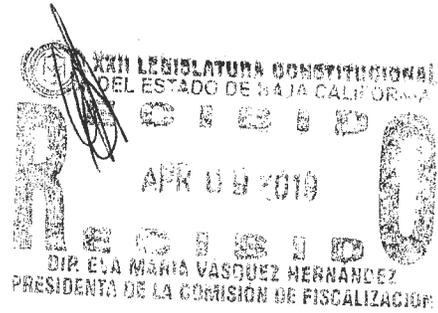


ASEBC
AUDITORÍA SUPERIOR
DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA



Informe Individual de Auditoría

Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A de C.V.
Cuenta Pública del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

Dirección de Cumplimiento Financiero "A2"
Tijuana, Baja California 2 de abril de 2019

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN	
	I.1 Marco legal y objeto	1
	I.2 Antecedentes de la auditoría	1
	I.3 Criterios de selección	2
	I.4 Objetivo de la auditoría	2
	I.5 Datos generales de la Entidad Fiscalizada	2
	I.6 Alcance de la auditoría	3
	I.7 Procedimientos de auditoría	3
II.	RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	
	II.1 Resultados de la auditoría	3
	II.2 Resumen de observaciones y acciones	6
	II.3 Justificaciones y aclaraciones de la Entidad Fiscalizada	6
III.	DICTAMEN	
	III.1 Dictamen de la revisión	6
	III.2 Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones	7

I.1 Marco legal y objeto

Con fundamento en los artículos 27 fracción XII y 37 fracción VIII párrafo primero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; artículos 46, 47 y 48 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios; y artículos 3 fracción XXI y 12 fracción VIII del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Baja California; esta entidad fiscalizadora rinde a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California, el Informe Individual de Auditoría de la Cuenta Pública anual de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A de C.V. correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017.

El presente informe, tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Entidad Fiscalizada, de acuerdo al Programa Anual de Auditoría de la Auditoría Superior del Estado de Baja California, en cumplimiento a los principios de legalidad, definitividad, imparcialidad y confiabilidad para la fiscalización de las Cuentas Públicas, bajo el enfoque de auditoría de cumplimiento financiero; mismo que contiene los elementos y bases razonables que sustentan debidamente la emisión del dictamen de la revisión parte integrante del presente Informe Individual, de acuerdo con:

- Los resultados de la revisión de los estados financieros;
- Evaluación programática – presupuestal.
- Los planes y programas institucionales en cumplimiento a los principios de economía, eficiencia, eficacia; y,
- Elementos de información que constituyen la Cuenta Pública anual, de conformidad con las disposiciones legales que regulan el proceso de fiscalización y las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental.

I.2 Antecedentes de la auditoría

Con fechas 30 de enero y 21 de febrero de 2018, mediante oficios número DTCF/142/2018 y DTCF/224/2018 la Auditoría Superior del Estado de Baja California, notificó al Titular de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A de C.V., el inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública anual, solicitud de la información y documentación para el inicio de la revisión, y oficio complementario de designación de personal, respectivamente, correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017; así como el nombre y cargo de los siguientes servidores públicos, integrantes del equipo auditor a cargo de realizar la auditoría: C.P. Jorge Ricardo Tamayo Parra, Auditor Especial de Fiscalización, C.P. Carlos Enrique García Lazcano, Director de Cumplimiento Financiero "A2", Lic. Lesly Banessa Villalba Reyes, Subdirectora de Cumplimiento Financiero "A2.1", C.P. Elia Rosa González Reyes, Jefe de Departamento de Auditoría Financiera y Programática Presupuestal "A2.5.1"; C.P. Hugo Alberto Medina Rodríguez, Auditor Supervisor; C.P. Arturo Corona Espinoza, Auditor Supervisor; C.P. Ma. de la Luz Ortega Rodríguez, Auditor Supervisor, C.P. Cecilia Mendiola García, Auditor Encargado; L.A.E. Martha Magaña Hernández, Auditor Supervisor, L.A.P Herminia Osuna Rodríguez, Auditor Supervisor, C.P. Elisa Magaña Rocha, Auditor, L.A.N.I. Aarón Portillo Gómez, Auditor, quienes además están comisionados para notificar de manera conjunta o separadamente el presente Informe

Individual y demás documentación que se derive con motivo de la fiscalización de la Cuenta Pública anual de la Entidad Fiscalizada.

