



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/OP38/2014

“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 para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el Ejercicio Fiscal 2013.

Mexicali, Baja California, a 21 de noviembre de 2014.

**DIP. RODOLFO OLIMPO HERNÁNDEZ BÓJORQUEZ
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 para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2013 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, de obra pública, 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



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/OP38/2014

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

... 2

de la Entidad, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia, eficacia y 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 del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, fungieron como Directores de la Entidad los CC. C.P. Abraham Carrillo Hernández y el C.P. Rogelio Orlando Pineda Meléndez por el período comprendido del 1 de enero al 30 de noviembre de 2013, y del 1 al 31 de diciembre de 2013, respectivamente.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número OD/0307/2014, de fecha 31 de marzo de 2014, el C. Lic. Ricardo Flores Daniels, 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 2013 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/0464/2014, de fecha 1 de abril de 2014.

Con fecha 22 de noviembre de 2013, mediante oficio número DMMF/1256/2013, 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, 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 California, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante los oficios números DMMP/359/2014, DMMO/496/2014 y DMMF/510/2014 de fechas 6 de mayo, 3 de junio y 11 de junio de 2014, respectivamente,



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/OP38/2014

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

.... 3

mismos que fueron atendidos, a través de los oficios números OD/0441/2014, OD/0523/2014 y OD/0577/2014 de fechas 19 de mayo, 18 de junio y 4 de julio de 2014, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. Ricardo Flores Daniels, en su carácter de Director de la Entidad.

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, 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 oficios números DMMF/520/2014, DMMF/524/2014, DMMO/1180/2014 y DMMO/1204/2014, los primeros dos de fecha 12 de junio de 2014 y los últimos de fecha 30 de septiembre de 2014 para notificar los pliegos de observaciones a los Ex Directores de la Entidad C.P. Abraham Carrillo Hernández y el C. Rogelio Orlando Pineda Meléndez, relativo al período en el que se desempeñaron como Titulares, que comprende del 1 de enero de 2013 al 30 de noviembre de 2013 y del 1 al 31 de diciembre de 2013, respectivamente, habiéndose notificado en el caso del C. Rogelio Orlando Pineda Meléndez los pliegos de observaciones de los cuales no dieron respuesta para su solventación y en el caso del C.P. Abraham Carrillo Hernández se levantaron Actas Circunstanciadas de fechas 18 de junio y 2 de octubre de 2014 donde se hace constar que no se pudo llevar a cabo la diligencia antes mencionada, en razón a que nadie atendió los llamados en el domicilio, consecuentemente por los motivos señalados anteriormente, no fue posible citar a confronta a dichos Ex Titulares para el esclarecimiento de los hechos u omisiones resultantes de la revisión de la Cuenta Pública durante sus periodos de gestión.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento a los Artículos 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 DMMP/493/2014, DMMF/782/2014 y DMMO/925/2014 de fechas 3 de junio, 17 y 24 de julio 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 12 de junio, 25 de julio y 15 de agosto de 2014 los CC. Ricardo Flores Daniels, Lic. Guillermo Rafael Gómez Escalante, Ing. Chistian Gortarez Soto, Lic. Mónica Rocío Calderón González, Arq. Salvador Rodríguez Carrillo, Ricardo Domínguez Guerrero, C.P. Irma Aurora Araiza Flores, Lic. Araceli Galaviz Pérez y Dany Cortéz Gómez, en su carácter de Director, Subdirector de Administración y



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/OP38/2014

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

.... 4

Finanzas, Jefe del Departamento Técnico, Analista jurídico, Analista Técnico, Supervisor de Obras, Contadora, Administradora y Analista Técnico, respectivamente, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones derivadas de la revisión de la Cuenta Pública Anual por el período del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013.

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

O P I N I Ó N:

- I. Es procedente 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 de 2013 al 31 de diciembre de 2013.**
- II. No es procedente otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Ingresos al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, por las siguientes observaciones:**
 1. El Fideicomiso durante los ejercicios 2012 y 2013 realizó sin la autorización del Comité Técnico la venta de 8 terrenos comerciales con una superficie de 9,961.20 m² por un importe de \$ 5'315,290 a familiares de funcionarios del H. Ayuntamiento de Mexicali Baja California, de los cuales, 1 con superficie de 1,354.63 m² se vendió en noviembre de 2013 por un importe de \$ 839,874 a la C. Lourdes Romina Castellanos García, esposa del Ex Secretario del Ayuntamiento de Mexicali, C. Gabriel Tobias Duarte Corral que fungió como tal durante el período del 1 de diciembre de 2010 al 11 de marzo de 2013, y 7 predios con una superficie de 8,606.57 m² se vendieron en diciembre de 2012 por un importe de \$ 4'475,416 a la C. Nayelli Miranda Pelayo, esposa del C. Paulo César Hernández Moreno, quien fungió como Coordinador de la Secretaría del Ayuntamiento de Mexicali, por el periodo del 14 de diciembre de 2010 al 3 de agosto de 2012 y como Secretario del Ayuntamiento por el período del 20 de marzo de 2013 al 29 de noviembre 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/OP38/2014

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

.... 5

2013, y por lo tanto conocían de la forma de operar en lo relativo a las ventas de predios, situación que se encuentra prohibida en virtud de no cumplirse con el plazo de un año después de haber dejado el cargo que ocupaban en la administración pública para llevar a cabo dichas operaciones de compra venta, por lo que el titular del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, incurrió en responsabilidad al haber enajenado dichos predios a las esposas de los ex funcionarios, incumpliendo con lo señalado en los Artículos 46 Fracción X, 47 Fracciones VI y XVI, y Artículo 87 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos para el Estado de Baja California.

2. El Fideicomiso el 21 de junio de 2013, adquirió un predio al C. José Juan Hiraes Vargas mediante “Contrato de transmisión de propiedad” por la adquisición de 243,421.78 m² del lote porción sur de la fracción segunda de la manzana s/n del “Rancho Clifford” en Mexicali B.C., a un precio promedio la franja comercial de \$ 516 por m² y un precio promedio el habitacional de \$ 132 por m², por un importe de \$ 43’085,557, así mismo se adquirió al H. Ayuntamiento de Mexicali mediante contrato de transmisión de propiedad de fecha 22 de agosto de 2013, 10 predios equivalente a 57,096.99 mts², con un valor total de \$ 14’380,720, de los cuales, 6 predios están ubicados en “Privada Campestre”, uno en el “Fraccionamiento Bosques del Sol”, uno en “Fraccionamiento del Valle”, uno en “Hacienda del Río” y uno en el “Desarrollo Urbano Orizaba Sur”; al respecto se observa lo siguiente:

- a) El Fideicomiso en el mes de noviembre de 2013 subdividió y vendió directamente a particulares 7 predios comerciales con una superficie de 11,579.40 m² a precios de \$ 620 y \$ 580 por m² del denominado “Rancho Clifford”, por un importe de \$ 7’036,120, a través de Contratos de Compra Venta a Plazo y con Reserva de Dominio, sin llevar a cabo licitación pública, incumpliendo con lo establecido en el Artículo 100 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

Adicionalmente, incumplió también con lo establecido en la Fracción II, onceavo párrafo y Fracción IV, cuarto párrafo, de las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali; lo anterior en razón de que, cuando se adquirió el predio original del “Rancho Clifford”, contaba con 243,421.78 m² y por consiguiente debió haberse vendido preferentemente en bloque a “Promotores de Vivienda” para desarrollo habitacional, lo que conlleva a



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/OP38/2014

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

.... 6

obtener la autorización del Comité Técnico y llevar a cabo el procedimiento de licitación pública.

- b) En relación a los 7 predios citados en el párrafo anterior del “Rancho Clifford”, así como 3 predios de “Privada Campestre” vendidos en el mes de noviembre de 2013 con una superficie de 22,305.60 m² de terreno, los cuales en su momento se adquirieron al contado y posteriormente se adjudicaron a través de 7 Contratos de Compra Venta a Plazo y con Reserva de Dominio por un total de \$ 7'733,323, las ventas se realizaron mediante 2 contratos a 6 meses y 5 contratos a 5 años con una tasa de financiamiento de interés interbancario (TIIE) más cuatro puntos, es decir el Fideicomiso desembolso el importes de contado y tardará de 6 meses a 5 años en recuperar los importes de \$ 4'781,577 y \$ 2'951,746, respectivamente, no obstante que dichos recursos debieron continuar invertidos en cuentas de inversión y aplicarse para los fines del FIDUM establecidos en el contrato de Fideicomiso, incumpliendo con el inciso L) de dicho contrato que a la letra dice: “Invierta los recursos del patrimonio fideicomitado, en tanto no se apliquen al cumplimiento de estos fines, en instrumentos financieros que opere cualquier institución financiera que a juicio de la Institución fiduciaria genere el máximo rendimiento con la mayor seguridad”.
- c) Cabe señalar que los 10 predios mencionados anteriormente en el inciso b) fueron vendidos a particulares para inversión o comercio, no obstante que uno de los fines del Fideicomiso es enajenar preferentemente en bloque las áreas habilitadas con infraestructura primaria a los diferentes promotores de la vivienda y el desarrollo urbano, es decir, se realizaron dichas ventas de predios comerciales sin que previamente se llevara a cabo con promotores de vivienda el desarrollo habitacional, incumpliendo con los fines del contrato de Fideicomiso establecidos en la cláusula cuarta inciso G) que a la letra dice: “Enajene preferentemente en bloque, las áreas habilitadas con infraestructura primaria a los diferentes promotores de vivienda...”, no siendo su objeto principal la compra-venta a plazos de terrenos comerciales a particulares.

