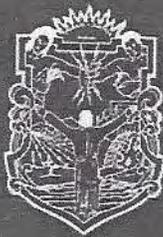


XXIII LEGISLATURA
de Baja California
23 JUL. 2021
RECIBIDO
DRA. EVA GUZDELUVA RODRIGUEZ
COMISION DE FISCALIZACION Y GASTO PUBLICO

Informe Individual de Auditoría

Fideicomiso para el Desarrollo
Urbano de Mexicali

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



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

Dirección de Cumplimiento Financiero "A1"
Mexicali, Baja California, 30 de junio de 2021

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN	
	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	3
II.	RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	
	II.1 Resultados de la auditoría	3
	II.2 Resumen de observaciones y acciones	15
	II.3 Justificaciones y aclaraciones de la Entidad Fiscalizada	15
III.	DICTAMEN	
	III.1 Dictamen de la revisión	15
	III.2 Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones	16

1.1 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 el Desarrollo Urbano de Mexicali, 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 y 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.

1.2 Antecedentes de la auditoría

Con fecha 5 de marzo de 2020, mediante oficio número DMCF/291/2020, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, notificó al Titular del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, 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. Amado Selim Cruz Sanchez, Jefe de Departamento de Auditoría Financiera "A1.2.3", C.P. Leticia Murrieta Lucero, Auditor Coordinador, C.P. Ramón Lizárraga Navarro, Auditor Supervisor, C.P. Juan David Islas Torres, Auditor Supervisor, L.C. Iliana Ivette Figueroa Estefa, Auditor, L.C. Erick Salvador Sarmiento Prieto, Auditor, 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.

1.3 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; 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.

1.4 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.

1.5 Datos generales de la Entidad Fiscalizada

El 18 de diciembre de 1998, el Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, publicó en el Periódico Oficial del Estado, el acuerdo de Cabildo de Mexicali de la Sesión No. 115 del 3 de febrero de 1998 donde se autoriza la creación del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, Baja California, el cual se formaliza mediante Contrato de Fideicomiso de fecha 16 de marzo de 1998, con domicilio en la Ciudad de Mexicali.

El Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, Baja California, tiene como objetivo garantizar la existencia de reservas territoriales para ofrecer a desarrolladores públicos y privados de vivienda, industria y comercio, espacios habilitados que impulsen el crecimiento ordenado del Municipio con una visión al futuro.

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	\$367,538,784	89%	Circulante	\$45,327,633	11%
No circulante	\$43,310,439	11%	No circulante	\$39,376,416	9%
			HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	\$326,145,174	80%
Total Activo	\$410,849,223	100%	Total Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio	\$410,849,223	100%

Presupuesto devengado

	IMPORTE
Ingreso	\$23,194,325
Egreso	\$22,171,673
Variación	\$1,022,652

I.6 Alcance de la auditoría

Egreso Devengado

Universo seleccionado	22,171,673
Muestra auditada	11,512,663
Representatividad de la muestra	52%

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 el Desarrollo Urbano de Mexicali, presenta errores y omisiones significativos en los estados, y la información financiera; falta de

controles en el uso y aplicación de recursos públicos; incumplimiento disposiciones legales en su artículo 65 de la Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali, Baja California, para el ejercicio fiscal del 2019, 7 bis de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, Artículo 97 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles, así como la Condonación de Intereses moratorios sin demostrar incobrabilidad, falta de evidencia documental en reestructuras de cuentas por cobrar, falta de autorización para incremento salarial y vales de despensa, omisión de pago de impuestos estatales 1.80% sobre remuneraciones, pago injustificado de indemnizaciones y falta de formulación de convenios ante Junta Local de Conciliación y Arbitraje de Mexicali, Baja California, falta de manifestación por escrito de no conflicto de intereses por siete proveedores, pago de multas y gastos de ejecución por pago extemporáneo de predial del 2013 a 2019, afectación errónea de cuenta contable en denominada 5611 Obras en bienes no capitalizables, incumplimiento a contrato de prestación de servicios profesionales en adecuación de sistemas de cuentas por cobrar, falta de gestiones en cobranza a promotores de vivienda y cobro de menos en venta de predios, falta de levantamiento físico de predios en el ejercicio 2019, falta de soporte documental en pólizas contables que afectan el inventario de predios, diferencia no aclarada en registro de la depreciación del ejercicio 2019 y falta de depuración por abonos recibidos de clientes por venta de predios y las disposiciones legales, fiscales y normativas aplicables; los cuales no han sido solventados como a continuación se describe:

