

# Informe Individual de Auditoría

Fideicomiso para la  
Construcción, Administración del  
Centro Comercial “La Bufadora”

Cuenta Pública del  
01 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019



**AUDITORÍA  
SUPERIOR**  
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
PODER LEGISLATIVO

**CONTENIDO**

<b>I.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	
	I.1 Marco legal y objeto	1
	I.2 Antecedentes de la auditoría	1
	I.3 Criterios de selección	2
	I.4 Objetivo de la auditoría	2
	I.5 Datos generales de la Entidad Fiscalizada	2
	I.6 Alcance de la auditoría	3
	I.7 Procedimientos de auditoría	4
<b>II.</b>	<b>RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN</b>	
	II.1 Resultados de la auditoría	4
	II.2 Resumen de observaciones y acciones	5
	II.3 Justificaciones y aclaraciones de la Entidad Fiscalizada	5
<b>III.</b>	<b>DICTAMEN</b>	
	III.1 Dictamen de la revisión	5
	III.2 Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones	6

## I.1 Marco legal y objeto

Con fundamento en los artículos 27 fracción XII y 37 fracción VIII párrafo primero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; artículos 46, 47 y 48 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios; y artículos 3 fracción XXI y 12 fracción VIII del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Baja California; esta entidad fiscalizadora rinde a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado de Baja California, el Informe Individual de Auditoría de la Cuenta Pública anual del Fideicomiso para la Construcción, Administración del Centro Comercial "La Bufadora", correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

El presente informe, tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Entidad Fiscalizada, de acuerdo al Programa Anual de Auditorías de la Auditoría Superior del Estado de Baja California, en cumplimiento a los principios de legalidad, definitividad, imparcialidad y confiabilidad para la fiscalización de las Cuentas Públicas, bajo el enfoque de auditoría de cumplimiento financiero de conformidad con las Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización; mismo que contiene los elementos y bases razonables que sustentan debidamente la emisión del dictamen de la revisión parte integrante del presente Informe Individual, de acuerdo con:

- Los resultados de la revisión de los estados financieros;
- Evaluación programática – presupuestal;
- Los planes y programas institucionales en cumplimiento a los principios de economía, eficiencia, eficacia; y,
- Elementos de información que constituyen la Cuenta Pública anual, de conformidad con las disposiciones legales que regulan el proceso de fiscalización y las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental.

## I.2 Antecedentes de la auditoría

Con fecha 17 de febrero de 2020, mediante oficio número DECF/183/2020, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, notificó al Titular del Fideicomiso para la Construcción, Administración del Centro Comercial "La Bufadora", el inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública anual, solicitud de la información y documentación para el inicio de la revisión, correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019; así como el nombre y cargo de los siguientes servidores públicos, integrantes del equipo auditor a cargo de realizar la auditoría: C.P. Roberto Quezada Quezada, Jefe de Departamento de Auditoría Financiera y Programática-Presupuestal "A3.5.1"; C.P. Sandra Guadalupe Astorga Sortillón y T.C. Norma Jimenez Herrera, Auditores Coordinadores; C.P. Francisco Arista Ferreiro, Auditor Supervisor; C.P. Amalia Georgina Campos Mercado, Auditor Encargado; C.P. Rosa María Figueroa García y C. Raúl Orozco Dávila, Auditores; quienes además han sido comisionados para notificar de manera conjunta o separadamente el presente Informe Individual y demás documentación que se derive con motivo de la fiscalización de la Cuenta Pública anual de la Entidad Fiscalizada.

