



ASEBC
AUDITORÍA SUPERIOR
 DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO
 DE BAJA CALIFORNIA
 AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES
 MUNICIPALES

DMMF/OP49/2017

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 del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016.

“2017, Año del Centenario de la Constitución Política Mexicana; de la Transparencia; del Sistema Estatal Anticorrupción; y, del 60 Aniversario de la Universidad Autónoma de Baja California”

Mexicali, Baja California, a 15 de diciembre de 2017.

DIP. EVA MARÍA VÁSQUEZ HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEL GASTO PÚBLICO DEL CONGRESO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
PRESENTE.-



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, aplicables por disposición de los Artículos Transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, me permito rendir a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California que Usted preside, el siguiente

INFORME DE RESULTADOS:

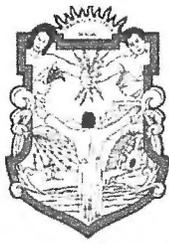
El presente Informe tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Cuenta Pública de del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, mismo que contiene la opinión 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 en su caso, 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, de acuerdo con las disposiciones legales que regulan el proceso de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental, las cuales requieren que la revisión sea planeada y realizada de tal manera que permitan obtener elementos de juicio razonables de que la Cuenta Pública Anual no contiene errores importantes, que está preparada en base a los postulados básicos de contabilidad gubernamental, que se lograron objetivos y metas de los principales programas de la Entidad, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia, eficacia y 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.

MEXICALI
 Calle Catafía y Calzada Independencia módulo "G",
 Plaza Baja California Centro Cívico,
 Mexicali, Baja California C.P. 21000
 Tel. (686) 253-39-90

TIJUANA
 Calle Gobernador Lugo 10070,
 Fraccionamiento Calette,
 Tijuana, Baja California C.P. 22044
 Tel. (664) 379-83-18

ENSENADA
 Calle Mazatlán 206 esquina con Ing. Santiago Garín,
 Fraccionamiento Acapulco,
 Ensenada, Baja California C.P. 22890
 Tel. (646) 206-21-62



"2017, Año del Centenario de la Constitución Política Mexicana; de la Transparencia; del Sistema Estatal Anticorrupción; y, del 60 Aniversario de la Universidad Autónoma de Baja California"

Es de señalar, que durante el Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, fungieron como Directores de la Entidad los CC. L.A.E. Ricardo Flores Daniels y Mtra. Ana Luz Rivera Carranza, por los períodos comprendidos del 1 de enero de 2016 al 30 de noviembre de 2016 y del 1 al 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número OD-331/17, de fecha 28 de marzo de 2017, la C. Mtra. Ana Luz Rivera Carranza, en su carácter de Directora de la Entidad, presentó ante el Congreso del Estado de Baja California, la Cuenta Pública Anual correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, 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 entonces Órgano de Fiscalización Superior por la Comisión de Fiscalización del Gasto Público mediante oficio número XXII/CFGP/0587/2017, de fecha 19 de abril de 2017.

Con fecha 24 de noviembre de 2016, mediante oficio número DMMF/1814/2016, el entonces Órgano de Fiscalización Superior notificó al Titular de la Entidad el inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública Anual correspondiente al Ejercicio Fiscal de 2016, 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 TER 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 Fracciones I, II, III, IV y 98 Fracciones III, IV, V, VI, VII, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XXII, XXIII, XXIV y XXV de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios.

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, y con fundamento en los Artículos 27 Fracción XII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; Artículos 37, 38 párrafos primero y segundo, 51 último párrafo, 79, 84 Fracción I inciso c), 98 Fracción XV y 103 Fracción VII de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, en correlación con el Artículo 10 Fracción IX del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, el entonces Órgano de Fiscalización Superior formuló Pliego de observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante los oficios números DMEO/855/2017 y DMMF/1385/2017 de fechas 3 de marzo de 2017 y 27 de julio de 2017, respectivamente, mismos que fueron atendidos, a través de los oficios números OD-0266/17 y OD-711/17 de fechas 15 de marzo de 2017 y 11 de agosto de 2017, respectivamente, remitidos al entonces Órgano de Fiscalización Superior por la C. Mtra. Ana Luz Rivera Carranza, en su carácter de Directora de la Entidad.