NÚM. DEL RESULTADO: 2	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-19-18-DMMF-F-01	Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Entidad fiscalizada proporciono evidencia documental adicional por lo que al analizar dicha documentación se identificó que comercializo dos predios habitacionales por un importe total de \$ 652,629.49, debiendo ser según los avalúos de referencia proporcionados por un importe de total de \$ 946,472.64 observándose que los comercializo por debajo de su valor de avalúo por lo que omitió el cobro de por lo menos un importe total de \$ 293,843.15, incumpliendo el artículo 85 fracción VII de la Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali, Baja California para el ejercicio fiscal 2019 que dice: "Se cobrarán derechos de conformidad al presupuesto que al efecto realice el Fideicomiso...", sin embargo es relevante referir que los predios no coinciden en características de superficie y ubicación, por lo que se está incumpliendo las Políticas Generales para la Promoción Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM)" publicadas en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 8 de septiembre de 2017, en su fracción V inciso d) que dice: " en el caso de que fuera necesario comercializar varios predios dentro de un mismo fraccionamiento, bastara que se determine el precio de venta de uno de los predios, siempre y cuando tengan el mismo uso de suelo, superficie y en su caso ubicación."

INFORME INDIVIDUAL

	PREDIOS COMERCIALIZADOS			IMPORTE	PREDIO	PREDIOS DE REFERENCIA		VALOR A COMERCIALIZAR	DIFERENCIA	INCISO	
	PREDIO	SUPERFICIE	UBICACIÓN			SUPERFICIE	UBICACIÓN				
1	UA-010-001	266.454	Fracc. Villa Alarcón	253,127.82	UA-062-012	120.60	Fracc. Villa Alarcón 2da	127,000.00	280,592.04	27,464.22	a)
2	KQ-022-023	382.69	Fracc. Quinta Rey 2da.	399,501.67	KQ-049-001	2416.47	Fracc. Quinta del Rey 3ra	4'204,660.00	665,880.60	266,378.93	b)
				652,629.49				946,472.64	293,843.15		

- a) La Entidad envió avalúo de referencia del predio UA-062-012 valor por metro cuadrado de \$ 1,053.06.
- b) La Entidad envió avalúo de referencia del predio KQ-049-001 valor por metro cuadrado de \$ 1,740.00.

Respecto al predio con clave catastral FJ-001-016, la Entidad comenta que fue una venta a contado por lo que se envió directo a escrituración en la notaria, situación hasta el 10 de junio de 2021.

NÚM. DEL RESULTADO: 3	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-19-18-DMMF-F-02	Promoción de Responsabilidad Administrativa

El Comité Técnico del Fideicomiso autorizó la condonación de intereses moratorios en acta 4ta de sesión extraordinaria celebrada el 19 de septiembre de 2019 por un monto de \$ 113,084.71 correspondiendo a deudores por venta de predios habitacionales, observándose que no es procedente ni legal las condonaciones autorizadas por el Comité Técnico a los deudores, ya que para realizarlas no se demostró una notoria imposibilidad práctica de su cobro, para lo cual el Comité Técnico debió establecer de manera previa el procedimiento y condiciones que habrán de valorarse para determinar la cancelación e imposibilidad práctica de cobro a cargo de terceros, excediendo dicha autorización las atribuciones del Comité Técnico, incumpliendo con lo establecido en el Artículo 35, Fracción XVII, del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California que a la letra dice: "Aprobar las normas y bases para cancelar adeudos a cargo de terceros...., cuando fuere notoria la imposibilidad practica de su cobro, ".

NÚM. DEL RESULTADO: 5	Promoción de Responsabilidad Administrativa
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-19-18-DMMF-F-03	

La Entidad fiscalizada durante el ejercicio reestructuro el importe de \$1'890,591.00 derivado de 32 contratos privados de compraventa a plazos y con reserva de dominio celebrados en ejercicios anteriores considerando desde 15 a 61 mensualidades vencidas, habiéndose detectado en una muestra de 7 contratos por un importe de \$467,083.17 que se establecieron nuevos plazos hasta por 28 meses independientemente del plazo transcurrido del convenio inicial, llegando a un periodo de hasta de 88 mensualidades considerando los plazos convenidos en los contratos iniciales y los nuevos contratos de la reestructuración, situación que no está normada por las "Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de Inmuebles..." publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 8 de septiembre de 2017.

