

ENTIDAD FISCALIZADA: FIDEICOMISO ZACATECAS
EJERCICIO FISCAL: 2021

INFORME GENERAL EJECUTIVO

Derivado de la Solventación del Informe Individual sobre la Revisión de la Cuenta Pública Estatal 2021

A EFECTO DE DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 63 DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS DEL ESTADO DE ZACATECAS SE DA A CONOCER EL SIGUIENTE CONTENIDO:

I. DICTAMEN DE LA REVISIÓN Y FISCALIZACIÓN DE LA CUENTA PÚBLICA DEL FIDEICOMISO ZACATECAS, RELATIVA AL EJERCICIO FISCAL 2021.

Raúl Brito Berumen, Licenciado en Contaduría, con Cédula Profesional 2344737, expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública, en carácter de Auditor Superior del Estado de Zacatecas, por medio del presente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 63 y 101 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, me permito rendir el Dictamen correspondiente a la revisión y fiscalización de la Cuenta Pública del **Fideicomiso Zacatecas**, relativa al ejercicio fiscal 2021.

De conformidad con lo establecido en el artículo 82 fracción XVII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, en relación al artículo 20 párrafo primero de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, es obligación del Ejecutivo del Estado presentar a la Legislatura del Estado, a más tardar el día treinta (30) de abril, la Cuenta Pública Estatal correspondiente al año anterior.

I.I. Antecedentes

- a) La Auditoría Superior del Estado publicó en el Periódico Oficial Órgano de Gobierno del Estado, el día **21 de mayo de 2022** su Programa Anual de Auditorías, dentro del cual se incluye la revisión a el **Fideicomiso Zacatecas**.
- b) La Cuenta Pública del **Fideicomiso Zacatecas**, correspondiente al ejercicio fiscal **2021**, se presentó ante la Legislatura del Estado de Zacatecas el día **27 de abril de 2022**, misma que fue remitida a la Auditoría Superior del Estado para su correspondiente revisión y fiscalización el día **04 de mayo de 2022**.
- c) La Auditoría Superior del Estado, a través de su personal, dio inicio el día **09 de junio de 2022** a la fiscalización correspondiente, señalando en el Acta respectiva el arranque del proceso de fiscalización de la Cuenta Pública del ejercicio fiscal **2021**.

- d) Con la información presentada por el **Fideicomiso Zacatecas**, referente a la situación que guardan los caudales públicos, se llevó a cabo la fiscalización a fin de evaluar que el ejercicio de los recursos se haya realizado con apego a la normatividad, cuyos resultados fueron incorporados en el Informe Individual a que se refieren los artículos 60 y 61 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, mismo que la Auditoría Superior del Estado remitió a la Legislatura del Estado mediante oficio **PL-02-01-4644/2022** de fecha **26 de octubre de 2022**.
- e) Dentro del plazo señalado en el artículo 65 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas (término improrrogable de veinte días hábiles contados a partir del día en que surta efectos la notificación del Informe Individual), del **Fideicomiso Zacatecas**, presentó la información y documentación que consideró pertinente para solventar las observaciones señaladas en el Informe Individual sobre la revisión de la Cuenta Pública. **Información y documentación que fue valorada dentro del proceso de fiscalización por la Auditoría Superior del Estado.**

I.II. Consideraciones

De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 116 fracción II párrafo sexto y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 71 y 138 párrafo primero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, la facultad de revisar el manejo de la actividad financiera del **Fideicomiso Zacatecas**, es de la Legislatura del Estado, y del artículo 71 se desprende que habrá una Entidad de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado, quien es el apoyo de la Legislatura en la revisión y fiscalización de las Cuentas Públicas.

La Auditoría Superior del Estado, en ejercicio de sus funciones de revisión superior se encuentra facultada para realizar visitas e inspecciones, a través de su personal expresamente comisionado y habilitado para efecto de realizar las auditorías correspondientes, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, 35, 36, 37, 39 y 72 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas.

I.III. Objeto de la Revisión

Dentro de las actividades desarrolladas en materia de revisión y fiscalización superior de la cuenta pública y gestión financiera se cubrieron los siguientes objetivos:

- Llevar a cabo un examen de la información y documentación relacionada con aspectos financieros, presupuestales, normativos, administrativos y contables que le son aplicables al Fideicomiso Zacatecas.
- Verificar los controles establecidos en la captación de ingresos, así como en la administración de los recursos del Fideicomiso Zacatecas, validando el apego a la normatividad aplicable a la captación,

control y administración de los recursos que dispone el Fideicomiso, así como la normatividad propia de su operación. Asimismo, verificar el grado de cumplimiento de los fines del Fideicomiso conforme a lo que señala el Contrato de Creación y las Reglas de Operación.

- Verificar el comportamiento del Presupuesto del Fideicomiso Zacatecas durante el periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021, las adecuaciones presupuestales, ampliaciones y reducciones con sus oficios de autorización correspondientes. Asimismo, determinar las variaciones presupuestales presentadas en el periodo, determinando con ello si el control presupuestal es adecuado, cuenta con el soporte documental que establecen las disposiciones legales aplicables y cumple con los Postulados Básicos de la Contabilidad Gubernamental.
- Corroborar que los Ingresos que informa el Fideicomiso Zacatecas en el Estado de Actividades, se encuentren correctamente registrados en contabilidad, corresponda a la documentación que lo soporta. Comprobar que los recursos se encuentren debidamente depositados según fichas de depósito y/o estados de cuenta del Ente fiscalizado.
- Verificar que los egresos reportados en la Cuenta Pública Estatal correspondiente al ejercicio 2021 del Fideicomiso Zacatecas representen operaciones efectivamente realizadas, comprobar que todos los egresos hayan sido registrados contablemente y se encuentren respaldados con la documentación comprobatoria y justificativa respectiva de acuerdo con la normatividad aplicable, así como los estados de cuenta bancarios aperturados para tal efecto.
- Verificar que el personal informado en la nómina del FIDZAC al 31 de diciembre de 2021, se encuentre al servicio del mismo. Que existe congruencia con las plantillas de personal, nóminas, altas en el régimen de seguridad social, organigrama autorizado para el ejercicio 2020, etc.
- Verificar la correcta integración y presentación de las Cuentas de Balance contenidas en el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021, del Fideicomiso Zacatecas, seleccionando las cuentas más representativas por su saldo al cierre del periodo o por su naturaleza, para verificar que los movimientos presentados se encuentran debidamente soportados mediante su respectiva documentación comprobatoria.
- Verificar que los recursos hayan sido utilizados bajo los criterios de honestidad, economía, eficiencia y eficacia.
- Verificar el cumplimiento de los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental.

I.IV. Alcance de la Auditoría

Con base en la información proporcionada por el **Fideicomiso Zacatecas**, relativa a la situación de los caudales públicos correspondientes al ejercicio fiscal 2021, se llevaron a cabo trabajos de auditoría con la finalidad de evaluar su apego a la normatividad y a su correcta aplicación.

Se aplicaron las normas de auditoría gubernamental generalmente aceptadas, y demás leyes aplicables y, en consecuencia, se incluyeron las pruebas a los registros de contabilidad y procedimientos de verificación que se consideraron necesarios en las circunstancias.

I.V. Facultades y Obligaciones de los Servidores Públicos

Artículos 108, 109 primer párrafo fracción III, 116 fracción II párrafo sexto y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 147 párrafo primero, 148, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; artículos 1, 3 fracción XXV, 4 y 7 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; y, artículos 84, 85 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

I.VI. Resultados

Una vez analizada la información presentada por el **Fideicomiso Zacatecas**, auditado en los plazos que señala la Ley, se valoraron cada uno de los elementos probatorios aportados tendientes a solventar las observaciones plasmadas en el Informe Individual sobre la Revisión a la Cuenta Pública. Los resultados de dicha valoración se encuentran plasmados en el apartado específico del Informe General Ejecutivo a que se refiere el artículo 63 fracción II de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas.

Derivado de lo antes señalado, esta Auditoría Superior del Estado **DICTAMINA** que de la revisión efectuada se observa que el **Fideicomiso Zacatecas**, cumple con la obligación constitucional de rendición de cuentas con la excepción de las observaciones plasmadas en el apartado denominado Resumen de los Resultados de la Fiscalización.

Así lo emite y firma en la Ciudad de Guadalupe, Zacatecas a los ocho (08) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

ATENTAMENTE

L.C. RAÚL BRITO BERUMEN
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

II. APARTADO ESPECÍFICO CON LAS OBSERVACIONES DE LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO.

Este contenido se encuentra dentro de la fracción V, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas.

III. LAS JUSTIFICACIONES Y ACLARACIONES QUE, EN SU CASO, LOS ENTES PÚBLICOS HAYAN PRESENTADO.

La información requerida, se encuentra contenida en la tabla de la fracción V, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas.

IV. RESUMEN DE LOS RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN.

ACCIONES DERIVADAS DEL INFORME INDIVIDUAL		ACCIONES DERIVADAS DE SOLVENTACIÓN			
NOMBRE	CANTIDAD	ACCIONES		ACCIONES SUBSISTENTES	
		SOLV.	NO SOLV.	CANTIDAD	TIPO
Pliego de Observaciones	4	0	4	4	IEI
Recomendación	12	0	12	12	REC
SEP	0	N/A	N/A	N/A	N/A
SUBTOTAL	16	0	16	16	
Promoción de Responsabilidad Administrativa	7	0	7	7	PRA
Denuncia de Hechos	0	N/A	N/A	N/A	N/A
SAT	0	N/A	N/A	N/A	N/A
Otras	0	N/A	N/A	N/A	N/A
Integración de Expediente de Investigación	0	N/A	N/A	N/A	N/A
SUBTOTAL	7	0	7	7	
TOTAL	23	0	23	23	

SIGLAS

SEP: Seguimiento en Ejercicios Posteriores

PRA: Promoción de Responsabilidad Administrativa

SAT: Promoción del ejercicio de la facultad de comprobación fiscal

IEI: Integración de Expediente de Investigación

DH: Denuncia de Hechos

REC: Recomendación

Otras: Hacer del conocimiento de las Entidades los hechos que pudieran entrañar el incumplimiento de disposiciones legales

NOTA: Las acciones de Denuncia de Hechos, Denuncia de Juicio Político, Promoción de Responsabilidad Administrativa, Promoción del ejercicio de la facultad de comprobación fiscal y Hacer del conocimiento de las Entidades los hechos que pudieran entrañar el incumplimiento de disposiciones legales, se incluyen para conocimiento, toda vez que las mismas se determinan de forma directa y llevan su trámite de manera independiente.

V. JUSTIFICACIONES Y ACLARACIONES QUE, EN SU CASO, LA ENTIDAD FISCALIZADA HAYA PRESENTADO EN RELACIÓN CON LOS RESULTADOS Y LAS OBSERVACIONES QUE SE LES HAYAN HECHO DURANTE LAS REVISIONES.

El siguiente apartado contiene la información de las fracciones II, III y V, del artículo 63 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas.

OBSERVACIONES NOTIFICADAS SOLVENTADAS Y NO SOLVENTADAS DE LA AUDITORÍA A RECURSOS PROPIOS

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-02, Observación 01

Que corresponde a la Administración 2016-2021 y a la Administración 2021-2027

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021 del Fideicomiso Zacatecas, se procedió a la revisión de los CFDI expedidos por la Entidad en dicho ejercicio, habiéndose detectado facturas emitidas por un monto de \$100,864,382.75; sin embargo en la información presupuestal, reportada en el Tomo VII de la Cuenta Pública 2021, correspondiente al Sector Paraestatal, en específico en el Punto 101, que corresponde al "Fideicomiso Zacatecas", sección "II", específicamente en el "Estado Analítico de Ingresos" por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021, reflejan ingresos devengados en el rubro de "Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios y Otros Ingresos", por la cantidad total de \$25,823.505.00; observándose la omisión de registro contable presupuestal en cuentas de resultados de los ingresos facturados, presuntamente por la cantidad de \$75,040,877.75, en su caso, menos Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).

Es conveniente señalar, que la diferencia de cifras señalada, proviene del criterio de registro contable y presupuestal que utiliza el Fideicomiso para sus ingresos; toda vez, que cuando realizan ventas de inmuebles en parcialidades, no afectan las Cuentas Resultados contables ni presupuestales, sino, que las afectan hasta que se concluye con la operación de compra venta; lo cual, en algunos casos puede durar años; es decir, solo registra los CFDI afectando Cuentas de Balance, para lo cual cargan a la cuenta de Bancos 1112 por los pagos recibidos y con abono a la cuenta de Pasivo, denominada 2199 "Otros Pasivos Circulantes", misma que al 31 de diciembre de 2021, refleja un monto de \$105,101,669.03, monto que irán cancelando conforme se concluyan con las operaciones de compraventa. Sin embargo, en términos de interpretación financiera, dicho monto representa, erróneamente, adeudos que tiene el Fideicomiso, cuando en realidad se trata pagos recibidos por venta de inmuebles, respaldados con contratos y facturas, existiendo, por lo tanto, un compromiso administrativo y jurídico formal de pago a favor del Fideicomiso, y no del Fideicomiso a favor de los acreedores, como lo representa financieramente tal método de registro.

Asimismo, por cada operación se carga y abona por el mismo importe a la cuenta de control denominada 1122 "Cuentas por Cobrar" en sus subcuentas 1122-4172 y 1122-4173, las cuales siempre reflejan saldo cero (0.00), es decir, como si ningún cliente le debiera al Fideicomiso; esto debido a que también se omite el registro de todas las facturas; ya que solo las registran contable y presupuestalmente, hasta que estas son pagadas.

Tales criterios de registro, tienen como consecuencia que la interpretación de la información financiera, sea errónea o contraria a su naturaleza; ya que por un lado en el Activo no aparecen importes a favor del Fideicomiso por los adeudos de sus clientes por venta de inmuebles en parcialidades; asimismo, tampoco llevan un registro contable en cuentas de

control, que reflejen el valor total de los contratos que celebran, y finalmente reflejan en el Pasivo como si el Fideicomiso tuviera deudas, por la cantidad de \$105,101,669.03, con aquellos clientes a los que les vendió algún inmueble en parcialidades.

Ahora bien, las facturas emitidas, por la cantidad de **\$100,864,382.75**, se presumen o en realidad son ingresos devengados; toda vez, que la elaboración de las facturas se sustentan en un ingreso determinable y conocido, ya que al momento de la emisión de las facturas existe jurídicamente el derecho a su cobro; además de la existencia de los contratos respectivos, celebrados por prestación de servicios, arrendamientos y venta de bienes inmuebles; por lo cual, se concluye como observación, la omisión de reportar en cuentas de resultados ingresos facturados, por la cantidad de **\$75,040,877.75**, en su caso, menos I.V.A.

Con base en lo anteriormente expuesto, se determina incumplimiento con lo establecido en la Norma 01_04_002 "Metodología para la Determinación de los Momentos Contables de los Ingresos emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable, que a la letra señala:

(....)

d) En referencia a los Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios, para el caso de pago en parcialidades o diferido, se deberá registrar el ingreso devengado a la emisión del Comprobante Fiscal y el ingreso recaudado a la generación del recibo electrónico de pago, es decir, a la percepción del recurso."

De igual forma, se incumple con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, los que en términos generales señalan que los ingresos se deben registrar al momento de la negociación; es decir, cuando se expida el comprobante fiscal, o bien, cuando se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 4 primer párrafo, fracciones IV, XII, XIX, y XXIII, 7, 9, 16, 17, 19, 21, 22, 33, 38, y 44 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 44 y 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 17 y 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como lo establecido en las normas 01_06_001 "Guías Contabilizadoras" y norma 01_04_002 "Metodología para la Determinación de los Momentos Contables de los Ingresos" emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA

La observación no solventa; toda vez que la Entidad señala que en el ejercicio fiscal 2021, solo se registraron contablemente las facturas emitidas con base a flujo de efectivo; es decir, solo registraron las facturas pagadas, por la cantidad de \$25,823.505.00. Por lo tanto, habiendo omitido el registro contable presupuestal en cuentas de resultados de ingresos devengados con derecho a cobro, por la cantidad de \$75,040,877.75.

La omisión del registro contable presupuestal antes referido, tiene como consecuencia que las cifras que reflejan los estados financieros, sean erróneas y sesgadas contrarias a su naturaleza; ya que por un lado en el Activo no aparecen importes a favor del Fideicomiso por los adeudos de sus clientes por venta de inmuebles en parcialidades; asimismo, tampoco llevan un registro contable en cuentas de control, que reflejen el valor total de los contratos que celebran, y

finalmente reflejan erróneamente en el Pasivo, los abonos de sus clientes, por la cantidad de \$105,101,669.03, entre otros adeudos; es decir, como si el Fideicomiso tuviera deudas, con aquellos clientes a los que les vendió algún inmueble en parcialidades; por lo cual, se concluye que la información financiera reflejada en los estados financieros del Fideicomiso Zacatecas no es útil ni confiable para la toma de decisiones, incumpliendo con la normativa dispuesta en materia de registro contable presupuestal de las operaciones económicas realizadas.

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones de control contable presupuestal y administrativo emprendidas, a fin de dar seguimiento, claridad, y en su caso, conclusión con los aspectos observados, relativos a la omisión de registro contable presupuestal.

CPE21-AF-FIDEZAC-01 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**; relativo a la omisión de registro contable presupuestal en Cuentas de Resultados de los ingresos facturados, presuntamente por la cantidad de \$75,040,877.75, en su caso, menos el Impuesto al Valor Agregado; toda vez, que en el ejercicio 2021, emitieron facturas por un monto de \$100,864,382.75; sin embargo en la información presupuestal, reportada en la Cuenta Pública 2021, reflejan ingresos devengados en el rubro de "Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios y Otros Ingresos", solo por la cantidad total de \$25,823,505.00; tal diferencia proveniente del criterio de registro contable que el Fideicomiso utiliza; ya que solo registran como ingreso las facturas pagadas "en base a flujo de efectivo", y en el caso de anticipos o abonos recibidos de sus clientes por venta de inmuebles en parcialidades, afectan solo a Cuentas de Balance, omitiendo el registro a Cuentas de Resultados hasta que concluye la operación; tales criterios de registro tienen como consecuencia, que la interpretación de la información financiera, sea errónea o contraria a su naturaleza; por lo tanto no útil ni confiable para la toma de decisiones, incumpliendo con la normativa contable, presupuestal y fiscal aplicable. Lo anterior con fundamento en los artículos 108,109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-02 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo, contable y presupuestal pertinentes y/o necesarias, para que en lo sucesivo, con relación a los Ingresos Devengados por venta de inmuebles y prestación de servicios, se elabore la factura correspondiente, independiente de la fecha de su pago; las cuales además de la afectación a las Cuentas de Balance correspondientes, también deben registrarse en Cuentas de Resultados; evitando con ello la omisión de registro de sus Ingresos Devengados a Cuentas de Resultados, observada en el ejercicio fiscal 2021, presuntamente por la cantidad de \$75,040,877.75, menos IVA; lo anterior, con objeto de que el Fideicomiso cuente con información financiera confiable y útil para control administrativo y la toma de decisiones, además del cumplimiento a la normativa contable, presupuestal y fiscal aplicable.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el L.C. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación “**Omisión de Registro Contable y Presupuestal en Cuentas de Resultados**”, en el referido documento, se señala que el FIDEZAC realiza el registro contable de sus operaciones de venta de ingresos en base a Flujo de Efectivo, es decir, afecta resultados hasta el momento de que efectivamente percibe el pago por parte de sus clientes, es por ello que efectivamente existe una diferencia entre los CFDI emitidos y los ingresos registrados contablemente.

De la misma forma, se menciona en dicho documento que, con base en lo anteriormente expuesto, se dará cumplimiento a lo establecido en la Norma 01_04_002 “Metodología para la Determinación de los Momentos Contables de los Ingresos emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable, que a la letra señala:

(....)

d) En referencia a los Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios, para el caso de pago en parcialidades o diferido, se deberá registrar el ingreso devengado a la emisión del Comprobante Fiscal y el ingreso recaudado a la generación del recibo electrónico de pago, es decir, a la percepción del recurso.”

Así mismo, especifica en dicho documento, que se procedió a realizar los ajustes y reclasificaciones que corresponden a partir del mes de julio del presente año (2022), con la finalidad de no afectar los resultados presentado en la Cuenta Pública correspondiente al ejercicio 2021.

De igual manera, se muestra tabla de Facturación Crédito Enero–Septiembre 2022, la cual describe las pólizas, clientes, montos, fechas, etc.

Se presenta en el mismo documento, aclaración de la observación preliminar a la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021 del FIDEZAC, respecto a las diferencias encontradas.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción a promover **CPE21-AF-FIDEZAC-01 Promoción de Responsabilidad Administrativa** que antecede.

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, en virtud de que la información y documentación presentada por el Fideicomiso Zacatecas; ratifica el hecho de haber realizado los registros contables en el ejercicio 2021, solo con base al flujo de efectivo, omitiendo el registro contable de operaciones económicas devengadas; asimismo, señala que a partir del mes de julio del ejercicio fiscal 2022, realizan los registros contables con base en lo facturado. No obstante, al tratarse de un ejercicio fiscal diferente al revisado, la observación subsiste, ya que la información y documentación presentada no es suficiente para aclarar y/o desvirtuar los aspectos observados en el año 2021.

Toda vez que el Fideicomiso Zacatecas no exhibe documentos que aclaren o justifiquen, la omisión del registro contable presupuestal, subsiste lo observado respecto de la omisión del registro contable de las cuentas de resultados de ingresos devengados con derecho a cobro, por la cantidad de \$75,040,877.75.

Con base en los elementos antes descritos y que obran en poder de este Órgano de Fiscalización, se observa que las cifras que reflejan los estados financieros, son erróneas y sesgadas contrarias a su naturaleza; ya que por un lado en el Activo no aparecen importes a favor del Fideicomiso por los adeudos de sus clientes por venta de inmuebles en parcialidades; asimismo, tampoco llevan un registro contable en cuentas de control, que reflejen el valor total de los contratos que celebran, y finalmente reflejan erróneamente en el Pasivo, los abonos de sus clientes, por la cantidad de \$105,101,669.03, entre otros adeudos; es decir, como si el Fideicomiso tuviera deudas, con aquellos clientes a los que les vendió algún inmueble en parcialidades; por lo cual, se concluye que la información financiera reflejada en los estados financieros del Fideicomiso Zacatecas no es útil ni confiable para la toma de decisiones, incumpliendo con la normativa dispuesta en materia de registro contable presupuestal de las operaciones económicas realizadas.

Incumpliendo con la normatividad descrita en el **Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-02, Observación 01.**

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Promoción de Responsabilidad Administrativa, con la finalidad de que el Titular del Órgano Interno de Control, en el ámbito de su competencia realice las investigaciones a que haya lugar, respecto de las conductas de los servidores públicos que puedan constituir responsabilidades administrativas, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

El Fideicomiso Zacatecas manifestó haber realizado ajustes y reclasificaciones a los mecanismos de registro de ingresos a partir del mes de junio del año 2022, sin embargo no demostró documentalmente su dicho, por lo tanto subsiste con la finalidad de verificar la implementación de lo recomendado por esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-01-01 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**; relativo a la omisión de registro contable presupuestal en Cuentas de Resultados de los ingresos facturados, presuntamente por la cantidad de \$75,040,877.75, en su caso, menos el Impuesto al Valor Agregado; toda vez, que en el ejercicio 2021, emitieron facturas por un monto de \$100,864,382.75; sin embargo en la información presupuestal, reportada en la Cuenta Pública 2021, reflejan ingresos devengados en el rubro de "Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios y Otros Ingresos", solo por la cantidad total de \$25,823.505.00; tal diferencia proveniente del criterio de registro contable que el Fideicomiso utiliza; ya que se solo registran como ingreso las facturas pagadas "en base a flujo de efectivo", y en el caso de anticipos o abonos recibidos de sus clientes por venta de inmuebles en parcialidades, afectan solo a Cuentas de Balance, omitiendo el registro a Cuentas de Resultados hasta que concluye la operación; tales criterios de registro tienen como consecuencia, que la interpretación de la información financiera, sea errónea o contraria a su naturaleza; por lo tanto no útil ni confiable para la toma de decisiones, incumpliendo con la normativa contable, presupuestal y fiscal aplicable. Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-02-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo, contable y presupuestal pertinentes y/o necesarias, para que en lo sucesivo, con relación a los Ingresos Devengados por venta de inmuebles y prestación de servicios, se elabore la factura correspondiente, independiente de la fecha de su pago; las cuales además de la afectación a las Cuentas de Balance correspondientes, también deben registrarse en Cuentas de Resultados; evitando con ello la omisión de registro de sus Ingresos Devengados a Cuentas de Resultados, observada en el ejercicio fiscal 2021, presuntamente por la cantidad de \$75,040,877.75, menos IVA; lo anterior, con objeto de que el Fideicomiso cuente con información financiera confiable y útil para control administrativo y la toma de decisiones, además del cumplimiento a la normativa contable, presupuestal y fiscal aplicable.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-03, Observación 02

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021 del Fideicomiso Zacatecas, se emitió el oficio PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditora Especial B de la Auditoría Superior del Estado, mediante el cual se solicitó al Fideicomiso Zacatecas en su punto 25, la integración de saldos reportados en las cuentas del Activo, así como la documentación que sustente tales registros.

Al respecto, durante el trascurso de la revisión el Fideicomiso presentó en medio magnético la carpeta denominadas "Balanzas de comprobación", conteniendo balanzas de comprobación de enero a diciembre de 2021, en las cuales en lo particular se reporta la cuenta 1123 denominada "Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo", misma que aparece con el mismo saldo tanto al inicio como al final del ejercicio fiscal 2021, por un importe de \$5,713,243.15, como se detalla en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	SALDO AL 01 DE ENERO DE 2021	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
CUENTA 1123.- DEUDORES DIVERSOS POR COBRAR A CORTO PLAZO	\$5,713,243.15	\$5,713,243.15
EJERCICIO 2015	\$5,713,243.15	\$5,713,243.15
FILCRYL S.A DE C	\$752,213.43	\$752,213.43
GODEZAC	\$400,000.00	\$400,000.00
SANTIAGO VAQUERA C	\$1,400,000.00	\$1,400,000.00
BRENDA BELEN LARA	\$3,161,029.72	\$3,161,029.72
TOTAL	\$5,713,243.15	\$5,713,243.15

Con la finalidad de cotejar la razonabilidad de las cifras presentadas en las balanzas de comprobación, proporcionadas por el Fideicomiso, se procedió al cruce de datos y cifras contra lo informado por la Secretaría de Finanzas (SEFIN) en el Tomo VII de la Cuenta Pública 2021, correspondiente al Sector Paraestatal, en específico contra lo informado en el Punto 101, que corresponde al "Fideicomiso Zacatecas", sección "I. Información Contable", el cual contiene el archivo electrónico denominado "Estado de Situación Financiera", en el cual se reporta la cuenta de Activo denominada "Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo", que refleja un importe de \$5,713,243.15.

