



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP126/2008

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO: Informe de Resultado de la Revisión de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el ejercicio fiscal 2007.

Mexicali, Baja California, a 17 de diciembre de 2008.

C. DIP. ANTONIO RICARDO CANO JIMÉNEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEL GASTO PÚBLICO DEL CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-

Con fundamento en los Artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, me permito rendir a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público que Usted preside, el siguiente

INFORME DE RESULTADO:

El presente Informe tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Cuenta Pública del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, mismo que contiene la opinión sobre el estado que guardan los ingresos, egresos, el patrimonio y la deuda pública de dicho Fideicomiso, así como los elementos que sirvieron de base para la emisión de la opinión antes mencionada, de acuerdo con los resultados del examen de la información financiera, presupuestal, programática y demás elementos de información que constituyen la Cuenta Pública Anual.

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por el propio Fideicomiso fiscalizado, por lo que nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre la misma, la cual se deriva del análisis del resultado de la gestión y situación financiera, así como del examen que fue realizado principalmente en base a pruebas selectivas, y de acuerdo con las disposiciones legales que regulan el proceso de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental, las cuales requieren que la revisión sea planeada y realizada de tal



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP126/2008

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO: . . . 2

manera que permita obtener elementos de juicio razonables de que la Cuenta Pública Anual no contiene errores importantes, que está preparada de acuerdo con principios de contabilidad aplicables al sector gubernamental, que se lograron los objetivos y metas de los principales programas del Fideicomiso, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia y eficacia y que se cumplieron las disposiciones legales aplicables a las actividades del Fideicomiso, por lo que esta opinión se emite conforme a bases razonables que la sustentan debidamente.

Es de señalar que, durante el ejercicio fiscal de 2007, fungieron como Directores del Fideicomiso los CC. Lic. J. Ventura Campos Sandoval y L.A.P. Sergio Navarrete Montejano, por el período comprendido del 1 de enero al 30 de noviembre y del 1 al 31 de diciembre de 2007, respectivamente.

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

Mediante oficio número OD-0353/08, de fecha 31 de marzo de 2008, el C. L.A.P. Sergio Navarrete Montejano, en su carácter de Director del Fideicomiso, presentó ante el Congreso del Estado la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, en cumplimiento al Artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, la cual fue remitida al Órgano de Fiscalización Superior por la Comisión de Fiscalización del Gasto Público mediante oficio número XIX/CFGP/726/2008, de fecha 7 de abril de 2008.

Con fecha 5 de noviembre de 2007, mediante oficio número DAGM/1100/2007, el Órgano de Fiscalización Superior notificó al Titular del Fideicomiso del inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal de 2007, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 22, Párrafo Tercero; 27, Fracción XII; y 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los Artículos 3, 8, 16, 17 y 23 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP126/2008

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO:

. . . 3

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública del Fideicomiso, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas al Fideicomiso mediante oficios números DAOP/535/2008, DAPP/595/2008 y DAGM/626/2008 de fechas 21 y 30 de mayo, y 10 de junio de 2008, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de oficios números OD-0640/08, OD-0694/2008 y OD-0736/08 de fechas 12 y 26 de junio, y 8 de julio de 2008, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. L.A.P. Sergio Navarrete Montejano, en su carácter de Director del Fideicomiso.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento al Artículo 17, Fracción XXI, de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, mediante oficios números DAPP/792/2008, DAOP/801/2008 y DAGM/1083/2008 de fechas 14 y 16 de julio, y 6 de octubre de 2008, respectivamente, se requirió la presencia del Titular o de representantes del Fideicomiso en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido los días 16 y 22 de julio, y 15 de octubre de 2008 los CC. L.A.P. Sergio Navarrete Montejano, Director, C.P. Jorge Ricardo Tamayo Parra, Jefe del Departamento de Administración y Finanzas, Ing. Juan Manuel Martínez Aguirre, Jefe del Departamento Técnico, Lic. Judith Esmeralda Pulido Toledo, Jefe del Departamento Jurídico, Lic. Héctor Lugo Domínguez, Jefe del Departamento de Comercialización, C.P. María de Jesús Bermúdez González, Coordinador Administrativo y Financiero, Alejandro Zendejas Ruiz, Encargado de Control de Bienes Inmuebles, Arq. Salvador Rodríguez Carrillo, Encargado de Control y Seguimiento de Obra, Arq. Virginia del Rocío Torres Aguirre, Supervisor de Obra, Ing. Jorge Estrada Aguilar, Supervisor de Obra y Celina Virgen Borbón García, Auxiliar de Comercialización, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones derivadas de la revisión de la Cuenta Pública Anual por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP126/2008

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO: . . . 4

Así mismo, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2007, el Fideicomiso no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.