Así mismo, con motivo del 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 el Artículo 27 Fracción XII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; Artículos 37,



"2017, Año del Centenario de la Constitución Política Mexicana; de la Transparencia; del Sistema Estatal Anticorrupción; y, del 60 Aniversario de la Universidad Autónoma de Baja California"

38 párrafos primero y segundo, 58, 59 Fracción X en relación con los Artículos 79, 84 Fracción I, inciso c), 98 Fracciones XV, XXIII y demás relativos 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 entonces Órgano de Fiscalización Superior formuló y emitió Pliego de Recomendaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante el oficio número DMMF/1569/2017 de fecha 27 de julio de 2017, mismo que fue atendido, a través de oficio número OD 898/17 de fecha 12 de octubre de 2017, remitido al entonces Órgano de Fiscalización Superior por la C. Mtra. Ana Luz Rivera Carranza, en su carácter de Directora de la Entidad.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento a los Artículos 7 Fracción III, 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 los Artículos 12 Fracción XVI, 14 Fracción XI, 27 Fracción XI, 30 Fracción VII y 37 Fracción V del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, , mediante el oficio número DME/1056/2017 de fecha 23 de mayo de 2017, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del entonces Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido el día 30 de mayo de 2017 los CC. Mtra. Ana Luz Rivera Carranza, Arq. Salvador Rodríguez Carrillo e Ing. Ricardo Domínguez Guerrero, en su carácter de Directora, Jefe del Departamento Técnico y Supervisor de Obra, respectivamente, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones, con motivo de la revisión de la Cuenta Pública Anual por el período del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016.

Así mismo, en relación a las observaciones y recomendaciones notificadas y atendiendo a lo establecido en los ordenamientos citados en el párrafo anterior, aplicables por disposición de los Artículos Transitorios Segundo, Tercero y Séptimo de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, mediante el oficio número DMMF/2456/2017 de fecha 20 de septiembre de 2017, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones de la Auditoría Superior del Estado de Baja California, habiendo comparecido el día 5 de octubre de 2017 los CC. Mtra. Ana Luz Rivera Carranza, Ing. Enrique F. Hernández Carranza, Arq. Salvador Rodríguez Carrillo, Lic. Claudia Chávez Beltrán e Ing. Gerardo Damián Arellano, en su carácter de Directora, Encargado de Despacho de la Coordinación Administración y Finanzas, Jefe del Departamento Técnico, Coordinadora Jurídica y Coordinador de Comercialización, respectivamente, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones, así como la atención de las recomendaciones planteadas; lo anterior, con motivo de la revisión de la Cuenta Pública Anual por el período del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016.

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 el Artículo 27 Fracción XII de la Constitución Política de Estado Libre y Soberano de Baja California; así como los Artículos 38 Párrafo Tercero, 51 último párrafo, 98 Fracción XV y 103 Fracción VII, y demás relativos de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios; en correlación con el Artículo 10 Fracción IX del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior



“2017, Año del Centenario de la Constitución Política Mexicana; de la Transparencia; del Sistema Estatal Anticorrupción; y, del 60 Aniversario de la Universidad Autónoma de Baja California”

del Estado de Baja California, el entonces Órgano de Fiscalización Superior formuló oficio número DMMF/1561/2017 de fecha 28 de julio de 2017 para notificar el pliego de observaciones al Ex Director L.A.E. Ricardo Flores Daniels, relativo al periodo en el que se desempeñó como titular, que comprende del 1 de enero de 2016 al 30 de noviembre de 2016, habiéndose elaborado Actas Circunstanciadas de fechas 31 de julio de 2017 y 1 de agosto de 2017, donde se hace constar que no se pudo llevar a cabo la diligencia antes mencionada, en razón de que en las dos ocasiones que se visitó el domicilio nadie del interior de la casa atendió el llamado.

