

INSTITUTO PARA EL DESARROLLO  
INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA  
EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

28 JUL 2021  
**RECIBIDO**  
OFICIA DE PARTES

23 JUL 2021  
SECRETARÍA DE FISCALÍA Y CASO PÚBLICO

# Informe Individual de Auditoría

Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la  
Vivienda para el Estado de Baja California

Cuenta Pública del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019



**AUDITORÍA  
SUPERIOR**  
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
PODER LEGISLATIVO

Dirección de Cumplimiento Financiero "A1"  
Mexicali, Baja California, 29 de Junio de 2021

## CONTENIDO

<b>I.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	
	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
<b>II.</b>	<b>RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN</b>	
	II.1 Resultados de la auditoría	3
	II.2 Resumen de observaciones y acciones	12
	II.3 Justificaciones y aclaraciones de la Entidad Fiscalizada	12
<b>III.</b>	<b>DICTAMEN</b>	
	III.1 Dictamen de la revisión	12
	III.2 Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones	12

## 1.1 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 Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

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.

## 1.2 Antecedentes de la auditoría

Con fecha 2 de marzo de 2020, mediante oficio número DMCF/277/2020, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, notificó al Titular del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, 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 2019 al 31 de diciembre de 2019; así como el nombre y cargo de los siguientes servidores públicos; integrantes del equipo auditor a cargo de realizar la auditoría: C.P. Salvador Sarmiento Roa, Jefe de Departamento de Auditoría Financiera "A1.2.2"; L.A.M. Ana María Sánchez Babick, Jefe de Departamento de Auditoría Programática-Presupuestal "A1.3.1"; C.P. María Esther Martínez Hernández, Auditor Coordinador; C.P. Francisco Arista Ferreiro, Auditor Supervisor; C.P. María de la Luz Ortega Rodríguez, Auditor Supervisor; C.P. Carlos Mauricio Sanz Felix, Auditor Encargado; C.P. Juan Ricardo Hernández Cabrera, Auditor Encargado; C.P. Norma Alicia Beltrán Almada, Auditor; C.P. Nicolás Serenil Gastelum, Auditor, complementándose el equipo de auditoría mediante oficios Nos. DMCF/899/2020 de fecha 30 de junio de 2020, TIT/1099/2020 de fecha 11 de agosto de 2020, TIT/1173/2020 de fecha 31 de agosto de 2020, DMCF/337/2020 de fecha 12 de marzo de 2020, TIT/380/2021 de fecha 21 de abril de 2021, TIT/579/2021 de fecha 12 de mayo de 2021 y TIT/596/2021 de fecha 17 de mayo de 2021, los siguientes servidores públicos; C.P. María Guadalupe Montes Ibarra, Auditor Supervisor; C.P. Alma Estéfana Guerrero Castañeda, Auditor Encargado; L.A.P. Berenice Morán Sánchez, Auditor; C.P. Amalia Georgina Campos Mercado, Auditor Encargado; C.P. Rosa María Figueroa García, Auditor; C. Marco

Antonio Damián Barajas, Auditor; C.P. Maritza Castro, Auditor Coordinador; L.C. Maricela Torres Peña, Auditor Supervisor; L.C. Manuel Dueñas Castro, Auditor; C.P. Mónica Mirna Barraza Meza, Auditor; C.P. Elisa Magaña Rocha, Auditor; C.P. Rosio Alcaraz Chávez, Auditor; C.P. Adriana Meza Haro, Auditor; C.P. Elvia Marisol Vásquez Solís y C.P. Gissela Argentina Ochoa García; 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**

El 8 de febrero de 2008, el Poder Ejecutivo del Estado de Baja California publicó en el Periódico Oficial del Estado, el Decreto de fecha 30 de enero de 2008, con vigencia a partir del 9 de mayo de 2008, mediante el cual se crea el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, como un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con domicilio en la Ciudad de Mexicali, y se extinguen los organismos públicos descentralizados denominados Inmobiliaria del Estado de Baja California, Inmobiliaria Estatal de Ensenada, Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate y Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado.

El Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, tiene como objetivo general, la adquisición, administración, urbanización, fraccionamiento, recuperación y enajenación de bienes inmuebles por cualquier título, regularización de la tenencia de la tierra, así como el financiamiento o ejecución de programas de construcción de vivienda.

La Entidad Fiscalizada presentó en la Cuenta Pública anual del Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros que integran su estructura financiera, como a continuación se indica:

Estado de situación financiera

ACTIVO				PASIVO	
Circulante	\$ 503,767,252	57%	Circulante	\$ 610,597,897	69%
No circulante	\$ 379,359,099	43%	No circulante	\$ 99,748	0%
			HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	\$ 272,428,706	31%
Total Activo	\$ 883,126,351	100%	Total Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio	\$ 883,126,351	100%

Presupuesto devengado

	IMPORTE
Ingreso	\$ 95,087,195
Egreso	\$ 129,046,114
Variación	\$ (33,958,919)

I.6 Alcance de la auditoría

	Egreso devengado
Universo seleccionado	\$ 129'046,114
Muestra auditada	\$ 60'139,066
Representatividad de la muestra	47%

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 2019 al 31 de diciembre de 2019, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, considera que el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California; presenta errores y omisiones significativos y generalizados relativos a la falta de retención y entero del Impuesto sobre la Renta al personal de base y confianza; falta de cumplimiento a la obligación de realizar el cálculo anual del Impuesto Sobre la Renta y demás prestaciones derivadas de la relación laboral; pago de recargos y actualización en el pago extemporáneo del ISR por Retenciones por Salarios e ISR por Arrendamiento;

adeudo vencido por concepto de cuotas y aportaciones del personal de confianza al ISSSTECALI; contribuciones estatales retenidas y causadas y no enteradas a Recaudación de Rentas del Estado; cuentas por cobrar vencidas; entre otras, las cuales no han sido solventadas como a continuación se describe:

<b>NÚM. DEL RESULTADO:</b> 6	<b>Promoción del Ejercicio de la Facultad de Comprobación Fiscal y Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO:</b> I-19-169-DMPF-F-03	

La Entidad en la Oficina Tijuana, de la muestra revisada por \$ 9'983,550 por concepto de Ingresos por Venta de Bienes y Servicios se observa que no fueron emitidos los comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI), por el ingreso recibido principalmente por venta de terrenos, incumpliendo con el Artículo 18 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público para el Estado de Baja California, 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación y con el Artículo 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

<b>NÚM. DEL RESULTADO:</b> 13	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancinatoria</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO:</b> E-19-169-DMPF-F-10	

En la Entidad en la oficina Tijuana, se observó que no se realizaron afectaciones contables en el rubro de bienes inmuebles, por la venta de predios con un valor de \$ 885,479, argumentando la Entidad que corresponden a venta de terrenos que se desprenden de un convenio de mandato y regularización y que no son propiedad del Instituto, sin embargo no proporcionó copia de dicho convenio de mandato para estar en posibilidad de verificar que se encuentren en ese supuesto, incumpliendo con el Artículo 35 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

<b>NÚM. DEL RESULTADO:</b> 19	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria y Promoción del Ejercicio de la Facultad de Comprobación Fiscal</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO:</b> E-19-169-DMPF-F-14	

La Entidad en las oficinas Mexicali y Ensenada durante el ejercicio fiscal 2019, realizó pagos al personal por un monto de \$ 12'012,237 por concepto de compensación y aguinaldo, observándose que la Entidad no efectuó el cálculo y la retención del Impuesto sobre la Renta sobre dichos pagos, al personal de base y confianza, y por lo tanto no realizó el entero correspondiente a la Tesorería de la Federación, así mismo,

en la oficina Mexicali, no proporcionó evidencia de la emisión de los comprobantes fiscales digitales por Internet (CFDI) por el total de los conceptos de pago a los empleados, y en la oficina Ensenada emitió los comprobantes fiscales digitales por Internet (CFDI) únicamente sobre el concepto de sueldo nominal, incumpliendo a lo señalado en los Artículos 27, fracción V, Segundo Párrafo, Artículo 96 y 99 fracción III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en correlación con el Artículo 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.