De los contratos reestructurados la Entidad no proporcionó contratos de reestructuración, y estados de cuenta que sirvieron de base para la nueva deuda financiada. A continuación, se relacionan los casos observados:

NO.		NOMBRE DEL CLIENTE	FRACCIONAMIENTO	SALDO DE LA DEUDA	MENSUALIDADES VENCIDAS	IMPORTE DE REESTRUCTURACIÓN	IMPORTE DEL NUEVO ANTICIPO	NO. DE MENS. A RESTRUC.	
1	D00022 23/ene/2019	DELGADO BETANCURT JUANA	AMPLIACIÓN XOCHICALI	No indica	No indica	No indica	No indica	No indica	(c)
2	D00021 17/01/2019	ARTEAGA CABRERA JESUSITA	MISIÓN SAN ANTONIO	No indica	No indica	No indica	No indica	No indica	(c)
3	D00018 06/01/2019	MORENO MORA MARIA	MISION SAN ANTONIO	No indica	No indica	72,212.76	2,935.18	26	(a)
4	D00015 01/ene/2019	ALVAREZ SONIA LIZETH	MISION SAN ANTONIO	No indica	No indica	36,160.88	1,886.43	28	(b)
5	D00009 10/ene/2019	MARIA CRUZ DE LA SOLEDADA	MISION SAN ANTONIO	\$200,583.38	61	143,285.75	10,482.67	5 pagos	(d)
6	D00082 01/feb/2019	GARCIA ZAVALA ANGELICA	AMPLIACIÓN XOCHICALI	\$24,375.36	15	24,375.37	3,900.05	14	
7	D00132 03/mar/2019	RUIZ PONCE YOLANDA ISABEL	AZTECAS	\$96,741.90	48	96,743.58	13,543.75	12	

- a) La Entidad proporciona copia simple de "Convenio de reestructura y pago derivado del contrato de compraventa con reserva de dominio" con folio A0003017/COMER/2019/720 de fecha 9 de enero de 2019 y estado de cuenta de fecha de emisión 6 de marzo de 2019, observándose que la Entidad fiscalizada no proporciono Estado de cuenta anterior a la reestructura con la finalidad de confirmar que el saldo reestructurado es el saldo que se adeudaba a la fecha de la reestructura.

- b) La Entidad proporciona copia simple de "Convenio de reestructura y pago derivado del contrato de compraventa con reserva de dominio" con folio AO007012/JUR/2019/696 de fecha 2 de enero de 2019 y estado de cuenta de fecha de emisión 6 de marzo de 2019, observándose que la Entidad fiscalizada no proporciono Estado de cuenta anterior a la reestructura con la finalidad de confirmar que el saldo reestructurado es el saído que se adeudaba a la fecha de la reestructura.
- c) El Fideicomiso no proporcionó Estado de cuenta base para el refinanciamiento de la deuda ni proporciono contrato de reestructuración o bien adendum de contrato de compra venta correspondiente.

Debido a que el Fideicomiso no proporciono la documentación incumple los Artículos 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental que señala que: " La contabilización de las operaciones presupuestarias y contables deberá respaldarse con la documentación original que compruebe y justifique los registros que se efectúen", y 85 Fracción V del mismo ordenamiento aunado a que con oficio DMCF/291/2020 de fecha 26 de febrero de 2020 recibido por el Fideicomiso en fecha 5 de marzo de 2020 se solicitaron las pólizas contables con su debido soporte documental según se indica en Anexo 1 punto 10 del oficio referido.

NÚM. DEL RESULTADO: 5	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-19-18-DMMF-F-03	Pliego de observaciones

De acuerdo a la revisión de expediente y póliza de registro contable, se observa que el Fideicomiso realizo la reestructuración de contrato por un importe menor al total adeudado, esto de acuerdo al estado de cuenta emitido por el sistema de cobranza del departamento de comercialización en fecha 10/01/2019, el cual señala que dicho deudor contaba con una deuda por un total de 2270.07 VSMG correspondiendo a capital de 1546.93 VSMG y 723.14 VSMG de intereses moratorios equivalentes a \$200,583.39 que al ser comparado contra lo acordado en el Convenio de Reestructura y Pago formalizado en fecha 11 de enero de 2019 por un importe expresado en pesos de \$148,528.35 se determina una diferencia no reestructurada por un importe de \$52,055.03. A continuación, se detalla el cálculo del importe no reestructurado:

ADEUDO SEGÚN ESTADO CUENTA			DEUDA REESTRUCTURADA SEGÚN CONVENIO		NO REESTRUCTURADO POR FIDEICOMISO	
DEUDA EN SALARIOS MÍNIMOS	SALARIO MÍNIMO	DEUDA EN PESOS AL 10/01/19	UMA	PESOS	PESOS	UMAS
2270.07	88.36	\$200,583.38	1757.94	\$148,528.35	\$52,055.03	616.10

Por lo que la Entidad incumple el Artículo 85 Fracción I y III de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO:	10	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-19-18-DMMF-F-11		Recomendación

La Entidad Fiscalizada durante el ejercicio 2019 registro contablemente en la cuenta 5115-1-15901 "Otras Prestaciones" un importe de \$304,528.77 por concepto de vales de despensa entregados a 35 trabajadores que estuvieron laborando en el Fideicomiso durante el ejercicio, el pago fue autorizado por el Comité Técnico en el presupuesto de egresos 2019 sin antes establecer criterios o lineamientos para la entrega de los diversos importes que oscilan entre los \$400.00 a los \$4,400.00 por lo que se observa que el Fideicomiso debió elaborar dichos criterios en cumplimiento Artículo 3 de las Normas Generales de Control Interno para la Administración Pública del Municipio de Mexicali que dice: "Es responsabilidad de los titulares de las dependencias y entidades establecer y mantener el sistema de control interno institucional..."