Así mismo, con base a lo establecido en los Artículos 7 Fracción III, 38 Párrafo Tercero, 98 Fracción XXII, Numerales 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; así como en los Artículos 12 Fracción XVI, 14 Fracción XI, 27 Fracción XI, 30 Fracción VII y 37 Fracción V del Reglamento Interior del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, ordenamientos aplicables por disposición de los Artículos Transitorios Segundo, Tercero y Séptimo de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, se formuló oficio número DMMF/2460/2017 de fecha 20 de septiembre de 2017, para requerir la presencia del Ex – Director que fue responsable y tuvo relación con el manejo de la Cuenta Pública de la Entidad, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones resultantes de la revisión de la Cuenta Pública durante su periodo de gestión, habiéndose elaborado Acta Circunstanciada de fecha 25 de septiembre de 2017, donde se hace constar que no se pudo llevar a cabo la diligencia antes mencionada, en razón de que se visitó el domicilio y no fue posible ingresar más allá de la puerta principal y nadie del interior de la casa atendió el llamado.

Además, se hace constar que durante el ejercicio fiscal del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, la Entidad no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.

Cabe señalar que la Entidad al cierre del Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, se encuentra sujeta a sujeto a 9 juicios derivados de los ejercicios del 2010 al 2015, consistente en 4 juicios sumario civil, 2 juicios ordinario civil, 1 juicio ejecutivo mercantil, 1 ordinario mercantil y 1 concurso mercantil, así como 3 juicios sumario civil y 1 prescripción positiva del ejercicio 2016, los cuales a la fecha se encuentran en diversas etapas de resolución dentro de los procesos legales, derivados del ejercicio de su gestión administrativa.

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, aplicables por disposición de los Artículos Transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del 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 de los elementos necesarios para la formulación y presentación del Dictamen correspondiente, para que el Congreso, si así lo resuelve, tenga por revisada y aprobadas o no aprobadas las Cuentas Públicas 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



“2017, Año del Centenario de la Constitución Política Mexicana; de la Transparencia; del Sistema Estatal Anticorrupción; y, del 60 Aniversario de la Universidad Autónoma de Baja California”

RESULTADO:

- I. **En opinión de esta Auditoría Superior del Estado de Baja California, la cual represento, se considera procedente la aprobación de las Cuentas Públicas de Egresos y Patrimonio al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), por el período del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, 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. **En opinión de esta Auditoría Superior del Estado de Baja California, la cual represento, se considera procedente negar 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 2016 al 31 de diciembre de 2016, 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, una vez que se analice la observación siguiente:**
 1. El Fideicomiso en los meses de marzo, julio, octubre y noviembre de 2016 vendió 7 predios con una superficie de 75,681.368 m² por un importe total de \$ 30'625,913 ubicados en “Parque Industrial el Dorado”, “Desarrollo Industrial el Colorado 3ra. Etapa”, “La Condesa” y “Villa Toledo Segunda Etapa”, a un precio por encima a los valores de avalúos elaborados por la Comisión Estatal de Avalúos y Comisión Municipal de Avalúos, avalúos que arrojan un valor total de \$ 29'931,250; de lo anterior, 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 25.90%; al respecto en el Artículo 75 BIS A, Fracción IV, numeral 1, inciso a) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California 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 \$ 10'741,905 con respecto al valor catastral que arroja un monto de \$ 41'367,818. Asimismo, incumple con lo establecido en el Artículo 78 Fracción Primera de la Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali, Baja California, para el Ejercicio Fiscal del 2016, donde se establece que para la determinación del precio de venta en predios comerciales se deben considerar los factores Precio de Adquisición, Valor avalúo, Valor Catastral, Valor comercial en la zona, así como la Inversión por obras realizadas, determinándose un precio de venta por m² que no esté por debajo del precio de adquisición, ni del valor catastral.

