

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP46/2010

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

ASUNTO: Informe de Resultado de la Revisión de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el ejercicio fiscal 2009.

Mexicali, Baja California, a 29 de diciembre de 2010.

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 RESULTADO:

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

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

El presente Informe tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Cuenta Pública del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, mismo que contiene la opinión sobre el estado que guardan los ingresos,

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 2

egresos, el patrimonio y la deuda pública de dicho Fideicomiso, así como los elementos que sirvieron de base para la emisión de la opinión antes mencionada, de acuerdo con los resultados del examen de la información financiera, presupuestal, programática y demás elementos de información que constituyen la Cuenta Pública Anual.

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por el propio Fideicomiso fiscalizado, por lo que nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre la misma, la cual se deriva del análisis del resultado de la gestión y situación financiera, así como del examen que fue realizado principalmente en base a pruebas selectivas, y de acuerdo con las disposiciones legales que regulan el proceso de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental, las cuales requieren que la revisión sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener elementos de juicio razonables de que la Cuenta Pública Anual no contiene errores importantes, que está preparada de acuerdo con postulados básicos de contabilidad gubernamental, que se lograron los objetivos y metas de los principales programas del Fideicomiso, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia y eficacia y que se cumplieron las disposiciones legales aplicables a las actividades del Fideicomiso, por lo que esta opinión se emite conforme a bases razonables que la sustentan debidamente.

Es de señalar que, durante el ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, fungió como Director del Fideicomiso el C. L.A.P. Sergio Navarrete Montejano.

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

Mediante oficio número OD/3760/10, de fecha 31 de marzo de 2010, el C. L.A.P. Sergio Navarrete Montejano, en su carácter de Director del Fideicomiso, presentó ante el Congreso del Estado la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, en cumplimiento al Artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, la cual fue remitida al Órgano de Fiscalización Superior por la Comisión de Fiscalización del Gasto Público mediante oficio número XIX/CFGP/3197/2010, de fecha 14 de abril de 2010.

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP46/2010

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 3

Con fecha 28 de octubre de 2009, mediante oficio número DAGM/878/2009, 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 2009, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 22, Párrafos Segundo y Cuarto; 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.

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública del Fideicomiso, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas al Fideicomiso mediante los oficios números DAGM/282/2010, DAPP/601/2010 y DAOP/792/2010 de fechas 25 de marzo, 30 de junio y 4 de agosto de 2010, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios números OD/3838/10, OD/4075/10 y OT/234/10 de fechas 30 de abril, 14 de julio y 23 de agosto de 2010, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por los C.C. L.A.P. Sergio Navarrete Montejano e Ing. Juan Manuel Martínez Aguirre, en su carácter de Director y Jefe del Departamento Técnico del Fideicomiso, respectivamente.

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 DAGM/484/2010 y DAPP/843/2010 de fechas 27 de mayo y 24 de agosto de 2010, respectivamente, se requirió la presencia del Titular o de representantes del Fideicomiso en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido los días 2 de junio y 26 de agosto de 2010 los CC. C. Claudia Rivera Lazarin, Jefe del Departamento de Administración y Finanzas, Ing. Juan Manuel Martínez Aguirre, Jefe del Departamento Técnico, Lic. Judith Esmeralda Pulido Toledo, Jefe del Departamento Jurídico, Lic. Héctor Lugo Domínguez, Jefe del Departamento de Comercialización, y C.P. Mónica Briseño Velarde, Coordinador Administrativo y Financiero, 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 2009.

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 4

Así mismo, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2009, 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

O P I N I Ó N:

I. Es procedente otorgar la aprobación de las Cuentas Públicas de Ingresos y Egresos al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009.

II. No procede otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Patrimonio al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, por las siguientes observaciones:

1. Derivado de comparar los saldos contables al cierre del ejercicio relativos a la Cuenta por Cobrar denominada "Terrenos Habitacionales" por venta de terrenos en colonias populares por un importe de \$ 17'381,590 y los saldos registrados en la "Relación de Saldos al 31 de diciembre de 2009" emitida por el Departamento de Comercialización por un importe de \$ 20'468,315, se observa una diferencia de menos en registros contables de \$ 3'086,725, la cual se encuentra en proceso de integración para su aclaración.

