

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

Criterio de la Observación: 32099

HOJA NO.: 1	
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/1
MONTO FISCALIZABLE	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

OBSERVACIÓN	RECOMENDACIONES
<p>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.</p> <p>Como resultado de la revisión efectuada a la Dirección de Comercialización, con relación a las ventas de terrenos propiedad del FONATUR correspondientes al ejercicio de 2017, se conoció que se vendieron de contado los Polígono 2 y 3, de la sección Marina Chahué ubicado en el Centro Integralmente Planeado Huatulco Oaxaca, por un importe de \$40´349,711.00 (Cuarenta millones trescientos cuarenta y nueve mil setecientos once pesos 00/100 M.N) y por \$54´675,454.50 (cincuenta y cuatro millones seiscientos setenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro pesos 50/100 M.N.) respectivamente.</p> <p>Con fecha 14 de junio de 2017, el inversionista da cumplimiento contractual en la presentación de los planos arquitectónicos, sin embargo, con fecha 21 de junio a través de referencia SPCP/PAJ/194/2017 el Gerente de Planeación y Control Patrimonial informó que los proyectos no cumplen con los registros mínimos señalados en la guía para la aprobación de proyectos arquitectónicos, situación notificada por el Gerente de Seguimiento de Obligaciones Contractuales al inversionista a través de referencia GSOC/MAMP/699/2017 hasta el 5 de julio de 2017.</p>	<p>Oportunidad de Mejora:</p> <p>Que el Subdirector de Ventas adscrito a la Dirección de Comercialización, instruya al Gerente de Seguimiento de Obligaciones Contractuales y Escrituración, a efecto de:</p> <ol style="list-style-type: none"> Que identifique los contratos de lotes vendidos durante el periodo de enero 2017 a junio de 2020, en los cuales se hayan fijado la obligación de plazos de presentación del proyecto arquitectónico, inicio y término de construcción, a fin de vigilar que se cumpla, asimismo deberá informar a este Órgano Interno de Control, el estatus de cumplimiento y, en su caso señale las sanciones aplicadas. Que se incluya en los contratos de compraventa y en la carta de autorización de FONATUR de oferta unilateral de compra, que en caso de que el área responsable de dictaminar los proyectos y estos sean rechazados, se establezca un plazo menor al inicial señalado originalmente, cuidando además el margen de inicio y fin de construcción, con el objeto de dar cabal cumplimiento de cada contrato y coadyuvar al crecimiento oportuno de los desarrollos turísticos; asimismo, esta situación se deberá incorporar al Manual Único Sustantivo del FONATUR de la Dirección de Comercialización.

Lic. Maricela Cárdenas Cruz
Auditor Público

Lic. Mónica Renata Pizaña y López
Subgerente de Auditoría Financiera

Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

HOJA NO.:	2
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/1
MONTO FISCALIZABLE:	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

Ante esta desaprobación; el inversionista presenta el 8 de noviembre del 2017, 140 días posteriores, para revisión su segundo proyecto arquitectónico, siendo superior a los 120 días establecidos en el contrato de compraventa y en su carta de autorización del FONATUR de oferta unilateral de compra.

Los planos y/o proyectos arquitectónicos, fueron dictaminados y aprobados por la Subgerencia de Planeación y Control Patrimonial el 7 de diciembre de 2017, y notificados al inversionista hasta el 11 de enero de 2018; por el Subdirector de Seguimiento Contractual; es decir, transcurrieron 40 días naturales desde la fecha de recepción de los Proyectos arquitectónicos para revisión y la notificación al inversionista de aceptación de dichos proyectos.

Mediante escrito de fecha 16 de noviembre 2017, el inversionista y de conformidad a la peculiaridad y/o vialidad no reflejada en plano de lotificación del Polígono 3, solicita que se modifique la fecha de inicio y término de construcción.