### **I.3 Criterios de selección**

En la fiscalización de la Cuenta Pública, el equipo auditor seleccionó las muestras para revisión, aplicando en lo procedente los Criterios Relativos a la Ejecución de Auditorías de la ASEBC, publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 26 de enero de 2018, mismos que permitieron determinar la importancia relativa o materialidad en la jerarquización de las funciones, programas presupuestarios, actividades institucionales, así como montos y conceptos de ingreso y gasto; además, mediante la identificación de riesgos probables en rubros propensos a ineficiencias, irregularidades y/o incumplimiento de objetivos y metas; considerando para ello, resultados de ejercicios anteriores que implicaron la vulnerabilidad de las finanzas públicas; la presentación de información financiera – contable y presupuestal incorrecta o insuficiente; y; mediante todos aquellos elementos que permitieron al equipo auditor obtener un conocimiento general en la planeación y ejecución de la auditoría, para la determinación y/o ampliación de la muestra auditada.

### **I.4 Objetivo de la auditoría**

Fiscalizar la gestión financiera para comprobar la administración, manejo, custodia y aplicación de recursos públicos que opera la Entidad Fiscalizada, incluyendo la verificación del cumplimiento de los objetivos contenidos en los programas presupuestarios conforme a los criterios de eficiencia, eficacia y economía, a través del examen y evaluación de la Cuenta Pública; así como promover en su caso, las acciones o denuncias correspondientes para la imposición de las sanciones administrativas y penales que procedan, conforme a las disposiciones legales y normativas aplicables.

### **I.5 Datos generales de la Entidad Fiscalizada**

El 27 de octubre de 1994 se realiza el contrato de fideicomiso que celebran por una parte, el Gobierno del Estado de Baja California, el H. Ayuntamiento de Ensenada y como fiduciario el Banco Internacional S.A., con la finalidad de crear un fondo autónomo administrado por el fiduciario para la Construcción y Administración del Centro Comercial La Bufadora en Ensenada.

El Fideicomiso para la Construcción, Administración y Proyecto la Bufadora, tiene como objetivo la creación de un fondo autónomo administrado por el fiduciario, para la Construcción y Administración del Centro Comercial que se ubicará enfrente del sitio conocido como La Bufadora, en Ensenada, Baja California.

Para el cumplimiento de su objetivo tendrá las siguientes atribuciones:

1. Conservar la titularidad de la materia y patrimonio del presente fideicomiso e invertir las cantidades de dinero que conforman el patrimonio fideicomitado, en los términos de la cláusula sexta.

2. Suscribir con la Secretaría de Desarrollo Social la concesión de la Zona Federal Marítima Terrestre en la cual se construirá el Centro Comercial y el cual será administrado en virtud de este contrato.
3. Entregar a las personas físicas o morales que lleven a cabo la Construcción del Centro Comercial, las cantidades que el Comité Técnico le señale.
4. Destinar los recursos del fondo provenientes de cualquiera de las partes, únicamente a los proyectos, estudios, diseño, consecución y cumplimiento de la construcción del centro comercial.
5. El fiduciario no estará obligado a otorgar poderes para actos de dominio.

La Entidad Fiscalizada presentó en la Cuenta Pública anual del Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros que integran su estructura financiera, como a continuación se indica:

**Estado de situación financiera**

ACTIVO			PASIVO		
Circulante	\$ 336,180	3 %	Circulante	\$ 1'399,100	12 %
No circulante	11'078,757	97%	No circulante		
			HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	10'015,837	88%
<b>Total Activo</b>	<b>\$ 11'414,937</b>	<b>100 %</b>	<b>Total Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio</b>	<b>\$ 11'414,937</b>	<b>100 %</b>

**Presupuesto devengado**

	IMPORTE
Ingreso	\$ 813,265
Egreso	552,124
Variación	\$ 261,141

**I.6 Alcance de la auditoría**

**Egreso Devengado**

Universo seleccionado	\$ 552,124
Muestra auditada	\$ 504,163
Representatividad de la muestra	91 %

## I.7 Procedimientos de auditoría

El equipo auditor, tomó como base los procedimientos de auditoría autorizados y establecidos en el Catálogo de Procedimientos para la Ejecución de la Auditoría de Cumplimiento Financiero, de los cuales, seleccionó los procedimientos aplicables de acuerdo a los criterios y alcances establecidos dentro de la planeación de la auditoría, determinando en su caso, la aplicación de procedimientos adicionales durante el desarrollo de la ejecución de la revisión, necesarios para obtener evidencia suficiente, competente, relevante y pertinente, soporte de los resultados, las acciones y el dictamen de auditoría correspondiente.