2. La Cuenta pública Anual del Fideicomiso incluye lo relativo a información financiera, la cual no se apega a lo dispuesto en el Artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California, en razón de lo siguiente:

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 5

- a) En el Estado de Ingresos y Egresos no se identifican los costos y gastos con el ingreso que originaron, producto de una indebida valuación de la cuenta de Inventario de Terrenos, al no considerar como parte del valor de los terrenos el costo de las obras de urbanización, mismo que se registra indebidamente en gastos, no obstante que el costo de dichas obras de urbanización son condiciones para la enajenación de los terrenos, habiéndose registrado en los gastos del ejercicio un importe de \$ 22'592,182 por concepto de obras de urbanización que debieron registrarse en la cuenta de Inventario de Terrenos. Cabe señalar que el costo de urbanización ejercido en años anteriores, también se ha reconocido contablemente como gasto y no como parte del inventario de terrenos.
- b) Se registraron ingresos por venta de terrenos por \$ 24'815,510 sin haberse identificado y registrado el costo de los terrenos en la cuenta de Costo de Ventas; sobre dicho costo, indebidamente la Entidad lo reconoce en la cuenta de Patrimonio.
- c) El Fideicomiso dio de baja del Inventario de Terrenos la cantidad de \$ 2'967,214, con motivo del registro del Costo de Ventas proporcional del ingreso recibido por venta de terrenos a promotores privados de vivienda, afectándose de manera incorrecta la subcuenta denominada "Patrimonio", debiendo haberse registrado en la cuenta de resultados denominada "Costo de Ventas".

Debido a lo señalado en los incisos anteriores, el Fideicomiso no determina el costo total real de los terrenos que vende, en consecuencia se desconoce el resultado real de las operaciones de venta que realiza.

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 6

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

1. El Fideicomiso no reconoció pasivo al cierre del ejercicio, ni ha enterado el 1.8% de Impuesto Sobre Remuneraciones al Trabajo Personal y 15% de Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior, establecidos en la Ley de Hacienda del Estado de Baja California, los cuales se estima en la cantidad de \$ 159,366, dicho monto se determinó sobre la base del total de remuneraciones pagadas durante el ejercicio por \$ 7'698,866, incumplándose con lo establecido en los Artículos 151-15, 151-18, 151-19, 152 y 153 de la citada Ley.
2. El Fideicomiso incumplió con los Artículos 41 y 43, Fracción IV de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California y con el Artículo 35, Fracción II del Reglamento de las Entidades Paramunicipales del Municipio de Mexicali, ya que efectuó transferencias presupuestales por \$ 592,434 autorizadas de manera extemporánea por el Comité Técnico y Cabildo Municipal los días 29 y 30 de marzo del 2010, respectivamente.
3. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio saldos vencidos en Cuentas por Cobrar por un monto de \$ 23'529,446, correspondiendo un importe de \$ 4'220,822 a venta de terrenos comerciales con antigüedad de hasta 45 meses y un importe de \$ 19'308,624 a venta de terrenos en colonias populares con antigüedad de hasta 67 meses. Cabe señalar que no obstante las acciones de cobro realizadas por el Fideicomiso, no se ha logrado su recuperación.
4. El Fideicomiso presenta saldo al cierre del ejercicio en Cuentas por Cobrar a cargo de la empresa Grupo Muñoz Lira, S. de R. L. de C.V. por un monto de \$ 15'438,401, derivado de la venta del Lote 1 manzana 7 y Lote 1 Manzana 8 del Desarrollo Urbano Orizaba con superficie total de 151,241.033 m², para la

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 7

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

- a) No se ha realizado en su totalidad el desarrollo habitacional que motivó la venta del terreno, habiendo informado la empresa Fraccionadora al FIDUM que únicamente se han transmitido 63 inmuebles a terceros, habiendo transcurrido más de 3 años desde la firma del contrato hasta el cierre del ejercicio 2009.

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

- b) La empresa ha incumplido con la obligación de pago establecida en el Capítulo II, Cláusula Octava, Fracción II, Inciso "A", del citado Contrato de Fideicomiso Específico, ya que el importe de \$ 15´438,401 se encuentra vencido al cierre del ejercicio y presenta una antigüedad de más de 2 años.

Cabe mencionar que el Fideicomiso se encuentra gestionando la aplicación del procedimiento de reversión para recuperar la posesión legal del terreno fideicomitado.