Adicionalmente, la Entidad no proporcionó evidencia de haber realizado el cálculo del impuesto anual de cada empleado que le hubiere prestado servicios personales subordinados durante el ejercicio 2019 conforme al Artículo 97 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

**NÚM. DEL RESULTADO: 28**

**NÚM. PROCEDIMIENTO: E-19-169-DMPF-F-23**

**Pliego de Observación**

De la revisión al egreso por Servicios Generales, en la cuenta de Otros Gastos subcuenta Actualizaciones y Recargos SAT, se observó el registro de un monto de \$ 968,239 que corresponde a recargos y actualización en el pago extemporáneo del ISR por Retenciones por Salarios e ISR por Arrendamiento, los cuales se consideran como gastos no propios e indispensables de la Entidad, incumpliendo con el Artículo 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, así mismo con el Acuerdo por el que se emite el Clasificador por Objeto del Gasto y Acuerdo que emite los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental, ambos emitidos por el CONAC.

**NÚM. DEL RESULTADO: 42**

**NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-37**

**Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria**

La Entidad en la oficina Mexicali, de la revisión efectuada a las conciliaciones bancarias que elabora la Entidad, específicamente en la cuenta bancaria número 0110934038 del banco BBVA Bancomer, S.A., se observaron dos depósitos del mes de diciembre por un monto total de \$ 21,191 que no fueron correspondidos por el banco en dicho mes, por lo cual forman parte de las partidas de la conciliación bancaria del mes de diciembre 2019, derivado de la revisión del evento posterior, se identificaron dichos depósitos correspondidos en el estado de cuenta bancario del banco BBVA Bancomer, S.A. en el día 3 de enero de 2020, sin embargo se observó que siguen apareciendo como depósitos no correspondidos por el banco en las conciliaciones bancarias del mismo banco BBVA Bancomer, S.A. de los meses de enero, febrero y marzo de 2020, sin haber aclarado la Entidad el motivo de dichas partidas en conciliación, incumpliendo con los Artículos 33 y 35 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

**NÚM. DEL RESULTADO: 47**

**NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-43**

**Recomendación**

La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2019 saldo en cuentas por cobrar vencidas de 1 a más de 36 meses, por venta de terrenos, servicios y vivienda, y por regularización de terrenos por un monto de \$ 330'336,131, las cuales no obstante las gestiones de cobro realizadas, no se ha logrado su recuperación, incumpliendo con lo establecido en el Artículo 13 Fracciones IV y XV del Decreto de Creación del INDIVI, referente a las facultades y obligaciones del Director General, así mismo se incumple con el Artículo 70 Fracción I del Reglamento Interno de la Entidad, que señala en las atribuciones del Departamento de Cobranza el realizar las acciones necesarias para la cobranza y recuperación de la cartera del INDIVI mediante la implementación de estrategias basadas en las políticas autorizadas por la Dirección General.

**RECOMENDACIÓN:**

Se recomienda a la Entidad, implementar un programa calendarizado de recuperación de cartera, incluyendo acciones de cobranza autorizadas por su Junta de Gobierno, que considere el control de los vencimientos o de las fechas de pago de cada cuenta, que permitan la recuperación oportuna de recursos mediante estrategias basadas en las políticas autorizadas por la Dirección General y así evitar se incremente el saldo de las cuentas por cobrar vencidas; asimismo, cuando proceda, se determine el costo-beneficio de las acciones para su recuperación, y en su caso presentarlos a la consideración de su Órgano de Gobierno para su cancelación, atendiendo a las disposiciones legales y normativas aplicables.

<b>NÚM. DEL RESULTADO: 48</b>	<b>Recomendación</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-43</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali presenta al 31 de diciembre de 2019, 33 saldos en cuentas por cobrar en "Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes", por concepto de deudores diversos por un monto de \$ 350,727 con antigüedad mayor a un año, que provienen de los ejercicios de 1996 a 2017, las cuales no obstante las gestiones de cobro no ha sido posible su recuperación, en virtud de poder localizar a los deudores, incumpliendo con lo establecido en el Artículo 13 Fracciones IV y XV del Decreto de Creación del INDIVI, referente a las facultades y obligaciones del Director General.

