



Informe Individual de Auditoría

Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana S.A. de C.V.
Cuenta Pública del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

Dirección de Cumplimiento Financiero "A2"
Tijuana, Baja California, 12 de junio de 2020

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	7
	II.3 Justificaciones y aclaraciones de la Entidad Fiscalizada	7
III.	DICTAMEN	
	III.1 Dictamen de la revisión	7
	III.2 Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones	8

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 del Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana S.A. de C.V., correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018.

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 Auditorías 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; de conformidad con las Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización; 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 18 de febrero de 2019, 14 de noviembre de 2019, 16 de diciembre de 2019 y 13 de enero de 2020, mediante oficios número DTCF/032/2019, DTCF/1121/2019, DTCF/1461/2019 y DTCF/030/2020 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, correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018; 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”; DRA. María Guadalupe Durazo Reyes, Directora de Cumplimiento Financiero “A2”; Lic. Lesly Banessa Villalba Reyes, Subdirectora de Cumplimiento Financiero “A2.1”; C.P. Elia Rosa González Reyes, Jefe del Departamento de Auditoría Financiera y Programática-Presupuestal “A2.5.1”; MTRO. Carlos Alberto Velázquez López, Jefe de Departamento de Auditoría Financiera “A2.5.1”; C.P. Diego Carrillo Martínez, Auditor Coordinador; C.P. Hugo Alberto Medina Rodríguez, Auditor Supervisor; C.P. Ma de la Luz Ortega Rodríguez, Auditor Supervisor, C.P. Arturo Corona Espinoza, Auditor Supervisor, L.A.P. Herminia Osuna Rodríguez, Auditor Supervisor, C.P. Cecilia Mendiola García, Auditor Encargado, L.A.E. Erika

Vaneza Garate Guzman, Auditor Encargado, C.P. Elisa Magaña Rocha, Auditor, L.A.N.I. Aarón Portillo Gómez, Auditor, C.P. Nayely Quintana Balderas, Auditor; quienes además han sido 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 del 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., 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, administrar, 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 2018 al 31 de diciembre de 2018, los estados financieros que integran su estructura financiera, como a continuación se indica:

Estado de situación financiera

ACTIVO			PASIVO		
Circulante	\$105,233,164	34%	Circulante	\$6,154,272	2%
No circulante	201,216,922	66%	No circulante	53,275,433	17%
			HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	\$247,020,381	81%
Total Activo	\$306,450,086	100%	Total Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio	\$306,450,086	100%

Presupuesto devengado

	IMPORTE
Ingreso	\$34,282,468
Egreso	1,189,351
Variación	\$33,093,117

I.6 Alcance de la auditoría

Egreso Devengado

Universo seleccionado	\$1,189,351
Muestra auditada	\$1,130,000
Representatividad de la muestra	95%

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 2018 al 31 de diciembre de 2018, la Auditoría Superior del Estado de Baja

California, considera que la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana S.A. de C.V., presenta errores y omisiones significativos y generalizados por la falta de controles en el uso y aplicación de recursos públicos; incumplimiento a los principios de economía, eficiencia, eficacia, y las disposiciones legales, fiscales y normativas aplicables; los cuales no han sido solventados como a continuación se describe.

NÚM. DEL RESULTADO: 3	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-18-14-DTPFP-F-03	Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria

En relación a la verificación de la correcta expedición de los comprobantes fiscales, la Entidad fiscalizada durante el ejercicio 2018, recaudó ingresos por un importe de \$30'471,532, por depósitos efectuados mediante transferencias electrónicas mensuales a su cuenta bancaria, se observó que los recibos expedidos por los cobros realizados, no cumplen con los requisitos de los Comprobantes Fiscales Digitales (CFDI), recursos que provienen de las mensualidades que fueron pactadas para su pago en el ejercicio 2018, en términos del contrato de compra-venta celebrado el 30 de noviembre de 2017, por el predio identificado como Lote 39 manzana 68 con superficie 5,620.530 m² en la Zona del Río. incumpliendo con los Artículo 29-A, Fracción VII, Inciso b), del Código Fiscal de la Federación, 18 de la Ley del Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California y 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental

NÚM. DEL RESULTADO: 4	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-18-14-DTPFP-F-04	Recomendación

De la verificación a las operaciones de ingresos así como el deposito respectivo en las cuentas bancarias, se detectó que la Entidad durante el ejercicio 2018 no recibió depósito en su cuenta bancaria por un importe de \$260,090, y del ejercicio 2017 la cantidad de \$134,649, correspondiente a los cobros realizados por el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), por concepto de la venta de predios propiedad de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., toda vez que estos fueron depositados a las cuentas bancarias de INDIVI. La Entidad realizó el registro contable con abono a la cuenta de ingresos correspondiente y con cargo a la Cuenta por cobrar denominada INDIVI Tijuana, de lo que se observa la falta de evidencia documental de las gestiones realizadas para su recuperación, incumpliendo con los Artículo 19 de la Ley del Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

Recomendación:

Se recomienda a la Entidad, realice gestión de cobro al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), a efecto de que recupere los cobros realizados por concepto de la venta de predios propiedad de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V.

NÚM. DEL RESULTADO: 6	Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-18-14-DTPFP-F-10	

De la verificación al sistema contable presupuestal de la Entidad, se observó que no cuenta con un sistema como lo establece la Ley General de Contabilidad Gubernamental, el cual indica que “El sistema, al que deberán sujetarse los entes públicos, registrará de manera armónica, delimitada y específica las operaciones presupuestarias y contables derivadas de la gestión pública, así como otros flujos económicos. Asimismo, generará estados financieros, confiables, oportunos, comprensibles, periódicos y comparables, los cuales serán expresados en términos monetarios”, incumpliendo con el artículo 16 Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO: 7	Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-18-14-DTPFP-F-22	

Con fecha 1 de enero de 2011, la Entidad celebró “Convenio de Apoyo Administrativo”, con el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones y necesidades de la Promotora de Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. (PRODUTSA), derivándose al respecto las siguientes observaciones:

El Convenio antes citado no señala de manera específica los conceptos de los servicios contratados, plazos de realización y costos; de lo cual, con fecha 28 de diciembre de 2018 PRODUTSA pagó al INDIVI un monto de \$1,130,000, del cual no se proporcionó evidencia de los servicios recibidos, adjuntando únicamente recibo de caja número TIJ OC 81529 de fecha 28 de diciembre de 2018, debiendo emitirse Comprobante Fiscal Digital por Internet “CFDI”.

Lo anterior incumple con lo establecido en los Artículos 29-A, Fracción VII, Inciso a), del Código Fiscal de la Federación, 59, de la Ley del Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California y 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO: 8

NÚM. PROCEDIMIENTO: P-18-14-DTPFP-F-44

Pliego de observaciones

La Entidad con fecha 22 de noviembre de 2017, celebró convenio de financiamiento temporal con el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), con el objeto de que la Entidad otorgara financiamiento temporal al INDIVI hasta por la cantidad de \$63'745,783, estableciendo en las cláusulas segunda, tercera, cuarta y quinta del convenio que el INDIVI se obligaba a destinar el total del financiamiento para atender necesidades financieras temporales de efectivo de la propia entidad; a cubrir el costo financiero del financiamiento temporal a la tasa de interés interbancario de equilibrio TIIE a plazo de 28 días vigentes al día de pago; reintegrar a la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. (PRODUTSA), el importe antes citado, mediante una sola exhibición a más tardar el día 31 de agosto de 2019 y en caso de incumplimiento, se comprometió a llevar a cabo los trámites necesarios para la escrituración o titulación del inmueble denominado La Fortuna o Rancho San Román, mismo que cuenta con una superficie de 461,744.18 m², con un valor según avalúo de \$55,409,302 y el diferencial a pagar de \$8,336,481, más intereses que se generaran por el costo financiero.