I.3 Criterios de selección

En la fiscalización de la Cuenta Pública, el equipo auditor seleccionó las muestras para revisión, aplicando en lo procedente los Criterios Relativos a la Ejecución de Auditorías de la ASEBC, publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 26 de enero de 2018, mismos que permitieron determinar la importancia relativa o materialidad en la jerarquización de las funciones, programas presupuestarios, actividades institucionales, así como montos y conceptos de ingreso y gasto; además, mediante la identificación de riesgos probables en rubros propensos a ineficiencias, irregularidades y/o incumplimiento de objetivos y metas; considerando para ello, resultados de ejercicios anteriores que implicaron la vulnerabilidad de las finanzas públicas; la presentación de información financiera – contable y presupuestal incorrecta o insuficiente; y mediante todos aquellos elementos que permitieron al equipo auditor obtener un conocimiento general en la planeación y ejecución de la auditoría, para la determinación y/o ampliación de la muestra auditada.

I.4 Objetivo de la auditoría

Fiscalizar la gestión financiera para comprobar la administración, manejo, custodia y aplicación de recursos públicos que opera la Entidad Fiscalizada, incluyendo la verificación del cumplimiento de los objetivos contenidos en los programas presupuestarios conforme a los criterios de eficiencia, eficacia y economía, a través de la verificación, examen y evaluación de la Cuenta Pública; así como promover en su caso, las acciones o denuncias correspondientes para la imposición de las sanciones administrativas y penales que procedan, conforme a las disposiciones legales y normativas aplicables.

I.5 Datos generales de la Entidad Fiscalizada

La Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A de C.V. (PRODUTSA), fue creada como una empresa de participación Estatal mayoritaria mediante decreto presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de noviembre de 1981, con estructura jurídica de una Sociedad Anónima de Capital Variable, con duración indefinida.

El principal objetivo social de la Entidad es el de Adquirir, enajenar, urbanizar, construir, y administrar inmuebles urbanos y suburbanos, por cuenta propia o de terceros que coadyuven al desarrollo urbano del Municipio de Tijuana, Baja California, en los términos que establezcan las autoridades estatales y municipales.

La Entidad Fiscalizada presentó en la Cuenta Pública anual del Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017, los estados financieros que integran su estructura financiera, como a continuación se indica:

Estado de situación financiera

ACTIVO		PASIVO			
Circulante	\$112,936,016	%	Circulante	\$6,032,306	%
No circulante	\$201,216,922	%	No circulante	\$92,603,029	%
			HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	\$215,517,603	%
Total Activo	\$314,152,938	%	Total Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio	\$314,152,938	%

Presupuesto devengado

	IMPORTE
Ingreso	\$28'979,156
Egreso	\$10'320,941
Variación	\$18'658,215

I.6 Alcance de la auditoría

	Egresos Miles de pesos
Universo seleccionado	\$10,320.94
Muestra auditada	\$10,314.70
Representatividad de la muestra	99.94%

I.7 Procedimientos de auditoría

El equipo auditor, tomó como base los procedimientos de auditoría autorizados y establecidos en el Catálogo de Procedimientos para la Ejecución de la Auditoría de Cumplimiento Financiero de los cuales, seleccionó los procedimientos aplicables de acuerdo a los criterios y alcances establecidos dentro de la planeación de la auditoría, determinando en su caso, la aplicación de procedimientos adicionales durante el desarrollo de la ejecución de la revisión, necesarios para obtener evidencia suficiente, competente, relevante y pertinente, soporte de los resultados, las acciones y el dictamen de auditoría correspondiente.

II.1 Resultados de la auditoría

De la revisión efectuada a la Cuenta Pública anual correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, considera que la Promotora del Desarrollo Urbano Tijuana, S.A de C.V., cumplió razonablemente en lo general, con las disposiciones legales y normativas aplicables, con excepción de las observaciones que a continuación se señalan, toda vez que, derivado de la valoración realizada a la documentación y argumentaciones adicionales presentadas por la Entidad Fiscalizada, se concluye que no fueron solventadas.