En base a lo anteriormente expuesto y, en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, tengo a bien emitir la siguiente

O P I N I Ó N:

- I. Es procedente otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Ingresos al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.
- II. No procede otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Egresos al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, por la siguiente observación:
 1. El Fideicomiso no reconoció en el Presupuesto de Egresos Ejercido, operaciones por un monto de \$ 19'783,145, integrado por concepto de "Adquisición de Reserva Territorial" por \$ 18'845,410, "Devolución de abonos de predios contratados en ejercicios anteriores" por \$ 832,735 y "Construcciones edificadas en dichos predios" por \$ 105,000, mismas que representan el 28% de dicho Presupuesto, a consecuencia de tales omisiones el Resultado Presupuestal que el Fideicomiso refleja no es real.
- III. No procede otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Patrimonio al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, por las siguientes observaciones:



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP126/2008

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO:

. . . 5

1. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio Cuenta por Cobrar por \$ 250,296 a cargo de la empresa “Beltrán Beltrán Desarrolladores”, por concepto de costo proporcional de obra realizada en 2005 que beneficia una parcela propiedad de dicha empresa, sin haberse proporcionado la documentación que sustente el derecho de cobro.
2. La Cuenta Pública Anual del Fideicomiso presenta información financiera la cual no se apega a los principios de contabilidad aplicables al sector gubernamental por lo siguiente:
 - a) En el Estado de Resultados de operación no se identifican los costos y gastos con el ingreso que originaron, producto de una indebida valuación de la cuenta de Inventario de Terrenos y en consecuencia del Costo de Ventas, al no considerar como parte del valor de los terrenos el costo de las obras de urbanización, mismo que se registra indebidamente en gastos, no obstante que el costo de dichas obras de urbanización son condiciones para la enajenación de los terrenos, habiéndose registrado en gastos durante el ejercicio \$ 29'662,777 por concepto de obras de urbanización que debieron registrarse en la cuenta de Inventario de Terrenos; cabe señalar que el costo de urbanización ejercido en años anteriores, también se ha reconocido contablemente como gasto y no como parte del inventario de terrenos. Lo anterior contraviene con lo establecido en el Boletín C-4, párrafo 10, de las Normas de Información Financiera.
 - b) Se registró en el Costo de Ventas la cantidad de \$ 5'518,379 que corresponde solamente al costo de adquisición de terrenos, el cual se identifica con ingresos hasta por la cantidad de \$ 13'317,447, quedando ingresos por venta de terrenos hasta por un monto de \$ 24'270,992, sin haberse identificado ni afectado

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP126/2008

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO: . . . 6

contablemente el costo de venta de terrenos correspondiente. Lo anterior contraviene con lo establecido en la Norma de Información Financiera NIF A-2 en su párrafo 47 el cual señala: “Los costos y gastos de una entidad deben identificarse con el ingreso que generen, en el mismo período, independientemente de la fecha en que se realicen.”

Debido a lo señalado en los incisos a) y b) anteriores, el Fideicomiso no determina el costo total real de los terrenos que vende, en consecuencia se desconoce el resultado real de las operaciones que realiza.

3. Con fecha 18 de noviembre de 2004, el Fideicomiso formalizó ante Notario Público la transmisión de la propiedad a favor del Ayuntamiento de Mexicali del lote agrícola No. 16 de la Colonia Colorado Diez División Dos con superficie de 145,046.871 m² y valor de \$ 44'550,796, derivado de la permuta de terrenos que tienen concertada ambas partes, observándose lo siguiente:

- a) No se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio la transmisión de la propiedad del terreno a favor del Ayuntamiento de Mexicali, toda vez que existe gravamen sobre dicho terreno por adeudo a favor de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali (CESPM) por consumo de agua potable, según informó el citado Ayuntamiento. Cabe señalar que en dicho terreno se encuentra instalado el centro deportivo y recreativo “Centenario”, mismo que fue inaugurado en noviembre de 2004, habiendo sido operado por el Ayuntamiento de Mexicali hasta septiembre de 2005, y posteriormente por el Patronato del Centro de Desarrollo Humano Integral Centenario quien adeuda a la CESPM al cierre del ejercicio 2007 un monto de \$ 1'140,748.