**RECOMENDACIÓN:**

Se recomienda presentar ante la Junta de Gobierno a la brevedad posible las cuentas que considere la Entidad como incobrables y continuar con los procedimientos administrativos correspondientes para su cancelación, cumpliendo con lo establecido en el Artículo 61 Fracción XIV de la Ley de las Entidades Paraestatales del Estado de Baja California.

<b>NÚM. DEL RESULTADO: 49</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-43</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali presenta falta de recuperación de adeudos vencidos por 2 convenios de colaboración con promotores privados de vivienda celebrados en el ejercicio fiscal 2006 por un monto total de \$ 499,081 a cargo de 2 empresas constructoras por \$ 429,300 y \$ 69,781, respectivamente.

Respecto a la falta de recuperación de adeudos mencionados, se incumple con lo establecido en el Artículo 13 fracciones IV y XV del Decreto de Creación del INDIVI, referente a las facultades y obligaciones del Director General, así mismo se incumple con el Artículo 70 Fracción I del Reglamento Interno de la Entidad, que señala en las atribuciones del Departamento de Cobranza el realizar las acciones necesarias para la cobranza y recuperación de la cartera del INDIVI mediante la implementación de estrategias basadas en las políticas autorizadas por la Dirección General.

<b>NÚM. DEL RESULTADO: 50</b>	<b>Recomendación</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-43</b>	

La Entidad en la oficina Ensenada, al efectuar la comparativa entre saldos en cuentas por cobrar del Departamento de Comercialización al 31 de diciembre de 2019 por \$ 77'839,475, contra el saldo de las cuentas por cobrar presentado en cuentas de activo según registros contables a esa misma fecha por \$ 80'885,946, existe una diferencia de más, en registros contables de \$ 3'046,471, la cual no fue aclarada por la Entidad

**RECOMENDACIÓN:**

Se recomienda implementar un adecuado sistema de cobranza que proporcione reportes confiables y que al compararlos con los saldos según registros contables coincidan y en caso de resultar diferencias las mismas sean analizadas y aclaradas oportunamente, para lo cual se recomienda realizar conciliaciones mensuales.

INFORME INDIVIDUAL DE AUDITORÍA

<b>NÚM. DEL RESULTADO: 55</b>	<b>Recomendación</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-45</b>	

La Entidad en la oficina Tijuana, de la revisión a la cuenta por cobrar se observa que presenta contratos de compraventa de terrenos en los que cinco compradores presentan atrasos en las mensualidades de pago, las cuales no obstante las gestiones de cobro realizadas en el ejercicio fiscal 2021, no ha sido posible su recuperación, incumpliendo con las Cláusulas Quinta, Novena y Décima de los contratos de compraventa con reserva de dominio y a las políticas de venta, autorizadas en la cuarta sesión extraordinaria de la Junta Directiva del INDIVI de fecha 17 de junio de 2009. Cabe mencionar que en el mes de mayo de 2021, la Entidad notificó requerimientos de pago.

**RECOMENDACIÓN:**

Se recomienda continuar con las gestiones de cobro hasta su total recuperación, informando a la Auditoría Superior del Estado de los avances en la recuperación de los saldos.

<b>NÚM. DEL RESULTADO: 70</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-63</b>	

La Entidad en la oficina Ensenada, de la revisión efectuada a los bienes muebles propiedad de la Entidad, se comparó el Padrón de Bienes Muebles al cierre del ejercicio que suma un monto de \$ 3'371,552 contra los registros contables que ascienden a la cantidad de \$ 3'882,728, resultando una diferencia de más en registros contables por \$ 511,175, la cual no fue aclarada por la Entidad, incumpliendo con el Artículo 23 y 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