Cabe mencionar que los valores catastrales de los predios antes señalados por un total de \$ 41'367,818 fueron autorizados en sesión del Consejo Municipal de Catastro Inmobiliario de Mexicali, Baja California celebrada el día 4 de noviembre de 2015 y posteriormente fueron aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de noviembre de 2015, existiendo discrepancia entre los avalúos proporcionados por la Comisión Municipal de Avalúos. **ANEXO 1**



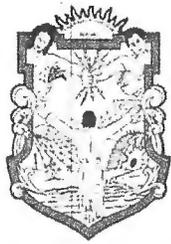
"2017, Año del Centenario de la Constitución Política Mexicana; de la Transparencia; del Sistema Estatal Anticorrupción; y, del 60 Aniversario de la Universidad Autónoma de Baja California"

III. 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 de Baja California, para que determine si constituyen afectación a la Cuenta Pública Anual de la Entidad:

1. Derivado de la revisión de precios unitarios y de la inspección física realizada a la obra: construcción de línea de agua potable, segunda etapa en el fraccionamiento Gigantes del Desierto, Mexicali, B.C. contratada mediante contrato No. FIDUM-2016-008 con la empresa Apomex Servicios Inmobiliarios, S.A. de C.V. por un monto contratado modificado de \$ 1'477,307 C/IVA, se detectó un pago en exceso por un monto de \$ 238,615 C/IVA, esto debido a que se consideraron dentro de los análisis de precios unitarios, duplicidad en los materiales, así como insumos de obra no realizados en los conceptos Nos. 1.25, 1.26 y 1.27, relativos al suministro e instalación de hidrante contra incendio tipo poste, y la instalación de tomas domiciliarias de 3.00 y 9.00 metros de longitud, respectivamente.

Dicha irregularidad fue aceptada por la Entidad, y para efecto de la solventación emitió oficio No. 00262/17 de fecha 13 de marzo de 2017, a través del cual se requirió a la empresa el reintegro correspondiente más los intereses generados desde la fecha de pago hasta el momento en que cubra el saldo en cuestión, en apego a lo que establece 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; indicando además la Entidad que solicitará hacer efectiva la fianza de vicios ocultos o responsabilidades no cumplidas por el contratista.

2. El Fideicomiso proporcionó reporte del Área Comercial denominado "Soporte de Importes de Reserva en Patrimonio y Comprometida al 31 de diciembre de 2016", el cual contiene la relación de terrenos comerciales e industriales, habiéndose identificado 23 predios con "status" de disponibles susceptibles de pago del impuesto predial, los cuales al ser analizados a través información proporcionada por el Área de Recaudación de Rentas del Ayuntamiento de Mexicali, se determinó que no se ha pagado el Impuesto Predial de los 23 predios por un monto de \$ 623,788 correspondiente a los ejercicios 2012 al 2016, 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".



ASEBC
AUDITORÍA SUPERIOR
 DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO
 DE BAJA CALIFORNIA
 AUDITORÍA FINANCIERA A ENTIDADES
 MUNICIPALES

DMMF/OP49/2017

"2017, Año del Centenario de la Constitución Política Mexicana; de la Transparencia; del Sistema Estatal Anticorrupción; y, del 60 Aniversario de la Universidad Autónoma de Baja California"

Por todo lo anterior, y en cumplimiento a lo establecido en los Artículos 23 y 63 de la Ley de Fiscalización Superior de los Recursos Públicos para el Estado de Baja California y sus Municipios, aplicables por disposición de los Artículos Transitorios Segundo, Tercero y Quinto de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, se estima que la observación y salvedades, deberán notificarse a la Sindicatura Municipal del H. Ayuntamiento de Mexicali, B.C., con el propósito de que se dicten las medidas correctivas conducentes, y en su caso, se finquen las responsabilidades administrativas procedentes, en los términos previstos en la Ley de la materia.



ATENTAMENTE

**PODER LEGISLATIVO DEL
 ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

D 15 DIC 2017 O
DESPACHADO
 AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO
 AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

C.P. CARLOS PADILLA VILLAVICENCIO

AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN DEL ESTADO DE B.C., EN FUNCIONES POR DISPOSICIÓN DE LEY EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 91 DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DE LOS RECURSOS PÚBLICOS PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y SUS MUNICIPIOS, 65 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, APLICABLES CONFORME A LOS ARTÍCULOS TERCERO, SÉPTIMO Y DÉCIMO PRIMERO TRANSITORIOS DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y SUS MUNICIPIOS.

