



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

"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 Inmobiliaria Municipal de Tijuana, B.C., por el ejercicio fiscal 2011.

Mexicali, Baja California, a 13 de diciembre 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 Inmobiliaria Municipal de Tijuana, B.C., 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 dicha Entidad, 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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 2

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por la Entidad fiscalizada, 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 permitan 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 de la Entidad, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia y eficacia y que se cumplieron las disposiciones legales aplicables a la Entidad, 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 del Fideicomiso el C. Arq. Marco Alberto Carrasco Muñoz.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número IMT/283/2012, de fecha 27 de marzo de 2012, el C. Roberto Díaz García, 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 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/1775/2012, de fecha 9 de abril de 2012.

Con fecha 16 de diciembre de 2011, mediante oficio número DTMF/363/2011, 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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

"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 de la Entidad, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas al Fideicomiso mediante los oficios números DTMO/129/2012, DTMF/239/2012 y DTMP/249/2012 de fechas 9 de julio, 15 y 20 de agosto de 2012, respectivamente, mismos que fueron atendidos, a través de los oficios números IMT/760/2011, IMT/811/2012 y IMT/844/2012 de fechas 16 de agosto, 3 y 12 de septiembre de 2012, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Roberto Díaz García en su carácter de Director de la Entidad.

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 DTMO/213/2012, DTMF/268/2012 y DTMP/286/2012 de fechas 6 de agosto, 5 y 19 de septiembre 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 10 de agosto, 13 y 26 de septiembre de 2012 los CC. Ing. Rangel de la Luz Vázquez, Lic. Ricardo Rubio Romero, C.P. Verónica Miranda Valadez, Lic. Roció Margarita Ceballos Lorenzo, Ing. Jorge Alberto Caldera Pérez, Lic. Arturo Camacho Quintana, Arq. Felipe de Jesús Reyna Gómez y C. Carlos José Villalobos Aro, en su carácter de Presupuestos y Sistemas, Subdirector Administrativo, Contadora, Subdirectora de Jurídico, Subdirector de Vivienda y Suelo Urbano, Encargado de la Subdirección Jurídico y Analistas Técnicos, 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 Ingresos al Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana, B.C., 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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 4

II. No procede otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Egresos al Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana, B.C., por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, por las siguientes observaciones:

1. El Fideicomiso durante el ejercicio fiscal 2011, celebró Contrato de Mediación Mercantil Inmobiliaria, efectuando pagos por un monto de \$271,166 a la Lic. Guadalupe Pedroza Martínez por concepto de honorario o comisión por los servicios prestados al 6% sobre el precio de venta que resulte como contraprestación mas el Impuesto al Valor Agregado por la venta de casas del Fraccionamiento Nuevo Progreso propiedad del Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana; observándose la falta de justificación para llevar a cabo dicho contrato debido a que el Fideicomiso cuenta con un Padrón de espera, así mismo las casas son promocionadas en las jornadas comunitarias mensualmente en las colonias de rezago social, además se ofrece información en las oficinas del Fideicomiso; incumpliendo con las Reglas de Operación del Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda “Tu casa”, y al Punto 8.1 de los Lineamientos de Operación del Programa Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO).

Cabe señalar que no hay evidencia de los trámites o trabajos realizados por la Lic. Guadalupe Pedroza Martínez.

2. El Fideicomiso durante el ejercicio fiscal 2011, efectuó diversos contratos de prestación de servicios profesionales por un monto de \$ 400,777 no incluye IVA; mismos que no se justifican debido a que las funciones y/o actividades realizadas, encuadran en las funciones a desarrollar por áreas específicas de la estructura orgánica del Fideicomiso. **(VER ANEXO 1)**

Incumpliendo con los Artículos 16 Fracción XV, 17 Fracción XXIV del Reglamento de la Administración Publica Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, B.C.; y 56 y 59 de la Ley Presupuesto y Ejercicio del Gasto Publico del Estado de Baja California.