<b>NÚM. DEL RESULTADO: 79</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-75</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali, presenta al cierre del ejercicio 2019 diferencia en registros contables contra el padrón de bienes inmuebles, incumpliendo con lo establecido en numeral II de las "Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales)", en correlación con los Artículos 23 y 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, respecto a que deberán de estar debidamente registrados y conciliados los bienes con registros contables, a continuación se detalla:

NÚMERO	CUENTA CONTABLE NOMBRE	DIC SALDO AL 31/ /2019	SALDO SEGÚN PADRÓN AL 31/DIC/2019	DIFERENCIA
1-2-03-1-2-2	Terrenos Disponibles	\$ 93'272,794.11	\$ 155'220,302.83	\$ 61'947,508.72
1-2-03-1-2-3	Terrenos Aportados	32'652,864.59	0.00 (a)	32'652,864.59
1-2-03-2	Vivienda Terminada	4'267,918.21	0.00 (a)	4'267,918.21

(a) Cabe mencionar que no proporcionó los padrones correspondientes

**NUM. DEL RESULTADO: 80**

**NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-75**

**Promoción de Responsabilidad  
Administrativa Sancionatoria**

La Entidad en la oficina Ensenada, al cierre del ejercicio proporcionó el Padrón de Bienes Inmuebles denominado "Reserva al 31 de diciembre de 2019", por un valor de \$ 58'476,737, el cual al ser cotejado contra el registro contable por la cantidad de \$ 40'370,663, existe una diferencia de menos en registros contables por la cantidad de \$ 18'106,073 que no fue aclarada por la Entidad, incumpliendo con lo establecido en numeral II de las "Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales)", en correlación con los Artículos 23 y 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

**NUM. DEL RESULTADO: 81**

**NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-75**

**Promoción de Responsabilidad  
Administrativa Sancionatoria**

La Entidad en oficina Tijuana, presenta en el Estado de Situación Financiera al cierre del ejercicio, en el Activo No Circulante, la cuenta de Bienes Inmuebles con un saldo de \$ 49'860,885, del cual la Entidad no proporcionó padrón de bienes inmuebles que sustente dicho saldo, incumpliendo con los Artículos 23 y 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental

**NUM. DEL RESULTADO: 82**

**NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-77**

**Promoción de Responsabilidad  
Administrativa Sancionatoria**

La Entidad en la Oficina Mexicali, se encuentra aún en el proceso de formalizar la propiedad de 12 inmuebles por un monto total de \$ 2'202,920, ubicados en el desarrollo tipo habitacional denominado "Residencial La Calma", adquiridos mediante Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio de fecha 26 de agosto de 2014 celebrado con empresa constructora de la localidad, los 12 inmuebles mencionados cuentan con vivienda construida con daño estructural severo, existiendo incertidumbre sobre la recuperación de la inversión por \$ 2'202,920, ya que al mes de mayo de 2021 dichas viviendas se encuentran sin uso pendientes de reparar y por lo tanto de comercializar, incumpliendo con el Artículo 62 fracción III de la Ley de las Entidades Paraestatales del Estado de Baja California.

**NUM. DEL RESULTADO: 83**

**NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-78**

**Promoción de Responsabilidad  
Administrativa Sancionatoria**

La Entidad en la Oficina Mexicali no ha soportado documentalmente y corregido en registros contables en su caso, la diferencia en superficie por 29,056.97 metros cuadrados existente entre la superficie disponible de terrenos para venta determinada en el análisis técnico elaborado por la Entidad de fecha 25 de junio de 2012 por 47,438.36 metros cuadrados y los 18,381.39 metros cuadrados registrados contablemente en la cuenta "Inventarios IVE", incumpliendo con lo establecido en los Artículos 23 y 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, relativos al registro contable de los bienes inmuebles, debiendo realizar el levantamiento físico del inventario, el cual deberá estar debidamente conciliado con el saldo en registros contables.

<b>NUM. DEL RESULTADO: 84</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-78</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali presenta en registros contables 146 predios por un importe de \$ 29'975,980 como terrenos disponibles para venta, observándose que el Sistema Comercial de la Entidad los reporta como "Ocupados" por encontrarse "Invadidos", los cuales no han sido regularizada su propiedad con los ocupantes de los mismos, por lo que no se presentan de acuerdo a su situación legal real, incumpliendo con ello con lo establecido en los Artículos 23 y 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, respecto al registro contable, su presentación en estados financieros, su regularización y su valuación mínimo a valor catastral.

