

**ASUNTO:** Se **notifica** Informe Individual de Auditoría, practicada a la Cuenta Pública anual correspondiente al ejercicio 2018.

Mexicali, Baja California, a 10 de agosto de 2020.

**LIC. GUILLERMO RAFAEL GÓMEZ ESCALANTE**  
**DIRECTOR DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO**  
**URBANO DE MEXICALI**  
**P R E S E N T E.-**

Por medio del presente, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 fracción XII y 37 fracción VIII inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; artículos 20, 22, 24 fracciones I, XVIII, XIX, XX, XXIX, 26, 46, 47, 48, 49 primer párrafo, 50, 51, 52, 53 último párrafo, 54, 71 y 94 fracciones I y XIII de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios; artículos 10 fracciones I, XVII, XIX, 12 fracción XVIII, 13 fracción IX, XXIV del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Baja California, se **notifica** Informe Individual de Auditoría, practicada a la Cuenta Pública Anual del **Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali**, por el ejercicio fiscal del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, mismo que comprende 4 acciones y 9 recomendaciones, que se derivaron de la revisión de la Cuenta Pública Anual de la Entidad a su cargo, a efecto de que, en un plazo de hasta **30 días hábiles** contados a partir de la notificación del informe individual, presente la información y realice las consideraciones pertinentes, dicho plazo es improrrogable.

En caso de no recibirse la información correspondiente dentro del plazo concedido, se hará acreedor de una multa mínima de 150 a máxima de 2000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, de conformidad con el artículo 11 fracción I, inciso a) de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, con independencia de las sanciones administrativas y penales que, en términos de las leyes en dichas materias resulten aplicables.

En términos del artículo 12 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios, la negativa a entregar información a la Auditoría Superior del Estado de Baja California, así como los actos de simulación que se presenten para entorpecer y obstaculizar la actividad fiscalizadora, serán sancionados conforme a la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas.

Para los efectos conducentes, las acciones y recomendaciones señaladas en el Informe Individual de Auditoría, practicada a la Cuenta Pública Anual del **Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali**, por el ejercicio fiscal del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, se encuentran relacionadas con la Cédula de Resultados Finales y Observaciones Preliminares, notificada mediante

oficio número DMCF/273/2020 de fecha 19 de febrero de 2020, de la que se desprenden las observaciones no atendidas contenidas en el Informe Individual de Auditoría, que se notifica.

Con la notificación del presente Informe Individual, quedan formalmente promovidas y notificadas las acciones y recomendaciones consistentes en 1 pliego de observaciones, 1 promoción del ejercicio de la facultad de comprobación fiscal, 2 promociones de responsabilidad administrativa sancionatoria y 9 recomendaciones, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 50 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Baja California y sus Municipios.

En cuanto a la información presentada sobre las acciones y recomendaciones referidas, además de presentarse de manera impresa en el domicilio de esta Auditoría Superior del Estado, ubicado en Calle Calafia y Calzada Independencia módulo "G", Plaza Baja California Centro Cívico, Mexicali, Baja California, agradeceremos sea enviada por medios remotos de comunicación electrónica al correo: [janett@asebc.gob.mx](mailto:janett@asebc.gob.mx), o por medio de dispositivos electrónicos de almacenamiento de datos de uso común, en formato Word 2010 o posterior.

Asimismo, en este acto se comisiona a la C.P. Ma. Guadalupe Negrete Domínguez, Auditor Supervisor del Departamento de Auditoría Financiera "A1.2.3", adscrito a la Auditoría Superior del Estado de Baja California, a efecto de notificar el presente oficio y el informe Individual de Auditoría a la Cuenta Pública adjunto al mismo.

Sin otro particular, reiteramos a usted nuestra más atenta y segura consideración.



