



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN INGENIERÍA

FACULTAD DE INGENIERÍA

DIVISIÓN DE INGENIERÍA CIVIL Y GEOMÁTICA

ANÁLISIS DEL  
FIDEICOMISO MUNICIPAL  
PARA EL DESARROLLO URBANO  
DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA  
(PRESENTE Y FUTURO)

TESIS

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRO EN INGENIERÍA  
(CONSTRUCCIÓN)

PRESENTA:

ING. DANIEL ALBERTO SALGADO MÉNDEZ

TUTOR:

DR. JESÚS HUGO MEZA PUESTO  
CIUDAD UNIVERSITARIA, MÉXICO D.F., 2010.



## **JURADO ASIGNADO**

**Presidente:** M.I. SALVADOR DÍAZ DÍAZ

**Secretario:** ING. LUÍS ARMANDO DÍAZ INFANTE  
DE LA MORA

**Vocal:** DR. JESÚS HUGO MEZA PUESTO

**1er. Suplente:** ING. ALBERTO CORIA ILIZALITURRI

**2do. Suplente:** ING. LUÍS ZÁRATE ROCHA

**CIUDAD UNIVERSITARIA, MÉXICO D.F.**

**TUTOR DE TESIS**

---

**DR. JESÚS HUGO MEZA PUESTO**

*AGRADECIMIENTOS*

1. A la Universidad Nacional Autónoma de México, expreso mi reconocimiento al personal docente por su profesionalismo y gran capacidad para la enseñanza en la impartición de asignaturas de posgrado.

2. A la Universidad Autónoma de Sinaloa, expreso mi reconocimiento a la Facultad de Ingeniería, Mazatlán, por haber hecho posible el convenio para llevar a cabo la Maestría en Construcción, en busca de una mayor calidad para los egresados universitarios.

3. Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por el apoyo económico brindado durante los cuatro semestres de estudio.

4. A cada uno de los miembros del jurado Dr. Jesús Hugo Meza Puesto, M.I. Salvador Díaz Díaz, Ing. Luis Armando Díaz Infante de la Mora, Ing. Alberto Coria Ilizaliturri y Ing. Luis Zarate Rocha, por su valiosa aportación en mi examen de grado. Agradeciendo de antemano su tiempo y asistencia a mi presentación. Hago una extensa felicitación y agradecimiento por otorgar su valioso conocimiento en la impartición de asignaturas, para el desarrollo de los profesionistas de este gran país, en la máxima casa de estudios Universidad Nacional Autónoma de México, como el plantel de estudios profesionales y de investigación más importante de México.

5. Al XIX Ayuntamiento del Gobierno Municipal de Ensenada Baja California y en especial a la dependencia en estudio, Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada (FIDUE), Agradeciendo de antemano a los Directores (Ing. Saúl Sandoval Noriega, Cp. César Cerros Castañeda y Lic. Manuel Nava Valles), quienes han estado a cargo durante este periodo de investigación.

*DEDICATORIAS*

*A mi hija Danna Janeth Aispuro Godoy, que en mi ausencia, me seguiste dando muestras de amor y cariño, y hoy a mi regreso decirte lo feliz que me haces en esta vida al verte crecer tan alegre y tierna. Y que hoy y siempre seré un padre que te brinde un gran apoyo en la realización de todos los sueños y metas que tengas, siempre estaré cerca, te guiare y cuidare, mi princesa.*

*A mi familia como mi motivación para la realización del posgrado. Mi madre María Olivia Méndez Arellano quien nunca ha dejado de apoyarme aún en la distancia y hoy que estoy tan cerca de un gran logro de superación personal, decirte que te he extrañado y que te quiero por haberme dado una infancia llena de amor y motivación ante la adversidad, decirte que siempre contarás conmigo como muestra de agradecimiento por lo mucho que sigues haciendo por mí, A mi padre José Luís Salgado Ruiz a quien quiero, respeto y deseo que tengas salud, bienestar y muchos deseos de seguir atendiendo a tus pacientes con la alegría que te caracteriza por siempre, A mi hermano José Luís Salgado Méndez por lo feliz que te encuentras con tu familia y el nacimiento de tu hija, A mi hermano Saúl Octavio Salgado Méndez felicitándote por haber encontrado el desarrollo profesional en el negocio que has emprendido cerca de nosotros como familia y que en fecha próxima culmines con éxito tu maestría.*

*A mi novia Arq. Ana Cristina Ramos Trabado por la obtención de tu grado profesional, por su tiempo y dedicación en este momento tan importante de nuestro desarrollo profesional y personal, por lo feliz que nos hace tu compañía y el amor que otorgas a mi hija en el breve tiempo que hemos compartido momentos importantes e inolvidables. Compartamos este logro como un primer paso a un gran presente y futuro juntos cerca de quienes nos estiman y aman (nuestras familias).*

## ÍNDICE

	PÁGS.
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>IX</b>
<b>1. LOS ORGANISMOS PARAMUNICIPALES EN LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA</b> .....	<b>13</b>
Introducción capitular.....	14
1.1.-El Marco Legal que sustenta a los organismos paramunicipales en Ensenada.....	14
1.2.-La fiscalización en los organismos paramunicipales de Ensenada.....	16
1.3.-Las paramunicipales de Ensenada y su vinculación con la comunidad.....	18
Conclusión capitular.....	21
<b>2.- EL FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA</b> .....	<b>22</b>
Introducción Capitular.....	23
2.1.- Conformación del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada.....	23
2.2.-La función del FIDUE.....	30
2.3.-Participación del FIDUE en el desarrollo Urbano de Ensenada.....	37
2.4.-Los recursos económicos que percibe el FIDUE .....	40
Conclusión capitular.....	53
<b>3.-EL FIDUE EN EL CONTEXTO ACTUAL DE ENSENADA (PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO)</b> .....	<b>54</b>
Introducción capitular.....	55
3.1.-Aciertos y desaciertos del FIDUE.....	55
3.2.-EL Órgano Fiscalizador de Ensenada (Sindicatura Municipal) y el FIDUE.....	57
3.3.-La situación actual del FIDUE y su vinculación con el Municipio.....	58
3.4.-Análisis de la percepción de los beneficiarios del FIDUE.....	62
Conclusión capitular.....	64

<b>4.-HACIA UN CONTROL INTERNO DE LAS TAREAS DEL FIDUE.....</b>	<b>65</b>
Introducción capitular.....	66
4.1.-Bondades de los procedimientos formales en los organismos públicos.....	66
4.2.-El Manual de Procedimientos actual del FIDUE.....	68
4.3.-Un instrumento de Control Interno para el FIDUE .....	70
Conclusión capitular.....	72
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES.....</b>	<b>74</b>

**BIBLIOGRAFÍA**

**APÉNDICE**

**ANEXOS A, B, C Y D**



## **INTRODUCCIÓN:**

En todo proyecto de obra pública se pretende satisfacer las necesidades que la comunidad percibe de su interés. La correcta ejecución de los proyectos, implica una administración sostenible de los recursos asignados para tal efecto. Antes de proponer un proyecto determinado es fundamental efectuar un diagnóstico de la situación que se está viviendo en la zona donde se aprecia la existencia de un problema. Por lo que, es indispensable cumplir con las especificaciones que plantea el marco legal establecido; así como el de realizar revisiones periódicas, en la intención de corregir los errores presentes y prevenir las fallas futuras. En suma, es indispensable proceder metodológicamente.

Esta situación, le ha representando un problema a la instancia paramunicipal encargada de administrar reservas territoriales en el Municipio de Ensenada Baja California. Dicho problema engloba una serie de observaciones, restricciones y sanciones por los organismos fiscalizadores de dicho Estado. Por lo que, el presente estudio analizará los mecanismos legales en torno al proceder del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, y que, en lo consecuente llamaremos FIDUE; los instrumentos metodológicos en la realización de contratos, convenios y la aplicación de los recursos percibidos; así como, la adquisición de nuevas reservas para enajenación y/o comercialización.

De lo anterior, cabría preguntarnos: ¿Cómo se encuentra el actual marco jurídico del FIDUE en materia de adquisición, enajenación y comercialización de terrenos fideicomitidos?, ¿Qué papel juega la estructura organizacional del FIDUE en la eficiencia de las actividades programadas?, ¿Cuáles son las ventajas y desventajas del Manual de procedimiento interno en relación a las funciones sustantivas de los integrantes del FIDUE?, ¿Cómo se encuentra la situación contable del FIDUE?, ¿Cuál es la percepción de los sectores sociales, que han tenido vinculación con FIDUE?, ¿Qué alternativa, pudiera encontrar una solución al cumplimiento de la normatividad dentro de FIDUE?

Tales eventos llevan a plantear como objetivo principal del presente estudio a ***“Establecer un instrumento de control interno, que supervise el funcionamiento administrativo del FIDUE”***.

Lo anterior, en la intención de maximizar el desempeño y mejoramiento continuo de los servidores públicos, el buen uso y destino de los recursos económicos, y la esencia y razón de ser del Fideicomiso. Buscando también, minimizar el número de observaciones y sanciones por las instancias reguladoras, la negativa al presupuesto de egresos y la percepción de la sociedad civil.

De igual forma, contribuir a escenarios, donde la ejecución de proyectos de obra pública, de programas sociales y empresariales se materialicen en condiciones armónicas; cuyos resultados fomenten el desarrollo local. En resumen, la inquietud de la presente investigación se sintetiza en las formas legales que regulen los procedimientos a seguir de nuestro objeto de estudio (FIDUE).

Para lo cual se asume, que los procedimientos administrativos son de suma importancia en la empresa pública, para detectar problemas de funcionamiento a través de un servicio profesional inmerso en el sistema de gobierno, como una medida preventiva o en su defecto correctivos y objetivos, que permita un uso razonable de los recursos económicos. No obstante, del diverso y frecuente número de observaciones, correcciones recomendaciones y/o sanciones efectuadas al FIDUE. Nos hace suponer que ***“se desconocen los procedimientos a seguir acerca de los alcances, limitaciones y funciones del Fideicomiso; así como de las tareas sustantivas de cada uno de los integrantes del organismo”***.

La presente investigación, va dirigida a los servidores públicos del FIDUE, para mejorar el funcionamiento de los procesos internos de dicho organismo. Y cuyo enfoque central esté dirigido de forma *preventiva y no correctiva*. Es posible lograr con ello, una interacción con la comunidad, positiva, eficiente y de calidad en los resultados de cualquier proyecto requerido para satisfacer las necesidades de la sociedad en el Municipio de Ensenada Baja

California. Esta investigación estará circunscrita en el área administrativa y se integrará de forma descriptiva, correlativa y explicativa.

La metodología a seguir para esta investigación se divide en dos apartados:

1.-Investigación documental; que está integrada por la revisión documental de la Acta Constitutiva del fideicomiso, las auditorías hechas por el Órgano Fiscalizador Superior de Baja California, las observaciones emitidas por la Comisión de Fiscalización del Congreso de ese Estado, los estados financieros del organismo, la información expuesta por el H. Ayuntamiento en su portal de Internet, las notas periodísticas en los diarios locales, entre otras.

La anterior investigación documental, se pretende correlacionar con la investigación de campo.

2.-En la investigación de campo, se pretende tener el sentir y el pensar de los sectores sociales con quien FIDUE realizó contratos de comercialización de vivienda y de terrenos tanto para vivienda como para comercio.

Ya que existen 2160 lotes comercializados por FIDUE, distribuidos en 4 fraccionamientos: Altamar I (217 lotes), Nuevo Milenio (358 lotes), Rosas Magallón (633 lotes) y Praderas Ciprés (808 lotes). El proceso de selección fue el siguiente:

- a) Se optó por una representación del 10 % de los lotes habitados. De donde alrededor del 60% de los lotes se encuentran habitados, por lo que:
- b) Del fraccionamiento Altamar I, se obtuvieron 13.02 (13) opiniones.
- c) Del fraccionamiento Nuevo Milenio, se obtuvieron 21.48 (21) opiniones.
- d) Del fraccionamiento Rosas Magallón 37.98 (38) opiniones.

e) Y del fraccionamiento Praderas Ciprés 48.48 (48) opiniones.

En total fueron 120 personas encuestadas.

La presente muestra de carácter no probabilística y catalogada como *muestra por cuotas*, ya que se propuso una cuota del 10% de los lotes habitados en cada estrato (fraccionamiento). Sin embargo, el proceso de selección en cada fraccionamiento fue aleatorio simple. Por lo que, se asume que los datos arrojados serán adecuados para la presente investigación, y en complemento a la investigación documental, permitirá contar con la percepción del sector social con quien se efectuaron contratos de compra-venta.

Así como también, proponer los mecanismos necesarios de forma y contenido para presentar la propuesta que permita minimizar los errores administrativos y de percepción del FIDUE.

La presente investigación es útil por su carácter positivo, su intención de mejora continua en la dependencia y por la inquietud del autor de contribuir a un escenario donde se de cumplimiento a las tareas sociales del Fideicomiso.

**1. LOS ORGANISMOS PARAMUNICIPALES EN LOS  
PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DEL  
MUNICIPIO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA.**

## **Introducción capitular:**

La empresa pública, se ha establecido en el país desde principios del siglo pasado, con la intención de dar servicio a la comunidad en retribución a la demanda de bienes y servicios derivados del incesante crecimiento interno nacional. Ante el gran crecimiento del país, y dado el rezago en algunos sectores urbanos y suburbanos de estos servicios básicos necesarios para la población, se han creado diversos programas para dar solución a las entidades municipales en obras de infraestructura como; redes de agua potable, redes de alcantarillado sanitario, redes de energía eléctrica, infraestructura deportiva, infraestructura de salud, rehabilitación de parques, pavimentación, puentes y servicios comunitarios de obra civil en general. Al establecer este tipo de programas, la empresa pública aunada al gran interés y apoyo social de la comunidad, ha sido posible llevar a buen término en forma, tiempo y calidad cada obra ejecutada por el gobierno.

Es importante precisar, los mecanismos metodológicos con los cuales la empresa pública cuenta y de las instancias reguladoras de sus actividades sustantivas. Ello, en la intención de dar cumplimiento a las tareas sociales anteriormente expuestas.

### **1.1.-El Marco Legal que sustenta a los organismos paramunicipales en Ensenada:**

De acuerdo al artículo 94, Título Tercero, Capítulo Único de la Administración Pública Paramunicipal del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Ensenada, Baja California. El Ayuntamiento podrá determinar la creación de organismos descentralizados, o empresas de participación municipal, los cuales contarán con personalidad jurídica y patrimonio propio. Asimismo podrá disponer la creación de fideicomisos, afectando a un fin específico un haber patrimonial<sup>1</sup>.

En la estructura organizacional del Municipio de Ensenada Baja California, se desprenden

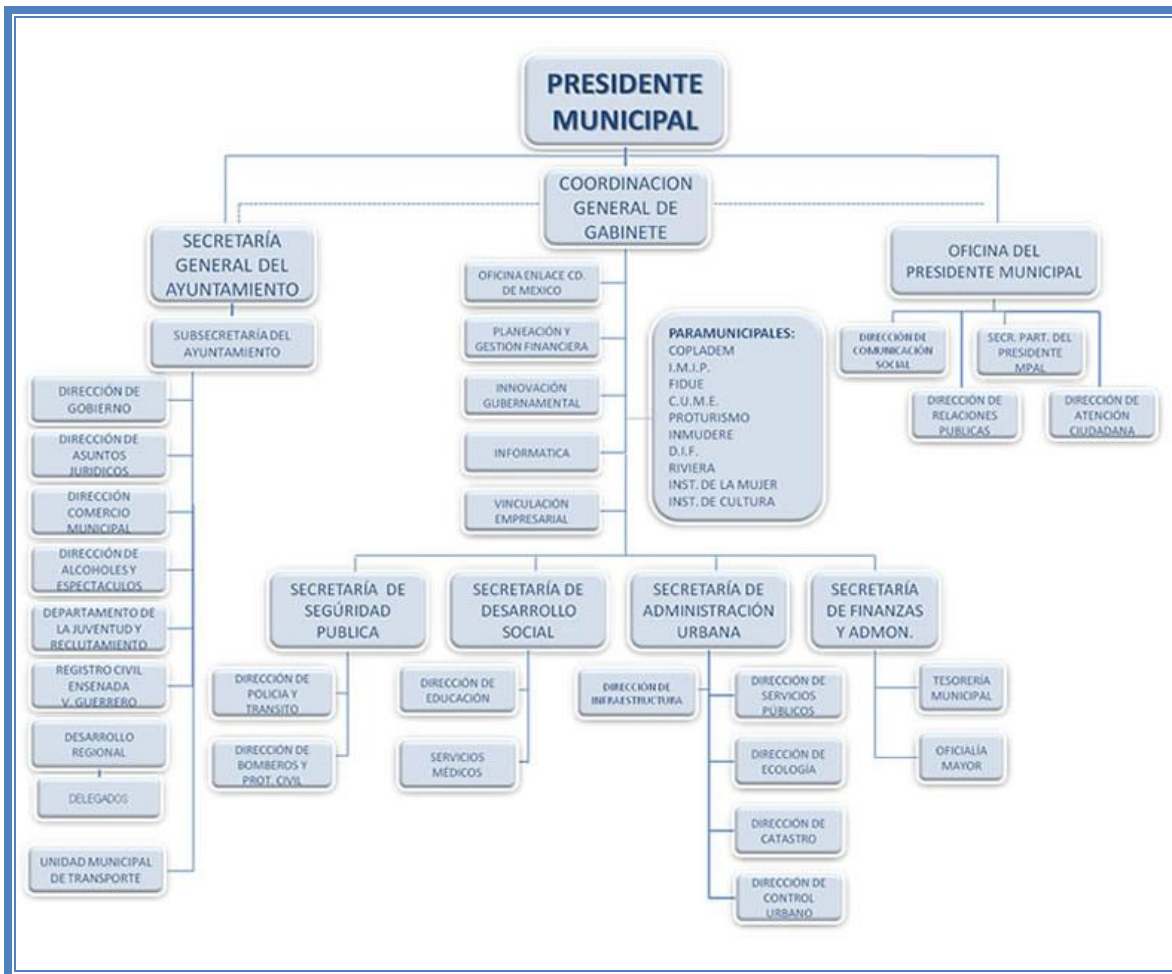
---

<sup>1</sup> Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Ensenada, Baja California *Periódico Oficial Del Estado El 29 De Abril De 2005*

una serie de organismos paramunicipales tales como: el Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Ensenada (COPLADEM), el Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), el Instituto Municipal del Deporte y Recreación (INMUDERE), el Centro Cívico y Cultural Riviera, el Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), el Instituto de la Cultura, el Instituto de la Mujer, el Consejo de Urbanización Municipal de Ensenada (CUME), Proturismo y el Fideicomiso para el desarrollo Urbano de Ensenada (FIDUE). Estas dependencias cuentan con procedimientos formales (Manuales de operación y/o procedimiento), que regulan sus tareas sustantivas dentro del Municipio (Véase Diagrama 1).

*Diagrama 1*

*Las Paramunicipales en el organigrama del Municipio de Ensenada Baja California*



Fuente: Gobierno Municipal de Ensenada Baja California, Noviembre de 2008.

En la mayoría de los manuales de operación y/o procedimientos, se explica en forma detallada y metódica las actividades que deben de realizarse en torno a las funciones de cada entidad. Mediante la optimización de las actividades específicas del personal a cargo, y fungen a la vez como guía de orientación que proporciona información esencial para los procesos de planeación, organización, dirección y control de las tareas a realizar. Estos manuales, se desarrollan para cada una de las actividades u operaciones que tengan que ver con los procesos administrativos y operativos, de acuerdo con los lineamientos y exigencias establecidas por la ley.

Y resulta relevante, que en los procesos de modernización administrativa, tales instrumentos de proceder metodológicos estén acordes a las exigencias actuales; es decir que cumplan con las expectativas del hoy y del ahora. Por ello, es vital la adecuación de esos instrumentos mediante la actualización de las funciones del personal en la estructura organizacional de la dependencia. En síntesis, es necesario estar en una continua revisión y evaluación de las actividades que realiza el organismo paramunicipal.

## **1.2.-La fiscalización en los organismos paramunicipales de Ensenada:**

Por muchos años, la fiscalización o revisión de cuentas públicas ha sido parte fundamental del desarrollo administrativo, político y social en nuestro país. En el Estado de Baja California, al promulgarse en 1952 la Constitución Política local, se contempla la fiscalización superior; creándose la Contaduría Mayor de Hacienda con las funciones de revisar las Cuentas Públicas del Estado y de los Municipios.<sup>2</sup>

Para 1980, se aprueba la Ley Orgánica de la Contaduría Mayor de Hacienda y el Reglamento que le es relativo, creándose como un dispositivo legal reglamentario de las disposiciones constitucionales que establecen la existencia de un Órgano Superior de Fiscalización dependiente y auxiliar del Poder Legislativo. Y doce años más tarde, en 1992

---

<sup>2</sup> [http://www.ofsbc.gob.mx/OFS\\_Baja\\_California.asp](http://www.ofsbc.gob.mx/OFS_Baja_California.asp)



se aprueba la Ley de Fiscalización de las Cuentas Públicas para el Estado de Baja California.<sup>3</sup>

El 21 de Mayo de 2004 se publicó la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California. Por lo que, la Fiscalización Superior de las Cuentas Públicas compete al Congreso por conducto del Órgano, el cual goza de autonomía de gestión para decidir sobre su organización, recursos, funcionamiento y resoluciones. Y cinco meses más tarde, el 07 de octubre, la H. XVIII Legislatura Constitucional del Estado de Baja California en Sesión Ordinaria aprobó por unanimidad de votos la designación del Auditor Superior de Fiscalización del Estado (OFS)<sup>4</sup>

Las funciones sustantivas de este Órgano de Fiscalización Superior, con autonomía técnica y administrativa es revisar la cuenta pública de las entidades fiscalizables tanto estatales como municipales y opinar sobre las iniciativas y reformas a Leyes, acuerdos y decretos en materia hacendaria, a través de la aplicación eficaz y eficiente de las Leyes y normas que le corresponden.

Y es a la **Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado**, a quien le corresponde el conocimiento, estudio y dictamen de los asuntos relativos a la Cuenta Pública Anual de las entidades fiscalizables, previstas en la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, la supervisión, el inventario y control de los bienes muebles e inmuebles del Gobierno del Estado, organismos descentralizados, paraestatales y todos aquellos sujetos a fiscalización por el Congreso del Estado; en los términos de la fracción XIII del artículo 27 de la Constitución Política del Estado de Baja California. De igual forma, la vigilancia, coordinación y evaluación del funcionamiento del Órgano de Fiscalización Superior, así como proponer las políticas de organización y funcionamiento que deban regular a dicho Órgano;

Para el cumplimiento de las anteriores atribuciones, la Comisión de Fiscalización del Gasto

---

<sup>3</sup> Ibid

<sup>4</sup> [http://www.ofsbc.gob.mx/OFS\\_Baja\\_California.asp](http://www.ofsbc.gob.mx/OFS_Baja_California.asp)

Público, ordenará al Órgano de Fiscalización Superior el estudio, análisis y opinión de los asuntos que le encomiende, así como el conocimiento, estudio y elaboración de los anteproyectos de dictamen con motivo del resultado de la fiscalización a la Cuenta Pública Anual de las entidades fiscalizables, previstas en la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California<sup>5</sup>.

Para el Municipio de Ensenada, se cuenta también con la **Sindicatura Municipal**, cuya dependencia funge como órgano que tiene a su cargo la función de contraloría interna, la procuración y defensa de los intereses del Ayuntamiento, además de supervisar la honradez y claro desempeño de los funcionarios de la Administración Pública Municipal, así mismo la representación jurídica del Ayuntamiento de Ensenada.<sup>6</sup>

### **1.3.-Las paramunicipales de Ensenada y su vinculación con la comunidad**

En la intención de mejorar las condiciones de vida de los habitantes de los fraccionamientos comercializados por FIDUE; se realizan programas que contemplan el desarrollo humano integral, para lo cual de manera constante se llevan pláticas, cursos, servicios y atención de las diferentes instancias del gobierno. Esta función social de las paramunicipales, se orienta a lograr un mejor entorno en donde puedan crecer y desarrollarse las familias<sup>7</sup>.

En coordinación con otras paramunicipales como el DIF; que ofrece cursos diversos, el Instituto Municipal de la Mujer; que brinda asesoría legal y orientación psicológica. El FIDUE promueve la interacción con la comunidad.<sup>8</sup>

Un ejemplo de las acciones de las paramunicipales lo muestra el Consejo de Urbanización Municipal de Ensenada (CUME), quien ha registrado importantes avances en las obras de pavimentación que impulsa el Gobierno Municipal en diferentes partes de la ciudad, y que dan como resultado más rutas de circulación y seguridad peatonal.

---

<sup>5</sup> Ibid

<sup>6</sup> <http://sindicatura.ensenada.gob.mx/>

<sup>7</sup> [http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304\\_6\\_53\\_53\\_INMU%20001.pdf](http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304_6_53_53_INMU%20001.pdf)

<sup>8</sup> [http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304\\_6\\_53\\_53\\_INMU%20001.pdf](http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304_6_53_53_INMU%20001.pdf)

Del Programa Integral de Pavimentación y Calidad del aire (PIPICA), CUME ha contemplado cubrir 8 mil 131 metros cuadrados con concreto hidráulico, cuya inversión asciende a los 2 millones 360 mil pesos<sup>9</sup>. Y con una inversión de 8 millones de pesos se iniciaron los trabajos de pavimentación en las colonias Aeropuertos y Escritores. Asimismo para 2009 se invertirán en diferentes rubros 22 millones de pesos en esa zona de la ciudad<sup>10</sup>.

Por otro lado, el Instituto Municipal del Deporte y Recreación (INMUDERE), quien promueve la cultura física en la comunidad, fomenta el deporte popular; vinculando con las escuelas y asociaciones<sup>11</sup>. Está realizando obras de remoción de duela en el gimnasio Oscar “Tigre” García; obra que representa una inversión superior al millón de pesos<sup>12</sup>.

Por su parte, el IMIP, cuyas atribuciones son las de realizar tareas de planeación de corto, mediano y largo plazo del desarrollo urbano, rural, regional y costero del Municipio<sup>13</sup>; presentó un estudio de factibilidad de la construcción del puente vehicular de la calle Cuarta, cuyo objetivo es agilizar el tráfico que se verá complementado con la construcción del Libramiento; que desviará el tráfico pesado que circule de sur a norte de la ciudad o viceversa<sup>14</sup>.

En el Municipio de Ensenada, el COPLADEM, quien dentro de sus atribuciones están el de recoger las aspiraciones y demandas de la sociedad civil para que sean sistematizadas y jerarquizadas al formularse el Plan Municipal de Desarrollo, dictaminar sobre las propuestas del Plan y turnarlas al Cabildo para su aprobación, modificación o rechazo. De igual forma, la realización de los estudios de Planeación que considere pertinentes y formular y proponer ante los gobiernos Estatal y Federal programas de inversión, gasto y financiamiento para el Municipio de Ensenada, a través del Ayuntamiento y del

---

<sup>9</sup> <http://www.ensenada.gob.mx/Elementos/Gacetas/Docs/Gaceta022.pdf>

<sup>10</sup> *Ibíd.* Gaceta 023.pdf

<sup>11</sup> Manual de Organización y de Procedimientos Administrativos Instituto Municipal del Deporte y Recreación, Noviembre de 2006

<sup>12</sup> *Ibíd.* Gaceta 024.pdf

<sup>13</sup> Reglamento del Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada, B. C., Periódico Oficial No. 22, 26 de Mayo de 2006, Tomo CXIII

<sup>14</sup> *Ibíd.* Gaceta025.pdf

COPLADEM; sugiriendo a este último los programas y acciones que puedan concertar dentro del marco del convenio de desarrollo social que apoyen el logro de los objetivos y metas del Plan Municipal de Desarrollo<sup>15</sup>.

En PROTURISMO, el fomento, orientación e integración a los esfuerzos turísticos, centran la satisfacción del visitante en la activa participación al desarrollo comunitario. En resumen esta paramunicipal aspira a la participación de los organismos ciudadanos en la planeación y ejecución de la actividad turística del municipio de Ensenada, buscando cumplir con las líneas de acción del Plan Municipal de Desarrollo y del Plan Estratégico del Sector Turismo<sup>16</sup>.

Por otro lado, las acciones encaminadas a conservar y mejorar el Centro Cívico y Cultural Riviera<sup>17</sup>; así como obtener los fondos necesarios para dichos fines, concurriendo con personalidad propia ante los organismos e instituciones privadas y públicas para el fomento o promoción del desarrollo cultural de la sociedad ensenadense en el Riviera.

Uno de los organismos que ha colaborado conjuntamente con el Fideicomiso ha sido el organismo descentralizado INMUJERE; cuyas funciones sustantivas recaen en apoyar, diseñar, implementar, proponer, promover políticas, programas y actividades que impulsen el desarrollo de la mujer, su integración a la sociedad y la generación de espacios de participación y expresión; con la finalidad de mejorar la calidad de vida de las mujeres del municipio. Así como también, el buscar la implementación coordinada de programas y actividades para las mujeres, con el resto de las dependencias municipales, estatales y federales. Igualmente, con organizaciones no gubernamentales y la iniciativa privada, involucradas en la atención al sector femenino de la población<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Periódico Oficial No. 43, de fecha 08 de Octubre de 2004, Tomo CXI

<sup>16</sup> Manual General de Organización Proturismo de Ensenada, Marzo de 2007

<sup>17</sup> Periódico Oficial No. 43, 08 de Octubre de 2004, Tomo CXI

<sup>18</sup> Reglamento del Instituto Municipal de la Mujer de Ensenada, Periódico Oficial No. 51, sección I, 30 de noviembre de 2007, Tomo CXIV.

**Conclusión capitular:**

En la actualidad, los organismos, se ven fortalecidos con la asimilación de la calidad total, excelencia gerencial, sistemas de información, etc. Nuevos enfoques orientados a optimizar la gestión administrativa en forma cualitativa y medible para lograr que los beneficiarios satisfagan sus necesidades.

Es evidente sin duda, la importancia que representan los diversos organismos paramunicipales; que con recursos asignados vía presupuesto u obtenidos por vía propia, contribuyen a mejorar las condiciones de desarrollo de los ciudadanos que no fácilmente pueden acceder a los servicios.

Por lo anterior los programas de carácter social y las paramunicipales que sientan su razón de ser en esa labor, son fundamentales para dar cumplimiento a las tareas planteadas en los planes de desarrollo municipal.

**2.- EL FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL  
DESARROLLO URBANO DE ENSENADA BAJA  
CALIFORNIA.**

### **Introducción Capitular:**

En la composición interna de toda empresa en general, resulta fundamental para el buen desempeño de sus funciones y tareas sustantivas, una estructura organizacional lo más completa e integral posible. Ello posibilita hacerle frente a los eventos adversos y desarrollarse ante condiciones desfavorables.

En lo referente al Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, su activa participación en la realización, comercialización y enajenación de bienes inmuebles de beneficio colectivo, es relevante en la situación actual que vive el Municipio en relación al cumplimiento de los programas sociales contemplados en sus planes de desarrollo. Y como fuente de trabajo para los constructores.

El hecho es, que estamos inmersos en un constante dinamismo que nos lleva a reestructurar nuestra organización y a adoptar nuevas formas de operación que nos permitan prevalecer en condiciones aceptables.

#### **2.1.- Conformación del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada:**

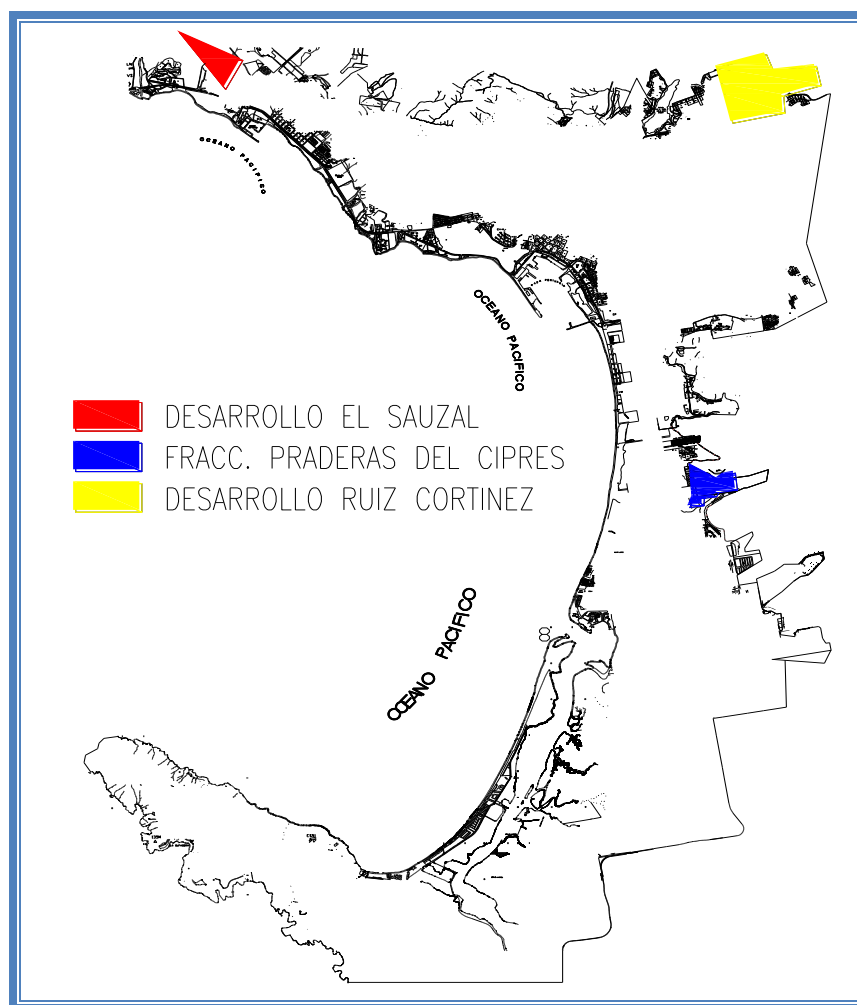
Ante el gran crecimiento de la población de la localidad, surge la necesidad de enajenar bienes inmuebles con servicios públicos a un ritmo continuo y acelerado, para satisfacer estas demandas se han establecido programas de obra con fondos obtenidos de recursos federales, estatales y municipales para abatir el rezago de estos servicios y satisfacer las necesidades de los ciudadanos de los distintos sectores urbanos y suburbanos de la localidad. Y a su vez, con esto se da la generación de valor en la plusvalía de los predios e inmuebles, dando con ello un mejor nivel de vida a la población del lugar.

Por tal motivo, que para poder lograr esto, a un ritmo más acelerado en la dotación de bienes inmuebles; así como el de garantizar la existencia de recursos territoriales, para ofrecer a desarrolladores públicos y privados de vivienda, industria y comercio; e impulsar

un crecimiento ordenado del Municipio con una visión de futuro; el 15 de Octubre de 1991 se decreta la expropiación de terrenos ejidales, que en el caso de Ensenada corresponden a lo que se conoce como Reserva Ruíz Cortínez y Chapultepec (Véase Imagen 1, 2, 3 y 4). En el mismo decreto se aportan estas reservas a un Fideicomiso para su desarrollo y aprovechamiento, así como para su enajenación a los diversos promotores públicos y privados de la vivienda y el desarrollo urbano. Es así como se crea el Fideicomiso para la Administración y Desarrollo de las Reservas Territoriales del Estado de Baja California (FIADERT)<sup>1</sup>.