<b>NUM. DEL RESULTADO: 87</b>	<b>Promoción del Ejercicio de la Facultad de Comprobación Fiscal y Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali y Delegaciones Tijuana y Ensenada presenta al cierre del ejercicio fiscal 2019 adeudo vencido en Cuentas por Pagar a Corto Plazo por \$ 98'165,058, por concepto de cuotas y aportaciones del personal de confianza al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California (ISSSTECALI), correspondientes al período de la segunda catorcena de febrero de 2016 a la segunda catorcena de diciembre de 2019, incumpliendo con lo establecido en el Artículo 22 de la Ley del ISSSTECALI, referente a que la Entidad deberá efectuar el pago de las cuotas y aportaciones a que se refieren los Artículos 16 y 21 de esa Ley, a más tardar diez días naturales posteriores a la fecha de pago de los salarios, por conducto de sus respectivas tesorerías o departamentos correspondientes.

Cabe mencionar, que el incremento del adeudo al ISSSTECALI por el ejercicio fiscal 2019 es por la cantidad de \$ 23'970,041 correspondiente al período de la primera catorcena de enero de 2019 a la segunda catorcena de diciembre de 2019; y el adeudo correspondiente al período de la segunda catorcena de febrero de 2016 a la segunda catorcena de diciembre de 2018 es por la cantidad de \$ 74'195,017.

Adicionalmente, al comparar el saldo contable al cierre del ejercicio 2019 en cuentas por pagar que presenta la Entidad a favor de ISSSTECALI de \$ 98'165,058 con el saldo en cuentas por cobrar que presenta el ISSSTECALI a cargo del INDIVI por \$ 96'104,524, resulta una diferencia de más en los registros contables de la Entidad por \$ 2'060,533, sobre lo cual la Entidad requiere elaborar una conciliación que aclare la diferencia observada.

Cabe mencionar que en el ejercicio 2020, la Entidad efectuó pagos por un monto de \$ 4'269,321 que corresponde a las cuotas y aportaciones de los meses de noviembre y diciembre de 2019.

<b>NUM. DEL RESULTADO: 88</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

En Oficina Mexicali, la Entidad no ha formalizado la propiedad y entrega de 19 terrenos por un valor de \$ 35'752,133 al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California (ISSSTECALI), de acuerdo a lo establecido en las Cláusulas Primera y Cuarta del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago celebrado con el ISSSTECALI de fecha 7 de noviembre de 2011, por concepto de adeudo de cuotas y aportaciones y recargos por el período comprendido entre la primera catorcena de noviembre de 2009 a la segunda catorcena de octubre de 2011, persistiendo el incumplimiento de la entrega formal de terrenos al mes de mayo de 2021.

<b>NUM. DEL RESULTADO: 89</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancinatoria y Promoción del Ejercicio de la Facultad de Comprobación Fiscal</b>
<b>NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

La Entidad no ha enterado las contribuciones estatales causadas y retenidas por un monto total de \$ 50'111,096, del cual corresponden \$ 38'903,664 al Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior retenido de junio de 2010 a diciembre de 2019 y \$ 11'207,432 al Impuesto Sobre Remuneraciones al Trabajo Personal causado de enero de 2013 a diciembre de 2019, incumpliendo con ello con lo establecido en los Artículos 151-19 y 154 de la Ley de Hacienda del Estado de Baja California.

<b>NUM. DEL RESULTADO: 90</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio fiscal 2019, en la cuenta denominada Retenciones y Contribuciones por Pagar por \$ 898,978, de lo cual se observa que debieron ser enteradas a la Secretaría de la Función Pública (SEFUPU) durante el periodo de marzo de 2009 a diciembre de 2012, por concepto de cuotas retenidas a empresas constructoras con quienes se celebraron contratos de obra pública y de servicios, que pagan un derecho equivalente al cinco al millar sobre el importe de cada una de las estimaciones de trabajo realizado.

