



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

ASUNTO: Informe de Resultados de la Revisión de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el ejercicio fiscal 2011.

Mexicali, Baja California, a 27 de noviembre de 2012.

C. DIP. JUAN VARGAS RODRÍGUEZ
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 RESULTADOS:

Para efectos del presente Informe, cuando se haga referencia al articulado de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, es de conformidad con el Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 22 de octubre de 2010.

De igual forma, cuando se haga referencia al articulado de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California, es de conformidad con los Artículos Transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 22 de octubre de 2010.

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 2011, 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.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

...2

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por el 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 manera que permita obtener elementos de juicio razonables de que la Cuenta Pública Anual no contiene errores importantes, que está preparada en base a los postulados básicos de contabilidad 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 al 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 2011, fungió como Director General del Fideicomiso el C. C.P. Abraham Carrillo Hernández.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número OD/1539/12, de fecha 12 de abril de 2012, el C. C.P. Abraham Carrillo Hernández, en su carácter de Director General 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 2011, 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 XX/CFGP/1935/2012, de fecha 18 de abril de 2012.

Con fecha 14 de noviembre de 2011, mediante oficio número DMMF/978/2011, 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 2011, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 22, Párrafos Segundo y Último; 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.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

... 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 DMMF/363/2012 y DMMO/905/2012 de fechas 21 de mayo y 19 de julio de 2012, respectivamente, mismos que fueron atendidos a través de los oficios números OD-1697/12 y OD/1807/2012, de fechas 18 de junio y 1 de agosto de 2012, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. C.P. Abraham Carrillo Hernández, en su carácter de Director General 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 los oficios números DMMF/902/2012 y DMMO/1357/2012 de fechas 19 de julio y 2 de octubre de 2012, respectivamente, se requirió la presencia del Titular o de representantes del Fideicomiso en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido los días 23 de julio y 10 de octubre de 2012 los CC. C.P. Abraham Carrillo Hernández, C.P. Juan Carlos Villalobos Díaz, C.P. Mónica Briceño Velarde, C.P. Irma Aurora Araiza Flores, Lic. Alejandro Thomas Ochoa e Ing. Eduardo Anguiano Luna en su carácter de Director General, Jefe del Departamento de Administración y Finanzas, Coordinador Administrativo y Financiero, Contadora, Coordinador Jurídico y Jefe del Departamento Técnico, respectivamente, 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 2011.

Así mismo, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2011, 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

OPINIÓN:

- I. **Es procedente 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 2011.**



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

... 4

II. No procede 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 2011, por la siguiente observación:

1. El Fideicomiso adjudicó directamente la venta de 23,278.29 m² de terreno comercial mediante dos "Contratos de Transmisión de Propiedad en Ejecución del Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo y Constitución de Garantía Hipotecaria" por un importe de \$ 10'663,344, uno a favor de los CC. José Santiago Camou Healy y Ernesto Camou Healy, y el segundo a favor del "Colegio Regional de Occidente A.C.", mismos que se celebraron en fechas 27 de junio y 11 de julio de 2011, respectivamente, sin embargo por ser predios que originalmente tenían una superficie mayor de 10,000 m², debió celebrar convocatoria pública, la cual omitió el Fideicomiso, situación que no le permitió obtener las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio de venta, condiciones de mercado, forma de pago, financiamiento y garantías, incumpliendo con el Artículo 100 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como a lo establecido en las "Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM)", específicamente en la Fracción II, antepenúltimo párrafo, relativa a "Disposiciones Generales", y Fracción IV, párrafos cuarto y quinto, relativa a "Enajenación de Terreno para Comercio e Industria".

