



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

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 2008.

Mexicali, Baja California, a 30 de noviembre de 2009.

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 2008, 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/OP97/2009

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 del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008, fungió como Director del Fideicomiso el C. L.A.P. Sergio Navarrete Montejano.

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

Mediante oficio número OD-2157/09, de fecha 31 de marzo de 2009, 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 2008, 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/2000/2009, de fecha 13 de abril de 2009.

Con fecha 6 de noviembre de 2008, mediante oficio número DAGM/1156/2008, 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 2008, 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/OP97/2009

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 los oficios números DAGM/186/2009, DAPP/320/2009 y DAOP/374/2009 de fechas 18 de marzo, 14 de mayo y 1 de junio de 2009, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios números OD-2230/09, OD-2337/09 y OD-2503/09 de fechas 21 de abril, 25 de mayo y 26 de junio de 2009, 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 DAGM/393/2009 y DAPP/497/2009 de fechas 3 de junio y 1 de julio de 2009, respectivamente, se requirió la presencia del Titular o de representantes del Fideicomiso en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido los días 11 de junio y 9 de julio de 2009 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, Arq. Salvador Rodríguez Carrillo, Encargado de Control y Seguimiento de Obra, C.P. Mónica Briceño Velarde, Contador General y Dany Cortez Gómez, 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 2008.

Así mismo, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2008, el Fideicomiso no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

ASUNTO: . . . 4

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 las Cuentas Públicas de Ingresos y Egresos al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008.

II. 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 2008, por las siguientes observaciones:

1. El Fideicomiso presenta saldo al cierre del ejercicio en Cuentas por Cobrar por venta de terrenos en colonias populares de \$ 21'840,617, sin haberse podido aplicar los procedimientos de auditoría tendientes a evaluar la efectividad de las gestiones de cobranza, ya que no se proporcionó el padrón de deudores que sustente el saldo total y el saldo vencido por año de antigüedad, así mismo tampoco proporcionó los estados de cuenta que emite el sistema de cómputo del área comercial, ya que se encuentra en proceso de depuración. Cabe señalar que el saldo vencido al cierre del ejercicio 2007 fue de \$ 12'110,110 con antigüedad de 1 a 10 años.
2. El Fideicomiso presenta saldo al cierre del ejercicio en Cuentas por Cobrar a cargo de la empresa Grupo Muñoz Lira, S. de R. L. de C.V. de \$ 18'833,304, por la venta del Lote 1 manzana 7 y Lote 1 Manzana 8 del Desarrollo Urbano Orizaba con superficie total de 151,241.033 m², para la realización

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

ASUNTO: . . . 5

de un desarrollo habitacional de interés social de 807 viviendas, según el "Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio, Mediante Transmisión de Propiedad en Ejecución del Fideicomiso Número F/2112203 y la Extinción Parcial del Mismo" (Fideicomiso Específico) de fecha 2 de diciembre de 2006 con el cual se formalizó la operación, observándose lo siguiente:

- a) No se realizó en su totalidad el desarrollo habitacional que motivó la venta del terreno, ya que al mes de febrero de 2009 se verificó la existencia de aproximadamente 57 casas, habiendo transcurrido más de 2 años desde la firma del contrato hasta el cierre del ejercicio 2008 sin realizarse el citado desarrollo, persistiendo la situación al mes de septiembre de 2009, por lo cual no se han cumplido los fines del FIDUM establecidos en la Cláusula Cuarta, inciso "G", del Contrato de Fideicomiso que le dio origen, así mismo los fines del Fideicomiso Específico establecidos en el Capítulo II, Cláusula Quinta, Inciso "B", del Contrato de Fideicomiso Específico mediante el cual se formalizó la operación señalada en el párrafo anterior.

Se incumple también con las obligaciones a cargo de la empresa de llevar a cabo la lotificación y construcción de las obras del desarrollo habitacional, establecidas en el Capítulo II, Cláusula Décima Quinta, Inciso "A", del citado Contrato con el cual se formalizó la operación.