Sin embargo, del análisis de tales cifras contra expedientes presentados, se determinaron irregularidades de carácter contable, presupuestal, administrativo y jurídico, como enseguida se enlistan:

- El monto de \$5,713,243.15 financieramente representa saldos a favor del Fideicomiso Zacatecas, presuntamente registrados en el ejercicio fiscal 2015, por deudas de clientes a favor del Fideicomiso; en

consecuencia derivado de CFDI expedidos en su oportunidad por conceptos no identificados, presuntamente respaldados con contratos y facturas a favor del Fideicomiso Zacatecas, existiendo por lo tanto, un compromiso administrativo y jurídico formal de pago a favor del Fideicomiso, como lo representa el Estado de Situación Financiera.

- Asimismo, en el punto 25 del oficio PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditora Especial B de la Auditoría Superior del Estado, se solicitó al Fideicomiso Zacatecas, integrar documentalmente los saldos reportados en las cuentas de Activo, así como la documentación que sustente tales registros. No obstante, el Fideicomiso no presentó la información ni la documentación que sustenta los registros en el Activo, por la cantidad de \$5,713,243.15; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años.
- Ahora bien, el saldo de la cuenta referida, por la cantidad de \$5,713,243.15, presuntamente proviene de registros del ejercicio fiscal 2015, lo cual refleja un inadecuado manejo administrativo y contable del Fideicomiso Zacatecas; al no exhibir la información y documentación que integra los saldos contables reportados; por lo tanto, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 42 primer párrafo y 43 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, que a la letra señalan:

Artículo 42 primer párrafo. - *"La contabilización de las operaciones presupuestarias y contables deberá respaldarse con la documentación original que compruebe y justifique los registros que se efectúen."*

Artículo 43.- *"Los entes públicos estarán obligados a conservar y poner a disposición de las autoridades competentes los documentos, comprobatorios y justificativos, así como los libros principales de contabilidad, de conformidad con los lineamientos que para tal efecto establezca el consejo."*

Aunado a lo anterior, el Fideicomiso no presentó evidencia documental, que demuestre las gestiones realizadas, a fin de efectuar el cobro de los adeudos a su favor; incumpliendo con lo establecido en los 78, 79 y 80 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, que la letra señala:

Artículo 78. *"Toda la cobranza que por cartera vencida se genere, debido al incumplimiento en las condiciones de los créditos o financiamientos o rentas otorgados, serán ejercida a través de un Despacho de Cobranza especializado, que será elegido por el H. Comité Técnico y contratado por los apoderados legales del "FIDEICOMISO"....."*

Artículo 79. *"A petición del H. Comité Técnico, "EL FIDUCIARIO" otorgará al Director del "FIDEICOMISO" o a quien designe el H. Comité Técnico, poder para celebrar pleitos y cobranzas, no así para realizar actos de cesión de derechos y/o traslado de dominio."*

Artículo 80. *"Los pagos ordinarios de los financiamientos o rentas deberán realizarse directamente a la cuenta específica del "FIDEICOMISO" que para tal efecto establezca y que con oportunidad se haga del conocimiento por escrito a cada uno de los beneficiarios, para la realización de dichos pagos con toda oportunidad."*

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 4 primer párrafo, fracciones IV, XII, XIX, y XXIII, 7, 16, 17, 19, 21, 22, 33, 42 primer párrafo, 43 y 67 primer párrafo de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 44 y 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 78, 79, 80, 82 primer párrafo, fracciones I y V, 85 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA

La observación no solventa por un importe de \$5,713,243.15, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes, que comprueben y justifiquen las acciones realizadas para aclarar y/o recuperar los adeudos presuntamente a favor del Fideicomiso, registrados en la cuenta de Clientes "Cuentas por Cobrar a Corto Plazo", e informadas en la cuenta pública 2021, por un monto de \$5,713,243.15.

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones administrativas, y/o jurídicas, emprendidas, a fin de dar seguimiento, claridad, y en su caso, conclusión con los aspectos observados, relativo a la recuperación y/o cancelación contable plenamente justificada de los saldos contables reportados en la cuenta de Clientes "Cuentas por Cobrar a Corto Plazo", informadas en la Cuenta Pública 2021.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emite las siguientes Acciones a Promover

CPE21-AF-FIDEZAC-03 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**; relativo al saldo informado en la cuenta de Activo denominada "Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo" de la Cuenta Pública 2021, por un importe de \$5,713,243.15, proveniente de registros de años anteriores, presuntamente desde el año 2015, sin reflejar ningún movimiento en el ejercicio fiscal 2021; de lo cual el Fideicomiso no presentó documentación e información suficiente, que compruebe y justifique fehacientemente la integración de éstos saldos, asimismo, tampoco presentó documentos que demuestren las acciones administrativas y/o jurídicas emprendidas, en su caso, para aclarar o recuperar los adeudos presuntamente a favor del Fideicomiso. Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-04 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, que en relación al saldo informado en la cuenta de Activo denominada "Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo" de la Cuenta Pública 2021, por un importe de \$5,713,243.15, que proveniente de registros de años anteriores; realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo y/o jurídico pertinentes y/o necesarias, para recabar la documentación e información suficiente, que compruebe y justifique fehacientemente la integración de los saldos que integran dicha cuenta, asimismo, realice las

acciones administrativas y/o jurídicas, en su caso, para aclarar o recuperar los adeudos presuntamente a favor del Fideicomiso.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación referente a **Cientes registrados en el Activo del Fideicomiso, sin información ni documentación que respalde las operaciones económicas que dieron origen a los registros que integran los saldos contables**, se exhibe documento, en el cual el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía, hace referencia a que el FIDEZAC presentó diversos documentos probatorios para concluir con los aspectos observados relativo a la recuperación y/o cancelación contable, para solventar el monto de **\$5,713,243.15**. Por lo que solicita a la Auditoría Superior del Estado en dicho documento, otorgue valor probatorio a la documental pública que se presenta.

Así pues, se remite vía electrónica por parte del Ente Fiscalizado:

Con relación al deudor FILCRYL por \$752,213.43, S.A DE C., adjunta lo siguiente:

ANEXO 2.1.1. Escritura de Adjudicación Predio de Aguascalientes a Favor del Fideicomiso Zacatecas, con número 23030, otorgada ante fe del Lic. [REDACTED] notario Público número 33 del Estado de Zacatecas, y de fecha del 16 de enero de 2015, en el cual se realizó la Protocolización de las Constancias del juicio hipotecario entre el **FIDEICOMISO ZACATECAS contra la SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA [REDACTED]**

ANEXO 2.1.2. Comprobantes de pagos de impuestos sobre adquisición de inmuebles, los cuales son pagados al municipio de Aguascalientes, y con fecha del 4 de septiembre de 2019, así mismo, planos del predio urbano, documento de declaración informativa de notarios y demás fedatarios públicos, certificado de libertad de gravamen, de fecha del 2 de marzo de 2016, declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

ANEXO 2.1.3. Comprobante de declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles del Municipio de Aguascalientes con fecha del cuatro de septiembre del año dos mil diecinueve.

ANEXO 2.1.4. Oficio de numero SEZAC/FZ/478/2022 y de fecha de recibido del 24 de octubre de 2022 por parte del Registro Público de Aguascalientes, en el que solicita el FIDEZAC, una serie de documentos e informes sobre los colindantes del predio ubicado en la ciudad de Aguascalientes y propiedad del ente.

ANEXO 2.1.5. Póliza de registro de alta de bien inmueble de número DB 10000062_0001 y con fecha del 1 de octubre de 2022

Con relación al deudor GODEZAC por \$400,000.00, adjunta lo siguiente:

ANEXO 2.2.1. Ficha técnica del lote descrito con anterioridad, el cual cuenta con una superficie de 6,079.64 metros cuadrados de terreno y una superficie de construcción de 1,103.40 metros cuadrados, con número lote 6 y en la manzana V en el Municipio de Guadalupe Zacatecas.

ANEXO 2.2.2. Acta de la segunda reunión extraordinaria que se llevó a cabo el día cuatro de junio del año dos mil tres en el que se mencionó en el punto tres del orden del día el Acuerdo para Recuperar la Nave Industrial de Guadalupe. En la reunión mencionada el Director del Fideicomiso Zacatecas informó que se llevó a cabo el tres de septiembre de 1988 un **contrato de compraventa entre el Gobierno del Estado de Zacatecas y el Sr. [REDACTED]** respecto al inmueble con una superficie de 6,079.64 metros cuadrados de terreno y una superficie de construcción de 1,103.40 metros cuadrados, con número lote 6 y en la manzana V en el Municipio de Guadalupe Zacatecas. El 22 de mayo del año 2000 el señor [REDACTED] trató de depositar por conducto de su esposa en el Juzgado Segundo Civil la cantidad de \$133,333.40 según él para cubrir el importe que adeuda a la fecha. El 12 de junio del año 2000 notificaron al Gobierno del Estado que recogiera la cantidad depositada a su favor o en su defecto su oposición a la consignación, lo cual se hizo y el juez declaró procedente la oposición y remitió a las partes al Juicio Sumario. El día 19 de octubre del 2000 el Gobierno del Estado de Zacatecas, demandó la rescisión del contrato mencionado por el incumplimiento de obligaciones.

Con relación al deudor [REDACTED] por \$1,400,000.00, adjunta lo siguiente:

ANEXO 2.3.1. Informe del despacho de Báez y Asociados, de fecha del 1 de julio de 2019, en donde se explica con detalle las acciones legales a seguir para regularizar la parcela mencionada a nombre del Fideicomiso Zacatecas.

ANEXO 2.3.2. Oficio de fecha del 11 de noviembre de 2022, suscrito por la M.C Judith Amparo Trejo Cárdenas, directora del FIDEZAC, que se envió al Despacho [REDACTED] & Trejo para que presentara la denuncia correspondiente en contra de [REDACTED]

Así mismo, el Ente comenta que [REDACTED] propietario de la parcela 2750 Z9P1/1 del Ejido Miguel Auza cometió un daño al patrimonio de la Entidad paraestatal al no realizar la transmisión de la propiedad a favor del Fideicomiso a pesar de que sé que cubrió el monto por la cantidad de 1,400,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) a través de un cheque con fecha del veinte de diciembre del año dos mil trece.

Con relación al deudor [REDACTED] por \$3,161,029.72, adjunta lo siguiente:

ANEXO 2.4.1. Comprobante de Pago a Proveedores de la Notaria publica 33 Del Lic. [REDACTED] por la cantidad de \$13,859.00 (TRECE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS).

ANEXO 2.4.2. Comprobante de pago del impuesto sobre la renta ante el Servicio de Administración Tributaria SAT, por la cantidad de \$1,240,200.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS PESOS).

ANEXO 2.4.3. Comprobante de pago del impuesto estatal a la Secretaría de Finanzas, por la cantidad de \$344,045.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y CINCO PESOS).

ANEXO 2.4.4. Acta de la reunión trigésima cuarta reunión extraordinaria del H. Comité Técnico del Fideicomiso Zacatecas, de fecha del 28 de enero de 2015 en donde se autoriza a través del acuerdo número 501 que se realicen los pagos de los gastos, impuestos y honorarios que se generen para concretar la compraventa de 108 has ubicadas en el Municipio de Fresnillo a un precio de \$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS) hectárea a favor del Fideicomiso Zacatecas haga el pago correspondiente de impuestos y pago de honorarios notariales por la adquisición de diversos bienes inmuebles.

ANEXO 2.4.5. Escritura de propiedad a favor del FIDEZAC bajo el número 21757 volumen 309 ante la fe del Notario Público No. 33 Lic. [REDACTED]

ANEXO 2.4.6. Cheque número 1720209 por la cantidad de \$1,512,000.00 (Un millón quinientos doce mil pesos 00/100 M.N.) por el pago de adquisición de volúmenes de agua por 420,000 derechos de volumen de agua y a nombre de [REDACTED]

ANEXO 2.4.7. Memorándum número CJ/0006 con fecha del dos de marzo del año dos mil quince suscrito por la Lic. [REDACTED] Coordinadora Jurídica en donde solicita se realice el pago del impuesto sobre la renta, por la cantidad de \$ 1,240,200.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS PESOS), ante la cuenta bancaria del Lic. [REDACTED] Notario Público No. 33 en el Estado de Zacatecas.

ANEXO 2.4.8. Oficio número FZ/DG/034/20015 con fecha del diez de marzo del año dos mil quince suscrito por el C.P. Sergio Humberto Palomo Juárez Director General del Fideicomiso Zacatecas en donde solicita se realice el pago del impuesto de acuerdo al contrato de compraventa con [REDACTED] según acuerdo número 501 de la 34 Reunión Extraordinaria del 28 de enero del 2015, por la cantidad de \$ 1,240,200.00 mil pesos.

ANEXO 2.4.9 Cheque de numero 1720208, y por la cantidad de \$10, 240,000.00(DIEZ MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS) por la adquisición de terrenos a nombre de [REDACTED]

ANEXO 2.4.10. Cheque de numero 1720207 por la cantidad de \$20, 000,000.00 (Veinte millones de pesos) por la adquisición de terrenos a nombre de [REDACTED]

ANEXO 2.4.11. Póliza DB 7000090 de fecha 01 de julio del 2022 donde se reclasifican los impuestos pagados autorizado en el acuerdo 501 en la sesión de comité trigésima cuarta sesión extraordinaria de fecha 28 de enero del 2015.

ANEXO 2.4.12. Memorándum número CJ/005 con fecha del nueve de febrero del año dos mil quince suscrito por la Lic. [REDACTED] Coordinadora Jurídica en donde solicita se realice la gestión necesaria para que se realicen los pagos a [REDACTED] derivado del contrato de compraventa y cesión de derechos de volúmenes de agua ubicados en el Municipio de Fresnillo Zacatecas.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción a promover **CPE21-AF-FIDEZAC-03 Promoción de Responsabilidad Administrativa** que antecede.

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

La observación no se solventa por un importe de **\$5,713,243.15**, en virtud de que la información y documentación presentada por el Fideicomiso Zacatecas; comprueba diversos trámites realizados, con relación al saldo que integra la cuenta 1123.- DEUDORES DIVERSOS POR COBRAR A CORTO PLAZO, sin embargo como se puede observar, algunas acciones datan de años anteriores al de la revisión y dado la importancia que representa la recuperación de adeudos a favor del Fideicomiso, no solventa la observación determinada.

Incumpliendo con la normatividad descrita en el **Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-03, Observación 02.**

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Promoción de Responsabilidad Administrativa, con la finalidad de que el Titular del Órgano Interno de Control, en el ámbito de su competencia realice las investigaciones a que haya lugar, respecto de las conductas de los servidores públicos que puedan constituir responsabilidades administrativas, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes que demuestren las acciones administrativas, y/o jurídicas, emprendidas, a fin de dar seguimiento, claridad, y en su caso, conclusión con los aspectos observados, relativo a la recuperación y/o cancelación contable plenamente justificada de los saldos contables reportados en la cuenta de Clientes "Cuentas por Cobrar a Corto Plazo", informadas en la Cuenta Pública 2021.

Por lo tanto, la observación subsiste, derivando en la misma acción a promover de Recomendación.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-03-01 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**; relativo al saldo informado en la cuenta de Activo denominada "Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo" de la Cuenta Pública 2021, por un importe de \$5,713,243.15, proveniente de registros de años anteriores, presuntamente desde el año 2015, sin reflejar ningún movimiento en el ejercicio fiscal 2021; de lo cual el Fideicomiso no presentó documentación e información suficiente, que compruebe y justifique fehacientemente la integración de éstos saldos, asimismo, tampoco presentó documentos que demuestren las acciones administrativas y/o jurídicas emprendidas, en su caso, para aclarar o recuperar los adeudos presuntamente a favor del Fideicomiso. Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-04-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, que en relación al saldo informado en la cuenta de Activo denominada "Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo" de la Cuenta Pública 2021, por un importe de \$5,713,243.15, que proveniente de registros de años anteriores; realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo y/o jurídico pertinentes y/o necesarias, para recabar la documentación e información suficiente, que compruebe y justifique fehacientemente la integración de los saldos que integran dicha cuenta, asimismo, realice las acciones administrativas y/o jurídicas, en su caso, para aclarar o recuperar los adeudos presuntamente a favor del Fideicomiso.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-04, Observación 03

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021 del Fideicomiso Zacatecas, se emitió el oficio PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditora Especial B de la Auditoría Superior del Estado, dirigido al Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y Presidente Suplente del Fideicomiso Zacatecas, mediante el cual se solicitó al Fideicomiso Zacatecas en sus puntos 1 y 2 el

Inventario o Relación de Bienes Inmuebles al 31 de diciembre de 2021, así como los expedientes de cada uno de los inmuebles, integrados con la documentación técnica, jurídica y administrativa correspondiente.

En atención al citado oficio, mediante el oficio número SE/DS/713/2022 de fecha 14 de junio de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía, la Entidad fiscalizada, presentó en medio magnético información y documentación, integrada en las carpetas denominadas "1. Relación de Bienes Inmuebles" y "2. Expedientes de Bienes Inmuebles".

Asimismo, de la revisión a la documentación referida, se encontró que el Fideicomiso Zacatecas, es propietario de una nave industrial ubicada en el punto denominado "San Miguel" Km. 3 en el municipio de Genaro Codina, Zacatecas, con una superficie de terreno de 5,000 m². y una superficie construida de 2,173.21 m². Haciendo constar que en un primer momento se adquirió el terreno y posteriormente fue construida la obra de la nave industrial; como se describe a continuación:

- El terreno con una superficie de 5,000.00 m²., fue adquirido por el Fideicomiso Zacatecas, según consta en el contrato de compra venta formalizado e inscrito en el Volumen CXLV, acta número 8279 de fecha 07 de abril del año 2003 del protocolo del Notario Público No. 26 con sede en Zacatecas, Zacatecas; al tenor, entre otras, de las siguientes cláusulas: PRIMERA: El Sr. [REDACTED] vende a favor del Fideicomiso Zacatecas, el inmueble antes mencionado; SEGUNDA: El precio de la operación determinado por las partes asciende a la cantidad de \$40,000.00; QUINTA: El destino u objeto del bien inmueble adquirido es para la construcción de una nave industrial y con ello llevar a cabo el objetivo de la creación del Fideicomiso.
- La nave industrial con una superficie construida de 2,173.21 m²., según consta en la comparecencia para protocolización de acta, ante Notario Público, de la manifestación de aprobación para ejecución de la obra y planos de construcción de la nave industrial ubicada en el punto denominado "San Miguel" en el municipio de Genaro Codina, Zacatecas, inscrita en el Volumen número tres (3), acta número ciento veintisiete (127) de fecha 09 de mayo del año 2005 del protocolo de la Notaria Pública No. 44, con sede en Guadalupe, Zacatecas. En dicha acta, en su apartado de Antecedentes, capítulo segundo, punto cinco; quedaron inscriptos los datos del acta de entrega recepción de la obra, de fecha 17 de octubre del año 2003; asentándose que la obra fue contratada y supervisada para su ejecución por la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado, misma que fue realizada durante el periodo del 03 de diciembre de 2002 al 28 de septiembre de 2003, adjudicada al contratista "Constructora e Inmobiliaria Tula, S.A. de C.V.", con un costo total de \$5,195,094.72.

Ahora bien, respecto a dicho inmueble, los CC. [REDACTED] apoderados legales del Fideicomiso Zacatecas, celebraron el Contrato de Promesa de Compraventa FZ/V&T/C051/2021, de fecha 8 de julio de 2021, mediante el cual el terreno de 5,000.00 m². conjuntamente con la nave industrial construida dentro del terreno, con una superficie de 2,173.21 m², ubicada en el municipio de Genaro Codina, Zac., descritos en la Declaración 5.1 del contrato; fueron comprometidos para su venta a la C. [REDACTED] en su calidad de promitente compradora; al tenor, entre otras, de las siguientes cláusulas: PRIMERA: El Fideicomiso se compromete a vender y la Promitente Compradora se compromete a comprar el inmueble descrito en la declaración 5.1; SEGUNDA: se establece como costo de la operación un importe total de \$3,700,527.01; TERCERA, forma de pago: un primer pago a la firma del contrato por la cantidad de \$1,110,158.10, un segundo pago en julio de 2021 por \$2,590,368.91 (sic). Asimismo, se acuerda que, en caso de incumplimiento en los pagos pactados, el promitente comprador, se hará acreedor a una multa del 10% del valor del inmueble por la cantidad de \$370,052.70, misma que pagará en el mes de agosto de 2021; QUINTA: Una vez que el promitente comprador cubra el valor total del terreno y de la nave industrial El Fideicomiso se compromete a realizar ante Notario Público la escritura correspondiente.

Ahora bien, respecto al primer pago, por la cantidad de \$1,110,158.10, acordado en la cláusula TERCERA del contrato, este fue pagado como sigue: El 30 de abril de 2019, para garantizar la compraventa del inmueble, se realizó una transferencia bancaria efectuada de la cuenta a nombre de [REDACTED] del banco BANBAJIO a la cuenta bancaria HSBC número 7407 a nombre del Fideicomiso Zacatecas, por la cantidad de \$60,000.00. Posteriormente en fecha 31 de mayo de 2021, se realizó el primer pago, mediante transferencia bancaria de la cuenta a nombre [REDACTED] del banco BANBAJIO a la cuenta bancaria HSBC número 7407 a nombre del Fideicomiso Zacatecas, por la cantidad de \$1,050,158.10, para lo cual, como comprobante del pago, el Fideicomiso, Zacatecas emitió en favor de [REDACTED], la factura de folio 929 (CFDI) de fecha 31 de mayo de 2021, por la cantidad de \$1,110,158.10.

Por otra parte, la nave industrial referida, desde antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa, se encontraba en arrendamiento a la empresa [REDACTED], representada por la C. [REDACTED] Gutiérrez Caldera en su calidad de Presidenta de la empresa, según consta en el acta constitutiva de la empresa [REDACTED] número 22,708 celebrada ante la Fe de Notario Público en fecha 14 de agosto de 2012. Habiéndose pagado por concepto de arrendamiento hasta el día 22 de enero de 2019, un importe total de \$647,576.90, según consta en las facturas correspondientes emitidas por Fideicomiso.

Es conveniente señalar, que el Fideicomiso Zacatecas, emitió el oficio número SEZAC/FZ/257/2018 de fecha 04 de mayo de 2018, suscrito por el Arq. [REDACTED] Director del Fideicomiso, dirigido a la C. [REDACTED] representante de la empresa [REDACTED] mediante el cual se le informa que en la Trigésima Tercera Reunión Ordinaria de fecha 27 de febrero de 2018, se autorizó el Acuerdo 755, en el que se autorizó por el H. Comité Técnico, el pago del adeudo por rentas vencidas por la cantidad de \$647,576.54, así como la autorización de la venta de la nave industrial, por valor total de \$3,700,527.01, a liquidarse en 4 pagos iguales de \$925,131.75 cada uno, con opción de un descuento del 15%, pagaderos en diciembre 2018, junio 2019, junio 2020 y junio 2021.

No obstante, la empresa [REDACTED], no realizó los pagos por la compra venta de la nave industrial, ni por el monto ni en las fechas señaladas, en que le fueron requeridos en el oficio citado; sino, que como ya antes se describió; el 30 abril 2019 se dio un anticipo por la cantidad de \$60,000.00 y hasta el 31 mayo 2021, se realizó un primer pago por la cantidad de \$1,050,158.10, totalizando \$1,110,158.10, que corresponden únicamente al 30% del valor del inmueble; además, tampoco se exhibió ningún contrato de promesa de compraventa, que en todo caso, se debió realizar en el año 2018; es decir, previó y vinculatorio con el oficio número SEZAC/FZ/257/2018 de fecha 04 de mayo de 2018 citado.

Por otra parte, el valor de compra del terreno por \$40,000.00, más el valor de la construcción por \$5,195,094.72, totalizan una inversión por un importe total de \$5,235,094.72 realizada en el año 2003; mientras que el valor de venta fue de \$3,700,527.01, es decir con diferencia negativa de \$1,534,567.71. No obstante, el Fideicomiso no exhibe avalúo(s) comercial y de catastro, que demuestren el valor real del inmueble, y en su caso los elementos de juicio (técnicos, sociales, económicos, etc.) para fijar el precio de venta del inmueble.

Derivado de lo anteriormente expuesto, y con la finalidad de verificar el uso, estatus administrativo, la ubicación y condiciones de las instalaciones de la nave industrial, se procedió a la verificación física de la misma, según consta en acta administrativa de constancia de hechos, de fecha 16 de mayo de 2022, habiéndose constatado que la empresa se dedica al servicio integral de manejo de residuos peligrosos biológico, infecciosos (RPBI) y residuos peligrosos (RP), donde laboran 6 trabajadores; asimismo la C. [REDACTED] manifestó que efectivamente ella adquirió la nave industrial en comento, que el valor de venta real de la nave industrial no fue por la cantidad de \$3,700,527.01, como se señala el convenio de promesa de compraventa; sino que el valor real, fue por el "valor ponderado" de su avalúo (Valor medio entre valor comercial y el catastral), señalando que a este importe, se acordó con el Fideicomiso deducir las inversiones en rehabilitación, mantenimiento y mejoras a la construcción del inmueble,

realizadas por la empresa [REDACTED] desde que tomaron posesión del inmueble y a lo largo de un periodo que va desde septiembre 2014 hasta agosto 2016, por un monto total de \$1,994,397.86.

