

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Francisco Arturo Vega de Lamadrid
Gobernador del Estado

Loreto Quintero Quintero
Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho de publicarse en este periódico.

Tomo CXXVI Mexicali, Baja California, 22 de febrero de 2019. No. 10

Índice

SECCIÓN II

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

DECRETO DEL EJECUTIVO mediante el cual se reforma el Reglamento Interno del Instituto de Cultura de Baja California..... **3**

SECRETARÍA DE SALUD

CONVOCATORIA a los licenciados en derecho, no relacionados con la prestación de los servicios de salud, para participar en el proceso de selección y designación de los tres integrantes del Consejo de la Comisión de Arbitraje Médico del Estado de Baja California (CAME BC), para el periodo 2019-2022..... **15**

CONVOCATORIA a los miembros de asociaciones médicas y a los miembros de colegios de profesionales de la medicina, debidamente registrados ante el Departamento de Profesiones del Estado, para participar en el proceso de selección y designación de los Tres Consejeros Médicos, a las asociaciones y colegios de profesionales en la salud, debidamente registrados ante el Departamento de Profesiones del Estado, para participar en el proceso de selección y designación de los Cinco Consejeros y a los interesados en participar en el proceso de designación de Consejeros del Consejo de la Comisión de Arbitraje Médico del Estado de Baja California, por el periodo del 2019-2022..... **20**

GOBIERNO MUNICIPAL

H. XXII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MEXICALI, B.C.

BASES DE OPERACIÓN PARA LA CANCELACIÓN DE ADEUDOS POR CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS..... **26**



Bases de Operación para la Cancelación de Adeudos por concepto de Intereses Moratorios

Con fundamento en los artículos 11 TER de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, 23 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, 15, 27 y 35 fracción XVII del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California, Cláusula Cuarta y Cláusula Séptima inciso f) del Contrato de Creación del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, y Apartado IX, Capítulo Primero, de las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, y

CONSIDERANDO

Primero.- Que el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM), es un Fideicomiso Público que forma parte de la administración pública paramunicipal del Municipio de Mexicali, Baja California, cuya creación fue aprobada mediante Acuerdo de Cabildo del XV Ayuntamiento de Mexicali, en su Sesión Ordinaria de fecha tres de febrero de 1998, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día dieciocho de diciembre del mismo año.

Segundo.- Que en términos de los artículos 4 fracción II, 27, 29 y 30, del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California, el Comité Técnico tiene a su cargo la administración del FIDUM, siendo atribución de dicho órgano establecer, en congruencia con los programas sectoriales, las políticas generales de la paramunicipal, entre las cuales se encuentran las relativas a la promoción, contratación y venta de los inmuebles fideicomitidos, así como definir las prioridades a las que deberá sujetarse la entidad, relativas a la comercialización y administración general.

Tercero.- Que en el Apartado IX del Capítulo Primero de las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, se establece que cuando la cuenta pendiente de pago de algún deudor del FIDUM registre un atraso en el pago de los abonos mensuales, se cobrarán intereses moratorios conforme a las condiciones fijadas en el contrato, mismos que en caso de pactar convenio de pago o reestructuración serán



capitalizados, cuando así sean autorizados por parte del Director del FIDUM, y en el caso de llevar a cabo una cancelación de intereses moratorios, ésta podrá ser autorizada por parte del Director del FIDUM, en el caso de predios habitacionales y en el caso de cuentas comerciales, únicamente podrán ser autorizadas por parte del Comité Técnico.

Cuarto.- Que de acuerdo con la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso, el FIDUM tiene entre sus fines que este último:

- a) Reciba la superficie total de los bienes inmuebles fideicomitidos, la cual será administrada en su parte aprovechable, como reserva territorial para continuar el desarrollo y aprovechamiento, así como para su enajenación a los diversos promotores públicos y privados para la vivienda y desarrollo urbano, con el objeto de obtener fondos que el Fideicomitente aplique al financiamiento, amortización o construcción de obra pública de beneficio colectivo.
- b) Enajene, preferentemente en bloque, las áreas habilitadas con infraestructura primaria, a los diferentes promotores de la vivienda y el desarrollo urbano, así como a personas físicas y morales, públicas o privadas, y excepcionalmente áreas en breña para apoyar programas habitacionales con urbanización progresiva, así como programas de crecimiento urbano.