3. El Fideicomiso realizó el contrato número IMT-AD-SROP-002/11, para la obra: “1.- Suministro de insumos y mano de obra para la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de 20 LPS 2da. etapa, del Fraccionamiento Tijuana Progreso, antes FIMT-FONHAPO, en la Ciudad 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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 5

Tijuana, B.C., 2.- Muestreo compuesto y análisis de agua residuales, conforme a los parámetros de la NOM-001-SEMARNAT- 1996 y 3.- Trabajos de asesoría para la integración del expediente, preparación de documentos necesarios y entrega de los mismos ante la CNA.”, con un monto contratado y ejercido de \$308,236, adjudicado al contratista Laval Tijuana, S.A. de C.V., observándose lo siguiente:

- a) El Fideicomiso pagó la cantidad de \$308,236, mediante 4 estimaciones de obra, sin que estas contaran con el soporte documental consistente en generadores de obra y croquis de ubicación, así como reporte fotográfico que sustente la ejecución de los trabajos.

Incumpliendo con los Artículo 61 de la Ley de Obras Publicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California y 48 del Reglamento.

- b) La Entidad contrató la obra y/o servicios sin considerar la fianza por el 10% del monto contratado, requerido para garantizar el debido cumplimiento del contrato, teniendo como consecuencia que la obra/servicio fuera ejecutada sin contar con garantía ante cualquier imprevisto.

Incumpliendo con el Artículo 44 Fracción III de la Ley de Obras Publicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

- c) La Entidad no exigió fianza por el 10% del monto ejercido, para garantizar los defectos y/o vicios ocultos que resulten de la ejecución de la obra, teniendo como consecuencia que la obra fuera entregada sin garantizar los defectos y/o vicios que resulten en los 12 meses posteriores a la entrega de los trabajos.

Incumpliendo con los Artículos 44 Fracción IV y 70 de la Ley de Obras Publicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del 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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 6

4. La Entidad realizó el contrato número IMT-AD-OP-014/11 de la obra “Rehabilitación de siete casas en el Fraccionamiento Tijuana”, de la Ciudad de Tijuana, B.C.”, con un importe contratado de \$141,685 y ejercido de \$153,185, adjudicado al contratista Joorso Edificaciones e Infraestructura, S.A. de C.V., observándose lo siguiente:
 - a) La Entidad no exigió fianza por el 10% del monto ejercido, para garantizar los defectos y/o vicios ocultos que resulten de la ejecución de la obra, teniendo como consecuencia que la obra fuera entregada sin garantizar los defectos y/o vicios que resulten en los 12 meses posteriores a la entrega de los trabajos.

Incumpliendo con los Artículos 44 Fracción IV y 70 de la Ley de Obras Publicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.
5. El Comité Técnico del Fideicomiso Inmobiliario Municipal de Tijuana, obtuvo la autorización de su presupuesto de Egresos por \$8,980,108 del Cabildo Municipal en fecha 29 de diciembre de 2010, sin embargo dio seguimiento y ejerció recursos a nombre de un Ente y Registro Federal de Contribuyentes distinto al autorizado, denominado “Inmobiliaria Municipal de Tijuana”, como a continuación se muestra:
 - 5.1 Se realizaron sesiones de Comité Técnico, donde se indica la Entidad “Inmobiliaria Municipal de Tijuana”, para otorgarle autorización de 7 modificaciones presupuestales consistentes en ampliaciones por \$9’342,752, transferencias por un monto de \$2’153,892 y disminuciones por \$4’893,024; y 5 modificaciones programáticas, así como los avances trimestrales de gestión financiera y Cuenta Publica Anual.
 - 5.2 En los avances trimestrales de gestión financiera y en la Cuenta Pública Anual, se incluyeron documentos que amparan la gestión financiera y presupuestal a nombre del “Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana” y de un Ente distinto al autorizado, de forma simultanea dentro de los avances trimestrales y Cuenta Publica.



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 7

- 5.3 De la muestra seleccionada a las pólizas de cheques que contienen la documentación comprobatoria de los gastos realizados y registrados en los meses de agosto a diciembre de 2011 por \$ 8'179,340 que representa el 60.72% del presupuesto de egresos ejercido por un monto de \$ 13,470,336, se observa que dicha documentación fue expedida a nombre de la “Inmobiliaria Municipal de Tijuana”, Ente con denominación y Registro Federal de Contribuyentes distinto al autorizado para ejercer el recurso.

Cabe señalar que en el ejercicio fiscal de 2010, el Fideicomiso realizó gestiones para cambiar de razón social a “Inmobiliaria Municipal de Tijuana” lo cual careció de validez legal al no seguir los conductos jurídicos y legales correspondientes, toda vez que el contrato de Fideicomiso no fue modificado y sin embargo se realizaron tramites de cambio de registro federal de causantes.