Por lo cual, en el contrato de promesa de compraventa, el importe consignado quedo por el monto referido de \$3,700,527.01. Respecto a los avalúos menciona que estos fueron realizados por el Fideicomiso, por lo cual no cuenta con ellos, asimismo manifiesta que en relación a las inversiones en la construcción y las rentas pagadas, no se realizó contrato y/o convenio alguno; sino que fue en base al documento de una hoja con logo del Fideicomiso Zacatecas, denominado "Propuesta de pago de rentas y compraventa", sin fecha ni firmas, en el que consta en forma muy general la propuesta de compraventa de la nave industrial.

En relación al arrendamiento del inmueble la C. [REDACTED] manifiesta que se acordó con el Fideicomiso Zacatecas, que la empresa [REDACTED], pagaría una renta mensual de \$15,000.00 a partir de septiembre del año 2014, fecha en que tomaron posesión del inmueble. Sin embargo, dado las condiciones deteriorables en que se encontró la nave industrial; se acordó que sería hasta el año 2015 en que empezarían a correr la renta. Al respecto la C. [REDACTED] señala que dichos acuerdos fueron verbales, sin que se hubieran suscrito los contratos y/o convenios respectivos; sigue manifestando, que para poder dejar en condiciones de operación la nave industrial durante el año 2014 y a lo largo de 2015 invirtieron en rehabilitación y mejoras un importe de \$1,199,372.74; luego en 2016 invirtieron \$795,025.12, dando un total de \$1,994,397.86, cantidad que fue descontada del importe del "valor ponderado" de la nave industrial.

En relación a las inversiones de obra realizadas por ellos en la nave industrial, la C. [REDACTED] manifiesta que no se celebraron contratos y/o convenios con el Fideicomiso, en los que se hubiera acordado la inversión por parte del arrendatario ([REDACTED]) sino que se trató de acuerdos verbales; respecto a los comprobantes fiscales de las inversiones de obra realizadas (facturas), menciona que estos fueron entregados al Fideicomiso Zacatecas, asimismo, menciona que no cuentan con los expedientes de obra de los trabajos realizados; debido a que los gastos se fueron realizando a lo largo de varios años, conforme se iban requiriendo y la empresa fuera contando con liquidez; además, el Fideicomiso tampoco nunca solicitó los expedientes de obra.

Derivado de todo lo antes expuesto, se concluye que el Fideicomiso Zacatecas no presentó documentos probatorios suficientes, que justifiquen, comprueben y transparenten, la operación de compra venta de la nave industrial, así como el arrendamiento de la misma, como enseguida se describen:

- No presentaron factura(s), ficha de depósito o transferencia, estado de cuenta bancario, pólizas de registro contable, etc., que comprueben la realización del segundo pago, por parte [REDACTED] al Fideicomiso, conforme a la cláusula tercera del contrato, por la cantidad de \$2,590,368.91.

Asimismo, según contrato, se acordó que, en caso de incumplimiento en los pagos pactados, el promitente comprador, se haría acreedor a una multa del 10% del valor del inmueble, por la cantidad de \$370,052.70, misma que pagaría en el mes de agosto de 2021. No obstante, sin exhibir evidencia documental de haberse realizado dicho cobro por parte del Fideicomiso.

En consecuencia, y conforme a la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, tampoco se presentó el contrato de compra venta definitivo del inmueble, protocolizado ante la Fe de Notario Público, ya que dicho trámite está sujeto al pago total del monto adeudado.

- No se presentó el contrato de arrendamiento inicial del año 2014 o bien, del año 2015 y, en su caso, subsecuentes, celebrados entre el Fideicomiso Zacatecas como arrendador y la empresa [REDACTED] como arrendataria; a fin de determinar cuáles fueron las obligaciones y derechos a que se sujetaron las partes, duración del contrato, costo del arrendamiento, forma de pago, etc.

Ahora bien, según consta en el oficio número SEZAC/FZ/257/2018 de fecha 04 de mayo de 2018, antes descrito, se informa un adeudo por rentas vencidas, por la cantidad de \$647,576.54; desconociéndose como se integró dicho adeudo. Por otra parte, al incumplirse la realización de los pagos por la compra venta del inmueble, el primero a realizarse en diciembre del año 2018, luego en junio de 2019, junio 2020 y finalmente el último en junio 2021; tal situación conlleva como consecuencia, que el Fideicomiso debió haber cobrado renta del inmueble por los años 2019, 2020 y hasta mayo de 2021, fecha en que se realizó el primer pago sobre la compra venta de la nave industrial. Sin embargo, el fideicomiso no exhibió evidencia de los cobros realizados por dicho periodo, por concepto de arrendamiento del inmueble. Por lo cual, se presume un adeudo por arrendamiento de 29 meses, por la cantidad de \$504,600.00 a razón de \$15,000.00 mensuales más I.V.A, conforme a lo declarado por la C. [REDACTED]

- El Fideicomiso no exhibió avalúos comercial y catastral del bien, que demuestren el valor real que tenía el inmueble a la fecha de la celebración del contrato de promesa de compraventa (08 de julio de 2021), y en su caso, los elementos de juicio (técnicos, sociales, económicos, etc.) que se tomaron en cuenta para fijar el precio de venta del inmueble en la cantidad de \$3,700,527.01; así como documentos en los que consten las razones de interés para la adquisición del inmueble, por parte de la empresa y la oferta económica presentada; lo anterior, en cumplimiento a lo señalado en los artículos 37, 38, 39, 50 y 51 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, que a la letra señalan:

Artículo 37. "Los sujetos de apoyo por sí o a través de representante legal, presentaran ante el Director del FIDEICOMISO", previo oficio de autorización y validación de proyecto de inversión por parte del Secretario de Economía del Gobierno del Estado de Zacatecas, la solicitud de intención de comprar a crédito o de contado, de arrendamiento o comodato, el inmueble en cuestión, conforme al proyecto a desarrollar, debiendo anexar la siguiente información: I. Carta solicitud. (Anexo 1). II. Ficha técnica. (Anexo 2). III. Formato único para presentación de proyectos. (Anexo 3). Lo anterior describe el proyecto ejecutivo de inversión en cuanto sus aspectos Jurídicos, técnicos, financieros y en general la proyección de impactos económicos, incluyendo la generación de empleos..."

Artículo 38. "Una vez recibida la solicitud de intención de comprar a crédito o de contado, de arrendamiento o comodato con todos los documentos requeridos en estas reglas de operación, el Director del "FIDEICOMISO" se asegurará del cumplimiento de todos los requisitos y las presentará al H. Comité Técnico para su análisis y en su caso aprobación."

Artículo 39. "En la solicitud de compra a crédito, el Director procederá a la elaboración de un Dictamen de Factibilidad de la solicitud, el cual deberá de contener como mínimo los siguientes elementos: I. Resumen del análisis de factibilidad técnica y financiera de la solicitud. II. Nombre de la empresa y generales del o los solicitantes. III. Resumen general del proyecto y destino que se pretende con el bien inmueble. IV. Características específicas del bien o bienes inmuebles patrimonio del "FIDEICOMISO" que pretende adquirir. V. Avalúo Comercial y catastral del bien. VI. Monto de crédito, tipo, tasa de interés, periodo de gracia, plazos, esquema de amortización."

Artículo 50. "El H. Comité Técnico para el establecimiento de precio de los inmuebles a negociar para su venta además de tomar en cuenta los avalúos comercial y catastral, considerará el beneficio económico y social que permita su negociación, las necesidades propias de su ubicación y la situación económica del futuro adquirente o beneficiario."

Artículo 51. "Será exigible el monto total del adeudo o rescisión del contrato de compra venta en forma anticipada o la devolución del bien inmueble, cuando el beneficiario incurra en cualquier incumplimiento de las condiciones autorizadas por el H. Comité Técnico y/o cualquier incumplimiento de las condiciones que se estipulen en convenios y contratos firmados."

Con base en lo antes señalado, se concluye la determinación de presuntas irregularidades, derivado del incumplimientos a los derechos y obligaciones, establecidos en el contrato de promesa de compraventa de la nave industrial; consistentes en lo siguiente: se presume un daño a la hacienda pública del Fideicomiso Zacatecas, por la cantidad de \$3,465,021.61, más lo que resulte por la falta de presentación de los avalúos comerciales y catastrales, que reflejen el valor real del inmueble vendido. El importe observado, integrado de la siguiente forma: Del precio pactado por la compra del inmueble, por un importe de \$3,700,527.01, no se presenta evidencia de pago del importe adeudado, por la cantidad de \$2,590,368.91; por la presunta omisión de cobro de rentas, por la cantidad de \$504,600.00; así como por la falta de evidencia por el cobro de la multa de \$370,052.70, conforme a lo estipulado en el contrato; este último monto, derivado de la falta de exhibir evidencia del seguimiento jurídico administrativo para el cumplimiento del contrato; así como, por no presentar los contratos de arrendamiento iniciales y subsecuentes, desde el año 2014 en que se tomó posesión del inmuebles por parte de la empresa [REDACTED] hasta el año 2021, fecha, en lo que según lo antes expuesto, no se ha pagado ningún importe, por concepto de arrendamiento, derivado de los supuestos trabajos realizados por la empresa, sin demostrarlo.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1, 2, 3, 4 primer párrafo, fracciones IV, XII, XIX, y XXIII, 7, 16, 17, 19, 21, 22, 33, 42 primer párrafo, 43 y 67 primer párrafo de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 44 y 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 7 primer párrafo, fracción f), 8, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 49, 50, 51, 55, 78, 79, 80, 82 primer párrafo, fracciones I y V, 85 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas; 2, 29, 30 y 31 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA:

La observación no solventa, por la cantidad de \$3,465,021.61, en virtud de que aun y cuando el Ente fiscalizado exhibió documentación para la aclaración de dichas irregularidades; no presentó evidencia documental del pago a favor del Fideicomiso de lo adeudado, consistente en los siguientes documentos:

- Factura(s), ficha de depósito o transferencia, estado de cuenta bancario, pólizas de registro contable, etc., que comprueben la realización del segundo pago, por parte [REDACTED] al Fideicomiso, conforme a la cláusula tercera del contrato, por la cantidad de \$2,590,368.91.
- Documento en el que conste el pago de la multa por incumplimiento en los pagos pactados, del 10% del valor del inmueble, por la cantidad de \$370,052.70, misma que se pagaría en el mes de agosto de 2021.
- Pago de renta del inmueble por los años 2019, 2020 y de enero a mayo de 2021, fecha en que/ se realizó el primer pago sobre la compra venta de la nave industrial. Por lo cual, se presume un adeudo por arrendamiento de 29 meses, por la cantidad de \$504,600.00 a razón de \$15,000.00 mensuales más I.V.A, conforme a lo declarado por la C. [REDACTED]

En consecuencia, y conforme a la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, tampoco se presentó el contrato de compra venta definitivo del inmueble, protocolizado ante la Fe de Notario Público, ya que dicho trámite está sujeto al pago total del monto adeudado.

Asimismo, no presentó los avalúos comerciales y catastrales del bien, que demuestren el valor real que tenía el inmueble a la fecha de la celebración del contrato de promesa de compraventa (08 de julio de 2021), y en su caso, los elementos de juicio (técnicos, se tomaron en cuenta para fijar el precio de venta del inmueble en la cantidad de \$3,700,527.01; así como documentos en los que consten las razones de interés para la adquisición del inmueble, por parte de la empresa y la oferta económica presentada; por lo cual, la observación subsiste en los aspectos observados.

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones administrativas y/o jurídicas, emprendidas, a fin de dar seguimiento, claridad, y en su caso, conclusión con los aspectos observados, relativo al cobro de los adeudos a favor del Fideicomiso no cubiertos por la empresa Fideicomiso la empresa [REDACTED] por la venta de la Nave Industrial, ubicada en el Municipio de Genaro Codina, Zacatecas.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emite las siguientes Acciones a Promover:

CPE21-AF-FIDEZAC-05 Pliego de Observaciones

La Auditoría Superior del Estado emitirá Pliego de Observaciones por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**, por la cantidad de **\$3,465,021.61**, relativo al contrato de Promesa de Compraventa FZ/V&T/C051/2021, de fecha 8 de julio de 2021, mediante el cual el terreno de 5,000.00 m2, conjuntamente con la nave industrial construida dentro del terreno, con una superficie de 2,173.21 m2, ubicada el punto denominado "San Miguel" Km. 3 en el municipio de Genaro Codina, Zacatecas, fueron comprometidos para su venta a la C. [REDACTED] en su calidad de promitente compradora, por un importe de \$3,700,527.01, habiéndose pagado por parte la compradora la cantidad de \$1,110,158.10; en consecuencia determinándose las siguientes observaciones que integran el importe observado:

No presentaron factura(s), ficha de depósito o transferencia, estado de cuenta bancario, pólizas de registro contable, etc., que comprueben la realización del segundo pago, por parte [REDACTED] al Fideicomiso, conforme a la cláusula tercera del contrato, por la cantidad de \$2,590,368.91.

Asimismo, según contrato, se acordó que, en caso de incumplimiento en los pagos pactados, el promitente comprador, se haría acreedor a una multa del 10% del valor del inmueble, por la cantidad de \$370,052.70, misma que pagaría en el mes de agosto de 2021. No obstante, sin exhibir evidencia documental de haberse realizado dicho cobro por parte del Fideicomiso.

Por otra parte, el Fideicomiso debió haber cobrado renta del inmueble por los años 2019, 2020 y hasta mayo de 2021, fecha en que se realizó el primer pago sobre la compra venta de la nave industrial. Sin embargo, el fideicomiso no exhibió evidencia de los cobros realizados por dicho periodo, por concepto de arrendamiento del inmueble. Por lo cual, se presume un adeudo por arrendamiento de 29 meses, por la cantidad de \$504,600.00 a razón de \$15,000.00 mensuales más I.V.A, conforme a lo declarado por la C. [REDACTED]

Aunado a la anterior, el Fideicomiso no exhibió avalúos comercial y catastral del bien, que demuestren el valor real que tenía el inmueble a la fecha de la celebración del contrato de promesa de compraventa (08 de julio de 2021), y en su caso, los elementos de juicio (técnicos, sociales, económicos, etc.) que se tomaron en cuenta para fijar el precio de venta del inmueble en la cantidad de \$3,700,527.01; así como documentos en los que consten las razones de interés para la adquisición del inmueble, por parte de la empresa y la oferta económica presentada; lo anterior, en cumplimiento a lo señalado en los artículos 37, 38, 39, 50 y 51 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 148, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 8, 28, 29 y 30 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas; 1, 2, 3, 4 primer párrafo, fracciones IV, XII XIX, y XXIII, 7, 16, 17, 19, 21, 22, 33, 42 primer párrafo, 43 y 67 primer párrafo de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 44 y 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 7 primer párrafo, fracción f), 8, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 49, 50, 51, 55, 78, 79, 80, 82 primer párrafo, fracciones I y V, 85 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas; 2, 29, 30 y 31 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021

CPE21-AF-FIDEZAC-06 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, que realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo y/o jurídicas pertinentes y/o necesarias, para que en relación al contrato de Promesa de Compraventa FZ/V&T/C051/2021, de fecha 8 de julio de 2021, mediante el cual el terreno de 5,000.00 m2., conjuntamente con la nave industrial construida dentro del terreno, con una superficie de 2,173.21 m2, ubicada el punto denominado "San Miguel" Km. 3 en el municipio de Genaro Codina, Zacatecas, fueron comprometidos para su venta a la C. [REDACTED] en su calidad de promitente compradora, por un importe de \$3,700,527.01, habiéndose pagado por parte la compradora como anticipo la cantidad de \$1,110,158.10; por lo tanto se recomienda que el Fideicomiso, proceda a lo siguiente:

Facture y gestione el cobro a [REDACTED], conforme a la cláusula tercera del contrato, del adeudo sobre el valor de venta del inmueble, por la cantidad de \$2,590,368.91; asimismo, por incumplimiento en los pagos pactados, cobre la multa del 10% del valor del inmueble, por la cantidad de \$370,052.70; de igual forme, gestione el cobro de los adeudos de renta del inmueble por los años 2019, 2020 y hasta mayo de 2021, fecha en que se realizó el primer pago sobre la compra venta de la nave industrial, sumando un adeudo de arrendamiento de 29 meses, por la cantidad de \$504,600.00 a razón de \$15,000.00 mensuales más I.V.A; además realice los avalúos comercial y catastral del inmueble, que demuestren el valor real que tenía el inmueble a la fecha de la celebración del contrato de promesa de compraventa (08 de julio de 2021), y en su caso, determine las diferencias procedentes en favor del Fideicomiso.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación, exhibe documento en el cual expone como en la Trigésima Novena Reunión Ordinaria, de fecha del 24 de marzo de 2021, se autorizó la compraventa del lote y nave industrial en el municipio de Genaro Codina.

Así mismo, en dicho documento, especifica en cada uno de los anexos presentados en forma digital lo que contienen:

ANEXO 3.1. Fotocopia simple de la Trigésima Novena Reunión Ordinaria de fecha 24 de marzo del 2021, en la cual recayó el acuerdo 957, en el cual se autoriza la compraventa del lote y la nave industrial a la empresa Protec Médica.

ANEXO 3.2. Fotocopias simples de los estados de cuenta de los depósitos realizados por la empresa Protec Médica a Fideicomiso Zacatecas, así como los comprobantes de las facturas emitidas por Fideicomiso Zacatecas.

ANEXO 3.3. Fotocopia simple del oficio SEZAC/FZ/630/2022, de fecha del 14 de noviembre de 2022, suscrito por la M.C. Judith Amparo Trejo Cárdenas, Directora General del Fideicomiso Zacatecas, el cual es dirigido a la Representante Legal de Protec Medica SA de CV, a la Dra. [REDACTED] Gutiérrez; en el cual se le hace la invitación para celebrar una reunión con el fin de llegar a un acuerdo sobre el asunto de la prórroga de pago del terreno y la nave industrial ubicados en el municipio de Genaro Codina

ANEXO 3. 4. Fotocopia simple del contrato privado de compraventa **FZ/V&T/C051/2022 de fecha 08 de julio del 2021**, celebrado entre la Dra. [REDACTED] Gutiérrez Caldera como representante legal de la empresa Protec Medica S.A. de C.V. y el Fideicomiso Zacatecas.

ANEXO 3.5. Fotocopia simple de la **Vigésima Tercera Reunión Ordinaria** de fecha 03 de junio del 2014, en la cual recayó el acuerdo 424, en el cual se autoriza la celebración de contrato de arrendamiento, así como el monto con la empresa Protec Médica.

ANEXO 3.6. Fotocopia simple de la **Trigésima Segunda Reunión Ordinaria** de fecha 29 de noviembre del 2017, en la cual recayó el acuerdo 741, en el cual se autoriza la amortización para el pago por concepto de adeudo.

ANEXO 3.7. Fotocopia simple del contrato de arrendamiento **FZ/044/2014** celebrado entre el Fideicomiso Zacatecas y la empresa Protec Medica S.A. de C.V., de fecha 21 de octubre del 2021.

ANEXO 3.8. Fotocopias simples de los estados de cuenta de los depósitos realizados por la empresa Protec Médica a Fideicomiso Zacatecas, así como los comprobantes de las facturas emitidas por Fideicomiso Zacatecas.

ANEXO 3.9. Fotocopia del avalúo catastral con número de folio U63394, recibo oficial No. 20379747, con fecha de emisión del 12 de agosto del 2019.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción promovida **CPE21-AF-FIDEZAC-05 Pliego de Observaciones**, que antecede.

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA:

La observación no solventa, por la cantidad de **\$3,465,021.61**, en virtud de que aun y cuando el Ente fiscalizado exhibió documentación para la aclaración de dichas irregularidades; no presentó evidencia documental del pago a favor del Fideicomiso de lo adeudado, consistente en los siguientes documentos:

1. Factura(s), ficha de depósito o transferencia, estado de cuenta bancario, pólizas de registro contable, etc., que comprueben la realización del segundo pago, por parte [REDACTED] al Fideicomiso, conforme a la cláusula tercera del contrato, por la cantidad de \$2,590,368.91.
2. Documento en el que conste el pago de la multa por incumplimiento en los pagos pactados, del 10% del valor del inmueble, por la cantidad de \$370,052.70, misma que se pagaría en el mes de agosto de 2021.
3. Pago de renta del inmueble por los años 2019, 2020 y de enero a mayo de 2021, fecha en que/ se realizó el primer pago sobre la compra venta de la nave industrial. Por lo cual, se presume un adeudo por arrendamiento de 29 meses, por la cantidad de \$504,600.00 a razón de \$15,000.00 mensuales más I.V.A, conforme a lo declarado por la C. [REDACTED]

En consecuencia, y conforme a la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, tampoco se presentó el contrato de compra venta definitivo del inmueble, protocolizado ante la Fe de Notario Público, ya que dicho trámite está sujeto al pago total del monto adeudado.

Asimismo, no presentó los avalúos comerciales y catastrales del bien, que demuestren el valor real que tenía el inmueble a la fecha de la celebración del contrato de promesa de compraventa (08 de julio de 2021), y en su caso, los elementos de juicio (técnicos, se tomaron en cuenta para fijar el precio de venta del inmueble en la cantidad de \$3,700,527.01; así como documentos en los que consten las razones de interés para la adquisición del inmueble, por parte de la empresa y la oferta económica presentada; por lo cual, la observación subsiste en los aspectos observados.

Incumpliendo la normatividad descrita en el **Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-04, Observación 03.**

Con base en los elementos antes descritos y que obran en poder de este Órgano de Fiscalización, se advierte que el C. [REDACTED] **Secretario de Economía. Presidente Suplente y Apoderado Legal del Fideicomiso Zacatecas**, del 12 de septiembre de 2016 al 12 de septiembre de 2021, así como el C. [REDACTED] **Director de Infraestructura de la Secretaría de Economía y Director del Fideicomiso**, del 25 de noviembre de 2016 al 12 de septiembre de 2021; por haber omitido facultades y obligaciones inherentes a su cargo, generando con ello un probable daño y/o perjuicio económico para el Fideicomiso Zacatecas, derivado de las operaciones económicas realizadas con la empresa [REDACTED] representada legalmente por la C. [REDACTED] lo anterior con lo dispuesto en el Capítulo V, Artículo 8, incisos VII, VIII y XV; así como también en los Capítulos XI, XII, XVI Y XV de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas.

Asimismo se advierte que la empresa [REDACTED] representada legalmente por la C. [REDACTED] incumplió con las cláusulas establecidas en el contrato de Promesa de Compraventa FZ/V&T/C051/2021, de fecha 8 de julio de 2021, en relación a los punto 1, 2 y 3 que se describen anteriormente;

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Integración de Expediente de Investigación, con la finalidad de que el Departamento de Investigación de la Auditoría Superior del Estado realice las investigaciones debidamente fundadas y motivadas respecto de las conductas de los servidores públicos y/o particulares que puedan constituir responsabilidades administrativas en su ámbito de competencia, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones administrativas y/o jurídicas, emprendidas, a fin de dar seguimiento, claridad, y en su caso, conclusión con los aspectos observados, relativo al cobro de los adeudos a favor del Fideicomiso no cubiertos por la empresa Fideicomiso la empresa [REDACTED] por la venta de la Nave Industrial, ubicada en el Municipio de Genaro Codina, Zacatecas.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, por lo que subsiste la recomendación.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-05-01 Integración de Expediente de Investigación

La Auditoría Superior del Estado, a través del Departamento de Investigación complementará la integración de Expediente de Investigación de los hechos derivados de la fiscalización y del proceso de solventación, a efectos de integrar en su totalidad la investigación, y en su momento elaborar el Informe de Presunta Responsabilidad

Administrativa, el cual deberá ser remitido a la autoridad correspondiente, para que realice lo conducente. Lo anterior de conformidad con los artículos 91, 98, 99 y 100 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, y 29 primer párrafo, fracción XVIII, 38, 80 y 85 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

CPE21-AF-FIDEZAC-06-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, que realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo y/o jurídicas pertinentes y/o necesarias, para que en relación al contrato de Promesa de Compraventa FZ/V&T/C051/2021, de fecha 8 de julio de 2021, mediante el cual el terreno de 5,000.00 m², conjuntamente con la nave industrial construida dentro del terreno, con una superficie de 2,173.21 m², ubicada el punto denominado "San Miguel" Km. 3 en el municipio de Genero Codina, Zacatecas, fueron comprometidos para su venta a la C. [REDACTED] en su calidad de promitente compradora, por un importe de \$3,700,527.01, habiéndose pagado por parte la compradora como anticipo la cantidad de \$1,110,158.10; por lo tanto se recomienda que el Fideicomiso, proceda a lo siguiente:

Facture y gestione el cobro a [REDACTED] conforme a la cláusula tercera del contrato, del adeudo sobre el valor de venta del inmueble, por la cantidad de \$2,590,368.91; asimismo, por incumplimiento en los pagos pactados, cobre la multa del 10% del valor del inmueble, por la cantidad de \$370,052.70; de igual forme, gestione el cobro de los adeudos de renta del inmueble por los años 2019, 2020 y hasta mayo de 2021, fecha en que se realizó el primer pago sobre la compra venta de la nave industrial, sumando un adeudo de arrendamiento de 29 meses, por la cantidad de \$504,600.00 a razón de \$15,000.00 mensuales más I.V.A.; además realice los avalúos comercial y catastral del inmueble, que demuestren el valor real que tenía el inmueble a la fecha de la celebración del contrato de promesa de compraventa (08 de julio de 2021), y en su caso, determine las diferencias procedentes en favor del Fideicomiso.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-05, Observación 04

Que corresponde a la Administración 2016-2021 y a la Administración 2021-2027

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del Fideicomiso Zacatecas, correspondiente al ejercicio fiscal 2021, la Auditoría Superior del Estado, emitió el oficio número PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditora Especial B, dirigido al Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y Presidente Suplente del Fideicomiso Zacatecas, mediante el cual en sus puntos 1 y 2, se solicitó, el Inventario o Relación de Bienes Inmuebles al 31 de diciembre de 2021, así como los expedientes de cada uno de los inmuebles, integrados con la documentación técnica, jurídica y administrativa correspondiente.

En atención al citado oficio, mediante el oficio número SE/DS/713/2022 de fecha 14 de junio de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía, la Entidad fiscalizada presentó en medio magnético información y documentación, integrada en la carpeta denominadas "1. Relación de Bienes Inmuebles" y "2. Expedientes de Bienes Inmuebles".

