

**Entidad:** Fondo Nacional de Fomento al Turismo**Sector:** Desarrollo Económico**Unidad Auditada:** Dirección de Comercialización**Clave de Programa:** 800 Desempeño

**Lic. Ricardo Ampudia Malacara**  
**Encargado del Despacho de la**  
**Dirección de Comercialización del Fonatur**  
**Tecoyotitla N° 100, 3er. piso Col. Florida,**  
**C.P. 01030, Alcaldía. Álvaro Obregón**  
**Presente**



Oficio No. 21/W3N/OIC/TAI/CI/067/2020

Ciudad de México, a 18 septiembre del 2020

En relación con la Auditoría número 14/800/2020 notificada el 28 de julio de 2020, a la Dirección de Comercialización del FONATUR; mediante oficio No. 21/W3N/TAI/CI/053/2020, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 37, fracciones IX y XXVI y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 6 de la Ley federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, 305, 306, 307, 309, 310 y 311 de su Reglamento, 62, fracción III y 63 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, 34 de su Reglamento; Tercero numerales 14 y 15 del Acuerdo por el que se modifica el diverso por el que se establecen las disposiciones generales para la realización de la auditoría, revisiones y visitas de inspección publicada en el DOF el 23 de octubre de 2017, artículo 38 numeral 1 y 2 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, fracción VIII, numeral 2 del Manual Administrativo del Fonatur, al ACUERDO por el que se establecen los Lineamientos para el intercambio de información oficial a través de correo electrónico institucional como medida complementaria de las acciones para el combate de la enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) de fecha 17 de junio de 2020, y en atención al Oficio CIRCULAR FP/100/007/2020 de la Titular de la Secretaría de la Función Pública de fecha 09 de julio de 2020, se comunica el resultado de la Auditoría número 14/800/2020, denominada "Comercialización -esquemas de inversión-" ejercicio fiscal 2017.

La revisión consistió en Verificar el establecimiento de esquemas de inversión y/o asociación relacionados con la creación, el desarrollo y la consolidación de proyectos turísticos, a través de programas de promoción y comercialización; comprobando el cumplimiento de los objetivos establecidos, así como el apego a la normatividad aplicable. Por el periodo comprendido del 02 de enero de 2017 al 29 de diciembre de 2017.

El informe adjunto se presenta con las observaciones determinadas que previamente fueron comentadas y aceptadas por los responsables de su atención.

**Entidad:** Fondo Nacional de Fomento al Turismo**Sector:** Desarrollo Económico**Unidad Auditada:** Dirección de Comercialización**Clave de Programa:** 800 Desempeño

El resultado de revisión es el siguiente:

Se determinaron 2(dos) observaciones de mediano riesgo, cuya situación se describe a continuación:

- 1. Deficiente control interno en el seguimiento de los contratos de compra-venta con reserva de dominio celebrados entre el FONATUR y Border´s y Cía, S.A. de C.V. por los lotes de los polígonos 2 y 3 ubicados en el CIP Huatulco, Oax.**
- 2. Debilidades de control interno y simulación en la aplicación de lo establecido en la carta de autorización del FONATUR a la oferta unilateral de compra suscrita por el C. Gerardo Nieto Martínez.**

Al respecto, le manifiesto que conforme a lo establecido en los artículos 311, fracción VI del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, y Tercero, numerales 20 y 23, primer párrafo del Acuerdo por el que se establecen las Disposiciones Generales para la Realización de Auditorías, Revisiones y Visitas de Inspección, publicadas en el DOF el 12 de julio de 2010 y su última modificación publicada en el DOF el 23 de octubre de 2017, las observaciones determinadas deberán quedar solventadas dentro del plazo de 45 días hábiles, contados a partir del día siguiente en que fueron suscritas las cédulas de observaciones, por lo que le solicito a usted girar sus apreciables instrucciones a efecto de que se implementen la oportunidad de mejora y las medidas preventivas propuestas, conforme a los términos y plazos acordados; así como deberá remitir dentro de la fecha comprometida, la documentación que sustente la aplicación de las mismas, en el entendido de que este Órgano Interno de Control dará el seguimiento respectivo a efecto de constatar la solventación de lo reportado.