Incumpliendo con el Artículo 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Publico del Estado de Baja California.

- 5.4 En 9 de las 21 metas revisadas físicamente, se evidencia que fueron realizadas acciones sobre los bienes inmuebles del Fideicomiso en nombre y representación de Inmobiliaria Municipal de Tijuana, Entidad distinta a la autorizada para ejercer actos de dominio sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana, como son acciones de Administración, urbanización, Convenios con la Federación, Contratos de compra-venta y prestación de servicios de los bienes inmuebles y Sesiones de Comité Técnico.
- 5.5 El Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana no presentó la base legal que sustente la disposición de los bienes del Fideicomiso, para ser ejercidos a nombre de Inmobiliaria Municipal de Tijuana, Ente distinto al autorizado por el Cabildo Municipal para ejercer los presupuestos y bienes del Fideicomiso, no proporcionando la documentación legal suficiente que justifique el hecho.

Incumpliendo con los Artículos 59 Primer y Segundo Párrafo de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Publico del Estado de Baja California; y la Cláusula Sexta Inciso A del Contrato de Fideicomiso.



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 8

III. No procede otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Patrimonio al Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana, B.C., por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, por las siguientes observaciones:

1. El Fideicomiso con fecha 18 de abril de 2009, celebró Convenio de Colaboración de Gestión y Asignación con la empresa INDCON de Baja California, S. de R.L. de C.V., con el objeto de que el Fideicomiso llevara a cabo la comercialización y cobranza del predio identificado como Rancho Ontiveros Fracción A-1 con una superficie de 106,363.421 M2, que se denomina “Vallecitos Majestad”; observándose lo siguiente:
 - 1.1. El Contrato estipula que el Fideicomiso retendrá el 10% de gastos de administración del total de las cantidades recaudadas de la cartera de clientes y el resto será entregado al mandante mediante cheque a su nombre; observándose que a la fecha recaudó \$ 1'543,314, misma cantidad que fue entregada, menos el 10% de gastos de administración.
 - 1.2. La Desarrolladora INDCON de Baja California, S. de R.L. de C.V., a la fecha no ha iniciado trámite alguno para elaborar y presentar ante la Dirección de Administración Urbana del Municipio de Tijuana los proyectos ejecutivos, estudios y planos requeridos del fraccionamiento.
 - 1.3. La superficie de 106,363.421 M2 que se denomina “Vallecitos Majestad”, objeto del Contrato de Mandato y Convenios de Colaboración, está considerado como de alto riesgo declarada por Protección Civil, de acuerdo a oficio No. 0115-11 de fecha 23 de febrero de 2011; observándose que se sigue llevando a cabo la comercialización de 169 predios la cual asciende a \$ 21'809,019, y al cierre del ejercicio fiscal 2011 se ha recaudado por concepto de cobranza la cantidad de \$ 1'543,314.

Es de señalar que a la firma de los Convenios de Colaboración de Gestión y Asignación, de la Desarrolladora INDCON de Baja California, S. de R.L. de C.V.; para la comercialización y cobranza de los predios aparece como Gerente General el Lic. Arnulfo Guerrero León, el cual en ese momento ocupaba el puesto de Director de Desarrollo Social Municipal de Tijuana.