- b) De los \$ 18'833,304 que debe la empresa al FIDUM, un importe de \$ 13'677,797 se encuentra vencido al cierre del ejercicio y presenta una antigüedad de más de 1 año, incumplándose con las obligaciones de pago a cargo

ASUNTO:

. . . . 6

de la empresa establecidas en el Capítulo II, Cláusula Octava, Fracción II, Inciso "A", del citado Contrato de Fideicomiso Específico.

Cabe señalar que al mes de septiembre de 2009, el Comité Técnico del FIDUM se encuentra por decidir sobre la renegociación del adeudo, o la aplicación del procedimiento de reversión para recuperar la posesión legal del terreno.

3. El Fideicomiso presenta saldo al cierre del ejercicio en Cuentas por Cobrar a cargo de la empresa Edificaciones y Servicios Industriales, S.A. de C.V. (ESISA) de \$ 8'028,616, por la venta del Lote 1 Manzana 9 del Desarrollo Urbano Orizaba con superficie de 76,830.924 m², para la realización de un desarrollo habitacional de interés social de 480 viviendas, habiéndose formalizado la operación mediante "Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio, Mediante Transmisión de Propiedad en Ejecución del Fideicomiso Número F/2112203-1 y la Extinción Parcial del Mismo" (Fideicomiso Específico) de fecha 11 de enero de 2007, el cual se celebró por instrucciones expresas del Director del FIDUM con la aprobación del Comité Técnico, observándose las siguientes situaciones:

a) El Contrato de Fideicomiso Específico celebrado con la empresa "ESISA" establece en el Capítulo Segundo, Cláusula Cuarta, Inciso E), que por conducto del fiduciario y por instrucciones expresas del Director del FIDUM, se pueda gravar parte o la totalidad del inmueble fideicomitado, cuando el fin sea garantizar obligaciones adquiridas por la empresa "ESISA". Con base en dicha disposición, el Director del FIDUM autorizó hipotecar el terreno fideicomitado, con lo cual la citada empresa "ESISA" obtuvo un préstamo de \$ 32'390,280, según "Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

ASUNTO: . . . 7

Garantía Hipotecaria" de fecha 4 de junio de 2007 celebrado entre la citada empresa y METROFINANCIERA, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, cuando sólo se tenía cobrado el anticipo del 20% del precio de venta del terreno y no se tenía construido el desarrollo habitacional, informando el FIDUM que el crédito no ha sido pagado por la empresa.

De lo anterior se presume que el Comité Técnico y el Director del FIDUM no poseen facultad alguna para hipotecar o gravar el patrimonio del Fideicomiso a favor de terceros, que como ya se indicó, la hipoteca se dio para créditos adquiridos por promotores privados a efecto de llevar a cabo un desarrollo habitacional.

Así mismo, se presume que el Contrato de Apertura y Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria de fecha 4 de junio de 2007, así como el Contrato de Fideicomiso Específico de fecha 11 de enero de 2007, contravienen lo establecido en los Artículos 97 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 46 Párrafo Primero y 47 Fracción X de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, 7 del Reglamento Interior del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, Baja California, así como las Cláusulas Cuarta, Séptima y Décima Primera del Contrato de Fideicomiso que da origen al FIDUM, al garantizar con el patrimonio del FIDUM obligaciones adquiridas por un tercero.

- b) El saldo al cierre del ejercicio de \$ 8'028,616 corresponde al 80% del precio de venta del terreno, el cual fue financiado a 18 meses y se encuentra vencido al cierre del ejercicio con antigüedad de más de un año, sin que al mes de septiembre de 2009 se haya cubierto,

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

ASUNTO:

. . . 8

incumpléndose con las obligaciones de pago por parte de la empresa establecidas en el Capítulo Segundo, Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso Específico, informando el FIDUM que iniciará el procedimiento de reversión del terreno, de lo cual, al no lograrse, podría resultar en un daño al patrimonio del FIDUM por el hecho de quedarse sin la posibilidad legal de recuperar la posesión del terreno vendido pendiente de cobro.