*Imagen 1*

*Localización de las Reservas Territoriales en el Municipio de Ensenada Baja, California*



FUENTE: FIDUE Marzo de 2006

<sup>1</sup> <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/BAJA%20CALIFORNIA/Municipios/Ensenada/BCensenadaFideicomiso01.pdf>



*Imagen 2*  
*Desarrollo Sauzal*



**Fuente: FIDUE, Marzo de 2006**

*Imagen 3*  
*Desarrollo Ruíz Cortinez*



**Fuente: FIDUE, Marzo de 2006**

*Imagen 4*  
*Desarrollo Praderas de Ciprés*



**Fuente: FIDUE, Marzo de 2006**

Posteriormente mediante convenio pactado entre el Gobierno del Estado y Municipio, se transfiere la materia fideicomitada a éste último creándose lo que es el Fideicomiso municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada (FIDUE) y que es como opera actualmente. Sustentándose, en la Resolución del Convenio Modificatorio al Contrato del FIDUE en la Escritura Pública No. 26,199, Volumen 569 del 30 de Marzo del año 2000. Y que tiempo después, se modificaría el contrato del FIDUE, en la Escritura No.14, 431, volumen 272, con fecha del 3 de Agosto de 2004 (Véase Anexo A).

Un fideicomiso: es un contrato por medio del cual el Fideicomitente (entiéndase Fideicomitente como la persona física o jurídica con capacidad necesaria para hacer la aportación de bienes que el Fideicomiso implica), transmite la titularidad de ciertos bienes o derechos al Fiduciario (la Institución de Crédito); quien está obligado a disponer de los

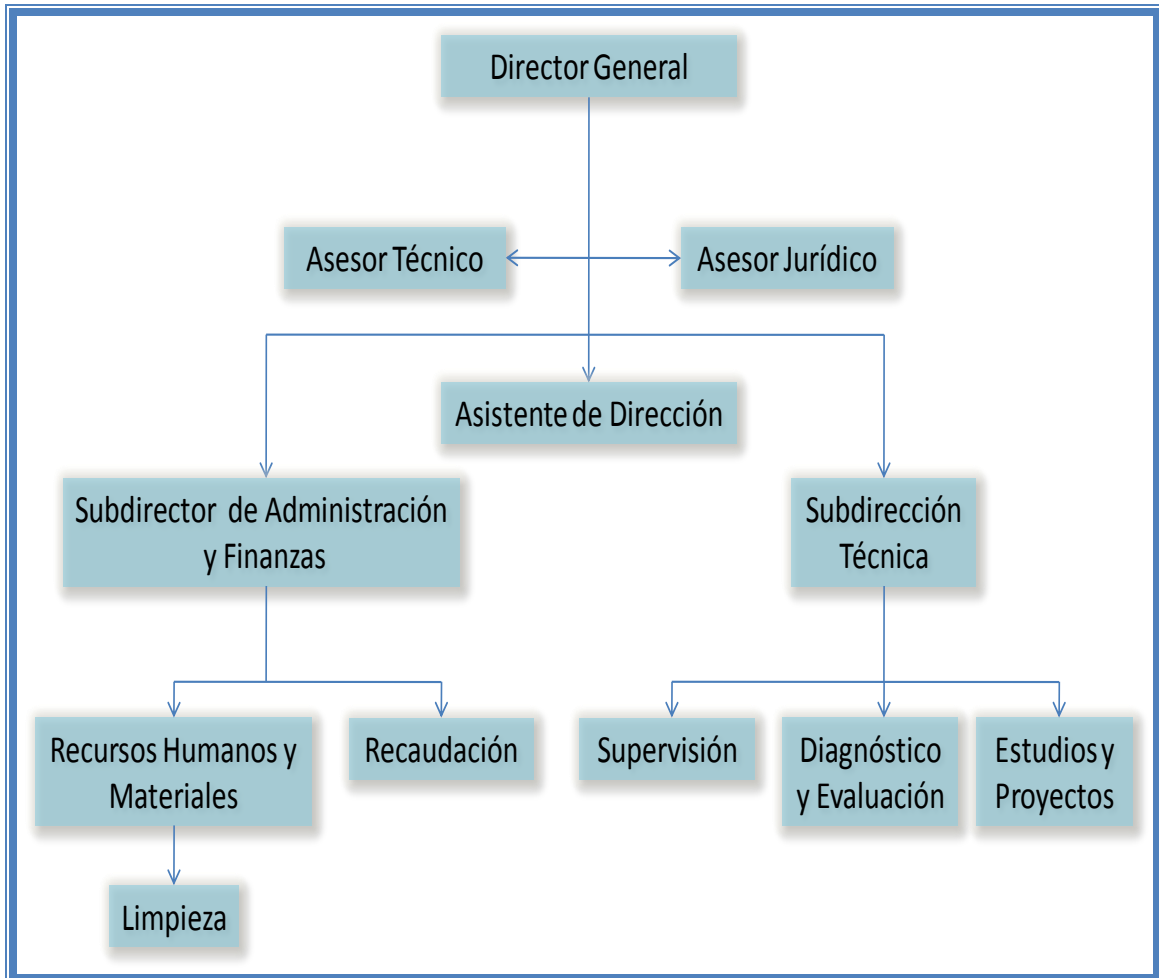
bienes y ejercer los derechos conforme las estipulaciones pactadas y en beneficio de un tercero, es decir del Fideicomisario (entiéndase como las personas físicas o jurídicas con capacidad necesaria para recibir el provecho que el Fideicomiso implica).

Para el caso que nos ocupa, el H. Ayuntamiento de Ensenada Baja California desempeñará ambas figuras (*Fideicomitente y Fideicomisario*), e incorpora como *Fiduciaria* al “Banco Santander Mexicano”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Mexicano. Y se integra por un Comité Técnico, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito (Véase Anexo A). El cual se conforma por:

- a) El Presidente Municipal, quién lo presidirá
- b) El Secretario del Ayuntamiento.
- c) El Tesorero Municipal
- d) El Director de Catastro, Control Urbano y Ecología
- e) El Director de Obras y Servicios Públicos
- f) El Oficial Mayor
- g) Un Regidor, representante de la Comisión de Obras y Servicios Públicos del Ayuntamiento.
- h) El Director del Fideicomiso quién fungirá como Secretario.

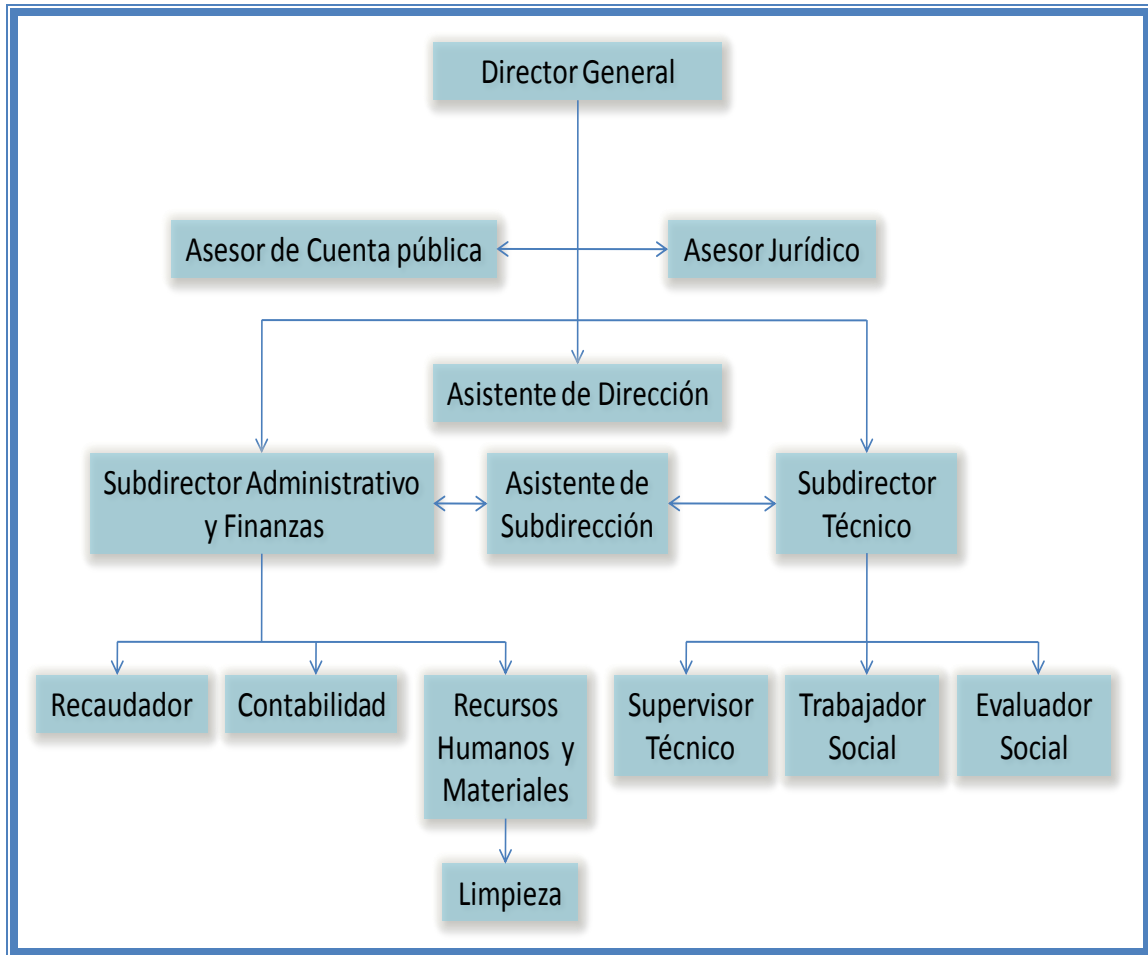
El Fideicomiso contará con una estructura administrativa propia para el cumplimiento de sus fines (Véase Diagrama 2 y 3). Y en el desempeño de su encargo, el organismo se faculta para llevar la contabilidad y cuenta pública de sus recursos. Así mismo, la promoción de programas de crédito en inversión para desarrollar los terrenos que integran el patrimonio fideicomitado susceptibles de enajenarse (Véase Anexo A).

Diagrama 2  
Organigrama del FIDUE en 2005



Fuente: FIDUE, Marzo de 2006.

*Diagrama 3*  
*Organigrama actual del FIDUE (2008)*



Fuente: FIDUE, Marzo DE 2006.

## 2.2.-La función del FIDUE:

El FIDUE tiene como función, la aplicación de los fondos obtenidos al financiamiento, amortización o construcción de obra pública de beneficio colectivo. De igual forma, celebrar los contratos, convenios y actos jurídicos que resulten convenientes para el mejor cumplimiento de los fines del fideicomiso.

Este organismo también contrata estudios y proyectos para obras de cabeza e infraestructura primaria a realizarse en los inmuebles fideicomitidos (Véase Imagen 5 y 6), en coordinación, con las dependencias federales, estatales y municipales que deban intervenir para tal efecto (Véase Anexo A). El FIDUE, participa también en la determinación de las áreas que se destinarán para desarrollos de viviendas, industrias, comercio, equipamiento urbano, preservación ecológica, vialidades, electrificación y demás usos para el que se destinen los inmuebles fideicomitidos (Véase Anexo A).

*Imagen 5*

*Construcción de Pies de Casa*



FUENTE: Elaboración propia. Agosto de 2009

*Imagen 6*

*Inmueble Comercializado por FIDUE*



FUENTE: Elaboración propia. Agosto de 2009

La enajenación de las áreas habilitadas con infraestructura primaria a los diferentes promotores de la vivienda y el desarrollo urbano, a personas físicas y morales, públicas o privadas; son funciones sustantivas de esta paramunicipal.

Las enajenaciones o cualquier otra operación similar que se lleve a cabo con relación a los terrenos, deberá de ser considerado tomando en cuenta la superficie en metros cuadrados que comprenda el mismo, es decir, se diferenciarán aquellas superficies que excedan de 10,000.00 metros cuadrados y aquellos lotes o terrenos que no excedan de dicha superficie. Por lo que, existe autorización en que la enajenación de lotes destinados para Vivienda, Comercio o Industria y que no excedan de 10,000.00 metros cuadrados podrá llevarse a cabo en forma directa por parte del Director del Fideicomiso (Apoderado Fiduciario), previo análisis técnico y financiero que se lleve a cabo de la propuesta así como de las condiciones de pago y el tipo de destino que se dará al bien inmueble de que se trate, siendo en todo caso necesario el informe que se haga al Comité Técnico del FIDUE de la formalización del Contrato Definitivo, sea este privado o en escritura pública (Véase Anexo A).

No obstante, el Director del Fideicomiso podrá gestionar y promover frente a terceras personas los Desarrollos Urbanos a su cargo, estando facultado para emitir documentos relacionados con esta actividad tales como cartas intención, oficios de respuesta con relación a información técnica sobre los terrenos a ofertar, así como planteamientos de tipo financiero respecto de los valores de terreno, forma y tiempos de pago, usos de suelo, y toda aquella información necesaria y relevante para el eficiente cumplimiento de los fines previstos en el Contrato Constitutivo del FIDUE<sup>2</sup>.

La determinación del precio de venta, se obtendrá tomando como base el avalúo que para tal efecto emita la Comisión Estatal de Avalúos. Los precios de los lotes que se destinen para programas de vivienda de tipo popular conforme a la clasificación de inmuebles por uso de suelo, serán expresados en moneda nacional. Y cuando se trate de una enajenación de tierra para un programa de vivienda si la superficie a ofertar excede de 10,000.00 metros

---

<sup>2</sup> Manual de Ordenamiento de FIDUE, 2008.

cuadrados, la tierra se licitará a promotores del sector privado o público, mediante licitación pública llevada a cabo con base en los lineamientos que prevé la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la misma del Estado de Baja California, y en coordinación con el Departamento encargado de estos procedimientos dependiente de la Oficialía Mayor del Ayuntamiento de Ensenada, en estricto apego a las bases de la convocatoria para la licitación y a la normatividad vigente(Véase Anexo A).

Al realizarse cada operación, el promotor de vivienda entregará al fideicomiso el pago de un anticipo que será fijado por las condiciones de mercado prevalecientes al momento de la formalización del instrumento respectivo, debiendo ser dicho anticipo como mínimo del 10% (Diez por ciento) del importe de la operación y el saldo restante será convenido por ambas partes respetando en todo momento los tiempos máximos contenidos en el presente documento. El instrumento legal por medio del cual se regulará la contratación con los promotores de vivienda, será el que determine el director del fideicomiso mismo, que será propuesto a consideración de los miembros del comité técnico para su debido análisis, tomando en consideración las operaciones que hasta este momento se han celebrado por el fideicomiso, y observando la transparencia en el manejo de los recursos, el mayor rendimiento que genere la operación y la seguridad jurídica en la tenencia de los bienes por parte del fideicomiso(Véase Anexo A).

Una vez llevado a cabo el proceso de licitación pública, si por cualquier circunstancia prevista en la normatividad existente para tal efecto, el concurso es declarado desierto. Se determinará aplicable lo previsto en el siguiente apartado quedando facultada la Dirección del FIDUE para gestionar, promover y enajenar en forma directa las superficies no adjudicadas en el proceso. Y cuando resulte de beneficio evidente al desarrollo de las Reservas Territoriales, excepcionalmente el FIDUE, previa autorización del Comité Técnico, podrá enajenar directamente sin necesidad de licitación pública superficies de terreno destinadas para la construcción y desarrollo de vivienda de interés social, los cuales deberán ser incorporados al documento que se utilice para la formalización del acto correspondiente, y haciendo resaltar de forma específica en que consisten los beneficios de la operación(Véase Anexo A).



Los bienes inmuebles destinados al uso comercial e industrial, se enajenarán a aquella persona física o moral que desee establecer un negocio lícito el cual represente un beneficio para la comunidad de los desarrollos urbanos, en estricto apego a la normatividad que establece la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Ensenada. La superficie mínima de terreno que sea destinada para uso comercial o industrial que podrá ser enajenada por el Director del fideicomiso en forma directa será de 10,000.00 metros cuadrados como máximo, justificando en todo momento dentro del contrato respectivo, los beneficios que la enajenación arroje a favor del desarrollo de las reservas territoriales en referencia. Toda solicitud para la enajenación de predios comerciales e industriales quedará sujeta a la reglamentación que para tal efecto norme a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Ensenada. De igual forma, invariablemente se analizará la situación financiera de cada solicitante que se interese en la adquisición de un predio, tanto de uso comercial como industrial. Y deberán sujetarse en todo momento a los siguientes porcentajes:

1. Un anticipo como mínimo del 10% del valor de la operación.
2. Un plazo máximo de 3 años para el pago total de la operación de venta.
3. La tasa de interés aplicable al financiamiento de la operación, será la cantidad mensual equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más los puntos que se determinen para cada operación.
4. El interés moratorio para el caso de incumplimiento deberá establecerse en cada operación y deberá ser como mínimo una tasa equivalente al interés ordinario o de financiamiento por dos (2), sobre cantidades no pagadas.

Las enajenaciones a que se refiere el presente apartado podrán formalizarse a plazo siendo el término máximo para la liquidación de la operación el de TRES AÑOS, deberán celebrarse con reserva de dominio o bien a través de alguna otra figura jurídica que garantice de manera eficiente la seguridad de la tenencia de la propiedad a cargo de FIDUE

y el cumplimiento de la obligación de pago a cargo del comprador; cualquier operación que se pretenda rebase de dicho periodo necesariamente deberá ser autorizada por parte del Comité Técnico, para su formalización(Véase Anexo A).

Una vez realizada la operación de compraventa del predio, tratándose de giro comercial se concederá al adquirente un plazo de 10 meses para el establecimiento y apertura de su negociación, con servicio al público, contados a partir de la firma del contrato objeto de la operación; para aquellos casos en que no se cumpla con este requisito se establecerá en el contrato respectivo que el FIDUE podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato, sin responsabilidad alguna para éste último. Lo dispuesto en este párrafo será aplicable salvo que el proyecto de comercio por su propia naturaleza implique un plazo superior al señalado lo cual deberá ser incorporado al contrato respectivo.

Cuando la operación de compraventa corresponda a un predio destinado a la industria ligera no contaminante, se establecerá la obligación del adquirente de iniciar su funcionamiento en un plazo no mayor de 18 meses, contados a partir de la firma del contrato respectivo; para los supuestos en que no se cumpla con este requisito se establecerá en el contrato respectivo que el FIDUE podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato, sin responsabilidad alguna para él mismo. Lo dispuesto en este párrafo será aplicable salvo que el proyecto industrial por su propia naturaleza implique un plazo superior al señalado lo cual deberá ser incorporado al contrato respectivo. Todas aquellas cantidades pagadas hasta ese momento por parte de los compradores, se considerarán como pagadas al FIDUE por concepto de los daños y perjuicios ocasionados con la rescisión del contrato que se deriva del no desarrollo o construcción del comercio o industria de que se trate. El instrumento legal por medio del cual se regulará la contratación con los promotores privados, será el que determine la Dirección General del FIDUE, observando que se cumpla con las condiciones óptimas en la contratación de la operación de acuerdo a los fines del fideicomiso, documento mismo que será hecho del conocimiento del Comité Técnico para todos los efectos legales (Véase Anexo A).

En relación a los lotes para uso de vivienda, serán destinados a personas físicas con ingresos familiares diarios de hasta de 5 veces el salario mínimo en la región, que no cuenten ellos, su cónyuge y/o sus dependientes económicos, con propiedades inmobiliarias, dando prioridad a quienes tengan menos ingresos. Y para estos casos, todos los trámites que se realicen ante el Fideicomiso, serán personales y gratuitos, los interesados se atenderán de manera personal por empleados del FIDUE, en el orden en que se reciban y antes de asignar un lote habitacional se realizará el llenado de las solicitudes correspondientes y un estudio socioeconómico del solicitante, en el que se constate su situación real de necesidad de suelo para vivienda. Los pagos iniciales o anticipos serán como mínimo del 10% del valor total del predio (Véase Anexo A).

La contratación de lotes se hará mediante Contrato de Compra Venta con Reserva de Dominio, el cual quedará completamente liberado, una vez que el adquirente cumpla con todos los compromisos que haya formalizado con el Fideicomiso. El plazo para liquidar el predio adquirido por el

solicitante una vez aportado el anticipo será hasta de 3 años, mediante 36 pagos mensuales, conforme a los lineamientos que determine la Dirección del Fideicomiso. El plazo para habitar el predio por el jefe de familia contratante, tratándose de lotes habitacionales será de un año, (salvo casos especiales) contado a partir de la firma del contrato con el Fideicomiso, en caso de no cumplirse lo anterior se procederá a llevar a cabo el procedimiento de rescisión conforme a las disposiciones contenidas en el contrato y la normatividad legal aplicable a la materia. En caso de cancelación de la operación de compraventa se devolverá el 80% (ochenta por ciento) del monto total pagado del terreno a la fecha de cancelación, el veinte por ciento restante se considerará como de gastos de administración, de la misma manera se procederá a realizar la liquidación en caso de construcción existente en el predio; sin embargo, los costos inherentes a la obra que se hayan realizado por el particular quedarán a favor del FIDUE, por concepto de los daños y perjuicios ocasionados al mismo con motivo de la cancelación de la operación de que se trata (Véase Anexo A).

Cuando la cuenta pendiente de pago de algún deudor de Fideicomiso registre un atraso en el pago de los abonos mensuales, se cobrarán intereses moratorios conforme a las condiciones fijadas en el contrato, en casos especiales se pactarán reestructuraciones o convenios de pago cuando así sean autorizados éstos por parte del Director del Fideicomiso, en los cuales se deberán incluir los intereses moratorios ocasionados hasta esa fecha. Si la cuenta del lote contratado se haya liquidado en su totalidad, así como las cuentas relativas a las obras de servicios con que cuente el predio de que se trate el contrato de compraventa firmado se elevará a escritura pública o título de propiedad mediante su ratificación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, una vez cumplidas todas las condiciones del mismo para dar mayor sustento jurídico a la propiedad del adquirente (Véase Anexo A).

Para los casos en que el asignatario o posesionario original, haya traspasado el predio bajo un contrato de compraventa o cualquier otro contrato permitido por el derecho, tendiente a la cesión de los derechos y obligaciones inherentes al predio, a favor de un tercero, el fideicomiso procederá a la titulación del predio en forma excepcional bajo los siguientes términos:

1. Se procederá a la titulación a nombre del cesionario solicitante siempre y cuando, este último habite el predio y no ejerza actos de posesión por terceras personas.
2. La titulación procederá siempre y cuando no exista adeudo por la compra del lote o predio de que se trate, y por las obras relacionadas con los servicios de electricidad, agua o drenaje.
3. No podrá titularse un predio a nombre de personas a las que ya se les hubiese asignado un lote por parte del fideicomiso u otro órgano, por lo que será necesario al momento de la solicitud de regularización del predio un certificado de no-propiedad expedido por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en el Municipio de Ensenada.

4. Se solicitará el título por escrito dirigido a la Dirección del fideicomiso, agregando copia del contrato o documento mediante el cual hubiese obtenido la posesión del predio a regularizar.

Para los casos en que las personas ocupantes del predio a regularizar presentaren un poder otorgado por el asignatario, no se les reconocerá este como un documento idóneo para la transmisión del dominio del predio a escriturar, por lo que no será posible llevar a cabo dicho trámite, y el fideicomiso solo actuara dentro de los límites del poder mismo, reconociéndolos como apoderados del comprador original; y en los casos en que el solicitante sea posesionario, sin ser titular y requiera de una constancia para que se le brinde el servicio de agua, luz, o cualquier otro servicio público que se proporcione en el fraccionamiento de que se trate, el fideicomiso podrá otorgarla sin que la misma signifique que se le transmite derechos a título de dueño respecto de la tenencia del predio que ocupe. La constancia que se expida estará sujeta a un acta levantada por personal del fideicomiso en el lugar donde se ubique el predio, donde se revisara si en realidad se ejerce la posesión y la calidad de la misma, y en relación a los casos en que exista conflicto legal de carácter administrativo o judicial, respecto la tenencia de un predio entre particulares, el fideicomiso previo aviso o notificación por parte de la Autoridad que conozca de la situación litigiosa, deberá de someterse a la resolución que de dichos órganos emane, con relación a quien tenga o haya acreditado tener mejor derecho sobre el predio en conflicto. Cualquier situación extraordinaria que se llegue a presentar con relación a este tipo de fraccionamientos, deberá ser resuelta tomando en consideración las disposiciones aplicables del Código Civil vigente para el Estado de Baja California, así como el ordenamiento adjetivo aplicable al de la materia (Véase Anexo A).

### **2.3.-Participación del FIDUE en el desarrollo Urbano de Ensenada:**

El Fideicomiso ha contribuido desde su creación a la enajenación de predios a más de 2000 familias en el Municipio de Ensenada, distribuidas en los fraccionamientos Altamar I (con

217 lotes), Nuevo Milenio (358 lotes), Rosas Magallón (633 lotes) y Praderas Ciprés (808 lotes).

En 2008, se invirtieron más de 15 millones de pesos en obras de urbanización, tales como el subcolector, red de agua potable, tanque de 250 m<sup>2</sup>, red de alcantarillado sanitario, tres cárcamos, y red de electrificación y alumbrado. Y la inversión aplicada al proyecto de construcción de 200 pies de casa, fue de 18 millones de pesos para las 300 viviendas de la primera y segunda etapa del fraccionamiento Rosas Magallón (Véase Imagen 7 y 8).

*Imagen 7*

*Pies de Casa en el Fraccionamiento Rosas Magallón*



Fuente: Periódico El Vigía, 29 de Febrero de 2008.

*Imagen 8*  
*Beneficiaria del FIDUE*



Fuente: Periódico Gobierno de Ensenada, Gaceta electrónica Junio de 2008.

Los recursos fueron obtenidos con distintos montos del gobierno federal a través del Fondo de Fomento Nacional de Vivienda Popular (FONHAPO), de los solicitantes y del Gobierno Municipal.

La construcción de los 200 pies de casa, corresponden a la segunda etapa del programa, que en su primera fase benefició a 100 personas que ya habitan el fraccionamiento Rosas Magallón. La edificación de estas viviendas, forman parte de las acciones que contemplan el programa de ahorro, crédito y subsidio para la vivienda “Tu Casa”.

Para el 2009 en el fraccionamiento Rosas Magallón, se tiene presupuestado una inversión de 5 millones 921 mil 519 pesos, para la construcción de 117 pies de casa. La superficie de construcción es de 25 m<sup>2</sup> equipados con sanitario y loseta, servicios de drenaje, electrificación, alumbrado público y agua potable.

## 2.4.-Los recursos económicos que percibe el FIDUE:

El FIDUE, como organismo encargado de generar recursos económicos para destinarlos a sus obras sociales, opera procesos administrativos y contables que le permite establecer los márgenes de utilidad dentro de la sustracción de ingresos-egresos (Véase Tabla I).



Tabla I  
Comparativo del Presupuesto de  
Ingresos y Egresos del FIDUE en 2008 y 2009

	AÑO 2008	AÑO 2009	VARIACIÓN
<b>Ingresos</b>			
Ingresos propios	\$52,048,748	\$37,160,106	\$14,888,642
Ingresos por aportaciones	42,800,000	0	\$42,800,000
Ingresos diversos	2,500,000	307,478	\$2,192,522
Productos financieros	150,000	308,364	-\$158,364
TOTAL			\$0
	<b>\$97,498,748</b>	<b>\$37,775,948</b>	<b>\$59,722,800</b>
<b>Egresos</b>			\$0
Servicios personales	\$3,250,000	\$3,228,000	\$22,000
Materiales y suministros	285,000	406,408	-\$121,408
Servicios generales	1,141,600	1,563,180	-\$421,580
Bienes muebles e inmuebles	630,000	150,000	\$480,000
Estudios y proyectos	1,500,000	1,500,000	\$0
Obra pública	76,900,000	25,825,000	\$51,075,000
Otros financieros	0	75,000	-\$75,000
	<b>\$83,706,600</b>	<b>\$32,747,588</b>	<b>\$50,959,012</b>
			\$0
<b>MARGEN</b>	<b>\$13,792,148</b>	<b>\$5,028,360</b>	<b>\$8,763,788</b>

Fuente: FIDUE. Julio de 2009.



La disminución en torno a los ingresos de 2008 vs. 2009 en el apartado de Ingresos propios de la Tabla I, se debe a que los predios de dación en pago, no se concretó la transmisión de la propiedad por parte del Ayuntamiento en el ejercicio fiscal de 2008 y es retomado para su comercialización en 2009.

En el apartado de Ingresos por Aportaciones de la anterior Tabla, el FIDUE presupuestó ingresos provenientes del *programa hábitat* y del Gobierno del Estado para la adquisición de reserva territorial tanto para la zona urbana como rural de 125 has. En 58 millones de pesos. Y de donde no se concretó dicha estructura de aportaciones en el ejercicio fiscal de 2008.

La supresión de esta partida se desprende del cambio de planes del Fideicomiso en la ejecución de la inversión pública para el ejercicio fiscal en curso; toda vez, que se no se concretó en 2008 la adquisición de reserva territorial. Sino que este proyecto, se tiene contemplado concretarse en planes de desarrollo de vivienda habitacional de interés social básica, mediante un instrumento de coinversión con empresa privada en el año 2009 con la reserva que comprende la parcela 62 z-1 del ex ejido Ruiz Cortinez, y la adquisición de 30 has. Para la consecución de los planes de vivienda previstos por el Fideicomiso para 2009.

Sobre el concepto de Ingresos Diversos, FIDUE considera aportaciones de vecinos por 2.3 millones de pesos en el presupuesto de ingresos 2008. Recursos que serán destinados a la construcción de 200 pies de casa. Y en lo referente a 2009 no se contemplan recibir aportaciones de vecinos por las obras a ejecutar.

Cabe señalar que la Administración el Fideicomiso, optó por homologar el catalogo de partidas presupuestales para el ejercicio fiscal de 2009, en uniformidad con el catalogo de partidas de la Administración Central municipal.

Con lo que respecta al ingreso proyectado, comprende principalmente la venta en bloque de los terrenos recibidos en dación pago provenientes del Ayuntamiento, cuya recaudación se

estima en \$15,504, 961. 00; y por otro lado, \$7, 529, 355.00 por la venta de terrenos a realizar de la parcela 62.

Para efectos de afrontar el gasto de operación y la inversión pública, FIDUE proyecta captar recursos por \$37, 775, 948.00. De donde se aprecia un superávit por \$5,028, 360.00. No obstante estas proyecciones son hipotéticas pero sustentadas en bases históricas con relación al año anterior.

En la parte correspondiente al presupuesto de Egresos no hay cambios sustanciales en la estructura programática y financiera así como en su estructura orgánica.

En la Tabla II, se muestran los predios con los que cuenta FIDUE para su comercialización:



FIDEICOMISO PARA  
EL DESARROLLO URBANO  
DE ENSENADA  
FIDUE

*Tabla II*  
*Reserva Propiedad del FIDUE*

	Clave cat.	predio	Superficie m2	Ubicación	Uso suelo	Adquirido	Precio m2	Valor predio	Compromiso
1)	Ru-100-062	Parcela 62	202,372.540	Ruiz cortinez	Habitacional	Patrimonio	\$ 50.00	\$10,118,627.00	Inmob. Mar
2)	Vm-j58-004	"san luís"	160,066.017	Ruiz cortinez	Habitacional	Patrimonio	\$ 40.00	\$ 6,402,640.68	
3)	Vm-q58-367	Aguajito	69,765.870	Ruiz cortinez	Habitacional	Patrimonio	\$ 60.00	\$ 4,185,952.20	Renta avanti (grúas)
4)	Ny-027-031		2,905.365	Nuevo milenio	Calle	Patrimonio	\$ 300.00	\$ 871,609.50	
5)	Rt-011-001		2,804.550	Ruiz cortinez	Habitacional	Patrimonio	\$ 40.00	\$ 112,182.00	
6)	Ec-000-027		7,058.230	Chapultepec	Habitacional	Patrimonio	\$ 300.00	\$ 2,117,469.00	
7)	Pc-019-001		7,685.153	Praderas ciprés	Habitacional	Patrimonio	\$ 300.00	\$ 2,305,545.90	Proceso judicial
8)	Pc-017-062		674.350	Praderas ciprés	Habitacional	Patrimonio	\$ 300.00	\$ 202,305.00	
9)	Pc-017-152		364.436	Praderas ciprés	Calle	Patrimonio	\$ 300.00	\$ 109,330.80	
10)	Pc-017-032		728.712	Praderas ciprés	Habitacional	Patrimonio	\$ 300.00	\$ 218,613.60	
11)	Pc-017-033		878.300	Praderas ciprés	Habitacional	Patrimonio	\$ 300.00	\$ 263,490.00	
12)	Qs-029-001	Villa res. del sol ii	3,878.270	Chapultepec	Habitacional	Dación	\$ 488.30	\$ 1,893,762.00	
13)	Rt-004-001		8,484.010	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 173.28	\$ 1,470,110.00	

14 )	Qs-033-002	Villa res.del sol ii	4,840.550	Chapultepec	Habitacional	Dación	\$ 488.30	\$ 2,363,641.00	
15 )	Yk-012-002	Villa res.del real	10,540.400	Chapultepec	Habitacional	Dación	\$ 350.00	\$ 3,689,141.00	
16 )	Rt-009-003		10,059.240	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 173.28	\$ 1,743,066.00	
17 )	Dc-002-007	Del carmen	2,345.380	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 241.50	\$ 566,409.00	
18 )		Lomas de la presa	2,147.240	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 680.00	\$ 1,460,123.00	
19 )	Dc-004-015	Del carmen	160.000	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 350.00	\$ 56,000.00	
20 )	Dc-004-016	Del carmen	160.000	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 350.00	\$ 56,000.00	
21 )	Dc-004-017	Del carmen	160.000	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 350.00	\$ 56,000.00	
22 )	Dc-004-018	Del carmen	160.000	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 350.00	\$ 56,000.00	
23 )	Dc-004-019	Del carmen	160.000	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 350.00	\$ 56,000.00	
24 )	Dc-004-020	Del carmen	160.000	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 350.00	\$ 56,000.00	
25 )	Dc-004-021	Del carmen	160.000	Ruiz cortinez	Habitacional	Dación	\$ 350.00	\$ 56,000.00	
26 )		Villa res.ii sec.	5,504.880	Chapultepec	Habitacional	Dación	\$ 350.00	\$ 1,926,709.00	
27 )	Yk-038-001	Villa res. Del rey	8,111.720	Chapultepec	Habitacional	Dación	\$ 350.11	\$ 2,840,000.00	Arq. Mendoza
28 )	Wh-003-002	Vista hermosa	6,940.880	Chapultepec	Habitacional	Dación	\$ 506.42	\$ 3,515,000.00	Arq. Mendoza

Fuente: FIDUE, 29 de julio de 2009.

Se puede observar que de los 28 predios, ya se han comercializado cuatro de ellos con un valor estimado de \$20, 659, 579.2. Y quedan por comercializarse alrededor de 23 con un ingreso probable de **\$25, 802, 601.58** de acuerdo al valor catastral que en su momento emita la Comisión Estatal de Avalúos.

Cabe mencionar que de los cuatro predios comprometidos, aun no se ha finiquitado en su totalidad la venta. No obstante el Fideicomiso cuenta con reserva territorial para cumplir con el fin para el que fue creado.