NÚM. DEL RESULTADO:	12	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-19-18-DMMF-F-14		Promoción del Ejercicio de la Facultad de Comprobación Fiscal

La Entidad durante el ejercicio 2019, no reconoció el pasivo, ni ha enterado el 1.80% de Impuesto Sobre Remuneraciones al Trabajo Personal, así como el 0.63% de sobretasa, establecidos en la Ley de Hacienda del Estado de Baja California, los cuales se estiman en la cantidad de \$ 220,525.56 calculados sobre el total de remuneraciones pagadas durante el ejercicio por \$9'075,126.36, incumpléndose con lo establecido en los Artículos 151-15, 151-18 y 151-19 de la citada Ley, así como el Artículo 3 de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el ejercicio fiscal 2019, relativo a dicho Impuesto.

NÚM. DEL RESULTADO:	13	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-19-18-DMMF-F-15		Promoción de Responsabilidad Administrativa

Durante el ejercicio fiscal 2019 causaron baja por terminación de la relación laboral un total de 14 empleados por lo que la Entidad Fiscalizada pago un importe de \$ 2'486,738.90 que se integra principalmente por el concepto de indemnización y/o 90 días de salario por un importe de \$ 1'250,919.60, concepto que se paga cuando el personal es despedido por causas no imputables al trabajador según el Artículo 50 y 51 de la Ley Federal de Trabajo, por lo que se seleccionó una muestra de 4 ex empleados por un importe de \$ 1'215,057.84 a los cuales se pagó por concepto de indemnización un importe de \$ 606,099.60, que al analizar los expedientes de personal se identificaron los oficios 31, 32, 33, 34 de fecha de 24 de septiembre de 2019 donde se notificaba el despido bajo el argumento que no se requerían sus servicios, observándose que el Titular en turno los despidió de forma injustificada, situación que origino que el Fideicomiso erogara el importe antes referido, por lo que se considera un gasto injustificado incumpliendo el Artículo 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California que dice: "Una erogación se entenderá justificada cuando se destine a lograr los programas autorizados y existan las disposiciones y documentos legales que determinen el compromiso..."; aunado al hecho que en todo caso no formulo convenio de terminación laboral con la finalidad de

evitar futuras demandas laborales omitiendo aplicar la facilidad que indica el Artículo 33 en correlación con el 987 de la Ley Federal del Trabajo.

NÚM. DEL RESULTADO:	16	Promoción de Responsabilidad Administrativa
NÚM. PROCEDIMIENTO:	E-19-18-DMMF-F-20	

La Entidad fiscalizada no proporcionó evidencia de la manifestación por escrito de las operaciones sobre 7 proveedores, celebradas a partir del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, bajo protesta de decir verdad del particular, y/o persona moral respecto a los socios o accionistas que ejerzan control sobre la sociedad, que no desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público o, en su caso, que a pesar de desempeñarlo, con la formalización del contrato correspondiente no se actualiza un Conflicto de Interés, asimismo de haberse dado el supuesto, evidencia de que dicha manifestación se hizo del conocimiento del órgano interno de control, previo a la celebración del acto en cuestión, en cumplimiento con el Artículo 49 Fracción IX de la Ley General de Responsabilidades Administrativas. A continuación, se relacionan:

NO.	PROVEEDOR	IMPORTE
1	ANGELA INES VALENZUELA ZARATE	\$ 620,557.39
2	CARLOS ETIENNE ANCONA VILLAREAL	418,760.00
3	MUNDO DIVERTIDO DE MEXICALI, S. DE R.L. DE C.V.	381,317.39
4	ESTRATEGIAS EN INGENIERIA URBANA, S.C.	365,908.02
5	EFFECTIVALES DE RL DE CV	333,906.41
6	CONSTRUCTORA VAES, S.A. DE C.V.	186,198.48
7	PABLO PEÑA RODRIGUEZ	154,548.00
		\$ 2'461,195.69

NÚM. DEL RESULTADO:	18	Promoción de Responsabilidad Administrativa
NÚM. PROCEDIMIENTO:	E-19-18-DMMF-F-22	

La Entidad Fiscalizada pago durante el ejercicio un importe de \$ 164,187.71 registrados en la partida 5139-1-39201 impuestos y derechos por concepto de multas y gastos de ejecución correspondiendo al pago de impuesto predial de los ejercicios 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 de diversos predios ocasionando un gasto adicional al Fideicomiso por falta de pago y/o tramite en las fechas y términos establecidos por las disposiciones aplicables, incumpléndose con el Artículo 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California que señala: "Toda erogación a cargo de los presupuestos de egresos de los sujetos de la presente ley deberá ser indispensable, normal y propia de quién los realiza".