Quinto.- Que no obstante que se ha avanzado en la enajenación de la reserva disponible, el FIDUM tiene registrados adeudos históricos de clientes, que datan inclusive desde los años de 1998, 2001 y 2002 entre otros. Lo anterior según los datos obtenidos al 31 de diciembre de 2016 y de acuerdo con el análisis realizado en cada uno de los conceptos que se ven involucrados en esta situación, advirtiéndose que de un total de 1,001 cuentas por cobrar, **899 cuentan con atraso o están vencidas con hasta 192 mensualidades.** De las 1,001 cuentas, 967 son habitacionales, encontrándose al corriente solo 80 de ellas, dando un total de 887 cuentas con atraso en sus pagos, de las cuales 365 están totalmente vencidas. De la misma forma, dicho análisis arrojó que de 34 cuentas comerciales, 22 se encuentran al corriente, 12 presentan atraso y 5 se encuentran vencidas.

C



Las 1,001 cuentas por cobrar, significan un importe de 74 millones 104 mil 249 pesos, mientras que el monto de las cuentas incobrables asciende a 41 millones 5 mil 918 pesos, lo que representa el 55.33% del total por cobrar que se encuentran en riesgo de pérdida.

Sexto.- Que asimismo, en el inicio del ejercicio 2017, se observa que de las 972 cuentas existentes, solo 178 estaban al corriente, considerándose 794 **cuentas con atraso o vencidas con hasta 100 mensualidades**, lo que representaba un 81.69% de cuentas atrasadas, traduciéndose en un problema financiero grave para la institución, ya que de 64 millones de pesos por cobrar, 37 millones de pesos se encontraban pendientes de pago, es decir, un 57.79% con riesgo de pérdida.

Séptimo. – Que los datos correspondientes al año 2018, arrojan que de 915 cuentas por cobrar, 735 se encuentran con atraso o vencidas, mismas que representan el 80.33% del total de las cuentas y corresponden a un saldo por cobrar de 71 millones 595 mil 407 pesos, de los cuales 23 millones 061 mil 035 pesos son importes con atraso o vencidos, únicamente del adeudo de capital, y al incluir el importe de interés por financiamiento e intereses moratorios suman un total de 30 millones 971 mil 741 pesos de saldo con atraso o vencido, lo que representa el 43% de cuentas morosas.

Como ejemplo de los 3 ejercicios fiscales anteriores tenemos la siguiente tabla comparativa:

Año	Cuentas por cobrar activas	Cuentas con Atraso y Vencidas	Porcentaje de cuentas incobrables	Saldo por cobrar	Saldo con Atraso y Vencido	Interés por financiamiento	Interés moratorio	\$ total de cuentas incobrables	% Proy Incob 2019
2016	1001	899	89.81%	74,104,249	26,362,141	1,335,999	3,617,294	31,315,434	0.42
2017	972	794	81.69%	64,197,491	30,443,938	1,039,625	5,616,216	37,099,779	0.58
2018	915	735	80.33%	71,595,407	23,061,035	1,371,841	6,538,865	30,971,741	0.43
Total				209,897,147	79,867,115	3,747,465	15,772,375	99,386,955	0.47

Octavo.- Que dada la problemática antes expuesta, se ha buscado promover que los deudores, que por diferentes situaciones han incurrido

C



en mora, estén en mejor posibilidad de cumplir con el contrato celebrado, así como fomentar una cultura de pago, toda vez, que existe el riesgo de que los deudores inicien un procedimiento jurídico de prescripción positiva, debido al tiempo que ha transcurrido desde la celebración del contrato de compra venta y las acciones realizadas para lograr el cumplimiento de las obligaciones de pago.

Noveno.- Que de conformidad con lo establecido en el Contrato de Creación del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali y en las Políticas Generales para la Promoción, Contratación y Venta de Inmuebles del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, cuando la cuenta corriente de algún comprador del FIDUM registre un atraso en el pago de las mensualidades, se cobrarán intereses moratorios conforme a las condiciones fijadas en el contrato, mismos que en caso de celebrar convenio de pago o reestructuración serán capitalizados, cuando así se autorice por parte del Director del FIDUM, y en el caso de resultar procedente la cancelación de intereses moratorios, ésta podrá ser autorizada por parte del Director del FIDUM, en el caso de predios habitacionales y en el caso de cuentas comerciales, únicamente podrán ser autorizadas por parte del Comité Técnico.