ATENTAMENTE

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

PODER LEGISLATIVO DEL  
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**D** 12 AGO 2020 **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.- C.P. Jesús Martínez Piñuelas.- Auditor Especial de Fiscalización de la ASEBC.  
C.c.p.- L.C. Rafael Sánchez Chacón.- Director de Cumplimiento Financiero "A1" de la ASEBC.  
C.c.p.- Lic. Francisco Ramos Olivares.- Director de Planeación y Seguimiento a Auditorías de la ASEBC.  
C.c.p.- Archivo.  
DMCF "A1/JGC/JMJP/JMP/RSCH/ FRO/ASCS/ Janett

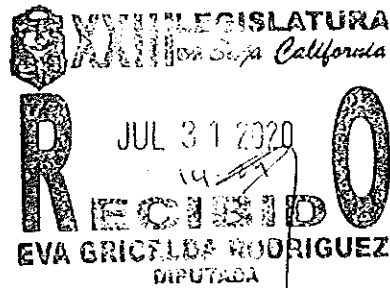
MEXICALI | Calle Calafia y Calzada  
Independencia Módulo "G", Plaza  
Baja California, Centro Cívico,  
Mexicali Baja California C.P. 21000.  
Tel: (686) 253.39.90

TIJUANA | Calle Gobernador L7ugo #10070  
Fraccionamiento Calette Tijuana  
Baja California, C.P. 22044.  
Tel: (664) 379.83.18

ENSENADA | Calle Mazatlan 206 Esquina con  
Ing. Santiago Garín  
Fraccionamiento Acapulco,  
Ensenada Baja California,  
C.P. 22890 Tel: (646) 2016.21.62



**ASEBC**  
AUDITORÍA SUPERIOR  
DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA



# Informe Individual de Auditoría

Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali  
Cuenta Pública del 01 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

Dirección de Cumplimiento Financiero "A1"  
Mexicali, Baja California, 12 de junio de 2020

## 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	4
	II.2 Resumen de observaciones y acciones	11
	II.3 Justificaciones y aclaraciones de la Entidad Fiscalizada	11
III.	DICTAMEN	
	III.1 Dictamen de la revisión	12
	III.2 Consideraciones para el seguimiento de acciones y recomendaciones	12

## **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 el Desarrollo Urbano de Mexicali, correspondiente al Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018.

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.

## **I.2 Antecedentes de la auditoría**

Con fecha 20 de mayo de 2018, mediante oficio número DMCF/453/2019, 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 2018 al 31 de diciembre de 2018; así como el nombre y cargo de los siguientes servidores públicos, integrantes del equipo auditor a cargo de realizar la auditoría: C.P. Jorge Ricardo Tamayo Parra, Auditor Especial de Fiscalización, C.P. Crisóforo Víctor Fimbres Durazo, Director de Cumplimiento Financiero "A1", C.P. Ernesto García Caballero, Subdirector de Cumplimiento Financiero "A1.1", C.P. José Luis de Luna Díaz, Jefe del Departamento de Auditoría Financiera "A1.2.3", C.P. Zaida Ibeth Mosqueda Laguna, Auditor Coordinador, C.P. Ma. Guadalupe Negrete Domínguez, Auditor Supervisor, C.P. Ana María González Aldana, Auditor Encargado, L.C. Iliana Ivette Figueroa Estela, Auditor y L.C. Erick Salvador Sarmiento Prieto, Auditor, C.P. Maria Martina De la Torre Ávalos, Auditor; Lic. Tomás Ernesto Gómez Hernández, Jefe del Departamento de Auditoría Programática Presupuestal "A1.3.2", C.P. Leticia Murrieta Lucero, Auditor

Coordinador, Lic. Regina Huape Aguilar, Auditor Supervisor, y C. Ángel Humberto Medina Quiñonez, 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 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 de fecha 3 de febrero de 1998 donde se autoriza la creación del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, 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 2018 al 31 de diciembre de 2018, los estados financieros que integran su estructura financiera, como a continuación se indica:

**Estado de situación financiera**

ACTIVO			PASIVO		
Circulante	\$ 377'345,583	88%	Circulante	\$ 40'623,621	10%
No circulante	51'523,239	12%	No circulante	47'978,413	11%
			HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO	340'266,788	79%
<b>Total Activo</b>	<b>\$ 428,868,822</b>	<b>100%</b>	<b>Total Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio</b>	<b>\$ 428,868,822</b>	<b>100%</b>

**Presupuesto devengado**

Ingreso	\$ 46'350,316
Egreso	17'394,888
Variación	\$ 28'955,428

**I.6 Alcance de la auditoría**

**Egreso Devengado**

Universo seleccionado	\$ 17'394,888
Muestra auditada	8'862,533
Representatividad de la muestra	50.95%