El 7 de junio 2018 el Gerente de Control Patrimonial mediante referencia GCP/PMCR/364/2018, emite dictamen técnico como no factible con relación a la petición de modificación de plazos de inicio y término de construcción establecidas en el contrato de compraventa; en virtud de que el inversionista presentó 4 días antes de la fecha del vencimiento del plazo de inicio de obra, el trámite ante SEMARNAT para la autorización del estudio de impacto ambiental; asimismo menciona que fue presentada de manera incompleta debido a que la solicitud para dicho trámite no se apega a las características establecidas en la normatividad ambiental; señalando

c) Que la Subdirección de Ventas, en coordinación con la Gerencia de Seguimiento de Obligaciones Contractuales y Escrituración, evalúen y/o reestablezcan la política 8.2 señalada en el Manual Único Sustantivo VII. Dirección de Comercialización, con clave de registro MUS-CTIaOrd2015; relativa al tratamiento o seguimiento a realizarse a los terrenos que después de uno o dos años, no se han escriturado.

Preventiva:

Que el Subdirector de Ventas adscrito a la Dirección de Comercialización, instruya al Gerente de Seguimiento de Obligaciones Contractuales y Escrituración, a efecto de que en lo sucesivo dé cabal cumplimiento a sus funciones asignadas a través del Manual de Organización del FONATUR, así como al Manual Único Sustantivo VII. Dirección de Comercialización en atención al control y seguimiento de los contratos de venta con la finalidad de que los inversionistas cumplan con lo suscrito o se apliquen las penas convencionales

17 Noviembre 2020

Fecha Compromiso de Atención

45 días hábiles contados a partir de la fecha de la firma acorde al Artículo 311, Fracción VI del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; y último párrafo, del numeral 20 y primer párrafo del numeral 23 del Acuerdo por el que se establecen las Disposiciones Generales para la realización de Auditorías, Revisiones y Visitas de Inspección

HOJA NO.:	3
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/1
MONTO FISCALIZABLE:	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

ENTIDAD: **FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.**

SECTOR: **DESARROLLO ECONÓMICO**

CLAVE DE LA ENTIDAD: **21W3N**

ÁREA REVISADA: **DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN**

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: **800 Desempeño**

a su vez que este trámite es requisito para obtener los permisos de construcción ante el municipio y poder iniciar la obra.

A través de referencia SPCP/VHSM/048/2019 del 23 de enero de 2019, el Subdirector de Planeación y Control Patrimonial emite un dictamen técnico de modificación de plazos de construcción de los polígonos 2 y 3, Marina Chahué, Huatulco, Oaxaca, señalando que derivado del hallazgo de infraestructura al interior de los predios, el proyecto de reubicación de estas y obras requeridas son causas no imputables al inversionista determinando técnicamente factible la modificación de plazos solicitada.

El 5 de febrero de 2019, La Lic. Gabriela García Reyna, entonces Directora de Comercialización celebra carta convenio de modificación de plazos de inicio y término de construcción pactados en la cláusula octava del contrato de compra-venta del Lote Polígono 2, sin cobro de pena convencional, estableciéndose fecha límite de inicio de construcción el 4 de agosto de 2019 y como fecha de término de construcción el 18 de agosto de 2021; misma situación para el Lote Polígono 3.

Mediante referencia GCP/AJCR/330/2019 del 6 de septiembre 2019 el Gerente de Control Patrimonial comunica al Subdirector de Ventas y al Gerente de Seguimiento de Obligaciones Contractuales y Escrituración, el inicio de la obra del 1º de agosto 2019 con un avance de obra del 1%, al mes de agosto de 2020; adicional a lo anterior, los expedientes de venta folios 25657 y 25658 de los Polígonos 2 y 3 de la sección Marina Chahué ubicado en el Centro Integralmente Planeado Huatulco Oaxaca, no se reportó o presentó avance de las obras, aun y cuando han transcurrido 220 días naturales desde la



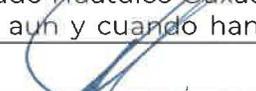
Lic. Ricardo Ampudia Malacara
Encargado del Despacho
de la Dirección de Comercialización.



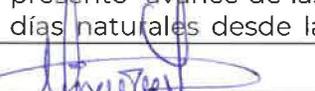
Lic. Jesús Gerardo Córdova Hidalgo
Subdirector de Ventas.