Anteriormente se ha hecho mención, de los fraccionamientos en los cuales ha operado el FIDUE (Altamar I, Nuevo Milenio, Salvador Rosas Magallón y Praderas Ciprés), desde que inicio con el proceso de comercialización de predios a personas de escasos recursos. En los estados contables que se muestran ha continuación, se aprecian los recursos que aun faltan de cubrir al Fideicomiso por parte de los beneficiarios que han adquirido predios. Por ejemplo para el caso del fraccionamiento Altamar I, Los montos por cobrar al Fideicomiso la cantidad de \$263, 544.93 (Véase Tabla III), del fraccionamiento Nuevo Milenio \$2, 351, 848.57 (Véase Tabla IV), del fraccionamiento Salvador Rosas Magallón \$22, 312, 871.08 (Véase Tabla V), del mismo fraccionamiento anterior pero bajo convenio, la cantidad de \$7, 167, 873.48 (Véase Tabla VI), del fraccionamiento Praderas del Ciprés, sección I la suma de \$193, 993.98 (Véase Tabla VII), del mismo fraccionamiento anterior en la sección II, la cifra de \$0.00 (Véase Tabla VIII) y por último en la invasión del fraccionamiento Praderas del Ciprés, la cantidad de \$189, 625.03 (Véase Tabla IX).

Tabla III

VALOR			TOTAL	R E C U P E R A D O			CON/TOT	REC/TOT	REC/CON
MANZANA	LOTES	TOTAL	CONTRATADOS	CONTRATADO	ANTICIPO	PAGOS	TOTAL	%	%
002	50	703,137.29	49	682,600.33	70,275.42	576,975.85	647,251.27	97.08	92.05
003	48	590,742.31	48	684,882.95	73,920.44	557,864.06	631,784.50	115.94	106.95
004	45	617,262.64	44	589,481.10	65,172.73	524,308.37	589,481.10	95.50	95.50
005	30	366,555.89	30	392,700.31	53,410.18	339,290.13	392,700.31	107.13	107.13
006	29	366,850.02	29	379,216.55	48,488.99	330,727.52	379,216.51	103.37	103.37
007	15	449,210.53	12	233,210.53	24,745.23	165,034.82	189,780.05	51.92	42.25
6	217	<b>3,093,758.67</b>	212	2,962,091.77	336,012.99	2,494,200.75	<b>2,830,213.74</b>	95.74	91.48
INGRESOS:				DEL 1/JUN/2009 AL 30/JUN/2009:					
						0.00	11,342.15	<b>11,342.15</b>	
CONTRATACIONES:				0		0.00			
CANCELACIONES:									
TOTALES CANC.:			0	0.00	0.00	0.00	0.00	80% DEV.:	

F I D U E  
FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA  
Sistema de Control de Venta del Fracc. POPULAR ALTAMAR I

Fecha: 21/JUL/2009		RELACION DE INGRESOS DEL DIA 1/JUN/2009 AL DIA 30/JUN/2009		
Hoja: 1				
FECHA	INGRESO	GASTO ADMVO. INGRESO	TOTAL	ACUMULADO
1/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
2/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
3/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
4/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
5/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
8/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
9/JUN/2009	941.74	58.26	1,000.00	941.74
10/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	941.74
11/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	941.74
12/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	941.74
15/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	941.74
16/JUN/2009	6,796.41	103.59	6,900.00	7,738.15
17/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,738.15
18/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,738.15
19/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,738.15
20/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,738.15
22/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,738.15
23/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,738.15
24/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,738.15
25/JUN/2009	3,604.00	96.00	3,700.00	11,342.15
26/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	11,342.15
27/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	11,342.15
29/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	11,342.15
30/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	11,342.15
Totales:		257.85	11,600.00	
11,342.15				

**3,093,758.67 - 2,830,213.74 = 263,544.93 Monto por cobrar Fraccionamiento Altamar I**

Fuente: FIDUE, 29 de julio de 2009.

Tabla IV

VALOR		TOTAL		R E C U P E R A D O			CON/TOT	REC/TOT	REC/CON
MZA	LOTES	TOTAL	CONTRATADOS	CONTRATADO	ANTICIPO	PAGOS	TOTAL	%	%
001	19	534,763.30	18	460,346.79	52,691.22	385,189.27	437,880.49	86.08	81.88
002	13	351,492.88	12	267,842.39	26,782.32	230,000.87	256,783.19	76.20	73.06
003	7	253,153.15	5	112,726.60	11,272.66	101,453.94	112,726.60	44.53	44.53
005	15	375,497.32	14	310,697.31	31,126.40	279,570.91	310,697.31	82.74	82.74
006	13	369,075.40	13	369,075.41	36,907.55	332,167.86	369,075.41	100.00	100.00
007	17	421,818.69	17	421,818.69	45,125.87	376,692.82	421,818.69	100.00	100.00
008	25	561,877.63	25	561,877.63	56,187.76	505,963.57	562,151.33	100.00	100.05
009	19	560,245.10	17	416,245.10	41,624.51	345,598.99	387,223.50	74.30	69.12
010	25	685,231.44	23	516,860.69	51,686.07	465,174.62	516,860.69	75.43	75.43
011	4	122,473.55	4	150,749.38	15,074.94	80,257.49	95,332.43	123.09	77.84
012	35	994,714.85	32	815,514.85	81,541.89	643,605.37	725,147.26	81.98	72.90
013	5	302,938.91	2	51,297.56	5,129.76	46,167.80	51,297.56	16.93	16.93

014	26	637,184.00	25	565,184.00	56,518.40	487,233.28	543,751.68	88.70	85.34
015	46	1,067,483.92	46	1,096,077.89	112,722.99	963,958.25	1,076,681.24	102.68	100.86
016	37	814,544.49	37	829,328.49	96,190.84	698,573.20	794,764.04	101.82	97.57
017	28	754,401.40	28	754,401.40	75,440.14	676,187.65	751,627.79	100.00	99.63
018	20	915,951.32	13	343,706.57	38,210.66	263,231.04	301,441.70	37.52	32.91
019	4	344,262.15	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	358	<b>10,067,109.48</b>	331	8,043,750.75	834,233.98	6,881,026.93	<b>7,715,260.91</b>	79.90	76.64

DEL 1/JUN/2009 AL 30/JUN/2009:

INGRESOS:				0.00	10,733.20	<b>10,733.20</b>
CANCELACIONES:				0	0.00	
TOTALES CANC.:	0	0.00	0.00	0.00	0.00	80% DEV.:

F I D U E  
 FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA  
 Sistema de Control de Venta del Fracc. POPULAR NUEVO MILENIO  
 Fecha: 21/JUL/2009 RELACION DE INGRESOS DEL DIA 1/JUN/2009 AL DIA 30/JUN/2009  
 Hoja: 1

FECHA	INGRESO	GASTO ADMVO. INGRESO	TOTAL	ACUMULADO
1/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
2/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
3/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
4/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
5/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
8/JUN/2009	2,140.00	60.00	2,200.00	2,140.00
9/JUN/2009	1,094.00	106.00	1,200.00	3,234.00
10/JUN/2009	2,000.00	0.00	2,000.00	5,234.00
11/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	5,234.00
12/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	5,234.00
15/JUN/2009	4,470.00	60.00	4,530.00	9,704.00
16/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	9,704.00
17/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	9,704.00
18/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	9,704.00
19/JUN/2009	1,029.20	0.00	1,029.20	10,733.20
20/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	10,733.20
22/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	10,733.20
23/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	10,733.20
24/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	10,733.20
25/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	10,733.20
26/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	10,733.20
27/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	10,733.20
29/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	10,733.20
30/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	10,733.20
10,733.20		Totales:	226.00	10,959.20

**10,067,109.48 – 7,715,260.91 = 2,351,848.57 Monto por cobrar Fraccionamiento Nuevo Milenio**

Fuente: FIDUE, 29 de julio de 2009.

Tabla V

VALOR		TOTAL	TOTAL	R	E	C	U	P	E	R	A	D	O	CON/TOT	REC/TOT	REC/CON	
MANZANA	LOTES	TOTAL	CONTRATADOS	CONTRATADO	CONTRATADO	CONTRATADO	CONTRATADO	CONTRATADO	CONTRATADO	CONTRATADO	CONTRATADO	CONTRATADO	CONTRATADO	PAGOS	TOTAL	%	%
001	11	763,121.82	8	544,235.53	112,646.30	429,655.68	542,301.98	71.32	71.06								
002	13	1,116,366.70	4	299,650.46	59,866.05	239,784.41	299,650.46	26.84	26.84								
003	1	109,566.45	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
004	26	1,364,625.00	25	1,299,825.00	126,742.50	637,983.97	764,726.47	95.25	56.04								
005	12	820,125.00	9	601,425.00	9,000.00	87,582.00	96,582.00	73.33	11.78								
006	12	820,125.00	9	601,425.00	19,687.25	51,561.75	71,249.00	73.33	8.69								
007	26	1,375,762.50	23	1,157,062.50	116,686.25	478,860.57	595,546.82	84.10	43.29								
008	26	1,339,425.00	26	1,339,425.00	130,612.50	805,174.20	935,786.70	100.00	69.86								
009	12	801,900.00	12	801,900.00	29,047.50	162,026.99	191,074.49	100.00	23.83								
010	12	868,725.00	1	66,825.00	3,954.64	45.36	4,000.00	7.69	0.46								
011	26	1,335,262.50	26	1,335,262.50	130,443.44	619,951.78	750,395.22	100.00	56.20								
012	12	801,900.00	12	801,900.00	24,365.00	164,245.15	188,610.15	100.00	23.52								
014	12	801,900.00	12	801,900.00	17,682.50	173,568.06	191,250.56	100.00	23.85								
015	26	1,324,125.00	26	1,324,125.00	130,867.50	612,413.32	743,280.82	100.00	56.13								
016	2	215,851.05	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
017	27	1,765,653.30	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
018	26	1,555,537.50	26	1,555,537.50	155,553.75	585,292.98	740,846.73	100.00	47.63								
019	12	874,800.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
020	12	874,800.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
021	25	1,507,275.00	25	1,507,275.00	149,768.10	574,637.20	724,405.30	100.00	48.06								
022	29	1,990,218.60	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
023	41	2,715,402.60	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
024	26	1,594,350.00	25	1,529,550.00	152,955.00	488,600.76	641,555.76	95.94	40.24								
025	12	826,200.00	8	534,600.00	53,460.00	33,160.00	86,620.00	64.71	10.48								
026	6	401,456.55	6	401,456.55	11,691.08	71,846.52	83,537.60	100.00	20.81								
027	8	475,576.20	8	475,576.20	47,557.62	103,260.91	150,818.53	100.00	31.71								
028	26	1,719,366.90	2	118,867.66	11,886.77	32,421.23	44,308.00	6.91	2.58								
27	479	<b>30,159,417.67</b>	293	17,097,823.90	1,494,473.75	6,352,072.84	<b>7,846,546.59</b>	56.69	26.02								
DEL 1/JUN/2009 AL 30/JUN/2009:																	
INGRESOS:												8,344.64	208,413.36	<b>216,758.00</b>			
CONTRATACIONES:												2	129,600.00				

CANCELACIONES:						
TOTALES CANC.:	0	0.00	0.00	0.00	0.00	80% DEV.:
		0.00				
F I D U E						
FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA						
Sistema de Control de Venta del Fracc. POP. PROGRESIVO "SALVADOR ROSAS MAGALLON"						
Fecha: 21/JUL/2009 RELACION DE INGRESOS DEL DIA 1/JUN/2009 AL DIA 30/JUN/2009						
Hoja: 1						
FECHA	INGRESO	GASTO ADMVO. INGRESO	TOTAL	ACUMULADO		
1/JUN/2009	19,953.70	351.30	20,305.00	19,953.70		
2/JUN/2009	19,964.10	220.90	20,185.00	39,917.80		
3/JUN/2009	2,150.00	0.00	2,150.00	42,067.80		
4/JUN/2009	902.00	18.00	920.00	42,969.80		
5/JUN/2009	6,600.00	0.00	6,600.00	49,569.80		
8/JUN/2009	25,428.90	546.10	25,975.00	74,998.70		
9/JUN/2009	13,870.00	210.00	14,080.00	88,868.70		
10/JUN/2009	4,110.00	0.00	4,110.00	92,978.70		
11/JUN/2009	14,552.50	362.50	14,915.00	107,531.20		
12/JUN/2009	9,450.00	190.00	9,640.00	116,981.20		
15/JUN/2009	14,386.10	454.90	14,841.00	131,367.30		
16/JUN/2009	4,152.00	108.00	4,260.00	135,519.30		
17/JUN/2009	1,705.00	0.00	1,705.00	137,224.30		
18/JUN/2009	11,155.50	182.00	11,337.50	148,379.80		
19/JUN/2009	9,380.00	30.00	9,410.00	157,759.80		
20/JUN/2009	900.00	0.00	900.00	158,659.80		
22/JUN/2009	6,955.00	0.00	6,955.00	165,614.80		
23/JUN/2009	5,790.00	0.00	5,790.00	171,404.80		
24/JUN/2009	6,005.00	0.00	6,005.00	177,409.80		
25/JUN/2009	1,100.00	50.00	1,150.00	178,509.80		
26/JUN/2009	13,913.00	162.00	14,075.00	192,422.80		
27/JUN/2009	1,400.00	0.00	1,400.00	193,822.80		
29/JUN/2009	14,455.20	289.80	14,745.00	208,278.00		
30/JUN/2009	8,480.00	40.00	8,520.00	216,758.00		
		Totales:				
		216,758.00	3,215.50	219,973.50		

**30,159,417.67 – 7,846,546.59 = 22,312,871.08 Monto por cobrar Fraccionamiento Salvador Rosas Magallon**

Fuente: FIDUE, 29 de julio de 2009.

Tabla VI

VALOR		TOTAL	R E C U P E R A D O	CON/TOT	REC/TOT	REC/CON			
MANZANA	LOTES	TOTAL	CONTRATADOS	CONTRATADO	TOTAL	%			
				ANTICIPO	PAGOS	%			
003	13	740,786.51	9	481,946.47	6,300.00	64,886.53	71,186.53	65.06	9.61
005	10	545,940.00	9	481,140.00	6,300.00	57,910.20	64,210.20	88.13	11.76
006	10	545,940.00	9	481,140.00	6,300.00	82,042.37	88,342.37	88.13	16.18
009	10	545,940.00	10	534,600.00	7,000.00	83,636.85	90,636.85	97.92	16.60



012	10	534,600.00	10	534,600.00	7,000.00	101,443.01	108,443.01	100.00	20.28	
014	10	534,600.00	10	534,600.00	7,300.00	98,029.00	105,329.00	100.00	19.70	
016	27	1,443,420.00	27	1,443,420.00	18,900.00	198,826.55	217,726.55	100.00	15.08	
017	6	320,760.00	6	321,492.60	4,900.00	42,211.00	47,111.00	100.23	14.69	
019	10	534,600.00	10	534,600.00	7,000.00	76,948.00	83,948.00	100.00	15.70	
020	8	450,360.00	6	320,760.00	4,200.00	25,659.96	29,859.96	71.22	6.63	
021	1	53,460.00	1	53,460.00	700.00	7,689.00	8,389.00	100.00	15.69	
022	8	427,680.00	8	427,680.00	5,600.00	79,067.00	84,667.00	100.00	19.80	
023	4	236,520.00	2	106,920.00	1,400.00	12,972.40	14,372.40	45.21	6.08	
025	10	557,280.00	9	492,480.00	12,080.00	60,728.00	72,808.00	88.37	13.06	
026	5	267,696.50	5	267,696.10	3,500.00	35,289.53	38,789.53	100.00	14.49	
027	2	107,006.87	2	106,960.10	1,400.00	10,477.00	11,877.00	99.96	11.10	
-----										
17	154	<b>8,392,529.88</b>	142	7,604,635.27	106,180.00	1,118,476.40	<b>1,224,656.40</b>	90.61	14.59	
-----										
					DEL 1/JUN/2009 AL 30/JUN/2009:					
INGRESOS:					6,480.00	98,774.02	<b>105,254.02</b>			
CONTRATACIONES:					1	64,800.00				
CANCELACIONES:										
020	1	53,460.00	700.00	2,809.00	3,509.00	80% DEV.:				
					2,807.20					
-----										
TOTALES CANCEL.:					1	53,460.00	700.00	2,809.00	3,509.00	80% DEV.:
					2,807.20					
-----										
F I D U E										
Sistema de Control de Venta del Fracc. POP. PROG. SALVADOR ROSAS MAGALLON (CONVENIO)										
Fecha: 21/JUL/2009 RELACION DE INGRESOS DEL DIA 1/JUN/2009 AL DIA 30/JUN/2009										
Hoja: 1										
-----										
FECHA	INGRESO	GASTO ADMVO.		TOTAL	ACUMULADO					
-----										
1/JUN/2009	11,490.30	204.70		11,695.00	11,490.30					
2/JUN/2009	4,407.00	153.00		4,560.00	15,897.30					
3/JUN/2009	6,537.00	98.00		6,635.00	22,434.30					
4/JUN/2009	11,810.00	190.00		12,000.00	34,244.30					
5/JUN/2009	3,160.00	0.00		3,160.00	37,404.30					
8/JUN/2009	6,899.00	201.00		7,100.00	44,303.30					
9/JUN/2009	1,499.00	81.00		1,580.00	45,802.30					
10/JUN/2009	4,030.00	70.00		4,100.00	49,832.30					
11/JUN/2009	4,980.80	129.20		5,110.00	54,813.10					
12/JUN/2009	2,808.00	42.00		2,850.00	57,621.10					
15/JUN/2009	6,801.92	328.08		7,130.00	64,423.02					
16/JUN/2009	4,060.00	85.00		4,145.00	68,483.02					
17/JUN/2009	3,177.00	73.00		3,250.00	71,660.02					
18/JUN/2009	701.00	14.00		715.00	72,361.02					
19/JUN/2009	4,316.00	99.00		4,415.00	76,777.02					
20/JUN/2009	700.00	0.00		700.00	77,377.02					
22/JUN/2009	4,102.00	98.00		4,200.00	81,479.02					
23/JUN/2009	6,329.00	21.00		6,350.00	87,808.02					
24/JUN/2009	2,200.00	0.00		2,200.00	90,008.02					
25/JUN/2009	3,552.00	28.00		3,580.00	93,560.02					
26/JUN/2009	0.00	0.00		0.00	93,560.02					
27/JUN/2009	702.00	28.00		730.00	94,262.02					
29/JUN/2009	7,113.00	167.00		7,280.00	101,375.02					
30/JUN/2009	3,879.00	121.00		4,000.00	105,254.02					
-----										
					Totales:	2,230.98	107,485.00			
105,254.02										

**8,392,529.88 - 1,224,656.40 = 7,167,873.48 Monto por cobrar Fraccionamiento Salvador Rosas Magallon (Convenio)**

Fuente: FIDUE, 29 de julio de 2009.

Tabla VII

F I D U E										
FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA										
Sistema de Control de Venta del Fracc. <b>POPULAR PRADERAS DEL CIPRES I</b>										
Fecha : 21/JUL/2009 CIERRE MENSUAL DE RESUMEN ESTADISTICO AL 30/JUN/2009										
Hoja : 1										
VALOR	TOTAL		TOTAL	R E C U P E R A D O			CON/TOT	REC/TOT	REC/CON	
MANZANA	LOTES	TOTAL	CONTRATADOS	CONTRATADO	ANTICIPO	PAGOS	TOTAL	TOTAL	%	%
001	56	799,296.38	55	525,598.45	90,926.04	434,672.41	525,598.45	65.76	65.76	
002	51	507,391.71	51	521,949.62	113,489.53	408,460.09	521,949.62	102.87	102.87	
003	27	309,966.37	27	319,099.00	47,302.25	271,796.75	319,099.00	102.95	102.95	
004	42	349,633.16	42	349,639.69	49,441.94	300,197.75	349,639.69	100.00	100.00	
005	45	361,249.94	45	389,254.67	54,650.80	334,603.87	389,254.67	107.75	107.75	
006	49	388,562.22	49	416,562.36	55,909.64	360,652.72	416,562.36	107.21	107.21	
007	24	207,536.77	24	207,536.27	31,610.66	175,925.61	207,536.27	100.00	100.00	
008	24	194,559.27	24	194,559.65	34,401.61	160,158.04	194,559.65	100.00	100.00	
009	24	194,557.53	24	194,559.65	25,500.00	169,059.65	194,559.65	100.00	100.00	
9	342	<b>3,312,753.34</b>	341	3,118,759.36	503,232.47	2,615,526.89	<b>3,118,759.36</b>	94.14	94.14	
DEL 1/JUN/2009 AL 30/JUN/2009:										
INGRESOS:						0.00	0.00	0.00		
CONTRATACIONES:						0	0.00			
CANCELACIONES:										
TOTALES CANC.:			0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80% DEV.:	
F I D U E										
FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA										
Sistema de Control de Venta del Fracc. <b>POPULAR PRADERAS DEL CIPRES I</b>										
Fecha: 21/JUL/2009 RELACION DE INGRESOS DEL DIA 1/JUN/2009 AL DIA 30/JUN/2009										
Hoja: 1										
FECHA	INGRESO		GASTO ADMVO.		TOTAL		ACUMULADO			
				INGRESO						
1/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
2/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
3/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
4/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
5/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
8/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
9/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
10/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
11/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
12/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
15/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
16/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
17/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
18/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
19/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
20/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
22/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
23/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
24/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
25/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
26/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
27/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
29/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
30/JUN/2009		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
Totales:										
		0.00			0.00			0.00		

**3,312,753.34 – 3,118,759.36 = 193,993.98 Monto por cobrar Fraccionamiento Praderas del Ciprés I**

Fuente: FIDUE, 29 de julio de 2009.

Tabla VIII

VALOR		TOTAL	TOTAL	R E C U P E R A D O			CON/TOT	REC/TOT	REC/CON
MANZANA	LOTES	TOTAL	CONTRATADOS	CONTRATADO	ANTICIPO	PAGOS	TOTAL	%	%
001	18	160,385.00	18	245,397.31	25,700.00	219,697.31	245,397.31	153.01	153.01
010	30	404,031.07	30	404,036.00	42,180.00	361,856.00	404,036.00	100.00	100.00
011	22	275,151.73	22	293,621.73	29,957.00	263,664.73	293,621.73	106.71	106.71
012	22	293,842.45	22	299,620.63	30,847.50	268,773.13	299,620.63	101.97	101.97
013	19	264,858.52	19	264,880.94	27,600.00	237,280.94	264,880.94	100.01	100.01
014	34	442,016.34	34	442,010.90	48,542.40	393,468.50	442,010.90	100.00	100.00
015	34	427,544.86	34	445,845.74	53,552.62	392,293.12	445,845.74	104.28	104.28
016	34	511,146.02	34	511,132.24	62,250.00	448,882.24	511,132.24	100.00	100.00
8	213	2,778,975.99	213	<b>2,906,545.49</b>	320,629.52	2,585,915.97	<b>2,906,545.49</b>	104.59	104.59
DEL 1/JUN/2009 AL 30/JUN/2009:									
INGRESOS:						0.00	0.00	0.00	
CONTRATACIONES:				0		0.00			
CANCELACIONES:									
TOTALES CANC.:			0	0.00	0.00	0.00	0.00	80% DEV.:	
F I D U E									
FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA									
Sistema de Control de Venta del Fracc. POPULAR PRADERAS DEL CIPRES I SECC 2									
Fecha: 21/JUL/2009 RELACION DE INGRESOS DEL DIA 1/JUN/2009 AL DIA 30/JUN/2009									
Hoja: 1									
FECHA	INGRESO	GASTO ADMVO.	TOTAL	ACUMULADO					
		INGRESO							
1/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
2/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
3/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
4/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
5/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
8/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
9/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
10/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
11/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
12/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
15/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
16/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
17/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
18/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
19/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
20/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
22/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
23/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
24/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
25/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
26/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
27/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
29/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
30/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00					
Totales:									
		0.00		0.00		0.00			

**2,906,545.49 – 2,906,545.49 = 0.00 Monto por cobrar Fraccionamiento Praderas del Ciprés I (Sección II)**

Fuente: FIDUE, 29 de julio de 2009.

Tabla IX

VALOR		TOTAL		R E C U P E R A D O		CON/TOT	REC/TOT	REC/CON
MANZANA	LOTES	TOTAL	CONTRATADOS	CONTRATADO	ANTICIPO	PAGOS	TOTAL	%
001	4	160,026.00	4	160,026.00	16,002.60	91,879.20	107,881.80	100.00
017	7	263,403.00	7	263,402.10	25,587.40	100,334.77	125,922.17	100.00
2	11	<b>423,429.00</b>	11	423,428.10	41,590.00	192,213.97	<b>233,803.97</b>	100.00
DEL 1/JUN/2009 AL 30/JUN/2009:								
INGRESOS:						0.00	14,311.80	<b>14,311.80</b>
CONTRATACIONES:						0	0.00	
CANCELACIONES:								
TOTALES CANC.: 0 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 80% DEV.: 0.00								

FECHA	INGRESO	GASTO ADMVO. INGRESO	TOTAL	ACUMULADO
1/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	0.00
2/JUN/2009	1,421.60	28.40	1,450.00	1,421.60
3/JUN/2009	5,590.20	56.80	5,647.00	7,011.80
4/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
5/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
8/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
9/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
10/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
11/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
12/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
15/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
16/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
17/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
18/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
19/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
20/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
22/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
23/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
24/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
25/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
26/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
27/JUN/2009	0.00	0.00	0.00	7,011.80
29/JUN/2009	5,800.00	200.00	6,000.00	12,811.80
30/JUN/2009	1,500.00	0.00	1,500.00	14,311.80
Totales:		285.20	14,597.00	

**423,429.00 – 233,803.97 = 189,625.03 Monto por cobrar Fraccionamiento Praderas del Ciprés (Invasión)**

Fuente: FIDUE, 29 de julio de 2009.

De los datos expuestos anteriormente, se deduce que el Fideicomiso tiene ingresos por cobrar para los próximos años de **\$32,479,757.10**. Esta cantidad está sujeta a las formas en como se hayan realizado los convenios mensuales con los beneficiarios. Sin embargo se muestran retrasos en el pago de las mensualidades por parte de los beneficiarios, donde han tenido que ampliar los convenios con la paramunicipal. Aun así, los ingresos a los que puede acceder FIDUE (Patrimonio y Cuentas por cobrar oscila en los **\$58,282,358.68**), menos los gastos administrativos correspondientes a la operación, comercialización y otros.

### **Conclusión capitular:**

El marco jurídico actual del FIDUE, le privilegia en la forma de acceder a los recursos y en la asignación de obra pública; sus funciones son estrictamente de carácter social, y ello le da sustento a su esencia y a su razón de ser. En cuanto a su estructura organizacional, el Fideicomiso está en posibilidad de tomar decisiones y de concretar sus programas de trabajo.

Es evidente que hay ingresos redituables en las acciones que realiza el Fideicomiso. Sin embargo, aun la actividad administrativa no resuelve a cabalidad los imprevistos que se presentan en la ejecución de los proyectos. Es importante pues, la debida estructura del organigrama y las funciones de cada uno de los departamentos.

### **3.-EL FIDUE EN EL CONTEXTO ACTUAL DE ENSENADA (PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO)**

**Introducción capitular:**

El sistema de control interno, asume un rol relevante porque a través de sus evaluaciones permanentes posibilita maximizar resultados en términos de eficiencia, eficacia, economía. Estos indicadores fortalecen el desarrollo de las empresas en general o de los organismos que operan recursos. La instrumentación de los sistemas de control se da a través de las Auditorías que se aplican en las empresas públicas y privadas dentro de un período determinado para conocer sus restricciones, problemas y deficiencias como parte de la evaluación.

La articulación de los diferentes órganos de control externo e interno, asesoría, y demás apoyo de la organización, posibilita el cumplimiento de los fines empresariales y sociales. Este planteamiento posee singular importancia cuando se aplican auditorías específicas debiendo ejercitar el control posterior al ámbito político, administrativo, operativo; para que los resultados contribuyan al desempeño eficiente de la dependencia paramunicipal.

Las observaciones por parte de los organismos fiscalizadores, son un indicador de que hay puntos que atenderse; acciones que no se han llevado a cabo correctamente. Y dada la importancia que tiene el fideicomiso en su relación con los sectores sociales desprotegidos; quienes se expresan a favor y en contra del organismo. Obliga el actuar lo más rápidamente posible a la minimización de estos imponderables.

**3.1.-Aciertos y desaciertos del FIDUE:**

Han sido muchas las acciones de beneficio social en las cuales ha participado el Fideicomiso desde hace más de 10 años, y ello se ha citado anteriormente. Tales acciones han sido la construcción de pies de casa, obras de alcantarillado, electrificación, distribución de agua y alumbrado (Véase imagen 9).

*Imagen 9**Entrega de Obras de FIDUE (pies de casa)*

Fuente: Periódico El Vigía, 4 de Junio de 2008.

Aunque, FIDUE se ha visto envuelto en una serie de irregularidades como la no revisión de planos oficiales que ocasionaron un conflicto entre una particular (CALIMAX) y colonos de la localidad por disputa de predios<sup>1</sup>, la negativa de la cuenta de egresos por el Órgano Superior de Fiscalización (OSF); debido a la entrega de contratos sin licitar a empresas sin solvencia económica.

La paramunicipal ha omitido también, los montos máximos que establece el Presupuesto de Egresos de la Federación para cada ejercicio, no ha presentado garantías, no ha realizado convenios por ampliación o reducción al monto contratado, ausencia de fianzas, de estimaciones desglose de precios unitarios, tarjetas, bitácora, firmas, modalidad de contratos; en síntesis violaciones a la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California. en sus artículos 33, 43, 44, fracción 3.3.11, 47, fracción II, 48 fracción I, 49, 52, 54, 55, fracción I, 57, 61, y 65 respectivamente (Véase Anexo B).

---

<sup>1</sup> [http://www.zetatijuana.com/html/EdicionesAnteriores/Edicion1733/Reportajez\\_InvadenEmpresa.html](http://www.zetatijuana.com/html/EdicionesAnteriores/Edicion1733/Reportajez_InvadenEmpresa.html)



La Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado, no aprobó el ejercicio fiscal de 2004; la Cuenta Pública de egresos y la Cuenta Pública del Patrimonio por la carencia de costos unitarios que sustenten las cifras contables, el no informar al Comité Técnico de sus acciones de comercialización, el incumplimiento de convenios, la no formalización de contratos de Obra Pública; en síntesis por la violación a los artículos 12, 13, 16, 20, 26, 41 y 43, fracción IV, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California (Véase Anexo C).

En 2007, nuevamente se niega la aprobación de la Cuenta de Egresos por violación a los artículos 37, 43 y 51 fracción IV, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California (Véase Anexo C).

### **3.2.-EL Órgano Fiscalizador de Ensenada (Sindicatura Municipal) y el FIDUE:**

Dentro de la dependencia de la Sindicatura Municipal; el departamento de Contraloría Interna tiene como parte de sus funciones la vigilancia de los procedimientos administrativos del Fideicomiso, la ejecución de obras y el ejercicio de sus recursos, conforme a las disposiciones normativas aplicables en la materia, dictando las medidas preventivas correspondientes. No obstante, son demasiado las dependencias municipales y paramunicipales que están bajo su cargo. Y en el proceso de revisión, auditoría y verificación plantea una adecuada administración, manejo y aplicación de los recursos del FIDUE de una manera eficiente y correcta al logro de las metas y objetivos establecidos en sus programas y de conformidad con la normatividad aplicable. Sin embargo, la vinculación no es directa con la paramunicipal; es decir que la observación viene primero del OSF o de la Comisión de Fiscalización del Congreso del Estado y posteriormente de la Sindicatura Municipal.

De lo anterior se tiene que el Fideicomiso no es monitoreado internamente sino que sus desaciertos son expuestos por las instancias fiscalizadoras de orden superior. Y posteriormente canalizadas a la Sindicatura Municipal para que determine las acciones pertinentes a la falta.

Ejemplo de lo anterior son los Dictámenes, No. 354 en 2004, No. 57 en 2006 y No. 181 en 2007, que se turnaron por parte de la Comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado a la Sindicatura Municipal para la aplicación de las medidas correctivas (Véase Anexo C).

La Sindicatura Municipal ha efectuado una serie de observaciones en torno al retraso en la ejecución de la obra, deficiencias en la ejecución de los conceptos de obra, ausencias de supervisión y planeación del suministro de los materiales, mala calidad de los materiales y en la aplicación por parte de la mano de obra (Véase Anexo D). En resumen, violaciones a los artículos 10 y 65 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California, 8 de la Ley del Régimen Municipal, 96, fracción V del Reglamento de Administración Pública para el Municipio de Ensenada y artículo 46, fracciones XII y XV de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.

### **3.3.-La situación actual del FIDUE y su vinculación con el Municipio:**

El Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Ensenada Baja California, que como organismo para municipal desempeña tareas sociales inmersas en los planes de trabajo en un Municipio que cuenta con 52, 510. 712 km<sup>2</sup> de superficie, y representa el 74.1% de la superficie del estado (Véase Imagen 10), así como el 2.6% de la superficie del país, siendo el municipio de mayor extensión en México.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Gobierno del Municipio de Ensenada, Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010.

*Imagen 10*

*Municipio de Ensenada Baja California*



Fuente: IMIP, 2007

La población municipal ha crecido principalmente en la zona urbana y los asentamientos humanos de las 23 delegaciones. En el año 2005 la población municipal era de 413, 481 habitantes de los cuales el 83% se concentra en la ciudad de Ensenada, El Sauzal de Rodríguez, Rodolfo Sánchez Taboada (Maneadero), Vicente Guerrero y Lázaro Cárdenas (San Quintín). Por tal motivo los servicios públicos existentes se han concentrado principalmente en el norte del Municipio. Sin embargo, aún falta por atender pequeños poblados con los servicios básicos de agua, drenaje, electricidad, salud, educación entre otros. Así como el de brindarles seguridad necesaria a sus familias.<sup>3</sup>

La falta de atención a las comunidades rurales del Municipio no permite consolidar un nivel de autosuficiencia en los núcleos de población, ya que es amplia la magnitud de las tareas por atender en el ámbito de servicios municipales, y aunado a los escasos recursos humanos, materiales y económicos, la acción municipal se orienta en estrategias que incrementen la cobertura de los programas de ordenamiento de zonas urbanas, semiurbanas y rurales.

<sup>3</sup> Gobierno del Municipio de Ensenada, Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010.

De las 1, 646 localidades rurales, 946 cuentan con servicios de energía eléctrica, y 700 siguen sin el servicio, según fuentes de la Comisión Federal de Electricidad<sup>4</sup>. Y en materia de suministro de agua potable el servicio es deficiente, así como también el drenaje sanitario y el tratamiento de aguas residuales. Ante esta situación, es necesario implementar planes y proyectos que respondan las demandas ciudadanas de servicios públicos en las localidades que aun requieran de ellos. Con ello, se brindará solución estratégica, dentro de un marco de planeación urbana integral para el Municipio.