NÚM. DEL RESULTADO:	19	
NUM. PROCEDIMIENTO: E-19-18-DMMF-F-23		Recomendación

De la verificación del correcto reconocimiento contable de las operaciones seleccionadas, se detectó que el Fideicomiso ha realizado diversas gestiones ante el Ayuntamiento de Mexicali para la entrega de las obras de alumbrado público de las colonias populares, Ampliación Xochicalli y Fraccionamiento Real Victoria (Valle de Mexicali), sin embargo, no se ha concretado dicha entrega, comprometiéndose la Entidad Fiscalizada a subsanar dicha situación en fecha 27 de julio de 2020.

NÚM. DEL RESULTADO:	20	
NUM. PROCEDIMIENTO: E-19-18-DMMF-F-23		Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Entidad fiscalizada registro en la cuenta contable 5611 "Obras en bienes no capitalizables" con un saldo por el importe de \$ 1'288,385.04 al 31 de diciembre del 2019, se constató mediante muestra por un importe de \$466,982.87 que dicho importe corresponde al registro de diversos gastos realizados como avalúos, levantamiento topográfico, subdivisiones, asignación de números en planos, instalación de tomas y acondicionamiento de líneas de agua potable entre otros a predios habitacionales y comerciales, y viviendas recuperadas por convenio realizado con el Ayuntamiento de Mexicali los cuales un importe de \$371,506.34 ya se encontraban vendidos por la Entidad fiscalizada, mientras que un importe de \$46,400.00 correspondió a inventario disponible al 31 de diciembre del 2019 el cual no se capitalizo en cuentas de inventario disponible para la venta correspondiente, observándose que de acuerdo al Plan de Cuentas emitido por la CONAC, en dicha cuenta deben registrarse gastos correspondientes a la conclusión de obras públicas no capitalizables, destinadas a la conservación, mantenimiento o mejora del patrimonio público, observándose que la Entidad no debió haber efectuado el registro en esta cuenta contable, de acuerdo a lo establecido en el "Manual de Contabilidad Gubernamental Capítulo III, Plan de Cuentas", en cumplimiento al Artículo 37 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental así mismo se considera un gasto no propio de la entidad de acuerdo al antepenúltimo párrafo del Artículo 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público para el Estado de Baja California.

Es relevante mencionar que la Entidad Fiscalizada debe de establecer los mecanismos para que estos trabajos realizados a predios ya comercializados se cobren a los beneficiarios.

NÚM. DEL RESULTADO: 21	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-19-18-DMMF-F-24	Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Entidad Fiscalizada pago un importe de \$418,760.00 por concepto de "Adecuación e Implementación del Sistema de Administración y Recuperación de Cartera" al C. Carlos Etienne Ancona Villareal formalizando la contratación de los servicios por medio de "Contrato de Prestación de Servicios Profesionales de fecha 1 de marzo de 2019 y Adendum a dicho contrato de fecha 2 de julio de 2019, observándose que el Fideicomiso no proporciono la siguiente documentación:

En lo que respecta al contrato inicial:

- a) Anexo 1 donde se describen las adecuaciones a realizarse, incumpliendo la cláusula primera del contrato.
- b) Anexo 2 denominado "Propuesta Económica", incumpliendo la cláusula tercera.
- c) Informe general por parte del prestador del servicio al término del contrato, incumpliendo la cláusula cuarta.
- d) Informe que contenga la revisión y validación del Fideicomiso en lo relativo a la conclusión de las correcciones y adecuaciones indicadas en la "Propuesta Económica", para proceder al segundo pago del 30%, incumpliendo la cláusula sexta inciso b1.
- e) Informe que contenga la entrega final y validación del área de informática para poder realizar el pago final del 40%, incumpliendo la cláusula sexta inciso b2.
- f) Documento en donde expresamente el prestador del servicio indique cuales son las adecuaciones realizadas e indique que cede los derechos de patentes y marcas o de explotación de inventos, incumpliendo la cláusula decima cuarta y decima quinta.