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

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 8

5. El Fideicomiso presenta saldo al cierre del ejercicio en Cuentas por Cobrar a cargo de la empresa Edificaciones y Servicios Industriales, S.A. de C.V. (ESISA) de \$ 8'327,652, por la venta del Lote 1 Manzana 9 del Desarrollo Urbano Orizaba con superficie de 76,830.924 m², para la realización de un desarrollo habitacional de interés social de 480 viviendas, habiéndose formalizado la operación mediante "Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio, Mediante Transmisión de Propiedad en Ejecución del Fideicomiso Número F/2112203-1 y la Extinción Parcial del Mismo" (Fideicomiso Específico) de fecha 11 de enero de 2007, observándose las siguientes situaciones:

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

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 9

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

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

- b) El saldo al cierre del ejercicio de \$ 8'327,652 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 dos años, sin que al mes de mayo de 2010 se haya cubierto, incumplándose con las obligaciones de pago por parte de la empresa establecidas en el Capítulo Segundo, Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso Específico, informando el FIDUM que se encuentra en proceso de realizar la demanda ordinaria mercantil, de lo cual, al no lograrse su recuperación, podría resultar en un daño al patrimonio del FIDUM por el hecho de quedarse sin la posibilidad legal de recuperar la posesión del terreno vendido pendiente de cobro.

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 10

c) No se ha realizado el desarrollo habitacional que motivó la venta del terreno, ya que al mes de enero de 2010, de las 480 casas que se tenía proyectado construir, se verificó la existencia de únicamente 42 casas sin estar terminadas y en evidente abandono, habiendo transcurrido más de 2 años desde la firma del contrato hasta el cierre del ejercicio 2009 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.

6. El Comité Técnico del Fideicomiso aprobó en 2004 la donación de 18 lotes que suman una superficie de 59,064.071 m² como sigue: 14 lotes que suman una superficie de 52,510.771 m² a favor de la "Diócesis de Mexicali, Asociación Religiosa" y cuatro lotes que suman una superficie de 6,553.300 m² a favor de cuatro Asociaciones Civiles, de lo cual se observa lo siguiente:

a) De los 18 terrenos donados, no se identificaron las bajas contables de los mismos, presentándose al cierre del ejercicio 2009 la cantidad de 12 terrenos en la cuenta de Inventario de Terrenos, los cuales suman una superficie de 47,619.957 m² con valor de \$ 15'947,367; los 6 terrenos restantes que suman una superficie de 11,444.114 m², no fueron identificados en las altas de la cuenta de Inventario de Terrenos.

b) Sobre 8 terrenos con superficie de 20,660 m², no se proporcionó la documentación que sustente la formalización de las donaciones a favor de las citadas asociaciones, de los cuales 4 corresponden a la "Diócesis de Mexicali, Asociación Religiosa", y 4 a las asociaciones civiles citadas. Cabe señalar que de estos últimos 4 terrenos, 2 fueron vendidos a un promotor de vivienda y será remplazada la donación.

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 11

7. Se efectuó verificación física de 29 bienes muebles con valor de \$ 1'454,792, de los cuales se observa lo siguiente:
- a) No se localizaron físicamente 13 bienes muebles con valor total de \$ 22,522, consistentes en equipo de cómputo y equipo de oficina.
 - b) El Fideicomiso no ha concluido con el procedimiento correspondiente para la autorización de la baja contable de 16 bienes muebles con valor de \$ 1'432,270, de los cuales 5 bienes con valor de \$ 85,496 fueron robados y 11 bienes con valor de \$ 1'346,774 se encuentran en mal estado, en los cuales se incluyen 2 barredoras marca Jhonston modelo 1997 con valor de \$ 1'191,344, que la Entidad estima incosteable su reparación; cabe señalar que este último equipo fue utilizado por el Ayuntamiento de Mexicali para el servicio de limpieza de vías públicas desde diciembre de 2004, sustentado con contrato de comodato que venció el 30 de noviembre de 2007, habiéndose obligado el Ayuntamiento de Mexicali al término de la vigencia del comodato a devolver las barredoras con el sólo demérito sufrido a consecuencia del uso normal convenido, conforme lo establecido en la Cláusula Segunda del citado Contrato de Comodato. Dicho equipo se encuentra físicamente en los patios de la Dirección de Obras Públicas Municipales.
8. El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio 2009 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

Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA A GOBIERNO MUNICIPAL

Número del oficio: DAGM/OP46/2010

"Año del Bicentenario del inicio del movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del inicio de la Revolución Mexicana."

... 12

individual los derechos de riego, sin haberse realizado acciones reales que conduzcan a la obtención de la autorización del Núcleo Agrario o la devolución de los pagos efectuados.

Cabe señalar que la Delegación de la Procuraduría Agraria en B.C. informó al Fideicomiso que realizará audiencias conciliatorias con los ejidatarios que transmitieron al FIDUM los derechos de riego, con la finalidad de evitar dirigir esta problemática ante los Tribunales Agrarios.

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

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

C.P. ARTURO GONZÁLEZ LUNA

C.c.p. Archivo.
AGL/MABR/MALN/LELC/Janett*