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 9

2. El Fideicomiso con fecha 30 de noviembre de 2009, celebró Contrato de Colaboración con el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI); observándose lo siguiente:
 - a) En los ejercicios fiscales de 2010 y 2011, el Fideicomiso recibió recursos Federales de FONAPO a través del INDIVI, por un monto de \$ 2'617,248, para ser utilizados en el Programa de reubicación de habitantes del Arroyo Alamar, ejecutándose únicamente 171 acciones de subsidio, siendo en su mayoría para el Grupo Antorcha Campesina y personas provenientes del Arroyo Alamar; al respecto, se estableció en la CLÁUSULA QUINTA: “Una vez asignado el lote de terreno por parte de INDIVI al beneficiario de la reubicación y firmado el contrato de compraventa con reserva de dominio con el Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana, el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI) otorgará al adquiriente beneficiario de la reubicación mediante cheque, la suma de \$9,552 pesos, que deberá ser aplicado para el pago del enganche respectivo por la adquisición del bien inmueble, debiendo acreditar al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI) el pago efectuado”; observándose que dichos subsidios no fueron aplicados al enganche como se tiene estipulado en el convenio, sino que se pagaron indebidamente los \$ 2'617,248 directamente a INDCON de Baja California, S. de R.L. de C.V., para la realización de terracerías, comercialización y cobranza
3. El Fideicomiso al cierre del ejercicio fiscal 2011, presenta en Cuentas por pagar un monto de \$1'560,341 por concepto de indemnización constitucional, derivada de las demandas interpuestas por las C. Perla Vianey Torres Robles y C. Mariana Hernández Enciso, por un monto de \$1'059,245 y \$501,096, respectivamente; observándose lo siguiente:
 - a) El 29 de septiembre del 2009 se tuvo por celebrada la audiencia de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, compareciendo la parte actora; sin embargo por parte del Fideicomiso no se presento persona alguna, dando por perdido su derecho en virtud de que no se presentaron al presente juicio, no obstante habiéndose encontrado debidamente notificados.



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 10

- b) 72 horas posterior al 29 de septiembre de 2009, el Fideicomiso fue notificada que tenía que pagar a la C. Perla Vianey Torres Robles y C. Mariana Hernández Enciso un monto de \$739,854 y \$352,998, respectivamente, haciendo un total de \$1'092,852, no dando nuevamente seguimiento a la demanda, acumulándose el monto al primero de diciembre de 2011, un importe de \$467,488, para quedar en un total de \$1'560,341.

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

1. El Fideicomiso con fecha 22 de abril de 2008, celebró Convenio de Gestión Asignación con el Ing. Antonio Escalante Ju, con el objeto de que el Fideicomiso llevara a cabo la comercialización y cobranza respecto a una superficie de 280,344.82 metros cuadrados donde se pretende desarrollar una obra denominada Fraccionamiento "Los Girasoles de la Presa", estipulándose en dicho contrato que el Fideicomiso retendrá el 10% de gastos de administración del total de las cantidades recaudadas de la cartera de clientes y el resto será entregado al mandante mediante cheque a su nombre; observándose lo siguiente:
 - 1.1 El Fideicomiso ha recaudado al cierre del ejercicio fiscal 2011, un monto de \$2'907,284 sobre los cuales no se le ha entregado su parte al mandante; además de que el Fideicomiso ha hecho uso de lo recaudado en gastos de operación. Durante el ejercicio fiscal 2011, el Fideicomiso recaudó un importe de \$515,810 y durante los periodos del 2006 al 2010 la cantidad de \$2'391,474.
 - 1.2 No se identificó evidencia documental que justifique la disminución de los lotes donados por el fraccionador al Fideicomisos de 200 a 57 lotes de 160 M2 cada uno. Como se señala a continuación:
 - a) Con fecha 25 de octubre de 2004 la Inmobiliaria La Posta S.A. y Ayuntamiento de Tijuana, celebraron Convenio de Gestión y Asignación donde se donaría a favor del Fideicomiso 200 lotes de terreno de 160 M2.
 - b) Con fecha 10 de febrero de 2007, se firmó Convenio modificatorio en donde se redujo la cantidad a 117 lotes de terrenos a título gratuito.



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 11

- c) Finalmente el 22 de abril de 2008, se celebró Contrato de Mandato, quedando de donar el Fraccionador 57 lotes de terreno que tienen una superficie diversa entre si, que suman un total de 16,048 M2, misma que tendrá carácter de definitiva e irrevocable en el momento que se cumplan con los adjetivos y obligaciones contraídas para que el Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana disponga de ellos a título de propietario.

1.3 Incumplimientos a cláusulas del Convenio de Asignación:

- a) El Desarrollador no ha cumplido con los siguientes compromisos:

- Elaborar y presentar ante la Dirección de Administración Urbana del Municipio de Tijuana los proyectos ejecutivos, estudios y planos requeridos del fraccionamiento, con el adjetivo de que el Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana, se aboque a su análisis y revisión con la finalidad de obtener las licencias y permisos correspondientes a la autorización del fraccionamiento en la modalidad de habitacional progresivo.
- Realizar los trazos, lotificación y electrificación de los 57 lotes de terrenos, así como al total de terrenos que conforman el fraccionamiento respetando en todo momento las bases de diseño y la normatividad aplicable que emita la Comisión Federal de Electricidad hasta la aprobación del proyecto ejecutivo y la correspondiente recepción y entrega de las obras a la Comisión Federal de Electricidad.