En lo que se refiere al adendum:

- a) Evidencia documental de la generación de pre-pólizas de cuentas por cobrar y disminución de inventarios generándose cada documento en archivos de excell, incumpliendo la cláusula primera.
- b) Evidencia documental del reporte en WEB denominado "Reporte Histórico de la disminución del inventario de reserva comprometida", incumpliendo la cláusula primera.
- c) Anexo 1 donde se describen las adecuaciones a realizarse, incumpliendo la cláusula primera.
- d) Anexo 2 denominado "Propuesta de Requerimientos Adicionales al Sistema de Recuperación de Cartera, incumpliendo la cláusula tercera.
- e) Informe general al término del contrato por parte del prestador del servicio, incumpliendo la cláusula cuarta.
- f) Informe por escrito por parte del Fideicomiso de la instalación final de las adecuaciones que indique la fecha de conclusión para proceder al pago total, incumplimiento cláusula quinta y sexta.
- g) Documento en donde expresamente el prestador del servicio indique cuales son las adecuaciones realizadas e indique que cede los derechos de patentes y marcas o de explotación de inventos, incumpliendo la cláusula décima cuarta y décima quinta.

Incumpliendo la Entidad el Artículo 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de B.C. y Artículo 85 fracción V de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO:	21	
NÚM. PROCEDIMIENTO:	E-19-18-DMMF-F-24	Pliego de Observaciones

La Entidad Fiscalizada pago un importe de \$418,760.00 por concepto de "Adecuación e Implementación del Sistema de Administración y Recuperación de Cartera" (SARC) al C. Carlos Etienne Ancona Villareal donde el prestador de servicios se compromete a realizar las adecuaciones al sistema "SARC", observándose que la Entidad realizó el pago sin recibir los servicios contratados, incumpliendo la Entidad el propio contrato firmado por las partes, bajo la consideración que se cuestionó al personal de informática en turno el cual respondió de forma económica que desconocía las adecuaciones contratadas, Además incumple el Artículo 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de B.C. y Artículo 85 fracción V de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO:	33	
NÚM. PROCEDIMIENTO:	P-19-18-DMMF-F-43	Promoción de Responsabilidad Administrativa

En relación al saldo contable presentado en cuentas de Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes de \$ 97'849,494.08, el cual se integra por el saldo de la cuenta No. 1120 denominada "Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Corto Plazo por el importe de \$ 58'473,078.34 y la cuenta No.1220 denominada "Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo" por el importe de \$ 39'376,415.74, se observa:

- a) Al 31 de diciembre de 2019 se presenta en registros contables saldos por venta por un monto de \$83'635,725.80, el cual se integra por las cuentas contables por cobrar, del cual de acuerdo a reportes emitidos por el sistema de cobranza del departamento de Comercialización un importe de \$24'370,626.24 se encuentra vencido, los cuales se integran por un importe de \$15,968,113.64 correspondientes a predios habitacionales con 1 hasta 69 meses de pagos vencidos y con antigüedad de hasta 24 años y 10 meses, predios comerciales por un importe de \$8'011,624.91 con 1 a 55 meses de pagos vencidos y antigüedad hasta 5 años y 11 meses, recuperación de obras por un importe de \$313,907.40 con 2 a 63 pagos vencidos y antigüedad de hasta 23 años y 4 meses, así como por concepto de paquetes de materiales por \$76,980.28 con antigüedad de hasta 14 años y 2 meses, sobre los cuales no obstante las acciones de cobro realizadas, no han sido suficientes para la recuperación de la cartera vencida, para lo cual resulta necesario replantearse las estrategias de cobro para una mayor efectividad, así mismo incumple a lo establecido en la Fracción VIII , punto 5 de las "Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM)".

Es relevante mencionar que la Entidad Fiscalizada no atendió esta situación incumpliendo los compromisos establecidos en la Cédula de Recomendaciones

correspondiente a la Cuenta Pública 2017, con fecha de atención el 27 de diciembre de 2019.

- b) Al comparar los saldos vencidos al 31 de diciembre de 2019 según el reporte de saldos del área comercial emitidos por el sistema informático por el importe de \$85,457,217.82, contra el saldo contable por \$83'635,725.80 integrado de la cuenta 1122 denominada Cuentas por Cobrar a Corto Plazo por el importe de \$44'259,310.06 y la cuenta 1221 denominada Documentos por cobrar a Largo Plazo, por un importe de \$39'376,415.74, observándose una diferencia de menos en registros contables por el importe de \$1'821,492.02 misma que no fue aclarada por la Entidad, incumpliendo con lo establecido en el "Manual de Contabilidad Gubernamental Capítulo III, Plan de Cuentas", en cumplimiento al Artículo 37 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental. A continuación, se integra:

CONCEPTOS	IMPORTE
Contabilidad:	\$ 83,635,725.80
1122- Cuentas por cobrar por venta de bienes y prestación de servicios	\$44'259,310.06
1221- Documentos por cobrar a largo plazo	39,376,415.74
 Comercialización:	 85,457,217.82
 Diferencia	 ----- \$ 1,821,492.02 =====