Gabriel Eduardo López Quiroz
Gerente de seguimiento de Obligaciones
Contractuales y Escrituración



LC. Maricela Cárdenas Cruz
Auditor Público



Lic. Mónica Renata Pizaña y López
Subgerente de Auditoría Financiera



Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

HOJA NO.:	4
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/1
MONTO FISCALIZABLE:	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

fecha que se firmó el convenio de modificación de plazos pactada como inicio de obra el día 4 de agosto de 2019.

A través de correo electrónico del 24 de enero de 2020 el Subgerente de Escrituración, adscrito a la Subdirección de Seguimiento Contractual de la Dirección de Comercialización, envió invitación al inversionista BORDER´S y CÍA, S.A. DE C.V. a fin de que inicie el procedimiento de escrituración correspondiente a los predios identificados como Polígono 2 y Polígono 3 de la sección Marina Chahué ubicado en el Centro Integralmente Planeado Huatulco Oaxaca., es de comentar que los expedientes de venta folios 25657 y 25658 no se incluye información previa turnada al inversionista para iniciar el proceso de escrituración, situación que incumplió el Manual Único Sustantivo VII. Dirección de Comercialización vigente al ejercicio de 2017, que señalaba en la **política 8.2**, segundo párrafo que "Para el caso de que haya transcurrido 1 o más años desde que se celebró la operación o se solicitó dicha gestión y ésta no se ha formalizado en escritura pública se solicitará a la Dirección de Desarrollo a través de la Subdirección de Planeación y Control Patrimonial inspección física del lote con el fin de establecer el avance de obra y el apego al proyecto arquitectónico aprobado por fonatur" (MUS-CTtaOrd2015, desde vigencia marzo 2015)

Causa:

El contrato de compraventa y la carta de autorización de FONATUR de oferta unilateral de compra no establecen, en el caso que no sean aprobados los proyectos arquitectónicos, los días que deberán transcurrir para su presentación por segunda vez por el inversionista, mismos que deberán entregarse manera inmediata una vez realizadas las adecuaciones y/o correcciones solicitadas; para su nueva revisión y aprobación en su caso.

L.C. Mariela Cárdenas Cruz
Auditor Público

Lic. Mónica Renata Pizana y López
Subgerente de Auditoría Financiera

Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

HOJA NO.:	5
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/1
MONTO FISCALIZABLE:	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

Se dejó de cumplir con la política 8.2 del Manual Único Sustantivo del FONATUR VII. Dirección de Comercialización vigente al ejercicio de 2017.

Efecto:

Que las deficiencias de control interno en el seguimiento de los contratos de compra-venta y la falta de probidad de establecer fechas compromiso en los casos que sean rechazados los proyectos arquitectónicos, así como la falta del establecimiento de plazos para que el trámite ante la SEMANAT se realice con anticipación suficiente a las fechas inicio de construcción repercuta en la creación, construcción o cumplimiento del desarrollo del Plan Maestro de la zona.

Se deje de aplicar la pena convencional establecida en el contrato de compra-venta en su cláusula Decima Segunda incisos a) y c).

Lo anterior conlleva que el FONATUR deje de cumplir con la principal función relativa a contribuir con la planeación, programación, fomento y desarrollo de la actividad turística y de los recursos turísticos.

Fundamento Legal:

- Ley General de Turismo, artículo 42 "...contribuirá a la planeación, programación, fomento y desarrollo de la actividad turística y de los recursos turísticos"; 44 Fracción VI, que señala: "II. Crear y consolidar desarrollos turísticos conforme a los planes maestros de desarrollo, en los que habrán de considerarse los diseños urbanos y arquitectónicos del lugar, preservando el

Lic. Mariela Cárdenas Cruz
Auditor Público

Lic. Mónica Remata Pizana y López
Subgerente de Auditoría Financiera

Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

HOJA NO.:	6
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/1
MONTO FISCALIZABLE:	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

equilibrio ecológico y garantizando la comercialización de los servicios turísticos, en congruencia con el desarrollo económico y social de la región".