**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 2018 al 31 de diciembre de 2018, la Auditoría Superior del Estado de Baja California, considera que el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, presenta errores y omisiones significativos relativos a: el procedimiento para la venta de predios; en el cálculo de intereses por financiamiento y moratorios por la venta de predios; por la falta de establecimiento de criterios para determinar los porcentajes de anticipos y plazos para la reestructuración de adeudos; por la falta de autorización en el incremento de sueldos; falta de lineamiento para la entrega de vales de despensa; en el cumplimiento de obligaciones legales en material fiscal; en la comprobación del egreso devengado; así como en la atención a disposiciones legales y normativas; entre otras observaciones, los cuales no han sido solventados como a continuación se describe:

NÚM. DEL RESULTADO: 02	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-17-18-DMMF-01	PROMOCIÓN DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA

La Entidad durante el ejercicio realizó la venta de 9 predios habitacionales y comerciales considerando como base los valores de avalúos los cuales arrojaron valores superiores al valor catastral, sin embargo dichos avalúos se encontraban vencidos a la fecha de la celebración de los contratos de compra venta (de 20 a 84 días vencidos), de acuerdo al periodo de vigencia señalado en los mismos, por lo que las ventas se realizaron con documentos cuya vigencia de avalúo había caducado, incumpliendo con lo establecido en el Artículo 43 de la Ley de Valuación del Estado de Baja California y Artículo 20 del Reglamento para la Valuación Fiscal Inmobiliaria en el Municipio de Mexicali, Baja California.

NÚM. DEL RESULTADO: 04	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-17-18-DMMF-03	PROMOCIÓN DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA

La Entidad registró contablemente durante el ejercicio fiscal 2018 ingresos por concepto de Intereses por Financiamiento por \$ 1'471,870 e Intereses Moratorios por un importe de \$ 748,089, derivados de ventas de terrenos según contratos de compra venta a plazos y con reserva de dominio, habiéndose seleccionado una muestra para su revisión, sobre lo cual resultaron las situaciones siguientes:

- a) Se constató que la aplicación de los pagos anticipados a capital no se encuentran estipulados en las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de inmuebles Fideicometidos, o en las cláusulas de los contratos celebrados con los deudores; así mismo la aplicación de los pagos anticipados por el sistema de cobranza utilizado por el Fideicomiso no es igual para el caso del cobro de intereses de contratos habitacionales y comerciales, ya que, respecto a habitacionales el sistema considera el pago por adelantado aplicándolo primero como abono al siguiente pago exigible a realizar y en caso de remanente se aplica a los subsecuentes pagos exigibles, mientras que en el caso de los pagos a predios comerciales la proporción pagada



adelantada es considerada como abono al último abono exigible de la tabla de amortización de pagos.

Además, en el cálculo de los Intereses de Financiamiento e Intereses Moratorios se pudo identificar y corroborar con entrevistas a diversos funcionarios del Área Comercial que las principales fallas del sistema se encuentran en el periodo a cobrar, debido a que este toma como punto de referencia la fecha cuando se realizó el último abono a la cuenta del deudor hasta el día en que realiza el nuevo abono, sin considerar los intereses normales señalados en la tabla de amortización ni los intereses moratorios sobre el periodo vencido, por lo cual se desconoce el monto total de las omisiones de cobro durante el ejercicio.

- b) Se solicitó el procedimiento del cálculo de los Intereses por financiamiento por ventas de terrenos comerciales realizadas en el ejercicio fiscal 2018, los cuales se realizan en base a los datos que arroja el sistema, habiendo informado el Fideicomiso que los intereses que muestra la tabla de amortización al momento de la venta no son correctos debido a fallas en el sistema por lo que al cliente se le entrega una proyección de la amortización realizada en Excel, sin embargo dicha proyección no incluye los intereses por financiamiento, considerándose que la tabla de amortización del sistema arroja datos incorrectos y se desconoce el procedimiento establecido por el Fideicomiso para la comprobación del cobro de los intereses, incumpliendo a lo establecido en las Políticas Generales para la promoción, contratación, y venta de inmuebles fideicometidos que se señala en Capítulo primero, fracción VII de ventas de Terrenos con uso de suelo distintos al de uso habitacional en su inciso 4 y fracción VIII inciso 5 referente a intereses moratorios.