NÚM. DEL RESULTADO:	33	
NÚM. PROCEDIMIENTO:	P-19-18-DMMF-F-43	Pliego de Observaciones

De acuerdo a las cuentas por cobrar registradas por la Entidad Fiscalizada durante el ejercicio 2019 derivadas de la formalización de contratos privados de compraventa a plazos y con reserva de dominio, se tomó una muestra selectiva de revisión de 15 expedientes por un importe de \$19,229,513.30, de los cuales se observa que el Fideicomiso realizó un contrato con folio no: HV055061/JU/2019/924 en fecha 8 de julio de 2019 con la C. Bertha Ontiveros Welisch por el predio comercial con clave catastral HV055061 con dirección en Hacienda del Bosque, manzana 055 lote 0, el cual señala que el importe de dicha operación será por 27,168.65 UMAS, verificándose el correcto registro contable en cuentas por cobrar localizamos que este se realizó únicamente por el 26,015.05 UMAS, al compararlas resulta una diferencia de 1,153.6 UMAS, el cual al ser expresado en pesos al 31 de diciembre del 2019 equivale a un importe omitido de registro por \$97,467.66 en contabilidad, por lo que incumple el Artículo 85 Fracción I y III de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO:	36	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-18-DMMF-F-53		Recomendación

De la muestra seleccionada en la revisión de las cuentas "Inventario de Mercancías para Venta" y su contracuenta "Costos de Producción, Servicio o Adquisición", por concepto del registro del costo de ventas de 2019, se observa que al verificar la correcta aplicación contable de los registros realizados en la cuenta "Inventario de Mercancías para Venta", la Entidad Fiscalizada registró mediante 14 pólizas de diario con registro en los meses enero, febrero, abril, mayo, junio, julio, agosto y octubre de 2019 del costo de venta por disminución al inventario comprometido por pagos realizados de enero a diciembre de 2019, por un importe de \$ 1'645,666.48, afectando su contracuenta denominada "Costo de Producción, Servicio o Adquisición", los cuales no se registraron en forma simultánea cuando se registraron los abonos de la cuentas por cobrar de las ventas de predios, así mismo no proporciono la política o normatividad aplicable respecto al procedimiento de cálculo del costo de venta registrado en dichas pólizas contables ni la documentación soporte que sustente la relación de los importes registrados incumpliendo a lo establecido en los Artículos 16, 22 y 42 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y con el Postulado Básico de Contabilidad Gubernamental denominado "Valuación", aunado a que con oficio DMCF/291/2020 de fecha 26 de febrero de 2020 recibido por el Fideicomiso en fecha 5 de marzo de 2020 se solicitaron las pólizas contables con su debido soporte documental según se indica en Anexo 1 punto 10 del oficio referido.

Se solicita soporte documental del cálculo realizado para la disminución de inventario con afectación a la cuenta de gasto "5531-1-001" Costo de producción, que a continuación se detalla:

PÓLIZA	FECHA	CONCEPTO	IMPORTE
D00054	16/01/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL 16 DE ENERO DE 2019	\$22,325.43
D00070	28/01/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 28 DE ENERO DE 2019	49,317.10
D00074	30/01/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 30 DE ENERO DE 2019	34,710.23
D00097	12/02/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 12 DE FEBRERO DE 2019	13,384.39
D00122	28/02/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 28 DE FEBRERO DE 2019	91,555.39
D00200	09/04/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 09 DE ABRIL 2019	1'027,424.91
D00206	12/04/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 12 DE ABRIL DEL 2019	70,358.14
D00275	28/05/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 25 DE MAYO DEL 2019	55,336.13
D00356	07/06/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 07 DE JUNIO DEL 2019	14,892.36
D00456	09/07/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 09 DE JULIO DEL 2019	80,413.94
D00458	10/07/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 09 DE JULIO DEL 2019	59,109.12
D00516	08/08/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 08 DE AGOSTO DEL 2019	75,352.68
D00531	19/08/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 19 DE AGOSTO DEL 2019	18,701.50
D00681	28/10/19	DISMINUCIÓN DE INVENTARIO DEL DIA 28 DE OCTUBRE DEL 2019	32,785.16
		Total	1'645,666.48

NÚM. DEL RESULTADO:	45	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-18-DMMF-F-67		Recomendación

La Entidad Fiscalizada proporcionó el reporte de emitido por el módulo de bienes muebles del sistema de contabilidad SAACG.NET denominado "Reporte Analítico de Bienes con Depreciación al 31 de diciembre de 2019" por un importe de \$ 2'516,465.28, que al ser comparado contra los registros contables por un importe de \$ 2'661,732.58 se observa una

diferencia de más en registros contables por un importe de \$145,267.30, incumpliendo con lo estipulado en el Artículo Primero, Apartado B, Numeral 6 del Acuerdo por el que se emiten las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio emitidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), en correlación a lo establecido en los Artículos 6 y 9, Fracción I de la Ley General de Contabilidad Gubernamental. Así mismo, cumple con los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental denominados "Sustancia Económica" y "Revelación Suficiente" emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC).

