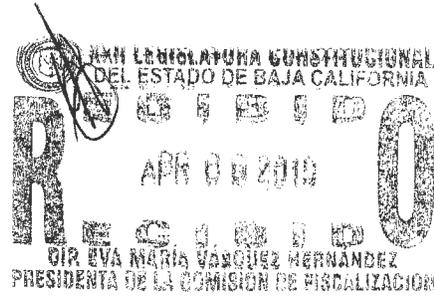


ASBC
AUDITORÍA SUPERIOR
DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA



Informe Individual de Auditoría

Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana
Cuenta Pública del 01 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

Dirección de Cumplimiento Financiero "A2"
Mexicali Baja California 02 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	4
II.	RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	
	II.1 Resultados de la auditoría	4
	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 del Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana, 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 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; 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 y de obra pública;
- 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 13 de febrero de 2018, 20 de febrero de 2018, 23 de marzo de 2018 y 01 de septiembre de 2018, mediante oficios números DTCF/146/2018, DTCF/215/2018, DTCF/340/2018 y DTCF/1054/2018, respectivamente, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, notificó al Titular del Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana, 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 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 Villaalba Reyes, Subdirectora de Cumplimiento Financiero "A2.1, Lic. Jaime Salgado Ojeda, Jefe de Departamento de Auditoría Programática-Presupuestal "A2.3.1"; Arq. Enrique Pérez Rico Jefe de Departamento de Auditoría a Obra Pública "A2.4.1, C.P. Leonor López Arias y C.P. Diego Carrillo Martínez Auditores Coordinadores Departamento de Auditoría Financiera "A2.2.1", C.P. Rosa Adriana Ortega Cerda, L.A.E. Daniela Lizbeth Urías Barrajas y Arq. Alberto Dagnino Sotelo, Auditores Supervisores, C.P. Miguel Ángel Martínez López, C.P. Alma Estéfana Guerrero Castañeda, L.A.E. Erika Vanesa Gárate Guzmán, C.P. Luis Alberto Navarro Solís, C.P. Beatriz Puentes Meléndrez, L.C. María del Carmen Quirós Castillo, Arq. Judith Patricia Chávez Calles, Arq. José Miguel Ruiz Ochoa,

Arq. Lorena Patricia Gil Durán, Ing. Elsa Cuevas Bañuelos, Arq. Oscar Iván Trejo Soto, Arq. Erik Allan Morales Riubí, Auditores Encargados, Lic. Cruz Ángel Montoya Martínez, Arq. Juan Francisco Montoya Valdéz, Ing. Abraham Cisneros Reyes, Ing. Horacio Zamarripa Escobedo, C.P. Oscar Alfredo Adame Monreal e Ing. Cuauhtémoc Rodríguez Ramírez, Auditores, 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Datos generales de la Entidad Fiscalizada

Mediante escritura Pública número 45329 del Volumen 2452 de fecha 09 de Noviembre de 2012, pasada ante la fe de Notario Público 14 de Tijuana, Baja California se protocolizo la Cuadragésima Tercera Sesión Extraordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso, mediante la cual entre otros puntos se aprueba el cambio de la razón social del Fideicomiso, Inmobiliaria de Tijuana a "Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana" (PROMUN) y para los efectos prácticos de su identificación se señalan las siglas "PROMUN", quedando inscrita en día 30 de noviembre de 2012, bajo partida número 5854129, de la sección civil, del registro público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad.

El Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana, tiene como objetivo general, establecer programas enfocados en fomentar y mejorar la vivienda básica social, recibir futuras aportaciones de bienes inmuebles los que serán administrados en su parte aprovechable, como reserva territorial para su comercialización desarrollo y aprovechamiento, así como para llevar a cabo programas de construcción de vivienda de interés social y/o pie de casa, para venta a personas de escasos recursos económicos que requieran por carecer de casa habitación y/o para su enajenación a particulares y/o a los diversos promotores públicos y privados de vivienda y desarrollo urbano, con el fin de obtener fondos que el Fideicomitente aplique financieramente, amortización o construcción de obra pública de beneficio colectivo, así como otorgar títulos de propiedad correspondiente.

Así mismo, adquirir, transmitir, urbanizar, permutar, construir, administrar, arrendar y titular inmuebles urbanos y suburbanos por cuenta propia o urbanizar con terceros que participen en el desarrollo urbano y construcción de vivienda en el Municipio de Tijuana, Baja California, cumpliendo siempre con la legislación aplicable, sin afectar otras esferas jurídicas de las tres instancias de gobierno.