## II.1 Resultados de la auditoría

De la revisión efectuada a la Cuenta Pública anual correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, considera que el Fideicomiso para la Construcción, Administración del Centro Comercial "La Bufadora", cumplió razonablemente en lo general, con las disposiciones legales y normativas aplicables, con excepción que se efectuó cobro de ingresos mayores a lo establecido en la Ley, falta de publicación del Presupuesto inicial de Egresos, no se efectuó la modificación al Programa Operativo Anual e incumplimiento de pago de convenio, y toda vez que, derivado de la valoración realizada a la documentación y argumentaciones adicionales presentadas por la Entidad Fiscalizada, se concluye que no fueron solventadas, como a continuación se describen:

NÚM. DEL RESULTADO: 1	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-19-146-DEF-03	<b>Recomendación</b>

Al 31 de diciembre de 2019 en la cuenta de Ingresos por un monto de \$ 813,265, que se integra por Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios por \$ 428,705 y Transferencias, Asignaciones, Subsidios, Subvenciones y Pensiones y Jubilaciones por \$ 384,560, y de la revisión de los ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios, la Entidad efectuó un cobro de más, por \$ 189,052, debido a que se aplicó la Unidad de Medida y Actualización (UMA) mayor a la establecida en la Ley de ingresos de Municipio de Ensenada, Baja California, para el ejercicio 2019, incumpléndose con lo establecido en el Artículo 44, de la Citada Ley.

NÚM. DEL RESULTADO: 21.3	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-19-146-DEPP-56 ADICIONAL	<b>Recomendación</b>

No se ha efectuado la publicación en el Periódico Oficial del Estado, del Presupuesto de Egresos autorizado para el ejercicio fiscal 2019, a la fecha del presente informe, misma que debió realizarse con fecha 15 de enero de 2019, como lo establece el Artículo 39 Fracción II de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

NÚM. DEL RESULTADO: 23 y 29	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-19-146-DEPP-60, E-19-146-DEPP-60.3 y E-19-146-DEPP-68	<b>Recomendación</b>

De la meta denominada "Promocionar el atractivo turístico" con unidad de medida "Número de promociones" con una proyección de 365, se reportó en Cuenta Pública como no lograda, por lo cual debió realizar la modificación programática correspondiente; por lo anterior, al revisar el Programa Operativo Anual, resultó un porcentaje del 41.67%, incumpléndose con lo establecido en el Artículo 46 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

NÚM. DEL RESULTADO: 35	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-146-DEF-123	<b>Recomendación</b>

De la revisión a las cuentas por pagar por \$ 1'395,239, de las cuales el importe por \$ 1'147,635, proviene del ejercicio 2018 y anteriores; y de la revisión a hechos posteriores la entidad efectuó pagos por \$ 259,963 y el resto por \$ 887,672 corresponde a adeudos que provienen de ejercicios anteriores 2015 y 2016, por \$ 50,000 y \$ 837,672 respectivamente, por concepto de apoyo financiero otorgado por el Ayuntamiento de Ensenada, los cuales al mes de noviembre de 2020, no se han pagado.

## II. 2 Resumen de observaciones y acciones

Se determinaron 11 observaciones, de las cuales 6 fueron solventadas por la Entidad Fiscalizada antes de la integración del presente informe, las 5 restantes se reestructuraron para quedar en 5 acciones, las cuales corresponden a 4 recomendaciones.