El desarrollo urbano, con su ordenamiento territorial estratégico, es un tema central en el marco del Plan Municipal de Desarrollo, ya que según la CONAPO, la población se ha incrementado del año 2003 al 2007, en el orden de 65, 000, 000 habitantes. Por lo que la demanda de suelo para vivienda, infraestructura, equipamiento, servicios y medios de transporte se acrecienta a ritmo considerable.<sup>5</sup>

Uno de los mayores retos es el desarrollo urbano eficiente y la obtención de los recursos financieros para obras de infraestructura y servicios, así como para la gestión de proyectos estratégicos. Por lo que, es prioritaria la revisión y actualización permanente de los diferentes programas y planes de los centros de población con el fin de que respondan las necesidades actuales y futuras en el marco de una aplicación adecuada.<sup>6</sup>

Es indispensable que el gobierno y la sociedad atiendan los instrumentos de la planeación para un mejor control de la urbanización del Municipio. Solo a través de la aplicación correcta de los planes y programas de desarrollo, tanto de la zona urbana como rural se podrán regular cabalmente las actividades que se realicen de acuerdo a la vocación y capacidad de uso de suelo de cada región. En este orden de ideas, se emprendió la Estrategia Municipal de Regionalización, cuyo objetivo es organizar a las delegaciones rurales del Municipio en delegaciones de desarrollo. Por lo que en la actualidad, se han

---

<sup>4</sup> Ibid

<sup>5</sup> Ibid

<sup>6</sup> Gobierno del Municipio de Ensenada, Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010.

concluido los Programas de Desarrollo Regional de la Región del Vino, Región Ojos Negros-Valle de la Trinidad, Región San Quintín, Región Colonet y Región Sur.<sup>7</sup>

Se encuentran en proceso de actualización el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, que tiene como objetivo el desarrollo ordenado de la ciudad hasta el año 2030. Así como el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y se elaboró el Programa Integral de Agua del Centro de Población de Ensenada. Otros programas en proceso son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano El Naranja-Chapultepec, El programa Parcial de la Zona Centro y Frente de Mar, Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Región del Vino y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colonet.<sup>8</sup>

En lo referente, a la estrategia 2.2, de la procuración del acceso a la vivienda confortable del Plan de Desarrollo Municipal 2008-2010; es objetivo primordial, la adquisición de reservas territoriales para el desarrollo de vivienda. Así como también, la realización de propuestas de uso y de ocupación de suelo afines a la infraestructura y los servicios públicos con posibilidad de extensión, la adecuación del reglamento referente al equipamiento urbano y a las necesidades de los nuevos desarrollos habitacionales, la adquisición de reservas territoriales por las instancias correspondientes (FIDUE), mediante el establecimiento de instrumentos normativos a la promoción de vivienda progresiva a favor de los sectores populares del Municipio, con estímulos subsidiados.<sup>9</sup>

Actualmente el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano del Municipio de Ensenada Baja California, da continuidad a las metas fijadas en años anteriores. Y está en la espera de que los beneficiarios cumplan con lo pactado en el convenio de comercialización, el costo de cada pie de casa es de 53 mil pesos, mismos que son subsidiados a través del programa FONHAPO, de donde las personas beneficiadas únicamente cubren la cantidad de 8 mil 250 pesos.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Ibid

<sup>8</sup> Ibid

<sup>9</sup> Gobierno del Municipio de Ensenada, Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010.

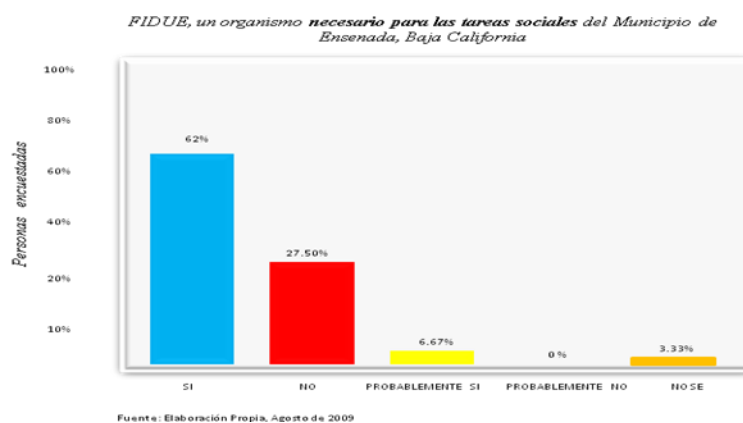
<sup>10</sup> <http://www.ensenada.net/ayuntamiento/detallesBoletin.php?idNota=1466&fecha=2009-06-30>

### 3.4.-Análisis de la percepción de los beneficiarios del FIDUE:

Se considera importante para la presente investigación, que centró su análisis en el Fideicomiso (estructura interna, orígenes vinculación con las paramunicipales, los organismos fiscalizadores, situación actual, etc.). Contar con la percepción del sector de la sociedad con quien FIDUE, efectuó contratos.

En relación a la percepción de si, el Fideicomiso representa un organismo necesario en las tareas sociales del Municipio; un 62% de las personas encuestadas en los diferentes fraccionamientos (Altamar I, Nuevo Milenio, Rosas Magallón y Praderas de Ciprés) se expresa que si, en comparación al 27.5% que difiere (Véase Grafico A).

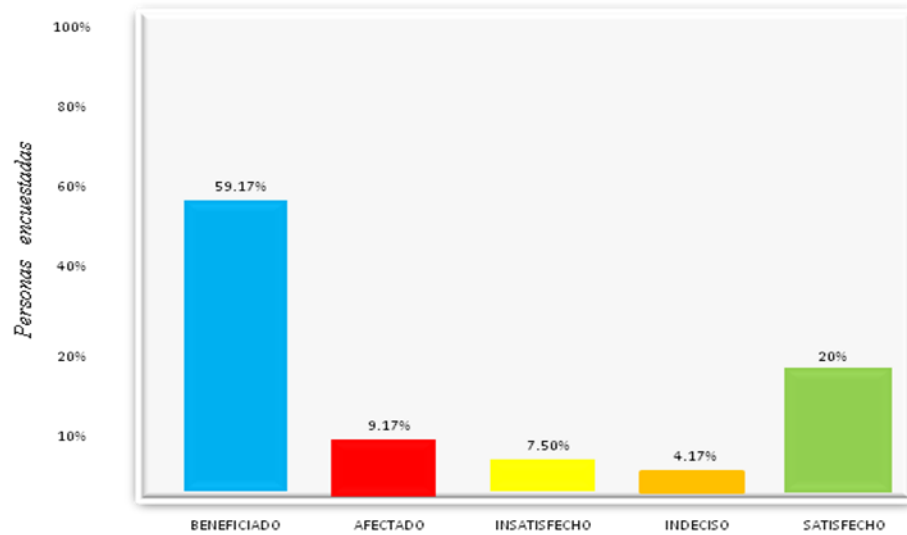
*Grafico A*



Aunque, un buen número de personas con quien se realizaron contratos está de acuerdo con la razón de ser del Fideicomiso, al rededor de un 10% de los encuestados piensa que han sido afectados por el organismo (Véase Gráfico B).

Gráfico B

*La percepción del usuario por los servicios que brinda el FIDUE*

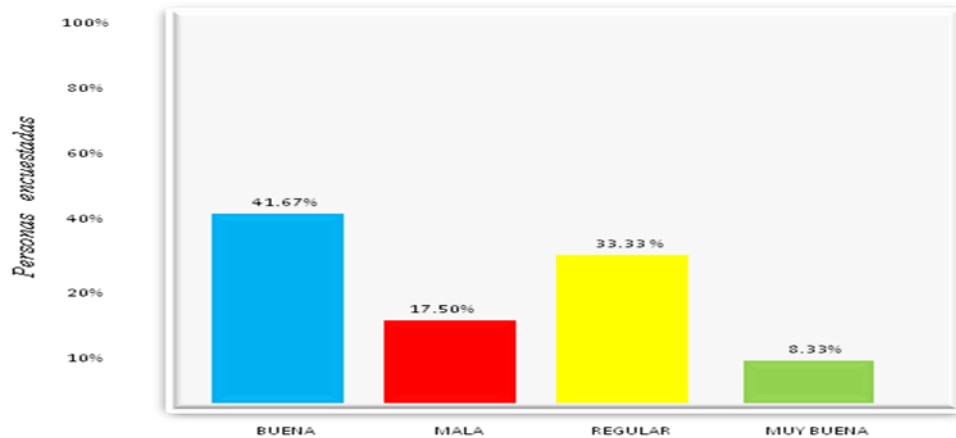


Fuente: Elaboración Propia, Agosto de 2009

La anterior percepción de los encuestados pudiera estar orientada a la calidad de la obra que efectúa (Véase Gráfico C).

Gráfico C

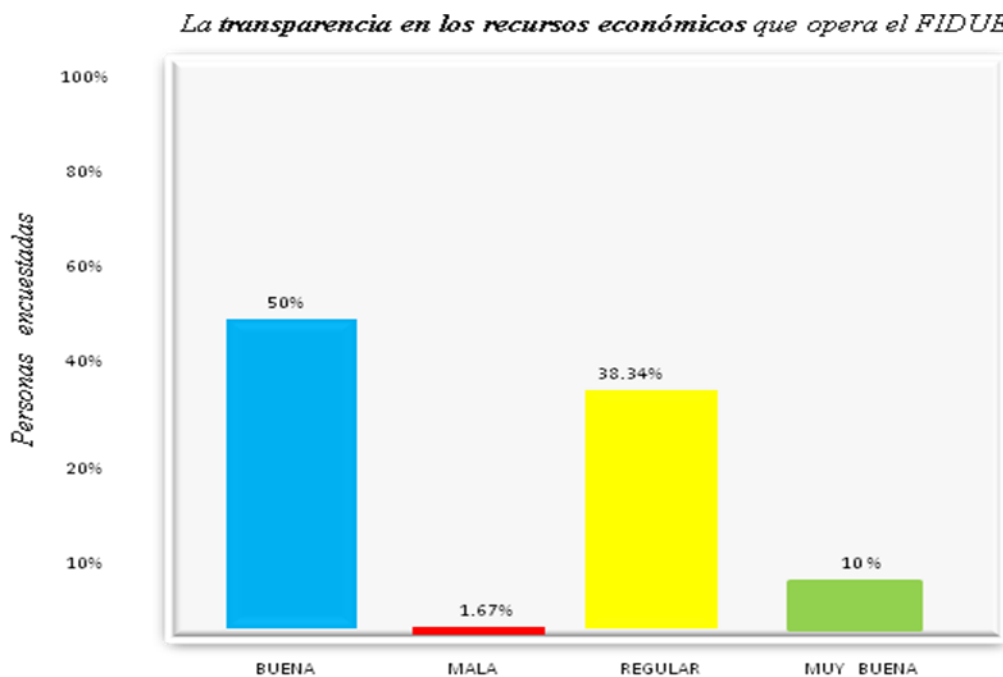
*La Calidad de los trabajos de obra que brinda el FIDUE*



Fuente: Elaboración Propia, Agosto de 2009

Ya que, en cuanto al uso adecuado de los recursos, la mayoría de los encuestados se expresa positivamente (Véase Gráfico D).

*Gráfico D*



Fuente: Elaboración Propia, Agosto de 2009

### **Conclusión capitular:**

El Fideicomiso, es evaluado por la instancia de contraloría municipal (Sindicatura Municipal), donde se han efectuado las observaciones pertinentes. Y aunque algunas resaltan las irregularidades administrativas, los aciertos de las tareas sociales de la paramunicipal no han sido truncados.

La inserción de FIDUE, en el ámbito del Municipio y su importancia en el desarrollo de los proyectos sociales, han motivado a la obtención de la opinión de los sectores con quien se efectuaron contratos. Ello proporcionó información relevante de ese sector de la sociedad, que permite una serie de deducciones en torno a la calidad de la obra y la percepción del usuario en torno ha de si ha sido beneficiado o no por el organismo.



## **4.-HACIA UN PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO DEL FIDUE**

**Introducción capitular:**

La inserción a escenarios donde prevalezcan condiciones óptimas que permitan que las tareas sustantivas se concreten y que los integrantes del organismo cumplan con sus funciones, nos lleva a plantearnos la idea de la importancia que implica la estructura organizacional.

Esta estructura debe ser acorde a las exigencias actuales, con los alcances y las acotaciones necesarias para el buen desempeño de sus actividades programadas. Todo ello, encaminado a dar cumplimiento a la misión de la entidad.

Y en efecto, incumbe a nuestra investigación lo relativo a los procedimientos formales con los que opera FIDUE; *su forma y contenido*. En la intención de aportar mecanismos que maximicen la eficiencia y minimicen los desaciertos en los cuales se ha visto involucrada la paramunicipal.

**4.1.-Bondades de los procedimientos formales en los organismos públicos:**

Las empresas públicas o privadas, en todo el proceso de diseño e implementación del sistema de control interno tienen que preparar los procedimientos integrales, los cuales son los que forman el pilar para poder desarrollar adecuadamente sus actividades; estableciendo responsabilidades a los encargados de todas las áreas, generando información útil y necesaria, estableciendo medidas de seguridad, control y autocontrol y objetivos que participen en el cumplimiento de las funciones sustantivas.

El sistema de control interno, aparte de ser una política de dirección, se constituye como una herramienta de apoyo para los funcionarios de cualquier empresa u organismo, y permite insertarse en los procesos de modernización y cambio, Así como, producir los mejores resultados, con calidad y eficiencia.

La evaluación del sistema de control interno por medio de los manuales de procedimientos debidamente estructurados afianza las fortalezas de las entidades frente a la gestión. En razón de esta importancia que adquiere el sistema de control interno para cualquier organismo, se hace necesario hacer el levantamiento de procedimientos actuales, los cuales son el punto de partida y el principal soporte para llevar a cabo los cambios que con tanta urgencia se requieren para alcanzar y ratificar la eficiencia, efectividad, eficacia y economía en todos los procesos.

Los objetivos y las políticas, están encaminadas a:

- a) Desarrollar y mantener una línea de autoridad para complementar los controles de organización.
- b) Definir de forma clara, las funciones y las responsabilidades de cada departamento, así como la actividad de la organización, esclareciendo todas las posibles lagunas o áreas de responsabilidad indefinida.
- c) Implementar un sistema contable que suministre una oportuna, completa y exacta información de los resultados operativos y de organización en el conjunto.
- d) Instrumentar un sistema de información para la dirección y para los diversos niveles ejecutivos basados en datos de registro y documentos contables y diseñados para presentar un cuadro lo suficientemente informativo de las operaciones, así como para exponer con claridad, cada uno de los procedimientos.

Todos los procedimientos que se encuentren dentro del manual deben ser de forma objetiva y técnicamente identificados, dándole la importancia que cada uno merece dentro del proceso productivo u operacional. Por tal motivo, es vital la existencia de un mecanismo dentro de la estructura de la organización, conocido como la evaluación y autocontrol que asegure un análisis efectivo y de máxima protección posible contra errores, fraude y corrupción.

Se adiciona también, la existencia de un sistema presupuestario que establezca un procedimiento de control de las operaciones futuras, asegurando, de este modo, la gestión proyectada y los objetivos futuros. Así como la correcta disposición de los controles válidos, de tal forma que se estimulen la responsabilidad y desarrollo de las cualidades de los empleados y el pleno reconocimiento de su ejercicio evitando la necesidad de controles superfluos, así como la extensión de los necesarios.

#### **4.2.-El Manual de Procedimientos actual del FIDUE:**

La figura del *fideicomiso*, al ser utilizada por el Ejecutivo Federal para la integración de Entidades que le auxilien dentro de la Administración Pública Paraestatal, rebasa el marco de la administración meramente mercantil, la cual es aplicable en lo general para dar lugar a una variada legislación específica de carácter administrativo.

Diversos autores nacionales ubican el fideicomiso público bajo el rubro de la empresa pública y destacan la importancia que ha alcanzado dentro del sector paraestatal.

Por lo anterior, en la intención de incrementar la capacidad de respuesta en la prestación de los servicios públicos, ante las demandas sociales o los requerimientos del fomento de las actividades productivas. Representan una medida de apoyo para los Ayuntamientos, los organismos descentralizados, las empresas de participación municipal o los fideicomisos<sup>1</sup>.

Y dentro de los anteriores, los fideicomisos públicos paramunicipales se constituyen con el propósito de auxiliar al Ayuntamiento en el cumplimiento de sus atribuciones, para impulsar las áreas prioritarias del desarrollo, que cuenten con una estructura orgánica análogas a las otras entidades y que tengan comités técnicos. Para estos casos, en los fideicomisos constituidos por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal fungirá como fideicomitente único, en los que se constituyan a instancia otros, el Ayuntamiento fungirá entre los fideicomisarios<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Baja California. Art. 73.

<sup>2</sup> *Ibíd.*, Art. 76.

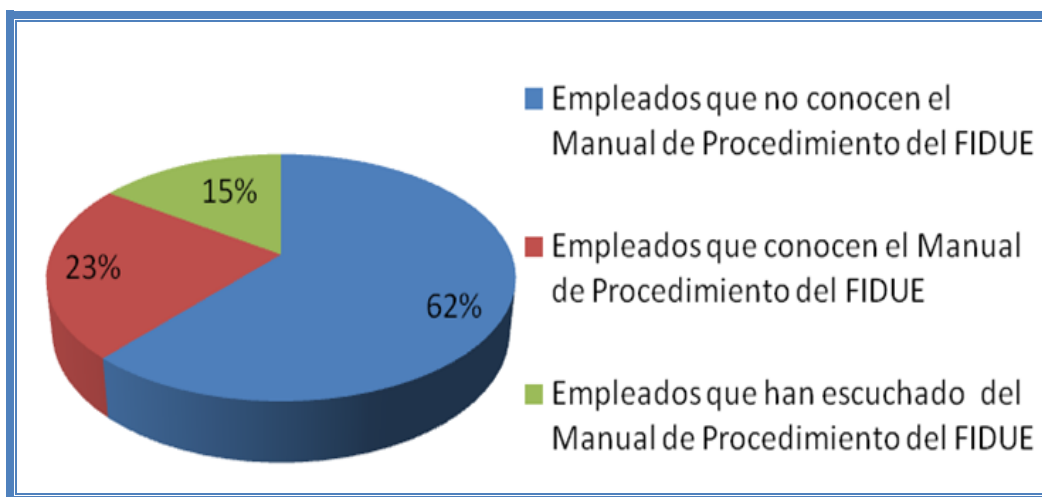
Resulta imprescindible pues, el contar con instrumentos metodológicos que guíen las funciones de estas entidades ya que permiten la utilización óptima de las personas a una actividad específica. Así como también, que sirvan como medio de capacitación para el personal de nuevo ingreso, proporcionándoles información básica en planeación e implementación de medidas para la modernización administrativa.

El Manual de Procedimiento de FIDUE, pretende lograr la uniformidad en el trabajo y en la reducción de tiempos en la ejecución de los mismos. Asimismo, coadyuvar a la constante capacitación del personal proporcionándoles información básica para la planeación e implementación de medidas de modernización.

Cabe hacer mención, que el Manual de Procedimiento del FIDUE no es del todo conocido por el personal que labora para esta dependencia (Véase Gráfico E). Por lo que., de alguna forma u otra existe desconocimiento de las actividades a desempeñar y que, desde luego, podría ser un indicador de la situación relativa a faltas administrativas en las que ha incurrido el organismo (Véase 3.2, Cap. 3).

*Gráfico E*

*Personal de FIDUE y su relación con el Manual de Procedimiento Interno*



Fuente: Elaboración Propia de 2009.

Es preciso mencionar, que aun con el cúmulo de errores, u omisiones de carácter administrativo y operativo, el Fideicomiso ha dado respuesta a la mayoría de los llamados de atención, aunque no en los tiempos previstos.

#### **4.3.-Un instrumento de Control Interno para el FIDUE:**

Muchos organismos cuentan con una estructura interna que les posibilita actuar de forma más eficiente; dentro de esa estructura organizacional, cuentan con departamentos encargados del control interno de la entidad, cuya función es la supervisión de las funciones sustantivas que le dan cuerpo a la dependencia. Cabe hacer mención, por ejemplo: que de acuerdo a la eficiencia y los resultados obtenidos en la evaluación de los procesos de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE); esta dependencia cuenta con la certificación de la Norma de calidad ISO 9001:2000. Y adiciona en su estructura orgánica la figura del contralor interno (Véase Diagrama. 4).

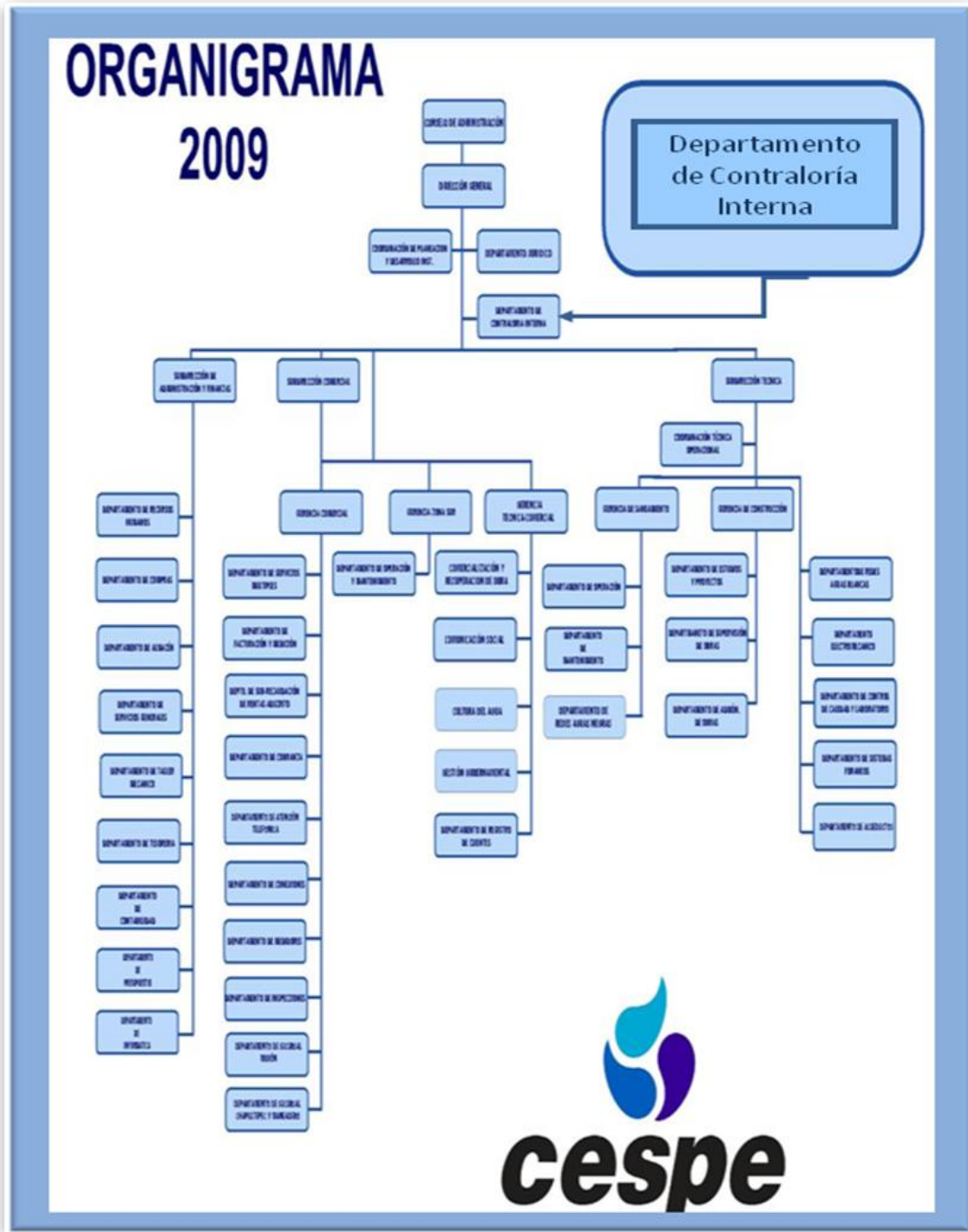
Se considera pues, la importancia de los departamentos de control interno para la integración, aplicación y consolidación del sistema de evaluación y desarrollo administrativo de las dependencias. Así como también, la supervisión de las acciones necesarias para la instrumentación e implementación de mecanismos de control preventivo y correctivo.

El vigilar y evaluar el cumplimiento de la normatividad y disposiciones aplicables, deberán ser los objetivos del departamento encargado de la contraloría interna del organismo objeto de estudio (FIDUE), realizando las reformas y adiciones oportunas, así como las medidas que permitan la simplificación administrativa mediante el uso de los sistemas informáticos más actualizados.

De lo anterior, el autor propone la reestructuración del organigrama adicionando la figura de Contralor Interno, a sabiendas de las bondades que esta implica (Véase Diagrama 5).

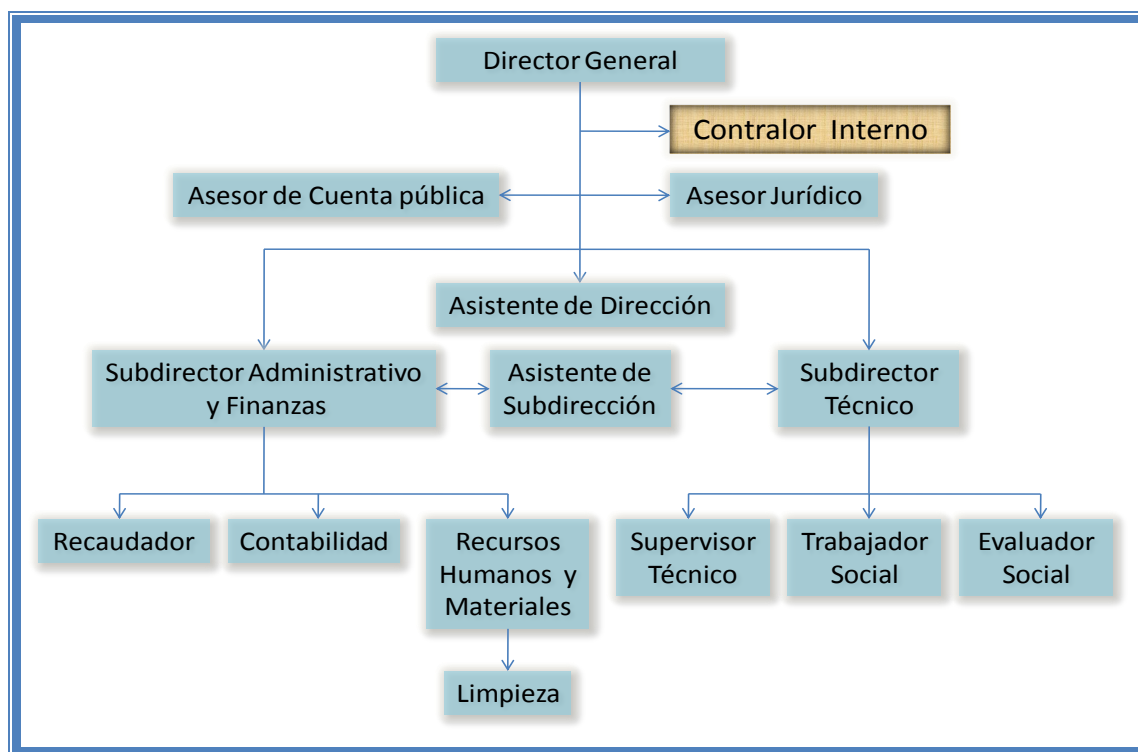
Diagrama 4

Organigrama de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE)



Fuente: CESPE, 2009

Diagrama 5

**Propuesta del organigrama del FIDUE integrando la figura de Contralor Interno**

Fuente: Elaboración Propia

Por tal motivo, la figura de *Contralor Interno* estará al tanto del desempeño en los procesos administrativos y operativos. De igual forma, lo relativo a gastos e ingresos captados por los servicios que presta el organismo; así como al cumplimiento de los programas presupuestales con el propósito de coadyuvar de manera preventiva a la transparencia en la aplicación de procedimientos conforme lo marca la normatividad vigente.

**Conclusión capitular:**

Se ha expuesto la importancia del proceder metodológicamente mediante instrumentos formales (Manuales de Procedimientos), particularmente la estructura del Manual con que cuenta el Fideicomiso. Sus alcances, limitaciones y percepción por los integrantes de la dependencia. De igual forma, el autor presenta una propuesta de estructura organizacional donde integra la figura de *Contralor Interno*, dadas las bondades que implicaría este



departamento dentro del organismo, y que se ha corroborado en otras entidades que hoy gozan de un reconocido desempeño en sus procesos administrativos y operativos.

La alternativa en mención (Organigrama con la figura de Contralor Interno), no es algo acabado que dé la solución a los problemas administrativos de la paramunicipal. Sino es a juicio del autor, un mecanismo que sustentado en las ventajas que ha representado dicho departamento en otras paramunicipales y paraestatales han sido motivación a la presentación de esta iniciativa.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES

De acuerdo al análisis efectuado el organismo en estudio (FIDUE), abarcando diferentes aristas que para tal efecto se puede sintetizar lo siguiente:

- a) El FIDUE como paramunicipal circunscrita dentro de las paramunicipales del Municipio de Ensenada, diverge en cuanto a los recursos con los que opera. Es decir FIDUE, no recibe partidas del presupuesto local, sino atribuciones para hacerse llegar de recursos y destinarlos a sus fines.
- b) El marco jurídico actual del FIDUE, le privilegia en la forma de obtener los recursos y en proceder en cuanto a la asignación de obra pública de carácter social.
- c) Las funciones del Fideicomiso son estrictamente de carácter social.
- d) El Fideicomiso está en posibilidad jurídica de tomar decisiones y de concretar sus programas de trabajo.
- e) Existen ingresos redituables en las operaciones que realiza el Fideicomiso.
- f) La administración al interior de la dependencia no resuelve a cabalidad los imprevistos que se presentan en la ejecución de los proyectos.
- g) El Fideicomiso es evaluado por instancias de tipo municipal, estatal y por la comisión de Fiscalización del Gasto Público del Congreso del Estado.
- h) Existen irregularidades de orden administrativo y de operación.

- i) La percepción del sector de la sociedad con quien el Fideicomiso efectuó contratos, expone deficiencias en la calidad de obra de las viviendas que comercializa FIDUE.
- j) Un número mayoritario de ciudadanos con quien FIDUE realizó operaciones de compra-venta, se consideran beneficiados por la paramunicipal.
- k) Se desconocen las funciones de los departamentos que se señalan en el Manual de Operación del Fideicomiso por la mayoría de los integrantes de la paramunicipal.
- l) Se propuso un instrumento de control interno (reestructuración del organigrama del manual de operación) como alternativa que actualmente se encuentra en revisión por las autoridades competentes y en espera de respuesta.
- m) De acuerdo al objetivo central de la investigación se logró informar al interior del organismo, de la importancia de dar seguimiento a las especificaciones del manual y de las acciones planteadas para prevenir y corregir los errores. No obstante, aun no hay al interior de la paramunicipal mecanismos en acción de procesos de mejora.
- n) Se corrobora la hipótesis expuesta al inicio de la presente investigación en torno a los alcances, limitaciones y funciones del Fideicomiso; así como de las tareas sustantivas de cada uno de los integrantes del organismo., debido principalmente, a los datos obtenidos tanto en el sondeo al interior del organismo, así como en la encuesta a las personas con quien FIDUE efectuó contratos. De igual forma, de la recopilación del cúmulo de observaciones y sanciones de carácter administrativo. Todo ello permitió al autor comparar su supuesto inicial con los resultados obtenidos y sintetizar la coincidencia de ambos.
- o) La estructura del Manual de Operación del Fideicomiso se considera insuficiente para dar cumplimiento a cabalidad con las funciones internas de la paramunicipal.

- p) Se considera necesario el Control Interno dentro de la paramunicipal en la intención de minimizar los problemas administrativos.

Es importante recomendar una debida estructura del organigrama y de las funciones de cada uno de los departamentos dentro de la paramunicipal. Asimismo, dar cumplimiento a las funciones del Manual de operación.

Se sugieren también, alternativas que agilicen los procesos de recuperación de los recursos que le adeudan al Fideicomiso por parte de los usuarios. Y mecanismos que permitan brindar condiciones de calidad en los servicios que realiza FIDUE.



ANEXOS:

ANEXO A

NOTARÍA PÚBLICA  
NÚMERO CINCO

LIC. DIEGO MONSIVAIS FRANCO  
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA  
NÚMERO CINCO

ESCRITURA NÚMERO: 14,431  
VOLUMEN NÚMERO: 272  
FECHA: 3 DE AGOSTO DEL 2004.

PRIMER TESTIMONIO

SEGUNDO EN ORDEN DE EXPEDICIÓN DE LA ESCRITURA QUE CONTIENE LA FORMALIZACIÓN DE LOS SIGUIENTES ACTOS JURÍDICOS: A) LA RESOLUCIÓN DEL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA, "FIDUE", QUE SE CONTIENE EN LA ESCRITURA PÚBLICA (26,199) VEINTISÉIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE, VOLUMEN (569) QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE, DE FECHA (30) TREINTA DE MARZO DEL AÑO (2000) DOS MIL; B) LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL, EL SEÑOR DOCTOR JORGE ANTONIO CATALÁN SOSA, ASISTIDO DEL SECRETARIO FEDATARIO, LICENCIADO GUILLERMO BERNARDO ISLAS DE LEÓN; Y DE UNA SEGUNDA PARTE, "BANCO SANTANDER MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, EN SU CALIDAD DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL CITADO FIDEICOMISO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR LICENCIADO HÉCTOR ULISES GALLARDO SOLORIO EN SU CARÁCTER DE DELEGADO FIDUCIARIO; Y LA COMPARCENCIA DEL SEÑOR INGENIERO BENJAMÍN DÍAZ DÍAZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL Y DIRECTOR GENERAL DEL CITADO FIDEICOMISO "FIDUE". - - - - -  
- SE EXPIDE PARA USO DEL H. AYUNTAMIENTO.