Asimismo, de la revisión a la documentación referida, se encontró que de acuerdo al Acta Protocolaria 23,903 de fecha del 9 de septiembre de 2016 y protocolizado por el Lic. [REDACTED] Notaría Pública Número 33, de [REDACTED] la [REDACTED] ciudad [REDACTED] de [REDACTED] Calera, Zacatecas, el Fideicomiso, protocoliza la autorización de lotificación del predio de su propiedad, con una superficie total de 4-64-57 has., con lo cual, dicho predio quedo lotificado o distribuido en 4 lotes, 2 áreas verdes, así como áreas para vialidad y estacionamiento, denominado "Cedula Industrial Jerez".

Entre la lotificación referida, en encuentra los Lotes 1 y 2 de la Manzana 2, de la Zona, denominada "Cedula Industrial Jerez", ubicada al sur de la ciudad sobre la carretera Jerez-Tlaltenango, del municipio de Jerez de García Salinas; señalándose que actualmente tales lotes son propiedad del Fideicomiso Zacatecas, según inventario de bienes inmuebles, mismos que enseguida se describen:

Lote 1; con una superficie total de terreno de 3,834.68 m2, con las siguientes colindancias: noreste 69.63 mts y linda con lote 2 de la manzana 2 y estacionamiento, sureste 55.45 mts. y linda con vialidad; suroeste 58.63 mts. y linda con vialidad; noroeste 44.45 mts y 17.28 mts. y linda con vialidad. Asimismo, dentro del Lote 1, se encuentra construida una nave industrial y área de oficinas, con una superficie total de 1,703.83 m2.

Lote 2; con una superficie de 1,892.25 m2, con las siguientes colindancias: Noreste 58.94 mts. y linda con paso de Servidumbre; sureste 40.97 mts. y linda con estacionamiento; suroeste 47.93 y linda con lote 1 de la manzana 2; noroeste 10.81 mts. y 38.14 mts. y linda con vialidad.

Ahora bien, respecto a la nave industrial construida en el Lote 1; el Fideicomiso Zacatecas, celebró el contrato de COMODATO con opción a Compraventa, número CFZ/08/2015, de fecha del 13 de octubre de 2015, con la empresa [REDACTED] L."; en el que, entre otras cláusulas, se acuerda lo siguiente:

- **VIGENCIA. TERCERA.** – LAS PARTES acuerdan que la vigencia del presente contrato será por un periodo de 2 años, pudiendo ejercer durante este periodo la opción de compraventa, a la fecha de firma del presente contrato.
- **CONDICIONANTES DEL COMODATO. SEXTA.** – El presente Comodato estará condicionado a; 1.- que se cumpla con el proyecto de inversión económica presentando por El COMODATARIO a él COMODANTE. 2.- Que mantenga sus operaciones con la consecuente generación de empleos durante la vigencia del presente contrato. 3.- Que se utilice la nave conforme lo establecido en la cláusula primera del presente contrato.
- **TERMINACIÓN. DECIMA SEGUNDA.** – El presente contrato podrá darse por terminado en los siguientes supuestos: 1. Por mutuo acuerdo escrito de las PARTES. 2. Por resolución judicial que así lo determine; 3. Por el cumplimiento del objeto y plazo del presente Contrato.

Así mismo, en el Contrato de COMODATO con opción a Compraventa, celebrado con la empresa MGM S.A. de C.V., de número CFZ/08/2015, firmado por el LIC. [REDACTED] Apoderado del FIDEZAC, así como por el C. [REDACTED] representante legal de [REDACTED] L., en su Clausula DECIMA SEGUNDA establece que en caso de el COMODATARIO solicitará la terminación anticipada del presente contrato en cualquier momento durante la vigencia del mismo, podrá hacerlo mediante aviso por escrito con 30 días naturales de anticipación, debiendo EL COMODATARIO estar al corriente en sus pagos de los servicios públicos descritos en la declaración primera numeral quinta del presente contrato, en caso de actualizarse dicho supuesto y EL COMODATARIO demore la entrega del bien objeto de este contrato, por este hecho queda obligado a realizar el pago de la cantidad de \$15 mil pesos por mes que dure el retraso en la entrega del inmueble materia del presente contrato.

Derivado de lo anteriormente expuesto, y con la finalidad de verificar el uso, estatus administrativo, la ubicación y condiciones de las instalaciones de la nave industrial, se procedió a la verificación física de la misma, según consta en acta administrativa de constancia de hechos, de fecha 11 de junio de 2022, habiéndose constatado, lo siguiente:

- La nave industrial propiedad del FIDEZAC, se encuentra sin ningún uso, no obstante, ocupada con maquinaria propiedad de la empresa MGM S.A. de C.V.
- Dentro de las instalaciones de esta nave, se encuentran tornos industriales, taladros, herramientas, un monta cargas, equipo de soldadura, etc.

- Cabe recalcar que la empresa MGM S.A. de C.V., tiene más de un año que no opera o realiza alguna actividad industrial, esto debido a su cierre total.

Por consiguiente, se presume que el Fideicomiso, no realizó el seguimiento administrativo y en su caso jurídico a los siguientes puntos:

- Desalojó o ejercer la opción de compraventa, por término de contrato con la empresa M.G.M Manufacturing Industry S.A. de C.V. de R.L., en el plazo de vencimiento del contrato (12 de octubre de 2019), conforme lo estipulado en la cláusula tercera y decima segunda, antes descritas.
- Celebración de contrato de arrendamiento, al vencimiento del contrato de comodato, o bien, gestiones de cobro administrativo y/o jurídico, por la cantidad de \$15 mil pesos por mes, por los retrasos en la entrega de inmueble; conforme a lo estipulado en la cláusula decima segunda del contrato de comodato.

Habiendo transcurrido un periodo de 22 meses, desde la fecha de vencimiento del contrato 12 de octubre de 2019 al 31 de agosto de 2021; en consecuencia, omitiendo recabar ingresos, por la cantidad total de \$330,000.00, a razón de \$15,000.00 mensuales.

De igual manera, habiendo transcurrido un periodo de 4 meses, por el periodo del 01 de septiembre al 31 de diciembre de 2021; en consecuencia, omitiendo recabar ingresos, por la cantidad total de \$60,000.00, a razón de \$15,000.00 mensuales.

Con base en todo lo antes señalado, se concluye la determinación de un presunto daño al erario del Fideicomiso Zacatecas, por la cantidad de \$390,000.00, derivado del incumplimiento a los derechos y obligaciones, establecidos en el contrato de comodato de la nave industrial, antes expuestos.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 44 y 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 7 primer párrafo, fracción f), 8, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 49, 50, 51, 55, 78, 79, 80, 82 primer párrafo, fracciones I y V, 85 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas; 2, 29, 30 y 31 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA

La observación **no solventa**, por la cantidad de **\$330,000.00**; toda vez, que la entidad fiscalizada, presentó documentos, con los cuales, se ratifica el adeudo por concepto de arrendamiento de la empresa M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L. en favor del Fideicomiso Zacatecas, por la cantidad citada.

Por otra parte, la Entidad no exhibió documentación comprobatoria sobre las acciones legales emprendidas para el desalojo, o bien, ejercer la opción de compraventa, por término de contrato de comodato con la empresa M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L.

Asimismo, tampoco presentó el contrato de arrendamiento respectivo, que debió, en su caso elaborarse al vencimiento del contrato de comodato "vencido" el 12 de octubre del 2017, o bien, gestiones de cobro administrativas y/o jurídicas.

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación **no solventa**, por la cantidad de **\$60,00.00**; toda vez, que la entidad fiscalizada, presentó documentos, con los cuales, se ratifica el adeudo por concepto de arrendamiento de la empresa M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L. en favor del Fideicomiso Zacatecas, por la cantidad citada.

Por otra parte, la Entidad no exhibió documentación comprobatoria sobre las acciones legales emprendidas para el desalojo, o bien, ejercer la opción de compraventa, por término de contrato de comodato con la empresa M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L.

Asimismo, tampoco presentó el contrato de arrendamiento respectivo, que debió, en su caso elaborarse al vencimiento del contrato de comodato "vencido" el 12 de octubre del 2017, o bien, gestiones de cobro administrativas y/o jurídicas.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emite la siguiente Acción a Promover.

CPE21-AF-FIDEZAC-07 Pliego de Observaciones

La Auditoría Superior del Estado emitirá Pliego de Observaciones por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**, por la cantidad de **\$330,000.00**; relativo a los adeudos por arrendamiento no cobrados por parte del Fideicomiso a la empresa denominada "M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L.", respecto al terreno de 3,834.68 m², dentro del cual, se encuentra construida una nave industrial y área de oficinas, con una superficie construida de 1,703.83 m², propiedad de Fideicomiso y otorgada inicialmente en comodato a la empresa citada, ubicado al sur de la ciudad sobre la carretera Jerez-Tlaltenango, del municipio de Jerez de García Salinas, en el Parque denominado Cedula Industrial Jerez. El monto observado, se determinó con base a que la nave industrial fue otorgada en comodato con vencimiento al 12 de octubre de 2019, acordándose en el contrato respectivo el pago de renta al término del mismo; por lo que de la inspección física realizada, se conoció que el inmueble se encuentra sin ningún uso, no obstante, ocupado con maquinaria propiedad de la empresa MGM S.A. de C.V.. Por lo tanto, habiendo transcurrido un periodo de 22 meses, desde la fecha de vencimiento del contrato de comodato 12 de octubre de 2019 al 31 de agosto de 2021; en consecuencia, omitiendo recabar ingresos, por la cantidad total de \$330,000.00, a razón de \$15,000.00 mensuales, como se acordó en el contrato de comodato respectivo.

Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 148, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 8, 28, 29 y 30 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas; 44 y 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 7 primer párrafo, fracción f), 8, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 49, 50, 51, 55, 78, 79, 80, 82 primer párrafo, fracciones I y V, 85 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas; 2, 29, 30 y 31 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

CPE21-AF-FIDEZAC-08 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, que realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo y/o jurídicas pertinentes y/o necesarias, para que respecto al terreno de 3,834.68 m², dentro del cual, se encuentra construida una nave industrial y área de oficinas, con una superficie construida de 1,703.83 m², propiedad de Fideicomiso y otorgada inicialmente en comodato a la empresa "M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L.", ubicado al sur de la ciudad sobre la carretera Jerez-Tlaltenango, del municipio de Jerez de García Salinas,

en el Parque denominado Cedula Industrial Jerez. Se proceda al cobro de la renta adeudada por la cantidad total de \$330,000.00, a razón de \$15,000.00 mensual, como se acordó en el contrato de comodato respectivo. Asimismo, en su caso, se elabore el contrato de arrendamiento respectivo, por la ocupación de inmueble con maquinaria propiedad del arrendatario. De igual forma proceda al cobro del adeudo por arrendamiento, por la cantidad de \$60,000.00, correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de 2021, a razón de \$15,000.00 mensuales.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación exhibe documento, en el cual describe que es importante aclarar que de acuerdo al contrato que obra en el expediente de la empresa mencionada (M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L); la fecha de vencimiento del contrato fue en el mes de octubre del año 2017 y la empresa solicito una prorroga al contrato de comodato, la cual no fue autorizada por el H. Comité Técnico del FIDEZAC.

De la misma manera, especifica en dicho documento, que se está dando el seguimiento jurídico administrativo por parte de la Dirección del FIDEZAC.

Así mismo, se detallan las diversas reuniones que se sostuvieron con el apoderado legal de la empresa antes mencionada y el FIDEZAC, en donde se le informaron las situaciones que presenta la empresa, tanto jurídicas como administrativas.

Ahí mismo, comenta que el FIDEZAC, emprendió acciones de manera judicial por rescisión de contrato e incumplimiento y pago de daños y perjuicios.

De igual manera, se muestra en este mismo documento, la especificación de cada uno de los anexos presentados en forma digital y lo que contienen:

ANEXO 4.1. Oficio número SEZAC/FZ/230/2022 de fecha del siete de junio del 2022, el cual fue recibido por la Apoderada Legal de la empresa [REDACTED] día veintiocho de junio del 2022 en representación del C. [REDACTED]

ANEXO 4.2. Oficio número SEZAC/FZ/230/2022 de fecha del siete de junio del 2022, el cual fue recibido por la Apoderada Legal de la empresa [REDACTED] día veintiocho de junio del 2022 en representación del C. [REDACTED]

ANEXO 4.3. Fotocopia de la credencial de elector de la Apoderada Legal de la empresa [REDACTED]

ANEXO 4.4. NOTIFICACION DE ACUERDO. Oficio de fecha del 23 de septiembre de 2022. El cual es recibido por el apoderado legal, el Lic. Guillermo de Rosa del C. [REDACTED]

ANEXO 4.5. Oficio número SEZAC/FZ/555/2022 de fecha del 20 de septiembre del 2022, el cual fue recibido por el Apoderado legal Lic. [REDACTED] del C. [REDACTED] en el que se hace entrega de la

fotocopia simple del contrato de comodato con opción a compra que llevó a cabo la empresa MGM MANUFACTURING INDUSTRY S. A DE C. V DE R.L. la fecha mencionada.

ANEXO 4.6. Oficio número SEZAC/FZ/585/2022 de fecha del 20 de septiembre del 2022, el cual fue recibido por el Apoderado legal Lic. [REDACTED] del C. [REDACTED] en el que se le informa sobre el adeudo de la empresa en base a renta comercial de la nave industrial.

ANEXO 4.7. Escrito inicial de demanda juicio sumario civil de rescisión de contrato por incumplimiento y pago de daños y perjuicios, presentado en oficialía de partes en fecha 29 de noviembre del año en curso.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción promovida **CPE21-AF-FIDEZAC-07 Pliego de Observaciones**, que antecede.

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

La observación no solventa, por la cantidad de **\$330,000.00**; toda vez, que la entidad fiscalizada, presentó documentos, con los cuales, se ratifica el adeudo por concepto de arrendamiento por parte de la empresa M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L. en favor del Fideicomiso Zacatecas, por la cantidad citada.

Por otra parte, la Entidad no exhibió documentación comprobatoria sobre las acciones legales emprendidas para el desalojo, o bien, ejercer la opción de compraventa, por término de contrato de comodato con la empresa M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L.

Asimismo, tampoco presentó el contrato de arrendamiento respectivo, que debió, en su caso elaborarse al vencimiento del contrato de comodato "vencido" el 12 de octubre del 2017, o bien, gestiones de cobro administrativas y/o jurídicas.

Incumpliendo la normatividad descrita en el **Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-05, Observación 04**, asimismo con lo establecido en el contrato de COMODATO con opción a Compraventa, número CFZ/08/2015, de fecha del 13 de octubre de 2015.

Con base en los elementos antes descritos y que obran en poder de este Órgano de Fiscalización, se advierte que el C. [REDACTED] **Secretario de Economía. Presidente Suplente y Apoderado Legal del Fideicomiso Zacatecas**, del 12 de septiembre de 2016 al 12 de septiembre de 2021, así como el C. [REDACTED] **Director de Infraestructura de la Secretaría de Economía y Director del Fideicomiso**, del 25 de noviembre de 2016 al 12 de septiembre de 2021; por haber omitido facultades y obligaciones inherentes a su cargo, generando con ello un probable daño y/o perjuicio económico para el Fideicomiso Zacatecas, derivado de las operaciones económicas realizadas con la empresa M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L., lo anterior con lo dispuesto en el Capítulo V, Artículo 8, incisos VII, VIII y XV; así como también en los Capítulos XI, XII, XIII, XVI Y XV de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas.

Asimismo se advierte que la empresa **M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L.**, representada legalmente por el C. [REDACTED] adeuda por concepto de arrendamiento al Fideicomiso Zacatecas, la cantidad citada, lo anterior con base al contrato de COMODATO con opción a Compraventa, número CFZ/08/2015, de fecha del 13 de octubre de 2015.

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Integración de Expediente de Investigación, con la finalidad de que el Departamento de Investigación de la Auditoría Superior del Estado realice las investigaciones debidamente

fundadas y motivadas respecto de las conductas de los servidores públicos y/o particulares que puedan constituir responsabilidades administrativas en su ámbito de competencia, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La observación **no solventa**; toda vez, que la entidad fiscalizada, presentó documentos, con los cuales, se ratifica el adeudo por concepto de arrendamiento de la empresa M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L. en favor del Fideicomiso Zacatecas, por la cantidad citada.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-07-01 Integración de Expediente de Investigación

La Auditoría Superior del Estado, a través del Departamento de Investigación complementará la integración de Expediente de Investigación de los hechos derivados de la fiscalización y del proceso de solventación, a efectos de integrar en su totalidad la investigación, y en su momento elaborar el Informe de Presunta Responsabilidad Administrativa, el cual deberá ser remitido a la autoridad correspondiente, para que realice lo conducente. Lo anterior de conformidad con los artículos 91, 98, 99 y 100 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, y 29 primer párrafo, fracción XVIII, 38, 80 y 85 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

CPE21-AF-FIDEZAC-08-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, que realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo y/o jurídicas pertinentes y/o necesarias, para que respecto al terreno de 3,834.68 m², dentro del cual, se encuentra construida una nave industrial y área de oficinas, con una superficie construida de 1,703.83 m²., propiedad de Fideicomiso y otorgada inicialmente en comodato a la empresa "M.G.M Manufacturing Industry, S.A. de C.V. de R.L.", ubicado al sur de la ciudad sobre la carretera Jerez-Tlaltenango, del municipio de Jerez de García Salinas, en el Parque denominado Cedula Industrial Jerez. Se proceda al cobro de la renta adeudada por la cantidad total de \$330,000.00, a razón de \$15,000.00 mensual, como se acordó en el contrato de comodato respectivo. Asimismo, en su caso, se elabore el contrato de arrendamiento respectivo, por la ocupación de inmueble con maquinaria propiedad del arrendatario. De igual forma proceda al cobro del adeudo por arrendamiento, por la cantidad de \$60,000.00, correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de 2021, a razón de \$15,000.00 mensuales.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-06, Observación 05

Que corresponde a la Administración 2016-2021 y a la Administración 2021-2027

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del Fideicomiso Zacatecas, correspondiente al ejercicio fiscal 2021, la Auditoría Superior del Estado, emitió el oficio número PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditora Especial B, dirigido al Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y Presidente Suplente del Fideicomiso Zacatecas, mediante el cual, se solicitó los contratos por Prestación de Servicios, la documentación relativa al proceso de adjudicación, así como pólizas y comprobación de los gastos de operación realizados.

Informe General Ejecutivo de
Auditoría a Gobierno del Estado y
Entidades

Código:FR-FI-CS-01-31
No. Revisión: 4
Página 34 de 100

En atención al citado oficio, mediante el oficio número SE/DS/713/2022 de fecha 14 de junio de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía, la Entidad fiscalizada presentó en medio magnético la información y documentación solicitada.

De la revisión a la documentación presentada, específicamente en el rubro de los Egresos del Capítulo 3000 "Servicios Generales", se detectaron erogaciones realizadas de la cuenta bancaria número 021930061318917407 HSBC, abierta a nombre del FIDEICOMISO e identificada contablemente en la cuenta 1112-200-6-1740, mediante transferencias bancarias realizadas a favor de los prestadores de servicios [REDACTED] por la cantidad de \$2,462,680.00 y a favor del prestador de servicios [REDACTED] S.C.", por la cantidad de \$548,680.00, por los conceptos de prestación de servicios profesionales de contaduría y asesoría legal; como se detallan a continuación:

POLIZA DB	FECHA DE POLIZA	DESCRIPCIÓN	SERVICIOS REALIZADOS	IMPORTE	IVA	TOTAL
4000023	21/04/2021	ASESORIA CONTABLE Y FISCAL	Pago por los servicios profesionales independientes en materia de determinación de saldos a Favor de IVA, y Prestación de declaraciones complementarias de los Ejercicios fiscales 2015 a 2020, así como la elaboración, tramita y obtención de compensaciones y condonación de cantidades a pagar determinados por el SAT.	\$1 650,000.00	\$264 000.00	\$1,914 000.00
9000014	09/09/2021	ASESOR Y SUPERVISION PROY	Pago por servicio de Asesoría y Supervisión, contable, presupuestal, normativa, de proyectos, etc.	43,000.00	6 880.00	49,880.00
9000015	09/09/2021	ASESOR Y SUPERV PROYECTOS	Pago por servicio de Asesoría y Supervisión, contable, presupuestal, normativa, de proyectos, etc.	258,000.00	41 280.00	299 280.00
9000025	10/09/2021	ASESOR Y SUPERV PROY JUL	Pago por servicio de Asesoría y Supervisión, contable, presupuestal, normativa, de proyectos, etc.	43,000.00	6 880.00	49,880.00
10000037	31/10/2021	ASESORIA Y SUP PROYECTOS	Pago por servicio de Asesoría y Supervisión, contable, presupuestal, normativa, de proyectos, etc.	43,000.00	6 880.00	49,880.00
11000033	30/11/2021	ASESORIA Y SUP PROYECTOS	Pago por servicio de Asesoría y Supervisión, contable, presupuestal, normativa, de proyectos, etc.	43,000.00	6 880.00	49,880.00
12000034	31/12/2021	ASESORIA Y SUP PROY NOV	Pago por servicio de Asesoría y Supervisión, contable, presupuestal, normativa, de proyectos, etc.	43,000.00	6 880.00	49,880.00
			Total	\$2,123,000.00	\$339,680.00	\$2,462,680.00

POLIZA DB	FECHA DE POLIZA	DESCRIPCIÓN	SERVICIOS REALIZADOS	IMPORTE	IVA	TOTAL
5000028	25/05/2021	ASESORIA LEGAL ENERO	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
5000029	25/05/2021	ASESORIA LEGAL FEBRERO	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
5000030	25/05/2021	ASESORIA LEGAL MARZO	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
5000031	25/05/2021	ASESORIA LEGAL ABRIL	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
9000002	01/09/2021	ASESORIA LEGAL MAYO	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
9000003	01/09/2021	ASESORIA LEGAL JUNIO	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
9000004	01/09/2021	ASESORIA LEGAL JULIO	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
9000016	09/09/2021	ASESORIA LEGAL AGOSTO	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
1000036	31/10/2021	ASESORIA LEGAL SEPTIEMBRE	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
1100034	30/11/2021	ASESORIA LEGAL	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
1200035	31/12/2021	SERVICIOS JURIDICOS	Pago por servicios de Asesoría Legal	\$43,000.00	\$6,880.00	\$49,880.00
		TOTAL		\$473,000.00	\$75,880.00	\$548,880.00

Respecto a dichas erogaciones, el Fideicomiso presentó el contrato de prestación de Servicios Profesionales Independientes, sin número, de fecha 01 de enero de 2021, celebrado con el despacho jurídico, denominado [REDACTED] & TREJO ASESORES Y CONSULTORES, S.C, firmado por su Presidente del Consejo de Administración, Dr. [REDACTED] y por parte del Fideicomiso, firmado por su apoderados legales, el Ing. Carlos Bárcena Pous y el Arq. [REDACTED] en el que se establecen, entre otras, las siguientes cláusulas:

PRIMERA DEL OBJETO; El prestador de servicios profesionales desempeñara las funciones y este se obliga a prestar sus servicios de asesoría jurídica consistentes en:

- Brindar servicio de Asesoría Jurídica y Legal, así como revisión, elaboración de documentos legales, tramites y resolución de problemáticas en materia jurídica que requiera el FIDEZAC
- Elaboración, revisión y seguimiento de instrumentos legales que requiera el FIDEZAC.
- Elaboración revisión y seguimiento de todo tipo de Contrato y Convenios que requiera el FIDEZAC.
- Asesoría para trámites ante los Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio del dentro y fuera del Estado de Zacatecas.
- Revisión de dictámenes que requiera el FIDEZAC.
- Asistencia del Representante legal a su cargo que crea necesario a las reuniones que celebra el H Comité Técnico de EL PRESTADOR DE SERVICIO
- Las demás que le encomiende el Secretario de Economía de Gobierno del Estado, en su carácter de Presidente Suplente del H. Comité del FIDEZAC y/o Director del mismo y que sean de su competencia.

SEGUNDA. Prestará sus servicios de manera externa, y de manera interna, designará un Licenciado en Derecho, con experiencia y titulado, que será el enlace entre las partes **TERCERA.** El monto del contrato es por la cantidad de \$516,000.00, más IVA, totalizando \$598,560.00; **CUARTA.** Se acuerda que los pagos serán mensuales, durante 12 meses, por la cantidad de \$49,880.00; **QUINTA.** La duración del contrato será del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, presentó el contrato de prestación de Servicios Profesionales Independientes, sin número, de fecha 05 de julio de 2021, celebrado con el despacho denominado VENEGAS LOERA Y CIA., S.C., firmado por su apoderada legal C. Dora Delia Loera Valdez y por parte del Fideicomiso, firmado por su apoderados legales, el Ing. Carlos Bárcena Pous y el Arq. [REDACTED] en el que se establecen, entre otras, las siguientes cláusulas: **PRIMERA**

DEL OBJETO; El prestador de servicios profesionales se obliga a prestar sus servicios de manera personal e independiente de Asesoría y Supervisión en proyectos, supervisión contable, presupuestal, normativa, supervisión de ingresos y egresos, entre otras actividades; SEGUNDA. Prestará sus servicios de manera externa; TERCERA. El monto del contrato es por la cantidad de \$516,000.00, más IVA, totalizando \$598,560.00; CUARTA. Se acuerda que se realizara un primer pago, por la cantidad de \$299,280.00, más IVA; en el mes de julio la cantidad de \$47,884.80; por el 50% restante, los pagos serán mensuales, durante 5 meses, por la cantidad de \$49,880.00; QUINTA. La duración del contrato será del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021.

De igual forma, presentó el contrato de prestación de Servicios Profesionales Independientes, número FZ/C096/2020, de fecha 13 de octubre de 2020, celebrado con el despacho contable denominado [REDACTED] LOERA Y CIA., S.C., firmado por su apoderada legal C. Dora Delia Loera Valdez y por parte del Fideicomiso, firmado por su apoderados legales, el Ing. Carlos Bárcena Pous y el Arq. [REDACTED] en el que se establecen, entre otras, las siguientes cláusulas: PRIMERA DEL OBJETO; El prestador de servicios profesionales se obliga a prestar sus servicios de manera personal e independiente de Asesoría Fiscal ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT); para determinar saldos a favor en materia de Impuesto al valor agregado (IVA) de los ejercicios de 2015 a 2020; presentar declaraciones complementarias, así como la elaboración, tramite y obtención de compensaciones y condonación de cantidades a pagar determinados por el SAT; SEGUNDA. Prestará sus servicios de manera externa; TERCERA. El monto del contrato es por la cantidad de \$1,650,000.00, más IVA, totalizando \$1,914,000.00; CUARTA. las partes acuerdan no otorgar anticipo, QUINTA. El pago se hará en una sola exhibición contra la prestación del servicio a entera satisfacción del Fideicomiso; La duración del contrato será del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021.