Décimo.- Que de conformidad con la fracción XVII del artículo 35 del Reglamento de las Entidades Paramunicipales para el Municipio de Mexicali, Baja California, el Comité Técnico tiene la atribución indelegable de aprobar las normas y bases para cancelar adeudos a cargo de terceros y a favor de la entidad, cuando fuere notoria la imposibilidad práctica de su cobro, informándolo al Ayuntamiento, por conducto de la Coordinadora de Sector; por lo que este Comité Técnico del FIDUM tiene a bien emitir las siguientes:

Bases de Operación para la Cancelación de Adeudos por concepto de Intereses Moratorios

Contenido

1. Introducción
2. Objetivos
3. Lineamientos
 - 3.1. Cobertura



Mexicali
22 AYUNTAMIENTO
Juntos, claro que podemos



FIDUM

Fideicomiso para el Desarrollo
Urbano de Mexicali

- 3.2. Criterios y Requisitos de Elegibilidad
- 3.3 Términos y Condiciones
- 4. Proceso de cobranza
 - 4.1 Cobranza preventiva
 - 4.2 Cobranza extrajudicial
- 5. Determinación de la imposibilidad de cobro
- 6. Mecánica de Operación
- 7. Autorización
- 8. Definiciones
- 9. Generalidades

1. **Introducción**

Las presentes bases tienen por objeto establecer las disposiciones generales aplicables para la cancelación de adeudos generados por concepto de intereses moratorios en las cuentas por cobrar de los clientes del FIDUM, como una estrategia de cobro tendiente a lograr que la población objetivo sea incentivada para regularizar sus adeudos, con el fin de evitar el demérito en las finanzas de la institución, a través de la recuperación del valor de venta de los inmuebles y los intereses ordinarios, que puedan ser cobrados por este medio.

2. **Objetivos**

Objetivo general.

Recuperar recursos económicos para salvaguardar el patrimonio de la entidad, mediante la implementación de estrategias para "Sanear las finanzas del FIDUM", y que a la vez sirven como incentivo de pago para las personas que por diferentes circunstancias han incurrido en mora, y que con motivo de la cancelación de adeudos por concepto de intereses moratorios del adeudo principal, estarán en mejor posibilidad de regularizar o liquidar sus cuentas; lo que a su vez redundará en una mayor operatividad del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, que le permitirá atender las necesidades de vivienda y desarrollo urbano en beneficio de las personas y familias que residen en el Municipio de Mexicali.



Mexicali
22 AYUNTAMIENTO
Juntos, claro que podemos



FIDUM
Fiducioso para el Desarrollo
Urbano de Mexicali

Objetivos específicos.

- 2.1. Promover y fortalecer la cultura de pago entre los clientes morosos del FIDUM.
- 2.2. Implementar acciones de apoyo para sanear las operaciones de venta, incentivando el pago de las personas que tienen adeudos, para que regularicen sus cuentas.
- 2.3 Brindar certidumbre jurídica al patrimonio de los compradores que han incurrido en mora.

3. Lineamientos.

3.1. Cobertura.

Con el propósito de regularizar las cuentas por cobrar de los clientes que por diferentes circunstancias no han cumplido con los pagos establecidos en el contrato de compra venta celebrado con el FIDUM, se considerará la cancelación de intereses moratorios para todas las cuentas habitacionales o comerciales que sean dictaminadas como incobrables, en los términos previstos en las presentes Bases.

3.2. Criterios y Requisitos de Elegibilidad.

- a. Contar con disponibilidad financiera para regularizar o liquidar el pago de la suerte principal y los intereses ordinarios.
- b. Presentar solicitud escrita ante el FIDUM, bajo protesta de decir verdad, en la que exponga el motivo por el cual el pago de su cuenta se encuentra en mora.
- c. En el caso de cuentas habitacionales, presentar solicitud de restructuración del contrato de compra venta.
- d. Presentar identificación oficial vigente con fotografía, en el caso de cuentas de personas físicas.
- e. Presentar identificación oficial vigente con fotografía del representante legal y el documento que acredite su representación legal, en el caso de personas morales.