<b>NUM. DEL RESULTADO: 91</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali presenta saldo en la cuenta denominada "Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo" subcuenta Préstamos Recibidos de Gobierno del Estado por un monto de \$ 127'960,825 que se encuentra vencido y corresponde al adeudo por 17 préstamos recibidos como apoyos financieros recuperables por conducto de la antes Secretaría de Planeación y Finanzas de Gobierno del Estado, provenientes de ejercicios anteriores y del ejercicio 2017, y se integra por \$ 103'104,988 de capital más intereses acumulados por \$ 24'855,837, observándose que los convenios con los cuales se formalizaron los apoyos, hasta el ejercicio 2014, se modificaban para reprogramar las fechas de pago ante los incumplimientos de la Entidad a los plazos pactados originalmente, sobre lo cual la Entidad no proporcionó los convenios mediante los cuales reprogramó las fechas de pago.

<b>NUM. DEL RESULTADO: 92</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

La Entidad presenta al cierre del ejercicio 2019, en sus registros contables correspondientes a la Oficina Mexicali, 1,138 saldos sin movimiento durante el ejercicio en la cuenta Otros Pasivos a Corto Plazo por un importe de \$ 4'099,691, el cual corresponde a entregas de efectivo que realizaron los beneficiarios a cuenta de la compra de un terreno en los ejercicios de 2003, 2005, 2007 a 2010, 2012 a 2014, observándose que dichos saldos no han sido aplicados no obstante la antigüedad que presentan.

<b>NUM. DEL RESULTADO: 93</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali presenta al cierre del ejercicio 2019 adeudo vencido por la cantidad de \$ 1'119,028 proveniente de los ejercicios 2003 y 2004 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 catorce años de su vencimiento.

<b>NUM. DEL RESULTADO: 94</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NUM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali presenta al cierre del ejercicio fiscal 2019 en Cuentas por Pagar un monto de \$ 778,940 integrado por 14 saldos provenientes de los ejercicios de 2003 a 2011, observándose que no presentan movimiento durante el ejercicio 2019, así mismo no se proporcionó evidencia de acciones realizadas tendientes a su aclaración, depuración contable o pago.

<b>NÚM. DEL RESULTADO: 95</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali presenta al cierre del ejercicio fiscal 2019 un saldo por \$ 9'540,000 en la cuenta denominada: "Otros Pasivos a Corto Plazo" subcuenta "Aportación Estatal 810 acciones", el cual corresponde al programa denominado "Suelo 2014" y que fue autorizado por su Junta Directiva para la operación de un subsidio estatal para incentivar 693 acciones de acceso a lotes con servicios, regularización y titulación, observándose que el saldo presenta una antigüedad mayor a tres años sin presentar movimiento.

<b>NÚM. DEL RESULTADO: 96</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-85</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali, se comprometió a entregar a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali (CESPM) 29 bienes inmuebles de su propiedad en el Fraccionamiento La Hacienda en San Felipe, B.C., Fraccionamiento Ángeles de Puebla y Fraccionamiento Voluntad en Mexicali, B.C., con un valor de \$ 16'267,121, de acuerdo al Convenio Modificatorio celebrado el 31 de agosto de 2007, donde se estableció la forma y la fecha de pago del adeudo por concepto de la primera etapa de las obras de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial del Fraccionamiento Valle de las Misiones, observándose que al cierre del ejercicio 2019 quedan pendiente de entregar 11 terrenos con valor de \$ 10'200,930; al respecto la Entidad se encuentra realizando gestiones ante la Dirección de Bienes Patrimoniales para concluir con la formalización de la transmisión de la propiedad a favor de la Entidad por parte del Gobierno del Estado y estar en posibilidad de concretar la entrega de los predios a favor de CESPM.

