

# Informe Individual de Auditoría

Fideicomiso para la Construcción y Administración del Centro Comercial "La Bufadora"

Cuenta Pública

Del 01 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022



GOBIERNO DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA  
XXIV LEGISLATURA

RECIBIDO  
22 ENE 2024

Dip. Alejandra María Ang Hernández  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE  
FISCALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO



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

Dirección de Auditoría Ensenada y San Quintín  
Mexicali, Baja California, 12 de Enero de 2024

**CONTENIDO**

<b>I.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	
	<b>I.1</b> Marco legal y objeto	3
	<b>I.2</b> Antecedentes de la auditoría	3
	<b>I.3</b> Criterios de selección	4
	<b>I.4</b> Objetivo de la auditoría	4
	<b>I.5</b> Datos generales de la Entidad Fiscalizada	4
	<b>I.6</b> Alcance de la auditoría	6
	<b>I.7</b> Perspectiva de Equidad de Género	6
	<b>1.8</b> Programático y Presupuestal	6
	<b>1.9</b> Auditoría de Desempeño	6
	<b>1.10</b> Procedimientos de auditoría	6
<b>II.</b>	<b>RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN</b>	
	<b>II.1</b> Resultados de la auditoría	7
	<b>II.2</b> Resumen de observaciones y acciones	10
	<b>II.3</b> Justificaciones y aclaraciones de la Entidad Fiscalizada	10
<b>III.</b>	<b>DICTAMEN</b>	
	<b>III.1</b> Dictamen de la revisión	11
	<b>III.2</b> Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones	11

## I. INTRODUCCIÓN

### 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 XXII y 11 fracción VII 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 y Administración del Centro Comercial "La Bufadora", correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.

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 y la información financiera.
- 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 24 de mayo de 2023, mediante oficio número TIT/456/2023, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, notificó al Titular del Fideicomiso para la Construcción y 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 2022 al 31 de diciembre de 2022; 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 Auditoría Ensenada, C.P. José de Jesús López Castillo, Jefe Departamento de Auditoría Paraestatales Ensenada, T.C. Norma Jiménez Herrera, Auditor Coordinador, C.P. Francisco Arista Ferreiro, Auditor Supervisor, C.P. Rosa María Figueroa García,

Auditor y C. P. Raúl Orozco Dávila, 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.

### **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 del 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 y Administración del Centro Comercial "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 2022 al 31 de diciembre de 2022, los estados financieros que integran su estructura financiera, como a continuación se indica:

Estado de situación financiera

ACTIVO			PASIVO		
Circulante	\$ 241,447	2%	Circulante	\$ 1'673,897	15%
No circulante	\$ 11'113,504	98%	No circulante	0	0
			HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	\$ 9'681,054	85%
Total Activo	\$ 11'354,951	100%	Total Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio	\$ 11'354,951	100%

Presupuesto devengado

	IMPORTE
Ingreso	\$ 1'072,561
Egreso	\$ 1'167,336
Desahorro (Déficit)	\$ (94,775)

### I.6 Alcance de la auditoría

	Egreso Devengado
Universo seleccionado	\$ 1'167,336
Muestra auditada	\$ 866,405
Representatividad de la muestra	74%

### I.7 Perspectiva de Equidad de Género

El cumplimiento de los objetivos de aquellos Programas que promuevan la igualdad entre mujeres y hombres, así como la erradicación de la violencia y cualquier forma de discriminación de género no se establecen en el Programa Operativo Anual y en la Matriz de Indicadores para Resultados.

La integración de la plantilla de personal al cierre del ejercicio, está conformada por 1 mujer y 5 hombres, correspondientes al 17% y 83% respectivamente.

### I.8 Programático Presupuestal

La Entidad dio cumplimiento oportuno con la entrega de los Informes de Avance de Gestión Financiera y de la Cuenta Pública, del ejercicio fiscal 2022.

Respecto a la revisión programática y presupuestal, se aplicaron 19 procedimientos para verificar que su Presupuesto basado en resultados (PbR) fue con base a la Mitología de Marco Lógico (MML), los cuales se notificaron en la Cédula de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, de los cuales 4 generaron resultados **con observación**, mismos que fueron **incluidos** en el presente Informe Individual.

### I.9 Auditoría de Desempeño

Esta Entidad **no fue seleccionada** para aplicar los procedimientos generales de Auditoría del Desempeño.