C



Mexicali
22 AYUNTAMIENTO
Juntos, claro que podemos



FIDUM
Fideicomiso para el Desarrollo
Urbano de Mexicali

3.3 Términos y Condiciones.

En cada Acuerdo de autorización para la cancelación de intereses moratorios que se emita, se fijarán las condiciones específicas para su implementación, mismas que deberán ajustarse a las siguientes directrices:

- a. El plazo durante el cual los deudores que hayan incurrido en mora podrán adherirse al beneficio de cancelación de intereses moratorios podrá ser de un mínimo de 3 (tres) meses y un máximo de (9) meses.
- b. La cancelación de intereses podrá aprobarse de forma escalonada, considerando que, a mayor prontitud en el pago, mayor porcentaje de intereses moratorios cancelados.
- c. La cancelación de los intereses moratorios estará condicionada, en el caso de cuentas habitacionales, a que el deudor regularice el pago de las mensualidades vencidas, ya sea mediante reestructuración del contrato de compra venta o liquidación de la deuda; y en el caso de cuentas de uso distinto al habitacional, la cancelación del adeudo estará condicionada a que el deudor liquide el adeudo total en una sola exhibición..
- d. Cada cuenta, ya sea habitacional o comercial, sólo podrá acceder al beneficio de cancelación de intereses moratorios una sola vez durante toda la vida del crédito.

4. Proceso de cobranza

El proceso de cobranza se compone por las gestiones de cobranza preventiva y cobranza extrajudicial que realiza el FIDUM, con el propósito de recuperar el valor de los bienes inmuebles enajenados a título oneroso en cumplimiento de sus fines .

4.1. Cobranza preventiva

La cobranza preventiva consiste en las gestiones que el FIDUM lleva a cabo por conducto del Departamento de Comercialización,



en el periodo de la deuda por vencer, para recordar a los compradores que deben pagar las mensualidades que se encuentran próximas a vencer, mismas que podrán ser llamadas telefónicas, cartas de invitación a las que se anexe el estado de cuenta, e inclusive mensajes de texto o correos electrónicos. De cada gestión que se realice deberá dejarse constancia escrita en el expediente de la cuenta, indicando la fecha y hora de su realización y los pormenores de la misma.

4.2. Cobranza extrajudicial.

La cobranza extrajudicial consiste en las gestiones que el FIDUM lleva a cabo por conducto del Departamento Jurídico, una vez que ha concluido la cobranza preventiva sin éxito o en el caso de cuentas vencidas, y se realiza con el propósito de recuperar el valor de los bienes enajenados por el FIDUM, como alternativa a la demanda judicial en contra del deudor, a fin de evitar costos adicionales para el FIDUM y lograr la recuperación del valor del inmueble con mayor prontitud, considerando la amplia duración del desahogo y resolución de los procedimientos judiciales, así como la acumulación de intereses moratorios, que dificultarían aún más el cobro.

Estas acciones podrán consistir en recordatorios de pago a los que se anexe el estado de cuenta, mismos que podrán entregarse vía correo electrónico o de manera personal en el domicilio del deudor, y deberán registrarse en las bitácoras correspondientes además de agregarse en copia al expediente del cliente, , debiendo asimismo levantarse el acta circunstanciada que evidencie la gestión. Lo anterior con el propósito de notificar a las personas morosas que tienen una deuda con FIDUM y promover su pago.

La cobranza extrajudicial iniciará una vez que se haya vencido el pago de 3 (tres) o más mensualidades, tratándose de cuentas habitacionales y en el caso de las cuentas comerciales, podrá iniciarse a partir del primer mes de mora.

5. Determinación de la imposibilidad práctica de cobro.



Mexicali
22 AYUNTAMIENTO
Juntos, claro que podemos



FIDUM
Fideicomiso para el Desarrollo
Urbano de Mexicali

Podrá determinarse la incobrabilidad práctica de una cuenta cuando se haya agotado el proceso de cobranza en sus dos etapas, preventiva y extrajudicial, sin obtenerse el pago correspondiente o cuando se trate de cuentas que a la fecha de entrada en vigor de las presentes bases se encuentren vencidas y no sean susceptibles de cobranza preventiva. En estos casos, el Departamento Jurídico, bajo su responsabilidad, determinará la imposibilidad práctica del cobro, mediante la emisión del Dictamen de Cuenta Incobrable, debidamente fundado y motivado, en el que se pormenoricen las causas que sustentan la determinación.

La dictaminación de la incobrabilidad práctica de una cuenta por cobrar, dejará a salvo las acciones jurisdiccionales que en su caso determine iniciar el FIDUM ante la falta de pago del deudor.