- Manual de Organización del Fonatur (vigente a partir del 16 de junio 2016) apartado 1.4.3.2. Gerencia de Seguimiento de Obligaciones Contractuales, numeral 1 "*Verificar que las obligaciones contractuales y normativas que derivan de las operaciones de comercialización se cumplan conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables*", numeral 2 "*Coordinar, junto con las instancias externas y unidades administrativas de FONATUR involucradas, la realización de los actos necesarios para que se regularice el cumplimiento de las obligaciones contractuales y normativas que derivan de las operaciones de comercialización*".
- Para efectos del Manual de Organización vigente a partir de noviembre de 2017 la función se registró en el numeral 1.4.3.21. de las funciones de la Gerencia de Seguimiento de Obligaciones Contractuales y Escrituración, numeral 1 "*Verificar que las obligaciones contractuales y normativas que derivan de las operaciones de comercialización se cumplan conforme a lo establecido en los documentos en los que fueron formalizadas las mismas*."
- Manual Único Sustantivo del FONATUR VII. Dirección de Comercialización (Vigente a partir del 20 de marzo de 2015) apartado 6.1 Administración de operaciones de transmisión de bienes inmuebles. 6.1.2 *La Dirección de Comercialización, tendrá a su cargo el seguimiento de las obligaciones físicas establecidas en las ofertas de adquisición, cartas aceptación, CAPASAF, CASAF, Carta Postura, y/o Oferta Unilateral de Compra sujetas a autorización, Cartas de la Autorización de la venta y/o Carta de Autorización, en lo pactado en los contratos de compraventa, y en las escrituras públicas correspondientes, así como a las modificaciones y a la regularización de incumplimientos a dichas obligaciones en los términos que marcan las políticas y los procedimientos vigentes, independientemente de la fecha de celebración de las operaciones de compraventa; apartado 8.1 La Dirección de Comercialización se encargará del trámite de escrituración" y 8.2. segundo párrafo "... Para el caso de que haya transcurrido uno o más años desde que se celebró la operación o se solicitó dicha gestión y ésta no se ha*

Lic. Mónica Cárdenas Cruz
Auditor Público

Lic. Mónica Repaña Pizana y López
Subgerente de Auditoría Financiera

Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

HOJA NO.:	7
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/1
MONTO FISCALIZABLE:	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

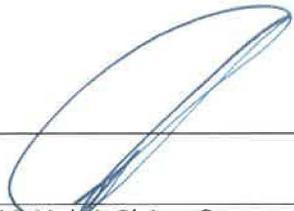
SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

formalizado en escritura pública, se solicitará a la Dirección de Desarrollo, a través de la Subdirección de Planeación y Control Patrimonial la inspección física del lote con el fin de establecer el avance de obra y el apego al proyecto arquitectónico aprobado por FONATUR."


Lic. Mariela Cárdenas Cruz
Auditor Público


Lic. Mónica Renata Pizana y López
Subgerente de Auditoría Financiera


Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

HOJA NO.: 8	
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/2
MONTO FISCALIZABLE:	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