*ee l*

Av. Ruíz 631 Ensenada, B.C.  
Tels. 1 74 04 93 y 1 78 17 72 Fax 1 78 38 47  
email: [monsivai@telnor.net](mailto:monsivai@telnor.net)  
[monsivai@yahoo.com](mailto:monsivai@yahoo.com)



Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" (FIDUE), que celebraron por una parte como FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO, el AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA; y por otra parte como FIDUCIARIA, "BANCO MEXICANO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, Institución Fiduciaria. - - - - -

- II.- Que mediante Escritura Pública número (26,199) veintiséis mil ciento noventa y nueve, del Volumen (569) quinientos sesenta y nueve, de fecha (30) treinta de Marzo del año (2000) dos mil, otorgado ante la Fe del señor Licenciado Ángel Saad Said, Notario Publico numero Cuatro de esta Municipalidad, misma que fue inscrita bajo Partida número (5083906) cinco cero ocho tres nueve cero seis, de la Sección Civil, de fecha (29) veintinueve de Mayo del año (2001) dos mil uno, se modificó el Contrato de Fideicomiso antes referido, por lo que respecta a los incisos "C", "H" y "M" de la Cláusula Cuarta. - - - - -

- III.- Que la Contaduría Mayor de Hacienda del Congreso del Estado observó que dichos cambios habían sido hechos en forma unilateral e indebida, por las razones que expresó en el documento relativo. - - - - -

- El (20) veinte de Enero del (2004) dos mil cuatro, se reunió el Comité Técnico de "FIDUE", en la Trigésima Séptima Sesión Extraordinaria, para resolver, entre otros diversos puntos de la Orden del Día las observaciones de la Contaduría Mayor de Hacienda del Congreso del Estado y tomar los Acuerdos correspondientes. Al efecto cito, en lo conducente, lo tratado en la citada Sesión del Comité Técnico, a la letra: - - - - -

- "... (Punto 4 de la Orden del Día) "SOMETER A CONSIDERACIÓN Y AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO LA RESCISIÓN DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO (26,199) VEINTISÉIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE, DEL VOLUMEN (569) QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE, DE FECHA (30) TREINTA DE MARZO OTORGADA ANTE LA FE DEL SEÑOR LICENCIADO ÁNGEL SAAD SAID, NOTARIO PUBLICO NUMERO CUATRO DE ESTA MUNICIPALIDAD, LA CUAL CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LOS INCISOS

COTEJADO



EQUIPAMIENTO URBANO, ESCOLAR U OTROS CASOS DE SUELO SIEMPRE Y CUANDO CORRESPONDAN A LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES EN EL MUNICIPIO DE ENSENADA." - - - - -

- "M).- DESTINE RECURSOS DEL FIDEICOMISO PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN, HABILITACIÓN, CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO, TALES COMO VIALIDADES, LÍNEAS DE AGUA POTABLE ALCANTARILLADO SANITARIO O PLUVIAL, HABILITACIÓN DE ÁREAS VERDES Y DEMÁS ELEMENTOS DE USO PUBLICO, EN BENEFICIO COLECTIVO DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, O DE LOS INMUEBLES FIDEICOMITIDOS, CONFORME A LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES EN EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA." - - - - -

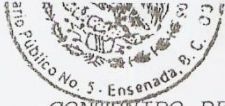
- OBSERVÁNDOSE QUE EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA (FIDUE), CARECE DE FACULTADES A EFECTO DE LLEVAR A CABO LA MODIFICACIÓN DE MANERA UNILATERAL DE CONTRATO DEL FIDEICOMISO EN COMENTO, ASÍ MISMO SE OBSERVO QUE LAS REFORMAS AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DEL FIDUE CONTRAVIENEN AL CONVENIO DE CESIÓN DE DERECHOS, CELEBRADO ENTRE EL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y EL MUNICIPIO DE ENSENADA, YA QUE SE OBLIGA AL MUNICIPIO DE ENSENADA, A CREAR UN FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PUBLICA MUNICIPAL, A FIN DE CONTINUAR CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS RELACIONADOS CON LOS ESTUDIOS Y PROYECTOS PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA A REALIZARSE EN LOS BIENES FIDEICOMITIDOS EN COORDINACIÓN CON LAS DEPENDENCIAS FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES...." - - - - -

- Por su parte, el Director de Asuntos Jurídicos del Ayuntamiento de Ensenada, se pronunció al respecto, emitiendo recomendaciones, según se aprecia de la siguiente transcripción:- - - - -

- "...SE INFORMA QUE CON FECHA 18 DE DICIEMBRE DEL 2003, SE ENVIÓ MEDIANTE OFICIO NUMERO: 2003/441, DIRIGIDO AL C. LIC. JOSÉ ÁNGEL DÍAZ GAYTAN DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DEL AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, B.C., EN EL CUAL SE SOLICITO ASESORIA JURÍDICA RESPECTO A DICHA OBSERVACIÓN DE LA CONTADURÍA MAYOR DE HACIENDA DEL CONGRESO DE ESTADO DE BAJA

COTEJADO 





CONTENIDO DE LA CLÁUSULA CUARTA INCISOS C, H Y M DEL CONTRATO ORIGINAL DEL FIDEICOMISO DE FECHA 22 DE ABRIL DE 1998. - - - -

- RATIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES AL CONTRATO DEL FIDEICOMISO ESPECÍFICAMENTE LO RELATIVO A LA CLÁUSULA "H". RATIFICACIÓN CONTENIDA EN EL PUNTO 8 DE LA ORDEN DEL DÍA DEL ACTA DE LA OCTAVA SESIÓN ORDINARIA DE COMITÉ TÉCNICO DE FECHA 19 DE ABRIL DEL 2000. - - - - -

- DEBERÁ RECAER UN ACUERDO DE DEJAR INSUBSISTENTE EN TODO VALOR Y ALCANCE JURÍDICO EL CONVENIO MODIFICATORIO A LA CLÁUSULA CUARTA EN SUS INCISOS "C", "H" Y "M" DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA (FIDUE) DE FECHA 30 DE MARZO DEL 2000 ORDENANDO SU CANCELACIÓN ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN ENSENADA. BAJA CALIFORNIA. - - - - -

- SE DEJARA A SALVO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO ORIGINAL. CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 18.564 VOLUMEN NO. 444 DE FECHA 22 DE ABRIL DE 1998 CELEBRADO ANTE EL LICENCIADO ÁNGEL SAAD SAID NOTARIO PUBLICO NO 4 DE ESTA CIUDAD QUEDANDO EN CONSECUENCIA VIGENTES EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SUBSISTIENDO EN TODO SU VALOR Y ALCANCE JURÍDICO EN LAS OBLIGACIONES ORIGINALES PACTADAS. - - -

- SE CONSIDERA CONVENIENTE QUE EL ACTA QUE SE LEVANTE EN LA SESIÓN CORRESPONDIENTE SERÁ PROTOCOLIZADA ANTE EL NOTARIO PUBLICO E INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO POR SU IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA AL GOBIERNO DEL ESTADO Y CONSERVAR LOS FINES ORIGINALES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FECHA 22 DE ABRIL DE 1998 AGREGÁNDOSE EN CALIDAD DE ANEXO AL MISMO CONTRATO ORIGINAL DE REFERENCIA. - -

- SE DEBERÁ OBSERVAR LO ESTABLECIDO EN LAS CLÁUSULAS QUINTA Y SEXTA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO ORIGINAL QUE CELEBRO EL AYUNTAMIENTO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA Y LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EL BANCO SANTANDER MEXICANO SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICANO (ANTERIORMENTE BANCO MEXICANO SOCIEDAD ANÓNIMA

COTEJADO



FIDEICOMISO DE FECHA 22 DE ABRIL DE 1998 AGREGÁNDOSE EN CALIDAD DE ANEXO AL MISMO CONTRATO ORIGINAL DE REFERENCIA. - -

- 6. SE DEBERÁ OBSERVAR LO ESTABLECIDO EN LAS CLÁUSULAS QUINTA Y SEXTA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO ORIGINAL QUE CELEBRO EL AYUNTAMIENTO DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA Y LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EL BANCO SANTANDER MEXICANO SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICANO (ANTERIORMENTE BANCO MEXICANO SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO INVERMÉXICO) INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA (FIDUE) POR EL COMITÉ TÉCNICO DEL MISMO FIDEICOMISO QUE NOS OCUPA. - - - - -

- 7. SE ACUERDA QUE EN LA PRESENTE ACTA SE DECLARE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE DURANTE LA PRESENTE ADMINISTRACIÓN DE ESTE FIDEICOMISO NINGUNA DE LAS PARTES QUE INTEGRAN EL FIDEICOMISO HAN HECHO USO DE LAS MODIFICACIONES QUE POR ESTE MEDIO SE DEJAN SIN EFECTO. - - - - -

- 8. SE AUTORIZA AL ING. JOSÉ GEPE FLORES TREJO DIRECTOR DEL FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO DE ENSENADA, PARA QUE GIRE INSTRUCCIÓN AL DELEGADO FIDUCIARIO PARA QUE INSTRUYA AL SEÑOR LICENCIADO DIEGO MONSIVAIS FRANCO NOTARIO NUMERO (5) CINCO DE ESTA CIUDAD, PARA QUE REALICE LAS PROTOCOLIZACIONES Y ESCRITURAS NECESARIAS PARA DAR CABAL CUMPLIMIENTO A LO ACORDADO EN LA PRESENTE ACTA. - - - - -

- v.- El entonces Director General de FIDUE, Ingeniero JOSÉ GUADALUPE FLORES TREJO, envió a la Institución Fiduciaria una Carta de Instrucciones, de fecha (26) veintiséis de Marzo del año (2004) dos mil cuatro, que a continuación se transcribe: -

- ENSENADA, B.C. A 26 de Marzo de 2004 - - - - -
- OFICIO: F-2004/120 - - - - -
- LIC. HECTOR ULISES GALLARDO SOLORIO - - - - -
- DELEGADO FIDUCIARIO - - - - -
- BANCO SANTANDER MEXICANO - - - - -
- PRESENTE: - - - - -

- Con relación al Contrato de Fideicomiso constituido en esta

COTEJADO



protocolo del licenciado Angel Saad Said, y únicamente quede como modificada la cláusula cuarta en su inciso I) agregándosele el párrafo que se indica en la carta de instrucción enviada por el "FIDUE" a través de su director.

- Asimismo, le informamos que será el suscrito quien, con el carácter de delegado fiduciario, comparecerá por parte de esta institución as la firma de la escritura solicitada, cuya personalidad y generales ya obran en su poder. - - - - -

- Le pedimos transcribir la escritura en el presente escrito y la carta de instrucciones que nos giró el Director General del fideicomiso, quien también comparecerá a la firma de dicha escritura a efecto de ratificar sus instrucciones, enviar a revisión a la atención del licenciada Ana Isabel Mazariegos Moreno, el proyecto que elabore, a la dirección electrónica amazariegos@santander.com.mx, y que una vez que se firme la minuta y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, nos haga llegar copia de la misma. - - - - -

- La información y documentación necesarias para la elaboración del instrumento solicitado, le serán proporcionadas por el Ing. Benjamin Díaz Díaz, quien ya se ha puesto en contacto con usted. - - - - -

- Todos los gastos, impuestos y derechos que deriven del cumplimiento de la presente instrucción, serán cubiertos por el fideicomitente y fideicomisario y por el adquirente, según corresponda. - - - - -

- Sin otro particular, quedamos a sus órdenes para cualquier comentario o información adicional y nos despedimos, aprovechando la ocasión para enviarle un cordial saludo. - - -

- A t e n t a m e n t e. - - - - -

- Lic. Héctor Ulises Gallardo Solorio, - - - - -

- Delegado fiduciario. - - - - -

- B).- DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA. - - - - -

- - - - - DECLARACIONES: - - - - -

COTEJADO



PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" (FIDUE)- - - - -

- EN DESAHOGO DEL PUNTO CUARTO DE LA ORDEN DEL DÍA, EL INGENIERO BENJAMÍN DÍAZ DÍAZ MANIFIESTA AL COMITÉ TÉCNICO, QUE COMO EN TODAS LA OPERACIONES DE ENAJENACIÓN SOBRE LOTES DE TERRENO PROPIEDAD DE FIDUE, ES NECESARIO QUE SE REALICE UN AVALÚO CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA ESCRITURACIÓN CORRESPONDIENTE HASTA LA FECHA EXPEDIDO POR LA COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS CON SEDE EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, O POR LA COMISIÓN MUNICIPAL DE VALUACIÓN, SEGÚN LO ESTABLECE LA CLÁUSULA CUARTA, INCISO I) DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.- - - - -

- POR NO ESTAR EN FUNCIONES LA COMISIÓN MUNICIPAL DE VALUACIÓN, DICHO AVALÚOS LOS HA VENIDO REALIZANDO LA COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS, TRÁMITE QUE TARDA MUCHO TIEMPO POR REALIZARSE EN LA CIUDAD DE MEXICALI, Y ESTO A SU VEZ DETIENE EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. - - - - -

- SIGUE COMENTANDO QUE EL SUGIERE QUE LOS AVALÚOS SEAN REALIZADOS POR UN PERITO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR ESTE AYUNTAMIENTO, DADO QUE AGILIZARÍA SIGNIFICATIVAMENTE LOS TIEMPOS. IGUALMENTE PRESENTA EL INGENIERO DÍAZ UNA OPINIÓN JURÍDICA QUE OTORGÓ EL LIC. DIEGO MONSIVÁIS FRANCO NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CINCO DE ESTA MUNICIPALIDAD, EN LA QUE APOYA DICHA PROPUESTA (ANEXO 4). - - - - -

- POR LO QUE SOMETE A CONSIDERACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, SE AUTORICE REALIZAR UN CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, APROVECHANDO EL PROYECTO DE ESCRITURA QUE SE ESTÁ EJECUTANDO DE MODIFICACIÓN DERIVADO DEL ACTA DE COMITÉ TRIGÉSIMA SÉPTIMA ÚNICAMENTE A LO RELACIONADO A LA CLÁUSULA CUARTA INCISO I), PARA QUE QUEDE REDACTADA DE LA SIGUIENTE MANERA:- - - - -

- "...CUARTA.- SON FINES DEL PRESENTE FIDEICOMISO QUE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, EN SU CONTRATO SOLO ESTÁN AUTORIZADOS PARA PRACTICAR LOS AVALÚOS QUE REFIERAN A BIENES RELACIONADOS CON EL FIDUE, LOS SIGUIENTES: LA COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS Y

COTEJADO



ENVIO a la Institución Fiduciaria una Carta de Instrucciones,

de fecha (15) quince de Julio del año (2004) dos mil cuatro, que a continuación se transcribe, en sus partes conducentes: -

- ENSENADA, B.C. A 15 de Julio de 2004 - - - - -
- OFICIO: F-2004/239.- - - - -
- LIC. HECTOR ULISES GALLARDO SOLORIO - - - - -
- DELEGADO FIDUCIARIO - - - - -
- BANCO SANTANDER MEXICANO - - - - -
- PRESENTE: - - - - -

- Con relación al Contrato de Fideicomiso constituido en esta Institución mediante escritura publica de número 18564 del volumen 444 de fecha 22 de abril de 1998, pasada ante la fe del Notario Público número cuatro Lic. ANGEL SAAD SAID de esta ciudad, misma que quedo debidamente inscrita bajo la partida numero 5051788 y 5051789 de la sección civil de fecha 9 de septiembre de 1998 en el registro público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Ensenada Baja California, contrato que se identifica administrativamente con el 112204 y en cual el Ayuntamiento de la ciudad de Ensenada tiene el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario y de conformidad con el Acta de la 40ma sesión ordinaria del Comité Técnico de fecha 08 de Junio del 2004...donde se aprobó:- - - - -

...2.- Así como que los peritos fiscales avalados por el Ayuntamiento sean quienes puedan también realizar los avalúos para escriturar en procedimiento de transmisión de propiedad y cancelación parcial del fideicomiso...- - - - -

- Es así que me permito girarle la siguiente instrucción:- - -

- ....B) De la misma manera se instruye para que se agregue al calce de la instrucción generada por motivo de la 37ma Sesión Ordinaria del Comité Técnico a través de la cual se instruyó para modificar el contrato de fideicomiso modificar también el Inciso (I) para que se le agregué la siguiente frase: o peritos valuadores autorizados por la Recaudación de Rentas

COTEJADO



- CUARTA.- Son fines del presente Fideicomiso, que la Institución Fiduciaria: - - - - -

- A).- .... - - - - -

- B).- .... - - - - -

- C).- Contrate los estudios y proyectos para obras de cabeza e infraestructura primara a realizarse en los inmuebles fideicomitidos, en coordinación con las Dependencias Federales, Estatales y Municipales que deban intervenir para tal efecto.... - - - - -

- D).- .... - - - - -

- E).- .... - - - - -

- F).- .... - - - - -

- G).- .... - - - - -

- H).- Enajene a título gratuito los bienes inmuebles y patrimoniales que por excepción determine el Comité Técnico de este Fideicomiso, siempre y cuando se destinen exclusivamente para el desarrollo de vivienda de interés social, equipamiento urbano y escolar... - - - - -

- I).- .... - - - - -

- J).- .... - - - - -

- K).- .... - - - - -

- L).- .... - - - - -

- M).- Destine recursos del fideicomiso para la realización de acciones de urbanización, habilitación, construcción e instalación de infraestructura y equipamiento urbano, tales como vialidades, líneas de agua potable, alcantarillado sanitario o pluvial, habilitación de áreas verdes y demás elementos de uso público, en beneficio de los inmuebles fideicomitidos, siempre que dichas obras se realicen dentro del sector o en la zona de influencia urbana de dichos inmuebles, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en el Municipio de Ensenada, Baja California. - - - - -

- N).- .... - - - - -

- TERCERA.- Como consecuencia de esta Rescisión, deberá

COTEJADO



SEGUNDA.- Salvo la modificación a que se refiere este Instrumento, el contrato original de Fideicomiso quedará en los mismos términos que tenía, sin que se considere novado, permaneciendo las restantes cláusulas en sus mismos términos y condiciones, sin que el presente Instrumento signifique que nova o que pretenda novar el contrato que por este medio se modifica, toda vez que no afecta cuestiones esenciales del Contrato original; debiendo por ende, permanecer vigentes y con todo su valor legal las demás convenciones contenidas en dicho contrato. - - - - -

- TERCERA.- Para los efectos legales a que haya lugar, el "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" (FIDUE), por conducto de su Apoderado Legal y Director General señor Ingeniero BENJAMÍN DÍAZ DÍAZ Y EL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO Señor JORGE CATALAN SOSA, otorgan a "LA FIDUCIARIA", "BANCO SANTANDER MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, el más amplio y completo finiquito que en derecho proceda por su actuación como Fiduciario, en virtud de que en todo momento ha actuado en cumplimiento de las instrucciones que le han girado, liberándolo, en consecuencia, de cualquier responsabilidad por ese concepto, y en especial por el otorgamiento de esta Escritura, no reservándose ninguna acción o derecho que perseguir en su contra y obligándose a sacarlo a paz y a salvo en caso de presentarse cualquier controversia legal o de la índole que fuere. - - - - -

- CUARTA.- Los honorarios, derechos, gastos e impuestos que origine la presente Escritura, su Testimonio y registro, serán por cuenta de FIDUE. - - - - -

- QUINTA.- Las partes convienen que para el caso de incumplimiento, interpretación y ejecución del presente Convenio, se someterán a la Jurisdicción y competencia de los Tribunales del Partido Judicial de la ciudad de Ensenada, Baja California, renunciando en este acto, al fuero presente o futuro que por razón del domicilio pudiera corresponderles. - -

COTEJADO 



Conducente mediante Certificación que en los términos de los artículos (119) ciento diecinueve y (121) ciento veintiuno, fracción VIII de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California expido y que agrego al Legajo del Apéndice de este Tomo del Protocolo bajo la Letra "A" y el numero que le corresponde a este Instrumento. - - - - -

- 2).- Por su parte, el señor Ingeniero BENJAMÍN DIAZ DIAZ a fin de acreditar la Legal existencia del "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE"), y su carácter de Director del Fideicomiso citado, con los siguientes documentos: - - - - -

- A).- Por lo que hace a la Legal existencia del Fideicomiso antes descrito, es decir, del "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE"), me exhibe copia autorizada de la Escritura Publica numero (18,564) dieciocho mil quinientos sesenta y cuatro, del Volumen (444) cuatrocientos cuarenta y cuatro, de fecha (22) veintidós de Abril de (1998) mil novecientos noventa y ocho, extendida ante la Fe del señor Licenciado Ángel Saad Said, Notario Publico numero cuatro de este Municipio, e inscrita ante el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo Partidas números (5051788) cinco cero cinco uno siete ocho ocho y (5051789) cinco cero cinco uno siete ocho nueve, de la sección Civil, de fecha (9) nueve de Septiembre de (1998) mil novecientos noventa y ocho que contiene la constitución del mencionado Fideicomiso. - - - - -

- B).- La representación que del Fiduciario tiene a fin de representarlo en el Fideicomiso de referencia, la acredita con la Copia Certificada de la Escritura Publica numero (34,673) treinta y cuatro mil seiscientos setenta y tres, del Volumen (663) seiscientos sesenta y tres, de fecha (5) cinco de Enero del año (2002) dos mil dos, pasada ante la Fe del Licenciado Ángel Saad Said, Notario Publico número Cuatro de esta Municipalidad, e inscrita en el Registro Público de la

COTEJADO





Limitado para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que "FIDUE" había otorgado en favor del señor Ingeniero JOSÉ GUADALUPE FLORES TREJO. Igualmente "FIDUE" otorgó PODER ESPECIAL CON FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADO AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO en favor del señor Ingeniero BENJAMÍN DÍAZ DÍAZ. Dicho poder fue limitado a todos los actos, contratos, hechos y negocios Jurídicos concernientes al patrimonio de "FIDUE". - - - - -

- Dicha Escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en esta ciudad, por lo que respecta a la Revocación del Poder bajo Partida número (5122064) cinco uno dos dos cero seis cuatro; y por el otorgamiento del Poder, bajo Partida número (5122065) cinco cero dos dos cero seis cinco, ambas de la Sección Civil de fecha (19) diecinueve de Abril del año (2004) dos mil cuatro. - - - - -

- Por su parte los señores JORGE ANTONIO CATALÁN SOSA y GUILLERMO BERNARDO ISLAS LEÓN, acreditan la Legal existencia y representación del XVI Ayuntamiento, con los documentos que se agrega al Legajo del Apéndice de esta Escritura, bajo la Letra "E". - - - - -

- De estas Escrituras y otras, el Suscrito copia y transcribe lo conducente mediante Certificación que en los términos de los artículos (119) ciento diecinueve y (121) ciento veintiuno, fracción (VIII) octava de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California expido y que agrego al Legajo del Apéndice de este Tomo del Protocolo bajo la Letra "B" y el numero que le corresponde a este Instrumento. - - - - -

- Aseguran los comparecientes, bajo protesta de decir verdad, que su Representada se encuentra legalmente capacitada para la celebración de este Acto y que las facultades de que se encuentra investido por ella, no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna. - - - - -

- - - - - G E N E R A L E S : - - - - -

COTEJADO

DÍAZ.- Firmado.- JORGE ANTONIO CATALÁN SOSA.- Firmado.-

GUILLERMO BERNARDO ISLAS LEÓN.- Firmado.- Ante Mi.- LIC. DIEGO MONSIVÁIS FRANCO.- Firmado.- El Sello de Autorizar de la Notaría.- - - - -

- Con fecha (19) diecinueve de Agosto del año (2004) dos mil cuatro, se expidió el Primer Testimonio , Primero en Orden de Expedición de la Escritura que antecede constante de treinta y tres fojas útiles: Doy Fe .- - - - -

- ES PRIMER TESTIMONIO SEGUNDO EN ORDEN DE EXPEDICIÓN QUE SE COMPULSA DE SU MATRIZ.- VA EN (37) TREINTA Y SIETE FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS DE LAS CUALES (23) VEINTITRÉS SON DOCUMENTOS AGREGADOS AL APÉNDICE DE ESTA ESCRITURA BAJO LAS LETRAS "A" A LA "G".- SE EXPIDE PARA USO DE EL H. AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.- LO AUTORIZO YO LICENCIADO DIEGO MONSIVÁIS FRANCO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO EN EJERCICIO EN ESTE MUNICIPIO, CON MI FIRMA Y SELLO, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.- DOY FE.- - - - -



*[Handwritten signature]*

COTEJADO

- YO, LICENCIADO DIEGO MONSIVÁIS FRANCO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO CINCO, EN EJERCICIO EN ESTE MUNICIPIO, - - - - -

- - - - - C E R T I F I C O : - - - - -

- Que el Ingeniero BENJAMÍN DÍAZ DÍAZ acredita su carácter de Director General y Apoderado General en el "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE"), con los siguientes documentos: - - - - -

- A).- A fin de acreditar la Legal Existencia del Fideicomiso antes descrito, es decir, del "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE"), me exhibe copia autorizada de la Escritura Pública número (18,564) dieciocho mil quinientos sesenta y cuatro, del Volumen (444) cuatrocientos cuarenta y cuatro, de fecha (22) veintidós de Abril de (1998) mil novecientos noventa y ocho, extendida ante la Fe del señor Licenciado Ángel Saad Saíd, Notario Público número Cuatro de este Municipio; mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo Partida número (5049416) cinco cero cuatro nueve cuatro uno seis de la Sección Civil, de fecha (2) dos de Julio de (1998) mil novecientos noventa y ocho, y que contiene la constitución del "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE"). - - - - -

- De dicha escritura transcribo lo conducente: - - - - -

- - - " ... C L A U S U L A S - - - - -

- PRIMERA.- EL AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, constituye con BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, INSTITUCION FIDUCIARIA, quien lo acepta, un Fideicomiso que se registrá por las estipulaciones contenidas en este Contrato y las disposiciones legales aplicables. - - - - -

- Para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fideicomiso que se constituye por medio del presente Contrato se denominará "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" y se identificará para efectos prácticos mediante la siguientes siglas "FIDUE". - - - - -

- SEGUNDA.- Son partes en este Fideicomiso: - - - - -

- FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO: El Ayuntamiento de Ensenada, Baja California. - - - - -

- INSTITUCIÓN FIDUCIARIA: "Banco Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, Institución Fiduciaria...". - - - - -

- "... CUARTA.- Son fines del presente Fideicomiso, que la Institución Fiduciaria: - - - - -



COPIA AUTORIZADA

- A).- Reciba la superficie total de los bienes inmuebles fideicomitidos, la cual será administrada en su parte aprovechable, como reserva territorial para continuar con su desarrollo y aprovechamiento, así como para su enajenación a los diversos promotores públicos y privados para la vivienda y desarrollo urbano, con el fin de obtener fondos que el Fideicomitente aplique al financiamiento, amortización o construcción de obra pública de beneficio colectivo. - - - - -

- B).- Actúe como cesionario de los derechos y obligaciones que le son cedidos por el Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, en cada uno de los actos jurídicos que se describen en la fracción (III) tres romano, inciso D) de la Declaración Primera de este Contrato. - - - - -

- C).- Contrate los de estudios y proyectos para obras de cabeza e infraestructura primaria a realizarse en los inmuebles fideicomitidos, en coordinación con las Dependencias Federales, Estatales y Municipales que deban intervenir para tal efecto. -

- D).- Continúe con la contratación de la ejecución de obras de cabeza e infraestructura primaria de conformidad con la normatividad vigente en el Estado de Baja California. - - - - -

- E).- Celebre los contratos, convenios y actos jurídicos en general, que resulten convenientes o necesarios para el mejor cumplimiento de los fines del fideicomiso, incluyendo la constitución de Fideicomisos específicos para la enajenación de fracciones urbanizadas de la Reserva Territorial y el Desarrollo de Programas de Vivienda, con la participación de promotores privados, en los cuales se precisen claramente los términos y condiciones de ambas participaciones. La constitución de los Fideicomisos específicos o cualquier otra figura jurídica que implique tales consecuencias, requerirá de la aprobación previa del Comité Técnico del presente Fideicomiso. - - - - -

- F).- Participe en la determinación de las áreas que se destinarán para desarrollos de viviendas, industria, comercio, equipamiento urbano, preservación ecológica, vialidades y electrificación, y demás usos para el que se destinen los inmuebles fideicomitidos. - - - - -

- G).- 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. - - - - -



- H).- Enajene a título gratuito los bienes inmuebles y patrimoniales que por excepción determine el Comité Técnico de este Fideicomiso, siempre y cuando se destinen exclusivamente para el desarrollo de vivienda de interés social, equipamiento urbano y escolar. - - - - -
- I).- Sujete las enajenaciones de terrenos fideicomitidos a los valores mínimos que para tal efecto determine la Comisión Estatal de Avalúos ó la Comisión Municipal de Valuación. - - - -
- J).- Obtenga y contrate los créditos necesarios para la formulación de estudios y proyectos, así como la ejecución de las obras a realizar, efectuando en su caso, emisión de instrumentos bursátiles a colocarse para su venta entre el público inversionista, otorgando las garantías que con cargo al patrimonio del fideicomiso se hagan necesarias. - - - - -
- K).- Reciba las donaciones que en efectivo o en especie se entreguen a este fideicomiso. - - - - -
- L).- Invierta los recursos del patrimonio fideicomitado, en tanto no se apliquen al cumplimiento de estos fines, en instrumentos financieros que opere cualquier Institución Financiera que a juicio de la Institución Fiduciaria genere el máximo rendimiento con la mayor seguridad. - - - - -
- M).- Destine recursos del fideicomiso para la realización de acciones de urbanización, habilitación, construcción e instalación de infraestructura y equipamiento urbano, tales como vialidades, líneas de agua potable, alcantarillado sanitario o pluvial, habilitación de áreas verdes y demás elementos de uso público, en beneficio de los inmuebles fideicomitidos, siempre que dichas obras se realicen dentro del sector o en la zona de influencia urbana de dichos inmuebles; conforme a los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en el Municipio de Ensenada, Baja California. - - - - -
- N).- Una vez concluidas las etapas de habilitación de los inmuebles fideicomitidos y cubiertos los créditos que en su caso se hubieren contratado, adquiera otros terrenos para la constitución y desarrollo de nuevas reservas territoriales ó reembolse las aportaciones del fideicomitente, hasta donde alcance, preferentemente con terrenos del patrimonio fideicomitado; conforme al avalúo que para tal efecto expida la Comisión Estatal de Avalúos; para que el fideicomitente los destine para la realización de obras públicas de beneficio colectivo en el Municipio. - - - - -
- El cumplimiento de los fines anteriormente mencionados, se efectuará por etapas, dando continuidad al actual proyecto para

COMITADO

la habilitación de los bienes inmuebles fideicomitidos, con estricto apego a las normas que para tal efecto establezca la autoridad competente del Ayuntamiento de Ensenada, en relación con el uso, aprovechamiento y disposición de las reservas territoriales, las cuales formarán parte de este contrato y se integrarán a las reglas de operación que apruebe el Comité Técnico de este Fideicomiso, así como a los acuerdos que emita el propio Comité. - - - - -

- QUINTA.- De conformidad con lo previsto por el artículo (80) ochenta de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fideicomitente constituye en este acto un Comité Técnico que estará integrado por los funcionarios del Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, que a continuación se mencionan: - -

- El C. Presidente Municipal, quien lo presidirá. - - - - -
- El C. Secretario del Ayuntamiento. - - - - -
- El C. Tesorero Municipal. - - - - -
- El C. Director de Catastro, Control Urbano y Ecología. - - - - -
- El C. Director de Obras y Servicios Públicos. - - - - -
- El C. Oficial Mayor. - - - - -
- Un Regidor integrante de la Comisión de Obras y Servicios Públicos del Ayuntamiento. - - - - -

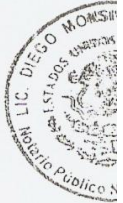
- Cada miembro propietario del Comité, tendrá la facultad de designar a su suplente o representante, quien tendrá las mismas facultades que los titulares durante sus ausencias. Los suplentes deberán acreditar su representación en las sesiones, mediante oficio firmado por el miembro ausente. - - - - -

- A las Sesiones del Comité Técnico, podrá asistir un representante de la Institución Fiduciaria, con voz, pero sin voto. - - - - -

- Actuará como Secretario del Comité Técnico quien desempeñe el cargo de Director del Fideicomiso, quien levantará las actas de las sesiones, llevará el seguimiento de los acuerdos que se tomen, e informará el grado de su cumplimiento en cada sesión.

- Cuando por cualquier causa no haya Director del Fideicomiso designado, actuará como Secretario del Comité Técnico la persona que designe su Presidente... - - - - -

- "... DÉCIMA PRIMERA.- El fideicomiso contará con un Director, que será nombrado y removido por el Comité Técnico a propuesta del Presidente del mismo Comité, y contará con la estructura administrativa propia necesaria para el mejor cumplimiento de sus fines, en el entendido de que el personal que se contrate para la realización de actividades, no formará parte del personal de "Banco Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de



Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, sino que se considerará al servicio del patrimonio dado en fideicomiso, en los términos del artículo Ochenta y Dos de la Ley de Instituciones de Crédito. - - - - -

- Director del Fideicomiso tendrá las siguientes facultades: -

- A).- Administrar el Fideicomiso de conformidad con las resoluciones del Comité Técnico y disposiciones legales aplicables. - - - - -

- B).- Ejercer las facultades que le confiera la Institución Fiduciaria, por instrucciones del Comité Técnico. - - - - -

- C).- Ejecutar los acuerdos y disposiciones del Comité Técnico. - - - - -

- D).- Proyectar, promover, coordinar y ejecutar los programas y acciones para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso. -

- E).- Formular y presentar al Comité Técnico, los proyectos de presupuesto de egresos e ingresos del Fideicomiso, y ejercerlos una vez que sean autorizados. - - - - -

- F).- Presentar a conocimiento y aprobación del Comité Técnico, los informes semestrales de avance financiero y programático, así como un informe anual del estado que guarde la administración y el patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- G).- Promover programas de crédito e inversión para desarrollar los terrenos que integran el Patrimonio Fideicomitido susceptibles de enajenarse. - - - - -

- H).- Llevar la contabilidad y formular la cuenta pública del Fideicomiso. - - - - -

- I).- Las demás que deriven de las Leyes, Reglamentos, Acuerdos y disposiciones legales aplicables...". - - - - -

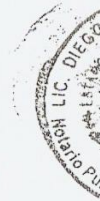
- "... DÉCIMA SEGUNDA.- En el desempeño de su encargo, la Institución Fiduciaria gozará de poder general para pleitos y cobranzas; actos de administración y de dominio, sin limitación alguna, con las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial..." - - - - -

- B).- Copia Certificada de la Escritura Pública número (26,199) veintiséis mil ciento noventa y nueve, del Volumen (569) quinientos sesenta y nueve, de fecha (30) treinta de Marzo del año (2000) dos mil, pasada ante la Fé del Licenciado Ángel Saad Said, Notario Público número Cuatro de esta ciudad, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Municipalidad, bajo Partida número (5083906) cinco cero ocho tres nueve cero seis, de la Sección Civil, de fecha (29) veintinueve de Mayo del año (2001) dos mil uno, mediante la cual hizo constar el Convenio Modificatorio que celebraron de

COMITADO

una primera parte el AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, en su carácter de FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO, representado por el señor Doctor DANIEL QUINTERO PEÑA en su carácter de Presidente Municipal, asistido del Secretario General del Ayuntamiento, el señor Licenciado JOSÉ GUADALUPE RIOS VELA; y de otra parte los señores Licenciados BERNARDO MACKLIS ANAYA y ALFONSO PAZ Y PUENTE RAMÍREZ en su carácter de Delegados Fiduciarios de "BANCO SANTANDER MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICANO (anteriormente "Banco Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico) Institución Fiduciaria en el "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE"), únicamente por lo que respecta a la Cláusula Cuarta en sus incisos C), H) y M) para quedar de la siguiente manera: "... CLÁUSULA CUARTA (MODIFICADA).- CUARTA.- Son fines del presente Fideicomiso, que la Institución Fiduciaria: ..." "...C).- (MODIFICADO).- Contrate los estudios y proyectos para obras de cabeza o infraestructura primaria a realizarse en beneficio colectivo del Municipio, o de los inmuebles fideicomitidos, en coordinación con las Dependencias Federales, Estatales y Municipales que deban intervenir para tal efecto..." "...H).- Enajene a título gratuito los bienes inmuebles y patrimoniales que por excepción determine el Comité Técnico de este Fideicomiso, siempre y cuando se destinen para el desarrollo integral de vivienda, industria, comercio, equipamiento urbano, escolar u otros usos de suelo, siempre y cuando correspondan a los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en el Municipio de Ensenada ..." "... M).- Destine recursos del fideicomiso para la realización de acciones de urbanización, habilitación, construcción e instalación de infraestructura y equipamiento urbano, tales como vialidades, líneas de agua potable, alcantarillado sanitario o pluvial, habilitación de áreas verdes y demás elementos de uso público, en beneficio colectivo del Municipio de Ensenada, o de los inmuebles fideicomitidos, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en el Municipio de Ensenada, Baja California..."

