



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/OP128/2015

“2015, el Año de la prevención y atención integral a las adiciones”

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 2014.

Mexicali, Baja California, a 16 de diciembre de 2015.

DIP. NEREIDA FUENTES GONZÁLEZ
PRESIDENTA 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 al 31 de diciembre de 2014, 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



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/OP128/2015

“2015, el Año de la prevención y atención integral a las adicciones”

... 2

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 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 al 31 de diciembre de 2014, fungieron como Directores de la Entidad los CC. C.P. Rogelio Orlando Pineda Meléndez y L.A.E. Ricardo Flores Daniels, por el período comprendido del 1 de enero de 2014 al 25 de febrero de 2014 y del 26 de febrero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, respectivamente.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número OD-1238/15, de fecha 30 de marzo de 2015, el C. L.A.E. 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 al 31 de diciembre de 2014, 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/1652/2015, de fecha 9 de marzo de 2015.

Con fecha 8 de diciembre de 2014, mediante oficio número DMMF/1513/2014, 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 2014, 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.



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/OP128/2015

“2015, el Año de la prevención y atención integral a las adicciones”

... 3

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/463/2015 y DMMF/783/2015 de fechas 06 de mayo y 25 de junio de 2015, respectivamente, mismos que fueron atendidos, a través de los oficios números OD-1387/15 y OD-1522/15 de fechas 27 de mayo y 17 de julio de 2015, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. L.A.E. Ricardo Flores Daniels, en su carácter de Director 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 DMMP/702/2015 y DMMF/1032/2015 de fechas 9 de junio y 25 de agosto de 2015, 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 25 de junio y 31 de agosto de 2015 los CC. L.A.E. Ricardo Flores Daniels, Lic. Guillermo Rafael Gómez Escalante, C.P. Irma Aurora Araiza Flores, Ing. Christian Gortarez Soto, C.P. Pedro Vásquez Gámez y Lic. Silvia Edith Roa Mateos, en su carácter de Director, Subdirector, Coordinadora de Administración y Finanzas, Jefe del Departamento Técnico, Contador y Coordinadora Jurídica, 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 2014.

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 que se derivaron de hechos u omisiones acontecidas en el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, las cuales fueron notificadas al Ex –Titular C.P. Rogelio Orlando Pineda Meléndez, quien fue responsable y que tiene relación con el manejo de la Cuenta Pública de la Entidad, mediante



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/OP128/2015

“2015, el Año de la prevención y atención integral a las adicciones”

... 4

oficio número DMMF/830/2015 de fecha 26 de junio de 2015, relativo al periodo en el que se desempeñó como Titular, que comprende del 1 de enero de 2014 al 25 de febrero de 2014, mismo que no fue atendido.

Además, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2014, 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 Fracción IX y X, 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, y, a efecto de que la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California se allegue a los elementos necesarios para la formulación y presentación de su Dictamen correspondiente, para que el Congreso, si así lo resuelve, tenga por revisada y aprobadas o no aprobadas las Cuentas Publicas de la Entidad Fiscalizada, y determinen lo que en derecho proceda respecto de las responsabilidades a que haya lugar, tengo a bien emitir el siguiente

R E S U L T A D O:

- I. En opinión del Suscrito, estimo que es procedente 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 al 31 de diciembre de 2014, la cual se somete a la consideración de esta H. Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California, a efecto de que emita el Dictamen correspondiente.**
- II. Como resultado de la revisión, se derivaron las siguientes salvedades, las cuales se someten a la consideración de esta H. Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado, para que determine si constituyen afectación a la Cuenta Pública Anual de la Entidad:**



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/OP128/2015

“2015, el Año de la prevención y atención integral a las adicciones”

... 5

1. El Fideicomiso en los meses de febrero, marzo y septiembre de 2014 vendió 6 predios con una superficie de 19,491.091 m² por un importe total de \$ 13'147,161 ubicados en “Residencial Segovia”, “Residencial Verona” y “Fraccionamiento del Bosque”, a un precio por encima de los valores de avalúos elaborados por la Dirección de Administración Urbana y valuadores independientes, avalúos que arrojan un valor total de \$ 10'362,500, al respecto, no obstante que fueron vendidos a un precio mayor al de los avalúos, se observa que los valores de venta representan un precio menor al valor catastral en un promedio del 53.05%; al respecto en el Artículo 75 BIS A, fracción IV, numeral 1, inciso a), establece que el valor catastral que resulte de la aplicación de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios, Base del Impuesto Predial, autorizada para cada Municipio, deberá ser equiparable al valor de mercado, de lo cual se observa que el valor de venta fue menor en \$ 14'857,445 con respecto al valor catastral.