- c) No se realizó en su totalidad el desarrollo habitacional que motivó la venta del terreno, ya que al mes de febrero de 2009, de las 480 casas que se tenía proyectado construir, se verificó la existencia de únicamente 42 casas sin estar terminadas y en evidente abandono, habiendo transcurrido 2 años desde la firma del contrato hasta el cierre del ejercicio 2008 sin construirse el citado desarrollo, persistiendo la situación al mes de septiembre de 2009, por lo cual no se han cumplido los fines del FIDUM establecidos en la Cláusula Cuarta, inciso "G", del Contrato de Fideicomiso que le dio origen, así mismo, se incumplen los fines del Contrato de Fideicomiso Específico establecidos en el Capítulo Segundo, Cláusula Cuarta, Inciso "B".
4. 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 Ingresos y Egresos no se identifican los costos y gastos con el ingreso que originaron, producto de una indebida valuación de la cuenta de Inventario de Terrenos, 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

ASUNTO: . . . 9

para la enajenación de los terrenos, habiéndose registrado en los gastos del ejercicio un importe de \$ 17'748,402 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.

- b) Se registraron ingresos por venta de terrenos por \$ 20'798,408 sin haberse identificado y registrado el Costo de Ventas que los generó.
- c) Mediante Póliza de Diario No. 24 del 30 de junio de 2008, el Fideicomiso dio de baja del Inventario de Terrenos la cantidad de \$ 808,252, afectándose de manera incorrecta la subcuenta No. 501 denominada "Patrimonio", debiendo haberse registrado en la cuenta de resultados denominada "Costo de Ventas", toda vez que dicho movimiento corresponde al Costo de Ventas proporcional del ingreso recibido por venta de terrenos a un promotor privado de vivienda.

Debido a lo señalado en los incisos 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.

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

- 1. La Entidad no reconoció en registros contables el pasivo ni enteró durante el ejercicio el Impuesto Sobre Remuneraciones al Trabajo Personal establecido en la Ley de Hacienda del Estado de Baja California, el cual se

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

ASUNTO:

. . . 10

estima en la cantidad de \$ 131,230, equivalente al 1.80% del total de remuneraciones pagadas durante el ejercicio por \$ 7'290,573, incumpléndose con lo establecido en los Artículos comprendidos del 151-13 al 151-20 de la citada Ley.

2. 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 desarrollada por dicha empresa, sin haberse proporcionado la documentación que sustente el derecho de cobro.
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, dicha permuta fue autorizada en 2004 por el Comité Técnico del Fideicomiso y por el Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali, 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 2008 un monto de \$ 3'183,083.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

ASUNTO: . . . 11

- b) No se ha concluido con el proceso de transmisión de propiedad de los terrenos permutados al Fideicomiso, quedando al cierre del ejercicio de los 222,421.067 m², una superficie por recibir de 13,811.998 m² con valor de avalúo de \$ 6'728,003, la cual fue comprometida en el Acuerdo del H. Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali tomado en la Sesión Ordinaria del 14 de octubre de 2004.

El terreno identificado como Lote 1 Manzana 26 (relotificación 2, 3 y 7) del Fraccionamiento Quinta del Rey con superficie de 1,533.57 m² y valor de avalúo de \$ 879,762, el cual forma parte de la superficie por recibir, fue vendido por el Ayuntamiento de Mexicali mediante Contrato Privado de fecha 20 de junio de 2006, no obstante incluirse en la citada permuta aprobada por el Cabildo del Ayuntamiento de Mexicali.

El Fideicomiso ha solicitado al Oficial Mayor del Ayuntamiento la regularización de los terrenos observados en los incisos anteriores.

4. El Comité Técnico del Fideicomiso aprobó en 2004 la donación de 18 lotes que suman una superficie de 59,064.071 m² 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 inciso "b" primer párrafo de la observación No. 3 anterior), 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:

ASUNTO: . . . 12

- a) De los 18 terrenos donados, no se identificaron las bajas contables de los mismos, presentándose al cierre del ejercicio 2008, la cantidad de 12 terrenos (6 provienen de la permuta señalada en el inciso "b" primer párrafo de la observación No. 3 anterior) en la cuenta de Inventario de Terrenos, los cuales suman una superficie de 47,619.957 m² con valor de \$ 15'947,367; los 6 terrenos restantes (4 provienen de la permuta señalada en el inciso "b" primer párrafo de la observación No. 3 anterior) que suman una superficie de 11,444.114 m², no fueron identificados en las altas de la cuenta de Inventario de Terrenos.
- b) Sobre 11 terrenos con superficie de 27,735.44 m², no se proporcionó la documentación que sustente la formalización de las donaciones a favor de las citadas asociaciones, de los cuales 7 corresponden a la "Diócesis de Mexicali, Asociación Religiosa", y 4 a las asociaciones civiles citadas. Cabe señalar que de estos últimos 4 terrenos, 2 fueron vendidos a un promotor de vivienda y será remplazada la donación, situación observada en el punto No.5 de la Fracción III de esta opinión.
- c) Sobre 7 terrenos con superficie de 31,328.631 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.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