Por otra parte, se pudo constatar que tanto en el despacho [REDACTED] así como en el despacho jurídico [REDACTED] S.C.", el C. [REDACTED] figura como su Presidente, de acuerdo a las actas constitutivas respectivas.

Del análisis, a la información y documentación antes referida, se observa un presunto conflicto de interés; toda vez, que los dos despachos están vinculados por relaciones de parentesco y familiaridad, prestando servicios independientes en diversos aspectos de Asesoría contable, presupuestal, normativa y en proyectos, Asesoría jurídica, Asesoría y trabajos fiscales, interrelacionados entre sí: con lo cual, se crea un riesgo a la independencia y objetividad en los trabajos realizados.

Por otra parte, en relación al contrato de prestación de Servicios Profesionales Independientes, sin número, de fecha 05 de julio de 2021, el que en su cláusula PRIMERA se señala que el Objeto del contrato es que el prestador de servicios se obliga a prestar sus servicios de manera personal e independiente de Asesoría y Supervisión en proyectos, supervisión contable, presupuestal, normativa, supervisión de ingresos y egresos, entre otras actividades; se observa que todas estas actividades corresponden a funciones de operación ordinarias del Fideicomiso, el cual cuenta con el personal necesario y capacitado para realizar dichas actividades; por lo cual se presume que no se justifica la contratación del despacho para tales servicios.

Ahora bien, en todo caso al amparo de este contrato, el Despacho, debió asesorar y supervisar al personal del Fideicomiso, para que este, realizará los trabajos relativos ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT); para determinar saldos a favor en materia de Impuesto al valor agregado (I.V.A) de los ejercicios de 2015 a 2020; y con ello, haber evitado el contrato celebrado con el mismo despacho, por la cantidad de \$1,914,000.00.

De igual forma, se conforma el conflicto de interés, conforme a lo dispuesto en el Código de Ética profesional del IMCP, parte A y B, "Contadores en la Practica Independiente", sección 290 y 291, al generarse un riesgo a los principios fundamentales de independencia, integridad y objetividad, generando una "amenaza" de familiaridad e interés personal en los trabajos realizados; toda vez, que los dos despachos, constituidos como personas morales, tienen a la misma persona como su Presidente, además que los servicios que se prestaron, corresponden a conceptos de trabajos que

están interrelacionados entre sí; en tal sentido, sobre los trabajos fiscales revisados, el mismo despacho expresa una "opinión", así como también sobre los trabajos que realiza el despacho jurídico; generándose ante tal situación el presunto conflicto de interés.

Por lo cual, el Despacho a través de su representante legal, debió abstenerse de realizar cualquier otro trabajo que no fuera el de la Auditoría Fiscal al IVA o bien, de Asesoría y Supervisión, a fin de no poner en riesgo principios fundamentales de ética en la práctica de la contaduría, en perjuicio de su cliente.

En consecuencia, se presume que el Fideicomiso, incumplió disposiciones de carácter administrativo, al otorgar contratos que ponen en riesgo principios básicos de contaduría, relativos a la objetividad e independencia en trabajos de contaduría y auditoría fiscal; al omitir el apegarse a la normatividad establecida en la adjudicación de los trabajos; toda vez, que para efectos de un evitar conflicto de interés en perjuicio de la Institución, debió adjudicar a otros despachos, los trabajos diferentes a la auditoría o revisión fiscal. Además, sin evidencia del proceso de adjudicación.

Por otra parte, el Fideicomiso no exhibió la documentación relativa al proceso de Adjudicación, de los contratos de prestación de servicios jurídicos y contables, cada uno de ellos, por un importe de \$598,560.00, totalizando \$1,197,120.00, consistente en la siguiente documentación:

- Cotización o Propuesta de cuando menos tres prestadores de servicios, para los trabajos distintos a lo que fue la auditoría o revisión fiscal; es decir, para la asesoría jurídica y la asesoría y supervisión contable, presupuestal, normativa, etc.
- Documento o Fallo, en la que debió constar que el Despacho al que se le asignó el servicio ofreció las mejores condiciones en cuanto a precio calidad, financiamiento, garantía para el Fideicomiso, etc.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los 42 primer párrafo, 43 y 67 primer párrafo de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 1, 2, 32 primer párrafo, fracciones V, VI y VIII, 47 y 48 de la Ley de Disciplina Financiera y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Zacatecas y sus Municipios; 28, 31, 34, 35, 36, 37, 39 y 41 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Zacatecas; parte A y B sección 290 y 291 del Código de Ética Profesional, emitido por el IMCP, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SE SOLVENTA

La observación no se solventa por la cantidad de \$548,680.00; toda vez que los argumentos presentados por la Entidad, respecto al pago presuntamente improcedente por concepto de asesoría contable y presupuestal, así como otras actividades relacionadas, no se justifica ya que el Fideicomiso cuenta con la infraestructura organizacional y el personal suficiente y adecuado para el desarrollo de las funciones motivo del contrato.

Por otra parte, no se subsana el presunto conflicto de intereses; ya que los despachos [REDACTED] y [REDACTED] S.C., contables y jurídicos que realizaron los trabajos, tienen relaciones de parentesco y familiaridad, entre ellos, además de tener como socios comunes, ambos despachos al C. [REDACTED]

Aunado a lo anterior, no presentó propuestas de cotización por los servicios de asesoría contable y presupuestal entre otros trabajos de otros despachos, que hubieren garantizado al Fideicomiso, criterios de objetividad, imparcialidad, así como economía en la contratación de los servicios. Por lo tanto, la observación subsiste en los aspectos observados.

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones administrativas, emprendidas, a fin de dar seguimiento, claridad, y en su caso, conclusión con los aspectos observados, relativo al contrato de servicios profesionales Independientes, para prestar sus servicios de manera personal e independiente de Asesoría y Supervisión en proyectos, supervisión contable, presupuestal, normativa, supervisión de ingresos y egresos, entre otras actividades. No obstante, se observa que todas estas actividades corresponden a funciones de operación ordinarias del Fideicomiso; por lo cual, se presume que dicha Entidad, cuenta con el personal necesario y capacitado para realizar dichas actividades; por lo cual se determina la presunción de que no o se justifica la contratación del despacho para tales servicios; en consecuencia, la observación subsiste para la administración actual.

Por otra parte, es conveniente señalar que la asesoría, supuestamente brindada por el despacho, fue deficiente, ya que se infringió con disposiciones contables y presupuestales, señaladas como obligatorias en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, tal y como se determina en diversas observaciones del presente documento.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emite las siguientes Acciones a Promover:

CPE21-AF-FIDEZAC-09 Pliego de Observaciones

La Auditoría Superior del Estado emitirá Pliego de Observaciones por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**, por la cantidad de **\$548,680.00**; relativo al contrato de prestación de Servicios Profesionales Independientes, sin número, de fecha 05 de julio de 2021, celebrado con el despacho denominado [REDACTED] LOERA Y CIA., S.C., en el cual el prestador de servicios de manera "externa" personal e independiente de Asesoría y Supervisión en proyectos, supervisión contable, presupuestal, normativa, supervisión de ingresos y egresos, entre otras actividades, con un costo total de \$598,560.00, duración del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021. Sin embargo, dicho gasto se considera injustificado, toda vez que se trata de la contratación de actividades que corresponden a funciones de operación ordinarias del Fideicomiso, el cual cuenta con la infraestructura organizacional y el personal suficiente y adecuado para el desarrollo de las funciones motivo del contrato; por lo cual se presume que no se justifica la contratación del despacho para tales servicios.

Lo anterior, con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 8, 28, 29 y 30 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas; 42 primer párrafo, 43 y 67 primer párrafo de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 1, 2, 32 primer párrafo, fracciones V, VI y VIII, 47 y 48 de la Ley de Disciplina Financiera y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Zacatecas y sus Municipios; 28, 31, 34, 35, 36, 37, 39 y 41 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles del Estado de Zacatecas; parte A y B sección 290 y 291 del Código de Ética Profesional, emitido por el IMCP, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

CPE21-AF-FIDEZAC-10 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, que realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo pertinentes y/o necesarias, para que en lo sucesivo, evite la contratación de trabajos que impliquen un presunto conflicto de interés, en lo particular respecto a los contratos celebrados con los despachos [REDACTED], y [REDACTED] S.C.", ya que ambos despachos están vinculados por relaciones de parentesco y familiaridad, lo que conlleva riesgos de independencia y objetividad, respecto a los servicios que prestan, al tratarse de trabajos jurídicos, contables y administrativos, interrelacionados entre sí; asimismo, se recomienda evitar la contratación de servicios personales independientes, para realizar a funciones de operación ordinaria del Fideicomiso; ya que se presume que dicha Entidad, cuenta con el personal necesario y capacitado para realizarlas.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación relacionada con **Presunción de conflicto de interés**, exhibe documento, en el cual explica en unos de sus párrafos, que el Gobernador del Estado como administrador de los recursos públicos del Poder Ejecutivo, tanto los provenientes de la federación como de lo que se originen en el Estado, tiene la facultad legal auxiliar en la realización de acciones prioritarias al Poder a su cargo mediante la constitución de Fideicomisos, así lo señala el Artículo 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del estado de Zacatecas vigente.

De la misma manera, se explica en dicho documento el proceso de la creación del Fideicomiso Zacatecas, así como también, de quiénes integran el Comité Técnico, así como también, las facultades de dicho Comité.

Así mismo, se detalla punto por punto, la contratación de los servicios proporcionados por los despachos [REDACTED] así como también, extractos de los acuerdos llevados a cabo en las reuniones del Comité Técnico del FIDEZAC, en donde se propusieron las contrataciones de dichos despachos.

Expone también, fundamentación legal en los que justifican el porqué de la contratación de los despachos antes mencionados.

De igual forma, describe los trabajos realizados por los prestadores de servicios legales y contables.

También se detallan, los puestos y actividades del personal adscrito a el FIDEZAC.

A lo que también describe que, cada una de las personas que integran el FIDEZAC, tienen funciones definidas a realizar, las cuales son muy amplias, comprobando así que el FIDEICOMISO no cuenta con personal suficiente, puesto que, en el área contable, se tienen únicamente dos personas para haber llevado a cabo la asesoría fiscal ante el Servicio de Administración Tributaria, lo que es irrealizable porque a esto hay que añadir la carga de trabajo que se efectúa diariamente.

De igual manera, se comenta por parte del Ente que, en el año 2021, no se contaba con ningún asesor jurídico para llevar a cabo los asuntos jurídicos y legales del Fideicomiso, por lo que en base al artículo 78 de las Reglas de Operación de esa entidad, paraestatal, se hizo la licitación para la contratación de un despacho jurídico. Si bien, resulta indispensable contar con apoyo jurídico, aún más cuando no se cuenta con ningún tipo de personal que apoye los

asuntos jurídicos y legales necesarios para el Fideicomiso, por lo que resultaba apremiante la contratación de un despacho jurídico.

Así mismo, el FIDEZAC, muestra en digital en Anexo 5.3, fotocopia simple del dictamen de prestaciones de servicios contables de fecha del 02 de julio de 2021.

Por lo que afirma el Fideicomiso, que en fecha 01 de enero de 2020, se firmó dictamen de asignación de servicios profesionales de asesoría jurídica al Fideicomiso, firmado por el presidente suplente del FIDEZAC, el Ing. [REDACTED] el Director del Fideicomiso, el Arq. [REDACTED] y la administradora del FIDEZAC, la L.C. [REDACTED]

De la misma manera, presenta en digital, Anexo 5.4, el cual contiene de fotocopia simple del dictamen de prestación de servicios contables de fecha 01 de enero de 2021.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción promovida **CPE21-AF-FIDEZAC-09 Pliego de Observaciones**, que antecede.

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SE SOLVENTA

La observación no se solventa por la cantidad de **\$548,680.00**; toda vez que los argumentos presentados por la Entidad, respecto al pago presuntamente improcedente por concepto de asesoría contable y presupuestal, así como otras actividades relacionadas, no se justifica ya que el Fideicomiso cuenta con la infraestructura organizacional y el personal suficiente y adecuado para el desarrollo de las funciones motivo del contrato.

Por otra parte, no se subsana el presunto conflicto de intereses; ya que los despachos [REDACTED] y [REDACTED] S.C.", contables y jurídicos que realizaron los trabajos, tienen relaciones de parentesco y familiaridad, entre ellos, además de tener como socios comunes, ambos despachos al C. [REDACTED]

Aunado a lo anterior, no presentó propuestas de cotización por los servicios de asesoría contable y presupuestal entre otros trabajos de otros despachos, que hubieren garantizado al Fideicomiso, criterios de objetividad, imparcialidad, así como economía en la contratación de los servicios. Por lo tanto, la observación subsiste en los aspectos observados.

Incumpliendo la normatividad descrita en el **Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-06, Observación 05.**

Con base en los elementos antes descritos y que obran en poder de este Órgano de Fiscalización, se advierte que el C. [REDACTED] **Secretario de Economía. Presidente Suplente y Apoderado Legal del Fideicomiso Zacatecas**, del 12 de septiembre de 2016 al 12 de septiembre de 2021, así como el C. [REDACTED] **Director de Infraestructura de la Secretaría de Economía y Director del Fideicomiso**, del 25 de noviembre de 2016 al 12 de septiembre de 2021, por realizar o inducir actos u omisiones arbitrarios, esto, derivado de las operaciones económicas realizadas con los despachos [REDACTED] lo anterior con lo dispuesto en el Capítulo XX de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas.

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Integración de Expediente de Investigación, con la finalidad de que el Departamento de Investigación de la Auditoría Superior del Estado realice las investigaciones debidamente fundadas y motivadas respecto de las conductas de los servidores públicos y/o particulares que puedan constituir

responsabilidades administrativas en su ámbito de competencia, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones administrativas, emprendidas, a fin de dar seguimiento, claridad, y en su caso, conclusión con los aspectos observados, relativo al contrato de servicios profesionales Independientes, para prestar sus servicios de manera personal e independiente de Asesoría y Supervisión en proyectos, supervisión contable, presupuestal, normativa, supervisión de ingresos y egresos, entre otras actividades. No obstante, se observa que todas estas actividades corresponden a funciones de operación ordinarias del Fideicomiso; por lo cual, se presume que dicha Entidad, cuenta con el personal necesario y capacitado para realizar dichas actividades; por lo cual se determina la presunción de que no o se justifica la contratación del despacho para tales servicios; en consecuencia, la observación subsiste para la administración actual.

Por otra parte, es conveniente señalar que la asesoría, supuestamente brindada por el despacho, fue deficiente, ya que se infringió con disposiciones contables y presupuestales, señaladas como obligatorias en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, tal y como se determina en diversas observaciones del presente documento.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-09-01 Integración de Expediente de Investigación

La Auditoría Superior del Estado, a través del Departamento de Investigación complementará la integración de Expediente de Investigación de los hechos derivados de la fiscalización y del proceso de solventación, a efectos de integrar en su totalidad la investigación, y en su momento elaborar el Informe de Presunta Responsabilidad Administrativa, el cual deberá ser remitido a la autoridad correspondiente, para que realice lo conducente. Lo anterior de conformidad con los artículos 91, 98, 99 y 100 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, y 29 primer párrafo, fracción XVIII, 38, 80 y 85 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

CPE21-AF-FIDEZAC-10-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, que realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo pertinentes y/o necesarias, para que en lo sucesivo, evite la contratación de trabajos que impliquen un presunto conflicto de interés, en lo particular respecto a los contratos celebrados con los despachos "[REDACTED] S.C.", ya que ambos despachos están vinculados por relaciones de parentesco y familiaridad, lo que conlleva riesgos de independencia y objetividad, respecto a los servicios que prestan, al tratarse de trabajos jurídicos, contables y administrativos, interrelacionados entre sí; asimismo, se recomienda evitar la contratación de servicios personales independientes, para realizar a funciones de operación ordinaria del Fideicomiso; ya que se presume que dicha Entidad, cuenta con el personal necesario y capacitado para realizarlas.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-07, Observación 06

Que corresponde a la Administración 2016-2021 y a la Administración 2021-2027

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021 del Fideicomiso Zacatecas, se emitió el oficio PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditora Especial B de la

Auditoría Superior del Estado, mediante el cual se solicitó al Fideicomiso Zacatecas, el Inventario o Relación de Bienes Inmuebles al 31 de diciembre de 2021.

Al respecto, mediante el oficio número SE/DS/713/2022 de fecha 14 de junio de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía, el Fideicomiso presentó en medio magnético la carpeta denominada "1. Relación de Bienes Inmuebles", conteniendo el Inventario de Bienes Inmuebles al 31 de diciembre de 2021, como más adelante se detalla.

Con la finalidad de cotejar la razonabilidad de las cifras presentadas en inventario de bienes inmuebles al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, se procedió al cruce de datos y cifras contra lo informado por la Secretaría de Finanzas (SEFIN) en el Tomo VII de la Cuenta Pública 2021, correspondiente al Sector Paraestatal, en específico contra lo informado en el Punto 101, que corresponde al "Fideicomiso Zacatecas", sección "VI. Anexos", el cual contiene el archivo electrónico denominado "Relación de Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso", el cual forma parte del rubro "Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso" del Estado de Situación Financiera de la Entidad, como más adelante se relaciona.

Sin embargo, del análisis a la información referida, se detectaron diversas inconsistencias e irregularidades entre los datos aportados por el Fideicomiso Zacatecas y los contenidos en la Cuenta Pública de SEFIN 2021, mismas que enseguida se describen:

- El valor contable en libros de los inmuebles reportados en la Cuenta Pública de SEFIN 2021, asciende a la cantidad de \$463,866.776, mientras que el valor reportado en el inventario al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, es por la cantidad de \$323,535,482.66, existiendo una diferencia por \$140,331,293.34; sin aportar elementos que justifiquen tal diferencia.

Asimismo, en el inventario proporcionado por el Fideicomiso, se detectaron 18 inmuebles con un valor total de \$41,229,354.00 de los cuales no se informó la cuenta contable a la que fueron registrados; por lo cual se presume que estos no se encuentran registrados en la contabilidad del Fideicomiso Zacatecas.

- El formato utilizado en la Cuenta Pública 2021, no es el autorizado por el Consejo de Armonización Contable (CONAC), además no hay una desagregación de cuentas en la presentación de la información; es decir, no utilizan una cuenta por cada tipo de bien: "Bienes Muebles", "Bienes Inmuebles", "Construcciones en Proceso" etc.; sino que utilizan un mismo formato denominado "Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso" para las tres clasificaciones.
- En la Relación de bienes inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, reportan un total de 296 inmuebles; sin embargo, el registro de las obras se duplican (una y otra vez); toda vez que muchos de los trabajos realizados en los parques industriales, se registran como si fueran obras independientes; no obstante, estos trabajos corresponden a una sola obra; es decir, aunque los conceptos de trabajo son diferentes, corresponden a la misma obra; por lo cual, en su oportunidad debieron haberse registrado como una obra en proceso y tratarse como costos acumulativos, para su posterior capitalización a la obra correspondiente; siendo, entre otros: 51 trabajos reportados como realizados en el Parque industrial aeropuerto I, con un costo total de \$54,508,853.00; Cédula Industrial Jerez, con 8 trabajos reportados por \$5,675,027.00, Nuevo parque industrial Guadalupe, con 3 trabajos por \$8,779,640.00,

De igual forma, en la Relación de inmuebles presentada en la Cuenta Pública 2021, informan 19 trabajos diversos, presuntamente realizados en la obra denominada "Recinto Fiscalizado", reportados como si tratara de 19 obras diferentes, con un valor total de \$31,051,227.00; sin embargo, dicha obra no se encuentra vinculado a ningún parque, nave industrial u obra específica, además de la ambigüedad de su nombre; lo cual impide su identificación fehaciente;

es decir, la obra a la que en concreto aplicaron dichos gastos, así como su ubicación, superficie de terreno, superficie de construcción, volúmenes de obra, etc.

Relación de los trabajos informados erróneamente en el inventario de inmuebles, detallados en la siguiente tabla:

Parque Industrial Aeropuerto		
Consecutivo	Descripción	Importe
1	Alumbrado Público Stock	\$ 575,026.00
2	Pórtico Acceso	\$ 2,637,619.00
3	Ampliación Centro de Negocios	\$ 490,459.00
4	Señaléticas	\$ 1,039,438.00
5	Sistema Contra Incendio	\$ 1,020,101.00
6	Habilitación de Camellos	\$ 667,764.00
7	Canal Pluvial	\$ 451,526.00
8	Instalación Acceso Vehicular Pia	\$ 67,760.00
9	Solución Pluvial Subestación (Trabajos Exteriores)	\$ 1,290,569.00
10	Biogestor Sis-bo	\$ 351,624.00
11	Construcción Glorieta	\$ 832,881.00
12	Sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial del Pia 1	\$ 69,750.00
13	Desarrollo de la Línea de Conducción y Alcantarillado del Parque Industrial Aero	\$ 81,782.00
14	Proyecto Videovigilancia	\$ 77,500.00
15	Planta Aguas Residu	\$ 987,515.00
16	Suministro y Colocación de Luminarias (7 piezas)	\$ 159,623.00
17	Medidor de agua	\$ 15,719.00
18	Glorieta Vehicular	\$ 832,881.00
19	Puerta Tubular	\$ 13,155.00
20	Rejillas p/Prot ca	\$ 8,621.00
21	Panel de Alarma	\$ 84,115.00
22	Módulo ISO x cable	\$ 71,731.00
23	Luminarias (8 pza)	\$ 85,132.00
24	Acceso Vía Carrete	\$ 38,078.00
25	Etapa 2 Etiquetado Registros Eléctricos	\$ 61,527.00
26	Etapa 3 Etiquetado de Registros Eléctricos	\$ 4,538.00
27	Proy Eje Sistema Pluvial y colector	\$ 128,800.00
28	Etapa 1 Etiquetado Físico en Registros Eléctricos	\$ 86,554.00
29	Colocación lamina para desazolve de Rejilla Traga Tormenta	\$ 19,500.00
30	Retorno 1 y 2 PIA 1	\$ 1,135,993.00
31	Circuito CCTV Cerr	\$ 1,261,075.00
32	Medidor Mecánico de Flujo de Agua	\$ 56,984.00
33	Construcción de Registros Para Colocación de Medidores	\$ 390,775.00

Informe General Ejecutivo de
Auditoría a Gobierno del Estado y
Entidades

Código:FR-FI-CS-01-31
No. Revisión: 4
Página 44 de 100

Parque Industrial Aeropuerto			
Consecutivo	Descripción		Importe
34	Señalética 2 etapa	\$	308,106.00
35	Sum y Col CCTV	\$	82,151.00
36	Sum10 Botes Basura	\$	37,000.00
37	Acero de Refuerzo P/Concreto Vialidades	\$	20,445.00
38	2da Etapa CCTV	\$	1,461,207.00
39	Sum. Inst. Tendido y Compacto a Camino de Acceso a Caseta Control Transformado	\$	51,300.00
40	Suministro y Colocación de Postes	\$	77,000.00
41	Reja Acero. Portón y Rampa de Acceso PTAR	\$	90,778.00
42	Garza P/Llenado Pipa	\$	81,614.00
43	Rampa Planta Tratadora de Aguas Residuales	\$	41,328.00
44	Nueva Planta Tratadora de Aguas Residuales Poniente en Parque Industrial Aeropuerto I	\$	8,090,635.00
45	2da Etapa Alumbrado Publico Parque Industrial Calera	\$	978,202.00
46	Habilitación de Red de Media Tención Parque Industrial Aeropuerto I	\$	701,542.00
47	Construcción de Sistema Pluvial del Megaparque Industrial Aeropuerto I	\$	22,948,898.00
48	Construcción de Línea de Excedencia del Sistema de Retención Pluvial en Megaparc	\$	2,498,172.00
49	Cruce de Descarga Sanitaria de Aguas Residuales PIA I	\$	1,157,843.00
50	Suministro y Colocación de Luminarias	\$	65,517.00
51	Suministro Instalación y Puesta a Punto de Monitoreo Inteligente y Fibra Óptica	\$	721,000.00
Total trabajos en parque industrial aeropuerto		\$	54,508,853.00

Cédula industrial Jerez			
Consecutivo	Descripción		Importe
1	Nave Ind. Jerez. Zac.	\$	1,275,000.00
2	Instalación Eléctrica	\$	1,539,581.00
3	Urbanización 2da etapa	\$	2,186,180.00
4	Proyecto Ejecutivo	\$	84,483.00
5	Proy Eje Carriles Aceleración y Desaceleración	\$	84,483.00
6	Carriles Desacelera	\$	58,800.00
7	Placas P/posres	\$	20,500.00
8	Mito en General	\$	426,000.00
		\$	5,675,027.00

Nuevo parque industrial Guadalupe			
Consecutivo	Descripción		Importe
1	Estudio Factibilidad	\$	7,529,640.00
2	Impacto Ambiental	\$	925,000.00
3	Impacto Vial de Urbanización	\$	325,000.00
		\$	8,779,640.00

Recinto Fiscalizado		
Consecutivo	Descripción	Importe
1	Oficina Administrativa y Caseta	\$ 1,999,772.00
2	Cercado Perimetral	\$ 1,894,910.00
3	Nave Industrial 500 m2	\$ 2,700,181.00
4	Urbanización	\$ 13,100,156.00
5	Módulo de Control CCT	\$ 4,260,955.00
6	Nave Industrial 500 m2	\$ 1,470,616.00
7	Oficina Admva y Caseta 2	\$ 2,640,688.00
8	Urbanización 2da Etapa	\$ 1,353,462.00
9	Cercado Perim 2da Etapa	\$ 956,817.00
10	Lev Topográfico	\$ 25,520.00
11	Sum e Inst Protecciones Ventanas	\$ 1,600.00
12	Inst 4 chapas	\$ 20,000.00
13	Micro-Medidor Chor	\$ 11,075.00
14	Colocación Malla	\$ 55,042.00
15	Ins Hoja Alcobond	\$ 16,754.00
16	Grava Negro Rosa	\$ 111,792.00
17	Bobina Polietileno	\$ 221,127.00
18	Pintado de Pintura Trafico a Guarniciones	\$ 103,982.00
19	Señalética	\$ 106,778.00
		\$ 31,051,227.00

Lo anterior, ocasiona que la cantidad y descripción de los bienes inmuebles informados en la Cuenta Pública 2021, no correspondan a lo real. Por otra parte, como ya se señaló; al no separar en cuentas contables diferentes las "obras terminadas" de las "construcciones en proceso", se desconoce cuáles de ellas se encuentran en esta última situación, lo que además genera la problemática para determinar el valor final de las construcciones, así como el inicio para el cálculo de depreciación.