NÚM. DEL RESULTADO: 05	
NÚM. PROCEDIMIENTO: I-17-18-DMMF-03	RECOMENDACIÓN

El Fideicomiso durante el ejercicio fiscal 2018 reestructuró un monto total de \$ 6'786,633, derivado de 148 contratos privados de compraventa a plazos y con reserva dominio celebrados en ejercicios anteriores, considerando desde 4 a 60 mensualidades vencidas, habiéndose detectado en una muestra de 13 contratos por un importe de \$ 985,285 que se establecieron nuevos plazos hasta por 51 meses, independientemente del plazo transcurrido del convenio inicial, llegando a un periodo de hasta 91 meses considerando los plazos convenidos en los contratos iniciales y los nuevos contratos de la reestructuración, observándose que en las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de inmuebles Fideicometidos o en las cláusulas de los contratos celebrados con los deudores, no se establecen los criterios utilizados para determinar los porcentajes de anticipos y plazos para la reestructuración.

RECOMENDACIÓN

Se recomienda al Fideicomiso realizar las modificaciones correspondientes a las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de inmuebles Fideicometidos y a las cláusulas de los contratos a fin de que éstos contemplen los criterios para determinar los porcentajes de anticipos y plazos para la reestructuración de cuentas vencidas.

NÚM. DEL RESULTADO: 06	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-18-DMMF-11	PLIEGO DE OBSERVACIONES

El Fideicomiso realizó un incremento del 5.5% de sueldos en general en la nómina no. 29 correspondiente al periodo del 01 al 31 de diciembre de 2018, de un total de 25 empleados, de los cuales fueron pagados retroactivos correspondientes del periodo del 01 de enero al 7 de diciembre de 2018 por un importe de total de \$ 288,311 antes de impuestos, sin embargo la Entidad no proporcionó la autorización de dicho incremento por parte del Comité Técnico, en cumplimiento a lo señalado en la Cláusula Séptima inciso L) del Contrato de Fideicomiso, incumpliendo con lo establecido en el Artículo 59 de la Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de Baja California.

NÚM. DEL RESULTADO: 07.	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-18-DMMF-11	RECOMENDACIÓN

La Entidad durante el ejercicio fiscal 2018 registró contablemente en la cuenta denominada "Otras Prestaciones" un importe de \$ 260,019 por concepto de vales de despensa entregados a 30 trabajadores que estuvieron laborando en la Entidad durante el ejercicio, el pago fue autorizado por el Comité Técnico en el presupuesto de egresos de la Entidad, observándose que dichos vales de despensa fueron entregados por diversos montos que oscilan entre los \$ 300 a los \$ 4,400, sin haber proporcionado la Entidad el criterio o lineamiento para la entrega de los diferentes importes, incumpliendo con los establecido en el Artículo 27 fracción XI de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

RECOMENDACIÓN

Se recomienda al Fideicomiso realizar las gestiones necesarias a fin de determinar el criterio o lineamiento para la entrega de los diferentes montos otorgados a los funcionarios de la Entidad por concepto vales de despensa, donde se señale a quién se le otorgarán, montos, razón para otorgarlos, periodos de entrega, entre otros.

NÚM. DEL RESULTADO: 09	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-18-DMMF-14	PROMOCIÓN DEL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE COMPROBACIÓN FISCAL

La Entidad durante el ejercicio fiscal 2018, 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 \$ 189,488 calculados sobre el total de remuneraciones pagadas durante el ejercicio por \$ 7'797,877, incumpléndose con lo establecido en los Artículos 151-15, 151-18 y 151-19 de la citada Ley, así como el Artículos 3 de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el ejercicio fiscal 2018, relativo a dicho Impuesto.

NÚM. DEL RESULTADO: 12	
NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-18-DMMF-16	RECOMENDACIÓN

La Entidad presenta saldo en la cuenta de Servicios Personales por un importe de \$ 8'057,895 correspondiente a las remuneraciones que fueron pagadas durante el ejercicio

fiscal 2018 a sus empleados tales como sueldos, prima vacacional, aguinaldos, entre otros, el cual al ser comparado contra importe total del concentrado de recibos de nómina o CFDI de enero a diciembre de 2018 proporcionado por el Fideicomiso por un importe de \$ 12'204,276, resulta una diferencia de menos en registros contables por \$ 4'146,381, la cual no fue aclarada por la Entidad.