ASUNTO: . . . 13

- c.2) Se presentan al cierre del ejercicio en la cuenta de "Inventario de Terrenos", sin haberse registrado la baja contable de los mismos, y revelarse a través de Cuentas de Orden hasta que concluya el proceso de transmisión de propiedad.
5. En el ejercicio 2004, el Comité Técnico del Fideicomiso autorizó la donación de los lotes 3 y 4 de la manzana 60 del Fraccionamiento Hacienda del Río con superficie de 1,000 m² cada uno a favor de dos Asociaciones Civiles, sin haberse realizado la donación ya que en 2005 dichos terrenos fueron vendidos a una empresa promotora de vivienda, por lo cual hasta 2007 se decidió reponer la donación con otros dos terrenos con la misma superficie ubicados en el Fraccionamiento Villa Residencial del Colorado, habiéndose informado de ello al Comité Técnico del Fideicomiso en sesión del día 22 de octubre de 2007, girándose instrucciones al Delegado Fiduciario para firmar los Contratos de Donación ante Notario Público mediante oficios números OD-2443/07 y OD-2444/07, ambos del 30 de noviembre de 2007, en los cuales se señala como sustento de la donación a la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso que dio origen al FIDUM, así mismo se hace referencia que dichas operaciones "fueron autorizadas por el Comité Técnico de este Fideicomiso en la XV Sesión Ordinaria celebrada el 22 de octubre de 2007", observándose lo siguiente:
- a) No se proporcionó el fundamento legal que sustente que las citadas donaciones se apegan con los fines del Fideicomiso establecidos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso, por lo cual se presume que se incumple con lo establecido en el inciso H) de la citada Cláusula, el cual señala lo siguiente: "Son fines del presente fideicomiso, que la institución fiduciaria:...H) Enajene a título gratuito los bienes

ASUNTO: . . . 14

inmuebles y patrimoniales que por excepción determine el Comité Técnico del Fideicomiso, siempre y cuando se destinen exclusivamente para el desarrollo de vivienda de interés social, equipamiento urbano y escolar."

- b) El acta de sesión del 22 de octubre de 2007 no contiene la autorización expresa del Comité Técnico, tal como se indica en los oficios de instrucción fiduciaria.
 - c) No se proporcionaron las "Escrituras Públicas de Transmisión de Propiedad a Título Gratuito en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo", mediante las cuales se formalizaron las citadas donaciones de terrenos ante Notario Público.
 - d) En la verificación física realizada el 24 de febrero de 2009 a los terrenos donados, se detectó que se encuentran dentro de ellos 2 casas móviles y están cercados, presumiéndose que dichos bienes fueron instalados por las citadas Asociaciones Civiles.
 - e) No se identificaron las bajas contables de los mismos, presentándose al cierre del ejercicio 2008 en la cuenta de Inventario de Terrenos.
6. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio en el Activo Fijo 18 bienes muebles con valor de \$ 1'302,340, de los cuales se observa lo siguiente:
- a) No se localizaron físicamente 13 bienes muebles con valor total de \$ 22,522, consistentes en equipo de cómputo y equipo de oficina.
 - b) El Fideicomiso no ha iniciado con el procedimiento para la autorización de la baja contable de 5 bienes muebles con valor de \$ 1'279,818, de los cuales 2 bienes con

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

ASUNTO:

. . . 15

valor de \$ 62,584 fueron robados y 3 bienes con valor de \$ 1'217,234 se encuentran en mal estado, en los cuales se incluyen 2 barredoras marca Jhonston modelo 1997 con valor de \$ 1'191,344, estimándose incosteable su reparación. 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.

7. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio 2008 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 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.



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP97/2009

ASUNTO: . . . 16

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*