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 2011, por las siguientes observaciones:

1. Derivado de efectuar comparativo del saldo contable al 31 de diciembre de 2011 por un importe de \$ 34'385,535 relativo a la cuenta por cobrar correspondiente a "terrenos comerciales" y al saldo de cartera por "terrenos comerciales" a esa fecha, emitido por la Coordinación de Comercialización por un importe de \$ 33'582,265, se observa una diferencia de más en registros contables de \$ 803,270, la cual no fue aclarada.
2. Derivado de comparar los saldos contables al cierre del ejercicio relativos a la Cuenta por Cobrar denominada "Terrenos Habitacionales" por venta de terrenos en colonias populares por un importe de \$ 10'955,907 y los saldos registrados en la "Relación de Saldos por Fraccionamiento al 31 de diciembre de 2011" emitido por el área de crédito y cobranza por un importe de \$ 16'772,667, se observa una



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

... 5

diferencia de menos en registros contables de \$ 5'816,760, la cual se encuentra en proceso de integración para su aclaración.

3. La Cuenta Pública Anual del Fideicomiso incluye lo relativo a información financiera, la cual no se apega a lo dispuesto en el postulado básico de contabilidad gubernamental denominado "Revelación Suficiente", en razón de 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 para la enajenación de los terrenos, habiéndose registrado en los gastos del ejercicio un importe de \$ 6'876,363 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 \$ 25'912,477 sin haberse identificado y registrado el costo de ventas con el ingreso que originaron por un importe de \$ 18'347,393.

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 de venta que realiza.

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

1. El Fideicomiso adjudicó directamente al C. Samuel Galván López el arrendamiento de reserva territorial propiedad del FIDUM con derechos de riego de una superficie de 107 hectáreas para el cultivo de trigo del ciclo 2011-2012, ubicadas en la Colonia Progreso, por el importe total de \$ 107,000, observándose que no existe disposición expresa alguna en su contrato de Fideicomiso que permita llevar a cabo contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, adicionalmente que el objetivo primordial del Fideicomiso lo constituye el garantizar la existencia de reservas territoriales para



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

... 6

ofrecer a desarrolladores públicos y privados de vivienda, industria y comercio, espacios habilitados que impulsen el crecimiento ordenado del Municipio, no indicando el arrendamiento de tierra dentro de sus objetivos, por lo tanto dicha acción contraviene lo estipulado en el Artículo 97 párrafo primero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como las cláusulas cuarta y séptima del Contrato Constitutivo del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, adicionalmente contraviene el Artículo 4 del Reglamento Interior del Fideicomiso.

2. El Fideicomiso durante el ejercicio efectuó pagos por un importe de \$ 21,120 a favor de la C. Yolanda Rocha Nevarez, persona contratada con el puesto de Auxiliar Administrativo en la Coordinación de Comercialización bajo la modalidad de "Honorarios asimilables a sueldos", habiéndose registrado en la cuenta contable denominada "Servicios Personales", observándose que no se proporcionó evidencia documental de sus actividades consistentes en la notificación a 33 clientes de "Pies de Casa", de las reuniones informativas a los beneficiarios, gestiones de cobranza y evidencia de la entrega de notificaciones en el Fracc. San Martín Caballero, Aztecas y Misión San Antonio, que justifique dicho pago en el período del 1 de agosto al 11 de noviembre de 2011.
3. El Fideicomiso realizó pagos por la cantidad de \$ 168,000 a la C. Rosanna Rodríguez Loranca por concepto de sueldos devengados en el ejercicio 2011, ocupando el puesto en plantilla de confianza como "Supervisión Notificador", desempeñando el puesto de Recepcionista en el Fideicomiso del 1 de diciembre de 2010 al mes de abril de 2012, existiendo discrepancia entre el puesto que desempeña y del que se le paga, así mismo dicha empleada también se encuentra adscrita a la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali, con categoría de "Técnico Topógrafo", con fecha de ingreso del 16 de noviembre de 2002, percibiendo adicionalmente del Ayuntamiento de Mexicali un sueldo mensual promedio de \$ 5,625 y una compensación promedio de \$ 2,453, lo cual asciende a un total anual de \$115,980 (incluye prima vacacional y aguinaldo).



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

...7

Cabe señalar que con fecha 18 de junio de 2012, la empleada C. Rosanna Rodríguez Loranca firmó "Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago" con el Fideicomiso a fin de efectuar la devolución de los cobros realizados.