**Atentamente**

**El Titular**



**Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez**

C.c.p.- Arq. Milardy Douglas Rogelio Jiménez Pons Gómez. - Director General en el Fondo Nacional de Fomento al Turismo. - Presente

Mtro. Rogelio Arturo Aviña Martínez. - Titular del Órgano Interno de Control en el Fondo Nacional de Fomento al Turismo. - Presente.



**Entidad:** Fondo Nacional de Fomento al Turismo

**Sector:** Desarrollo Económico

**Unidad Auditada:** Dirección de Comercialización

**Clave de Programa:** 800 Desempeño

## ÍNDICE

|                                         | Página |
|-----------------------------------------|--------|
| I. Antecedentes                         | 2      |
| II. Objetivo y Alcance                  | 2      |
| III. Resultado del Trabajo Desarrollado | 3      |
| IV. Conclusión y Recomendación General  | 5      |
| V. Cédulas de Observaciones             | 6      |



**Entidad:** Fondo Nacional de Fomento al Turismo**Sector:** Desarrollo Económico**Unidad Auditada:** Dirección de Comercialización**Clave de Programa:** 800 Desempeño**I. Antecedentes.**

Con el objeto de verificar el establecimiento de esquemas de inversión y/o asociación relacionados con la creación, el desarrollo y la consolidación de proyectos turísticos, a través de programa de promoción y comercialización, comprobando el cumplimiento de los objetivos establecidos, así como el apego a la normatividad aplicable de la Dirección de Comercialización del FONATUR; el Órgano Interno de Control (OIC) en el FONATUR, incluyó en su Programa Anual de Auditoría (PAA) 2020, la Auditoría número 014/2020, Clave 800, denominada "Comercialización -esquemas de inversión-" durante el ejercicio 2017, en las oficinas de FONATUR, Dirección de Comercialización, ubicadas en Tecoyotitla N° 100, tercer piso, Col. Florida, Alcaldía Álvaro Obregón.

Por lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 37, fracciones IX y XXVI y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 6 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, 305, 306, 307, 309, 310 y 311 de su Reglamento, 62, fracción III y 63 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, 34 de su Reglamento; Tercero numerales 14 y 15 del Acuerdo por el que se modifica el diverso por el que se establecen las disposiciones generales para la realización de la auditoría, revisiones y visitas de inspección publicada en el DOF el 23 de octubre de 2017, artículo 38 numeral 1 y 2 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública fracción VIII, numeral 2 del Manual Administrativo del Fonatur, al ACUERDO por el que se establecen los Lineamientos para el intercambio de información oficial a través de correo electrónico institucional como medida complementaria de las acciones para el combate de la enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) de fecha 17 de junio de 2020, y en atención al Oficio CIRCULAR FP/100/007/2020 de la Titular de la Secretaría de la Función Pública de fecha 09 de julio de 2020, se comunica el resultado de la Auditoría número 14/800/2020, denominada "Comercialización -esquemas de inversión-" ejercicio fiscal 2017.

Para el desarrollo de la auditoría, el Titular del Área de Auditoría Interna con Atención Especializada a la Cartera de Inversiones del Órgano Interno de Control en el FONATUR, Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez, quien funge como Coordinador de esta auditoría, comisionó a los Auditores Públicos CC. Lic. Mónica Renata Pizaña y López como Jefe de Grupo; y a las L.C. Maricela Cárdenas Cruz; y a la C Katya Guadalupe Beltrán López, como Auditores.

**II. Objetivo y Alcance.****II.1 Objetivo**

Verificar el establecimiento de esquemas de inversión y/o asociación relacionados con la creación, el desarrollo y la consolidación de proyectos turísticos, a través de programas de promoción y comercialización; comprobando el cumplimiento de los objetivos establecidos, así como el apego a la normatividad aplicable, durante el ejercicio 2017.

**Entidad:** Fondo Nacional de Fomento al Turismo**Sector:** Desarrollo Económico**Unidad Auditada:** Dirección de Comercialización**Clave de Programa:** 800 Desempeño**II.2 Alcance**

La auditoría se desarrolló conforme a los Lineamientos que regulan la actuación de los Órganos Internos de Control y en la aplicación de las Normas Generales de Auditoría Pública, de conformidad con las Guías Específicas de Auditoría aplicables y las notas metodológicas emitidas por la Secretaría de la Función Pública (SFP) para la realización de auditorías al desempeño, mediante la aplicación de pruebas globales y selectivas a los rubros y actividades que intervienen en los procesos del desempeño de la Dirección de Comercialización, durante el ejercicio 2017.