NÚM. DEL RESULTADO:	48	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-19-18-DMMF-F-85		Recomendación

La Entidad Fiscalizada presenta saldo al cierre del ejercicio en la cuenta de Otras Cuentas por Pagar "Abono a clientes" por la cantidad de \$ 241,105.63 integrándose por depósitos de clientes efectuados durante los ejercicios 2017, 2018, 2019, de los cuales al mes de diciembre de 2020, no han sido identificados, por lo cual se considera que el Fideicomiso debe implementar las medidas de control que permitan su identificación inmediata del origen de los ingresos que cobra, para su correcto y oportuno registro contable, en cumplimiento con lo señalado en el Artículo 42 en correlación con el 85 fracción V de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

II. 2 Resumen de observaciones y acciones

Se determinaron 18 observaciones, de las cuales 3 fueron solventadas por la Entidad Fiscalizada antes de la integración del presente informe, las restantes generaron 1 Promoción del Ejercicio de la Facultad de Comprobación Fiscal, 9 promoción de responsabilidad administrativa Sancionatoria, 3 pliego de observaciones, y 5 recomendación.

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 reunión de trabajo realizada en la fecha 11 de junio de 2021, 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 2, 3, 5, 10, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 33, 36, 45 y 48 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, como resultado de los trabajos de auditoría concluidos el 30 de junio de 2021, y que se practicaron sobre la información y documentación proporcionada por la Entidad Fiscalizada, de cuya veracidad es

responsable, y con base en los resultados de la revisión de la gestión financiera y, 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 el Desarrollo Urbano de Mexicali, presenta errores y omisiones en la elaboración de los estados y la información financiera, de la Cuenta Pública por el ejercicio fiscal del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, incumplimiento disposiciones legales en su Artículo 65 de la Ley de Ingresos del Municipio de Mexicali, Baja California, para el ejercicio fiscal 2019, 7 bis de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, Artículo 97 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Enajenación de Inmuebles del Fideicomiso, así como la Condonación de Intereses moratorios sin demostrar incobrabilidad, falta de evidencia documental en reestructuras de cuentas por cobrar, falta de autorización para incremento salarial y vales de despensa, omisión de pago de 1.80% de Impuesto Sobre Remuneraciones al Trabajo Personal sobre remuneraciones del ejercicio, pago injustificado de indemnizaciones y falta de formulación de convenios ante Junta Local de Conciliación y Arbitraje, falta de manifestación por escrito de no conflicto de intereses por siete proveedores, pago de multas y gastos de ejecución por pago extemporáneo de Impuesto Predial del 2013 a 2019, afectación errónea de cuenta contable en denominada 5611 Obras en bienes no capitalizables, incumplimiento a contrato de prestación de servicios profesionales en adecuación de sistemas de cuentas por cobrar, falta de gestiones en cobranza a promotores de vivienda y cobro de menos en venta de predios, falta de levantamiento físico de predios en el ejercicio 2019, falta de soporte documental en pólizas contables que afectan el inventario de predios, diferencia no aclarada en registro de la depreciación del ejercicio 2019 y falta de depuración por abonos recibidos de clientes por venta de predios correspondientes al manejo de los recursos públicos, como se señala 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 el Desarrollo Urbano de Mexicali, 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, 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 en él contenidas.

En tal virtud, las acciones 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

DES 22 JUL 2021 **ACHADO**
AUDITORIA SUPERIOR DEL ESTADO
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

En términos de lo previsto en los artículos 6, 47 último párrafo y 96 fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios; en correlación con los artículos 4 fracciones XII y XV, 16 fracción VI y 110 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, en el presente Informe Individual de Auditoría se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial en cumplimiento a los supuestos normativos de la ley que rige la materia.

XXIII LEGISLATIVA
23 JUL. 2021
RECIBIDO
COMISION DE FISCALIZACION Y GASTO PUBLICO

- 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. Francisco Ramos Olivares. - Director de Cumplimiento Financiero "A1" de la ASEBC.
- C.c.p.- Mtro. Amado Selim Sánchez Cruz. - Jefe del Departamento de Auditoría Financiera A1.2.3. de la ASEBC.
- C.c.p.- Archivo.

MJP/RSC/FRO/ASCS/ml

FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI, B.C.
CUENTA PÚBLICA 2019