4. De la revisión efectuada al saldo contable de la cuenta de Banco Santander, S.A. al 31 de diciembre de 2011 y con base en las conciliaciones bancarias a dicha fecha, se detectaron 2 depósitos contables por la cantidad de \$ 30,292 con antigüedad de 3 años 7 meses y 5 años 9 meses, los cuales no se encuentran acreditados por la Institución Bancaria y depósitos bancarios por la cantidad de \$ 61,225, con antigüedad de hasta 4 años 7 meses, los cuales no se encuentran registrados en la contabilidad, así mismo no se proporcionó la documentación que aclare el origen de los mismos.
5. El Fideicomiso presentó durante el período del 29 de junio al 21 de octubre de 2011 en la cuenta bancaria de Banco Santander S.A. cuenta tradicional No. 66-50298335-3, una disponibilidad de efectivo mensual por un importe de \$ 2'120,000, derivado de recursos federales otorgados del "Convenio de Ejecución del Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu CASA", sin haberse depositado el efectivo disponible en cuentas bancarias de inversión con el fin de obtener los mejores rendimientos financieros, incumplándose con lo establecido en la cláusula cuarta segundo párrafo de dicho convenio, y con el Artículo 19 primer párrafo de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de B.C.
6. 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. por un monto de \$ 15'438,401, derivado de 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 de un desarrollo habitacional de interés social de 807 viviendas, según el "Contrato de Fideicomiso Traslato 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:



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

... 8

- a) No se ha realizado en su totalidad el desarrollo habitacional que motivó la venta del terreno, habiendo informado la empresa Fraccionadora al FIDUM que únicamente se han transmitido 95 inmuebles a terceros, habiendo transcurrido más de 5 años desde la firma del contrato hasta el cierre del ejercicio 2011.

Consecuentemente, se incumple 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 referido Contrato.

- b) La empresa ha incumplido con la obligación de pago establecida en el Capítulo II, Cláusula Octava, Fracción II, Inciso "A", del citado Contrato de Fideicomiso Específico, ya que el importe de \$ 15'438,401 se encuentra vencido al cierre del ejercicio y presenta una antigüedad de más de 5 años.

Cabe mencionar que el Fideicomiso realizó con el deudor convenio modificadorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio y de Administración celebrado en fecha 31 de marzo de 2012, habiendo recuperado el importe de \$ 3'250,000, quedando un saldo al 30 de junio de 2012 de \$ 12'188,401.

Cabe señalar que esta situación formó parte de las observaciones que motivaron la negación de la Cuenta Pública de Patrimonio del ejercicio fiscal 2008.

7. 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 \$ 9'001,418, 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, observándose las siguientes situaciones:



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

... 9

- a) El Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio, mediante Transmisión de Propiedad en ejecución del fideicomiso y la extinción Parcial del mismo de fecha 11 de enero de 2007, establece expresamente la facultad de la fiduciaria, a efecto de que se garantice con el patrimonio fideicomitido obligaciones adquiridas por la empresa "ESISA". Con base en dicha disposición, la empresa "ESISA" obtuvo un préstamo de \$ 32'390,280, según "Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y 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 continua sin ser pagado por la empresa, cabe señalar que para revertir dicho patrimonio (inmueble) al FIDUM es necesario la autorización de METROFINANCIERA para que en sustitución de Edificación y Servicios Industriales S.A. de C.V. (ESISA), sea FIDUM quien se sustituya en el crédito garantizado, situación que pone en riesgo el patrimonio del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM).
- b) El saldo al cierre del ejercicio de \$ 9'001,418 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 cuatro años, sin que al mes de julio de 2012 se haya cubierto, incumplándose con las obligaciones de pago por parte de la empresa establecidas en el Capítulo Segundo, Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso Específico; al respecto, el Fideicomiso presentó demanda mediante juicio ordinario mercantil ante el Juzgado Tercero de lo Civil con número de expediente 977/2010 de fecha 25 de junio de 2010, con la finalidad de recuperar la cuenta por cobrar a cargo de la empresa "Edificaciones y Servicios Industriales, S.A. de C.V.", el cual se resuelve según Edicto 403/2012 de fecha 9 de julio de 2012, a favor de FIDUM, consistente en el pago de la cantidad de 2'269,410 unidades de inversión más los intereses que causen hasta que se haga el pago total del adeudo y que se cuantifiquen a través del incidente que legalmente corresponda, señalando el Fideicomiso que el deudor no ha sido localizado por lo que no ha sido posible el emplazamiento del demandado, de lo cual, al no lograrse su recuperación, 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.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

