



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

ASUNTO: Informe de Resultados de la Revisión de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el Ejercicio Fiscal 2013.

Mexicali, Baja California, a 23 de diciembre de 2014.

**DIP. RODOLFO OLIMPO HERNÁNDEZ BOJÓRQUEZ
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 58, 59, 60, 61 y 62 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, me permito rendir a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado que Usted preside, el siguiente

INFORME DE RESULTADOS:

El presente Informe tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Cuenta Pública del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, 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, de desempeño, y demás elementos de información que constituyen la Cuenta Pública Anual.

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, y de desempeño, 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 objetivos y metas de los principales programas de la Entidad, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia, eficacia y



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 2

economía, 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 2013, fungieron como Director General de la Entidad los CC. Ing. Marco Antonio González Arechiga, Lic. José Luis Estrada Martínez y Lic. Osías Gibran Ruíz Durazo, por el período del 1 de enero al 29 de abril y del 1 al 12 de diciembre, del 12 al 27 de diciembre y del 27 al 31 de diciembre de 2013, respectivamente, y como Encargada de Despacho la C. L.A.E. Pamela Lomelí Ramírez, del 29 de abril al 12 de diciembre de 2013.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número F-2014/180, de fecha 28 de marzo de 2014, el C. Lic. Osías Gibran Ruíz Durazo, en su carácter de Director General de la Entidad, presentó ante el Congreso del Estado la Cuenta Pública Anual correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, en cumplimiento al Artículo 13 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, la cual fue remitida al Órgano de Fiscalización Superior por la Comisión de Fiscalización del Gasto Público mediante oficio número XXI/CFGP/0445/2014, de fecha 1 de abril de 2014.

Con fecha 4 de diciembre de 2013, mediante oficio número DE/105/2013, el Órgano de Fiscalización Superior notificó al Titular de la Entidad del inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública Anual correspondiente al Ejercicio Fiscal de 2013, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 27 Fracción XII y 37 Fracción VII inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; Artículo 40 Bis de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, así como en los Artículos 1, 2, 7 Fracción VIII y XI, 13, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 53, 54, 55, 56 y 98 Fracciones III, IV, V, VI, VII, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XXII, XXIII, XXIV y XXV de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios.

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, y con fundamento en lo establecido en los Artículos 37, 38 Primer Párrafo y 98 Fracción XV de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, así como en el Artículo 10 Fracción IX del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 3

California, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante los oficios números DEP/55/2014, DEO/81/2014 y DEF/133/2014 de fechas 23 de julio, 8 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, respectivamente, mismos que fueron atendidos, a través de los oficios números 379/2014, F-2014/482 y 2014-581 de fechas 11 de agosto, 7 de octubre y 2 de diciembre de 2014, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Lic. Osías Gibran Ruíz Durazo en su carácter de Director General de la Entidad.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento al Artículo 98 Fracción XXII Numeral 1, y párrafo penúltimo, de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, así como en el Artículo 3 Fracción XXII del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, mediante los oficios números DEP/063/2014, DEO/106/2014 y DEF/176/2014 de fechas 15 de agosto, 9 de octubre y 3 de diciembre de 2014, respectivamente, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido los días 22 de agosto, 20 de octubre y 11 de diciembre de 2014, los CC. Lic. Osías Gibran Ruíz Durazo, Ing. Beatriz Briceño Valencia, L.A.E. Julissa María Castro Figueroa, en su carácter de Director General, Subdirectora Técnica y Subdirectora Administrativa de la Entidad, 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 2013.

Así también, como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, y en apego a lo establecido en los Artículos 38 Párrafo Tercero y 98 Fracción XXII Numeral 2, 3 y su Párrafo Penúltimo, de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios; el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones a los C.C. Ing. Marco Antonio González Aréchiga y José Luis Estrada Martínez, en su carácter de Ex-Directores Generales de la Entidad, relativas a su período de gestión comprendido del 1 de enero al 29 de abril y del 1 al 12 de diciembre de 2013, y del 12 al 27 de diciembre de 2013, respectivamente, las cuales fueron notificadas mediante los oficios números DEO/130/2014, DEO/131/2014, y DEF/136/2014, DEF/138/2014 de fechas 4, 5 y 12 de noviembre de 2014, respectivamente, mismos que fueron atendidos, a través de los oficios sin números de fechas 19 de noviembre y 1 de diciembre de 2014, respectivamente, remitidos a este Órgano de Fiscalización Superior.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 4

Con respecto a la C. Lic. Pamela Lomelí Ramírez, se formuló observaciones mediante los oficios números DEO/103/2014 y DEF/137/2014 de fechas 7 de octubre y 12 de noviembre de 2014, los cuales no fueron posible notificarlos en virtud de no localizarse en el domicilio de la ex-funcionaria, habiéndose levantado el acta circunstanciada correspondiente.

Así mismo, con base a lo establecido en las disposiciones legales citadas en el párrafo anterior, mediante los oficios números DEO/173/2014, DEO/174/2014, DEF/177/2014 y DEF/178/2014 de fechas 1, 3 y 10 de diciembre de 2014, respectivamente, se requirió la presencia de los CC. Ing. Marco Antonio González Aréchiga y Lic. José Luis Estrada Martínez en su carácter de Ex-Directores Generales de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido los días 9, 16 y 18 de diciembre de 2014, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones resultantes de la revisión de la Cuenta Pública durante su período de gestión.

Además, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2013, la Entidad no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.

Con base a lo anteriormente expuesto y, en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 58, 59, 60, 61, 62 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, tengo a bien emitir la siguiente

OPINIÓN:

- I. Es procedente otorgar la aprobación de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos y Patrimonio, al Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013.**
- II. Como resultado de la revisión, se derivaron las siguientes salvedades que no afectan la Cuenta Pública Anual de la Entidad:**
 1. El Fideicomiso presenta en registros contables al 31 de diciembre de 2013, saldo de Cuentas por Cobrar por adeudos de venta de terrenos por un monto de \$ 30'815,754, del cual proporcionó cartera vencida que se integra por 365 deudores que asciende a \$ 5'415,621, de los cuales se seleccionaron 23 deudores para su



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 5

revisión, observándose que existe atraso en sus pagos entre 4 y 95 meses, los cuales ascienden a la cantidad de \$ 960,362 como se detalla en el **Anexo Único**, de los cuales no obstante que realizaron gestiones de cobro no fue posible lograr la totalidad de su recuperación; es de señalarse que los contratos celebrados con dichos deudores en su Cláusula Segunda, Tercera y Sexta, se establece que en caso de incumplimiento se dará por rescindido el contrato, sin que la que la Entidad haya procedido a la rescisión de los contratos.

Asimismo, presenta un importe de \$ 364,995, en Cuentas por Cobrar Subcuenta deudores diversos, con una antigüedad mayor a un año, el cual se integra por anticipo de trabajos de movimiento de escombros y tierra, otorgado al contratista denominado Constructora y Arrendadora López e Hijos, S.A. por la cantidad de \$ 340,100 y otros deudores diversos a cargo de Miriam Simental por \$ 24,895, observándose que no obstante que se han realizado acciones de cobranza, no han sido recuperados o en su caso depurados para su corrección contable.

2. La Entidad presenta al cierre del ejercicio 2013 en registros contables saldo en la Cuenta por Cobrar, subcuenta Municipio de Ensenada por la cantidad de \$ 12'083,442 que corresponden a los ejercicios 2012 y 2013, derivado de terrenos entregados en contrato de Permuta celebrado con el Ayuntamiento de Ensenada, así como por la Venta del Terreno ubicado en la Fracción I del Rancho Berlín, designado con el nombre de San Luis en la Delegación de Maneadero, observándose que no se han realizado las gestiones de cobro por escrito para su recuperación.

Asimismo, la Entidad presenta al cierre del ejercicio en la Cuenta de Acreedores Diversos, subcuenta Municipio de Ensenada, cuentas por pagar por la cantidad de \$ 428,613, que corresponden al ejercicio 2012, de lo cual se observa que a la fecha no ha sido liquidado al Ayuntamiento de Ensenada o corregidos en su caso.

3. La Entidad presenta en registros contables al 31 de diciembre de 2013, en la Cuenta Impuestos a favor, subcuenta Tesorería de la Federación el importe de \$ 95,321, derivado de los pagos del Impuesto Sobre la Renta efectuados con fecha 1 de septiembre de 2010, por concepto de retención asimilables a salarios por el



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 6

importe de \$ 50,370 y retención a arrendamiento de inmuebles por \$ 44,951, los cuales en los años 2008 y 2009 ya se habían enterado ante el SAT, duplicándose el pago, observándose que a la fecha no se ha concluido con las gestiones conducentes para la devolución o compensación respectiva, de conformidad a los Artículos 22 y 23 del Código Fiscal de la Federación.

Cabe señalar que la Entidad efectuó la última gestión ante el Sistema de Administración Tributaria (SAT) el 3 de septiembre de 2012.

4. El Fideicomiso presenta en registros contables al 31 de diciembre de 2013, Cuenta de Terrenos disponibles para su venta por la cantidad de \$ 33'980,903, que al comparar contra el padrón detallado de bienes inmuebles que asciende a \$ 36'339,491, existe una diferencia por conciliar de \$ 2'358,588 de menos en registros contables.
5. El Fideicomiso presenta pasivos al 31 de diciembre de 2013 derivado de la celebración de convenio de pago en parcialidades No. DU-53-2012 con el H. Ayuntamiento de Ensenada de fecha 8 de agosto de 2012, relativo a la Licencia de Construcción No. L9561 con clave catastral YV-038-001, del Fraccionamiento Villa Residencial del Rey por un monto de \$ 120,490, de cuyo adeudo no se ha enterado la cantidad de \$ 108,490. Es de señalarse que con fecha 8 de agosto de 2013, se realizó la notificación y requerimiento del incumplimiento de convenio vencido por parte de la Recaudación de Rentas Municipales. Asimismo con fecha 11 de diciembre de 2012, el Fideicomiso celebró otro convenio de pago en parcialidades No. DU-98-2012 con el H. Ayuntamiento de Ensenada, por concepto de cobro de derecho en trámite de Nomenclatura oficial en Catastro y Control Urbano por un monto de \$ 93,807, el cual también se adeuda la cantidad de \$ 84,426, más recargos generados por el incumplimiento de dicho pago.
6. La Entidad no ha reconocido en sus registro contables al cierre del ejercicio 2013, pasivo a favor del Ayuntamiento de Ensenada, por concepto de Impuesto Predial sobre los predios de su propiedad, de acuerdo al Reporte de “Rezago de Impuesto Predial”, emitido por Recaudación de Rentas Municipales en el cual se identifican supuestos terrenos propiedad de la Entidad, determinándose con base en dicha información un adeudo por Impuesto Predial al 31 de diciembre de 2013 por la cantidad de \$490,109 que corresponde a los ejercicios de 2008 al 2013, asimismo,



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 7

la Entidad no ha conciliado dicho adeudo con el Ayuntamiento de Ensenada, pues se determinó que existen inconsistencias de información entre ambas Entidades Públicas sobre las reservas Territoriales con que cuenta el Fidue y las Claves Catastrales del Fideicomiso registradas ante Recaudación de Rentas Municipales que no permiten establecer con veracidad el adeudo real de dicho impuesto predial a favor del Ayuntamiento Ensenada.

Cabe mencionar que ha dicho impuesto se le debe de adicionar el 15% de Impuesto para el Fomentó Deportivo y Educacional, así como los accesorios por multas y recargos

De lo anterior, se incumple con lo establecido en el Postulado Básico de Contabilidad Gubernamental, “Devengo contable”.

7. Con fecha 8 de octubre de 2012, el Fideicomiso celebró Convenio de Colaboración con la empresa Flip Constructora S.A. de C.V, siendo el objeto del mismo, el que se realice la obra Construcción de Muros y Muretes a base de block, en la manzana 207 del Fraccionamiento Popular 89 Segunda Sección, indicándose en la Cláusula Tercera, que el Contratista se compromete a cubrir el costo de la obra descrita, y a su vez el Fideicomiso depósito en garantía dos terrenos de su propiedad identificados con claves catastrales QS-029-001 y QS-033-002 con superficie 3,878.27 M2 y 4,840.55 M2, respectivamente, estableciéndose en la Cláusula Séptima que el Fideicomiso hará los pagos correspondientes a más tardar al 30 de abril de 2013, y de no cumplirse a esta fecha, se pagará un interés equivalente a la TIIE mensual vigente a la fecha, asimismo en su Clausula Octava se señala que en caso de que el Fideicomiso incumpla con el plazo de pago descrito en la cláusula anterior, el Contratista podrá hacer efectiva la adjudicación de alguno de los bienes depositados como garantía, al respecto se observa lo siguiente:

- a) El Fideicomiso no cuenta con el presupuesto base de la obra, así como se desconoce la fecha de terminación de las mismas, toda vez que no cuenta con el Anexo I parte integrante del convenio donde se ve reflejado los conceptos citados con antelación, debido a que no obra en los archivos de la Entidad, como lo manifiesta la Dirección General en oficio s/n de fecha 29 de octubre de 2014, por lo que se incumple con la Cláusula Cuarta del citado convenio.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 8

- b) Durante el período del 22 de noviembre de 2012 al 31 de enero de 2013, fueron realizados los trabajos mediante 7 órdenes de trabajo para la construcción de muros y muretes a base de block que ascendieron al importe de \$ 1'808,498, comprometiéndose el Fideicomiso a realizar los pagos a favor del Contratista a más tardar al 30 de abril de 2013, observándose que se incumplió con la fecha de pago establecida en el convenio, toda vez que al 30 de septiembre de 2014 no ha sido liquidado dicho importe, por lo que por dicha omisión de pago se pagará un interés equivalente a la TIIE mensual vigente a la fecha, incumplándose con lo establecido en la cláusula séptima del citado convenio.

Es de señalarse que durante el período de la omisión de pago del pasivo, por el período del 30 de abril al 31 de diciembre de 2013, se ha devengado un interés que asciende a la cantidad de \$ 668,647.

Derivado de lo anterior, el contratista podrá hacer efectiva la adjudicación de alguno de los bienes, que cubra el valor del pasivo incluyendo los intereses devengados, observándose que no se estableció el valor de avalúo de los predios depositados que garantizan los trabajos objeto de dicho contrato.

8. Con fecha 8 de noviembre de 2012, el Fideicomiso celebró Convenio de Asociación en Participación con la empresa DISAIN Construcciones, S.A. de C.V. sobre el Lote 02, Manzana 012 del Fraccionamiento Villa Residencial del Real III etapa, con clave catastral YK-012-002, con una superficie de 10,540.402 m², con el objeto de edificar 108 viviendas de interés social, bajo el régimen de condominio, estableciéndose en su Clausula Segunda que el Fideicomiso aportará el citado terreno para efecto que dicho inmueble se pueda inscribir a nombre de Disain Construcciones, S.A. de C.V., debiendo establecerse como único destino la edificación de 108 viviendas de interés social, bajo el régimen de condominio.

Asimismo, en la Cláusula Tercera se establece que el Fideicomiso obtendrá el pago del precio del terreno por parte de Disain Construcciones, S.A. de C.V. por la suma total de \$ 4'000,000, una vez que se inicie la venta de las viviendas que serán edificadas por Disain Construcciones, S.A. de C.V. que será a partir del mes de abril de 2013, en partes proporcionales equivalentes a \$ 37,037.04 por la venta de cada departamento.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 9

Al respecto se observa lo siguiente:

- a) En la Cláusula Sexta Fracción VIII se establece como obligación del Asociante: “Entregar bimestralmente a El Asociado los informes de acuerdo a los programas que se efectúen para el debido cumplimiento del presente contrato, así como los avances de obra, informes financieros y técnicos, de los cuales se observa que no fue proporcionada dicha documentación con la finalidad de comprobar fehacientemente el cumplimiento del citado contrato, así como de los avances de obra, informes financieros y técnicos al Asociado por el ejercicio de 2013.
- b) Asimismo, en su Clausula Décima Tercera se establece: que la vigencia del convenio será de (12) doce meses contados a partir de la firma del mismo y/o del que resulte de los programas de ejecución de obras y comercialización, observándose que con fecha 9 de noviembre de 2013, se concluyó el plazo de vigencia de dicho convenio, desconociéndose si se efectuó un convenio modificatorio o adendum al convenio original.
- c) Adicionalmente, el Fideicomiso tiene reconocido dicho terreno con parte de la Reserva Territorial, sin embargo debe de darle un tratamiento contable respecto a que dicho terrenos cambio su estatus jurídico a Terreno Comprometido.

Cabe señalar que con fecha 5 de noviembre de 2014, el contratista Disain Construcciones, S.A. de C.V., contestó confirmación de saldos solicitado por el OFS, manifestando que al cierre del ejercicio adeuda al Fideicomiso la cantidad de \$ 4'120,854.

9. La Entidad no ha realizado los registros contable con base acumulativa y en apego al Marco Conceptual, Postulados Básicos, Normas y Metodologías que establezcan los momentos contables, Clasificadores, y Manuales de Contabilidad Gubernamental armonizados y de acuerdo con las respectivas matrices de conversión con las características señaladas en los Artículos 40 y 41 de la Ley General de Contabilidad.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 10

10. Diversas observaciones a contratos de Compra Venta con Reserva de Dominio.

10.1 Se celebró contrato de compra venta con reserva de dominio de fecha 15 de abril de 2013, sobre el lote 001 de la manzana 038, fracción “A” con una superficie de terreno de 333.330 m², y clave catastral es YV-038-001 ubicado en el Fraccionamiento Villa Residencial del Rey del desarrollo urbano Chapultepec, observándose lo siguiente:

- a) La determinación del precio de venta del citado lote fue mediante el avalúo practicado por parte de la Comisión Estatal de Avalúo de fecha 8 de febrero de 2011, sobre una superficie de terreno de 8,111.729 m², en donde se ubica la fracción de terreno enajenada, sin embargo la vigencia del avalúo no podrá exceder de un año contado a partir de la fecha de su aprobación, conforme lo establece el Artículo 43 de la Ley de Valuación del Estado de Baja California, por lo que se observa que dicho avalúo carece de validez, por no haberse actualizado desfasándose hasta 16 meses posteriores de su vigencia de haberse practicado.
- b) El Fideicomiso contempla como reserva territorial el bien inmueble descrito con antelación, no dándole un tratamiento contable como terreno comprometido.

10.2 Con fecha 15 de abril de 2013 se celebró contrato de compra venta con reserva de dominio, sobre una superficie de terreno identificado como Fracción II del predio Rancho Berlín, con una superficie de 35,829.913 m², designado con el nombre San Luis, Delegación de Maneadero y clave catastral VM-J58-709, dicha operación de compra venta fue por un valor de \$2'149,794, los cuales fueron liquidados en fechas 5 de julio, 25 de septiembre y 4 de octubre de 2013, de lo cual se observa lo siguiente:

- a) La determinación del precio de venta del citado predio fue mediante el avalúo practicado por parte de la Comisión Estatal de Avalúo de fecha 7 de junio de 2011, sobre una superficie total de terreno de 160,066.017 m², en donde se ubica la fracción de terreno enajenada, sin embargo la vigencia



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 11

del avalúo no podrá exceder de un año contado a partir de la fecha de su aprobación, conforme a lo establecido en el Artículo 43 de la Ley de Valuación del Estado de Baja California, por lo que se observa que dicho avalúo carece de validez, por no haberse actualizado desfasándose hasta 10 meses posteriores de su vigencia de haberse practicado.

Adicionalmente el precio de venta es igual a costo histórico del valor del avalúo practicado por la CEA a dicho inmueble.