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	\$11,469,086	10.16%	Circulante	\$6,142,614	5.44%
No circulante	\$101,363,617	89.84%	No circulante	\$10,103,473	8.96%
			HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	\$96,586,616	85.60%
Total Activo	\$112,832,703	100.00%	Total Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio	\$112,832,703	100.00%

Presupuesto devengado

	IMPORTE
Ingreso	\$11,296,608
Egreso	\$11,141,831
Variación	\$154,777

I.6 Alcance de la auditoría

	Importe
Egreso devengado	\$11,141,831
Muestra auditada	\$2,507,195
Representatividad de la muestra	22.5%

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 el Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana, 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: 1	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-17-84-DTMF-1	Solicitud de aclaración

La Entidad al 31 de diciembre de 2017 tiene registrado en cuanta contable número 4173 un importe de \$2,328,992 correspondientes a los ingresos por venta de servicios consistentes principalmente por la expedición de constancias, cesiones de derecho, títulos de propiedad, intereses por inversión e intereses moratorios, observándose que dichos ingresos no fueron considerados en la Ley de Ingresos del Municipio de Tijuana, Baja California para el ejercicio fiscal 2017.

Incumpliendo con el Artículo 7 Bis de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California.

NÚM. DEL RESULTADO: 9	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-41-DMEF-20	Solicitud de aclaración

La Entidad al 31 de diciembre de 2017 tiene registradas en la cuenta contable 1221 "Documentos por cobrar a largo plazo" un saldo de \$46'215,512 mismos que representan los adeudos de los posesionarios por concepto de regularización de las colonias: El Pípila, Conjunto Habitacional XVIII Ayuntamiento, Tijuana-Progreso, Cañadas del Florido, entre otras. Sin embargo se observa que el Sistema de administración de cobranza (SAARI) no puede generar un reporte confiable que pueda ser cotejado con registros contables.

Incumpliendo con el artículo 36 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO: 12	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-17-84-DTMF-75	Solicitud de aclaración

La Entidad presenta en Cuenta Pública al 31 de diciembre de 2017, en cuenta contable 1230 Bienes Inmuebles un importe de \$55'112,916. Se solicitó la relación de bienes inmuebles al cierre del ejercicio fiscal de 2017. Sin embargo se observa que la Entidad no mostró un padrón de bienes inmuebles al 31 de diciembre de 2017 que pueda ser cotejado contra registros contables.

Incumpliendo a los artículos 23 fracción I y III y 27 primer párrafo de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO: 24	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-84-DTMP-19	Recomendación

La Entidad presenta extemporaneidad en diversos procedimientos y cumplimientos de Ley, como lo es: las publicaciones a que está obligada la Entidad.

Incumpliendo con el Artículo 39 Penúltimo Párrafo, de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

RECOMENDACIÓN:

En base a lo anteriormente señalado se recomienda a la Entidad que como medida correctiva en lo sucesivo realice en tiempo las publicaciones a que está obligada, atendiendo lo establecido en la legislación aplicable.

NÚM. DEL RESULTADO: 29	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-84-DTMP-23.2	Recomendación

Una vez verificadas las unidades de medida y base de cuantificación de los cinco componentes de la Entidad, se determinó que no son congruentes, toda vez que la unidad establecida para sus cinco componentes "Informe", "Reporte" y "Porcentaje" no permiten medir, verificar y comprobar su realización, ya que no reflejan el tipo de bien o servicio que se generó, como se muestra a continuación:

PROGRAMA	COMPONENTE	UNIDAD DE MEDIDA	AVANCEAL CIERRE
Dirección general	1 Obtener vivienda recuperada para su oferta	Informe	400
	2 Administrar con eficiencia los recursos que se asignan y se obtienen actualmente en el organismo	Reporte	400
	3 Otorgar a propietarios de predios y casa habitación, certeza jurídica en su patrimonio	Informe	400
	4 Realizar mantenimiento periódico a la infraestructura de los fraccionamientos	Informe	400
	5 Gestionar reserva territorial	Informe	400

Incumpliendo con el Artículo 44 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

RECOMENDACIÓN:

En base a lo anteriormente señalado se recomienda a la Entidad que como medida correctiva en lo sucesivo modifique o establezca unidades de medida y bases de cuantificación que permitan medir, verificar y comprobar la realización de sus componentes, atendiendo lo establecido en la legislación aplicable.

II. 2 Resumen de observaciones y acciones

Se determinaron 7 observaciones, de las cuales 2 fueron solventadas por la Entidad Fiscalizada antes de la integración del presente informe, las restantes generaron 3 solicitudes de aclaración, y 2 recomendaciones.

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 reunión de trabajo realizada en fecha 15 de marzo de 2019, 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 1, 9, 12, 24 y 29, 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 02 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 y, 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 el Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana, 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.

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 al Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana, 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.



**AUDITOR SUPERIOR
DEL ESTADO**

ATENTAMENTE

DR. CARLOS PADILLA VILLAVICENCIO

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
AUDITOR 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/LBVR/JSO/LA/Adriana*



XXII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
RECIBIDO
APR 09 2019
RECIBIDO
DIP. EVA MARIA VÁSQUEZ HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA COMISION DE FISCALIZACION