La revisión se llevó a cabo aplicando los procedimientos de auditoría que se consideraron necesarios, efectuando las siguientes acciones:

1. Constatar el cumplimiento con oportunidad y eficiencia de las metas y objetivos.
2. Verificar el cumplimiento de convenios y operaciones de comercialización correspondientes al ejercicio de 2017.
3. Verificar la adecuada aplicación de criterios para determinar los inmuebles susceptibles de venta.
4. Revisar que los precios de venta de los inmuebles susceptibles de comercializar se encuentren debidamente autorizados y acordes con la normatividad vigente aplicable; verificando que no existencia discrecionalidad en el proceso de inmuebles propiedad de FONATUR.
5. Constatar la implementación y cumplimiento de estrategias y programas para la comercialización de inmuebles.

**III. Resultado del Trabajo Desarrollado.**

Como resultado de la auditoría se determinaron 2 (dos) observaciones de mediano riesgo y que en términos generales refieren a lo siguiente:

**1. Deficiente control interno en el seguimiento de los contratos de compra-venta con reserva de dominio celebrados entre el FONATUR y Border's y Cía, S.A. de C.V. por los lotes de los polígonos 2 y 3 ubicados en el CIP Huatulco, Oax.**

De la revisión efectuada a la Dirección de Comercialización del FONATUR, relativa a la venta de terrenos ejercicio 2017; se conoció que se vendieron al contado los polígonos 2 y 3, de la sección Marina Chahué en el CIP Huatulco, Oaxaca; por los importes de \$40'349,711.00 y \$54'675,454.50, respectivamente. El 14 de junio de 2017, el inversionista cumple contractualmente al presentar los planos arquitectónicos, el 21 de junio a través de Oficio SPCP/PAJ/194/2017; el Gerente de Planeación y Control Patrimonial informa que los proyectos no cumplen con los requisitos mínimos señalados en la guía para



**Entidad:** Fondo Nacional de Fomento al Turismo**Sector:** Desarrollo Económico**Unidad Auditada:** Dirección de Comercialización**Clave de Programa:** 800 Desempeño

su aprobación, notificado el 5 de julio de 2017 a través de referencia GSOC/MAMP/699/2017; el inversionista presenta nuevamente el segundo proyecto para revisión hasta el 8 de noviembre (140 días posteriores), siendo superior a los 120 días establecidos en el contrato de compra-venta y en su carta de autorización del FONATUR de oferta unilateral de compra, mismos que fueron aprobados el 7 de diciembre de 2017 y notificados el 11 de enero de 2018, 40 días naturales posteriores a su recepción.

Mediante escrito de fecha 16 de noviembre de 2017, el inversionista de conformidad a una vialidad no identificada en el plano de lotificación del polígono 3, solicita se modifique la fecha de inicio y término de construcción., el 7 de junio de 2018, el Gerente de Control Patrimonial, mediante oficio GPC/PMCR/364/2018, emite dictamen técnico como no factible, en virtud de que el inversionista presentó 4 días antes de su fecha de inicio de obra y de manera incompleta el trámite de impacto ambiental ante SEMARNAT; siendo requisito para la obtención de permisos de construcción. El 5 de febrero del 2018, la entonces Directora de Comercialización, celebra carta convenio autorizando los plazos referidos, sin cobro de pena convencional, estableciendo como fechas límites de inicio y término de construcción el 4 de agosto de 2019 y el 18 de agosto de 2021, respectivamente. Mediante referencia GPC/AJCR/330/2019, del 6 de septiembre del 2019, se informa el inicio de obra con un avance del 1%, al mes de agosto del 2020 no se reportó o presentaron avances, aun cuando han transcurrido 220 días naturales desde la suscripción del convenio de modificaciones.

A través de correo electrónico de fecha 24 de agosto de 2020, el Subgerente de Escrituración, adscrito a la Subdirección de Seguimiento Contractual de la Dirección de Comercialización, envió invitación al inversionista a fin de que inicie los procedimientos de escrituración correspondientes, cabe comentar que los expedientes de ventas 255657 y 25658, no se incluye información previa turnada al inversionista para estos trámites.