Incumplimiento con la Cláusulas Segunda, Puntos 1, 2, 3 y 4.

- b) Por otra parte, el Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana no ha cumplido con el siguiente compromiso:

- Elaborar los tramites para la obtención del permiso y demás documentos para la autorización del acuerdo del fraccionamiento "Los Girasoles de la presa"

Incumplimiento con la Cláusulas Segunda tercera, Cuarta y Quinta.



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 12

A la fecha no hay un acuerdo por ambas partes de cumplimiento. Es de señalar que actualmente se tienen contratado 113 lotes de terrenos con una superficie total de 15,508 M2, con gente de bajos recursos y no se cuentan con ningún tipo de servicio ya que no se tiene los permisos, así como tampoco se les ha podido titular.

2. El Fideicomiso con fecha 7 de abril de 2009, celebró Contrato de Mandato y Convenio de Colaboración y Gestión, con la C. Maribel Talamantes Pacheco y la Desarrolladora INDCON de Baja California, S. de R.L. de C.V., con el objeto de que el Fideicomiso llevara a cabo la comercialización y cobranza, respecto a 166 lotes de terrenos con una superficie de 172,886.41 M2 del predio identificado “Santa Fe” ubicado en la Delegación de la Presa, Municipio de Tijuana, B.C., estipulándose en dicho contrato que el Fideicomiso retendrá el 10% de gastos de administración del total de las cantidades recaudadas de la cartera de clientes y el resto será entregado al mandante mediante cheque a su nombre; el Fideicomiso a la fecha ha recaudado ingresos por un total de \$1’743,239, por el periodo del 2009 al 2011; observándose lo siguiente:

- a) La Desarrolladora no ha iniciado trámite alguno para elaborar y presentar ante la Dirección de Administración Urbana del Municipio de Tijuana los proyectos ejecutivos, estudios y planos requeridos del fraccionamiento; con el objetivo de que el Fideicomiso se aboque a su análisis y revisión con la finalidad de obtener las licencias y permisos correspondientes para la autorización del fraccionamiento en la modalidad de habitacional social progresivo.

Incumpliendo con el Artículo 224 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, que señala “la gestión de toda acción de urbanización por objetivo social se realizara por iniciativa de las autoridades Estatales y Municipales”.

- b) El Fideicomiso no ha hecho válido el acuerdo de la Cláusula Quinta del Convenio de Colaboración y Gestión, que señala: “ La copropietaria y el Desarrollador se obliga a entregar y permitir al “Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana” la cantidad de 50 lotes de terreno para su venta y asignación a personas de su elección con el objetivo de que se les otorguen en venta con facilidades y condiciones diferentes a las establecidas para el



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 13

resto de los compradores de los demás Terrenos; 50 lotes que sus adquirentes y compradores deberán pagar a “El desarrollador” bajo las condiciones establecidas por el “Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana”.

Incumpliendo con lo señalado en las atribuciones del Fideicomiso que señala: “todos los bienes presentes o futuros que se aporten deberán tramitarse al fiduciario para que este los administre de conformidad al Comité técnico que lo rige”

3. El Fideicomiso durante el ejercicio fiscal 2011, expidió recibos de ingresos por un monto de \$11'490,666, correspondiente a los folios 7001 al 83569 bajo el nombre de “Inmobiliaria municipal de Tijuana”, siendo que con fecha 6 de junio de 2005, se constituyó como “Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana”.
4. El Fideicomiso durante el ejercicio fiscal 2011, celebró Contrato de prestación de servicios profesionales por un monto de \$45,000, con el Ing. José Ángel Rodríguez Calvillo por concepto de cobranza extrajudicial a morosos de los Fraccionamientos Tijuana-Progreso, El Pípila, 10 de mayo, Tierra y Libertad, Héroes de la Independencia, Girasoles, etc.; de lo cual no existe sustento documental que compruebe y justifique el trabajo desarrollado para el Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana.

Incumpliendo con los Artículos 56 y 59 de la Ley Presupuesto y Ejercicio del Gasto Publico del Estado de Baja California.