### I.10 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. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

### II.1 Resultados de la auditoría

De la revisión efectuada a la Cuenta Pública anual correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, considera que el Fideicomiso para la Construcción y Administración del Centro Comercial "La Bufadora", cumplió razonablemente en lo general, con las disposiciones legales y normativas aplicables, con excepción de las observaciones que a continuación se señalan, 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.

NÚM. DEL RESULTADO: 4	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-22-146-DAEN-P-05	<b>Recomendación</b>
RECURRENTE:	<b>NO</b>

De la verificación del ingreso Devengado y el Egreso Devengado, se determinó que los ingresos obtenidos en el ejercicio fiscal 2022, por \$ 1'072,561.00; no fueron suficientes para atender las necesidades operativas y compromisos de la Entidad, toda vez que presentó un presupuesto de Egresos Devengado de \$ 1'167,336.00 resultando, por lo tanto, un Desahorro (Déficit), por \$ 94,775.00.

Incumpliendo con lo establecido en el Artículo 49 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

### RECOMENDACIÓN

Se recomienda a la Entidad vigile que se realicen las acciones necesarias para mantener el equilibrio presupuestal del ejercicio, a efecto de atender las disposiciones legales aplicables.

NÚM. DEL RESULTADO: 13	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-22-146-DAEN-P-12, E-22-146-DAEN-P-14, E-22-146-DAEN-P-23.4, E-22-146-DAEN-P-27	<b>Recomendación</b>
RECURRENTE:	<b>SI</b>

La Entidad formuló su Presupuesto de Egresos en base a programa único que señala objetivo, metas, actividades, así como los beneficios y unidades responsables de su ejecución, observándose que omitió incorporar a su programa que la planeación y presupuestación de los recursos asignados y el ejercicio de los mismos, promuevan la perspectiva de equidad de género en apego a los Artículos 4, 7 y 25 BIS, de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California; 11 y 34 Fracción II d), de la Ley Planeación para el Estado de Baja California.

Asimismo, la Matriz de indicadores de Resultados (MIR) de la Entidad, es resultado de un proceso de planeación realizado bajo la Metodología de Matriz de Marco Lógico (MML), observándose, la falta de indicadores para resultados con Perspectiva de Equidad de Género limitando constatar el nivel de su diseño en esa materia, incumpliendo con los Artículos 25 BIS Fracción I, 35 Fracción IV, 74 y 77 Fracción VII de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Publico del Estado de Baja California.

Contó con una plantilla autorizada de 6 plazas, de las cuales ejerció al cierre del ejercicio las 6 plazas que corresponden a 1 Mujer y 5 Hombres que representa el 17% y 83% respectivamente, es de señalarse, que no se localizó los lineamientos que aseguren la igualdad de género en la contratación del personal, conforme a lo establecido en el Artículo 40 fracción VIII, de la Ley para Igualdad entre Mujeres y Hombres del Estado de Baja California.

### RECOMENDACIÓN

En base a lo anteriormente señalado, se recomienda a la Entidad que, como medida correctiva en lo sucesivo, elabore su programa operativo anual con perspectiva de equidad de género y establezca en la matriz de indicadores para resultados, indicadores con perspectiva de equidad de género, así mismo, que sea considerada la perspectiva de equidad de género en la contratación de personal y en la nómina devengada, atendiendo en lo establecido en la legislación aplicable.

NÚM. DEL RESULTADO: 14	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-22-146-DAEN-P-13 y E-22-146-DAEN-P-13.1	<b>Recomendación</b>
RECURRENTE:	<b>NO</b>

La Entidad durante el ejercicio 2022, realizó dos modificaciones a su Presupuesto de Egresos, de las cuales en la segunda modificación presupuestal, consistente en Transferencias por \$ 108,929.00, fue aprobada por su Órgano de Gobierno y por Cabildo Municipal en forma extemporánea, el 8 de febrero de 2023 y 26 de abril de 2023, respectivamente, incumpléndose a lo dispuesto en el Artículo 50 Fracción IV, de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

**RECOMENDACIÓN**

Se recomienda a la Entidad que las modificaciones presupuestales que se realicen durante el ejercicio fiscal, deberán ser autorizadas por su Órgano de Gobierno y por Cabildo Municipal a más tardar el 15 de octubre del ejercicio fiscal de que se trate.