NÚM. DEL RESULTADO: 6	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-14-DTPFP-F-22	Solicitud de aclaración

Derivado del convenio de apoyo celebrado el 1 de enero de 2011 con el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI) "Convenio Financiero PRODUTSA - INDIVI", la Entidad durante el ejercicio pagó a esta, un importe de \$10'314,698, el cual registró en la cuenta denominada Asesoría, dicho pago se efectuó a través de diversos cheques soportados con igual número de facturas, observándose lo siguiente:

- a) Se constató que la documentación soporte de la adquisición no cumple con todos los requisitos fiscales, debido a que el recibo expedido por INDIVI carece del desglose del IVA correspondiente, incumpliendo con los Artículos 29-A, Fracción VII, Inciso a), del Código Fiscal de la Federación y 59, de la Ley del Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.
- b) No fue proporcionada evidencia de los servicios realizados en el ejercicio 2017 por el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI) que justifique lo pagado por concepto de Asesoría por un importe de \$10'314,698, incumpliendo con los Artículos 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y 59 de la Ley del Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

NÚM. DEL RESULTADO: 8	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-14-DTPFP-F-23	Recomendación

Se observó que el reconocimiento contable de las operaciones de la entidad no están de acuerdo al marco de emisión de la información financiera establecida en la Ley General de Contabilidad gubernamental, debido a que no cuenta con un sistema integral que realice automáticamente los registros contables y presupuestales de sus operaciones, incumpliendo con los Artículo 16, 17, 18 y 19 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

De acuerdo a lo argumentado por la Entidad fiscalizada en relación a que esta se encuentra en proceso de extinción, expone que no le resulta redituable realizar una inversión de tiempo, personal y recursos financieros para efectuar la armonización de los registros contables de sus mínimas operaciones.

RECOMENDACIÓN:

En base a lo anteriormente señalado, se recomienda a la Entidad realice un acercamiento con la Dirección de armonización contable para recibir la orientación en relación a la situación que se menciona.

NÚM. DEL RESULTADO: 9	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-14-DTPFP-F-24	Recomendación

Respecto a los contratos de adquisiciones, se observó que el "Convenio de Apoyo Administrativo" de fecha 01 de enero de 2011 del cual se derivan los pagos en el ejercicio 2017 a favor del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para

el Estado de Baja California (INDIVI), por concepto de asesoría por \$10'314,698, carece de las cláusulas que especifiquen, en su caso, el monto de la contraprestación así como los trabajos a realizar y plazos de ejecución.

Lo anterior incumple con la Fracción III, IV, VII y X del Artículo 44 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios para el Estado de Baja California.

RECOMENDACIÓN:

En base a lo anteriormente señalado, se recomienda a la Entidad hacer el replanteamiento para la inclusión en todo contrato o convenio celebrado, del clausulado que mencione monto, concepto y plazos de ejecución de la contraprestación.

NÚM. DEL RESULTADO: 12	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-17-14-DTPFP-F-75	Solicitud de Aclaración

Se obtuvo el padrón de bienes inmuebles del final del ejercicio sujeto a revisión y se cotejó contra, registros contables y el Estado de Situación Financiera presentado al Congreso del Estado en la Cuenta Pública de 2017, no obteniéndose diferencias al respecto, sin embargo durante el ejercicio se observó que fue vendido un predio con una superficie de 876.900 metros cuadrados por un importe de \$1'534,575, el cual no se encontraba en su padrón de inventarios ni registrado contablemente al inicio del ejercicio, lo cual propició que se generará simultáneamente a la venta el registro de dicho inmueble, situación que hace evidente la falta de integración de su inventario físico real.

Lo anterior incumple con el Artículo 23 y 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental

NÚM. DEL RESULTADO: 14	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-17-14-DTPFP-F-83	Solicitud de aclaración

Con fecha 1 de noviembre de 2017, la Entidad registró una cuenta por pagar a Gobierno del Estado por \$5'000,0000, según Póliza de Diario 06, observándose que no fue proporcionada evidencia documental que soporte la obligación de pago por parte de la Entidad.

La afectación contable se realizó con cargo a la Cuenta por pagar sub-cuenta a Gobierno del Estado con abono a la cuenta de Resultados de Ejercicios Anteriores.