5. El Fideicomiso durante el ejercicio fiscal 2011, celebró dos Contratos de prestación de servicios profesionales por un monto total de \$296,270, con el C. Sergio Antonio Rosete Weben, de fechas 28 de marzo y 28 de julio de 2011, por un importe de \$118,508 y \$177,762, respectivamente, así mismo con fecha 28 de febrero de 2011 celebró Contrato de prestación de servicios con el C.P. Antonio Morales Carrera por un monto de \$59,254, con el objeto de que ambos profesionistas llevaran a cabo la individualización de las tomas domiciliarias de agua potable de 893 viviendas, entrega-recepción de la planta de tratamiento de aguas residuales, conexión de colector de aguas negras del Fraccionamiento Tijuana Progreso; 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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 14

- a) Falta de evidencia documental de los trabajos realizados, ya que no fueron proporcionados los informes mensuales del servicio ejecutado de acuerdo al avance real de las actividades principales y serán presentadas a la entidad para su revisión y autorización.

Incumpliendo con las Cláusulas Primera y Quinta de los Contratos.

- b) Además, de los contratos celebrado el 28 de marzo y 28 de julio de 2011, con el C. Sergio Antonio Rosete Weben; se observó en el caso del primer contrato que este no especifica el término de los trabajos realizados y en el segundo contrato se estableció un periodo de vigencia del 28 de julio al 31 de diciembre de 2011, éste fue concluido el 25 de octubre de 2011.

Incumpliendo con los Artículos 38, 43, 44, 45, 47 y 48 del Reglamento de Adquisiciones, Contratación de Servicios y Arrendamientos para el Municipio de Tijuana, Baja California, y a la Clausula VI del Contratos de prestación de servicios profesionales.

- c) El Fideicomiso no presentó evidencia de la justificación para la contratación de los prestadores de servicios; observándose que la Entidad cuenta con un Departamento de subdirección técnica, al cual le corresponde la realización de dichos trabajos; incumpliendo con los Artículos 56 y 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Publico del Estado de Baja California.

6. El Fideicomiso realizó el contrato número IMT-AD-SROP-002/11, para la obra: “1.- Suministro de insumos y mano de obra para la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de 20 LPS 2da. etapa, del fraccionamiento Tijuana Progreso, antes FIMT-FONHAPO, en la ciudad de Tijuana, B.C., 2.- Muestreo compuesto y análisis de agua residuales, conforme a los parámetros de la NOM-001-SEMARNAT- 1996 y 3.- Trabajos de asesoría para la integración del expediente, preparación de documentos necesarios y entrega de los mismos ante la CNA.”, con un monto contratado y ejercido de \$ 308,236, adjudicado al contratista Laval Tijuana, S.A. de C.V., observándose lo siguiente:

- a) Han transcurrido 289 días naturales a partir de la fecha de terminación de los trabajos según estimación 4, de fecha 31 de agosto de 2011, misma que acumula la cantidad total contratada, sin que la Entidad haya formalizado la entrega recepción de la obra.



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 15

Incumpliendo con el Artículos 69 de la Ley de Obras Publicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

7. El Fideicomiso realizó el contrato número IMT-AD-OP-014/11 de la obra "Rehabilitación de siete casas en el Fraccionamiento Tijuana-Progreso", de la ciudad de Tijuana, B.C.", con un importe contratado de \$ 141,685 y ejercido de \$ 153,185, adjudicado al contratista Joorso Edificaciones e Infraestructura, S.A. de C.V., observándose lo siguiente:

- a) Han transcurrido 151 días naturales a partir de la fecha de terminación de los trabajos según estimación 4 finiquitos, de fecha 16 de enero de 2012, sin que la Entidad haya formalizado la entrega recepción de la obra.

Incumpliendo con el Artículo 69 de la Ley de Obras Publicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

8. Durante el ejercicio fiscal de 2011 el Fideicomiso realizó adquisiciones de bienes de activo fijo por un monto de \$248,829; observándose que la cantidad de \$126,386 están documentadas con facturas a nombre de "Inmobiliaria Municipal de Tijuana"; siendo que con fecha 6 de junio de 2005, se constituyó como "Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana".
9. El Fideicomiso no ha efectuado el pago de las retenciones del Impuesto Sobre la Renta correspondiente al pago de sueldos y salarios, por el ejercicio fiscal de 2008, por un monto de \$ 793,576, sin considerar recargos y actualizaciones.