<b>NÚM. DEL RESULTADO: 99</b>	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
<b>NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-169-DMPF-F-89</b>	

La Entidad en la Oficina Mexicali adquirió 75 viviendas con recursos del "Fideicomiso Número 1984.- Fondo de Desastres Naturales en Baja California (FONDEN)" del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) por un monto de \$ 5'625,000, las cuales fueron entregadas a los damnificados del terremoto del 4 de abril de 2010 en los términos del Convenio de Colaboración No. INDIVI-004/10 de fecha 1 de octubre de 2010 celebrado con el INFONAVIT, en el cual la Entidad se obligó a gestionar la transmisión formal de la propiedad a los beneficiarios, así mismo a pagar todos los costos relacionados con el proceso de transmisión de la propiedad, observándose que la Entidad no ha realizado las gestiones y los pagos relacionados a la transmisión de la propiedad de las viviendas a favor de los beneficiarios, encontrándose éstos sin la certeza jurídica respecto de la propiedad de las viviendas, provocando con ello que el INFONAVIT no expida al INDIVI el recibo de pago correspondiente a la venta de las viviendas, incumplándose con las Cláusulas Cuarta y Séptima del citado Convenio de Colaboración.

## II. 2 Resumen de observaciones y acciones

Se determinaron 37 observaciones, de las cuales 9 fueron solventadas por la Entidad Fiscalizada antes de la integración del presente informe y las 28 restantes se reestructuraron para quedar en 32 acciones, las cuales corresponden a 1 Pliego de Observaciones, 4 Promociones del Ejercicio de la Facultad de Comprobación Fiscal, 23 Promociones de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria y 4 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 la reunión de trabajo realizada con fecha 9 de junio de 2021, 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, 13, 19, 28, 42, 47, 48, 49, 50, 55, 70, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 y 99, 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 el presente dictamen de revisión, con motivo de los trabajos de auditoría que concluyeron el 9 de junio de 2021, 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 el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California presenta errores y omisiones significativas y generalizadas tales como la falta de retención y entero del Impuesto sobre la Renta al personal de base y confianza; falta de cumplimiento a la obligación de realizar el cálculo anual del Impuesto Sobre la Renta y demás prestaciones derivadas de la relación laboral; pago de recargos y actualización en el pago extemporáneo del ISR por Retenciones por Salarios e ISR por Arrendamiento; adeudo vencido por concepto de cuotas y aportaciones del personal de confianza al ISSSTECALI; contribuciones estatales retenidas y causadas y no enteradas a Recaudación de Rentas del Estado; cuentas por cobrar vencidas; entre otras observaciones, correspondientes a la Cuenta Pública por el ejercicio fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, 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 al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, 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 2019 al 31 de diciembre de 2019, 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.

INFORME INDIVIDUAL DE AUDITORÍA

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.



23 JUL. 2021

ATENTAMENTE



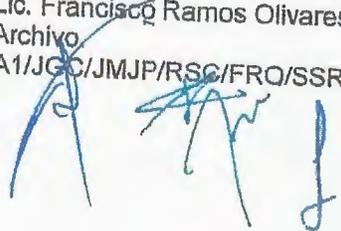
C.P. JESÚS GARCÍA CASTRO  
AUDITOR SUPERIOR  
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

PODER LEGISLATIVO DEL  
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

22 JUL 2021  
**DESPACHADO**  
AUDITORIA SUPERIOR DEL ESTADO  
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

En términos de lo previsto en los artículos 6, 47 último párrafo y 96 fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios; en correlación con los artículos 4 fracciones XII y XV, 16 fracción VI y 110 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, en el presente Informe Individual de Auditoría se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial en cumplimiento a los supuestos normativos de la ley que rige la materia.

- C.c.p. C.P. José Manuel Jiménez Partida.- Subauditor General de Fiscalización de la ASEBC.
  - C.c.p. L.C. Rafael Sánchez Chacón.- Auditor Especial de Fiscalización de la ASEBC.
  - C.c.p. Lic. Francisco Ramos Olivares.- Director de Cumplimiento Financiero "A1." de la ASEBC.
  - C.c.p. Archivo
- DMCFA1/JCC/JMJP/RSC/FRO/SSR/Mayra\*



28 JUL 2021