Así mismo al revisar los CFDI de nómina emitidos por la Entidad del mes de agosto de 2018, se localizaron comprobantes por un importe de \$ 1'907,410 a nombre de 16 personas que no se encuentran registrados en las plantillas de personal del Fideicomiso, desconociendo el motivo por el cual se emitieron estos recibos, sin haber sido aclarada esta situación por el Fideicomiso.

Cabe señalar que la Entidad indicó en solventación que la diferencia se debe a que se cancelaron y volvieron a timbrar las nóminas de los ejercicios fiscales 2015 y 2016 en el ejercicio fiscal 2018 por instrucciones de Tesorería del Ayuntamiento de Mexicali, proporcionado como ejemplo una impresión de pantalla donde se identifica la cancelación y el nuevo timbrado de pagos realizados a 4 de las 16 personas observadas, sin embargo no proporciona evidencia suficiente que integre los montos observados.

RECOMENDACIÓN

Se recomienda al Fideicomiso proporcionar la documentación comprobatoria que sustente los importes observados, asimismo establecer los mecanismos necesarios a fin de no volver a incurrir en este tipo de observaciones.

NÚM. DEL RESULTADO: 14

NÚM. PROCEDIMIENTO: E-17-18-DMMF-20

RECOMENDACIÓN

Respecto a 15 proveedores de servicios, la Entidad no proporcionó evidencia de la manifestación por escrito de las operaciones celebradas, 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.

RECOMENDACIÓN

Se recomienda al Fideicomiso establecer los mecanismos necesarios a fin de no incurrir en este tipo de observaciones y dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

NÚM. DEL RESULTADO: 20	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-17-18-DMMF-44	RECOMENDACIÓN

El Fideicomiso no proporcionó documentación comprobatoria de 5 pólizas que sustente los registros contables realizados afectando cuentas por cobrar por el importe de \$ 461,812 por concepto de traspasos de saldos de corto a largo plazo, así mismo se observa que no proporcionó documentación comprobatoria de 8 pólizas contables que sustente los registros contables realizados por el importe de \$ 30'917,763 por concepto de traspaso de saldos de cuentas por cobrar de largo a corto plazo correspondiente a saldos vencidos, incumpliendo con lo establecido en el Artículo 16 y 42 en correlación con el Artículo 85 fracción V de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y con el Manual de Contabilidad Gubernamental Capítulo IV de manejo de cuentas número 1121 denominada "Cuentas por Cobrar a Corto Plazo" y 1222 denominada "Documentos por Cobrar a Largo Plazo".

**RECOMENDACIÓN**

Se recomienda al Fideicomiso establecer los controles necesarios a fin de sustentar documentalmente los registros contables realizados en cuentas por cobrar por concepto de traspasos de saldos entre el corto y largo plazo, a fin de dar cumplimiento a la legislación y normatividad aplicable.

NÚM. DEL RESULTADO: 22	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-17-18-DMMF-49	RECOMENDACIÓN

El Fideicomiso proporcionó reporte en excell del levantamiento del inventario físico al 31 de diciembre de 2018 de terrenos habitacionales y comerciales por un importe de \$ 281'416,592, observándose que dicho reporte no se genera en el "Sistema Automatizado de Administración de Contabilidad Gubernamental" (SAACG), asimismo se observa que no fue proporcionado el oficio donde se indique la fecha o fechas del levantamiento físico, nombre del personal que participó en el mismo, entre otros, incumpliendo a lo establecido en el Artículo 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

**RECOMENDACIÓN**

Se recomienda al Fideicomiso realizar las gestiones necesarias a fin de incluir en el sistema el inventario de terrenos comerciales y habitacionales, asimismo proporcionar la documentación requerida en cumplimiento de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

NÚM. DEL RESULTADO: 23	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-17-18-DMMF-50	RECOMENDACIÓN

El Fideicomiso proporcionó 2 reportes elaborados por el Departamento Técnico con saldos al 31 de diciembre de 2018 denominados "Levantamiento Físico de Fraccionamientos Populares y Terrenos Comerciales disponible y comprometido" e "Inventario de Reserva disponible y comprometido", de su análisis y comparación con los saldos contables se detectaron las siguientes situaciones:

1. Al comparar la información de la reserva comprometida al 31 de diciembre de 2018 presentada en los reportes elaborados por el Departamento Técnico, se detectó una diferencia de más en el reporte de "Inventario de Reserva" en las superficies en metros cuadrados de 19 predios por un total de 2,747.25 metros cuadrados que equivalen a \$ 856,628, sin haber efectuado las aclaraciones correspondientes, incumpliendo a lo establecido en el Artículo 22 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, así como a lo establecido en el Postulado Básico de Contabilidad Gubernamental denominado "Valuación", emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC).
2. En el reporte de "Levantamiento Físico de Fraccionamientos Populares y Terrenos Comerciales" se detectó que en 326 predios de la reserva disponible y comprometida, el saldo que presentan al 31 de diciembre de 2018 por un monto de \$ 58'355,606 es mayor en un monto de \$ 1'724,460 al costo histórico inicial presentado en el mismo reporte como "Costo Directo" por el importe de \$ 56'631,146, sin haber efectuado las aclaraciones correspondientes, incumpliendo a lo establecido en el Artículo 22 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, así como a lo establecido en el Postulado Básico de Contabilidad Gubernamental denominado "Valuación", emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC).

Cabe señalar que el Fideicomiso indicó en solventación que diferencia se debe a que en la columna de costo directo no se incluyeron los incrementos que tuvieron los predios por concepto de gastos por obras realizados en ejercicios anteriores, proporcionando un reporte que contiene gastos por obras de 80 predios que suman un importe total de \$ 674,181, sin embargo no proporciona documentación que sustenten los importes indicados en el reporte, asimismo, resultando una diferencia pendiente de aclarar y comprobar por el importe de \$ 1'050,279.

3. En el reporte "Levantamiento Físico de Fraccionamientos Populares y Terrenos Comerciales" disponible y comprometido, se verificaron las operaciones aritméticas respecto al "costo directo" y el "saldo comprometido", detectándose una diferencia de más en la columna del "costo directo" por el importe de \$ 77'162,139 correspondiente a 13 predios de la reserva comprometida y 3 de la disponible, así mismo se detectó una diferencia de más presentada en la columna de "total saldo" por el importe de \$ 799,968 correspondiente a 22 predios de la reserva comprometida, la cual no fue aclarada por la Entidad, incumpliendo a lo establecido en el Artículo 22 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, así como a lo establecido en el Postulado Básico de Contabilidad Gubernamental denominado "Valuación", emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC).
4. Del análisis de los saldos de inventario presentados en el reporte denominado "Inventario de Reserva Disponible y Comprometida" y saldos contables al 31 de diciembre de 2018, se detectó que en el reporte citado se muestra el inventario comprometido, el cual se integra por inmuebles vendidos, invadidos, donados pendientes de concluir con los tramites y en situación jurídica, observándose que no contiene la información del costo histórico inicial, disminuciones realizadas por costo de venta, superficie en metros cuadrados vendida y superficie en metros cuadrados

disminuida, incumpliendo a lo establecido en el artículo 22 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a lo establecido en los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental denominados "Revelación Suficiente" y "Valuación".

Cabe señalar que el Fideicomiso lleva el control en hojas de cálculo de Excel, por lo que aun cuando se tiene establecido un sistema de control de inventario de terrenos y cuenta con un software de cómputo para su control, se observa que el Fideicomiso no ha concluido con el diseño de las adecuaciones a las necesidades informativas y de control requeridas, que permita a través de registros de altas y bajas conocer el inventario de terrenos en fechas determinadas, movimientos históricos, memorias de cálculo para su valuación en el Inventario, así como para la determinación del costo de venta de terrenos, información que identifique los terrenos, como dirección, fecha de adquisición, vendedor, situación en la que se encuentra, entre otros elementos a considerarse.

Durante la revisión se solicitó por escrito el informe y las gestiones realizadas para las adecuaciones implementadas al sistema de inventario que opera el Fideicomiso así como los reportes que se generan, mismos que no fueron proporcionados.