Lo anterior incumple con el Artículo 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO: 20	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-14-DTPFP-PP-23.4	Solicitud de aclaración

Derivado de corroborar la existencia tanto documental como física, del seguimiento que da la Entidad al cumplimiento del objetivo y meta en el único programa operativo anual de la entidad, se observó lo siguiente:

- a) No fueron atendidos 158 expedientes, toda vez que la entidad presentó una meta modificada de 810 y la meta lograda durante el ejercicio fue de 652 expedientes, representando el 19.51% de la falta de cumplimiento respecto al cierre programático del ejercicio.
- b) De once expedientes seleccionados para muestra, 4 no presentan evidencia del seguimiento del acto o actividad realizada durante el ejercicio 2017, de acuerdo al cumplimiento de la meta, los cuales se señalan a continuación:

Mes	Manzana	Lote	Colonia
Enero	M80	L36	Valle Verde
Julio	M24	L16-a	Fracc. Ignacio Zaragoza
Septiembre	M1	L76	Vista Alamar
Noviembre	MFD	L13b-1	Polígono Murua

Lo anterior incumple con el Artículo 43 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto público del Estado de Baja California.

II. 2 Resumen de observaciones y acciones

Se determinaron 8 observaciones, de las cuales 2 fueron solventadas por la Entidad Fiscalizada antes de la integración del presente informe, las restantes generaron 2 Recomendaciones y 4 solicitudes de aclaración.

II.3 Justificaciones y aclaraciones de la Entidad Fiscalizada

La Entidad Fiscalizada proporcionó documentación para aclarar o justificar los resultados y las observaciones presentadas en las reuniones de trabajo realizadas en las fechas 24 de agosto de 2018 y 20 de septiembre de 2018, misma que fue analizada y valorada por la unidad auditora; no obstante, se advierte que ésta no reúne las características necesarias de suficiencia, competencia y pertinencia que aclaren o justifiquen lo observado, por lo cual los resultados 6, 8, 9, 12, 14 y 20 se consideran como no solventados y se incorporan a la elaboración definitiva del Informe Individual de la fiscalización superior de la Cuenta Pública.

III .1 Dictamen de la revisión

Se emite el presente dictamen de revisión, el 2 de abril de 2019, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría, la cual se practicó sobre la información y documentación proporcionada por la Entidad Fiscalizada, de cuya veracidad es responsable, y con base en los resultados de la revisión de la gestión financiera, así como del examen que fue realizado principalmente en base a pruebas selectivas, para fiscalizar el adecuado ejercicio y control de los recursos públicos, y específicamente, respecto a la muestra revisada que se señala en el apartado relativo al alcance, por lo que, derivado de los resultados de la auditoría antes descritos, se concluye que la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A de C.V., presenta una seguridad razonable en los

estados y la información financiera, cumpliendo en lo general con las disposiciones legales y normativas aplicables en la materia, excepto con lo señalado en el apartado II.1 "Resultados de la Auditoría", y que los planes y programas institucionales cumplen con los principios de economía, eficiencia, eficacia, valor público y de oportunidad de mejora.

III.2 Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones

Con fundamento en los artículos 46, 48 y 50 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, notificará a la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A de C.V., dentro de los diez días hábiles siguientes a que haya sido entregado al Congreso del Estado de Baja California a través de la Comisión de Fiscalización del Gasto Público, el presente Informe Individual de auditoría que contiene los resultados, acciones y recomendaciones, correspondientes a la Cuenta Pública del Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017, para que en un plazo de **30 días hábiles**, la Entidad Fiscalizada presente la información y documentación, y realice las consideraciones que estime pertinentes; una vez notificado el Informe Individual, quedarán formalmente promovidas y notificadas las acciones y recomendaciones en él contenidas.

En tal virtud, las acciones y recomendaciones que se presentan en este Informe Individual de auditoría, se encuentran sujetas al proceso de seguimiento, por lo que, en razón de la información, documentación y consideraciones que en su caso proporcione la Entidad Fiscalizada, podrán confirmarse, solventarse, aclararse o modificarse.



ATENTAMENTE

C.P. CARLOS PADILLA VILLAVICENCIA
AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

EN FUNCIONES POR DISPOSICIÓN DE LEY, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ENTONCES 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; CONFORME AL ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO TRANSITORIO DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y SUS MUNICIPIOS.

PODER LEGISLATIVO DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

09 ABR 2019

DESPACHADO
AUDITORIA SUPERIOR DEL ESTADO

C.c.p.-Jorge Ricardo Tamayo Parra, Auditor Especial de Fiscalización,
C.c.p.-Carlos Enrique García Lazcano, Director de Cumplimiento Financiero "A2".
C.c.p.- Archivo
CPV/JRTP/CEGL/ILBVR/EROR/HAMR/MMH/MLOR

XXII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
RECIBIDO
APR 09 2019
RECIBIDO
DIP. EVA MARÍA VÁSQUEZ HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN