



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORIA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI

Número del oficio: DMMF/OP44/2013

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 2012.

Mexicali, Baja California, a 21 de Octubre de 2013.

**C. 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 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, así como en el Artículo Cuarto Transitorio Párrafo Segundo 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:

Para efectos del presente Informe, la referencia del articulado de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, es de conformidad con el Artículo Cuarto Transitorio Párrafo Segundo 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.

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 de 2012 al 31 de diciembre de 2012, 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: AUDITORIA FINANCIERA A ENTIDADES
MUNICIPALES MEXICALI

Número del oficio: DMMF/OP44/2013

... 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 de 2012 al 31 de diciembre de 2012, fungió como Director General del Fideicomiso el C. C.P. Abraham Carrillo Hernández.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número OD/ 2478 /2013, de fecha 25 de Marzo de 2013 el C. C.P Abraham Carrillo Hernández, en su carácter de Director de la Entidad, presentó ante el Congreso del Estado la Cuenta Pública Anual correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012, 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/3689/2013, de fecha 03 de abril de 2013.

Con fecha 26 de noviembre de 2012, mediante oficio número DMMF/1591/2012, 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 2012, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 27 Fracción XII y 37 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, Artículos 9, 16, 17 Fracción III, IV, V, VI, VII, XIII, 18, 19, 20, 21, 23, 30, 34 y demás relativos de la Ley 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: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI

Número del oficio: DMMF/OP44/2013

.... 3

California, así como en los Artículos 1, 2, 7 Fracción VIII, 53 Fracción V, 54, 55, 56 y Cuarto Transitorio Párrafo Segundo 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, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante los oficios números DMMP/336/2013, DMMF/486/2013 y DMMO/530/2013 de fechas 29 de abril, 13 y 24 de junio de 2013, respectivamente, mismos que fueron atendidos, a través de los oficios números OD/2602/13, OD/2786/2013 y OD/2780/2013 de fechas 13 de mayo, 12 y 9 de julio de 2013, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. C.P. Abraham Carrillo Hernández, en su carácter de Director de la Entidad.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento al Artículo 17, Fracción XXI y demás relativos de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, mediante los oficios números DMMP/452/2013 y DMMF/893/2013, de fechas 31 de mayo y 19 de agosto de 2013, 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 5 de junio y 26 de agosto de 2013 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 y Mónica R. Calderón González, en su carácter de Director General, Jefe del Departamento de Administración y Finanzas, Coordinador Administrativo y Financiero, Contadora, Coordinador Jurídico y Auxiliar Jurídico, 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 2012.

Así mismo, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2012, la Entidad 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, así como el Artículo Cuarto Transitorio Párrafo Segundo 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



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/OP44/2013

.... 4

OPINIÓN:

- I. **Es procedente otorgar la aprobación de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos y Patrimonio al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012.**
- II. **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 a través de 2 contratos la venta de 34,724.74 m² de terreno, de los cuales un terreno comercial se adjudicó mediante un “Contrato de Transmisión de Propiedad en Ejecución del Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo y Constitución de Garantía Hipotecaria” y un terreno habitacional mediante “Contrato de compra venta a Plazos y con Reserva de Dominio”, ambos por un importe total de \$ 19’209,754, uno a favor del Colegio Regional de Occidente A.C., representado por el C. José Manuel Figueroa Acosta y otro a favor de “Promotora de Casas y Edificios S.A. de C.V.”, representado por el C. Julio Cesar Chiang Beltrán en fechas 20 de junio y 1 de octubre de 2012, 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 Disposiciones Generales en la Fracción II, IV, cuarto y quinto párrafos de las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali.

Cabe señalar que el Fideicomiso realizó la venta a “Colegio Regional de Occidente A.C.” de los lotes del 001 al 007 de la manzana 229 con superficie de 24,173.856 m² a un precio menor al del valor catastral, ya que el valor catastral por m² según la Tabla de Valores Catastrales del Impuesto Predial para el Municipio de Mexicali, B.C., es de \$ 710 y el valor de venta fue de \$ 440, originando una diferencia de menos en la venta de los predios de \$ 6’526,941 derivado de comparar el importe a valor catastral de \$ 17’163,438 y valor de la venta por \$ 10’636,497, sin embargo el valor de avalúo determinado por la



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/OP44/2013

.... 5

“Comisión Municipal de Valuación” fue de \$ 400 m², por lo cual la Entidad realizó la venta del predio a un precio mayor al de avalúo.

2. El Fideicomiso durante el ejercicio realizó contrato privado de compraventa a plazo y con reserva de dominio de fecha 1 de octubre de 2012, con la empresa “Promotora de Casas y Edificios, S.A. de C.V.”, habiendo participado en la celebración de dicho contrato el C.P. Juan Carlos Villalobos Díaz, quien ocupa el puesto de Subdirector Administrativo del FIDUM, y del periodo de febrero a octubre de 2010, ocupó el puesto de Gerente de Crédito y Cobranza en la empresa citada, sin que “previa y específica” se haya obtenido la autorización del Director del FIDUM para participar en la adjudicación de predios y/o celebración de contratos con la referida empresa, ya que el hecho de haberse desempeñado como Gerente de Crédito y Cobranza, vulnera la imparcialidad del servidor público, incumpléndose con lo establecido en el Artículo 46, Fracción X, de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California que a la letra dice: “Desempeñar su empleo, cargo o comisión sin obtener o pretender beneficios adicionales a las contraprestaciones que por Ley le corresponda por el desempeño de su función, sean para él ... o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte”; y Artículo 47, Fracción XVI que a la letra dice: “...celebrar o autorizar pedidos o contratos relacionados con adquisiciones, arrendamientos y enajenaciones de todo tipo de bienes, ... o para terceros con los que tengan relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte, sin la autorización previa y específica según sea el caso...”
3. 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 \$ 123,050, 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 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



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/OP44/2013

.... 6

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 3 del Reglamento Interior del Fideicomiso.

4. El Fideicomiso durante el ejercicio condonó del pago a la empresa Grupo Muñoz Lira S. de R.L. de C.V., un importe de \$ 10'692,034 correspondiente a \$ 10'228,326 y \$ 463,708 por concepto de intereses moratorios y financiamiento respectivamente, calculados al 18 de agosto de 2011, derivado de la celebración de Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Administración de fecha 31 de marzo de 2012, relativas al incumplimiento de la empresa Grupo Muñoz Lira, S. de R.L. de C.V., como "Fideicomisario B" con las obligaciones de pago sobre el Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio, Mediante Transmisión de Propiedad en ejecución del Fideicomiso Número F/2112203 y la Extinción Parcial del Mismo" de fecha 2 de diciembre de 2006, dicha condonación fue autorizada por el Comité Técnico del FIDUM en fecha 25 de agosto de 2011, estableciéndose en el tercer punto, párrafo antepenúltimo lo siguiente: "Se condona el 100% (CIEN POR CIENTO) de los intereses moratorios acumulados a la fecha de la firma del Convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso.....", observándose que no es procedente ni legal la condonación realizada por el Comité Técnico del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM) a la empresa referida, ya que no se demostró una notoria imposibilidad práctica de su cobro, para lo cual el Comité Técnico debió establecer de manera previa, el procedimiento y condiciones que habrán de valorarse para determinar la cancelación e imposibilidad práctica de cobro a cargo de terceros de conformidad con lo establecido en el Artículo 35, Fracción XVII, del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California, situación que no ha sido regulada por el Comité Técnico del FIDUM, ya que a la fecha no cuenta con dichas normas y bases para cancelar adeudos a cargo de terceros, por lo tanto dicha autorización excede las atribuciones del Comité Técnico.
5. Sobre el cálculo de la retención del Impuesto Sobre la Renta sobre sueldos pagados a 6 empleados por un importe de \$ 2'669,165, se detectó que el Fideicomiso retuvo durante el ejercicio Impuesto Sobre la Renta por un importe de \$ 156,479 el cual al ser comparado con el importe calculado en base a la tarifa 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/OP44/2013

.... 7

impuesto aplicable para el ejercicio 2012 por un importe de \$ 430,783, resulta una diferencia no retenida de \$ 274,304, incumpléndose con lo establecido en el Artículo 113 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta .

6. El Fideicomiso en el mes de junio de 2012 adjudicó de forma directa con autorización del Comité Técnico la contratación del prestador de servicios profesionales “Alejandro Rangel Corona” por concepto de promoción para la venta de inmuebles propiedad del Fideicomiso, de lo cual resultaron las siguientes situaciones:
 - a) El Fideicomiso adjudicó directamente dicho contrato de promoción para la venta de inmuebles propiedad del Fideicomiso, obligándose a cubrir al prestador de servicios una contraprestación del 5% sobre el valor de la operación, habiéndole realizado durante el ejercicio pagos por la cantidad de \$1'529,235, sin haberse realizado el procedimiento de licitación pública para la adjudicación del contrato, incumpléndose con lo establecido en el Artículo 27, Fracción V, del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Gobierno Municipal de Mexicali, B.C.
 - b) Se pagó un importe de \$ 139,339 a favor de “Alejandro Rangel Corona” derivado de la celebración del contrato de prestación de servicios profesionales por concepto de comisión del 5% sobre la venta de predio ubicado en lote 001 Fracción 5 Manzana 055 del Fraccionamiento Hacienda del Bosque propiedad del Fideicomiso, a la empresa “Provedora Cercyl, S.A. de C.V.”, situación por la cual se procedió a la confirmación de la operación con el Sr. Rogelio Calderas Cardoso quien es Representante Legal de la citada empresa, con el objeto de constatar la veracidad de las acciones de promoción de la compra venta, manifestando por escrito a este Órgano de Fiscalización Superior a través de oficio de fecha 25 de febrero de 2013, que el predio adquirido por la empresa a la que representa fue comprado directamente al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali B.C., señalando además que: “El predio citado nos fue ofrecido por el Sr. José María Quijada mismo que se encargó de todos los trámites necesarios para la adjudicación a nuestro nombre, el anticipo se realizó con cheque a nombre de FIDUM y la firma ante notario fue en la notaria 10”, generándose incertidumbre respecto a la veracidad de la promoción de la compra venta a través del prestador de servicios.



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/OP44/2013

.... 8

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 \$ 9'353,138, 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 Especifico) de fecha 11 de enero de 2007, observándose las siguientes situaciones:
- 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 fideicomitado 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).
 - El saldo al cierre del ejercicio de \$ \$ 9'353,138 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 cinco años, sin que al mes de agosto de 2013 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 Especifico; 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



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/OP44/2013

.... 9

“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, podrá resultar en un daño al patrimonio del FIDUM por el hecho de quedarse sin la posibilidad legal de recuperar la posesión del terreno vendido, no obstante que se dictó sentencia definitiva a favor del Fideicomiso sobre el juicio ordinario mercantil por el Juzgado Tercero de lo Civil de fecha 28 de agosto de 2012.

- c) No se ha realizado el desarrollo habitacional que motivó la venta del terreno, ya que de las 480 casas que se tenía proyectado construir, se verificó con fecha 7 de marzo de 2013 que de las 50 casas construidas todas fueron destruidas totalmente por personas desconocidas, habiendo transcurrido más de 5 años desde la firma del contrato hasta el cierre del ejercicio 2012 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 en cuentas por cobrar un monto de \$ 40’928,567 por venta de terrenos comerciales, no habiéndose proporcionado por parte del FIDUM el “Reporte de Cartera Vencida y Vigente” del Área de Comercialización al 31 de diciembre de 2012” de saldos de terrenos comerciales, por lo que no fue posible efectuar el comparativo de saldos contables y del área comercial de la cuenta por cobrar por venta de terrenos comerciales al 31 de diciembre de 2012 y determinar si las acciones de cobro realizadas han sido suficientes para la recuperación de la cartera vencida y/o que sea necesario replantearse las estrategias de cobro para una mayor efectividad en la cobranza.



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/OP44/2013

.... 10

9. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio saldo a cargo del Deudor Patricia Alaniz Zaragoza por un importe total de \$ 9,175, derivado del pago de cuotas al Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda (INFONAVIT), a cargo de la Trabajadora, las cuales no se le retuvieron, 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 2012 los lotes de las colonias populares, Colonia Aztecas, Fraccionamiento Misión de San Antonio y Mayos del Desarrollo Urbano Orizaba, observándose en el documento la existencia de 60 lotes que fueron comercializados por FIADERT y FIDUM en los años de 1995 a 1997 y 1998 a 2012, los cuales se encuentran deshabitados, incumplándose con lo establecido en la Fracción V, en el concepto de “Tiempos de pago y ocupación” de las “Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM)”, el cual es de 1 año computado a partir de la fecha de celebración del contrato.
11. 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.
12. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio 2012 en las cuentas “Derechos de Riego” y “Pagos Anticipados” la cantidad de \$ 1'062,000 que corresponde a 113 hectáreas de derechos de riego adquiridos a diversos ejidatarios, con el fin de transferir la propiedad de éstos a favor de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, para cubrir el suministro de agua potable de los desarrollos urbanos que opera el Fideicomiso, sin haberse logrado dicha transferencia de propiedad debido a que no se cuenta con la autorización del Núcleo Agrario mediante Acuerdo de Asamblea, lo cual es condición para que los ejidatarios puedan enajenar de manera individual los derechos de riego, sin haberse



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/OP44/2013

.... 11

realizado acciones reales que conduzcan a la obtención de la autorización del Núcleo Agrario o la devolución de los pagos efectuados.

13. De acuerdo al Reporte denominado “Estados de Cuenta del Impuesto Predial” emitidos por el Área de Recaudación de Rentas del Ayuntamiento de Mexicali, se determinó que el fideicomiso no ha pagado el Impuesto Predial de 113 predios por un monto de \$ 2’500,667, correspondiente a los ejercicios 2008 al 2012, existiendo el riesgo de pago de multas y recargos, incumplándose 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”.
14. El Fideicomiso el 18 de junio de 2012 celebró convenio de “Reconocimiento de Adeudo y Pago” con la C. Rosanna Rodríguez Loranca por concepto de pagos indebidos de sueldos y prestaciones por el importe de \$ 267,708 y con plazo de cumplimiento al 14 de diciembre de 2012, habiéndose recuperado en los meses de noviembre y diciembre de 2012 el importe de \$ 10,000, observándose que sin contar con la autorización del comité técnico, en fecha 19 de diciembre de 2012 se realizó un segundo “Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago” por un importe de \$ 231,820 con nuevo plazo de cumplimiento antes del 19 de junio de 2013 y un tercer convenio de “Reconocimiento de Adeudo y Pago, por un importe de \$ 260,219 con nuevo plazo de cumplimiento hasta el 5 de febrero de 2015, existiendo incertidumbre sobre su recuperación, ya que no se proporcionó evidencia de recuperación del adeudo ni de las gestiones de cobro realizadas al 30 de abril de 2013.

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, 1 penal y 1 agrario 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.



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/OP44/2013

.... 12

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

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

C.P. MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA.

C.c.p.- Expediente/Archivo.
MME/SMC/MCP/CVFD/janett*