III. No es procedente otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Egresos al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, por las siguientes observaciones:



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/OP38/2014

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

.... 7

1. El Fideicomiso pagó en forma improcedente en los ejercicios 2012 y 2013 el importe de \$ 292,202, a favor de “Alejandro Rangel Corona” derivado de la celebración de contrato de prestación de servicios profesionales por concepto de comisión del 5% sobre la venta de predios, de los cuales corresponde el importe de \$ 248,386 pagado en el mes de diciembre de 2012 por la venta de 7 predios a Nayeli Miranda Pelayo, ubicados en el Desarrollo Orizaba Sur y el importe de \$ 43,816 pagado en el mes de noviembre de 2013 por la venta de 1 predio realizada a Lourdes Romina Castellanos García, predio ubicado en lote 019 Fracción 7 manzana 500 de Desarrollo Urbano Huertas de la Progreso “Rancho Clifford” propiedad del Fideicomiso; al respecto este Órgano de Fiscalización Superior envió solicitud de confirmación de la compra venta a nombre de la C. Lourdes Romina Castellanos García, con el objeto de constatar la veracidad de las acciones de promoción de la compra venta, confirmando la compradora a través de oficio de fecha 5 de febrero de 2014, que el predio fue comprado directamente al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, B.C., señalando además que: “... hacía tiempo que en pláticas cotidianas con las personas que laboran en dicha institución les pedí que cuando supieran de algún inmueble, yo tenía interés en adquirir una propiedad...”; por lo tanto dicha contestación genera incertidumbre respecto a la veracidad de las actividades de promoción de la compra venta a través del prestador de servicios “Alejandro Rangel Corona”, derivándose en consecuencia la presunción de un daño al patrimonio del Fideicomiso. Así mismo genera incertidumbre también respecto a los servicios de promoción para la venta de los 8 predios, toda vez que las adquirentes de los predios son esposas de ex funcionarios del H. Ayuntamiento de Mexicali, B.C., y ex integrantes del Comité Técnico del FIDUM.
2. La Entidad celebró contrato No. FIDUM-2013-001 con la empresa Constructora Cadena, S.A. de C.V. para ejecutar la obra: Introducción de red de alcantarillado sanitario, agua potable, nomenclatura y revestimiento en vialidades para el Fraccionamiento Real Victoria, segunda etapa, en el Poblado Guadalupe Victoria km. 43, en el Valle de Mexicali, B.C. por un monto contratado modificado de \$ 6'873,703 C/IVA. En el citado contrato la Entidad realizó pagos en exceso al contratista por un monto total de \$ 771,773 C/IVA, lo anterior derivado de la inspección física y de la revisión de precios unitarios. El Fideicomiso mediante oficio No. OD-0500/14 de fecha 12 de junio de 2014, requirió a la empresa la devolución del importe cobrado en exceso, en los conceptos Nos. 2.20, 3.10 y 3.28, relativos a la instalación de descargas domiciliarias con tubería PVC de 6”



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/OP38/2014

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

.... 8

de diámetro, construcción de registro de válvulas de agua potable, e instalación de tomas domiciliarias en zanja de descarga domiciliar de $\frac{3}{4}$ " de diámetro, respectivamente. Sin embargo, no presentó evidencia de haberse realizado los reintegros.