OBSERVACIÓN	RECOMENDACIONES
<p>DEBILIDADES DE CONTROL INTERNO Y SIMULACIÓN EN LA APLICACIÓN DE LO ESTABLECIDO EN LA CARTA DE AUTORIZACIÓN DE FONATUR A LA OFERTA UNILATERAL DE COMPRA SUSCRITA POR EL C. GERARDO NIETO MARTÍNEZ</p> <p>Como resultado de la revisión efectuada a la Dirección de Comercialización, referente a la venta de terrenos propiedad del FONATUR correspondientes al ejercicio de 2017, se conoció a través del expediente con número de folio 25648 que, se efectuó la venta del Terreno clasificado como alojamiento turístico hotelero, ubicado en CAMPO DE GOLF EN NOPOLO, BCS, al C. Gerardo Nieto Martínez, a través de contrato formalizado el 20 de enero de 2017, con un precio de venta por \$4´164,900.15, (Cuatro millones ciento sesenta y cuatro mil novecientos pesos 15/100 M.N.); destacando que la venta se realizó al contado aplicando el 5% de descuento por un importe de \$208,245.01, (Doscientos ocho mil doscientos cuarenta y cinco pesos 01/100)y obteniendo un ingreso para el FONATUR de \$3´956,655.14. (Tres millones novecientos cincuenta y seis mil seiscientos cincuenta y cinco pesos 14/100 M.N.).</p> <p>Es de comentar que, con fecha 13 de diciembre 2016 se firmó carta de autorización de FONATUR y/o de aceptación de oferta unilateral de compra con referencia DC/JBAF/380/2016, en la cual se establece que la firma del contrato de compra-venta se efectuaría el día 7 de enero de 2017; sin embargo, el adquirente solicitó una PRÓRROGA el 4 de enero de 2017 por 15 días debido a que el dinero de liquidación se encuentra en inversión.</p>	<p>Oportunidad de Mejora:</p> <p>Que el Subdirector de Ventas adscrito a la Dirección de Comercialización, instruya en lo sucesivo, al Gerente de Administración de Ventas a fin de:</p> <ol style="list-style-type: none"> Dar cabal cumplimiento a 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 para que invariablemente se establezcan (plazos definido) fechas de presentación de los proyectos arquitectónicos, inicio y término de construcción. Que, en los casos de vencimiento de plazos de pago, presentación de proyectos arquitectónicos, inicio y termino de construcción, se apliquen las penas convenidas en los contratos de compra-venta, así como en la carta de aceptación de oferta unilateral de compra. Que se pondere e informe a este Órgano Interno de Control la posibilidad de obtener y considerar en lo sucesivo el valor catastral actualizado, del H. Ayuntamiento de los terrenos a la venta para coadyuvar a la determinación del precio de venta y se evalúe esta situación, se incorpore al Manual Único Sustantivo del FONATUR de la Dirección de Comercialización.

L.C. Marcela Cárdenas Cruz
Auditor Público

Lic. Mónica Renata Pizaña y López
Subgerente de Auditoría Financiera

Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

Criterio de la Observación: 32099

HOJA NO.: 9	
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/2
MONTO FISCALIZABLE	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

Con fecha **16 de diciembre 2016**, mediante referencia **SV/FJOC/XXX/2016** el Lic. Francisco Javier Cervantes Coste, Subdirector de Ventas, otorga la prórroga por primera vez y única vez, señalando una ampliación de 15 días en la fecha de pago con vencimiento el 22 de enero 2017; lo que denota que se autorizó la prórroga por el entonces Subdirector de Ventas 18 días naturales antes de que el inversionista lo solicitara, destacando que con esta situación no se procedió a la aplicación de lo señalado en el octavo párrafo del oficio de aceptación la Oferta que indica que: *"En caso de no recibir el pago total en tiempo y forma, se entenderá por cancelada la operación, quedando a favor de FONATUR, a título de pena convencional, el 5% entregado por concepto de depósito en garantía de seriedad"*, cuyo importe ascendió a \$208, 245.00 (doscientos ocho mil doscientos cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N.).

Se estableció que el contrato de compra-venta celebrado entre FONATUR y el C. Gerardo Nieto Martínez, el día 20 de enero de 2017, señala 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 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. establece que: *"La Dirección de Comercialización determinará el inventario de inmuebles susceptibles de ser clasificados como bienes inmuebles con obligaciones de plazos de presentación de proyecto arquitectónico, inicio y término de construcción, por*

- d) Que se incluya en los contratos de compraventa y en la carta de autorización de FONATUR de oferta unilateral de compra, que en caso de que el área responsable de dictaminar los proyectos y estos sean rechazados, se establezca un plazo menor al inicial señalado originalmente, cuidando además el margen de inicio y fin de construcción, con el objeto de dar cabal cumplimiento de cada contrato y coadyuvar al crecimiento oportuno de los desarrollos turísticos; asimismo, esta situación se deberá incorporar al Manual Único Sustantivo del FONATUR de la Dirección de Comercialización.
- e) Que identifique los contratos de lotes vendidos durante el periodo de enero 2017 a junio de 2020, en los cuales se hayan fijado; la obligación de plazos de presentación del proyecto arquitectónico, el inicio y término de construcción; a fin de vigilar que se cumplan, asimismo deberá informar a este Órgano Interno de Control, el estatus de cumplimiento y, en su caso señalar las sanciones aplicadas.