6. Mecánica de Operación.

La Dirección General del FIDUM establecerá el importe estimado de provisión anual, tomando en consideración la cantidad de cuentas incobrables por año y sus montos y podrá proceder a la emisión del Acuerdo de cancelación de interés moratorios, tratándose de cuentas de inmuebles para uso o habitacional o presentará ante el Comité Técnico la propuesta de Acuerdo de autorización para la cancelación de intereses moratorios, cuando se trate de cuentas de inmuebles para uso distinto al habitacional.

La estimación del valor de las cuentas incobrables se determinará únicamente como referencia de la afectación que representan las cuentas que tengan un atraso de 3 (tres) meses o más en el caso de cuentas habitacionales y las cuentas que tengan un mes de atraso o más en el caso de cuentas comerciales, así como también todas aquellas cuentas que se encuentren vencidas, debido a que se han agotado las gestiones de cobranza preventiva y extrajudicial por parte del FIDUM, indicadas en el punto 4 de estas Bases y no ha sido posible lograr su recuperación, ya sea por insolvencia del deudor o por estar en riesgo de prescripción, por haber transcurrido el término legal para exigir su cobro.



Mexicali
22 AYUNTAMIENTO
Juntos, claro que podemos



FIDUM
Fideicomiso para el Desarrollo
Urbano de Mexicali

En ninguna circunstancia se procederá a la cancelación de los adeudos principales e intereses ordinarios establecidos en el contrato.

7. Definiciones

Cuenta por cobrar: Es una cuenta de activo en la que el FIDUM registra contablemente los derechos pendientes de cobro que le corresponden sobre el producto de una venta a plazos, indicando su monto y la fecha de pago.

Cuenta por vencer: Es una cuenta activa, que se produce inmediatamente después de comprar un producto o recibir un servicio y dura hasta que llegue el plazo comprometido para pagar.

Cuenta morosa: Es la cuenta cuya fecha de pago ya venció.

Cuentas incobrables: Son los derechos pendientes de cobro por la venta a plazos de bienes, sobre cuyo importe se ha dictaminado la imposibilidad práctica de cobro a través del Departamento Jurídico del FIDUM, una vez agotadas las gestiones de cobranza preventiva y/o extrajudicial, sin obtener resultados favorables.

Interés Ordinario: Es el porcentaje que se cobra al final de un período de un año y se expresa como X% por año, según se establezca en el contrato de compra venta celebrado de mutuo consentimiento entre el FIDUM y los compradores. Se calcula sobre la cantidad del bien principal original, es decir si el deudor se atrasa en el pago de interés no se aumenta el principal por el interés no pagado, el interés ordinario toma un año de 360 días, pero con los días realmente transcurridos para el período sobre el cual se determina el pago de interés.

Interés moratorio: Es un porcentaje que se cobra cuando el deudor se atrasa en el pago de un préstamo o crédito, éstos solo se aplican una vez que vence el plazo límite de pago que se establece en el contrato que se celebra entre el FIDUM y el comprador al adquirir el bien.



Mexicali
22 AYUNTAMIENTO
Juntos, claro que podemos



FIDUM
Fideicomiso para el Desarrollo
Urbano de Mexicali

Los intereses moratorios se calculan sobre el monto que se tiene que pagar en la fecha pactada.

Cobranza: Es el proceso a través del cual el FIDUM busca recuperar el valor de los bienes inmuebles vendidos.

Deuda: Es la obligación que tiene una persona física o moral de pagar al FIDUM por un bien inmueble adquirido, en un plazo determinado.

8. Generalidades.

De acuerdo con los resultados de la implementación de programas o estrategias que se requieran y autoricen por parte del Comité Técnico del FIDUM, las presentes Bases de Operación para la Cancelación de Adeudos por concepto de Intereses Moratorios en cuentas por cobrar de clientes que por alguna circunstancia han incumplido con el pago establecido en el contrato de compra venta celebrado por mutuo acuerdo entre el comprador y el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, se adecuarán, de ser necesario en los aspectos operativos.

Para efecto de atender lo establecido en el párrafo anterior, las dudas o aclaraciones pertinentes deberán ser sometidas ante el Comité Técnico del FIDUM, para su debida aprobación.

Toda operación que se celebre de acuerdo a los términos que se establecen en las presentes Bases, deberá ser informada en las sesiones ordinarias por el Director del FIDUM al H. Ayuntamiento de Mexicali y al Comité Técnico de la entidad.

Las presentes Bases fueron aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, en su VIII Sesión Extraordinaria, celebrada el 28 de diciembre de 2018, fecha a partir de la cual entraron en vigor, ordenándose su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California para su difusión.