- C).- Copia Certificada de la Escritura Pública número (34,673) treinta y cuatro mil seiscientos setenta y tres, del Volumen (663) seiscientos sesenta y tres, de fecha (5) cinco de Enero del año (2002) dos mil dos, pasada ante la Fé del Licenciado Ángel Saad Said, Notario Público número Cuatro de





COLECCION

esta ciudad, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Municipalidad, bajo partida (5090728) cinco cero nueve cero siete dos ocho, de la Sección Comercio, de fecha (23) veintitrés de Enero del año (2002) dos mil dos, mediante la cual los señores Licenciados Bernardo Macklis Anaya y Alma Angélica López Rubio en sus caracteres de Delegados Fiduciarios de "Banco Santander Mexicano" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin (anteriormente "Banco Santander Mexicano" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander Mexicano), y que en relación al acuerdo del Comité Técnico del "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE") de (8) ocho de Diciembre del año (2001) dos mil uno, confieren en favor del señor Ingeniero JOSE GUADALUPE FLORES TREJO, en su carácter de Director del citado Fideicomiso, un PODER GENERAL LIMITADO PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, de dicha escritura transcribo lo conducente:-



- "... PODER GENERAL LIMITADO PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, cuyo ejercicio estará limitado única y exclusivamente al cumplimiento de los fines del "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE"), con todas las facultades generales y las especiales y aún aquellas que de acuerdo con la Ley requieran Cláusula especial y expresa en los términos de los Artículos Dos Mil Cuatrocientos Veintiocho y Dos mil Cuatrocientos Sesenta y uno del Código Civil para el Estado de Baja California, que son concordantes con los artículo Dos Mil Quinientos Cincuenta y Cuatro y Dos Mil Quinientos Ochenta y Siete del Código Civil Federal, aplicable en toda la República Mexicana en materia Federal.-

- En consecuencia el Apoderado instituido tendrá de manera enunciativa, mas no limitativa las siguientes facultades y limitaciones:-

- I.- PLEITOS Y COBRANZAS.- Tendrá todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial y expresa conforme a la Ley, en los términos del artículo dos mil cuatrocientos veintiocho del Código Civil para el Estado de Baja California, dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, aplicable en toda la República Mexicana en Materia Federal, y su correlativo en los Códigos Civiles de las Entidades Federativas en donde se ejercite el presente mandato. De manera enunciativa y no limitativa, el Apoderado podrá, a nombre de su mandante o ante cualquier, formular

demandas o juicios, procedimientos o recursos administrativos, amparos, desistirse de cualquier juicio, inclusive el de amparo, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar con causa o sin ella, hacer y recibir pagos, formular y ratificar denuncias y querellas de carácter penal, coadyuvar con el Ministerio Público, exigir la reparación del daño y conceder el perdón cuando proceda. El presente mandato lo ejercerá el Mandatario ante toda clase de Autoridades Judiciales y Administrativas, ya sean estas de la Federación, de los Estados o Municipios, con la mayor amplitud posible. Además, se designa al Apoderado como Representante Legal del Mandante con facultades para concurrir en su nombre ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, bien sea la Junta Federal o la Junta Local, o ante cualquier autoridad del Trabajo, con facultades para Actos de Administración en el Área Laboral, con la suma de facultades y en los términos de representación que precisan los artículos once y seiscientos noventa y dos fracción III (tres romano) de la Ley Federal del Trabajo, pudiendo comparecer igualmente ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT), así como a cualquier otra Entidad con el carácter enunciado; y en general, llevar a cabo cuantos Actos Jurídicos sean conducentes en y para la ejecución del presente mandato, limitado exclusivamente a actos concernientes con la defensa del patrimonio fideicomitido de relaciones laborales nacidas con motivo de la administración de los recursos del patrimonio fideicomitido. - - - - -

- II.- **ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.**- Realizar actos de administración, ante toda clase de personas físicas o morales, autoridades administrativas, federales, estatales o municipales, organismos descentralizados, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, en juicio y fuera de él, con la mayor amplitud posible, pudiendo por tanto gestionar, otorgar y suscribir toda clase de convenios, contratos, actos, documentos públicos y privados, manifestaciones, renunciaciones, protestas, recibir pagos, devoluciones a nombre de la poderdante, pero limitado exclusivamente para la estrecha relación con los fines del Fideicomiso. - - - - -

- III.- **OTORGAMIENTO DE OTROS PODERES.**- El apoderado instituido queda facultado expresamente para otorgar Poderes Generales o



Especiales, y revocar los mismos, en lo que se refiere exclusivamente a las facultades conferidas para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos del que se le otorgan. - - - - -

- El apoderado designado deberá rendir informes periódicos de su actuación al Comité Técnico del mencionado Fideicomiso. - - -

- **SEGUNDA.- EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD.-** Conforme al contrato Fideicomiso, el Fiduciario "BANCO SANTANDER MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN (anteriormente "Banco Santander Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Mexicano), queda liberado de cualquier responsabilidad en que pudiera incurrir el apoderado en el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas y actos de administración; que en este instrumento se otorgan por los Delegados Fiduciarios. Tampoco será responsable de los honorarios o gastos que se causen en ejecución de los mismos, los que en todo caso serán a cargo de los Fideicomisarios o del patrimonio del Fideicomiso. La presente cláusula deberá ser advertida a todas las persona que contraten con el apoderado y deberá transcribirse en los poderes para pleitos y cobranzas y para actos de administración que se otorguen por el apoderado..." - - - - -

- C).- Con el Acta de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria del Comité Técnico del "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE"), celebrada el día (26) veintiséis de Marzo del año (2004) dos mil cuatro en esta ciudad de Ensenada, Baja California, entre otros, se acordó aceptar la renuncia presentada por el Ingeniero José Guadalupe Flores Trejo al cargo Director de "FIDUE", que venía desempeñando. Se aprobó por unanimidad de votos la propuesta presentada por el Presidente del Comité Técnico para designar como nuevo director de "FIDUE" al Ingeniero Benjamín Díaz Díaz. Y por último se autorizó al Ingeniero José Guadalupe Flores Trejo para que realizara todos los trámites necesarios para que el Delegado Fiduciario instruyera al Notario Número Cinco, para que se realice la Revocación y Poder correspondiente: - - - - -

- D).- Con el Primer Testimonio de la Escritura Pública número (13,998) trece mil novecientos noventa y ocho del Volumen número (253) doscientos cincuenta y tres de fecha (7) siete de Abril del año (2004) dos mil cuatro, otorgada ante la Fe del suscrito Notario, dicha Escritura quedó inscrita en el



FIDEICOMISO

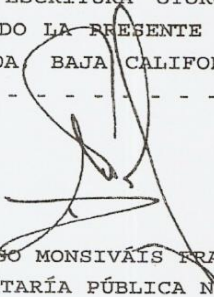
Registro Público de la Propiedad y de Comercio en esta ciudad, por lo que respecta a la Revocación del Poder bajo Partida número (5122064) cinco uno dos dos cero seis cuatro; y por el otorgamiento del Poder, bajo Partida número (5122065) cinco cero dos dos cero seis cinco, ambas de la Sección Civil de fecha (19) diecinueve de Abril del año (2004) dos mil cuatro, mediante la cual la señora Licenciado ALMA ANGÉLICA LÓPEZ RUBIO, en su carácter de Delegada Fiduciaria de "Banco Santander Mexicano" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin (anteriormente "Banco Santander Mexicano" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander Mexicano), y que en relación al acuerdo del Comité Técnico del "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE") de fecha (26) veintiséis de Marzo del año (2004) dos mil cuatro, en la cual se revoco el Poder General Limitado para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que "FIDUE" había otorgado en favor del señor Ingeniero JOSE GUADALUPE FLORES TREJO. - - -  
- Igualmente "FIDUE" otorgo PODER ESPECIAL CON FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADO AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO en favor del señor Ingeniero BENJAMÍN DÍAZ DÍAZ. De dicha Escritura transcribo lo conducente: con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo (2,428) dos mil cuatrocientos veintiocho del Código Civil para el Estado de Baja California, (2,554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, aplicable en toda la República en Materia Federal, y su correlativo en los Códigos Civiles de las Entidades Federativas en donde se ejercite el presente Poder. En consecuencia el apoderado instituido tendrá las siguientes facultades y limitaciones:- a).- De manera enunciativa y no limitativa, el apoderado podrá, a nombre de su mandante, formular demandas o juicios, procedimientos o recursos administrativos, amparos, desistirse de cualquier juicio, inclusive el de amparo, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar con causa o sin ella, hacer y recibir pagos, formular y ratificar denuncias y querellas de carácter penal, coadyuvar con el Ministerio Público, exigir la reparación del daño y conceder el perdón cuando proceda.- El presente poder lo ejercerá el apoderado ante toda clase de personas y Autoridades Judiciales y Administrativas, Penales y Civiles, ya sean éstas de la

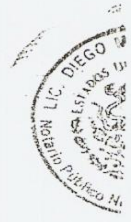
Federación, de los Estados, Municipios y Delegaciones, con la mayor amplitud posible. Además, se designa al Apoderado como Representante Legal del mandante con facultades para concurrir en su nombre a las audiencias de conciliación que se celebren ante la Junta Federal de conciliación, ante la Junta Especial que corresponda, bien sea de la Federal o de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje o ante cualquier Autoridad del Trabajo, con facultades para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN EL ÁREA LABORAL y para celebrar los convenios que puedan deriyarse ellas y para ofrecer la reinstalación en el trabajo a los empleados que demanden despido injustificado; y en general, llevar a cabo cuantos Actos Jurídicos sean conducentes en y para la ejecución del presente Poder, todo ello con la limitación que mas adelante se detalla. b).- ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, ante toda clase de personas físicas y morales, ante autoridades administrativas, federales, estatales o municipales, con la mayor amplitud posible pudiendo por tanto gestionar, otorgar y suscribir toda clase de convenios, contratos, actos, documentos públicos y privados, manifestaciones, renunciias, protestas, recibir pagos, devoluciones a nombre de la poderdante, pero limitado exclusivamente a la estrecha relación con los fines del Fideicomiso. Tendrá a su vez las facultades más amplias para otorgar, suscribir, endosar y negociar Títulos de Crédito, con las facultades previstas en el artículo Noveno de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, así como celebrar contratos de crédito con Instituciones autorizadas, así como las demás operaciones financieras afines a los objetivos del contrato de fideicomiso. -L I M I T A C I Ó N.- En ejercicio de este Poder, el Apoderado representará al otorgante ante todo tipo de Autoridades, Instituciones, Organismos, Empresas Paraestatales, Personas Físicas y Morales, pero limitado precisa y exclusivamente a todos los actos, contratos, hechos y negocios Jurídicos concernientes al patrimonio del "FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA" ("FIDUE"), contrato que ha quedado precisado en el Apartado de Antecedentes de este Instrumento. - Igualmente para que pueda a nombre del poderdante realizar todos los trámites concernientes al citado objeto; y para recibir y entregar documentación relativa al mismo. - - - - -



- Y PARA DOCUMENTAR UNA ESCRITURA OTORGADA EN ESTA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO CINCO, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN ESTA CIUDAD Y PUERTO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, EL MISMO DÍA DE SU OTORGAMIENTO.- DOY FE.-----



  
LIC. DIEGO MONSIVÁIS FRANCO  
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CINCO



## ANEXO B



*Dependencia:* ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

*Sección:* DIRECCION DE AUDITORIA

*Número del oficio:* DAF-DE/OP128/2008

"2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad".

**ASUNTO:** Informe de Resultado de la Revisión de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el ejercicio fiscal 2007.

Mexicali, Baja California, a 3 de diciembre de 2008.

**C. DIP. ANTONIO RICARDO CANO JIMÉNEZ**  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN**  
**DEL GASTO PÚBLICO DEL CONGRESO DEL ESTADO**  
**P R E S E N T E.-**

Con fundamento en los Artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, me permito rendir a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público que Usted preside, el siguiente

### INFORME DE RESULTADO:

El presente Informe tiene por objeto dar a conocer los resultados de la revisión que fue practicada a la Cuenta Pública del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, mismo que contiene la opinión sobre el estado que guardan los ingresos, egresos, el patrimonio y la deuda pública de dicha Entidad, así como los elementos que sirvieron de base para la emisión de la opinión antes mencionada, de acuerdo con los resultados del examen de la información financiera, presupuestal, programática y demás elementos de información que constituyen la Cuenta Pública Anual.

La información mencionada en el párrafo anterior fue proporcionada por la propia Entidad fiscalizada, por lo que nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre la misma, la cual se deriva del análisis del resultado de la gestión y situación financiera, así como del examen que fue realizado principalmente en base a pruebas selectivas, y de acuerdo con las disposiciones legales que regulan el proceso de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental, las cuales requieren que la revisión sea planeada y realizada de tal



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** DIRECCION DE AUDITORIA

**Número del oficio:** DAF-DE/OP128/2008

"2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad".

...2

manera que permita obtener elementos de juicio razonables de que la Cuenta Pública Anual no contiene errores importantes, que está preparada de acuerdo con principios de contabilidad aplicables al sector gubernamental, que se lograron los objetivos y metas de los principales programas de la Entidad, que se aplicaron los recursos en términos de eficiencia y eficacia y que se cumplieron las disposiciones legales aplicables a las actividades de la Entidad, por lo que esta opinión se emite conforme a bases razonables que la sustentan debidamente.

Es de señalar que, durante el ejercicio fiscal 2007, fungió como Director General de la Entidad el Ing. Saúl Sandoval Noriega.

#### A N T E C E D E N T E S

Mediante oficio número F/2008/249, de fecha 31 de marzo de 2008, el C. P. Cesar Cerros Castañeda en su carácter de Director General de la Entidad, presentó ante el Congreso del Estado la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, en cumplimiento al Artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, la cual fue remitida al Órgano de Fiscalización Superior por la Comisión de Fiscalización del Gasto Público mediante oficio número XIX/CFGP/731/2008, de fecha 7 de abril de 2008.

Con fecha 3 de marzo de 2008, mediante oficio número DAF-DE/046/2008, el Órgano de Fiscalización Superior notificó al Titular de la Entidad del inicio de la fiscalización de la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal de 2007, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 22, Párrafo Tercero, 27, Fracción XII; y 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los Artículos 3, 8, 16, 17 y 23 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.





**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** DIRECCION DE AUDITORIA

**Número del oficio:** DAF-DE/OP128/2008

"2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad".

...3

Como resultado de la fiscalización de las Cuentas Públicas de Ingresos, Egresos, Patrimonio y Deuda Pública de la Entidad, el Órgano de Fiscalización Superior formuló observaciones, las cuales fueron notificadas a la Entidad mediante oficios números DAF-DE/089/2008, DAOP-DE/117/2008 y DAF-DE/121/2008 de fechas 14 de julio, 10 y 23 de septiembre de 2008, respectivamente, mismas que fueron atendidas a través de los oficios 489, F-2008 No.565 y F-2008 No 584 de fechas 28 de julio, 8 y 21 de octubre de 2008, respectivamente, remitidos al Órgano de Fiscalización Superior por el C. P. Cesar Cerros Castañeda, en su carácter de Director General de la Entidad.

En atención a las observaciones notificadas y, en cumplimiento al Artículo 17, Fracción XXI, de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, mediante los oficios números DAF-DE/124/2008 y DAOP-DE/126/2008 de fechas 2 y 28 de octubre de 2008, se requirió la presencia del Titular o de representantes de la Entidad en las instalaciones del Órgano de Fiscalización Superior, habiendo comparecido los días 14 de octubre y 4 de noviembre de 2008 los CC. C.P. Julio Cesar Moctezuma Murillo, C.P. Arturo Rafael Arambula Canseco, Ing. Daniel Alberto Salgado Méndez y C.P. Manuel Pedrin Guerrero en su carácter de Subdirector Administrativo y Financiero, Asesor Externo, Subdirector Técnico y Encargado de Recursos Materiales de la Entidad respectivamente, para el esclarecimiento de los hechos u omisiones derivadas de la revisión de la Cuenta Pública Anual por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.

Así mismo, se hace constar que durante el ejercicio fiscal de 2007, la Entidad no realizó operación alguna de Deuda Pública, por lo que el presente Informe no contiene opinión sobre el particular.

En base a lo anteriormente expuesto y, en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos aplicables de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, tengo a bien emitir la siguiente



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCION DE AUDITORIA

Número del oficio: DAF-DE/OP128/2008

"2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad".

...4

#### OPINIÓN:

- I. Es procedente otorgar la aprobación de las Cuentas Públicas de Ingresos y Patrimonio al Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.
  
- II. No procede otorgar la aprobación de la Cuenta Pública de Egresos al Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, por las siguientes observaciones:

1. Derivado del análisis efectuado a la única modificación presupuestal, que la Entidad llevó a cabo durante el ejercicio 2007, la cual corresponde para autorización el importe de \$ 19'774,090 y para aviso la cantidad de \$ 862,972; dicha modificación fue aprobada por su Comité Técnico con fecha 11 de junio de 2008, misma que fue remitida para autorización a la Tesorería Municipal y al Cabildo el 14 de abril de 2008.

Por lo anterior se incumple con el Artículo 43 Fracción IV de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

2. Durante el ejercicio 2007, la Entidad celebró contratos de obra con dos empresas: Constructora Vehcsa, S.A. de C.V. con el contrato No. XVII-AYTO-ENS-BC-FIDUE-2007-SD-03 por un monto de \$ 4'963,983 c/IVA, para la construcción de tanque receptor de 250m<sup>3</sup>; y con Disain Construcciones, S.A. de C.V. contrato No. XVII-AYTO-ENS-BC-FIDUE-2007-SD-01 por un monto de \$ 3'134,807 c/IVA, para la construcción de alcantarillado; y No. XVII-AYTO-ENS-BC-FIDUE-2007-SD-04 por \$ 4'830,381 c/IVA, para la construcción de cárcamo de bombeo de aguas residuales número 1, cárcamo de bombeo de aguas residuales número 2 y cárcamo de bombeo de aguas residuales número 3,



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** DIRECCION DE AUDITORIA

**Número del oficio:** DAF-DE/OP128/2008

"2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad".

...5

los citados contratos de obra se realizaron en el Fraccionamiento Popular Rosas Magallón.

De lo anterior se observa que la Entidad adjudicó los contratos a través del procedimiento de invitación simplificada a cuando menos tres participantes, debiendo hacerlo mediante licitación pública, toda vez que el monto contratado rebasa los límites a que se refiere el Artículo 43 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas. Asimismo dichos contratos contravienen al oficio número 0002 de fecha 2 de enero de 2007 emitido por la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado, el cual establece como monto máximo para el procedimiento de invitación simplificada para el ejercicio fiscal 2007 la cantidad de \$ 1'700,000 sin Impuesto al Valor Agregado, en los casos en que el presupuesto anual autorizado para realizar obra pública esté en el rango de \$ 15'000,000 a \$ 30'000,000, como es el caso de la Entidad que nos ocupa.

Adicionalmente, del primer contrato la Entidad proporcionó oficio de invitación con fecha 30 de Abril de 2007, donde establece que el capital contable mínimo requerido es de \$ 200,000.00 para demostrar su capacidad financiera, al respecto la Entidad proporcionó declaración anual del ejercicio 2006, presentada por la Constructora Vehcsa, S.A. de C.V. ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT), en el cual se manifiesta en el anexo H. Estado de Posición Financiera (Balance) que cuenta con un capital contable negativo de \$ 824,171, por lo anterior se observa que la constructora no cuenta con la capacidad mínima requerida y se le asignó el contrato

3. La Entidad en el ejercicio 2007, celebro contratos de obra, No. ENS-BC-FIDUE-2007-ED-01 con el C. Camilo Sáenz Miramontes; No. ENS-BC-FIDUE-2007-ED-09 al C. Raúl Rivera Romero; y No. ENS-BC-FIDUE-2007-ED-11 con el C. Sergio Javier Morales Ríos, cada uno por un monto de \$ 470,000, los contratos se realizaron para la construcción de 10 pies de



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** DIRECCION DE AUDITORIA

**Número del oficio:** DAF-DE/OP128/2008

“2008. Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad”.

...6

casa, de 21 m<sup>2</sup> cada uno, siendo los períodos de construcción del 15 de octubre al 17 de noviembre de 2007, del 11 de diciembre de 2007 al 15 de enero de 2008 y 17 de diciembre de 2007 al 29 de enero de 2008 respectivamente, todos ellos se ejecutaron en el Fraccionamiento Popular Salvador Rosas Magallón.

Sobre lo anterior se observa que la Entidad adjudicó los contratos por medio de adjudicación directa, debiendo hacerlo mediante invitación simplificada a cuando menos tres participantes, toda vez que el monto contratado rebasa los límites a que se refiere el Artículo 52 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California. De igual forma, los tres contratos contravinieron al oficio número 0002 de fecha 2 de enero de 2007 emitido por la Secretaria de Planeación y Finanzas, que establece como monto máximo para adjudicaciones directas la cantidad de \$ 210,000 sin Impuesto al Valor Agregado en los casos en que el presupuesto anual para realizar obra pública este en el rango de \$ 15'000,000 a \$ 30'000,000 como es el caso de la Entidad que nos ocupa.

**III. Como resultado de la revisión, se derivaron las siguientes salvedades que no afectan la Cuenta Pública Anual de la Entidad:**

1. La Entidad durante el ejercicio de 2008, efectuó pólizas de ajustes contables, de conformidad a la auditoría practicada a la cuenta pública del ejercicio fiscal 2007, siendo las siguientes:
  - a) Al cierre del ejercicio 2007, la Entidad no reconoció contablemente en la cuenta de ingresos los intereses ganados originados de la inversión en la mesa de dinero por un total de \$ 152,939, mismos que se registraron con las pólizas de diario número 16 y 6 de fecha 31 de julio y 31 de agosto de 2008, respectivamente con las cuales reconoce contablemente los intereses observados, afectando la cuenta Resultado de Ejercicios Anteriores.



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** DIRECCION DE AUDITORIA

**Número del oficio:** DAF-DE/OP128/2008

"2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad".

...7

- b) La Entidad durante el ejercicio 2007, devengó gastos por la cantidad de \$ 1'942,043, los cuales no fueron reconocidos contablemente en dicho ejercicio, habiéndose reconocido y registrado como gastos en el ejercicio de 2008. Asimismo el citado importe quedó omiso en la afectación presupuestal en el ejercicio de 2007. Consecuentemente de lo anterior se incumple con los Artículos 37 y 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.
- c) No fueron registrados contablemente en el gasto del ejercicio 2007, los honorarios por concepto de comisión al Fiduciario por la cantidad de \$ 69,850 según estado de cuenta bancario. Cabe señalar que con fecha 31 de julio de 2008, con póliza de diario no. 7 la Entidad efectuó ajuste contable con registro de afectación de Resultados de Ejercicios Anteriores.
- d) De la revisión a los estados de cuenta bancarios por concepto de retiros para pago de nominas, efectuados por la Entidad durante el ejercicio de 2007, por la cantidad de \$ 388,495, se observa que se registró contablemente con fecha 31 de agosto de 2008, afectando el Resultado de Ejercicios Anteriores.
- e) La Entidad proporcionó Padrón de Cuentas por Cobrar con saldos al 31 de diciembre del 2007, por la cantidad de \$ 24'900,598, el cual comparándolo contra los registros contables que ascienden a \$ 25'328,202, resulta una diferencia de mas en los registros contables por \$ 427,604, misma que se ajustó contablemente la cantidad de \$ 347,914 sin soporte documental con las pólizas de diario 4 y 6 de fecha 31 de julio de 2008, afectando las cuentas de utilidades por realizar contra cuentas por cobrar.
- f) El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio de 2007, diferencia neta por \$ 808,779, resultante de comparar, el saldo contable de la cuenta de Inventario de Terrenos, por



Dependencia: ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sección: DIRECCION DE AUDITORIA

Número del oficio: DAF-DE/OP128/2008

"2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad".

...8

\$ 33'164,771, contra el documento denominado "Reserva propiedad del FIDUE" por la cantidad de \$ 32'355,992. Cabe señalar que la Entidad efectuó ajustes y reclasificaciones al saldo contable de la cuenta de Inventario de Terrenos por un importe neto de (\$ 1'408,449), con pólizas de diario de fecha 31 de julio y 31 de agosto de 2008, quedando un saldo contable de \$ 31'756,322, por lo anterior existe una diferencia de (\$ 599,670), contra el saldo del documento denominado "Reserva Propiedad del FIDUE", no aclarado por la Entidad.

- g) Al cierre del ejercicio la Entidad presenta en sus Estados Financieros en el Rubro de Pasivo en la cuenta "Anticipos" un monto de \$ 851,600, de los cuales se registró incorrectamente como anticipo la cantidad de \$ 600,000, misma que corresponde a la Venta del Terreno del lote 2 fracción "A" manzana 17 del Fraccionamiento Praderas del Ciprés. Cabe señalar que con fecha 31 de julio de 2008, se efectuó póliza de ajuste corrigiendo el citado saldo, afectando el Resultado de Ejercicios Anteriores.

Los ajustes contables antes señalados no fueron sometidos para su aprobación al Comité Técnico del Fideicomiso, incumpliendo con la Cláusula Décima Primera inciso f) del Contrato de Fideicomiso.

2. La Entidad remitió en forma extemporánea al Congreso del Estado el informe de Avance de Gestión Financiera sobre los resultados físicos y financieros de los programas a su cargo correspondiente al primer, segundo y tercer trimestre del ejercicio, como lo señala el Artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, toda vez que éstos fueron incluidos en la Cuenta Pública remitida al Congreso del Estado el 31 de marzo de 2008.
3. El Fideicomiso presenta saldo al 31 de diciembre de 2007 en Cuentas por Cobrar un monto de \$ 32'914,330 de los cuales



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** DIRECCION DE AUDITORIA

**Número del oficio:** DAF-DE/OP128/2008

"2008, Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad".

...9

\$ 14'382,242 provienen de deudores por la venta de terrenos de los Fraccionamientos Nuevo Milenio, Salvador Rosas Magallón, Popular Praderas del Ciprés II y Altamar, observándose que en algunos casos presentan atraso hasta de 31 mensualidades que representan la cantidad de \$ 862,563, sin embargo, no obstante que se han realizado gestiones de cobro, no se ha efectuado su recuperación.

Cabe señalar que las cartas de pre-asignación celebradas entre el Fideicomiso y los particulares de los Fraccionamientos que nos ocupan, en sus cláusulas IV y VI establecen: "la falta de pago de tres o más mensualidades será motivo para que el Fideicomiso de por rescindida esta asignación"

4. En el ejercicio de 2001 el Ayuntamiento de Ensenada utilizó una parte de los terrenos del fraccionamiento "El Gallo" que con una extensión de 39,997 m<sup>2</sup> adquirió del FIDUE en 1999 en la cantidad de \$ 935,248, en cuyo terreno el Ayuntamiento construyó y actualmente opera la Unidad Deportiva Siglo XXI. Para tal efecto, la asignación del inmueble se derivó del proyecto de contrato de permuta que el Ayuntamiento de Ensenada y la Entidad concretarían en un momento dado. Sin embargo, a la fecha no se ha determinado la parte utilizada, la superficie afectada, su valor y la forma en que el Ayuntamiento habrá de compensar a la Entidad.

Al respecto la Entidad reclasificó contablemente en el ejercicio 2008, a la cuenta de Terrenos Comprometidos los citados predios y como medida correctiva manifiestan que pretenden formalizar la asignación del terreno mediante un contrato de comodato, debido que la resolución del trámite de asignación depende de la Administración Central Municipal. Asimismo se encuentra en proceso de formalizar la asignación del terreno de la Unidad Deportiva Siglo XXI al Ayuntamiento o Instituto Municipal del Deporte y Recreación de Ensenada según sea el caso, mediante un contrato de comodato que el área jurídica del Fideicomiso se encuentra diseñando.



**Dependencia:** ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Sección:** DIRECCION DE AUDITORIA

**Número del oficio:** DAF-DE/OP128/2008

"2008. Año de la Educación Integral, con Calidad y Equidad".

...10

5. El Fideicomiso presenta al 31 de diciembre de 2007, en la cuenta de "Terrenos Comprometidos y restringidos", saldo sin movimiento proveniente de ejercicios anteriores por un total de \$ 198,133, el cual corresponde a terrenos aportados mediante Contrato de Asociación en Participación celebrado el 9 de septiembre de 1994 con Promotora de Vivienda y Desarrollo, S.A. de C. V. la cantidad de \$ 147,425, así como terreno restringido relativo al Lienzo Charro por la cantidad de \$ 50,708, sobre los cuales no se ha realizado la depuración contable para su cancelación o corrección, incumpléndose con el artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Con respecto al Lienzo El Charro, A.C., la Entidad argumenta que se está llevando a cabo la donación del citado terreno con la Asociación ante la notaría pública número 5, la cual no se ha concluido a la fecha.

Así mismo, en cumplimiento del Artículo 44 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, considero que las observaciones y salvedades anteriormente señaladas deben hacerse del conocimiento de la Sindicatura Municipal del Ayuntamiento de Ensenada, B. C., con el propósito de que se dicten las medidas correctivas conducentes.

**A T E N T A M E N T E**  
**AUDITOR SUPERIOR DE FISCALIZACIÓN**  
**DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

**DR. VÍCTOR ADÁN LÓPEZ CAMACHO.**

C.c.p.- Expediente/Archivo  
VALC/MABR/RQQ/AAM/mlr\*



## ANEXO C



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XIX LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICINA MAYOR

### COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO DICTAMEN No. 181

#### HONORABLE ASAMBLEA

Recibió esta Comisión, para su estudio, análisis, y dictamen correspondiente, el oficio No. DAF-DE/OP128/2008 de fecha 3 de diciembre de 2008, mediante el cual el Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, emite su opinión respecto de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el ejercicio fiscal comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.

Para efectos de la emisión del presente dictamen, se efectuó el estudio, análisis y evaluación de la información correspondiente, resultando los siguientes

#### ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que con fecha 31 de marzo de 2008, el Congreso del Estado recibió formalmente la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

SEGUNDO.- Que el día 3 de marzo de 2008, el Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, inició la fiscalización de la información que comprende la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 22, párrafo tercero, 27 fracción XII, y 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los artículos 3, 8, 16, 17 y 23 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California; el examen se efectuó de acuerdo con las disposiciones legales en materia de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental.

TERCERO.- Que a efecto de contar con mayores elementos de juicio, que permitieran apreciar con mayor claridad la situación financiera que arroja la información proporcionada, con fechas 2 y 28 de octubre de 2008, se llevaron a cabo las confrontas de información de Cuenta Pública, así como los resultados de la revisión con los servidores públicos de la Entidad, concluyendo en esa fecha, la revisión de la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.



CUARTO.- Que agotado el proceso de fiscalización en los términos señalados en el antecedente anterior, de conformidad con los artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, el Órgano de Fiscalización Superior emitió informe de Resultado mediante oficio número DAF-DE/OP128/2008 de fecha 3 de diciembre de 2008, que contiene la opinión sobre la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el ejercicio fiscal del 2007.

#### CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California en sus Artículos 22 párrafo tercero y 27 fracción XII, establece que es facultad del congreso revisar la cuenta pública anual tanto del Estado como de los Municipios y demás Entidades fiscalizables.

SEGUNDO.- Que de conformidad al artículo 61 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, la Comisión de Fiscalización del Gasto Público es una Comisión de dictamen Legislativo del Congreso del Estado.

TERCERO.- Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público, le corresponde, entre otros asuntos, el conocimiento, estudio y dictamen del resultado de la revisión de la Cuenta Pública Anual de las Entidades señaladas en el artículo 3 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

CUARTO.- Que de conformidad al artículo 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, el Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California es responsable de la fiscalización superior de las cuentas públicas que están obligados a rendir el Poder Ejecutivo del Estado, el Poder Judicial del Estado, los Ayuntamientos y los Organismos e Instituciones que administren o manejen fondos o valores públicos, como se establece en el artículo 3 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

QUINTO.- Que el Ing. Saúl Sandoval Noriega, fungió como Director General del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.



SEXTO.- Que con fundamento en el artículo 17, fracción XIV de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, se hicieron observaciones a las Cuentas Públicas del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, mismas que fueron solventadas y aclaradas a satisfacción, excepto por los siguientes puntos:

1. Derivado del análisis efectuado a la única modificación presupuestal, que la Entidad llevó a cabo durante el ejercicio 2007, la cual corresponde para autorización el importe de \$ 19'774,090 y para aviso la cantidad de \$ 862,972; dicha modificación fue aprobada por su Comité Técnico con fecha 11 de junio de 2008, misma que fue remitida para autorización a la Tesorería Municipal y al Cabildo el 14 de abril de 2008.

Por lo anterior se incumple con el Artículo 43 Fracción IV de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

2. Durante el ejercicio 2007, la Entidad celebró contratos de obra con dos empresas: Constructora Vehcsa, S.A. de C.V. con el contrato No. XVII-AYTO-ENS-BC-FIDUE-2007-SD-03 por un monto de \$ 4'963,983 c/IVA, para la construcción de tanque receptor de 250m<sup>3</sup>; y con Disain Construcciones, S.A. de C.V. contrato No. XVII-AYTO-ENS-BC-FIDUE-2007-SD-01 por un monto de \$ 3'134,807 c/IVA, para la construcción de alcantarillado; y No. XVII-AYTO-ENS-BC-FIDUE-2007-SD-04 por \$ 4'830,381 c/IVA, para la construcción de cárcamo de bombeo de aguas residuales número 1, cárcamo de bombeo de aguas residuales número 2 y cárcamo de bombeo de aguas residuales número 3, los citados contratos de obra se realizaron en el Fraccionamiento Popular Rosas Magallón.

De lo anterior se observa que la Entidad adjudicó los contratos a través del procedimiento de invitación simplificada a cuando menos tres participantes, debiendo hacerlo mediante licitación pública, toda vez que el monto contratado rebasa los límites a que se refiere el Artículo 43 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas. Asimismo dichos contratos contravienen al oficio número 0002 de fecha 2 de enero de 2007 emitido por la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado, el cual establece como monto máximo para el procedimiento de invitación simplificada para el ejercicio fiscal 2007 la cantidad de \$ 1'700,000 sin Impuesto al Valor Agregado, en los casos en que el presupuesto anual autorizado para realizar obra pública esté en el rango de \$ 15'000,000 a \$ 30'000,000, como es el caso de la Entidad que nos ocupa.

Adicionalmente, del primer contrato la Entidad proporcionó oficio de invitación con fecha 30 de Abril de 2007, donde establece que el capital contable mínimo requerido es de \$



200,000.00 para demostrar su capacidad financiera, al respecto la Entidad proporcionó declaración anual del ejercicio 2006, presentada por la Constructora Vehcsa, S.A. de C.V. ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT), en el cual se manifiesta en el anexo H. Estado de Posición Financiera (Balance) que cuenta con un capital contable negativo de \$ 824,171, por lo anterior se observa que la constructora no cuenta con la capacidad mínima requerida y se le asignó el contrato

3. La Entidad en el ejercicio 2007, celebró contratos de obra, No. ENS-BC-FIDUE-2007-ED-01 con el C. Camilo Sáenz Miramontes; No. ENS-BC-FIDUE-2007-ED-09 al C. Raúl Rivera Romero; y No. ENS-BC-FIDUE-2007-ED-11 con el C. Sergio Javier Morales Ríos, cada uno por un monto de \$ 470,000, los contratos se realizaron para la construcción de 10 pies de casa, de 21 m<sup>2</sup> cada uno, siendo los períodos de construcción del 15 de octubre al 17 de noviembre de 2007, del 11 de diciembre de 2007 al 15 de enero de 2008 y 17 de diciembre de 2007 al 29 de enero de 2008 respectivamente, todos ellos se ejecutaron en el Fraccionamiento Popular Salvador Rosas Magallón.

Sobre lo anterior se observa que la Entidad adjudicó los contratos por medio de adjudicación directa, debiendo hacerlo mediante invitación simplificada a cuando menos tres participantes, toda vez que el monto contratado rebasa los límites a que se refiere el Artículo 52 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California. De igual forma, los tres contratos contravinieron al oficio número 0002 de fecha 2 de enero de 2007 emitido por la Secretaria de Planeación y Finanzas, que establece como monto máximo para adjudicaciones directas la cantidad de \$ 210,000 sin Impuesto al Valor Agregado en los casos en que el presupuesto anual para realizar obra pública este en el rango de \$ 15'000,000 a \$ 30'000,000 como es el caso de la Entidad que nos ocupa.