Preventiva:

Que el Subdirector de Ventas adscrito a la Dirección de Comercialización, instruya al Gerente de Administración de Ventas, a efecto de que en lo sucesivo dé cabal cumplimiento a sus funciones asignadas a través del Manual de Organización del FONATUR, así como al Manual Único Sustantivo VII. Dirección de Comercialización a fin de fortalecer los controles existentes con la finalidad de evitar

Lic. Maricela Cárdenas Cruz
Auditor Público

Lic. Mónica Renata Pizaña y López
Subgerente de Auditoría Financiera

Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

Criterio de la Observación: 32099

HOJA NO.:	10
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/2
MONTO FISCALIZABLE:	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

cuya ubicación de construcción e imagen arquitectónica permita detonar una zona o sector específico de cualquier desarrollo turístico.

Serán susceptibles de imponerles obligaciones de plazos aquellos inmuebles que se encuentren dentro de las siguientes categorías: a) Servicios turísticos y recreativos, c) Hotelero...

Los inmuebles correspondientes a inversiones turísticas del FONATUR, por sus características, no serán susceptibles de imponerles obligaciones de construcción" (MUS-CTPaOrd2015, vigencia desde marzo 2015)

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´975,409.15 (Catorce millones novecientos setenta y cinco mil cuatrocientos nueve pesos 15/100 M.N.).

Causa:

En relación con la falta de número de oficio (folio consecutivo) e incongruencia entre las fechas de solicitud y autorización de la prórroga al inversionista, signado por el Subdirector de Ventas, se determina debilidad en el control interno de las actividades de dicha área ejecutadas durante el ejercicio de 2017.

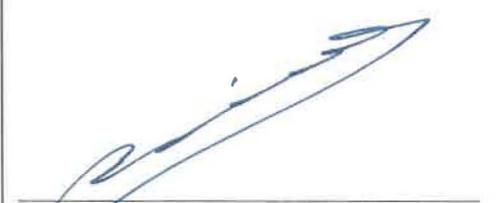
No se cumplió con lo establecido en el Manual Único Sustantivo del FONATUR VII Dirección de Comercialización, en la política 3.5 "Clasificación de bienes inmuebles" en el numeral 3.5.2.

inconsistencias como las observadas, proporcionando a este Órgano Interno de Control evidencia documental de las acciones realizadas.

17 Noviembre 2020

Fecha Compromiso de Atención

45 días hábiles contados a partir de la fecha de la firma acorde al Artículo 311, Fracción VI del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; y último párrafo, del numeral 20 y primer párrafo del numeral 23 del Acuerdo por el que se establecen las Disposiciones Generales para la realización de Auditorías, Revisiones y Visitas de Inspección


Lic. Ricardo Ampudia Malacara
Encargado del Despacho
de la Dirección de Comercialización.


Lic. Marcela Cárdenas Cruz
Auditor Público


Lic. Montserrat Pizaña y López
Subgerente de Auditoría Financiera


Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

Criterio de la Observación: 32099

HOJA NO.:	11
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/2
MONTO FISCALIZABLE:	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

Efecto:

Derivado de los momentos de autorización y solicitud de prórroga, para la firma de contrato, se presume que el resultado fue beneficiar al inversionista al no aplicar la pena convencional establecida en la carta de aceptación.

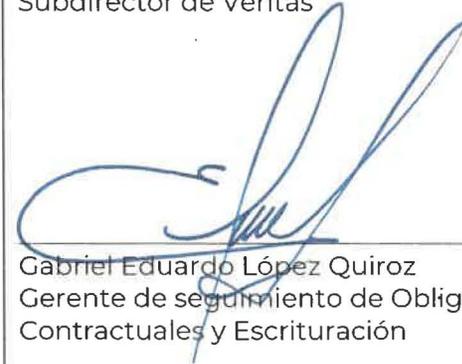
Al no establecer fechas definidas para la presentación del proyecto arquitectónico, existe el riesgo que FONATUR no cumpla con la función relativa a crear y consolidar desarrollos turísticos conforme a los planes maestros de desarrollo, en los que habrán de considerarse los diseños urbanos y arquitectónicos del lugar.