Incumpliendo con los Artículos 113 Primer Párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y 6 Fracción I del Código Fiscal de la Federación.

10. El Fideicomiso en el ejercicio fiscal 2011, suscribió Pagaré No. 001/001 de fecha 1 de diciembre de 2011 con el Ayuntamiento de Tijuana y/o Tesorería Municipal por concepto de préstamo por un monto de \$1'560,341, para ser cubierto a mas tardar el 12 de marzo de 2012; observándose que la Entidad recibió los cheques



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

Número del oficio: DTMF/OP141/2012

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

.... 16

51907 y 51908 por los monto de \$ 501,096 y \$1'059,245, respectivamente, a favor de las CC. Mariana Hernández Enciso y Perla Vianey Torres Robles por concepto de indemnización constitucional, cantidades que no ingresaron directamente a una cuenta bancaria de la Entidad. Así mismo a la fecha dicho adeudo no ha sido liquidado.

11. La Entidad presentó dentro del cierre de Cuenta Pública, un Programa Operativo Anual que contiene 6 programas con 53 metas modificadas, de los cuales se observa lo siguiente:
 - a) Para 5 metas no fue proporcionada la documentación soporte que corrobore su logro.
 - b) En 22 metas existe variación entre los avances y el cierre programático.

Cabe señalar que la Entidad al cierre del Ejercicio se encuentra sujeta a 24 juicios civiles, 5 penales 1 laboral derivados del ejercicio de su gestión administrativa 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 Ayuntamiento de Tijuana, 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.

C.c.p.- Expediente/Archivo.

MME/SMC/SVB/JFG*Alberto**



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



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

FIDEICOMISO INMOBILIARIA MUNICIPAL DE TIJUANA (FIMT)

FUNCIONES Y/O ACTIVIDADES CONTRATADAS CON TERCEROS QUE ENCUADRAN EN FUNCIONES A DESARROLLAR POR LA ENTIDAD

ANEXO 1

CONCEPTO	MONTO
Lic. Ruy Edgar Lara Diez Martínez. Para llevar a cabo un análisis jurídico para determinar la competencia administrativa de IMT para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra y la inscripción de inmuebles ante el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio de este municipio. Vigencia del 9 de marzo al 3 de abril de 2011.	\$88,983
Lic. Ruy Edgar Lara Diez Martínez. Para integrar una propuesta legislativa encaminada a actualizar y adecuar la legislación de Baja California en materia de atribuciones concurrentes con el municipio de Tijuana, sobre desarrollo urbano con enfoque particular a la regularización de la tenencia de la tierra. Vigencia del 11 de abril al 30 de diciembre de 2011.	88,983
Lic. Ruy Edgar Lara Diez Martínez. Para realizar un estudio técnico jurídico sobre la factibilidad de crear un registro de valuadores fiscales del Municipio de Tijuana Baja California y prevenir los obstáculos que se pudiesen llegar a presentar con la utilización de dichos periciales a nivel Estatal. Vigencia inicia el 16 de junio de 2011, no tiene término.	42,002
Lic. Ruy Edgar Lara Diez Martínez. Para realizar un estudio técnico jurídico sobre la factibilidad de crear un registro de valuadores fiscales del Municipio de Tijuana Baja California y prevenir los obstáculos que se pudiesen llegar a presentar con la utilización de dichos periciales a nivel Estatal. Vigencia del 29 de junio al 2 de septiembre de 2011.	100,223
SERVINGE S. DE R.L. DE C.V. -Ing. Carlos Topete Díaz. Para realizar un avalúo comercial de 4 lotes comerciales ubicados en plaza San Ángel clave catastral ZN-835-111,ZN-835110, RG-239-002, RG-239-003 y uno en el Blv. Mirador #1264 LOTE 41 Manzana 41. Vigencia del 23 de mayo al 1 de junio de 2011.	29,084
Ing. José Miguel Bojórquez Rangel. Para realizar avalúo comercial de 4 lotes comerciales ubicados en Plaza San Ángel. Vigencia del 4 al 31 de octubre de 2011.	25,000
Arq. Diana Nieto Adame. Para que lleve una propuesta conceptual para "El rescate de la Zona centro, de la ciudad de Tijuana, B.C.	26,502
	<u>\$ 400,777</u>