## II.3 Justificaciones y aclaraciones de la Entidad Fiscalizada

La Entidad Fiscalizada proporcionó documentación para aclarar o justificar los resultados y las observaciones presentadas en la reunion de trabajo realizada en la fecha 9 de noviembre de 2020, misma que fue analizada y valorada por la unidad auditora; no obstante, se advierte que ésta no reúne las características necesarias de suficiencia, competencia y pertinencia que aclaren o justifiquen lo observado, por lo cual los resultados 1, 21.3, 23, 29 y 35 se consideran como no atendidos y se incorporan a la elaboración definitiva del Informe Individual de la fiscalización superior de la Cuenta Pública.

## III .1 Dictamen de la revisión

Se emite el presente dictamen de revisión el 24 de marzo de 2021, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría la cual se practicó sobre la información y documentación proporcionada por la Entidad Fiscalizada, de cuya veracidad es responsable, y con base en los resultados de la revision de la gestión financiera, así como del examen que fue realizado principalmente en base a pruebas selectivas, para fiscalizar el adecuado ejercicio y control de los recursos públicos, y específicamente, respecto a la muestra revisada que se señala

en el apartado relativo al alcance, por lo que, derivado de los resultados de la auditoría antes descritos, se concluye que el Fideicomiso para la Construcción, Administración del Centro Comercial "La Bufadora", presenta una seguridad razonable, en la elaboración de los estados y la información financiera, así como en los Planes y Programas Institucionales correspondientes a la Cuenta Pública por el ejercicio fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, cumpliendo en lo general con las disposiciones legales y normativas aplicables, excepto que se efectuó cobro de ingresos mayores a lo establecido en la Ley, falta de publicación del Presupuesto inicial de Egresos, no se efectuó modificación al Programa Operativo Anual e incumplimiento de pago de convenio, que se señalaron en el apartado II.1 "Resultados de la Auditoría" del presente Informe.

### III.2 Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones

Con fundamento en los artículos 46, 48 y 50 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, notificará al Fideicomiso para la Construcción, Administración del Centro Comercial "La Bufadora", dentro de los diez días hábiles siguientes a que haya sido entregado al Congreso del Estado de Baja California a través de la Comisión de Fiscalización del Gasto Público, el presente Informe Individual de Auditoría que contiene los resultados, acciones y recomendaciones, correspondientes a la Cuenta Pública del Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, para que en un plazo de **30 días hábiles**, la Entidad Fiscalizada presente la información y documentación, y realice las consideraciones que estime pertinentes; una vez notificado el Informe Individual, quedarán formalmente promovidas y notificadas las acciones y recomendaciones en él contenidas.

En tal virtud, las acciones y recomendaciones que se presentan en este Informe Individual de Auditoría, se encuentran sujetas al proceso de seguimiento, por lo que, en razón de la información, documentación y consideraciones que en su caso proporcione la Entidad Fiscalizada, podrán confirmarse, solventarse, aclararse o modificarse.



ATENTAMENTE

C.P. JESÚS GARCÍA CASTRO  
AUDITOR SUPERIOR  
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

PODER LEGISLATIVO DEL  
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**D** 29 JUN 2021 **O**  
**DESPACHADO**  
AUDITORIA SUPERIOR DEL ESTADO  
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

C.c.p.- C.P. José Manuel Jiménez Partida. Subauditor General de Fiscalización de la ASEBC.  
C.c.p.- L.C. Rafael Sánchez Chacón. Auditor Especial de Fiscalización de la ASEBC.  
C.c.p.- Lic. Elif Oviedo Díaz. Director de Cumplimiento Financiero "A3" de la ASEBC  
C.c.p.- Lic. Francisco Ramos Olivares. Director de Planeación y Seguimiento a Auditorías de la ASEBC.  
C.c.p. Archivo.

JMJP/IRSC/EOD/FRO/RQQ/mjh

XXIII LEGISLATURA  
DE Baja California  
**R** 29 JUN. 2021 **O**  
**RECIBIDO**  
DIP. EVA GRICELDA RODRÍGUEZ  
COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y GASTO PÚBLICO

FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL "LA BUFADORA"  
CUENTA PÚBLICA 2019