... 10

c) No se ha realizado el desarrollo habitacional que motivó la venta del terreno, ya que al mes de septiembre de 2011 de las 480 casas que se tenía proyectado construir, se verificó la existencia de únicamente 50 casas de las cuales 40 tienen techo y 10 casas sin techo y sin estar terminadas y en evidente abandono, habiendo transcurrido más de 4 años desde la firma del contrato hasta el cierre del ejercicio 2011 sin construirse el citado desarrollo.

Cabe señalar que dicha situación formó parte de las observaciones que motivaron la negación de la Cuenta Pública de Patrimonio del ejercicio fiscal 2008

8. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio saldos vencidos en Cuentas por Cobrar por un monto de \$ 17'175,856, correspondiendo un importe de \$ 3,750,409 a venta de terrenos comerciales sobre el cual no se proporcionó la antigüedad de los mismos, y un importe de \$ 13'425,446 a venta de terrenos en colonias populares con antigüedad de hasta 77 meses. Cabe señalar que no obstante las acciones de cobro realizadas por el Fideicomiso, no se ha logrado su recuperación.
9. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio saldo a cargo del Deudor Patricia Alaniz Zaragoza por un importe total de \$ 11,675, derivado del pago de cuotas al Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de la Trabajadora, (INFONAVIT) por cuenta del Fideicomiso, las cuales no se le retuvieron a los trabajadores, observándose que proviene de ejercicios anteriores con antigüedad de 8 años, y no obstante las acciones de cobro realizadas, éstas no han sido suficientes para recuperar el saldo.
10. El Fideicomiso proporcionó el status que guardan al mes de diciembre de 2011 los lotes de las colonias populares del Desarrollo Urbano Orizaba, observándose en el documento la existencia de 50 lotes que fueron comercializados por FIADERT y FIDUM en los años de 1995 a 1997 y 1998 a 2011, respectivamente, los cuales se encuentran deshabitados, incumpléndose con lo establecido en la Cláusula Cuarta de los Contratos de Promesa de Compra-Venta con Reserva de Dominio, la cual señala lo siguiente: "Es obligación del prominente comprador ocupar el bien inmueble objeto de la presente operación, en un término de tres meses, computados a partir de la fecha de celebración de este contrato provisional, y destinarlo exclusivamente para casa habitación, la cual deberá construir en un término no mayor de doce meses a partir de la fecha antes señalada; dicha ocupación será como simple depositario del inmueble, por lo que se obliga a desocuparlo



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

... 11

inmediatamente en caso de que así lo solicite el Fideicomiso, previa inspección que el mismo realice con la finalidad de verificar si efectivamente el prominente comprador habita el bien inmueble objeto de la presente operación" .

11. El Comité Técnico del Fideicomiso aprobó en 2004 la donación de 14 lotes que suman una superficie de 50,988.623 m² como sigue: 11 lotes que suman una superficie de 45,435.323 m² a favor de la "Diócesis de Mexicali, Asociación Religiosa" y tres lotes que suman una superficie de 5,553.300 m² a favor de tres Asociaciones Civiles, de lo cual se observa lo siguiente:
 - a) De los 14 terrenos donados, no se identificaron las bajas contables, presentándose al cierre del ejercicio 2011 la cantidad de 6 terrenos en la cuenta de Inventarios de Terrenos, los cuales suman una superficie de 16,059.992 m² con valor de \$ 3'112,221, los 8 terrenos restantes que suman una superficie de 34,928.631 m², no fueron identificados en las bajas y altas del padrón del inventario de Terrenos.
 - b) Sobre 6 terrenos con superficie de 16,059.992 m², no se proporcionó la documentación que sustente la formalización de las donaciones a favor de las citadas asociaciones, de los cuales 3 corresponden a la "Diócesis de Mexicali, Asociación Religiosa", y 3 a las asociaciones civiles citadas.
12. El Fideicomiso presenta en el Activo fijo dos vehículos de limpieza usados tipo barredoras marca Jhonston modelo 1997 por la cantidad de \$ 1'191,344, las cuales fueron vendidas por el Ayuntamiento de Mexicali en la cantidad de \$ 25,000, sin contar con la autorización de la baja por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, ni con el oficio o formato mediante el cual se solicita a la Oficiala Mayor del Ayuntamiento de Mexicali la baja de los bienes, incumplándose con el Artículo 49 del Reglamento de Bienes de Patrimonio del Municipio de Mexicali Baja California.
13. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio 2011 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