NÚM. DEL RESULTADO: 15	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-22-146-DAEN-P-15	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
RECURRENTE:	<b>NO</b>

De la verificación a la tasa de crecimiento considerada en la asignación global de Servicios Personales se determinó que el Administrador excedió el límite autorizado del 3% previsto en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, toda vez que el presupuesto aprobado en Servicios Personales para el ejercicio fiscal 2022 de \$ 787,227.00, considera un incremento real de 27.31% en relación al presupuesto aprobado para Servicios Personales en el ejercicio fiscal 2021 de \$ 585,000.00.

Con el porcentaje excedido del límite autorizado en materia de Servicios Personales, se incumple con los artículos 10 y 21 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 40 inciso o) del Reglamento del Fideicomiso para la Construcción y Administración del Centro Comercial la Bufadora, es obligación del Administrador instruir al Fiduciario HSBC de disponer los recursos otorgados para llevar a cabo los trámites administrativos.

NÚM. DEL RESULTADO: 30	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-22-146-DAEN-F-85.1	<b>Promoción de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria</b>
RECURRENTE:	<b>SI</b>

La Entidad presenta en registros contables Cuentas por Pagar al 31 de diciembre de 2022, por concepto de adeudos de Derechos por la Zona Federal Marítima por \$ 113,967.00 correspondiente al ejercicio 2022, misma que al mes de junio de 2023, no ha sido efectuado el pago al Ayuntamiento de Ensenada, incumpléndose con los Artículos 232-C, 232-D, 233 fracción II y 234 de la Ley Federal de Derecho, y Artículo 40 fracción O, del Reglamento del Fideicomiso para la Construcción y Administración del Centro Comercial la Bufadora.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 40 inciso o) del Reglamento del Fideicomiso para la Construcción y Administración del Centro Comercial la Bufadora, es obligación del Administrador instruir al Fiduciario HSBC de disponer los recursos otorgados para llevar a cabo los trámites administrativos.

## II. 2 Resumen de observaciones y acciones

Se determinaron 6 observaciones, de las cuales 1 fue solventada por la Entidad Fiscalizada antes de la integración del presente informe, las restantes generaron 2 Promociones de Responsabilidad Administrativa Sancionatoria y 3 Recomendaciones.

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

La Entidad Fiscalizada en la reunión de trabajo de presentación de resultados finales y observaciones preliminares llevada a cabo en fecha 02 de octubre de 2023, proporcionó la información y documentación para aclarar, justificar o solventar los resultados finales con observaciones que se derivaron de la revisión a la Cuenta Pública, misma que fue analizada y valorada por la unidad administrativa 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 4, 13, 14, 15, y 30, se consideran como no solventados y se incorporan a la elaboración definitiva del Informe Individual de auditoría de la fiscalización superior de la Cuenta Pública.

### III. DICTAMEN

#### III.1 Dictamen de la revisión

Se emite el presente dictamen de revisión, como resultado de los trabajos de auditoría concluidos el 15 de diciembre de 2023, 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 la Construcción y Administración del Centro Comercial “La Bufadora”, presenta una seguridad razonable en los estados y la información financiera, así como en los planes y programas institucionales, correspondiente a la Cuenta Pública por el ejercicio fiscal del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022, cumpliendo en lo general con las disposiciones legales y normativas aplicables, excepto con lo señalado 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 y 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 2022 al 31 de diciembre de 2022, 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.

El presente Informe Individual de Auditoría se emite el 12 de Enero de 2024, en la ciudad de Mexicali, Baja California.



ATENTAMENTE

**LIC. LUIS GILBERTO GALLEGO CORTÉZ**  
**AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN**  
**FUNCIONES POR DISPOSICIÓN DE LEY, EN TÉRMINOS DE LO**  
**DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 92 DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN Y**  
**RENDICIÓN DE CUENTAS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y SUS**  
**MUNICIPIOS, Y EL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA**  
**AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

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.

- C.c.p.- C.P. Arnulfo Raúl Zárate Chávez. - Subauditor General de Fiscalización de la ASEBC.
- C.c.p.- C.P. José Manuel Jiménez Partida.- Auditor Especial de Fiscalización de la ASEBC.
- C.c.p.- LAE. Alejandro Arrendondo Novoa.- Director General de Fortalecimiento Institucional de la ASEBC.
- C.c.p.- Lic. Guillermina Rivera Cataño.- Director de Planeación y Control de Auditorías de la ASEBC (para su conocimiento)
- C.c.p.- Lic. Elí Oviedo Díaz.- Director de Auditoría Ensenada y San Quintín de la ASEBC.
- C.c.p.- Archivo.

LGCC/ARZC/JMSP/AAAN/GRC/EOD/njh\*