- Por otra parte, en el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, se informa un total de 68 inmuebles; reportados de la siguiente manera: se informan 65 inmuebles de forma individual y 3 inmuebles que corresponden a parques industriales "PYME 100", "Aeropuerto I" y "Fresnillo", mismos que se reportan agrupados en forma Global; es decir, no se desglosan los lotes que los integran; mientras que en la Cuenta Pública 2021, entre terrenos, construcciones y diversos conceptos de trabajos de obra, reportan un total de 296 inmuebles; por lo cual no fue posible conciliar plena y fehacientemente los datos y cifras entre ambos documentos.
- En el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, se presentan dos columnas con importes; la primera denominada "Valor del inmueble", por la cantidad de \$290,177,859.84 y la segunda denominada "Valor contable", por la cantidad de \$323,535,482.66, arrojando una diferencia mayor en el valor contable, por un monto de \$33,357,622.82; sin aportar elementos que aclaren o justifiquen tal diferencia; además de resultar incongruente; si consideramos el hecho, de que el valor contable debió ser el registro del valor original de la inversión, menos la depreciación en el caso de construcciones; mientras que el valor real del inmueble, en todo caso debió incrementarse, mediante la realización de avalúos conforme a la normatividad aplicable.

- En el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, aparece el "Parque industrial Zacatecas", con la adquisición de 8 (ocho) parcelas, con valor de \$114,984,560.20; mientras que en la Relación de inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, no se informa lo correspondiente al "Parque industrial Zacatecas", solo se reportan dos trabajos realizados en el citado parque, uno denominado "Proyecto de ingeniería" por la cantidad de \$1,220,000.00, y el otro denominado "proyecto ejec subestación" por \$1,197,582.00. Cabe mencionar, que, en la Cuenta Pública, reportan un inmueble denominado "Ejido Villas de Guadalupe", con adquisición de 6 (seis) parcelas, con valor de \$98,746,643.00, las cuales se presume que corresponden al "Parque Industrial Zacatecas", ya que se informan con el mismo título de parcela. No obstante, la información no es confiable, lo cual dificulta el cruce de datos, a fin de confirmar si se trata de los mismos predios.
- Tanto en la Relación de bienes inmuebles reportados en la Cuenta Pública 2021, como en la Relación y/o inventarios al 31 de diciembre de 2021 aportado por el Fideicomiso, en lo que respecta a los parques industriales; no se informa la superficie individual de cada lote, así como, en varios casos, tampoco la manzana a la que pertenecen.
- La información presentada en la Cuenta Pública 2021, no contiene el código y/o referencia de registro contable o de control, que permita cruzar la información fehacientemente entre ambos documentos; es decir, se presume que dichos datos no provienen del Libro de Inventarios y Balances que debería arrojar el Sistema de Contabilidad Gubernamental (SCG).
- La información presentada en la Cuenta Pública 2021, de los Parques Industriales "Aeropuerto I", "Fresnillo", "Complejo de naves micro industriales La Zacatecana", "Fresnillo" y "Osiris" difiere de la presentada en el inventario al 31 de diciembre de 2021; toda vez que en la Cuenta Pública, detallan los lotes que integran cada parque industrial; mientras que en inventario al 31 de diciembre de 2021, solo los reportan de forma "Global" además que en algunos casos, no coinciden ni la cantidad ni el número asignado a lotes entre ambos documentos.

Con base en todo lo anteriormente expuesto, se aprecia que el Fideicomiso Zacatecas, carece de un control adecuado sobre de los bienes inmuebles de su propiedad, y por ende del Gobierno del Estado; toda vez, que los datos informados en el inventario de bienes inmuebles al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, difieren respecto a los datos presentados en la Relación de inmuebles informada por la Secretaría de Finanzas en la Cuenta Pública 2021; además de las inconsistencias que esta última presenta en su información; incumpliendo con la normativa aplicable en materia de presentación de información financiera. Por lo cual, se determina que la información presentada en ambos documentos no resulta objetiva, veraz ni confiables, dadas las variaciones e inconsistencias identificadas, contraviniendo aspectos fundamentales sobre el registro y la valuación patrimonial que apoye la correcta toma de decisiones sobre las finanzas públicas y la rendición de cuentas; al omitir proporcionar información confiable por parte del Fideicomiso Zacatecas, y en consecuencia el Gobierno del Estado de Zacatecas, en lo particular el Fideicomiso Zacatecas; en consecuencia se carece de certeza sobre la veracidad de la información presentada en la Cuenta Pública sobre el patrimonio inmobiliario Estatal.

Por lo cual, se solicita al Fideicomiso Zacatecas, presentar la documentación que aclare y justifique los aspectos observados.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1, 2, 3, 4 primer párrafo, fracciones XX y XXI, 19 primer párrafo, fracciones II, VII, 21, 22, 23, 24, 27, 29, 30, 33, 35, 38, 41 y 44 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 1, 2 primer párrafo, fracciones IV y V, 3, 4, 23 primer párrafo, fracción VII, 29, 33, 34, 35, 37, 38 y 41 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios; 1, 242, 264 y 268 del Manual de Normas y Políticas del Ejercicio del Presupuesto de Egresos 2020, publicado el 17 de octubre de 2020; ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal de 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, por la cantidad de \$31,051,227.00, en virtud, de que el Ente fiscalizado no presentó documentos probatorios, que aclaren y justifiquen lo informado en la Cuenta Pública 2021, relativo al registro de 19 trabajos diversos, presuntamente realizados en la obra denominada "Recinto Fiscalizado", reportados como si tratara de 19 obras diferentes, con un valor total de \$31,051,227.00; además, de que de la obra en mención, no informan a que parque, nave industrial u obra específica se encuentra vinculada, así como la ambigüedad de su nombre; lo cual impide su identificación fehaciente; es decir, la obra a la que en concreto aplicaron dichos gastos, así como su ubicación, superficie de terreno, superficie de construcción, volúmenes de obra, etc.

Asimismo, tampoco presentan documentos probatorios que aclaren o justifiquen los aspectos observados, relativos a las irregularidades e inconsistencias en los inventarios de bienes inmuebles presentados por la Entidad, así como los reportados en la Cuenta Pública 2021. Por lo tanto, la observación subsiste, en todos sus aspectos, para lo cual, en los cuadros siguientes se relacionan tanto el inventario proporcionado por el Fideicomiso como el reportado en la Cuenta Pública 2021.

Inventario de bienes inmuebles, proporcionado por el Fideicomiso Zacatecas, al 31 de diciembre de 2021.

NOTA:

RELACIÓN DE INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES, PROPORCIONADO POR EL FIDEICOMISO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 EN EL RECUADRO PLASMADO EN EL INFORME INDIVIDUAL CORRESPONDIENTE

NOTA:

RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES FIDEICOMISO ZACATECAS CUENTA PÚBLICA 2021 PLASMADO EN EL INFORME INDIVIDUAL CORRESPONDIENTE

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La Entidad presentó escrito el que señala, que respecto de las diferencias observadas entre los inventarios de bienes inmuebles reportados por la SEFIN y el FIDEZAC, se procederá a realizar una conciliación entre dichos montos, con la finalidad de identificar las mismas y realizar las aclaraciones correspondientes. No obstante, no presentó documentos probatorios de las acciones emprendidas para la conciliación de cifras y aclaración de las inconsistencias; por lo cual, la observación subsiste.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emite las siguientes Acciones a Promover:

CPE21-AF-FIDEZAC-11 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños

o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**, relativo al inventario de los inmuebles propiedad del Fideicomiso, del cual se observaron diversas irregularidades e inconsistencias, como enseguida se detallan:

El valor contable en libros de los inmuebles reportados en la Cuenta Pública de SEFIN 2021, asciende a la cantidad de \$463,866.776, mientras que el valor reportado en el inventario al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, es por la cantidad de \$323,535,482.66, existiendo una diferencia por \$140,331,293.34; sin aportar elementos que justifiquen tal diferencia.

Asimismo, en el inventario proporcionado por el Fideicomiso, se detectaron 17 inmuebles con un valor total de \$41,229,354.00 de los cuales no se informó la cuenta contable a la que fueron registrados; por lo cual se presume que estos no se encuentran registrados en la contabilidad del Fideicomiso Zacatecas.

El formato utilizado en la Cuenta Pública 2021, no es el autorizado por el Consejo de Armonización Contable (CONAC), además no hay una desagregación de cuentas en la presentación de la información; es decir, no utilizan una cuenta por cada tipo de bien: "Bienes Muebles", "Bienes Inmuebles", "Construcciones en Proceso" etc.; sino que utilizan un mismo formato denominado "Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso" para las tres clasificaciones.

En la Relación de bienes inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, reportan un total de 296 inmuebles; sin embargo, el registro de las obras se duplican (una y otra vez); toda vez que muchos de los trabajos realizados en los parques industriales, se registran como si fueran obras independientes; no obstante, estos trabajos corresponden a una sola obra; es decir, aunque los conceptos de trabajo son diferentes, corresponden a la misma obra; por lo cual, en su oportunidad debieron haberse registrado como una obra en proceso y tratarse como costos acumulativos, para su posterior capitalización a la obra correspondiente; siendo, entre otros: 51 trabajos reportados como realizados en el Parque industrial aeropuerto I, con un costo total de \$54,508,853.00 (Ver apartado 5); Cédula Industrial Jerez, con 8 trabajos reportados por \$5,675,027.00 (Ver apartado 5); Nuevo parque industrial Guadalupe, con 3 trabajos por \$8,779,640.00

De igual forma, en la Relación de inmuebles presentada en la Cuenta Pública 2021, informan 19 trabajos diversos, presuntamente realizados en la obra denominada "Recinto Fiscalizado", reportados como si tratara de 19 obras diferentes, con un valor total de **\$31,051,227**. Sin embargo, dicha obra no se encuentra vinculado a ningún parque, nave industrial u obra específica, además de la ambigüedad de su nombre; lo cual impide su identificación fehaciente; es decir, la obra a la que en concreto aplicaron dichos gastos, así como su ubicación, superficie de terreno, superficie de construcción, volúmenes de obra, etc.

Lo anterior, ocasiona que la cantidad y descripción de los bienes inmuebles informados en la Cuenta Pública 2021, no correspondan a lo real. Por otra parte como ya se señaló; al no separar en cuentas contables diferentes las "obras terminadas" de las "construcciones en proceso", se desconoce cuáles de ellas se encuentran en esta última situación, lo que además genera la problemática para determinar el valor final de las construcciones, así como el inicio para el cálculo de depreciación.

Por otra parte, en el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, se informa un total de 68 inmuebles; reportados de la siguiente manera: se informan 65 inmuebles de forma individual y 3 inmuebles que corresponden a parques industriales "PYME 100", "Aeropuerto I" y "Fresnillo", mismos que se reportan agrupados en forma Global; es decir, no se desglosan los lotes que los integran; mientras que en la Cuenta Pública 2021, entre terrenos, construcciones y diversos conceptos de trabajos de obra, reportan un total de 296 inmuebles; por lo cual no fue posible conciliar plena y fehacientemente los datos y cifras entre ambos documentos.

En el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, se presentan dos columnas con importes; la primera denominada "Valor del inmueble", por la cantidad de \$290,177,859.84 y la segunda denominada "Valor contable", por la cantidad de \$323,535,482.66, arrojando una diferencia mayor en el valor contable, por un monto de \$33,357,622.82; sin aportar elementos que aclaren o justifiquen tal diferencia; además de resultar incongruente; si consideramos el hecho, de que el valor contable debió ser el registro del valor original de la inversión, menos la depreciación en el caso de construcciones; mientras que el valor real del inmueble, en todo caso debió incrementarse, mediante la realización de avalúos conforme a la normatividad aplicable.

En el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, aparece el "Parque industrial Zacatecas", con la adquisición de 8 (ocho) parcelas, con valor de \$114,984,560.20; mientras que en la Relación de inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, no se informa lo correspondiente al "Parque industrial Zacatecas", solo se reportan dos trabajos realizados en el citado parque, uno denominado "Proyecto de ingeniería" por la cantidad de \$1,220,000.00, y el otro denominado "proyecto ejec subestación" por \$1,197,582.00. Cabe mencionar, que, en la Cuenta Pública, reportan un inmueble denominado "Ejido Villas de Guadalupe", con adquisición de 6 (seis) parcelas, con valor de \$98,746,643.00, las cuales se presume que corresponden al "Parque Industrial Zacatecas", ya que se informan con el mismo título de parcela. No obstante, la información no es confiable, lo cual dificulta el cruce de datos, a fin de confirmar si se trata de los mismos predios.

Tanto en la Relación de bienes inmuebles reportados en la Cuenta Pública 2021, como en la Relación y/o inventarios al 31 de diciembre de 2021 aportado por el Fideicomiso, en lo que respecta a los parques industriales; no se informa la superficie individual de cada lote, así como, en varios casos, tampoco la manzana a la que pertenecen.

La información presentada en la Cuenta Pública 2021, no contiene el código y/o referencia de registro contable o de control, que permita cruzar la información fehacientemente entre ambos documentos; es decir, se presume que dichos datos no provienen del Libro de Inventarios y Balances que debería arrojar el Sistema de Contabilidad Gubernamental (SCG).

La información presentada en la Cuenta Pública 2021, de los Parques Industriales "Aeropuerto I", "Fresnillo", "Complejo de naves micro industriales La Zacatecana", "Fresnillo" y "Osiris" difiere de la presentada en el inventario al 31 de diciembre de 2021; toda vez que en la Cuenta Pública, detallan los lotes que integran cada parque industrial; mientras que en inventario al 31 de diciembre de 2021, solo los reportan de forma "Global" además que en algunos casos, no coinciden ni la cantidad ni el número asignado a lotes entre ambos documentos.

Con base en todo lo anteriormente expuesto, se aprecia que el Fideicomiso Zacatecas, carece de un control adecuado sobre de los bienes inmuebles de su propiedad, y por ende del Gobierno del Estado; toda vez, que los datos informados en el inventario de bienes inmuebles al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, difieren respecto a los datos presentados en la Relación de inmuebles informada por la Secretaría de Finanzas en la Cuenta Pública 2021; además de las inconsistencias que esta última presenta en su información; incumpliendo con la normativa aplicable en materia de presentación de información financiera. Por lo cual, se determina que la información presentada en ambos documentos no resulta objetiva, veraz ni confiables, dadas las variaciones e inconsistencias identificadas, contraviniendo aspectos fundamentales sobre el registro y la valuación patrimonial que apoye la correcta toma de decisiones sobre las finanzas públicas y la rendición de cuentas; al omitir proporcionar información confiable por parte del Fideicomiso Zacatecas, y en consecuencia el Gobierno del Estado de Zacatecas, en lo particular el Fideicomiso Zacatecas; en consecuencia se carece de certeza sobre la veracidad de la información presentada en la Cuenta Pública sobre el patrimonio inmobiliario Estatal.

Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción

XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-12 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, implemente las medidas de control administrativo y contable pertinentes y/o necesarias, para que en relación al inventario de bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso Zacatecas, realice las siguientes acciones:

- Se concilien y aclaren la diferencia entre el valor de los inmuebles reportados en la Cuenta Pública 2021, que asciende a la cantidad de \$463,866,776, contra el valor reportado en el inventario al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, por la cantidad de \$323,535,482.66, existiendo una diferencia por \$140,331,293.34.
- Se registren contablemente 17 inmuebles con un valor total de \$41,229,354.00, reportados en el inventario proporcionado por el Fideicomiso, de los cuales no se informó la cuenta contable a la que fueron registrados.
- Utilizar en la Cuenta Pública 2021, para el reporte de inventarios, el formato autorizado por el Consejo de Armonización Contable (CONAC), además desagregar en las cuentas contables correspondientes, la presentación de los inventarios; es decir, utilizar una cuenta por cada tipo de bien: "Bienes Muebles", "Bienes Inmuebles", "Construcciones en Proceso" etc.
- Aclarar, conciliar y en su caso, depurar el número bienes inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, ya que reportan un total de 296; sin embargo, el registro de las obras se duplican (una y otra vez); toda vez que muchos de los trabajos realizados en los parques industriales, se registran como si fueran obras independientes; siendo, entre otros: 51 trabajos reportados como realizados en el Parque industrial aeropuerto I, con un costo total de \$54,508,853.00; Cédula Industrial Jerez, con 8 trabajos reportados por \$5,675,027.00, Nuevo parque industrial Guadalupe, con 3 trabajos por \$8,779,640.00.
- Investigar y regularizar 19 trabajos diversos, presuntamente realizados en la obra denominada "Recinto Fiscalizado", reportados en la Cuenta Pública 2021, como si tratara de 19 obras diferentes, con un valor total de \$31,051,227.00, asimismo, en su caso, incluirla en inventarios, indicando su ubicación, uso, superficie de terreno, superficie construida, volúmenes de obra, etc.
- Por otra parte, se recomienda levantar inventarios independientes por cada parque industrial integrado por todos los lotes que lo conforman, y vinculados a uno general, ya que en el inventario proporcionado por el Fideicomiso se informaron un total de 68 inmuebles; 65 inmuebles de forma individual y 3 inmuebles que corresponden a parques industriales "PYME 100", "Aeropuerto I" y "Fresnillo", mismos que se reportan agrupados en forma Global.
- Realizar los avalúos comerciales y catastrales correspondientes a cada bien inmueble, a fin de reflejar el en los inventarios el valor real de los mismos; en el caso de construcciones integrar el expediente de obra.
- Investigar y aclarar la diferencia entre el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, en el que aparece el "Parque industrial Zacatecas", con la adquisición de 8 (ocho) parcelas, con valor de \$114,984,560.20; mientras que en la Relación de inmuebles de la Cuenta Pública 2021, no se informa lo correspondiente a dicho parque.

- Tanto en la Relación de bienes inmuebles reportados en la Cuenta Pública 2021, como en inventario aportado por el Fideicomiso, en lo que respecta a los parques industriales; informar la superficie individual de cada lote, así como la manzana a la que pertenecen.
- Incluir en la información presentada en la Cuenta Pública 2021, un código y/o referencia de registro contable o de control de cada bien inmueble, que permita cruzar la información fehacientemente entre el inventario y los registros contables.
- Conciliar la información presentada en la Cuenta Pública 2021, de los Parques Industriales "Aeropuerto I", "Fresnillo", "Complejo de naves micro industriales La Zacatecana", "Fresnillo" y "Osiris" ya que difieren de la presentada en el inventario al 31 de diciembre de 2021.

Tales recomendaciones, con objeto de que la cantidad y descripción de los bienes inmuebles informados en la Cuenta Pública 2021, correspondan a lo real. Asimismo, se recomienda separar en cuentas contables diferentes las "obras terminadas" de las "construcciones en proceso", con la finalidad de identificar unas de otras, para determinar el valor final de las construcciones, su incorporación a inventarios e inicio del cálculo de depreciación. Dichas medidas de control, con la finalidad de dar certeza sobre la veracidad de la información presentada en la Cuenta Pública, así como de su cumplimiento con la normativa aplicable.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación relacionada con **Irregularidades e Inconsistencias en los Inventarios de Bienes Inmuebles**, el FIDEZAC exhibe documento, en el cual manifiesta que se procederá a realizar una conciliación entre dichos montos, con la finalidad de identificar las mismas y realizar las aclaraciones correspondientes.

Así mismo, comenta que, debido a la forma de trabajo de la Dirección anterior, no se realizó esta conciliación, ya que no había acceso a la documentación de los bienes inmuebles.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción a promover **CPE21-AF-FIDEZAC-11 Promoción de Responsabilidad Administrativa**.

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, en virtud, de que el Ente fiscalizado no presentó documentos probatorios, que aclaren y justifiquen las discrepancias identificadas entre los inventarios de inmuebles propiedad del Fideicomiso y lo informado en la Cuenta Pública 2021, relativo a lo siguiente:

El valor contable en libros de los inmuebles reportados en la Cuenta Pública de SEFIN 2021, asciende a la cantidad de \$463,866.776, mientras que el valor reportado en el inventario al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el

Fideicomiso, es por la cantidad de \$323,535,482.66, existiendo una diferencia por \$140,331,293.34; sin aportar elementos que justifiquen tal diferencia.

Asimismo, en el inventario proporcionado por el Fideicomiso, se detectaron 17 inmuebles con un valor total de \$41,229,354.00 de los cuales no se informó la cuenta contable a la que fueron registrados; por lo cual se presume que estos no se encuentran registrados en la contabilidad del Fideicomiso Zacatecas.

El formato utilizado en la Cuenta Pública 2021, no es el autorizado por el Consejo de Armonización Contable (CONAC), además no hay una desagregación de cuentas en la presentación de la información; es decir, no utilizan una cuenta por cada tipo de bien: "Bienes Muebles", "Bienes Inmuebles", "Construcciones en Proceso" etc.; sino que utilizan un mismo formato denominado "Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso" para las tres clasificaciones.

En la Relación de bienes inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, reportan un total de 296 inmuebles; sin embargo, el registro de las obras se duplican (una y otra vez); toda vez que muchos de los trabajos realizados en los parques industriales, se registran como si fueran obras independientes; no obstante, estos trabajos corresponden a una sola obra; es decir, aunque los conceptos de trabajo son diferentes, corresponden a la misma obra; por lo cual, en su oportunidad debieron haberse registrado como una obra en proceso y tratarse como costos acumulativos, para su posterior capitalización a la obra correspondiente; siendo, entre otros: 51 trabajos reportados como realizados en el Parque industrial aeropuerto I, con un costo total de \$54,508,853.00; Cédula Industrial Jerez, con 8 trabajos reportados por \$5,675,027.00; Nuevo parque industrial Guadalupe, con 3 trabajos por \$8,779,640.00.

De igual forma, en la Relación de inmuebles presentada en la Cuenta Pública 2021, informan 19 trabajos diversos, presuntamente realizados en la obra denominada "Recinto Fiscalizado", reportados como si tratara de 19 obras diferentes, con un valor total de **\$31,051,227**. Sin embargo, dicha obra no se encuentra vinculado a ningún parque, nave industrial u obra específica, además de la ambigüedad de su nombre, lo cual impide su identificación fehaciente; es decir, la obra a la que en concreto aplicaron dichos gastos, así como su ubicación, superficie de terreno, superficie de construcción, volúmenes de obra, etc.

Lo anterior, ocasiona que la cantidad y descripción de los bienes inmuebles informados en la Cuenta Pública 2021, no correspondan a lo real. Por otra parte como ya se señaló; al no separar en cuentas contables diferentes las "obras terminadas" de las "construcciones en proceso", se desconoce cuáles de ellas se encuentran en esta última situación, lo que además genera la problemática para determinar el valor final de las construcciones, así como el inicio para el cálculo de depreciación.

Por otra parte, en el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, se informa un total de 68 inmuebles; reportados de la siguiente manera: se informan 65 inmuebles de forma individual y 3 inmuebles que corresponden a parques industriales "PYME 100", "Aeropuerto I" y "Fresnillo", mismos que se reportan agrupados en forma Global; es decir, no se desglosan los lotes que los integran; mientras que en la Cuenta Pública 2021, entre terrenos, construcciones y diversos conceptos de trabajos de obra, reportan un total de 296 inmuebles; por lo cual no fue posible conciliar plena y fehacientemente los datos y cifras entre ambos documentos.

En el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, se presentan dos columnas con importes; la primera denominada "Valor del inmueble", por la cantidad de \$290,177,859.84 y la segunda denominada "Valor contable", por la cantidad de \$323,535,482.66, arrojando una diferencia mayor en el valor contable, por un monto de \$33,357,622.82; sin aportar elementos que aclaren o justifiquen tal diferencia; además de resultar incongruente; si consideramos el hecho, de que el valor contable debió ser el registro del valor original de la inversión, menos la depreciación en el caso de construcciones; mientras que el valor real del inmueble, en todo caso debió incrementarse, mediante la realización de avalúos conforme a la normatividad aplicable.

En el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, aparece el "Parque industrial Zacatecas", con la adquisición de 8 (ocho) parcelas, con valor de \$114,984,560.20; mientras que en la Relación de inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, no se informa lo correspondiente al "Parque industrial Zacatecas", solo se reportan dos trabajos realizados en el citado parque, uno denominado "Proyecto de ingeniería" por la cantidad de \$1,220,000.00, y el otro denominado "proyecto ejec subestación" por \$1,197,582.00. Cabe mencionar, que, en la Cuenta Pública, reportan un inmueble denominado "Ejido Villas de Guadalupe", con adquisición de 6 (seis) parcelas, con valor de \$98,746,643.00, las cuales se presume que corresponden al "Parque Industrial Zacatecas", ya que se informan con el mismo título de parcela. No obstante, la información no es confiable, lo cual dificulta el cruce de datos, a fin de confirmar si se trata de los mismos predios.

Tanto en la Relación de bienes inmuebles reportados en la Cuenta Pública 2021, como en la Relación y/o inventarios al 31 de diciembre de 2021 aportado por el Fideicomiso, en lo que respecta a los parques industriales; no se informa la superficie individual de cada lote, así como, en varios casos, tampoco la manzana a la que pertenecen.

La información presentada en la Cuenta Pública 2021, no contiene el código y/o referencia de registro contable o de control, que permita cruzar la información fehacientemente entre ambos documentos; es decir, se presume que dichos datos no provienen del Libro de Inventarios y Balances que debería arrojar el Sistema de Contabilidad Gubernamental (SCG).