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

“2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA”

... 12

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.

14. De acuerdo al “Reporte de Rezago de Impuesto Predial” emitido por el Área de Recaudación de Rentas del Ayuntamiento de Mexicali, se determinó que el Fideicomiso no ha pagado el Impuesto Predial de 64 predios por un monto de \$ 3'550,176, correspondiente a los ejercicios 2007 al 2011, existiendo el riesgo de pago de multas y recargos, incumpléndose con el Artículo 75 Bis A, Fracción II de La Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, debiéndose registrar dicho pasivo a favor del Ayuntamiento de Mexicali, conforme a lo establecido en el Postulado Básico de Contabilidad Gubernamental denominado “Sustancia Económica”.
15. El Fideicomiso celebró contrato No. FIDUM-2011-026 de fecha 21 de octubre de 2011 por un importe contratado de \$ 1'887,864 C/IVA y un plazo de ejecución de 50 días naturales, correspondientes a la obra “Pavimentación de la Calzada Paseo Centenario Fracción del cuerpo Sur de Calzada Anáhuac a calle Ruiloba, en el Desarrollo Urbano Centenario, Mexicali, B.C.”, posteriormente, mediante convenio adicional modificó el monto contratado a \$ 2'446,910 C/IVA y el plazo a 65 días naturales, en dicho convenio el presupuesto se modificó de tal forma que se dieron de baja conceptos y cantidades contratadas originalmente por \$ 415,955 C/IVA equivalente al 22.03% del importe del contrato y a su vez dio de alta obra adicional por \$ 975,001 C/IVA, que representó el 51.65% con respecto al monto originalmente contratado, quedando en evidencia una mala planeación, debido a que el Fideicomiso previamente a la adjudicación del contrato no disponía de un proyecto debidamente analizado y adecuado a las condiciones reales de la obra, incumpléndose a las Fracciones I, V y VI del Artículo 17 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California. Además el Fideicomiso construyó dicha vialidad, sin contar con la autorización del proyecto por la Dirección de Administración Urbana, específicamente dicho tramo señalado, careciendo el citado proyecto de la acción de urbanización expedida por la autoridad correspondiente, tal como lo establecen las Fracciones I, II, III, IV y V del Artículo 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Es de señalarse que la obra se realizó a un costado del



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI.

Número del oficio: DMMF/OP104/2012

"2012, AÑO DEL DEPORTE Y LA CULTURA FÍSICA EN BAJA CALIFORNIA"

... 13

fraccionamiento Privado Quinta Granada, siendo el mayor beneficiado la compañía desarrolladora URBI, Ingeniería y Obras, S.A.

Cabe señalar que el fideicomiso al cierre del Ejercicio se encuentra sujeto a diversos juicios derivados del ejercicio en su gestión administrativa, consistente en 13 juicios sumario civil, 1 mercantil, 1 laboral y 1 penal los cuales se encuentran en diversas etapas dentro de los procesos legales, existiendo incertidumbre respecto al efecto económico que se pudiese derivar de una posible resolución desfavorable de la autoridad correspondiente.

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 H. 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.

C.P. MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA.

MME/SMC/MCP/VMCR/Janett

C.c.p. Archivo



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



INFORME DE RESULTADOS DEL EJERCICIO _____
NOMBRE DE LA ENTIDAD

ANEXO _____