Cabe mencionar que los valores catastrales de los predios antes señalados fue por un total de \$ 28'004,606 los cuales fueron autorizados Sesión Ordinaria celebrada el día 6 de diciembre de 2013 por el Consejo Municipal de Catastro Inmobiliario del Municipio de Mexicali y posteriormente fueron aprobados en Acta Número 4 de Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 9 de diciembre de 2013, existiendo discrepancia entre los avalúos proporcionados por la Comisión Municipal de Valuación.

2. El Fideicomiso celebró “Convenio de Participación” con la empresa Spinm Servicios Profesionales Inmobiliarios S.A. de C.V., de fecha 20 de febrero de 2014, donde el Fideicomiso comercializó un predio con una superficie 10,312.141 m² ubicado en el Fraccionamiento Bosques del Sol por un importe de \$ 7'416,347, a efecto que la empresa lleve a cabo un programa de desarrollo, construcción y comercialización de viviendas denominado “PRIVADAS SANTUARIO”, observándose que el Fideicomiso realizó la adjudicación directamente a través de Convenio de Participación de fecha 20 de febrero de 2014, con la autorización del Comité Técnico en Acta de XL Cuadragésima Sesión Ordinaria del 7 de marzo de 2014 y de acuerdo a Dictamen de Factibilidad para desarrollar la reserva territorial del Fideicomiso de fecha 14 de febrero de 2014, debiendo efectuarse mediante licitación pública a fin de garantizar al Fideicomiso las mejores condiciones disponibles, en cuanto a precio, calidad, financiamiento, garantía y forma de pago,



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/OP128/2015

“2015, el Año de la prevención y atención integral a las adicciones”

... 6

incumpliendo con lo establecido en el Artículo 100 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así mismo, incumple con lo establecido en la Fracción “II Disposiciones Generales”, clasificación “Superficies de Terreno”, Último Párrafo, de las “Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM)”.

3. 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 \$ 10'112,468, 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:
 - a) El Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato 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).



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/OP128/2015

“2015, el Año de la prevención y atención integral a las adicciones”

...7

- b) El saldo al cierre del ejercicio de \$ 10'112,468 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 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 29 de enero de 2015 que de las 50 casas construidas todas fueron destruidas totalmente por personas desconocidas, habiendo transcurrido más de 7 años desde la firma del contrato hasta el cierre del ejercicio 2014 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.



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/OP128/2015

“2015, el Año de la prevención y atención integral a las adicciones”

... 8

4. El Fideicomiso presenta saldos al 31 de diciembre de 2014 en las cuentas “Derechos de Riego” y “Pagos Anticipados” la cantidad de \$ 1’062,000, que corresponde al costo de adquisición de 113 hectáreas de derechos de riego que pagó a diversos ejidatarios en ejercicios anteriores, con el fin de ser transferidos a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali, para el suministro de agua potable de los desarrollos urbanos que opera el Fideicomiso, sin haberse realizado las sesiones de derechos a favor de dicha Comisión, comentando el Fideicomiso que se debe a la falta de autorización de los Núcleos Agrarios a los Ejidatarios para la enajenación de 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. El Fideicomiso proporcionó documento denominado “Reserva Disponible/Reserva Comprometida” el cual contiene relación de terrenos, comerciales e industriales, donde se describen 164 predios con “status” de disponibles, donde se detectaron 156 terrenos susceptibles de pago del impuesto predial, los cuales al ser analizados 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 no se ha pagado el Impuesto Predial de 58 predios por un monto de \$ 3’367,155, correspondiente a los ejercicios 2010 al 2014, 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”.

Cabe señalar que la Entidad al cierre del ejercicio se encuentra sujeta a 9 demandas de las cuales 4 fueron generadas desde los años 2010 al 2012 consistente en 3 juicios sumario civil y 1 mercantil y 5 juicios sumario civil generados en el ejercicio 2014 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.



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/OP128/2015

“2015, el Año de la prevención y atención integral a las adicciones”

... 9

Por todo lo anterior, y 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, deberán notificarse a la Sindicatura Municipal de H. Ayuntamiento del 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.

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/CPV/CVFD/janett



OFSBC
Órgano de Fiscalización Superior
del Estado de Baja California



INFORME DE RESULTADOS DEL EJERCICIO _____
NOMBRE DE LA ENTIDAD

ANEXO _____

COPIA