4. La Entidad durante el ejercicio de 2008, efectuó pólizas de ajustes contables, de conformidad a la auditoría practicada a la cuenta pública del ejercicio fiscal 2007, siendo las siguientes:

a) Al cierre del ejercicio 2007, la Entidad no reconoció contablemente en la cuenta de ingresos los intereses ganados originados de la inversión en la mesa de dinero por un total de \$ 152,939, mismos que se registraron con las pólizas de diario número 16 y 6 de fecha 31 de julio y 31 de agosto de 2008, respectivamente con las cuales reconoce contablemente los intereses observados, afectando la cuenta Resultado de Ejercicios Anteriores.



- b) La Entidad durante el ejercicio 2007, devengó gastos por la cantidad de \$ 1'942,043, los cuales no fueron reconocidos contablemente en dicho ejercicio, habiéndose reconocido y registrado como gastos en el ejercicio de 2008. Asimismo el citado importe quedó omiso en la afectación presupuestal en el ejercicio de 2007. Consecuentemente de lo anterior se incumple con los Artículos 37 y 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.
- c) No fueron registrados contablemente en el gasto del ejercicio 2007, los honorarios por concepto de comisión al Fiduciario por la cantidad de \$ 69,850 según estado de cuenta bancario. Cabe señalar que con fecha 31 de julio de 2008, con póliza de diario no. 7 la Entidad efectuó ajuste contable con registro de afectación de Resultados de Ejercicios Anteriores.
- d) De la revisión a los estados de cuenta bancarios por concepto de retiros para pago de nominas, efectuados por la Entidad durante el ejercicio de 2007, por la cantidad de \$ 388,495, se observa que se registró contablemente con fecha 31 de agosto de 2008, afectando el Resultado de Ejercicios Anteriores.
- e) La Entidad proporcionó Padrón de Cuentas por Cobrar con saldos al 31 de diciembre del 2007, por la cantidad de \$ 24'900,598, el cual comparándolo contra los registros contables que ascienden a \$ 25'328,202, resulta una diferencia de más en los registros contables por \$ 427,604, misma que se ajustó contablemente la cantidad de \$ 347,914 sin soporte documental con las pólizas de diario 4 y 6 de fecha 31 de julio de 2008, afectando las cuentas de utilidades por realizar contra cuentas por cobrar.
- f) El Fideicomiso presenta al cierre del ejercicio de 2007, diferencia neta por \$ 808,779, resultante de comparar, el saldo contable de la cuenta de Inventario de Terrenos, por \$ 33'164,771, contra el documento denominado "Reserva propiedad del FIDUE" por la cantidad de \$ 32'355,992. Cabe señalar que la Entidad efectuó ajustes y reclasificaciones al saldo contable de la cuenta de Inventario de Terrenos por un importe neto de (\$ 1'408,449), con pólizas de diario de fecha 31 de julio y 31 de agosto de 2008, quedando un saldo contable de \$ 31'756,322, por lo anterior existe una diferencia de (\$ 599,670), contra el saldo del documento denominado "Reserva Propiedad del FIDUE", no aclarado por la Entidad.
- g) Al cierre del ejercicio la Entidad presenta en sus Estados Financieros en el Rubro de Pasivo en la cuenta "Anticipos" un monto de \$ 851,600, de los cuales se registró



incorrectamente como anticipo la cantidad de \$ 600,000, misma que corresponde a la Venta del Terreno del lote 2 fracción "A" manzana 17 del Fraccionamiento Praderas del Ciprés. Cabe señalar que con fecha 31 de julio de 2008, se efectuó póliza de ajuste corrigiendo el citado saldo, afectando el Resultado de Ejercicios Anteriores.

Los ajustes contables antes señalados no fueron sometidos para su aprobación al Comité Técnico del Fideicomiso, incumpliendo con la Cláusula Décima Primera inciso f) del Contrato de Fideicomiso.

5. La Entidad remitió en forma extemporánea al Congreso del Estado el informe de Avance de Gestión Financiera sobre los resultados físicos y financieros de los programas a su cargo correspondiente al primer, segundo y tercer trimestre del ejercicio, como lo señala el Artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, toda vez que éstos fueron incluidos en la Cuenta Pública remitida al Congreso del Estado el 31 de marzo de 2008.

6. El Fideicomiso presenta saldo al 31 de diciembre de 2007 en Cuentas por Cobrar un monto de \$ 32'914,330 de los cuales \$ 14'382,242 provienen de deudores por la venta de terrenos de los Fraccionamientos Nuevo Milenio, Salvador Rosas Magallón, Popular Praderas del Ciprés II y Altamar, observándose que en algunos casos presentan atraso hasta de 31 mensualidades que representan la cantidad de \$ 862,563, sin embargo, no obstante que se han realizado gestiones de cobro, no se ha efectuado su recuperación.

Cabe señalar que las cartas de pre-asignación celebradas entre el Fideicomiso y los particulares de los Fraccionamientos que nos ocupan, en sus cláusulas IV y VI establecen: "la falta de pago de tres o más mensualidades será motivo para que el Fideicomiso de por rescindida esta asignación"

7. En el ejercicio de 2001 el Ayuntamiento de Ensenada utilizó una parte de los terrenos del fraccionamiento "El Gallo" que con una extensión de 39,997 m<sup>2</sup> adquirió del FIDUE en 1999 en la cantidad de \$ 935,248, en cuyo terreno el Ayuntamiento construyó y actualmente opera la Unidad Deportiva Siglo XXI. Para tal efecto, la asignación del inmueble se derivó del proyecto de contrato de permuta que el Ayuntamiento de Ensenada y la Entidad concretarían en un momento dado. Sin embargo, a la fecha no se ha determinado la parte utilizada, la superficie afectada, su valor y la forma en que el Ayuntamiento habrá de compensar a la Entidad.



Al respecto la Entidad reclasificó contablemente en el ejercicio 2008, a la cuenta de Terrenos Comprometidos los citados predios y como medida correctiva manifiestan que pretenden formalizar la asignación del terreno mediante un contrato de comodato, debido que la resolución del trámite de asignación depende de la Administración Central Municipal. Asimismo se encuentra en proceso de formalizar la asignación del terreno de la Unidad Deportiva Siglo XXI al Ayuntamiento o Instituto Municipal del Deporte y Recreación de Ensenada según sea el caso, mediante un contrato de comodato que el área jurídica del Fideicomiso se encuentra diseñando.

8. El Fideicomiso presenta al 31 de diciembre de 2007, en la cuenta de "Terrenos Comprometidos y restringidos", saldo sin movimiento proveniente de ejercicios anteriores por un total de \$ 198,133, el cual corresponde a terrenos aportados mediante Contrato de Asociación en Participación celebrado el 9 de septiembre de 1994 con Promotora de Vivienda y Desarrollo, S.A. de C. V. la cantidad de \$ 147,425, así como terreno restringido relativo al Lienzo Charro por la cantidad de \$ 50,708, sobre los cuales no se ha realizado la depuración contable para su cancelación o corrección, incumpléndose con el artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Con respecto al Lienzo El Charro, A.C., la Entidad argumenta que se está llevando a cabo la donación del citado terreno con la Asociación ante la notaría pública número 5, la cual no se ha concluido a la fecha.

Por lo anteriormente expuesto, la Comisión que suscribe se permite someter a la consideración de la Honorable Asamblea, los siguientes puntos

#### RESOLUTIVOS:

PRIMERO.- Se aprueba la Cuenta Pública de Ingresos y la Cuenta Pública de Patrimonio del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007.

SEGUNDO.- No se aprueba la Cuenta Pública de Egresos del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, por motivo de las observaciones señaladas en los números del 1 al 3 del Considerando Sexto de éste Dictamen.



TERCERO.- Con motivo de lo señalado en el Punto Resolutivo Segundo, así como por las salvedades señaladas en los números del 4 al 8 del Considerando Sexto, que no afectaron la Cuenta Pública de la Entidad, tórnese a la Sindicatura del Ayuntamiento de Ensenada, para que en un plazo que no exceda de 60 días, se apliquen las medidas correctivas que correspondan y se informe al Congreso del Estado para los efectos legales conducentes.

DADO.- En las oficinas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, a los veinte días del mes de abril del año dos mil nueve.

**COMISION DE FISCALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO**

**DIP. ANTONIO RICARDO CANO JIMÉNEZ**  
**PRESIDENTE**

**DIP. GLORIA MARÍA LOZA GALVÁN**  
**SECRETARIA**

**DIP. RUBÉN ERNESTO ARMENTA ZANABIA**  
**VOCAL**

**DIP. MIGUEL ANGEL CASTILLO ESCALANTE**  
**VOCAL**

**DIP. EDNA MIREYA PÉREZ CORONA**  
**VOCAL**



**DIP. CARLOS BARBOZA CASTILLO**  
**VOCAL**





PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XIX LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

## COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO DICTAMEN No. 57

### HONORABLE ASAMBLEA

Recibió esta Comisión, para su estudio, análisis, y dictamen correspondiente, el oficio No. DAF-DE/OP132/2007 de fecha 10 de diciembre de 2007, mediante el cual el Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, emite su opinión respecto de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el ejercicio fiscal comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006.

Para efectos de la emisión del presente dictamen, se efectuó el estudio, análisis y evaluación de la información correspondiente, resultando los siguientes

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Que con fecha 4 de julio de 2007, el Congreso del Estado recibió formalmente la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

**SEGUNDO.-** Que el día 22 de enero de 2007, el Organo de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, inició la fiscalización de la información que comprende la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 22, párrafo tercero, 27 fracción XII, y 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los artículos 3, 8, 16, 17 y 23 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California; el examen se efectuó de acuerdo con las disposiciones legales en materia de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoria aplicables al sector gubernamental.

**TERCERO.-** Que a efecto de contar con mayores elementos de juicio, que permitieran apreciar con mayor claridad la situación financiera que arroja la información proporcionada, con fecha 15 de octubre de 2007, se llevo a cabo la confronta de información de Cuenta Pública, así como los resultados de la revisión con los servidores públicos de la Entidad, concluyendo en esa fecha, la revisión de la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006.



**CUARTO.-** Que agotado el proceso de fiscalización en los términos señalados en el antecedente anterior, de conformidad con los artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40 y demás relativos de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, el Órgano de Fiscalización Superior emitió informe de Resultado mediante oficio número DAF-DE/OP132/2007 de fecha 10 de diciembre de 2007, que contiene la opinión sobre la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el ejercicio fiscal del 2006.

## **CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California en sus Artículos 22 párrafo tercero y 27 fracción XII, establece que es facultad del congreso revisar la cuenta pública anual tanto del Estado como de los Municipios y demás Entidades fiscalizables.

**SEGUNDO.-** Que de conformidad al artículo 61 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, la Comisión de Fiscalización del Gasto Público es una Comisión de dictamen Legislativo del Congreso del Estado.

**TERCERO.-** Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público, le corresponde, entre otros asuntos, el conocimiento, estudio y dictamen del resultado de la revisión de la Cuenta Pública Anual de las Entidades señaladas en el artículo 3 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

**CUARTO.-** Que de conformidad al artículo 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, el Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California es responsable de la fiscalización superior de las cuentas públicas que están obligados a rendir el Poder Ejecutivo del Estado, el Poder Judicial del Estado, los Ayuntamientos y los Organismos e Instituciones que administren o manejen fondos o valores públicos, como se establece en el artículo 3 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

**QUINTO.-** Que el C. Ing. Saul Sandoval Noriega, fungió como Director General del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006.



**SEXTO.-** Que con fundamento en el artículo 17, fracción XIV de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, se hicieron observaciones a las Cuentas Públicas del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, mismas que fueron solventadas y aclaradas a satisfacción, excepto por los siguientes puntos:

- a) Durante el ejercicio de 2006 el Fideicomiso no elaboró conciliaciones bancarias de las cuentas manejadas con el Banco Santander, S.A. por los meses de enero a diciembre de 2006, que según registros contables presentan los siguientes saldos:

<b>INSTITUCIÓN BANCARIA</b>	<b>NO. DE CUENTA</b>	<b>SALDO AL 31-12-06</b>
BANCO SANTANDER SERFIN, S.A.	86003017237	\$ 11'702,444.35
BANCO SANTANDER SERFIN, S.A.	22000038716	(110,452.50)
BANCO SANTANDER SERFIN, S.A.	5150042743	(7'359,031.77)
	<b>TOTAL SALDO DE BANCOS</b>	<b>\$ 4'232,960.08</b>

Al comparar el total de saldos contables en bancos que ascienden a \$4'232,960, contra el saldo de \$3'104,549 según estados de cuenta bancarios, existe una diferencia de \$1'128,411, de los cuales \$808,919 provienen del ejercicio 2005 y \$319,492 del ejercicio 2006, generándose incertidumbre sobre la razonabilidad del saldo contable en comento por la falta de las mencionadas conciliaciones bancarias.

Por lo tanto, se observa incumplimiento al artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

- b) La Entidad al cierre del ejercicio presenta diferencia no aclarada de \$ 24'325,675 resultante de comparar la cuenta de "Inventario de Terrenos" por \$ 55'388,391, contra el "resumen de lotes" proporcionado por el Fideicomiso por \$ 31'062,716, cuyo documento presenta los lotes valuados a precio de venta; desconociéndose los posibles ajustes que pudieran derivarse de la conciliación entre ambos documentos.
- c) La Entidad proporcionó Padrón de Cuentas por Cobrar de los fraccionamientos Popular Altamar, Salvador Rosas Magallón y Praderas del Ciprés II con saldos al 31 de diciembre del 2006 por la cantidad de \$8'284,905, el cual comparándolo contra los registros contables por \$5'593,094, resulta una diferencia de menos en los registros contables por \$2'691,811, misma que no fue aclarada, de cuyo análisis se desprende lo siguiente:



- c.1) La Entidad no reconoció contablemente en cuentas por cobrar las contrataciones realizadas de los citados fraccionamientos, por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2006, por la cantidad de \$3'804,596; asimismo, no afectó en la citada cuenta depósitos por cobranza por \$946,984 y cancelaciones de contrataciones efectuadas durante el ejercicio 2006 por la cantidad de \$144,849, consecuentemente, no se han realizado los ajustes a los saldos de cuentas por cobrar, así como las demás cuentas contables accesorias que se afectan relativas a "Utilidades por Realizar", "Inventario" y "Costo de Ventas".

De lo anterior, se observa incumplimiento al artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

- d) En el ejercicio de 2001 el Ayuntamiento de Ensenada utilizó una parte de los terrenos del fraccionamiento "El Gallo" que con una extensión de 39,997 m<sup>2</sup> adquirió del FIDUE en 1999 en la cantidad de \$935,248, en cuyo terreno el Ayuntamiento construyó y actualmente opera la Unidad Deportiva Siglo XXI. Para tal efecto, la asignación del inmueble se derivó del proyecto de contrato de permuta que el Ayuntamiento de Ensenada y la Entidad concretarían en un momento dado. Sin embargo, a la fecha no se ha determinado la parte utilizada, la superficie afectada, su valor y la forma en que el Ayuntamiento habrá de compensar a la Entidad.

Es de señalarse que la fracción de terreno antes descrita aparece en el Balance General dentro de los terrenos disponibles de la Entidad.

De lo anterior, se observa incumplimiento al artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

- e) La Entidad presenta discrepancia no aclarada entre los registros contables y la Cuenta Pública Anual remitida al Congreso del Estado, derivado de ajustes que efectuó la Entidad después de haber presentado la Cuenta Pública Anual, afectando los registros contables en el ejercicio 2006, principalmente en los rubros de efectivo por la cantidad de \$206,353 y cuentas por cobrar por \$4'068,200, y la contracuenta de utilidades por realizar por \$3'938,101 y Patrimonio por \$75,397, observándose que los ajustes carecen del soporte documental que los justifique y sustente.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XIX LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

## DICTAMEN NO. 57

De todo lo anterior, se incumple con el artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

- f) De la revisión a la cuenta de bancos numero 86-003017237, se observa que no se acreditaron depósitos en el ejercicio de 2006 por la cantidad de \$ 664,974, por falta de referencia en la ficha de depósito, mismos que no se ha efectuado la aclaración correspondiente con la Institución Bancaria.

Por lo tanto, se observa incumplimiento al artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

- g) El Fideicomiso presenta saldo al 31 de diciembre de 2006 en Cuentas por Cobrar un monto de \$ 29'082,945 de los cuales \$1'094,266, provienen de deudores por la venta de terrenos de los Fraccionamientos Altamar, Praderas del Ciprés I, Praderas del Ciprés I Sección II, Praderas del Ciprés II y Fraccionamiento Nuevo Milenio, observándose que en algunos casos se presentan atrasos hasta de 76 mensualidades que representan la cantidad de \$693,669, sin embargo, no obstante que se han realizado gestiones de cobro, no se ha efectuado su recuperación.

Cabe señalar que las cartas de pre-asignación celebradas entre el Fideicomiso y los particulares de los Fraccionamientos que nos ocupan, en su cláusula VI establece: "la falta de pago de tres o mas mensualidades será motivo para que el Fideicomiso de por rescindida esta asignación"

- h) El Fideicomiso presenta al 31 de diciembre de 2006, en la cuenta de "Terrenos Comprometidos y Restringidos", saldo sin movimiento proveniente de ejercicios anteriores por la cantidad de \$198,133 correspondiente a terrenos aportados mediante Contrato de Asociación en Participación celebrado el 9 de septiembre de 1994 con Promotora de Vivienda y Desarrollo, S.A. de C. V., así como terreno restringido relativo al Lienzo Charro, de los cuales no se ha realizado la depuración contable para su cancelación o corrección, incumplándose con el artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.



- i) La Entidad y la Asociación de Comerciantes de Auto Partes Usadas de Ensenada, A.C, por sus siglas ACAUDE, celebraron con fecha 29 de junio de 2006, Contrato de Asociación con el objeto de llevar a cabo el fraccionamiento y urbanización del predio denominado rancho "Maria Isabel", también conocido como Rancho Berlín.

La intención de la asociación entre el FIDUE y la ACAUDE es la de reubicar a los comerciantes de autopartes usadas que se encuentran en la zona turística, habitacional y comercial de la ciudad, a otra más acorde a su giro y al desarrollo urbano de la ciudad.

Para tales efectos, el FIDUE adquirió un predio con una superficie de 23-84-23.17 hectáreas, con un valor de \$10'212,304, el cual terminó de pagar en febrero de 2007. En adición a la cantidad anterior, el FIDUE erogó \$218,900 por concepto de estudios y proyectos sobre el propio predio.

En el referido Contrato de Asociación se establece que las partes constituirán un Fideicomiso, siendo compromiso del FIDUE aportar el ya mencionado predio y, de la ACAUDE, adquirir para si o para sus asociados los lotes resultantes del fraccionamiento.

Sobre el particular se hacen las observaciones siguientes:

- i.1) El precio total pactado por la adquisición del ACAUDE y/o de sus asociados de los lotes resultantes del fraccionamiento corresponde al mismo precio pagado por la Entidad al vendedor, es decir, \$10'212,304, no habiéndose incluido en dicho precio los gastos por los proyectos y estudios topográficos por la cantidad de \$218,900 realizados por la Entidad y que forman parte del costo de adquisición del terreno.
- i.2) Se establece que el plazo para el pago de los lotes por parte de la ACAUDE inicia en el mes de junio de 2006 y concluye en enero de 2012, observándose que no se pacta pago alguno por concepto de financiamiento.
- i.3) La constitución del contrato de fideicomiso no se ha llevado a cabo y la Entidad reconoce que no lo formalizará durante el ejercicio de 2007 porque se están analizando los argumentos legales para constituirlo o cancelarlo definitivamente.

Considerando lo señalado en el inciso i.3) anterior, se deriva que no debiera existir operación alguna relacionada con el predio objeto de la asociación, sin embargo, es de observarse que:



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XIX LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

## DICTAMEN NO. 57

Al 31 de diciembre de 2006 la Entidad recibió pagos por \$1'903,009 de la ACAUDE a cuenta del predio que sería aportado al fideicomiso, importe que reconoció como ingreso propio dentro de dicho ejercicio. Si bien la operación no está formalizada, tales pagos y registros contables suponen una compra-venta entre el FIDUE y la ACAUDE, lo que implicaría la imposibilidad del FIDUE para aportarlo al fideicomiso previamente acordado.

Asimismo, es de señalarse que el Contrato de Asociación sigue en firme en tanto no se acuerde lo contrario, más sin embargo, la Entidad y la ACAUDE han realizado operaciones de manera directa con respecto al predio que sería fideicomitado, sin que se hayan realizado las modificaciones al contrato y las acciones legales correspondientes.

- j) La Entidad no cuenta con un padrón de bienes muebles valuado que proporcione los datos para identificación física tales como: fecha de adquisición, número de inventario, costo de adquisición, ubicación, entre otros y que sustente el saldo contable, el cual al cierre del ejercicio de 2006 asciende a \$716,831.

De lo anterior, se observa incumplimiento a lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

- k) Derivado de la inspección física realizada de activo fijo se desprenden las siguientes observaciones:
- k.1) El Fideicomiso no ha efectuado la baja contable de 17 bienes muebles por un importe de \$65,618, mismos que se localizan en las instalaciones del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano en condiciones de desuso por inservibles.
  - k.2) Adicionalmente, no se localizaron 8 bienes muebles, mismos que se encuentran registrados contablemente por la cantidad de \$12,569.
  - k.3) La Entidad no cuenta con documentación legal que sustente la propiedad y/o uso de 4 bienes muebles utilizados en la oficina administrativa, mismas que no se encuentran registradas contablemente, relativo a un CPU con monitor marca SANSUNG, teclado, 2 bocinas, credenza color café con 2 cajones, escritorio color café con 4 cajones e Impresora HP Laserjet 1020.



- l) La Entidad presenta al cierre del ejercicio de 2006, pasivo por la cantidad de \$189,993 derivado de la falta de entero de impuestos retenidos al personal sobre pagos de sueldos y salarios por el ejercicio de 2006, así como el 10% sobre retenciones de Honorarios y Arrendamiento por dicho ejercicio, incumpliendo con el artículo 102 segundo párrafo, 113 y 127 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y 109 fracción II del Código Fiscal de la Federación, presentando contingencia fiscal por incumplimiento del entero de los impuestos en comento más lo que resulte por los conceptos de multas, recargos y actualizaciones.
  
- m) La Entidad durante el ejercicio percibió ingresos por la cantidad de \$ 9'479,678.20, derivado de la enajenación de Terrenos a particulares y fraccionadores, observándose que el Departamento de Cobranza expidió recibos sin que éstos contengan la impresión de la certificación de la máquina registradora para reunir el requisito de recibo oficial.  
  
Por lo tanto se incumple con el artículo 14 Bis de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.
  
- n) La Entidad presenta en sus registros contables al 31 de diciembre de 2006, en la Cuenta de "Ingresos Diversos", Subcuenta 400-200-003 denominada "Diferencia por Ajuste", la cantidad de \$247,017, los cuales provienen por depósitos no identificados, que corresponden a los meses de enero a diciembre de 2006, no habiéndose efectuado el análisis de identificación de los depósitos del Banco, con la finalidad de identificar a los deudores que efectuaron los pagos y en consecuencia no se han realizado los ajustes a los saldos de cuentas por cobrar, así como las demás cuentas contables que correspondan, incumpléndose con el artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.
  
- ñ) La Entidad presenta al cierre del ejercicio, en la cuenta denominada "Costo de Venta", la cantidad de \$1'798,216; observándose que no se localizaron las pólizas contables que justifiquen y sustenten dicho registro contable, asimismo, no se cuenta con la base de la integración que sustente el costo mencionado.





PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XIX LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

## DICTAMEN NO. 57

Adicionalmente, durante el ejercicio la Entidad efectuó operaciones de cobranza por ventas de terrenos por la cantidad de \$ 6'028,528, observándose la falta de aplicación en el Costo de Ventas y en la cuenta de Utilidades por Realizar.

Por lo anterior, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

- o) La Entidad presenta diferencia no aclarada por \$ 11'874,586 resultante de comparar los egresos según registros contables por \$ 9'022,566 contra el presupuesto de egresos ejercido por \$20'897,152; existiendo incertidumbre de los posibles ajustes que pudieran resultar.

De lo anterior, se incumple con el artículo 41 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California

- p) El Fideicomiso presentó ante el Congreso del Estado de Baja California de manera extemporánea la Cuenta Pública Anual del ejercicio 2006 el 5 de julio de 2007, la cual debió presentar a más tardar el 31 de marzo de ése mismo año, conforme lo establece el artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

Adicionalmente, se incumplió con el segundo párrafo del ordenamiento legal antes invocado, toda vez omitió la remisión al Congreso del Estado en las fechas señaladas de abril, julio y octubre de 2006, del informe de Avance de Gestión Financiera de los trimestres primero, segundo y tercero del ejercicio 2006, los cuales fueron remitidos en la Cuenta Pública anual.

Asimismo, no remitió el Estado de Origen y Aplicación de Recursos, el estado detallado del patrimonio mobiliario e inmobiliario y las notas a los Estados Financieros, por lo anterior, se observa incumplimiento al artículo 8 fracción III, IV y VII de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California y artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

- q) La Entidad no proporcionó el informe de inversión en obra pública que muestre el monto autorizado y ejercido con los diferentes esquemas de aportación correspondiente al



grupo de gastos "Adquisición de reserva", "Desarrollo Ruiz Cortínez" y "Desarrollo Chapultepec".

Adicionalmente, no proporcionó el informe del avance físico y financiero de los programas de inversión señalando en cada uno, objetivos, metas, costos y unidades responsables de su ejecución, incumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 8, Fracción VII y 41 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

- r) De la revisión efectuada al Presupuesto por Programa y sus metas, la Entidad presenta las siguientes observaciones:
- r.1) 7 programas que no se vinculan con el Presupuesto de Egresos al no contar con valuación.
  - r.2) 4 Metas que no se contemplaron en el Presupuesto inicial, incluidas en el cierre programático, sin contar con la aprobación del Cabildo Municipal ni del Comité Técnico de la Entidad.
  - r.3) 3 metas con apertura programática, sin proyección, sin avances programáticos reportados y en dos de ellas sin la unidad de medida.
  - r.4) 10 metas que no alcanzaron el 50%, de las cuales se omitió la justificación.
  - r.5) 21 metas de las cuales la Entidad no proporcionó documentación comprobatoria que sustenten el logro de las mismas
  - r.6) Se observa que la Entidad no llevó a cabo adecuaciones al Presupuesto Anual de Egresos autorizado, toda vez que de un importe inicial de \$151,043,101 se redujo a \$20,897,152, que representa una reducción del 86.16%, lo que significa afectaciones importantes a su programa de trabajo original, sin haber proporcionado las aclaraciones pertinentes.
- s) A la fecha de revisión la Entidad no había publicado el cierre presupuestal del ejercicio 2006, incumpliendo con lo establecido en el Artículo 30 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XIX LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

**DICTAMEN NO. 57**

Por lo anteriormente expuesto, la Comisión que suscribe se permite someter a la consideración de la Honorable Asamblea, los siguientes puntos

## **RESOLUTIVOS**

**PRIMERO.-** Se aprueban las Cuentas Públicas de Ingresos y Egresos del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006.

**SEGUNDO.-** No se aprueba la Cuenta Pública de Patrimonio del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, con motivo de las observaciones señaladas en los incisos a), b), c), d), e), j) y l) del considerando Sexto de este Dictamen.

**TERCERO.-** Con motivo de lo señalado en el resolutivo Segundo, así como por las salvedades señaladas en los incisos f), g), h), i), k), m), n), ñ), o), p), q), r) y s), del Considerando Sexto, que no afectaron la Cuenta Pública de la Entidad, tórnese a la Sindicatura del Ayuntamiento de Ensenada; y que en relación al Impuesto Sobre Sueldos, Honorarios y Arrendamiento, retenido no enterado señalado en el inciso l) de dicho Considerando, es necesario se realicen las acciones correspondientes que conduzca al entero de dicho impuesto, para que en un plazo que no exceda de 60 días, se apliquen las medidas correctivas que correspondan y se informe al Congreso del Estado para los efectos legales conducentes.

**DADO.-** En las Oficinas del Órgano de Fiscalización Superior en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los diecinueve días del mes de febrero del año dos mil ocho.

## **COMISION DE FISCALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO**

**DIP. ANTONIO RICARDO CANO JIMÉNEZ**  
**PRESIDENTE**



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

## COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO DICTAMEN No. 355

### HONORABLE ASAMBLEA

Recibió esta Comisión, para su estudio, análisis, y dictamen correspondiente, el oficio No. DAF-DE/009/2007 de fecha 13 de febrero de 2007, mediante el cual el Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, emite su opinión respecto de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el ejercicio fiscal comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2005.

Para efectos de la emisión del presente dictamen, se efectuó el estudio, análisis y evaluación de la información correspondiente, resultando los siguientes

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Que con fecha 22 de mayo de 2006, el Congreso del Estado recibió formalmente la Cuenta Pública Anual de la Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

**SEGUNDO.-** Que el día 18 de enero de 2006, el Organo de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, inició la fiscalización de la información que comprende la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 22 párrafo tercero, 27 fracción XII y 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 3, 8, 16, 17 y 23 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California; el examen se efectuó de acuerdo con las disposiciones legales en materia de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoría aplicables al sector gubernamental.

**TERCERO.-** Que a efecto de contar con mayores elementos de juicio, que permitieran apreciar con mayor claridad la situación financiera que arroja la información proporcionada, con fecha 13 de noviembre de 2006, se llevo a cabo la confronta de información de Cuenta Pública, así como los resultados de la revisión con los servidores públicos de la Entidad, concluyendo en esa fecha, la revisión de la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2005.



..... 2

**CUARTO.-** Que agotado el proceso de fiscalización en los términos señalados en el antecedente anterior, de conformidad con los artículos 35, 36, 37, 38, 39 y 40 y demás relativos de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, el Órgano de Fiscalización Superior emitió informe de Resultado mediante oficio número DAF-DE/009/2007 de fecha 13 de febrero de 2007 que contiene la opinión sobre la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el ejercicio fiscal del 2005.

## **CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California en sus Artículos 22 párrafo tercero y 27 fracción XII, establece que es facultad del congreso revisar la cuenta pública anual tanto del estado como de los municipios y demás entidades fiscalizables.

**SEGUNDO.-** Que de conformidad al artículo 61 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, la Comisión de Fiscalización del Gasto Público es una Comisión de dictamen Legislativo del Congreso del Estado.

**TERCERO.-** Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público, le corresponde, entre otros asuntos, el conocimiento, estudio y dictamen del resultado de la revisión de la Cuenta Pública Anual de las Entidades señaladas en el artículo 3 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

**CUARTO.-** Que de conformidad al artículo 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, el Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, es responsable de la fiscalización superior de las cuentas públicas que están obligados a rendir el Poder Ejecutivo del Estado, el Poder Judicial del Estado, los Ayuntamientos y los Organismos e Instituciones que administren o manejen fondos o valores públicos, como se establece en el artículo 3 de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

**QUINTO.-** Que el C. Ing. Saúl Sandoval Noriega, fungió como Director General del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el período del 1 de enero al 31 diciembre de 2005.



**SEXTO.-** Que con fundamento en el artículo 17 fracción XIV de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, se hicieron observaciones a las Cuentas Públicas del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, mismas que fueron solventadas y aclaradas a satisfacción, excepto por los siguientes puntos:

- a) Durante el ejercicio de 2005 la Entidad ejecutó obra de urbanización en el Fracc. Popular Progresivo Salvador Rosas Magallón, consistente en electrificación y alumbrado de 406 lotes por un monto de \$ 1'726,662.78. Dicha obra la adjudicó a través del procedimiento de invitación simplificada a Valdez e Hijo Constructora, S.A. de C.V. (VEHCSA), en la que también participaron Constructoras de Vivienda (COVI), GEO Baja California, S.A. de C.V. (GEO) y Obras y Desarrollo URBI S.A. de C.V. (URBI), debiendo hacerlo mediante el procedimiento de licitación pública en los términos de los Artículos 36, 48 y 52 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Baja California.

Adicionalmente, la Entidad no formalizó el contrato de obra Pública para la ejecución de los trabajos de urbanización en comento, incumpliendo acuerdo del Consejo del Comité Técnico de la Entidad de fecha 13 de Julio de 2004, ejecutando la obra a través de órdenes de trabajo entregadas al contratista.

Así mismo, no proporcionó el respectivo expediente técnico, el presupuesto contratado y los números generadores de estimaciones que se está obligado a conservar en forma ordenada y sistemática conforme al Artículo 80 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Baja California.

- b) Del análisis efectuado al informe del avance programático y presupuestal del cuarto trimestre del ejercicio fiscal de 2005 que la Entidad remitió al Congreso del Estado, no se proporcionaron las actas de aprobación del Cabildo municipal relativas a transferencias por \$ 610,797, mismas que fueron aprobadas por el Comité Técnico de la Entidad el 31 de mayo de 2006.

Asimismo, se observa sobregiro en 7 partidas presupuestales por la cantidad de \$3'364,436, por de las cuales no se solicitó la aprobación de Cabildo municipal ni del Comité Técnico antes de ser ejercidas.

Incumpliendo con los Artículos 41 y 43, Fracción IV, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.



- c) El Fideicomiso erogó la cantidad de \$ 1'591,746 por concepto de materiales para la construcción de 100 pies de casa en el Fraccionamiento Salvador Rosas Magallón, como parte del "Programa Tu Casa", sobre los cuales no llevó registros contables en cuentas de almacén ni un control de entradas y salidas que permitiera conocer su correcta aplicación y el valor del inventario disponible, incumpliendo con el Artículo 51 de la Ley de Presupuesto Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.
- d) La Entidad presenta al cierre del ejercicio en la cuenta de "Inventario de Terrenos" saldo por \$ 49'815,356, el cual no coincide con el saldo del "resumen de lotes" proporcionado por el Fideicomiso que asciende a \$ 30'547,503, mismo que está valuado a precio de venta, existiendo una diferencia de \$ 19'267,853 contra registros contables.
- e) En el ejercicio de 2001 el Ayuntamiento de Ensenada utilizó una parte de los terrenos del fraccionamiento "El Gallo" que con una extensión de 39,997 m<sup>2</sup> adquirió el FIDUE en 1999 en la cantidad de \$ 935,248. En la parte utilizada el Ayuntamiento construyó y opera la Unidad Deportiva Siglo XXI, sin que a la fecha se haya determinado la superficie afectada, su valor y la forma en que habrá de compensar a la Entidad.
- f) Durante el ejercicio de 2005 el Fideicomiso no elaboró conciliaciones bancarias por los meses de julio a diciembre de 2005, de las cuentas manejadas con Banco Santander, S.A., números 86003017237, 22000038716 y 5150042743 que al 31 de diciembre de 2005 presentan saldos según registro contable de \$ 229,089, \$ 30,148 y \$ 3'405,979, respectivamente.

Así mismo al comparar el saldo contable a dicha fecha de las cuentas 86003017237 y 5150042743, que sumados asciende a \$ 3'636,068, contra el saldo de \$ 2'827,149.31 según estado de cuenta bancario número 2112204-001, en la que se consolidan ambas cuentas, existe una diferencia de \$ 808,918.69, generándose incertidumbre sobre su veracidad ante la falta de las mencionadas conciliaciones.