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO: . . . 7

- b) Dicho terreno se dio de baja contable de la cuenta de “Inventario de Terrenos”, sin haberse revelado en cuentas de orden en tanto no se concluya el proceso de transmisión de propiedad, en los términos de la Norma de Información Financiera NIF A-4 “Características cualitativas de los estados financieros”, en la parte relativa a la “Relevancia”.
4. El Comité Técnico del Fideicomiso aprobó en 2004 la donación de 18 lotes que suman una superficie de 59,064.071 m², los cuales se señalan en **ANEXO No. 1**, como sigue: 14 lotes que suman una superficie de 52,510.771 m² a favor de la “Diócesis de Mexicali, Asociación Religiosa” (10 lotes que suman una superficie de 30,539.829 m² provienen de la permuta señalada en el punto No. 3 de la Fracción IV de esta opinión), y cuatro lotes que suman una superficie de 6,553.300 m² a favor de cuatro Asociaciones Civiles, informando el Fideicomiso que firmó los Contratos de Transmisión de Propiedad a Título Gratuito en 2004 ante Notario Público. De lo anterior se observa lo siguiente:
- a) De los 18 terrenos donados, no se identificaron las bajas contables de los mismos, presentándose al cierre del ejercicio 2007, la cantidad de 11 terrenos (6 provienen de la permuta señalada en el punto No. 3 de la Fracción IV de esta opinión) en la cuenta de Inventario de Terrenos, los cuales suman una superficie de 42,382.367 m² con valor de \$ 11’024,048; los 7 terrenos restantes (4 provienen de la permuta señalada en el punto No. 3 de la Fracción IV de esta opinión) que suman una superficie de 16,681.704 m², no fueron identificados en las altas de la cuenta de Inventario de Terrenos.
- b) Sobre 10 terrenos con superficie de 24,135.44 m², no se proporcionó la documentación que sustente la formalización de las donaciones a favor de las citadas



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP126/2008

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO: . . . 8

asociaciones, de los cuales 6 corresponden a la “Diócesis de Mexicali, Asociación Religiosa”, y 4 a las asociaciones civiles citadas.

c) Sobre 8 terrenos con superficie de 34,928.631 m², el Fideicomiso proporcionó copias simples de escrituras públicas donde se formaliza ante Notario Público la transmisión de propiedad a título gratuito y en donación a favor de la “Diócesis de Mexicali, Asociación Religiosa”; de dichas escrituras se tiene lo siguiente:

c.1) No se han inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, según informó el Fideicomiso.

c.2) 7 terrenos con superficie de 31,358.631 m² y valor de \$ 7'881,347 se presentan al cierre del ejercicio en la cuenta de “Inventario de Terrenos”, sin haberse registrado la baja contable de los mismos, para su posterior revelación a través de registros contables hasta que concluya el proceso de transmisión de propiedad, de acuerdo con la Norma de Información Financiera NIF A-4 “Características cualitativas de los estados financieros”, en la parte relativa a la “Relevancia”.

c.3) Un terreno con superficie de 3,600 m² fue formalizada su donación ante Notario Público, sin tener el Fideicomiso la documentación que acredite la propiedad a su favor, toda vez que el Fideicomiso se encuentra en espera de que le sea transmitida la propiedad de dicho terreno por parte del Ayuntamiento de Mexicali, (este terreno proviene de la permuta señalada en el punto No. 3 de la Fracción IV de esta opinión).