RECOMENDACIÓN
---------------

Se recomienda al Fideicomiso establecer los mecanismos necesarios a fin de mantener conciliada la información presentada en los reportes generados, asimismo para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y demás normativa aplicable.

NÚM. DEL RESULTADO: 25	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-17-18-DMMF-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 2018, se observa lo siguiente:

- 1.- El Fideicomiso registró mediante pólizas de diario No. D00699 y D00700 ambas de fecha 31 de diciembre de 2018 el costo de venta por disminución al inventario comprometido por pagos realizados de enero a diciembre de 2018, por un importe de \$ 21'616,304 y \$ 1'265,568, afectando su contracuenta denominada "Costo de Producción, Servicio o Adquisición", observándose que no fue proporcionada 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".
- 2.- Se verificó la correcta valuación de los registros contables realizados en la cuenta "Inventario de Mercancías para Venta" observándose que la Entidad realizó registro contable mediante pólizas de diario No. D00701 y D00702 ambas de fecha 30 de diciembre de 2018, en las cuales afectó el costo de venta por disminución al inventario

comprometido por los pagos realizados en el ejercicio 2018 por un importe de \$ 15,125 correspondiente al predio YM-007-006 y registró ajuste a póliza de diario No. D007000 de fecha 31 de diciembre de 2018 por el importe de \$ 111,327, sin haber proporcionado la documentación que sustente los registros efectuados, como son el periodo que comprenden dichos pagos e importe de los mismos, así como la determinación del costo de venta, incumpliendo con 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".

RECOMENDACIÓN

Se recomienda al Fideicomiso establecer los controles necesarios a fin de sustentar documentalmente los registros contables realizados con afectación al conto de ventas, así como proporcionar la política o normatividad aplicable respecto al procedimiento de cálculo de dicho costo de venta.

NÚM. DEL RESULTADO: 37	
NÚM. PROCEDIMIENTO: P-17-18-DMMF-85	RECOMENDACIÓN

La Entidad presenta saldo al cierre del ejercicio fiscal 2018 en la cuenta denominada Otras Cuentas por Pagar "Abono a clientes" por la cantidad de \$ 112,478 integrándose por depósitos de clientes efectuados durante los ejercicios fiscales 2017 y 2018 los cuales al mes de julio 2019 no han sido identificados, incumpliendo con lo señalado en el Artículo 42 en correlación con el Artículo 85 fracción V de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

RECOMENDACIÓN

Se recomienda al Fideicomiso Implementar las medidas de control interno que permitan la identificación inmediata del origen de los ingresos que cobra, para su correcto y oportuno registro contable, a fin de reflejar las obligaciones reales en la información financiera.

## II. 2 Resumen de observaciones y acciones

Se determinaron 20 observaciones, de las cuales 7 fueron solventadas por la Entidad Fiscalizada antes de la integración del presente informe, las 13 restantes generaron 1 pliego de observaciones, 1 promoción del ejercicio de la facultad de comprobación fiscal, 2 promociones de responsabilidad administrativa sancionatoria y 9 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 reunión de trabajo realizada en fecha 10 de marzo

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 02, 04, 05, 06, 07, 09, 12, 14, 20, 22, 23, 25 y 37 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, con motivo de los trabajos de auditoría que concluyeron el 31 de marzo de 2020, 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 revisión 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 el Desarrollo Urbano de Mexicali, presenta errores y omisiones significativos relativos a: el procedimiento para la venta de predios; en el cálculo de intereses por financiamiento y moratorios por la venta de predios; por la falta de establecimiento de criterios para determinar los porcentajes de anticipos y plazos para la reestructuración de adeudos; por la falta de autorización en el incremento de sueldos; por la falta de lineamiento para la entrega de vales de despensa; en el cumplimiento de obligaciones legales en material fiscal; en la comprobación del egreso devengado; así como en la atención a disposiciones legales y normativas; entre otras observaciones, correspondientes a la Cuenta Pública por el Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, 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 y recomendaciones, correspondientes a la Cuenta Pública del Ejercicio Fiscal del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, 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

30 JUL 2020

DESPACHADO  
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.

C.c.p.- C.P. Crisóforo Víctor Fimbres Durazo, Director de Cumplimiento Financiero "A1" de la ASEBC.  
C.c.p.- Archivo.

JGC/JMP/ CVFD/ASC/S/Janett'