Ahora bien, durante los ejercicios fiscales 2017 y 2018 la Entidad efectuó depósitos bancarios a favor de INDIVI por la cantidad de \$20'042,867 y \$30'935,105, respectivamente.

Cabe mencionar que el convenio antes citado fue autorizado de manera extemporánea por el Consejo de Administración de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., en la tercera sesión extraordinaria de fecha 21 de septiembre de 2018.

Derivado de lo anterior se observa lo siguiente:

Que la celebración del convenio de financiamiento temporal, se encuentra fuera de los fines comprendidos en la escritura constitutiva de la Entidad, en consecuencia, dicho acto es irregular y contrario a derecho con las consecuencias inherente a tal circunstancia, tal condición no la corrige o subsana el acuerdo del Consejo de Administración de la Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. (PRODUTSA), mediante el cual se aprueba la celebración de tal acto, pues conforme a las Ley de Sociedades Mercantiles, el Código Civil Federal, corresponde a este la vigilancia y cumplimiento del objeto social.

Lo anterior incumple con el Artículo Tercero de la Acta constitutiva de Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., de igual manera incumple con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley del Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, en cuanto a la optimización de los recursos asignados y apego a los principios de eficiencia, eficacia y economía, para satisfacer los objetivos a los que están destinados, Incumpliendo de igual manera a lo señalado en el Decreto de extinción publicado el 23 de febrero de 2007, toda vez que dicha operación no es tendiente a llevar

a cabo la disolución y liquidación de la Entidad, puesto que en el convenio de financiamiento se establece como garantía de pago un bien inmueble que al no ser liquidado el adeudo pasaría a ser de Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V. (PRODUTSA), situación contraria a las acciones que la entidad debe de llevar a cabo para cumplir con su proceso de extinción.

II. 2 Resumen de observaciones y acciones

Se determinaron 5 observaciones, las cuales no fueron solventadas por la Entidad Fiscalizada antes de la integración del presente informe, generando 1 pliego de observaciones, 3 Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria y 1 recomendación.

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 la reunión de trabajo realizada de fecha 15 de enero de 2020 y posteriormente el 24 de enero de 2020 con oficio número PD/9/2020, mismas que fueron analizadas y valoradas 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 3, 4, 6, 7 y 8 se consideran como no atendidos 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 presente dictamen de revisión, con motivo de los trabajos de auditoría que concluyeron el 2 de marzo de 2020, 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 errores y omisiones significativos al no haber atendido las disposiciones legales y normativas aplicables, en razón de que la información financiera generada no cumple con las disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Arminización Contable (CONAC); no expedir comprobantes fiscales digitales por ingresos recibidos; por realizar convenio de apoyo administrativo sin contemplar los conceptos y costos de los servicios a recibir y realizar convenio de financiamiento temporal fuera de los fines comprendidos en su escritura constitutiva, correspondientes a la Cuenta Pública por el ejercicio fiscal del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, como se señala en el apartado II.1 "Resultados de la Auditoría" del presente Informe.

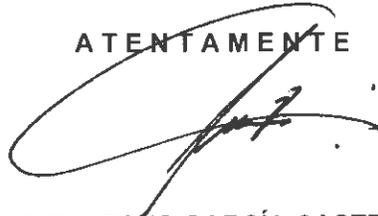
III.2 Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones

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 recomendación, correspondientes a la Cuenta Pública del Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, 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 recomendación 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. JESUS GARCÍA CASTRO
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

PODER LEGISLATIVO DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
29 JUL 2020
DESPACHADO
AUDITORIA SUPERIOR DEL ESTADO
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

C.c.p.- Dra. María Guadalupe Durazo Reyes, Directora de Cumplimiento Financiero "A2".
C.c.p.- Archivo.

JGC/JMP/MGDR/SLDE