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP126/2008

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO: . . . 9

5. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio en el Activo Fijo dos vehículos de limpieza tipo barredoras marca Jhonston modelo 1997 con valor de \$ 1'191,344, los cuales se encuentran en mal estado y se estima incosteable su reparación, sin haberse iniciado con el procedimiento para la autorización de la baja contable. Cabe señalar que dicho equipo fue utilizado por el Ayuntamiento de Mexicali para el servicio de limpieza de vías públicas desde diciembre de 2004, mediante contrato de comodato que venció el 30 de noviembre de 2007, habiéndose obligado el Ayuntamiento de Mexicali al término de la vigencia del comodato a devolver las barredoras con el sólo demérito sufrido a consecuencia del uso normal convenido, conforme lo establecido en la Cláusula Segunda del citado Contrato de Comodato. Dicho equipo se encuentra físicamente en los patios de la Dirección de Obras Públicas Municipales.
6. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio en la cuenta de "Anticipos" saldo por la cantidad de \$ 59,500 a cargo del proveedor Rito Contreras Niño, por concepto de pagos anticipados efectuados en el 2006 para la adquisición de arena y grava, sin haberse proporcionado evidencia relativa a las gestiones tendientes a la devolución del anticipo, o en su caso a la entrega de los materiales, así mismo no se proporcionó la factura original y contrato que sustente el derecho de cobro del pago anticipado.
7. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio 2007 en las cuentas "Derechos de Riego" y "Pagos Anticipados" la cantidad de \$ 1'062,000 que corresponde a 113 hectáreas de derechos de riego adquiridos a diversos ejidatarios, con el fin de transferir la propiedad de éstos a favor de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, para cubrir el suministro de agua potable de los desarrollos urbanos que opera el Fideicomiso, sin haberse logrado dicha

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO: . . . 10

transferencia de propiedad debido a que no se cuenta con la autorización del Núcleo Agrario mediante Acuerdo de Asamblea, lo cual es condición para que los ejidatarios puedan enajenar de manera individual los derechos de riego, sin haberse realizado acciones reales que conduzcan a la obtención de la autorización del Núcleo Agrario o la devolución de los pagos efectuados.

IV. Como resultado de la revisión, se derivaron las siguientes salvedades que no afectan la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso:

1. El Fideicomiso presenta en los registros contables depósitos bancarios por la cantidad de \$ 165,913, sin haberse proporcionado la documentación que demuestre que se encuentran acreditados por la Institución Bancaria, encontrándose en proceso de aclaración.
2. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio saldos vencidos en cuentas por cobrar por un importe de \$ 14'745,918, de los cuales corresponden \$ 12'110,110 por venta de lotes en colonias populares con vencimientos de 1 a 10 años de antigüedad, \$ 1'261,892 por venta de terrenos comerciales con vencimientos de hasta 15 meses de antigüedad y \$ 1'373,916 corresponde a venta de terreno habitacional a promotor privado de vivienda con antigüedad de hasta 21 meses. Cabe señalar que no obstante las acciones de cobro realizadas por el Fideicomiso, no se ha logrado su recuperación.
3. El Fideicomiso permutó con el Ayuntamiento de Mexicali el lote agrícola No. 16 de la Colonia Colorado Diez División Dos con superficie de 145,046.871 m², a cambio de 40 lotes que suman una superficie de 222,421.067 m², de los cuales se formalizaron a favor del Fideicomiso durante los ejercicios de 2005, 2006 y 2007 una superficie de 190,942.733 m², cuyo



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP126/2008

“2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”

ASUNTO: . . . 11

valor contable de \$ 56'230,369 se registró en la cuenta de Inventario de Terrenos, subcuenta Reserva Disponible, observándose que no se formalizó al cierre del ejercicio 2007 una superficie de 31,478.334 m² con valor de avalúo de \$ 14'624,709, así mismo dicha superficie pendiente de recibir no ha sido revelada en registros contables, en los términos de la Norma de Información Financiera NIF A-4 “Características cualitativas de los estados financieros”, en la parte relativa a la “Relevancia”.

Así mismo, en cumplimiento del Artículo 44 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, considero que las observaciones y salvedades anteriormente señaladas deben hacerse del conocimiento de la Sindicatura Municipal del Ayuntamiento de Mexicali, B.C., con el propósito de que se dicten las medidas correctivas conducentes.

A T E N T A M E N T E.
AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

DR. VÍCTOR ADÁN LÓPEZ CAMACHO.

C.c.p. Archivo.
VALC/MABR/JMP/LELC/janet*