La información presentada en la Cuenta Pública 2021, de los Parques Industriales "Aeropuerto I", "Fresnillo", "Complejo de naves micro industriales La Zacatecana", "Fresnillo" y "Osiris" difiere de la presentada en el inventario al 31 de diciembre de 2021; toda vez que en la Cuenta Pública, detallan los lotes que integran cada parque industrial; mientras que en inventario al 31 de diciembre de 2021, solo los reportan de forma "Global" además que en algunos casos, no coinciden ni la cantidad ni el número asignado a lotes entre ambos documentos.

Con base en todo lo anteriormente expuesto, se aprecia que el Fideicomiso Zacatecas, carece de un control adecuado sobre de los bienes inmuebles de su propiedad, y por ende del Gobierno del Estado; toda vez, que los datos informados en el inventario de bienes inmuebles al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, difieren respecto a los datos presentados en la Relación de inmuebles informada por la Secretaría de Finanzas en la Cuenta Pública 2021; además de las inconsistencias que esta última presenta en su información; incumpliendo con la normativa aplicable en materia de presentación de información financiera. Por lo cual, se determina que la información presentada en ambos documentos no resulta objetiva, veraz ni confiables, dadas las variaciones e inconsistencias identificadas, contraviniendo aspectos fundamentales sobre el registro y la valuación patrimonial que apoye la correcta toma de decisiones sobre las finanzas públicas y la rendición de cuentas; al omitir proporcionar información confiable por parte del Fideicomiso Zacatecas, y en consecuencia el Gobierno del Estado de Zacatecas, en lo particular el Fideicomiso Zacatecas; en consecuencia se carece de certeza sobre la veracidad de la información presentada en la Cuenta Pública sobre el patrimonio inmobiliario Estatal.

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-07, Observación 06

Incumpliendo la normatividad descrita en el **Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-07, Observación 06.**

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Promoción de Responsabilidad Administrativa, con la finalidad de que el Titular del Órgano Interno de Control, en el ámbito de su competencia realice las investigaciones a que haya lugar, respecto de las conductas de los servidores públicos que puedan constituir responsabilidades administrativas, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La Entidad presentó escrito el que señala, que respecto de las diferencias observadas entre los inventarios de bienes inmuebles reportados por la SEFIN y el FIDEZAC, se procederá a realizar una conciliación entre dichos montos, con la finalidad de identificar las mismas y realizar las aclaraciones correspondientes. No obstante, no presentó documentos probatorios de las acciones emprendidas para la conciliación de cifras y aclaración de las inconsistencias; por lo cual, la observación subsiste.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-11-01 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**, relativo al inventario de los inmuebles propiedad del Fideicomiso, del cual se observaron diversas irregularidades e inconsistencias, como enseguida se detallan:

El valor contable en libros de los inmuebles reportados en la Cuenta Pública de SEFIN 2021, asciende a la cantidad de \$463,866,776, mientras que el valor reportado en el inventario al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, es por la cantidad de \$323,535,482.66, existiendo una diferencia por \$140,331,293.34; sin aportar elementos que justifiquen tal diferencia.

Asimismo, en el inventario proporcionado por el Fideicomiso, se detectaron 17 inmuebles con un valor total de \$41,229,354.00 de los cuales no se informó la cuenta contable a la que fueron registrados; por lo cual se presume que estos no se encuentran registrados en la contabilidad del Fideicomiso Zacatecas.

El formato utilizado en la Cuenta Pública 2021, no es el autorizado por el Consejo de Armonización Contable (CONAC), además no hay una desagregación de cuentas en la presentación de la información; es decir, no utilizan una cuenta por cada tipo de bien: "Bienes Muebles", "Bienes Inmuebles", "Construcciones en Proceso" etc.; sino que utilizan un mismo formato denominado "Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso" para las tres clasificaciones.

En la Relación de bienes inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, reportan un total de 296 inmuebles; sin embargo, el registro de las obras se duplican (una y otra vez); toda vez que muchos de los trabajos realizados en los parques industriales, se registran como si fueran obras independientes; no obstante, estos trabajos corresponden a una sola obra; es decir, aunque los conceptos de trabajo son diferentes, corresponden a la misma obra; por lo cual, en su oportunidad debieron haberse registrado como una obra en proceso y tratarse como costos acumulativos, para su posterior capitalización a la obra correspondiente; siendo, entre otros: 51 trabajos reportados como realizados en el Parque industrial aeropuerto I, con un costo total de \$54,508,853.00 (Ver apartado 5); Cédula Industrial Jerez, con 8 trabajos reportados por \$5,675,027.00 (Ver apartado 5), Nuevo parque industrial Guadalupe, con 3 trabajos por \$8,779,640.00 (Ver apartado 5).

De igual forma, en la Relación de inmuebles presentada en la Cuenta Pública 2021, informan 19 trabajos diversos, presuntamente realizados en la obra denominada "Recinto Fiscalizado", reportados como si tratara de 19 obras diferentes, con un valor total de **\$31,051,227**. Sin embargo, dicha obra no se encuentra vinculado a ningún parque, nave industrial u obra específica, además de la ambigüedad de su nombre; lo cual impide su identificación fehaciente; es decir, la obra a la que en concreto aplicaron dichos gastos, así como su ubicación, superficie de terreno, superficie de construcción, volúmenes de obra, etc. Lo anterior, ocasiona que la cantidad y descripción de los bienes inmuebles informados en la Cuenta Pública 2021, no correspondan a lo real. Por otra parte, como ya se señaló, al no separar en

cuentas contables diferentes las "obras terminadas" de las "construcciones en proceso", se desconoce cuáles de ellas se encuentran en esta última situación, lo que además genera la problemática para determinar el valor final de las construcciones, así como el inicio para el cálculo de depreciación.

Por otra parte, en el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, se informa un total de 68 inmuebles; reportados de la siguiente manera: se informan 65 inmuebles de forma individual y 3 inmuebles que corresponden a parques industriales "PYME 100", "Aeropuerto I" y "Fresnillo", mismos que se reportan agrupados en forma Global; es decir, no se desglosan los lotes que los integran; mientras que en la Cuenta Pública 2021, entre terrenos, construcciones y diversos conceptos de trabajos de obra, reportan un total de 296 inmuebles; por lo cual no fue posible conciliar plena y fehacientemente los datos y cifras entre ambos documentos.

En el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, se presentan dos columnas con importes; la primera denominada "Valor del inmueble", por la cantidad de \$290,177,859.84 y la segunda denominada "Valor contable", por la cantidad de \$323,535,482.66, arrojando una diferencia mayor en el valor contable, por un monto de \$33,357,622.82; sin aportar elementos que aclaren o justifiquen tal diferencia; además de resultar incongruente; si consideramos el hecho, de que el valor contable debió ser el registro del valor original de la inversión, menos la depreciación en el caso de construcciones; mientras que el valor real del inmueble, en todo caso debió incrementarse, mediante la realización de avalúos conforme a la normatividad aplicable.

En el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, aparece el "Parque industrial Zacatecas", con la adquisición de 8 (ocho) parcelas, con valor de \$114,984,560.20; mientras que en la Relación de inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, no se informa lo correspondiente al "Parque industrial Zacatecas", solo se reportan dos trabajos realizados en el citado parque, uno denominado "Proyecto de ingeniería" por la cantidad de \$1,220,000.00, y el otro denominado "proyecto ejec subestación" por \$1,197,582.00. Cabe mencionar, que, en la Cuenta Pública, reportan un inmueble denominado "Ejido Villas de Guadalupe", con adquisición de 6 (seis) parcelas, con valor de \$98,746,643.00, las cuales se presume que corresponden al "Parque Industrial Zacatecas", ya que se informan con el mismo título de parcela. No obstante la información no es confiable, lo cual dificulta el cruce de datos, a fin de confirmar si se trata de los mismos predios.

Tanto en la Relación de bienes inmuebles reportados en la Cuenta Pública 2021, como en la Relación y/o inventarios al 31 de diciembre de 2021 aportado por el Fideicomiso, en lo que respecta a los parques industriales; no se informa la superficie individual de cada lote, así como, en varios casos, tampoco la manzana a la que pertenecen.

La información presentada en la Cuenta Pública 2021, no contiene el código y/o referencia de registro contable o de control, que permita cruzar la información fehacientemente entre ambos documentos; es decir, se presume que dichos datos no provienen del Libro de Inventarios y Balances que debería arrojar el Sistema de Contabilidad Gubernamental (SCG).

La información presentada en la Cuenta Pública 2021, de los Parques Industriales "Aeropuerto I", "Fresnillo", "Complejo de naves micro industriales La Zacatecana", "Fresnillo" y "Osiris" difiere de la presentada en el inventario al 31 de diciembre de 2021; toda vez que en la Cuenta Pública, detallan los lotes que integran cada parque industrial; mientras que en inventario al 31 de diciembre de 2021, solo los reportan de forma "Global" además que en algunos casos, no coinciden ni la cantidad ni el número asignado a lotes entre ambos documentos.

Con base en todo lo anteriormente expuesto, se aprecia que el Fideicomiso Zacatecas, carece de un control adecuado sobre de los bienes inmuebles de su propiedad, y por ende del Gobierno del Estado; toda vez, que los datos informados en el inventario de bienes inmuebles al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, difieren respecto a los datos presentados en la Relación de inmuebles informada por la Secretaría de Finanzas en la Cuenta Pública 2021; además de las inconsistencias que esta última presenta en su información; incumpliendo con la normativa aplicable

en materia de presentación de información financiera. Por lo cual, se determina que la información presentada en ambos documentos no resulta objetiva, veraz ni confiables, dadas las variaciones e inconsistencias identificadas, contraviniendo aspectos fundamentales sobre el registro y la valuación patrimonial que apoye la correcta toma de decisiones sobre las finanzas públicas y la rendición de cuentas; al omitir proporcionar información confiable por parte del Fideicomiso Zacatecas, y en consecuencia el Gobierno del Estado de Zacatecas, en lo particular el Fideicomiso Zacatecas; en consecuencia se carece de certeza sobre la veracidad de la información presentada en la Cuenta Pública sobre el patrimonio inmobiliario Estatal.

Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-12-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, implemente las medidas de control administrativo y contable pertinentes y/o necesarias, para que en relación al inventario de bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso Zacatecas, realice las siguientes acciones:

- Se concilien y aclaren la diferencia entre el valor de los inmuebles reportados en la Cuenta Pública 2021, que asciende a la cantidad de \$463,866.776, contra el valor reportado en el inventario al 31 de diciembre de 2021, proporcionado por el Fideicomiso, por la cantidad de \$323,535,482.66, existiendo una diferencia por \$140,331,293.34.
- Se registren contablemente 17 inmuebles con un valor total de \$41,229,354.00, reportados en el inventario proporcionado por el Fideicomiso, de los cuales no se informó la cuenta contable a la que fueron registrados.
- Utilizar en la Cuenta Pública 2021, para el reporte de inventarios, el formato autorizado por el Consejo de Armonización Contable (CONAC), además desagregar en las cuentas contables correspondientes, la presentación de los inventarios; es decir, utilizar una cuenta por cada tipo de bien: "Bienes Muebles", "Bienes Inmuebles", "Construcciones en Proceso" etc.
- Aclarar, conciliar y en su caso, depurar el número bienes inmuebles presentados en la Cuenta Pública 2021, ya que reportan un total de 296; sin embargo, el registro de las obras se duplican (una y otra vez); toda vez que muchos de los trabajos realizados en los parques industriales, se registran como si fueran obras independientes; siendo, entre otros: 51 trabajos reportados como realizados en el Parque industrial aeropuerto I, con un costo total de \$54,508,853.00; Cédula Industrial Jerez, con 8 trabajos reportados por \$5,675,027.00, Nuevo parque industrial Guadalupe, con 3 trabajos por \$8,779,640.00.
- Investigar y regularizar 19 trabajos diversos, presuntamente realizados en la obra denominada "Recinto Fiscalizado", reportados en la Cuenta Pública 2021, como si tratara de 19 obras diferentes, con un valor total de \$31,051,227.00, asimismo, en su caso, incluirla en inventarios, indicando su ubicación, uso, superficie de terreno, superficie construida, volúmenes de obra, etc.
- Por otra parte, se recomienda levantar inventarios independientes por cada parque industrial integrado por todos los lotes que lo conforman, y vinculados a uno general, ya que en el inventario proporcionado por el Fideicomiso

se informaron un total de 68 inmuebles; 65 inmuebles de forma individual y 3 inmuebles que corresponden a parques industriales "PYME 100", "Aeropuerto I" y "Fresnillo", mismos que se reportan agrupados en forma Global.

- Realizar los avalúos comerciales y catastrales correspondientes a cada bien inmueble, a fin de reflejar el en los inventarios el valor real de los mismos; en el caso de construcciones integrar el expediente de obra,
- Investigar y aclarar la diferencia entre el inventario de bienes inmuebles aportado por el Fideicomiso, en el que aparece el "Parque industrial Zacatecas", con la adquisición de 8 (ocho) parcelas, con valor de \$114,984,560.20; mientras que en la Relación de inmuebles de la Cuenta Pública 2021, no se informa lo correspondiente a dicho parque.
- Tanto en la Relación de bienes inmuebles reportados en la Cuenta Pública 2021, como en inventario aportado por el Fideicomiso, en lo que respecta a los parques industriales; informar la superficie individual de cada lote, así como la manzana a la que pertenecen.
- Incluir en la información presentada en la Cuenta Pública 2021, un código y/o referencia de registro contable o de control de cada bien inmueble, que permita cruzar la información fehacientemente entre el inventario y los registros contables.
- Conciliar la información presentada en la Cuenta Pública 2021, de los Parques Industriales "Aeropuerto I", "Fresnillo", "Complejo de naves micro industriales La Zacatecana", "Fresnillo" y "Osiris" ya que difieren de la presentada en el inventario al 31 de diciembre de 2021.

Tales recomendaciones, con objeto de que la cantidad y descripción de los bienes inmuebles informados en la Cuenta Pública 2021, correspondan a lo real. Asimismo, se recomienda separar en cuentas contables diferentes las "obras terminadas" de las "construcciones en proceso", con la finalidad de identificar unas de otras, para determinar el valor final de las construcciones, su incorporación a inventarios e inicio del cálculo de depreciación. Dichas medidas de control, con la finalidad de dar certeza sobre la veracidad de la información presentada en la Cuenta Pública, así como de su cumplimiento con la normativa aplicable.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-08, Observación 07

Que corresponde a la Administración 2016-2021 y a la Administración 2021-2027

De la revisión a la muestra seleccionada de los Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso Zacatecas, se presume que éste no cuenta con la totalidad de los documentos legales que acrediten la propiedad de los mismos en favor del Fideicomiso Zacatecas, toda vez que, mediante oficio PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditora Especial B de la Auditoría Superior del Estado, dirigido al Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y Presidente Suplente del Fideicomiso Zacatecas, se solicitó al Fideicomiso Zacatecas el Inventario o Relación de Bienes Inmuebles al 31 de diciembre de 2021, así como los Expedientes técnicos de cada uno de los parques industriales, naves industriales y terrenos.

Dichos expedientes técnicos; debiendo contener: Escritura(s) primordiales, Escritura de subdivisión, proyecto arquitectónico, plano general de lotificación, planos individuales de los lotes, permisos, licencias, entre otros documentos.

Al respecto, mediante el oficio número SE/DS/713/2022 de fecha 14 de junio de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía, el Fideicomiso presentó en medio magnético información y documentación, integrada en las carpetas denominadas "1. Relación de Bienes Inmuebles" y "2. Expedientes de Bienes Inmuebles". Sin embargo, del análisis a la información presentada, se determinaron las siguientes observaciones:

No exhibieron copia de las escrituras respectivas, protocolizadas ante la fe de Notario Público de siete (7) bienes inmuebles, así como de su inscripción vigente en el Registro Público de la Propiedad y certificados de libertad de gravamen actuales; por lo cual no fue posible constatar su acreditación como legítima propiedad legal en favor del Fideicomiso Zacatecas, en consecuencia del patrimonio estatal; incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 23 y 29 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios, que a la letra señalan:

Artículo 23. "De manera general, los Entes Públicos, a través del órgano que señale su respectiva ley, tendrán las facultades y obligaciones siguientes:

... "III. Ejercitar las acciones que en derecho procedan para obtener, mantener o recuperar la propiedad o posesión sobre sus bienes;..."

Artículo 29. La administración de los bienes del Estado constituye el conjunto de políticas, normas, criterios, mecanismos y acciones de los Entes Públicos, a través de sus áreas competentes, tendientes a:

... "II. Promover la seguridad jurídica del patrimonio inmobiliario, y"

Asimismo, la información presentada en el inventario al 31 de diciembre de 2021 por el Fideicomiso, no cumple con lo solicitado, debido a que, en varios de los inmuebles, no se indica: La superficie de cada uno de los lotes que se encuentran dentro de los parques industriales, la manzana a que pertenecen; fecha del contrato de compraventa o donación protocolizado ante la Fe de Notario Público; nombre del vendedor o donatario del inmueble; valor catastral (Avaluó) y Valor comercial (Avaluó); superficie, datos de lo construido, código o referencia de registro contable, dirección o ubicación precisa geo referenciada.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	UBICACIÓN	DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD	ESCRITURA PÚBLICA	FECHA DE ADQUISICIÓN	VALOR DEL INMUEBLE	VALOR CONTABLE
PARCELA N° 547 - Z3	1-66-23.35 HAS				EN TRÁMITE	27/01/2001	DONACIÓN	SIN DATO
NAVES INDUSTRIALES	N/A	6 NAVES CON SUPERFICIE DE 545.02 M2 CADA UNA	COMPLEJO INDUSTRIAL LA ZACATECANA UBICADO EN EL EJIDO DE VILLAS DE GUADALUPE EN EL MUNICIPIO DE GUADALUPE ZAC	MANIFESTACIÓN DE OBRA ESCRITURA N° 9764	N/A	18/11/2004	N/A	\$756,500.00
								\$756,500.00
								\$756,500.00
								\$756,500.00
TERRENO INDUSTRIAL	10,643.46 M2	N/A	ZONA INDUSTRIAL TRASGO, EN EL MUNICIPIO DE OJOALIENTE ZAC	CONVENIO DE COLABORACIÓN CFZ/23/2015	EN TRÁMITE	25/09/2015	DONACIÓN	SIN DATO
PARCELA N° 221 Z	1-93-23.81 HAS	N/A	COMUNIDAD DE OSIRIS, EN EL MUNICIPIO DE GUADALUPE ZAC	CERTIFICADO PARCELARIO N° 166183	EN TRÁMITE	N/A	N/A	SIN DATO
PARCELA N° 2750 Z 9	2-00-00.00 M2	N/A	NAVE INDUSTRIAL MIGUEL AUZA PROLONGACIÓN CONSTITUCIÓN S/N CARRETERA MIGUEL AUZA - JUAN ALDAMA, MIGUEL AUZA ZAC	CERTIFICADO PARCELARIO N° 276920	EN TRÁMITE	N/A	\$ 1,400,000.00	SIN DATO
NAVE INDUSTRIAL	N/A	8,877.00 M3	PROLONGACIÓN CONSTITUCIÓN S/N CARRETERA MIGUEL AUZA -	CONVENIO DE COLABORACIÓN	N/A	17/09/2013	\$13,458,602.45	SIN DATO

DESCRIPCIÓN DEL BIEN	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	UBICACIÓN	DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD	ESCRITURA PÚBLICA	FECHA DE ADQUISICIÓN	VALOR DEL INMUEBLE	VALOR CONTABLE
			JUAN ALDAMA, MIGUEL AUZA, ZAC.	ÓN FZ/031/2013				
NAVE INDUSTRIAL	N/A	7,240.00 M3		CONVENIO DE COLABORACIÓN FZ/XXX/2014	N/A	17/12/2014	\$32,000,000.00	SIN DATO

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1, 2, 3, 23, 27, 30, 33 35 y 44 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 1, 2 primer párrafo, fracciones IV y V, 3, 4, 23 primer párrafo, fracciones I, III y VII, 29 34, 35, 37, 38 y 41 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios; 1 y 242, del Manual de Normas y Políticas del Ejercicio del Presupuesto de Egresos 2020, publicado el 17 de octubre de 2020; ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal de 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA

El Fideicomiso presenta diversos documentos de trámites jurídicos y administrativos realizados respecto a las parcelas y predios objeto de la observación. Sin embargo, la observación no se solventa, ya que no presentaron copia de las escrituras respectivas, protocolizadas ante la Fe de Notario Público de siete (7) bienes inmuebles, así como de su inscripción vigente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y certificados de libertad de gravamen actuales, por lo cual no fue posible constatar su acreditación como legítima propiedad legal en favor del Fideicomiso Zacatecas; por lo cual, la observación subsiste.

Cabe señalar, que en relación a la reserva Territorial del Municipio de Villa García, no se solventa, en virtud de que aun y cuando el Ente fiscalizado exhibió documentación para la aclaración sobre la Reserva Territorial del Municipio de Villa García, no fue suficiente ya que no se han realizado las acciones legales pertinentes para lograr la regularización de la parcela 547-Z3.

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, en virtud de que el Fideicomiso, no presentó documentos probatorios de las acciones emprendidas, a fin de regularizar la propiedad legal en favor del Fideicomiso de las parcelas y predios objeto de la observación.

En lo particular, respecto a la regularización de Parcela 221 y 144 en el ejido Villa de Guadalupe, no se solventa, en virtud, de que el Ente fiscalizado no presentó documentación comprobatoria sobre el avance del trámite legal de las parcelas 144 y 221.

Respecto al predio ubicado en Miguel Auza, Zacatecas, la documentación presentada, no es suficiente para desvirtuar la observación; ya que no presentó evidencia de haber realizado las acciones legales correspondientes para la

regularización del predio y la construcción. De igual forma no se solventa por lo que se refiere al complejo de las naves industriales, ubicadas en Guadalupe, Zacatecas, ya que aun cuando el FIDEZAC presentó documentación para aclarar y/o desvirtuar dicha observación, esta no es suficiente, ya que no se han realizado las acciones legales correspondientes para la regularización del complejo de las naves industriales.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emite las siguientes Acciones a Promover:

CPE21-AF-FIDEZAC-13 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público de **Fideicomiso Zacatecas**; relativo a 7 bienes inmuebles propiedades del Fideicomiso, de los cuales no presentó copia de las escrituras respectivas, protocolizadas ante la fe de Notario Público, así como de su inscripción vigente en el Registro Público de la Propiedad y certificados de libertad de gravamen actuales; por lo cual no fue posible constatar su acreditación como legítima propiedad legal en favor del Fideicomiso Zacatecas, en consecuencia del patrimonio estatal.

Lo anterior con fundamento en los artículos 108,109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-14 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control pertinentes y/o necesarias, con objeto de regularizar la propiedad de siete (7) bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso; a fin de contar con escrituras protocolizadas ante la fe de Notario Público, así como de su inscripción vigente en el Registro Público de la Propiedad y certificados de libertad de gravamen actuales; con la finalidad de acreditar su propiedad legal en favor del Fideicomiso Zacatecas, en consecuencia del Patrimonio Estatal.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación relacionada **SIN PRESENTAR ESCRITURAS DE LA PROPIEDAD DE 7 BIENES INMUEBLES. *RESERVA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLA GARCÍA**, el FIDEZAC exhibe documento, en el cual manifiesta que en cuanto a la regularización de la reserva territorial en el municipio de Villa García, es importante hacer mención que el 15 de diciembre del 2009 se celebró contrato de donación entre el Municipio de Villa García y Fideicomiso Zacatecas en donde se transmitió la propiedad de las parcelas 356/Z3, 401/Z3, 355/Z3, 545Z/3, 402Z/3, 405Z/3, 428/Z3 y 546 /Z3, mediante escritura número 12,119, volumen 188, del protocolo a cargo de la Lic. Yolanda Borrego Elías de González, Notaría Pública número 6 en ejercicio en la capital de Zacatecas.

Cabe destacar, que en dicho contrato de donación no se regularizó la parcela número 547/Z3, debido a que el ejidatario propietario de esta parcela falleció, encontrándose fuera de dicho contrato.

De la misma manera, se manifiesta que el día 2 de agosto del año en curso se llevó a cabo reunión con representantes del municipio de Villa García con la finalidad de llegar a un acuerdo en la regularización de la parcela 547/Z3, acordándose una nueva reunión.

Así mismo, se comenta que el día 13 de octubre del año en curso se llevó a cabo reunión con el presidente Municipal del Municipio de Villa García, en donde estuvo presente el Secretario de Economía en calidad de Presidente Suplente del Fideicomiso y la Directora General con la finalidad de seguir avanzando para poder realizar los procesos de regularización de la parcela 547/Z3. En donde se acordó por las partes proceder a integrar los documentos legales de la parcela y que la misma se ofrezca al Fideicomiso Zacatecas para que forme parte de dicha Entidad Paraestatal.

En el mismo documento, se plasma que en la cuadragésima segunda reunión ordinaria de fecha 3 de junio del 2022 se informó al H. Comité Técnico sobre dicha situación y se emitió el siguiente punto de acuerdo:

ACUERDO 1010

El H. Comité Técnico del Fideicomiso Zacatecas acuerda darse por enterado de lo que se informa, y se instruye a la Directora del Fideicomiso para que realicen en conjunto reuniones de trabajo con la Secretaría General de Gobierno, el Ayuntamiento de Villa García, así como en el Ejido del mismo Municipio para resolver la situación jurídica del predio donde se encuentra el Parque Industrial.

Así mismo, se comenta que la observación emitida comprende la administración del 2016-2021 así como la parte proporcional del año dos mil veintiuno. Por consiguiente, la Directora General del FIDEICOMISO ZACATECAS realizará las acciones legales pertinentes para poder lograr la regularización de la parcela y que forme parte de la Entidad Paraestatal.

De igual manera, se muestra en este mismo documento, la especificación de cada uno de los anexos presentados en forma digital y lo que contienen:

ANEXO 7.1. Oficio número SEZAC/FZ/550/2022 que consiste en la notificación del acuerdo número 1010, el cual fue recibido por el Presidente Municipal del Municipio de Villa García el día trece de octubre del 2022.

La observación emitida comprende la administración del 2016-2021 así como la parte proporcional del año dos mil veintiuno. Por consiguiente, se realizarán a la brevedad posible las acciones legales pertinentes para que se cumpla el convenio por parte del Municipio de Ojocaliente.