- g) La Entidad adquirió en octubre de 2004 una fracción del predio rústico San Joaquín, sección "A", y una fracción de la sección "B" del Aguajito. con una superficie de 06-97-65.87 has., en base a la autorización del Comité Técnico en sesión ordinaria del 13 de julio de 2004, el cual fue pagado con recursos propios y recursos aportados por la Secretaría de Desarrollo Social dentro del marco del programa "Habitat", para constituir reserva territorial en consecución de los fines del Fideicomiso. Para tal efecto, en el lineamiento 8.8.1 "Adquisición de reserva territoriales" de dicho programa establece, en



su parte conducente para la instancia ejecutora, la conformación del esquema de aprovechamiento que garantice la utilización de al menos el cincuenta por ciento de la superficie para el asentamiento de familias situadas en pobreza patrimonial, indicando las etapas para la ocupación y desarrollo, por lo que es de señalarse que la Entidad no cumplió con el citado lineamiento, toda vez que con fecha 15 de octubre de 2005 celebró contrato de Arrendamiento con la empresa Avantica Logística, S. de R.L. de C.V., al amparo de la aprobación del Comité Técnico según acuerdo de fecha 11 de octubre de 2005, en el que se establece como objeto arrendar la totalidad de la superficie del predio en comento para ser destinado a depósito de vehículos y arrastre, con vigencia de cinco años, a un precio de \$ 2,000.00 dólares americanos mensuales.

Derivado de lo anterior, no se dio cumplimiento a los fines establecidos en la Cláusula Cuarta, incisos) A,C,E,D,F,G,H y M del Contrato del Fideicomiso que da origen a la Entidad.

- h) El Fideicomiso celebró contrato con Eléctrica Industrial y Plomería, S.A. de C.V., por la cantidad de \$ 246,753, sin embargo se ejercieron recursos por la cantidad de \$ 330,589, excediéndose con \$ 83,836, por los cuales no se efectuó convenio modificatorio adicional. Así mismo, en el citado contrato se establece el "Suministro del paquete de block, del paquete de pétreos y el paquete de madera" el cual no corresponde a la compra de los materiales adquiridos, incumplándose con el artículo 65 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios relacionados con la misma de Baja California y el artículo 37 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.
- i) El Fideicomiso presenta al 31 de diciembre de 2005, en la cuenta de Terrenos Comprometidos, saldo por la cantidad de \$ 198,133 correspondiente a terrenos aportados mediante Contrato de Asociación en Participación celebrado con Promotora de Vivienda y Desarrollo, S.A. de C.V., el 9 de septiembre de 1994, así como terreno restringido relativo al Lienzo Charro, los cuales no presentan movimiento durante el ejercicio, por lo tanto no se ha realizado la depuración contable correspondiente para su corrección, incumplándose con el Artículo 51 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.
- j) La Entidad efectuó reubicación de lote a favor de la Sra. Myriam Lizeth Jiménez Fierro debido que en el ejercicio 2001 adquirió un lote en el fraccionamiento Altamar el cual fue liquidado en el ejercicio de 2004 por la cantidad de \$ 11,905, sin embargo, con fecha 28





de marzo de 2005 el Director de Desarrollo Social Municipal solicitó permuta de terrenos al Fraccionamiento Nuevo Milenio, la cual fue aceptada, siendo el costo del lote autorizado por la Entidad la cantidad de \$ 36,800, existiendo una diferencia no cobrada por la reubicación de \$ 24,895, la cual no se encuentra registrada contablemente en cuentas por cobrar al cierre del ejercicio.

- k) De la revisión efectuada al Presupuesto por Programa y sus metas, la Entidad no proporcionó la información, consecuentemente se presenta limitaciones al alcance de revisión. Dicha información es relativa a:
  - k.1) 4 programas que no se vinculan con el Presupuesto de Egresos al no contar con valuación. Asimismo, no llevó a cabo adecuaciones programáticas, durante el ejercicio, mismas que debió someter a consideración del Comité Técnico y del Cabildo municipal.
  - k.2) 28 metas que no realizó, y que debieron suprimirse de las cuales no informó que programas se vieron afectados, cuales se suspendieron o bien cuales programas se desfasaron al siguiente ejercicio y que representan el 54.90% del total de 51 metas programadas.

Lo anterior incumple con lo dispuesto en los Artículos 8, Fracción VI, inciso c) y Fracción VII, y 17, Fracciones III y IV de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California y Artículos 16, 20, 26, Fracciones II y VIII, 58 y 59 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

- l) La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2005, Cuentas por Cobrar por un monto de \$5'970,912 de los cuales \$ 1'483,828, provienen de deudores por la venta de terrenos de los Fraccionamientos Altamar, Praderas del Ciprés Sección II, y Fraccionamiento Nuevo Milenio, que en algunos casos presentan atraso hasta de 65 mensualidades que representan \$ 424,109, no obstante que se han realizado gestiones de cobro sobre las mismas. Consecuentemente, no se han recuperado la totalidad de dichos créditos, presentando incertidumbre sobre su recuperación.
- m) El Ayuntamiento de Ensenada no ha dado cumplimiento al Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago celebrado el 30 de noviembre de 2004 con la Entidad, por la cantidad de \$ 23'809,306, el cual se llevó a cabo para cubrir adeudo a cargo del Ayuntamiento, habiéndose pactado en dicho convenio la cesión de derechos de 10 terrenos para pagar la deuda antes mencionada.



Sobre el particular, el Ayuntamiento no acreditó la propiedad legal de 4 de los 10 terrenos convenidos, lo que ha impedido concretar la operación de permuta. La posesión legal de los predios ofertados en permuta debió ser verificada por la Entidad en el proceso de la negociación.

- n) La Entidad reconoció como egresos propios los recursos provenientes del Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la Vivienda Progresiva Tu Casa por \$ 2,628,637, los cuales, por tratarse de recursos federales, debió contabilizar como partidas transitorias en los términos del Artículo 52 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.
- ñ) La Entidad no proporcionó el informe de inversión en obra pública que muestre el monto autorizado y ejercido con los diferentes esquemas de aportación, correspondiente al grupo de gastos "Estudios y Proyectos" y "Obra Pública". Adicionalmente, no proporcionó el informe del avance físico y financiero de los programas de inversión señalando en cada uno, objetivos, metas, costos y unidades responsables de su ejecución, incumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 8, Fracción VI, inciso b) de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California.

Por lo anteriormente expuesto, la Comisión que suscribe se permite someter a la consideración de la Honorable Asamblea, los siguientes puntos

## **RESOLUTIVOS**

**PRIMERO.-** No se aprueba la Cuenta Pública de Egresos del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2005, por motivo de las observaciones señaladas en el inciso a), b) y c) del Considerando Sexto de este Dictamen.

**SEGUNDO.-** No se aprueba la Cuenta Pública de Patrimonial del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2005, por motivo de las observaciones señaladas en el inciso d), e) y f) del Considerando Sexto de este Dictamen.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

**DICTAMEN NO. 355**

..... 8

**TERCERO.-** Se aprueba la Cuenta Pública de Ingresos del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2005.

**CUARTO.-** Con motivo de lo señalado en el Resolutivo Primero y Segundo, así como por las salvedades señaladas en los incisos g), h), i), j) k), l), m), n) y ñ) del Considerando Sexto, que no afectó la Cuenta Pública del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, túrnese a la Sindicatura del Ayuntamiento de Ensenada, para que en un plazo que no exceda de 60 días, se apliquen las medidas correctivas que correspondan y se informe al Congreso del Estado para los efectos legales conducentes.

**DADO.-** En la Sala de Comisiones "Dr. Francisco Dueñas Montes" del H. Poder Legislativo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los dieciocho días del mes de septiembre del año dos mil siete.

**COMISION DE FISCALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO**

**DIP. RAÚL LÓPEZ MORENO  
PRESIDENTE**

**DIP. IVÁN ALONSO BARBOSA OCHOA  
SECRETARIO**

**DIP. MIGUEL LEMUS ZENDEJAS  
VOCAL**



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

**DICTAMEN NO. 355**

..... 9

**DIP. GUILLERMO ALDRETE HASS  
VOCAL**

**DIP. JOSE OBED SILVA SANCHEZ  
VOCAL**

**DIP. ABRAHAM CORREA ACEVEDO  
VOCAL**

RLM/mir\*



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

## COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO DICTAMEN No. 354

### HONORABLE ASAMBLEA

Recibió esta Comisión, para su estudio, análisis, y dictamen correspondiente, el oficio No. DAF-DE/OP188/2005 de fecha 29 de diciembre de 2005, mediante el cual el Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, emite su opinión respecto de la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, por el ejercicio fiscal comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2004.

Para efectos de la emisión del presente dictamen, se efectuó el estudio, análisis y evaluación de la información correspondiente, resultando los siguientes

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Que con fecha 20 de mayo de 2005, el Congreso del Estado recibió en forma extemporánea la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, por lo que no se dió total cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Fiscalización de las Cuentas Públicas para el Estado de Baja California.

**SEGUNDO.-** Que el día 18 de julio de 2005, el Organo de Fiscalización Superior del Estado de Baja California, inició la fiscalización de la información que comprende la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 2, 7, 23 y 25 de la Ley de Fiscalización de las Cuentas Públicas para el Estado de Baja California; el examen se efectuó de acuerdo con las disposiciones legales en materia de fiscalización y con las normas y procedimientos de auditoria aplicables al sector gubernamental.

**TERCERO.-** Que a efecto de contar con mayores elementos de juicio, que permitieran apreciar con mayor claridad la situación financiera que arroja la información proporcionada, con fecha 23 y 30 noviembre de 2005, se llevo a cabo la confronta de información de Cuenta Pública, así como el resultado de la revisión con los servidores públicos de la Entidad, concluyendo en ésta última fecha, la revisión de la Cuenta Pública Anual correspondiente al ejercicio fiscal comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2004.

**CUARTO.-** Que agotado el proceso de fiscalización en los términos señalados en el antecedente anterior, de conformidad con los artículos 39 y 42 de la Ley de Fiscalización de las Cuentas Públicas para el Estado de Baja California y Quinto Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, el Órgano de Fiscalización Superior emitió informe



..... 2

de Resultado mediante oficio número DAF-DE/OP188/2005 de fecha 29 de diciembre de 2005 que contiene la opinión sobre la Cuenta Pública Anual del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, por el ejercicio fiscal del 2004.

## **CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California en sus Artículos 22 párrafo tercero y 27 fracción XII, establece que es facultad del congreso revisar la cuenta pública anual tanto del estado como de los municipios y demás entidades fiscalizables.

**SEGUNDO.-** Que de conformidad al artículo 61 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, la Comisión de Fiscalización del Gasto Público es una Comisión de dictamen Legislativo del Congreso del Estado.

**TERCERO.-** Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, a la Comisión de Fiscalización del Gasto Público, le corresponde, entre otros asuntos, el conocimiento, estudio y dictamen del resultado de la revisión de la Cuenta Pública Anual de las Entidades señaladas en el artículo 2 de la Ley de Fiscalización de las Cuentas Públicas para el Estado de Baja California.

**CUARTO.-** Que de conformidad al artículo 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, el Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Baja California es responsable de la fiscalización superior de las cuentas públicas que están obligados a rendir el Poder Ejecutivo del Estado, el Poder Judicial del Estado, los Ayuntamientos y los Organismos e instituciones que administren o manejen fondos o valores públicos, como se establece en el artículo 2 de la Ley de Fiscalización de las Cuentas Públicas para el Estado de Baja California.

**QUINTO.-** Que con fecha 21 de mayo de 2004 fue publicada la Ley de Fiscalización Superior para el Estado de Baja California, la cual en sus Artículos Transitorios Tercero y Quinto prevé que corresponderá al Órgano de Fiscalización Superior revisar las cuentas públicas, conforme a las disposiciones de dicha Ley a partir de la Cuenta Pública del año 2005, y que las entidades fiscalizables presentarán a más tardar el 31 de marzo de 2006. Consecuentemente, de lo anterior se desprende que la revisión de las cuentas públicas de ejercicios anteriores al 2005, se



..... 3

efectuará conforme a las disposiciones vigentes en dichos ejercicios, es decir la Ley de Fiscalización de las Cuentas Públicas para el Estado de Baja California.

**SEXTO.-** Que los CC. Ing. José Guadalupe Flores Trejo, Ing. Benjamín Díaz Díaz e Ing. Saúl Sandoval Noriega, fungieron como Directores Generales del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California por el periodo del 01 de enero al 26 de marzo de 2004, del 27 de marzo al 30 de noviembre de 2004 y del 1 al 31 de diciembre de 2004, respectivamente.

**SEPTIMO.-** Que con fundamento en el artículo 32 de la Ley de Fiscalización de las Cuentas Públicas para el Estado de Baja California, se hicieron observaciones a las Cuentas Públicas del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, mismas que fueron solventadas y aclaradas a satisfacción, excepto por los siguientes puntos:

- a) Con fecha 13 de julio de 2004, el Comité Técnico del FIDUE autorizó la adquisición de reserva territorial de los inmuebles identificados como una Fracción de la Sección "A" del predio rústico "San Joaquín", y una Fracción de la Sección 4 de la Fracción "C" del predio rústico "El Aguajito", ambos ubicados en la Delegación de El Maneadero, Municipio de Ensenada, B.C., con una superficie conjunta de 6-97-65.87 has., a un costo de \$2'790,635.

El día 25 de agosto de 2004, la Entidad cubre \$ 800,000 a favor de la Sra. Alfa Eunice Luévanos Estrada, como anticipo por la adquisición de los predios antes mencionados.

Con fecha 15 de septiembre de 2004, se obtiene avalúo de Banobras que estima un valor de mercado de \$ 2'790,635 de los mismos predios.

El 8 de octubre de 2004, mediante Escritura No. 14,850, levantada ante el Notario Público Número Cinco, Lic. Diego Monsivais Franco, se da Fe de la Compraventa de los inmuebles antes descritos, fungiendo como "Enajenante" la Sra. Alfa Eunice Luévanos Estrada, y como "Adquirente" Banco Santander Mexicano, como Institución Fiduciaria en el "Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada (FIDUE)", con la asistencia del Ing. Benjamín Díaz Díaz, Apoderado legal y Director General del "FIDUE", documento en el que se asienta:



.... 4

- Que la "Enajenante" es propietario de los ya citados inmuebles, los cuales adquirió mediante Contrato de Compraventa celebrado con Banca Serfin en la suma de \$ 682,000, el 1 de septiembre de 2004.
- Que el "Adquiriente" compra a la "Enajenante" en \$ 2'790,635, los referidos inmuebles.

De lo antes expuesto, se le observó y solicitó a la Entidad que aclarara:

- 1) El por qué de la diferencia en los precios de la operación de compraventa de la Sra. Luévanos Estrada y Banca Serfin, respecto a la celebrada entre ella misma y "FIDUE".
- 2) El por qué de la obtención del avalúo en tiempo posterior a la autorización del Comité Técnico.

Así mismo, se desprende que:

- 1) "FIDUE" cubrió el anticipo de \$ 800,000 a quien en la fecha de pago no era propietaria de los inmuebles que nos ocupan.
- 2) El valor estimado por Banobras, es coincidentemente igual a la inversión autorizada por el Comité Técnico de "FIDUE".

Sobre el particular, la Entidad se limitó a informar que la operación se llevó a cabo con la autorización del Comité Técnico y que, mediante oficio No. F-2005/355, de fecha 6 de octubre de 2005, se solicita a la Sindicatura Municipal el resultado de los análisis realizados a la presente observación, estando en el período de deslinde de responsabilidades.

Adicionalmente, éste Organo de Fiscalización que represento, solicitó avalúo de los citados predios, al perito valuador Ing. Alejandro Espinoza González, mismo que se encuentra registrado como miembro del Instituto Mexicano de Valuación, Asociación Nacional de Valuadores de la República Mexicana, y Asociación de Profesionales Inmobiliarios de Ensenada mismo que emitió el valor de mercado, por la cantidad de \$1'109,363, con fecha de referencia 16 de septiembre de 2004, existiendo una diferencia de menos por \$1'685,272 con relación al emitido por Banobras, S.N.C.

- b) La Entidad presenta al cierre del ejercicio en la cuenta de "Inventario de Terrenos" un saldo de \$50'738,603, de los cuales no se proporcionó el inventario físico de terrenos disponibles por \$ 2'248,664, valor total que corresponde a los Fraccs. Chapultepec, El



..... 5

Gallo y Ruiz Cortínez, que contenga la superficie en metros cuadrados, así como la asignación del costo unitario que sustenten las cifras contables.

- c) El Fideicomiso realizó enajenación del predio que se identifica con el lote 4, de la manzana 17, del Fraccionamiento Praderas del Ciprés, del Desarrollo Urbano Chapultepec, a Inmobiliaria Sugrico, S. de R.L. de C.V., a un costo de \$ 309,021, sin haber obtenido la autorización de el Comité Técnico del Fideicomiso, incumpliendo con la cláusula séptima inciso b) del Contrato de Fideicomiso.
- d) La Entidad presenta al cierre del ejercicio 2004 en la cuenta de "Inventario de Terrenos" disponibles del fraccionamiento "El Gallo", la cantidad de \$935,248, de los cuales no se ha formalizado la asignación de los terrenos derivado del proyecto de Contrato de permuta celebrado con el Ayuntamiento de Ensenada proveniente del ejercicio fiscal del 2001, con una superficie de 39,997.87 m<sup>2</sup>, en el cual se construyó la Unidad Deportiva Siglo XXI. Así mismo, no se ha recibido por parte del Ayuntamiento de Ensenada el predio de la Fracción II Lomas del Sauzal con una superficie de 11-59-47.50 has., mismo que se establece en el contrato de permuta en comento, situación que a la fecha no se ha regularizado.
- e) El Fideicomiso no ha dado cumplimiento al Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago celebrado el 30 de noviembre de 2004 con el Ayuntamiento de Ensenada por la cantidad de \$ 23'809,306, el cual se llevó a cabo para cubrir deuda a cargo del Ayuntamiento, habiéndose pactado la cesión de derechos de 10 terrenos propiedad de la Administración Central Municipal. Sin embargo, el Ayuntamiento no acreditó la propiedad legal de 4 de los terrenos, motivo por el cual no ha sido posible concretar el citado convenio.
- f) La Entidad incumplió con lo dispuesto en los Artículos 41 y 43, fracción IV, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California, toda vez que ejerció recursos por \$ 3'916,592 sin contar con las aprobaciones del Comité Técnico y de Cabildo Municipal, lo cual representa el 16.93% del total del Presupuesto de Egresos ejercido que ascendió a \$ 23'128,506.

Así mismo, no contó con las aprobaciones de las dos Autoridades señaladas para ejercer la cuarta adecuación presupuestal consistente en transferencias por \$ 244,213.





..... 6

- g) La Entidad incumplió con lo dispuesto en los Artículos 16, 20 y 26 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California, toda vez que no proporcionó la apertura programática y los avances programáticos de 13 de las 3 metas que formaron parte de su programación. Así mismo, no proporcionó la valuación de su Presupuesto de Egresos aprobado y ejercido por \$ 31'251,861 y \$ 23'128,506 respectivamente, distribuido en los tres programas denominados "Dirección", "Técnico" y "Administrativo" que incluyó en su situación programática.
- h) La Entidad, durante el ejercicio del 2004, efectuó urbanización del Fracc. Salvador Rosas Magallón, consistente en trazo y nivelación, movimiento de tierra, corte y terraplén para la formación de calles y avenidas de 541 lotes con una inversión de \$ 2,056,092, para lo cual realizó invitación a Constructor de Vivienda (COVI), Valdez e Hijo Constructora, S.A de C.V (VEHCSA), GEO Baja California, S.A de C.V (GEO) y Obras y Desarrollo URBI S.A de C.V. (URBI), debiendo efectuar el procedimiento de licitación pública que establece el artículo 37 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California, en relación con el Anexo 12 del Presupuesto de Egresos de la Federación.

Adicionalmente, la Entidad no formalizó el contrato de Obra Pública para la ejecución de los trabajos de urbanización en comento, por lo que no dio cumplimiento al artículo 55 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma.

- i) El Fideicomiso recibió recursos del Ayuntamiento de Ensenada por la cantidad de \$ 5'762,456, provenientes de la asignación de programas de inversión de obra los cuales se registraron en la cuenta de patrimonio, lo cual es improcedente en virtud de que éstos se deben registrar en la cuenta de ingresos, incumpliendo con lo establecido por los artículos 12 y 13 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gastos Publico del Estado de Baja California.
- j) El Fideicomiso presenta al 31 de diciembre de 2004, en la cuenta de Terrenos Comprometidos, saldo por la cantidad de \$ 147,426 correspondiente a terrenos aportados mediante Contrato de Asociación en Participación celebrado con Promotora de Vivienda y Desarrollo, S.A. de C.V., el 9 de septiembre de 1994, el cual no presenta movimiento durante el ejercicio, ni se ha realizado la depuración contable correspondiente.



..... 7

- k) Con fecha 8 de junio de 2004, el Comité Técnico aprobó modificación en la Cláusula Cuarta, Inciso I, del Contrato original del Fideicomiso, quedando como a continuación se transcribe: "Sujete las enajenaciones de terrenos fideicomitidos a los valores mínimos que para tal efecto determina la Comisión Estatal de Avalúos o la Comisión Municipal de Valuación o Peritos Valuadores autorizados por el Ayuntamiento, autorizados por la Recaudación de Rentas Municipal del Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, de conformidad con el reglamento para la Práctica de Avalúos". Al respecto, es de señalarse que el Comité Técnico carece de facultades para llevar a cabo la modificación mencionada, toda vez que la nueva disposición incluye a Peritos Valuadores que no están contemplados en el documento que origina la creación del FIDUE y que es el Convenio de Cesión de Derechos del FIADERT, celebrado entre el Gobierno del Estado de Baja California y el Municipio de Ensenada.

Sobre el particular, la Entidad informó que el Departamento Jurídico está realizando una evaluación de las mencionadas modificaciones.

- l) La Entidad no remitió a la Tesorería Municipal, para su remisión al Congreso del Estado, los informes de sus avances programáticos presupuestales, el Estado de Ingresos y Egresos, el Estado de Afectación Patrimonial y el Estado de Situación Financiera correspondientes al cuarto trimestre de 2004, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 54 y 56 Bis de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.
- m) La Entidad erogó durante 2004 la cantidad de \$ 3'036,709 por concepto de impuestos de translación de dominio, gastos notariales, proyecto ejecutivo y trabajos de terracerías, derivado de la adquisición de reserva territorial del Fracc. Manuel J. Clouthier, los cuales no fueron capitalizados en la cuenta de Inventarios de Terrenos para, en consecuencia, poder determinar el costo de venta real de lo terrenos comercializados.
- n) La Entidad presenta al 31 de diciembre de 2004, Cuentas por Cobrar por un monto de \$1'977,928, de los cuales \$ 1'615,123, provienen de deudores por la venta de terrenos de los Fraccionamientos Altamar, Praderas del Ciprés I, Praderas del Ciprés I Sección II, y Fraccionamiento Nuevo Milenio, que en algunos casos presentan atraso hasta de 65 mensualidades que representan \$ 778,394, no obstante que se han realizado gestiones de cobro sobre las mismas. Consecuentemente, no se han recuperado la totalidad de dichos créditos, presentando incertidumbre sobre su recuperación.



..... 8

- o) La Entidad no proporcionó el documento financiero comparativo de inversión en obra pública en los grupos de gasto de: Adquisición de reserva, Estudios y proyectos y Obra pública, que contenga el costo total de cada uno de los proyectos de inversión aprobados y ejercidos por \$ 26'134,892 y \$ 20'213,523, respectivamente, que muestre el esquema general de aportaciones y así como la conciliación respectiva contra el Presupuesto de Egresos.

Por lo anteriormente expuesto, la Comisión que suscribe se permite someter a la consideración de la Honorable Asamblea, los siguientes puntos

## **RESOLUTIVOS**

**PRIMERO.-** No se aprueba la Cuenta Pública de Patrimonio del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, por el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2004, por motivo de las observaciones señaladas en los incisos a), b), c), d) y e) del Considerando Séptimo de este Dictamen.

**SEGUNDO.-** No se aprueba la Cuenta Pública de Egresos del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, por el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2004, por motivo de las observaciones señaladas en los incisos f), g) y h) del Considerando Séptimo de este Dictamen.

**TERCERO.-** Se aprueba la Cuenta Pública de Ingresos del Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California, por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2004.

**CUARTO.-** Con motivo de lo señalado en los Resolutivos Primero y Segundo, así como por las salvedades señaladas en los incisos i), j), k), l), m) n) y o) del Considerando Séptimo, que no afectaron la Cuenta Pública del Fideicomiso, tórnese a la **Sindicatura del Ayuntamiento de Ensenada** para que en un plazo que no exceda de 60 días, se apliquen las medidas correctivas que correspondan, se investigue sobre lo particular y se informe al Congreso del Estado para los efectos legales conducentes.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA  
XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
OFICIALIA MAYOR

**DICTAMEN NO. 354**

..... 9

**DADO.-** En la Sala de Comisiones "Dr. Francisco Dueñas Montes" del H. Poder Legislativo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los dieciocho días del mes de septiembre del año dos mil siete.

**COMISION DE FISCALIZACIÓN DEL GASTO PÚBLICO**

**DIP. RAÚL LÓPEZ MORENO  
PRESIDENTE**

**DIP. IVÁN ALONSO BARBOSA OCHOA  
SECRETARIO**

**DIP. MIGUEL LEMUS ZENDEJAS  
VOCAL**

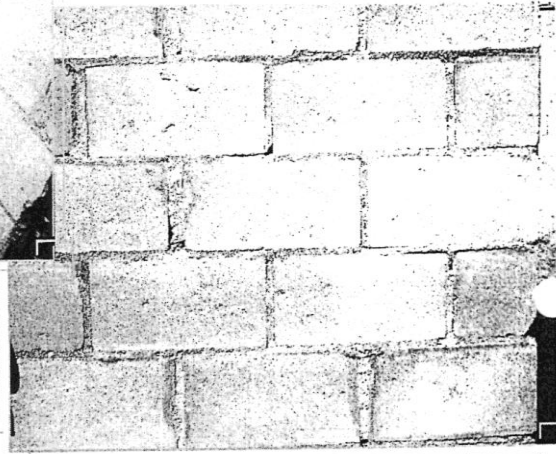
**DIP. GUILLERMO AURELIO ALDRETE HAAS  
VOCAL**

**DIP. JOSE OBED SILVA SANCHEZ  
VOCAL**

**DIP. ABRAHAM CORREA ACEVEDO  
VOCAL**

RLM/mir\*

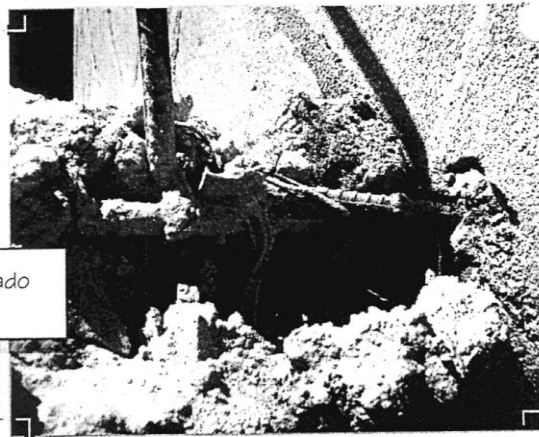
ANEXO D



Pegado de bloque no modulado uniformemente



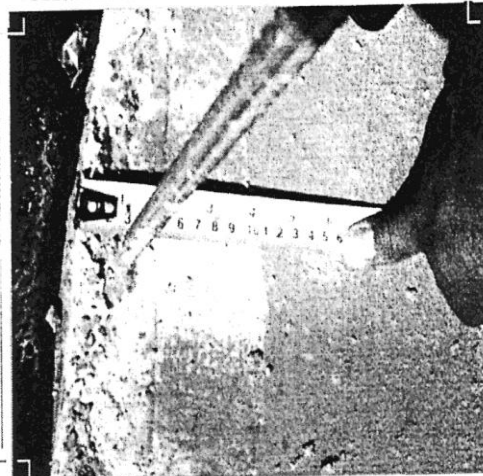
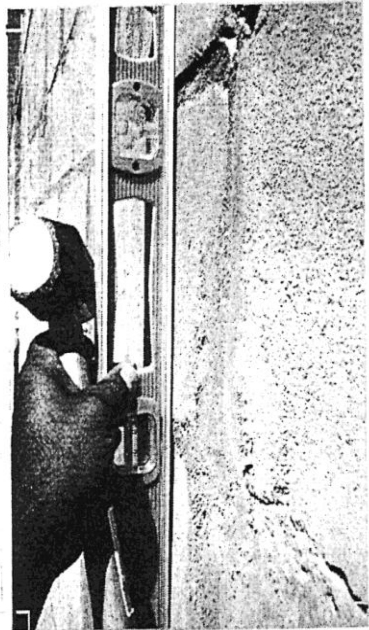
Colocación de plomería y electricidad sin ningún cuidado en la estructura de los muros



Tralape de varilla no cumple especificaciones

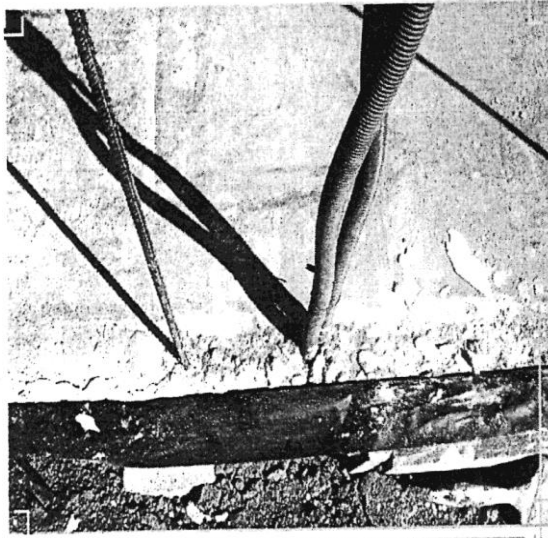


Pegado de bloque, deplomado, desalineado, y desnivelado



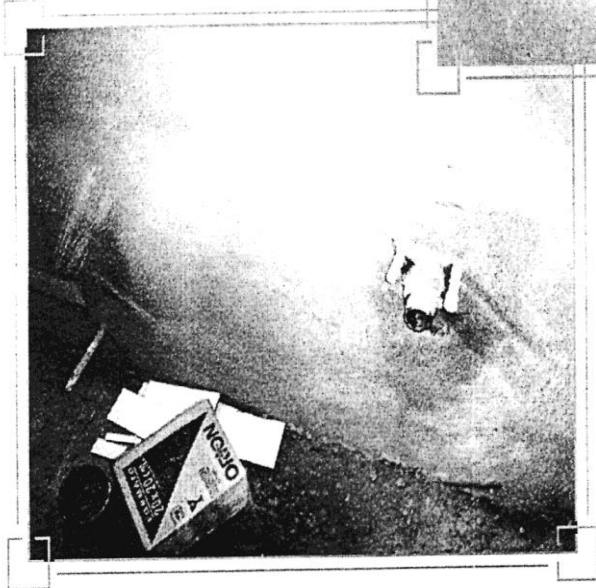
Colocación de celdas ahogadas sin el mínimo de recubrimiento.

*Handwritten signature or initials.*



Mezclas para los morteros expuestas sin agua por un tiempo prolongado, y las batidas expuestas por mas de dos horas

*Handwritten signature or initials.*



## **BIBLIOGRAFÍA:**

### **LEGISLACIÓN CONSULTADA**

Escritura Pública No. 26,199, Volumen 569 del 30 de Marzo del año 2000.

Escritura No.14, 431, volumen 272, con fecha del 3 de Agosto de 2004.

#### **Leyes:**

Art. 33 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 43 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 44, fracción 3.3.11, de de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 47, fracción II, de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 48 fracción I, de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 49, de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 52, de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 54, de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 55, fracción I, de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 57, de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 61, de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.

Art. 65 de la Ley de Obras Públicas, Equipamientos, Suministros y Servicios Relacionados con la Misma del Estado de Baja California.



Art. 10, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 12, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 13, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 16, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 20, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 26, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 37, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 41, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 43, fracción IV, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 51 fracción IV, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California.

Art. 65 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Baja California,

Art. 8 de la Ley del Régimen Municipal,

Art. 96, fracción V del Reglamento de Administración Pública para el Municipio de Ensenada.

Art. 37 Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Baja California.

Art. 46, fracciones XII y XV de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.

Art. 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.

### **Diario Oficial del Estado:**

Periódico Oficial No. 22, 26 de Mayo de 2006, Tomo CXIII.

Periódico Oficial No. 43, de fecha 08 de Octubre de 2004, Tomo CXI.

Periódico Oficial No. 43, 08 de Octubre de 2004, Tomo CXI

Periódico Oficial Del Estado El 29 De Abril De 2005.

### **Manuales:**

Manual General de Organización Proturismo de Ensenada, Marzo de 2007.

Manual de Organización y de Procedimientos Administrativos Instituto Municipal del Deporte y Recreación, Noviembre de 2006.

### **Reglamentos:**

Reglamento del Instituto Municipal de la Mujer de Ensenada, Periódico Oficial No. 51, sección I, 30 de noviembre de 2007, Tomo CXIV.

Reglamento del Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada, B. C.

Plan Municipal de Desarrollo de Ensenada 2008-2010.

### **Fuentes Didácticas:**

BRINK VÍCTOR / WITT HERMAN, *Auditoria Interna Moderna*, Editado por Internacional Thomson editores, S.A. de C.V., México. Cuarta edición 1998.

FERNÁNDEZ ARENA JOSÉ ANTONIO *La Auditoria Administrativa*, Editorial Diana, México. Segunda edición. Febrero de 1993.

GASCA CASILLAS JULIETA, La problemática y necesidad de financiamiento para obra publica, en las pequeñas empresas constructoras de la zona norte del estado de Veracruz, Tesis: CMIC, Instituto Tecnológico de la Construcción, A. C., Junio 2003.

GONZÁLEZ PÉREZ MARIO GUADALUPE, *Análisis Costo-Beneficio de la participación de la Constructora del Gobierno de Sinaloa en la construcción de carreteras estatales.*, Tesis: Universidad Nacional Autónoma de México. México. Junio 2008.

JOHN D. FINNERTY. *Financiamiento de proyectos*, Técnicas modernas e ingeniería económica, Ed. Prentice Hall hispanoamericana, S.A.

### **Fuentes Electrónicas:**

[http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304\\_6\\_53\\_53\\_INMU%20001.pdf](http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304_6_53_53_INMU%20001.pdf)

[http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304\\_6\\_53\\_53\\_INMU%20001.pdf](http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304_6_53_53_INMU%20001.pdf)

<http://www.ensenada.gob.mx/Elementos/Gacetas/Docs/Gaceta022.pdf>

<http://www.ensenada.gob.mx/Elementos/Transparencia/docs/predios/RegistroPatrimonial2009.pdf>

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/BAJA%20CALIFORNIA/Municipios/Ensenada/BCensenadaFideicomiso01.pdf>

<http://www.elvigia.net/print.php?seccion=generales&id=41713>

[http://www.zetatijuanaY.com/html/EdcionesAnteriores/Edicion1733/Reportaje\\_InvadenEmpresa](http://www.zetatijuanaY.com/html/EdcionesAnteriores/Edicion1733/Reportaje_InvadenEmpresa).

[http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304\\_6\\_53\\_53\\_INMU%20001.pdf](http://www.emedios.com.mx/testigospdfs/20090304/20090304_6_53_53_INMU%20001.pdf)

<http://www.elvigia.net/print.php?seccion=generales&id=43862>

<http://www.ensenada.net/ayuntamiento/detallesBoletin.php?idNota=1466&fecha=2009-06-30>

<http://www.ensenadahoy.com/noticias/detalle.php?id=5033>

<http://www.selecciondeprensa.info/print.php?session=0&module=ImprimirCompleto&titular=46502>