En confronta la Entidad argumentó que debido a que no ha recibido respuesta por el contratista, mediante oficio No. OD/0684/14 de fecha 14 de agosto de 2014 solicitó a la afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A. su intervención para hacer efectiva la fianza de vicios ocultos No. 1438008, en apego a lo establecido en el Segundo Párrafo del Artículo 64 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California, por importes cobrados en exceso por parte de la empresa. Sin embargo no se tiene evidencia de la resolución por parte de la Afianzadora.

3. La Entidad celebró contrato No. FIDUM-2013-021 con la empresa Constructora y Pavimentadora del Noroeste, S.A. de C.V. para realizar la obra: Construcción de línea de alcantarillado sanitario para los predios resultantes de la subdivisión de los lotes 2 y 21 de la manzana 4 y 5 respectivamente del Fraccionamiento Portobello, San Felipe, B.C. por un monto contratado modificado de \$ 401,556 C/IVA. La Entidad realizó un pago al contratista de \$ 71,825 C/IVA correspondiente a la instalación de 18 descargas domiciliarias de 6" de diámetro, sin embargo, derivado de la inspección física, se detectó que las descargas fueron construidas de 6 mts. de longitud, menor al que especifica el concepto de 10 mts. de longitud. El Fideicomiso mediante oficio No. OD-0501/14 de fecha 12 de junio de 2014, solicitó a la empresa hacer el ajuste correspondiente al precio unitario del citado concepto y la devolución del pago en exceso. Sin embargo, a la fecha no se presenta evidencia de haberse efectuado el reintegro.

La Entidad en confronta expuso que no ha recibido respuesta por parte del contratista, por lo cual mediante oficio No. OD/0685/14 de fecha 14 de agosto de 2014, solicitó a la afianzadora Primero Fianzas, S.A. de C.V. su intervención para hacer efectiva la fianza de vicios ocultos No. 1399090, en apego a lo establecido en el Segundo Párrafo del Artículo 64 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California, por el importe cobrado en exceso por parte de la empresa. Sin embargo no se tiene evidencia de la resolución por parte de la Afianzadora.



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/OP38/2014

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

.... 9

4. La Entidad celebró contrato No. FIDUM-2013-022 con la empresa KR Construcciones y Asfaltos, S. de R.L. de C.V. para realizar la obra: Construcción de línea de agua potable para los predios resultantes de la subdivisión de los lotes 2 y 21 de la manzana 4 y 5 respectivamente del Fraccionamiento Portobello, San Felipe, B.C. por un monto contratado modificado de \$ 256,286 C/IVA. La Entidad realizó un pago al contratista de \$ 96,230 C/IVA correspondiente a la construcción e instalación de 18 tomas domiciliarias, sin embargo, derivado de la inspección física, se detectó que las tomas fueron construidas de 2.50 mts. de longitud, menor a la que especifica el concepto de 10 mts. de longitud. El Fideicomiso mediante oficio No. OD-0502/14 de fecha 12 de junio de 2014, solicitó a la empresa hacer el ajuste correspondiente al precio unitario del citado concepto y la devolución del pago en exceso. Sin embargo, a la fecha no se presenta evidencia de haberse hecho el reintegro.

La Entidad en confronta mencionó que no ha recibido respuesta por parte del contratista, por lo cual mediante oficio No. OD/0686/14 de fecha 14 de agosto de 2014, solicitó a la afianzadora Primero Fianzas, S.A. de C.V. su intervención para hacer efectiva la fianza de vicios ocultos No. 1399092, en apego a lo establecido en el Segundo Párrafo del Artículo 64 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California, por el importe cobrado en exceso por parte de la empresa. Sin embargo no se tiene evidencia de las resoluciones por parte de la Afianzadora.

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

1. 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 \$ 9'706,392, 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 Traslato de Dominio, Mediante Transmisión de Propiedad en Ejecución del Fideicomiso Número F/2112203-1 y la Extinción Parcial del Mismo” (Fideicomiso Específico) de fecha 11 de enero de 2007, observándose las siguientes situaciones:



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES MUNICIPALES MEXICALI

Número del oficio: DMMF/OP38/2014

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

.... 10

- a) El Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio, mediante Transmisión de Propiedad en ejecución del fideicomiso y la extinción Parcial del mismo de fecha 11 de enero de 2007, establece expresamente la facultad de la fiduciaria, a efecto de que se garantice con el patrimonio 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).
- b) El saldo al cierre del ejercicio de \$ \$ 9'706,392 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 seis años, sin que al mes de enero de 2014 se haya cubierto, incumplándose con las obligaciones de pago por parte de la empresa establecidas en el Capítulo Segundo, Cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso Específico; al respecto, el Fideicomiso presentó demanda mediante juicio ordinario mercantil ante el Juzgado Tercero de lo Civil con número de expediente 977/2010 de fecha 25 de junio de 2010, con la finalidad de recuperar la cuenta por cobrar a cargo de la empresa “Edificaciones y Servicios Industriales, S.A. de C.V.”, el cual se resuelve según Edicto 403/2012 de fecha 9 de julio de 2012, a favor de FIDUM, consistente en el pago de la cantidad de 2'269,410 unidades de inversión más los intereses que causen hasta que se haga el pago total del adeudo y que se cuantifiquen a través del incidente que legalmente corresponda, señalando el Fideicomiso que el deudor no ha sido localizado por lo que no ha sido posible el emplazamiento del demandado, de lo cual, al no lograrse su recuperación, 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



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/OP38/2014

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

.... 11

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 4 de febrero de 2014 que de las 50 casas construidas todas fueron destruidas totalmente por personas desconocidas, habiendo transcurrido más de 6 años desde la firma del contrato hasta el cierre del ejercicio 2013 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.

2. El Fideicomiso con fecha 13 de septiembre de 2013 publicó en el Periódico Oficial del Estado de Baja California Acuerdo mediante el cual se autorizó al Fideicomiso Para el Desarrollo Urbano de Mexicali llevar a cabo la realización del Desarrollo Urbano denominado “Fraccionamiento Real Victoria”, ubicado en el Poblado Guadalupe Victoria, con 451 lotes para construcción de vivienda tipo popular, de lo cual el área comercial proporcionó reporte denominado “Soporte Saldos Fraccionamientos Populares al 31 de diciembre de 2013” indicando dicho reporte que 448 predios habitacionales fueron vendidos durante el período de mayo a agosto de 2013, mediante “contratos privados de compra venta a plazos y con reserva de dominio”, siendo el precio de venta de los predios de \$ 400 m² y 500 m² (esquina) generándose una cartera por cobrar de \$ 29’030,757 a un plazo de 60 meses, dichos precios de venta fueron determinados por el Fideicomiso con los procedimientos establecidos para tal fin, sin embargo no se proporcionó evidencia de la autorización de los plazos y precio de venta por parte del Comité Técnico, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso en su cláusula Séptima, que señala: “El Comité Técnico tendrá las facultades de conocer y resolver, lo relativo a lo siguiente: B) Las superficies a enajenarse en los términos de lo previsto por los incisos G) y H), de la cláusula Cuarta de este contrato y las condiciones en las que se deberán llevarse a cabo tales operaciones”.



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/OP38/2014

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

.... 12

3. 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, incumpléndose con el Artículo 49 del Reglamento de Bienes de Patrimonio del Municipio de Mexicali Baja California.

Cabe señalar que dicha situación formó parte de las observaciones que motivaron la negación de la cuenta pública de patrimonio del ejercicio fiscal 2007.

4. 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 realizado acciones reales que conduzcan a la obtención de la autorización del Núcleo Agrario o la devolución de los pagos efectuados.
5. De acuerdo al Reporte denominado “Inventario de Predios 2013” y a través de los “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 109 predios por un monto de \$ 3'767,460, correspondiente a los ejercicios 2009 al 2013, existiendo el riesgo de pago de multas y recargos, incumpléndose con el Artículo 75 Bis A, Fracción II de La Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, debiéndose registrar dicho pasivo a favor del Ayuntamiento de Mexicali, conforme a lo establecido en el Postulado Básico de Contabilidad Gubernamental denominado “Sustancia Económica”.



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/OP38/2014

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

.... 13

Cabe señalar que la Entidad al cierre del ejercicio se encuentra sujeta a 7 demandas generadas desde los años 2010 al 2012 consistente en 5 juicios sumario civil, 1 mercantil y 1 agrario los cuales a la fecha se encuentran en diversas etapas de resolución dentro de los procesos legales, existiendo incertidumbre respecto al efecto económico que se pudiese derivar de una posible resolución desfavorable de la autoridad correspondiente.

Así mismo, en cumplimiento 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 observaciones y salvedades, deberán notificarse a la Sindicatura Municipal del H. Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, 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.

ATENTAMENTE
AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

C.P. MANUEL MONTENEGRO ESPINOZA.

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



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



INFORME DE RESULTADOS DEL EJERCICIO _____
NOMBRE DE LA ENTIDAD

ANEXO _____

COPIA