## **2. Debilidades de control interno y simulación en la aplicación de lo establecido en la carta de autorización del FONATUR a la oferta unilateral de compra suscrita por el C. Gerardo Nieto Martínez.**

De la revisión efectuada a la Dirección de Comercialización del FONATUR, a la venta de terrenos del ejercicio 2017, se conoció a través de expediente 25648, la venta del Terreno clasificado como alojamiento turístico hotelero, en el Campo de Golf en Napolo, BCS., al C. Gerardo Nieto Martínez, mediante contrato suscrito el 20 de enero del 2017, con precio de \$4'164,900.15, venta que se realizó al contado aplicando el descuento del 5% por \$208,245.01, obteniendo un ingreso para el FONATUR por \$3,956,655.14; en la carta de aceptación de oferta unilateral de compra con referencia DC/JBAF/380/2016, se estableció que la firma del contrato sería el 7 de enero de 2017, el inversionista solicita prórroga de 15 días debido a que el dinero para liquidar se encontraba en inversión; el 16 de diciembre de 2016, mediante referencia SV/FJOC/XXX/2016 (sin número), el Lic. Francisco Javier Cervantes Coste, Subdirector de Ventas, la autoriza con vencimiento al 22 de enero de 2017, es decir autorizó 18 días naturales antes de que se le solicitara no procediéndose al cobro de penas convencionales del 5%, por un importe de \$208,245.00.

Se estableció en el contrato de compra-venta suscrito entre FONATUR y el C. Gerardo Nieto Martínez, del día 20 de enero de 2020, en su cláusula Séptima que "EL COMPRADOR" se obliga a presentar en las oficinas centrales de FONATUR, para su revisión y aprobación, los planos y proyecto arquitectónico del inmueble que pretende construir, debiendo contar con la



**Entidad:** Fondo Nacional de Fomento al Turismo

**Sector:** Desarrollo Económico

**Unidad Auditada:** Dirección de Comercialización

**Clave de Programa:** 800 Desempeño

aprobación de dichos planos y proyecto arquitectónico antes de iniciar la construcción; señalando que, al 31 de agosto de 2020, el inversionista no ha presentado los planos del proyecto arquitectónico; situación que también incumple lo establecido en el Manual Único Sustantivo del FONATUR VII Dirección de Comercialización, en la política 3.5 "Clasificación de bienes inmuebles" en el numeral 3.5.2.

Aunado a lo anterior, se conoció a través de la copia certificada de la escritura del terreno vendido que, el valor del terreno registrado con clave catastral 501-010-004-001 emitida por el H. Ayuntamiento de Loreto B.C.S por la cantidad de \$14 795,409.15

#### **IV. Conclusión y Recomendación General.**

Como resultado de los procedimientos y alcance de la revisión efectuada al establecimiento de esquemas de inversión y/o asociación relacionados con la creación, el desarrollo y la consolidación de proyectos turísticos, a través de programa de promoción y comercialización, comprobando el cumplimiento de los objetivos establecidos, así como el apego a la normatividad aplicable de la Dirección de Comercialización del FONATUR en el ejercicio 2017, se concluye que en términos generales que existen debilidades de Control Interno en cuanto al apego y realización de sus funciones asignadas a través del Manual de Organización a la Subdirección de Ventas y en específico al seguimiento y aplicación de lo estipulado en la carta de autorización de FONATUR a la oferta unilateral de compra y de los contratos de compraventa con reserva de dominio.

Por lo anterior, se sugiere llevar a cabo las acciones necesarias para dar atención a las recomendaciones preventivas y oportunidades de mejora plasmadas en las cédulas de observaciones, así como la normatividad aplicable a fin de promover la eficiencia, eficacia y productividad de los recursos y que la entidad cumpla con sus objetivos y metas establecidos.

Al respecto, le manifiesto que conforme lo establece el artículo 311, fracción VI del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y los numerales 20 y 23 de las Disposiciones Generales para la Realización de Auditorías, Revisiones y Visitas de Inspección, las observaciones determinadas deberán ser solventadas dentro del plazo de 45 días hábiles posteriores a su suscripción conforme a los términos acordados, debiendo remitir a esta instancia de fiscalización a más tardar en la fecha compromiso establecida, la documentación que sustente haber dado la debida atención.

**Entidad:** Fondo Nacional de Fomento al Turismo**Sector:** Desarrollo Económico**Unidad Auditada:** Dirección de Comercialización**Clave de Programa:** 800 Desempeño**V. Cédulas de Observaciones.**