- b) No se cuenta con acta del Comité Técnico en donde se especifique la autorización para realizar la enajenación del terreno identificado como Fracción II del predio Rancho Berlín, con una superficie de 35,829.913 m², designado con el nombre San Luis, Delegación de Maneadero y clave catastral VM-J58-709.
- c) Finalmente, sobre dicha operación de compraventa, se incumplió con el Segundo Párrafo del Artículo de 100 de la Constitución Política del Estado que a la letra dice:

“Las adquisiciones, arrendamientos y enajenación de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra que realicen, se adjudicarán o llevarán a cabo a través de licitaciones públicas y convocatorias públicas, para que se presente libremente proposiciones solventes en sobre cerrado que será abierto públicamente a fin de asegurar al estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, garantías, formas de pago, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.”

Visto lo anterior, se desprende que la Entidad no se ajustó al procedimiento previsto de Convocatoria Pública como lo previene el Artículo Constitucional en comento, es decir, de haber instrumentado el procedimiento de Subasta Pública sobre la venta de dicho bien inmueble a fin de garantizar la imparcialidad, legalidad, transparencia y honradez sobre dicha operación de compraventa a efecto de recibir mejores propuestas económicas por parte de diferentes Oferentes.



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCIÓN DE AUDITORÍA ENSENADA

Número del oficio: DE/OP134/2014

“2014, Año de la Garantía de Gratuidad en la Educación Pública Básica y Media Superior”

.... 12

Así mismo, en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 23, 63 y 64 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, se estima que las salvedades anteriormente señaladas, deberán notificarse a la Sindicatura Municipal del Ayuntamiento de Ensenada, B.C., con el propósito de que se dicten las medidas correctivas conducentes, y en su caso, se finquen las responsabilidades administrativas procedentes, en los términos previstos en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.

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/OATM/RAAC*Luz**



INFORME DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2013 FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA

ANEXO ÚNICO

Relación de Deudores por venta de terrenos con atraso de 4 a 95 meses

Manzana	Lote	Nombre	Cláusula que incumplen	Meses de atraso a Dic-13	Saldo al 31-12-13
FRACCIONAMIENTO SALVADOR ROSAS MAGALLON					
017	033	Valdez Pérez Ana Brenda	3ra	4	\$ 41,150
009	003	Arandía Fernández Salvador	3ra	5	21,091
005	009	Cancino Paz Ángela Guillermina	3ra	6	33,665
005	007	Salazar Medina María Rita	3ra	7	40,166
008	006	Murua Castillo Tannia Gabriela	3ra	9	39,006
014	015	Valtierra Ibarrola Zenaida Fabiola	3ra	11	8,680
010	012	García Rivera José Luis	2da	14	47,364
015	009	Luna Velarde María del Carmen	3ra	19	20,944
007	001	Rodelo Ramos Eugenio	3ra	22	17,512
003	005	Osorio Mendoza Martha Isis	3ra	30	54,203
006	011	González Bonilla Benito	3ra	46	59,565
005	020	Robles Jiménez Lucero Cristal	3ra	48	42,664
015	008	Espinoza García Claudia Judith	3ra	70	23,415
		SUMA			\$ 449,424
FRACCIONAMIENTO POPULAR PRADERAS DEL CIPRES (INV)					
017	3B7	Valle Peraza Rosario	3ra	28	8,009
		SUMA			\$ 8,009
FRACCIONAMIENTO POPULAR NUEVO MILENIO					
002	007	Morales Ortiz Silvia	3ra	9	\$ 39,642
011	001	Olivas Valdez Silvestre	3ra	6	20,933
012	012	Ortiz Mendoza Guadalupe Antonio	3ra	11	57,500
018	015	Hernández Becerra José	3ra	30	64,000
015	046	García Flores Bruno Alan	6ta	95	13,348
		SUMA			\$ 195,423
AMPLIACIÓN POPULAR 89, MANZANA 207.					
213	022	Caraveo González Luis Alberto	3ra	15	78,375
214	017	López Mungarro Patricia Sarai	2da	16	79,099
217	025	Palma Jaquez Adelaida	3ra	18	90,052
		SUMA			\$ 247,526
FRACCIONAMIENTO DEL CARMEN					
004	021	Loera Olvera Sara	3ra	27	59,980
		SUMA			\$ 59,980
TOTAL:					\$ 960,362