C.c.p.- Expediente/Archivo
 CPV/JRTP/CVFD/EGC/JLD/Janett

MEXICALI
 Calle Calafia y Calzada Independencia módulo "G",
 Plaza Baja California Centro Cívico,
 Mexicali, Baja California C.P. 21000
 Tel. (686) 253-39-90

TIJUANA
 Calle Gobernador Lugo 10070,
 Fraccionamiento Calette,
 Tijuana, Baja California C.P. 22044
 Tel. (664) 379-83-18

ENSENADA
 Calle Mazatlán 206 esquina con Ing. Santiago Garin,
 Fraccionamiento Acapulco,
 Ensenada, Baja California C.P. 22890
 Tel. (646) 206-21-62



“2017, Año del Centenario de la Constitución Política Mexicana; de la Transparencia; del Sistema Estatal Anticorrupción; y, del 60 Aniversario de la Universidad Autónoma de Baja California”

INFORME DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2016
FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI
(FIDUM)

ANEXO 1

INTEGRACIÓN DE LOS 7 PREDIOS CON UNA SUPERFICIE DE 75,681.368 M² LOS CUALES FUERON VENDIDOS A UN PRECIO MENOR AL VALOR CATASTRAL, INDICADOS EN EL PUNTO 1 DE LA FRACCIÓN II DEL INFORME DE RESULTADOS

| COMPRADOR/ DESARROLLO | SUPERFICIE M ² | VALUADOR/ FECHA DE AVALÚO | IMPORTE DE AVALÚO | FECHA DE VENTA | IMPORTE DE VENTA | IMPORTE VALOR CATASTRAL | DIFERENCIA DE MENOS |
|---|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <u>Parque Industrial El Dorado S.A. de C.V.</u> | 39,592.643 | Comisión Municipal de Valuación | \$ 15'837,000.00 | 7-Mzo-16 | \$ 15'916,242.49 | \$ 17'816,689.35 | \$ 1'900,446.86 |
| Parque Industrial El Dorado | | 2-Dic-2015 | | | | | |
| <u>Rancho PIMA S.A. P.I. de C.V.</u> | 23,886.623 | Comisión Estatal de Avalúos | 5'484,369.00 | 10-Mzo-16 | 5'971,655.75 | 9'554,649.20 | 3'582,993.45 |
| Desarrollo Industrial Colorado 3ra. Etapa | | 15-Dic-2015 | | | | | |
| <u>Construcciones Industriales H y A. S.A. de C.V.</u> | 2,702.293 | Comisión Municipal de Valuación | 1'865,000.00 | 9-Jul-16 | 1,945,650.96 | 2,026,719.75 | 81,068.79 |
| Fraccionamiento La Condesa | | 8-Dic-2015 | | | | | |
| <u>Juan Carlos Real Fonseca</u> | 3,179.977 | Comisión Estatal de Avalúos | 2'257,784.00 | 10-Oct-16 | 2,273,683.55 | 4,006,771.020 | 1'733,087.47 |
| Villa Toledo Segunda Etapa | | 5-Abr-2016 | | | | | |
| <u>Juan Carlos Real Fonseca</u> | 3,180.000 | Comisión Estatal de Avalúos | 2'257,800.00 | 10-Oct-16 | 2,273,700.00 | 4,006,800.000 | 1'733,100.00 |
| Villa Toledo Segunda Etapa | | 5-Abr-2016 | | | | | |
| <u>Victor Manuel Romero Palacios/Francisco Daniel Moreno Godina</u> | 3,032.998 | Comisión Estatal de Avalúos | 2'153,429.00 | 29-Nov-16 | 2,168,593.57 | 3,821,577.480 | 1'652,983.91 |
| Villa Toledo Segunda Etapa | | 5-Abr-2016 | | | | | |
| <u>Alejandra Moran Paz</u> | 106.834 | Comisión Estatal de Avalúos | 75,852.00 | 29-Nov-16 | 76,386.31 | 134,610.840 | 58,224.53 |
| Villa Toledo Segunda Etapa | | 5-Abr-2016 | | | | | |
| | ----- 75,681.368 ----- | | ----- \$ 29'931,234.00 ----- | | ----- \$ 30'625,912.63 ----- | ----- \$ 41'367,817.64 ----- | ----- \$ 10'741,905.01 ----- |