Fundamento Legal:

- Ley General de Turismo, artículo 42 "...contribuirá a la planeación, programación, fomento y desarrollo de la actividad turística y de los recursos turísticos"; 44 Fracción VI, que señala: "II. Crear y consolidar desarrollos turísticos conforme a los planes maestros de desarrollo, en los que habrán de considerarse los diseños urbanos y arquitectónicos del lugar, preservando el equilibrio ecológico y garantizando la comercialización de los servicios turísticos, en congruencia con el desarrollo económico y social de la región".
- Manual de Organización del Fonatur (vigente a partir del 16 de junio 2016) apartado 1.4.3.2. Gerencia de Seguimiento de Obligaciones Contractuales, numeral 1 "Verificar que las obligaciones contractuales y normativas que derivan de las operaciones de comercialización se cumplan conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables", numeral 2 "Coordinar, junto con las instancias externas y unidades administrativas de FONATUR involucradas, la realización de los actos necesarios para que se regularice el cumplimiento de las obligaciones contractuales y normativas que derivan de las operaciones de comercialización".

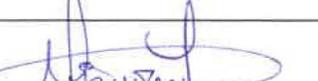


Lic. Jesús Gerardo Córdova Hidalgo
Subdirector de Ventas



Gabriel Eduardo López Quiroz
Gerente de seguimiento de Obligaciones Contractuales y Escrituración


LC. Marcela Cárdenas Cruz
Auditor Público


Lic. Mónica Renata Pizana y López
Subgerente de Auditoría Financiera


Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración

HOJA NO.: 12	
NÚMERO DE ORDEN DE AUDITORÍA:	14/2020
NÚMERO DE OBSERVACIÓN:	14/2020/2
MONTO FISCALIZABLE	0 MILES
MONTO FISCALIZADO:	0 MILES
MONTO POR ACLARAR:	0 MILES
MONTO POR RECUPERAR:	0 MILES
CLASIFICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:	MEDIANO RIESGO

CÉDULA DE OBSERVACIÓN

ENTIDAD: FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO.

SECTOR: DESARROLLO ECONÓMICO

CLAVE DE LA ENTIDAD: 21W3N

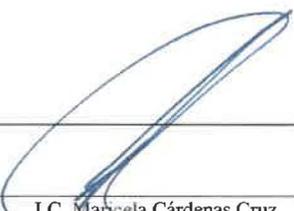
ÁREA REVISADA: DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA AUDITORÍA: 800 Desempeño

- *Para efectos del Manual de Organización vigente a partir de noviembre de 2017 la función se registró en el numeral 1.4.3.21. de las funciones de la Gerencia de Seguimiento de Obligaciones Contractuales y Escrituración, numeral 1 "Verificar que las obligaciones contractuales y normativas que derivan de las operaciones de comercialización se cumplan conforme a lo establecido en los documentos en los que fueron formalizadas las mismas."*

Manual Único Sustantivo del FONATUR VII. Dirección de Comercialización (Vigente a partir del 20 de marzo de 2015) "La Dirección de Comercialización determinará el inventario de inmuebles susceptibles de ser clasificados como bienes inmuebles con obligaciones de plazos de presentación de proyecto arquitectónico, inicio y término de construcción, por cuya ubicación de construcción e imagen arquitectónica permita detonar una zona o sector específico de cualquier desarrollo turístico. Serán susceptibles de imponerles obligaciones de plazos aquellos inmuebles que se encuentren dentro de las siguientes categorías: a) Servicios turísticos y recreativos, c) Hotelero..."

Los inmuebles correspondientes a inversiones turísticas del FONATUR, por sus características, no serán susceptibles de imponerles obligaciones de construcción" (MUS-CT1aOrd2015, vigencia desde marzo 2015).


LC. Mariela Cárdenas Cruz
Auditor Público


Lic. Mónica Renata Pizania y López
Subgerente de Auditoría Financiera


Lic. Juan Eduardo Calderón Sánchez
Auditoría Int. con Atención Esp. a la Cartera de
Inversiones de Desarrollo y Mejora de la Gestión Pública

11 de septiembre de 2020
Fecha de elaboración