ANEXO 7.2. Informe que en su momento presentó el despacho de [REDACTED] en donde se explica con detalle las acciones legales a seguir para regularizar la parcela mencionada a nombre del Fideicomiso Zacatecas.

ANEXO 7.3. Denuncia encuadrada al tipo de fraude en contra del C. [REDACTED] en fecha 02 de diciembre del 2022.

ANEXO 7.4. Escritura de propiedad número 4641, volumen 159 de fecha del 26 de enero del 2010 debidamente inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ANEXO 7.5. Certificado de libertad de gravamen emitido por la Dirección de Catastro y Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ANEXO 7.6. Oficio número 003/021, expediente FRACC/DDUEMA de fecha del seis de enero del año dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Ecología y Medio Ambiente del Municipio de Guadalupe Zacatecas en donde consta la autorización de la extinción del Régimen de propiedad en condominio Industrial Horizontal, dicha autorización con una vigencia de un año.

ANEXO 7.7. Escritura de Establecimiento de Constitución de Régimen en Condominio del Complejo de Naves Industriales la Zacatecana.

Por parte de la presente administración del 2021-2027 a cargo de la nueva directora general del Fideicomiso, se ejercitarán las acciones legales necesarias para continuar con el trámite administrativo ante la Dirección de Desarrollo Urbano Ecología y Medio Ambiente del Municipio de Guadalupe.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción a promover **CPE21-AF-FIDEZAC-13 Promoción de Responsabilidad Administrativa.**

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

El Fideicomiso presenta diversos documentos de trámites jurídicos y administrativos realizados respecto a las parcelas y predios objeto de la observación. Sin embargo, la observación no se solventa, ya que no presentaron copia de las escrituras respectivas, protocolizadas ante la Fe de Notario Público de siete (7) bienes inmuebles, así como de su inscripción vigente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y certificados de libertad de gravamen actuales; por lo cual no fue posible constatar su acreditación como legítima propiedad legal en favor del Fideicomiso Zacatecas; por lo que, la observación subsiste.

Cabe señalar, que en relación a la reserva Territorial del Municipio de Villa García, no se solventa, en virtud de que aun y cuando el Ente fiscalizado exhibió documentación para la aclaración sobre la Reserva Territorial del Municipio de Villa García, no fue suficiente ya que no se han realizado las acciones legales pertinentes para lograr la regularización de la parcela 547-Z3.

Incumpliendo con la normatividad descrita en el **Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-08, Observación 07.**

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Promoción de Responsabilidad Administrativa, con la finalidad de que el Titular del Órgano Interno de Control, en el ámbito de su competencia realice las investigaciones a que haya lugar, respecto de las conductas de los servidores públicos que puedan constituir responsabilidades administrativas, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, en virtud de que el Fideicomiso, no presentó documentos probatorios de las acciones emprendidas, a fin de regularizar la propiedad legal en favor del Fideicomiso de las parcelas y predios objeto de la observación.

En lo particular, respecto a la regularización de Parcela 221 y 144 en el ejido Villa de Guadalupe, no se solventa, en virtud, de que el Ente fiscalizado no presentó documentación comprobatoria sobre el avance del trámite legal de las parcelas 144 y 221.

Respecto al predio ubicado en Miguel Auza, Zacatecas, la documentación presentada, no es suficiente para desvirtuar la observación, ya que no presentó evidencia de haber realizado las acciones legales correspondientes para la

regularización del predio y la construcción. De igual forma no se solventa por lo que se refiere al complejo de las naves industriales, ubicadas en Guadalupe, Zacatecas, ya que aun cuando el FIDEZAC presentó documentación para aclarar y/o desvirtuar dicha observación, esta no es suficiente, ya que no se han realizado las acciones legales correspondientes para la regularización del complejo de las naves industriales.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-13-01 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público de **Fideicomiso Zacatecas**; relativo a 7 bienes inmuebles propiedades del Fideicomiso, de los cuales no presentó copia de las escrituras respectivas, protocolizadas ante la fe de Notario Público, así como de su inscripción vigente en el Registro Público de la Propiedad y certificados de libertad de gravamen actuales; por lo cual no fue posible constatar su acreditación como legítima propiedad legal en favor del Fideicomiso Zacatecas, en consecuencia del patrimonio estatal.

Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor

CPE21-AF-FIDEZAC-14-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control pertinentes y/o necesarias, con objeto de regularizar la propiedad de siete (7) bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso; a fin de contar con escrituras protocolizadas ante la fe de Notario Público, así como de su inscripción vigente en el Registro Público de la Propiedad y certificados de libertad de gravamen actuales; con la finalidad de acreditar su propiedad legal en favor del Fideicomiso Zacatecas, en consecuencia del Patrimonio Estatal.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-09, Observación 08

Que corresponde a la Administración 2021-2027

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021 del Fideicomiso Zacatecas, se emitió el oficio PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditora Especial B de la Auditoría Superior del Estado, dirigido al Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y Presidente Suplente del Fideicomiso Zacatecas, mediante el cual se solicitó al Fideicomiso Zacatecas el Manual de Organización y Manual de Procedimientos y el Reglamento Interno, vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

Al respecto, mediante el oficio número SE/DS/713/2022 de fecha 14 de junio de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía, el Fideicomiso presentó en medio magnético la carpeta número 36, misma que contiene las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, publicadas el 13 de abril de 2019, que tiene

objeto regular la operación, organización y funcionamiento del Fideicomiso Zacatecas, desde el enfoque de una Entidad en su conjunto.

Sin embargo, la Entidad no exhibió el Manual de Organización ni el Manual de Procedimientos, vigentes en el ejercicio fiscal 2021, mismos que en forma específica, deben regular y establecer la estructura organizacional y de funciones de cada área que integra al Fideicomiso, así como regular y establecer las actividades o acciones que en lo particular se deben realizar, para la ejecución de cada procedimiento, además, estableciendo los formatos a utilizar para ello, y las áreas que deben intervenir.

Lo anterior, toda vez, que conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 8, 44 y 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, el Fideicomiso Zacatecas pertenece a la Administración Pública Paraestatal, por lo tanto, sujeto a las disposiciones de la citada Ley y la demás normativa que le sea aplicable.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, aún y cuando el FIDEZAC explica que se implementarán los mecanismos necesarios para la realización Manual de Organización y del Manual de Procedimientos. No obstante, no presenta documentos probatorios de las acciones emprendidas para la elaboración de los Manuales, de Organización y de Procedimientos, objeto de la observación.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emite la siguiente Acción a Promover:

CPE21-AF-FIDEZAC-15 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, elabore el Manual de Organización y el Manual de Procedimientos, relativos a la operación del Fideicomiso, con objeto de regular y establecer la estructura organizacional y de funciones de cada área que integra al Fideicomiso, así como regular y establecer las actividades o acciones que en lo particular se deben realizar, para la ejecución de cada procedimiento, además, estableciendo los formatos a utilizar para ello, y las áreas que deben intervenir.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación relacionada con **Falta de Presentación del Manual de Organización y del Manual de Procedimientos**; el FIDEZAC, presenta documento en el cual afirma, que no se tiene debidamente integrado su Manual de Organización ni el Manual de Procedimientos, por lo cual, comenta, se girarán instrucciones debidas para integrar fehacientemente como la normatividad lo establece dichos documentos.

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, aún y cuando el FIDEZAC explica que se implementarán los mecanismos necesarios para la realización Manual de Organización y del Manual de Procedimientos. No obstante, no presenta documentos probatorios de las acciones emprendidas para la elaboración de los Manuales, de Organización y de Procedimientos, objeto de la observación, por lo que se ratifica la recomendación emitida por esta Auditoría Superior del Estado.

ACCIÓN A PROMOVER DERIVADA:

CPE21-AF-FIDEZAC-15-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, elabore el Manual de Organización y el Manual de Procedimientos, relativos a la operación del Fideicomiso, con objeto de regular y establecer la estructura organizacional y de funciones de cada área que integra al Fideicomiso, así como regular y establecer las actividades o acciones que en lo particular se deben realizar, para la ejecución de cada procedimiento, además, estableciendo los formatos a utilizar para ello, y las áreas que deben intervenir.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-10, Observación 09

Que corresponde a la Administración 2016-2021 y a la Administración 2021-2027

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del Fideicomiso Zacatecas, correspondiente al ejercicio fiscal 2021, la Auditoría Superior del Estado, emitió el oficio número PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditora Especial B, dirigido al Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y Presidente Suplente del Fideicomiso Zacatecas, mediante el cual en sus puntos 1 y 2, se solicitó, el Inventario o Relación de Bienes Inmuebles al 31 de diciembre de 2021, así como los expedientes de cada uno de los inmuebles, integrados con la documentación técnica, jurídica y administrativa correspondiente.

En atención a lo anterior, citado oficio, mediante el oficio número SE/DS/713/2022 de fecha 14 de junio de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía, la Entidad fiscalizada presentó en medio magnético información y documentación, integrada en la carpeta denominadas "1. Relación de Bienes Inmuebles" y "2. Expedientes de Bienes Inmuebles". Asimismo, de la revisión a documentación referida, se encontró que el Fideicomiso Zacatecas, es propietario de un predio ubicado en el punto denominado "Trojes de Alonso", en el municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie de 7,714.34 metros cuadrados, con las siguientes colindancias: Al norte, mide 71.40 metros, hace un quiebre al Norte con 10.90 metros para continuar al norte en línea recta en 15.90 metros; Al Sur mide 44.00 metros, haciendo un quiebre de norte a sur de 48.00 metros, para continuar al sur en línea recta en 43.00 metros; Al Oriente mide 103.00 metros; y Al Poniente mide 64.00 metros.

El terreno en mención fue adjudicado en propiedad a favor del Fideicomiso, originalmente, como se describe:

ANTECEDENTES

- El terreno con una superficie de 7,714.34 m², fue adquirido por el Fideicomiso Zacatecas, mediante adjudicación, según consta en Acta de protocolización de constancia de JUICIO HIPOTECARIO marcado con el número 333/2004 y de fecha del 16 enero de 2015 y protocolizado por el Lic. [REDACTED] Notaria Pública Número 33, de la ciudad de Calera, Zacatecas; acta en la que se señala: Es primer testimonio que se

compulsa fielmente de sus originales para ser entregado a FIDEZAC para que les sirva como título de propiedad; mencionando dentro del cuerpo del documento, lo que enseguida se relata:

Lo adjudicación en favor del Fideicomiso, se deriva de la demanda, presentada ante la Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado de Zacatecas, habiendo actuado como comparecientes los Ciudadanos Licenciados Rafael Sescosse Soto y Concepción Méndez Mota, apoderados legales del FIDEZAC, promoviendo en la VÍA CIVIL HIPOTECARIA ACCION DE PAGO en contra de la [REDACTED] A. de C.V.

Demandando a dicha empresa por el pago de la cantidad de \$958,333.33, por concepto de capital ejercido dentro del contrato de Crédito Refaccionario con Garantía Hipotecaria. Así como al pago de los intereses normales y moratorios pactados y causados.

Lo anterior, derivado del otorgamiento de un CREDITO REFACCIONARIO hasta por la cantidad de \$1'000'000.00 para destinarlo al mejoramiento de Instalaciones Físicas de su Empresa, otorgando como Garantía de las obligaciones contraídas por el Acreditado, HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO a favor de "FIDEICOMISO ZACATECAS" el terreno en mención.

Asimismo, en el acta antes referida, se señala, que para efectos del pago de Impuestos que causa esta operación de adjudicación; el valor que se le asigna al bien inmueble objeto de la presente protocolización y otorgamiento de escritura en rebeldía de la demandada, lo es en la cantidad de \$3,471,750.00; valor que le fue adjudicado en sentencia de Remate y aprobado mediante resolución de aprobación de remate al FIDEZAC.

Derivado de lo anterior, y con objeto de verificar su existencia física y uso, se procedió a la inspección física del bien inmueble, según consta en acta de hechos de fecha 17 de julio de 2022; encontrándose en términos generales, lo siguiente:

- El predio inspeccionado se encuentra en total abandono, sin ningún uso.
- Se constató de igual manera que las medidas obtenidas de la inspección física, no coinciden con las que fueron proporcionadas por la Entidad.
- También se pudo apreciar que de los 7,714.34 m2 con los que cuenta el predio; aproximadamente 2,560 m2 se encuentran invadidos por otra construcción, delimitados con una barda perimetral.

Respecto a lo anterior, la Entidad no presentó documentación que justifique la causa del porqué, existe una construcción que invade el terreno; ni tampoco exhibió documentación jurídica y administrativa que compruebe el estatus del proceso en el que se encuentra este predio.

Por otra parte, las medidas y rumbos señalados en el Acta de Protocolización de constancia de JUICIO HIPOTECARIO, marcado con el número 333/2004 y de fecha del 16 enero de 2015 presentada por la entidad, no cierran en su totalidad el perímetro de inmueble.

Es conveniente señalar, que según avalúo de fecha del 4 de junio de 2016, el valor comercial del terreno era de \$7,679,779.76; desconociéndose el valor actual del mismo; ya que el FIDEZAC no presenta avalúo actual comercial y catastral, como se señala en la normativa en la materia.

Con base en todo lo antes expuesto, se determina la presunción de que el Fideicomiso Zacatecas, no ha realizado los trámites administrativos y jurídicos necesarios, para regularizar el terreno en referencia a su favor; toda vez, que éste se encuentra invadido y sin ningún uso; además cuyas medidas y colindancias reportadas no cierran su perímetro; lo

cual pone en riesgo la posesión legal de tal inmueble en favor del Fideicomiso; cuyo valor, según último avalúo, del 04 de junio de 2016, se determinó en la cantidad de \$7,679,779.76.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 5, 7 primer párrafo, fracción I), 8, 49, 55 y 79, de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas; 1, 2, 3, 4 primer párrafo, fracciones XII XIX, y XXIII, 29, 33, 34, 35, 37, 38 y 41 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios; 1, 2, 27 y 30 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 1, 264 y 268 del Manual de Normas y Políticas del Ejercicio del Presupuesto de Egresos 2020, publicado el 17 de octubre de 2020; ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal de 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, por la cantidad de **\$7,679,779.76**: debido que el ente no presentó la evidencia necesaria para desvirtuar lo observado; toda vez, que el oficio dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Aguascalientes; no contiene fecha de elaboración, ni fecha de recibido, así como tampoco sello de recibido por parte de dicho Registro. De la misma manera, no presenta la aclaración legal que permita ver si existe invasión de los colindantes en el predio, propiedad del Fideicomiso, con una superficie de 7,714.34 m²., ubicado en el Municipio de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes.

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación **no solventa**, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes, que demuestren las acciones de control administrativo y/o legales emprendidas; a fin de regularizar la propiedad del terreno con una superficie de 7,714.34 m²., ubicado en el Municipio de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, invadido por vecinos colindantes.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emite las siguientes Acciones a Promover:

CPE21-AF-FIDEZAC-16 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**, por la cantidad de \$7,679,779.76, relativo al predio ubicado en el punto denominado "Trojes de Alonso", en el municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie de 7,714.34 metros cuadrados, con valor comercial según avalúo del 4 de junio de 2016 por un importe de \$7,679,779.76; del cual se procedió a su inspección física, habiéndose encontrado que las medidas obtenidas de la inspección física, no coinciden con las que fueron proporcionadas por la Entidad; También se pudo apreciar que de los 7,714.34 m² con los que cuenta el predio; aproximadamente 2,560 m² se encuentran invadidos por otra construcción, delimitados con una barda perimetral; por lo cual no fue posible constatar fehacientemente que el predio inspeccionado físicamente, corresponda al predio propiedad del Fideicomiso.

Por otra parte, el Fideicomiso, presentó oficio dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Aguascalientes solicitando información respecto al predio en comento; sin embargo, dicho oficio no contiene fecha de

elaboración, ni fecha de recibido, así como tampoco sello de recibido por parte de dicho Registro. Asimismo, no presentaron documentos probatorios respecto a las acciones emprendidas para derrumbar la construcción que invade el predio propiedad del Fideicomiso.

Lo anterior con fundamento en los artículos 108,109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-17 Recomendación

Se recomienda al Fideicomiso Zacatecas, que respecto al predio ubicado en el punto denominado "Trojes de Alonso", en el municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie de 7,714.34 metros cuadrados, propiedad del Fideicomiso, con valor comercial según avalúo del 4 de junio de 2016, de \$7,679,779.76; realice las acciones administrativas y/o jurídicas necesarias, para regularizar ante las autoridades correspondientes la ubicación, las medidas y colindancias del terreno, así como, en su caso, gestionar ante quien corresponda la autorización para proceder al derrumbe de la construcción que invade al terreno.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación relacionada con **Riesgo de posesión legal en favor del Fideicomiso de predio adjudicado mediante Juicio**, el FIDEZAC, presenta documento en el cual expresa que, de acuerdo a dicha observación, que comprende a la administración del 2016-20221, así como la parte proporcional del año 2021. Por consiguiente, se realizarán a la brevedad posible las acciones legales pertinentes para que se recupere la superficie que se encuentra invadida por los colindantes de la propiedad que se encuentra a nombre del FIDEZAC.

De la misma manera, comenta que se presentó ante el Registro Público de la Propiedad de Aguascalientes, la solicitud para el trámite del certificado de libertad de gravamen, así como foto copia certificada de la escritura mencionada para proceder a ejercitar las acciones legales correspondientes, ya que el predio urbano, propiedad del FIDEZAC sí cuenta con una invasión por parte de los colindantes con una superficie de 2,459. 848 mts cuadrados, así como una parte de la calle con una superficie de 320.718 mts cuadrados. De igual manera, se procederá a promover el juicio reivindicario para que el FIDEICOMISO pueda recuperar la superficie que se encuentra invadida.

Así mismo, se muestra en este mismo documento, la especificación de cada uno de los anexos presentados en forma digital y lo que contienen:

ANEXO 9.1.

ANEXO 1. ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN PREDIO DE AGUASCALIENTES A FAVOR DEL FIDEICOMISO ZACATECAS

ANEXO 9.2.

ANEXO 2. COMPROBANTE DE PAGO DE IMPUESTOS. PLANOS Y CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

ANEXO 9.3.

ANEXO 3. COMPROBANTE DE PAGO DE IMPUESTO Y CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

ANEXO 9.4.

ANEXO 4. OFICIO REGISTRO PUBLICO DE AGS

ANEXO 9.5.

ANEXO5. CERTIFICADO DEL LIBERTAD DE GRAVAMEN RPP. AGS.

ANEXO 9.6.

ANEXO. 6.

COPIA CERTIFICADA DE ESCRITURA ANTECEDENTES DE PREDIO A NOMBRE DEL FIDEICOMISO ZACATECAS.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción a promover **CPE21-AF-FIDEZAC-16 Promoción de Responsabilidad Administrativa**

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

La Entidad fiscalizada, no solventa lo relacionado con el Riesgo de posesión legal en favor del Fideicomiso de predio adjudicado mediante Juicio, ya que, a pesar de haber presentado documentación para desvirtuar dicha observación, no es suficiente, ya que las acciones legales siguen ejercitándose ante el Juzgado Civil competente de la ciudad de Aguascalientes. Al mismo tiempo, el ente no exhibe documentación que avale la recuperación del espacio invadido del predio, propiedad del FIDEZAC.

Incumpliendo la normatividad descrita en el **Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-10, Observación 09.**

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Promoción de Responsabilidad Administrativa, con la finalidad de que el Titular del Órgano Interno de Control, en el ámbito de su competencia realice las investigaciones a que haya lugar, respecto de las conductas de los servidores públicos que puedan constituir responsabilidades administrativas, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes, que demuestren que las acciones de control administrativo y/o legales ya emprendidas; hayan ya regularizado la propiedad del terreno con una superficie de 7,714.34 m2., ubicado en el Municipio de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, invadido por vecinos colindantes.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-16-01 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños

o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**, por la cantidad de \$7,679,779.76, relativo al predio ubicado en el punto denominado "Trojes de Alonso", en el municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie de 7,714.34 metros cuadrados, con valor comercial según avaluó del 4 de junio de 2016 por un importe de \$7,679,779.76; del cual se procedió a su inspección física, habiéndose encontrado que las medidas obtenidas de la inspección física, no coinciden con las que fueron proporcionadas por la Entidad; También se pudo apreciar que de los 7,714.34 m2 con los que cuenta el predio; aproximadamente 2,560 m2 se encuentran invadidos por otra construcción, delimitados con una barda perimetral; por lo cual no fue posible constatar fehacientemente que el predio inspeccionado físicamente, corresponda al predio propiedad del Fideicomiso. Por otra parte, el Fideicomiso, presentó oficio dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Aguascalientes solicitando información respecto al predio en comento; sin embargo, dicho oficio no contiene fecha de elaboración, ni fecha de recibido, así como tampoco sello de recibido por parte de dicho Registro. Asimismo, no presentaron documentos probatorios respecto a las acciones emprendidas para derrumbar la construcción que invade el predio propiedad del Fideicomiso. Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-17-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, que respecto al predio ubicado en el punto denominado "Trojes de Alonso", en el municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie de 7,714.34 metros cuadrados, propiedad del Fideicomiso, con valor comercial según avaluó del 4 de junio de 2016, de \$7,679,779.76; realice las acciones administrativas y/o jurídicas necesarias, para regularizar ante las autoridades correspondientes la ubicación, las medidas y colindancias del terreno, así como, en su caso, gestionar ante quien corresponda la autorización para proceder al derrumbe de la construcción que invade al terreno.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-11, Observación 10

Que corresponde a la Administración 2016-2021 y a la Administración 2021-2027

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021 del Fideicomiso Zacatecas, se emitió el oficio PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditor Especial B de la Auditoría Superior del Estado, dirigido al Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y Presidente Suplente del Fideicomiso Zacatecas, mediante el cual se solicitó al Fideicomiso Zacatecas en su punto 25, la integración de saldos reportados en las cuentas del Pasivo, así como la documentación que sustente tales registros.

Al respecto, durante el transcurso de la revisión el Fideicomiso presentó en medio magnético la carpeta denominadas "*Balanzas de comprobación*", conteniendo balanzas de comprobación de enero a diciembre de 2021, en las cuales en lo particular se reporta la cuenta 2199 denominada "Otros Pasivos Circulantes", misma que en el mes de diciembre aparece con un saldo final, por un importe de \$105,101,669.03, como se detalla en el siguiente cuadro:

Concepto	Saldo al 1 de diciembre de 2021	Debe	Haber	Saldo al 31 de diciembre de 2021
CUENTA 2199.- OTROS PASIVOS CIRCULANTES	\$103,736,982.51	\$373,862.38	\$1,738,548.90	\$105,101,669.03
EJERCICIO FISCAL 2015	\$6,107,312.09	\$0.00	\$0.00	\$6,107,312.09
FIDEICOMISO ZACATE	\$6,107,312.09	\$0.00	\$0.00	\$6,107,312.09
ENTRADA GROUP DE M	\$542,000.00	\$0.00	\$0.00	\$542,000.00
GRUPO PROFREZAC, S	\$168,837.06	\$0.00	\$0.00	\$168,837.06
Concepto	Saldo al 1 de diciembre de 2021	Debe	Haber	Saldo al 31 de diciembre de 2021
OMEGA DIRECT RESPO	\$817,146.66	\$0.00	\$0.00	\$817,146.66
AUTOSISTEMAS DE TO	\$100,000.00	\$0.00	\$0.00	\$100,000.00
IVA X PAGAR PEND A	\$163,852.58	\$0.00	\$0.00	\$163,852.58
AIRECO, S.A. DE C.	\$1,805,998.87	\$0.00	\$0.00	\$1,805,998.87
JOSE MONTES VARELA	\$500,000.00	\$0.00	\$0.00	\$500,000.00
FL SMITH FULLER M	\$20,095,476.92	\$0.00	\$0.00	\$2,009,476.92
FIDEICOMISO ZACATECAS	\$97,629,670.42	\$373,862.38	\$1,738,548.90	\$98,994,358.94
EJERCICIO 2016	\$1,073,362.08	\$0.00	\$0.00	\$1,073,362.08
CORPORATION ACAT,	\$355,862.07	\$0.00	\$0.00	\$355,862.07
TALABARTERIA EL PO	\$517,500.01	\$0.00	\$0.00	\$517,500.01
GR HIDRO SOLUCIONE	\$200,000.00	\$0.00	\$0.00	\$200,000.00
EJERCICIO 2017	\$29,245,273.55	\$0.00	\$0.00	\$29,245,273.55
IMPULSORA ARCA, S	\$104,097.60	\$0.00	\$0.00	\$104,097.60
MURAKAMI MANUFACTU	\$29,141,175.95	\$0.00	\$0.00	\$29,141,175.95
EJERCICIO 2018	\$2,275,862.07	\$0.00	\$0.00	\$2,275,862.07
PROTEC MEDICA SA D	\$51,724.14	\$0.00	\$0.00	\$51,724.14
PETROSEAL, S.A. DE	\$2,224,137.93	\$0.00	\$0.00	\$2,224,137.93
EJERCICIO 2019	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
EJERCICIO 2020	\$10,667,692.31	\$0.00	\$0.00	\$10,667,692.31
PRODUCTOS QUIMICOS	\$532,256.00	\$0.00	\$0.00	\$532,256.00
AGROPARK	\$1,772,266.63	\$0.00	\$0.00	\$1,772,266.63
JOSE GABRIEL MONTE	\$436,000.00	\$0.00	\$0.00	\$436,000.00
VAZLO COMERCIAL SA	\$5,912,190.23	\$0.00	\$0.00	\$5,912,190.23
GRUPO PROFREZAC SA	\$436,161.62	\$0.00	\$0.00	\$436,161.62
J ANGEL AGUIRRE CA	\$925,221.00	\$0.00	\$0.00	\$925,221.00
SOCRATES MEDINA GA	\$653,596.83	\$0.00	\$0.00	\$653,596.83
EJERCICIO 2021	\$54,367,480.41	\$373,862.38	\$1,738,548.90	\$55,732,166.93
ACREEDORES DIVERSOS	\$1,407,186.32	\$0.00	\$1,364,686.64	\$2,771,872.96
SECRETARIA DE FINANZAS	\$510,423.00	\$0.00	\$155,013.00	\$665,436.00
SUELDOS POR PAGAR	\$219,027.80	\$0.00	\$359,324.60	\$578,352.40
SOCRATES MEDINA	\$102,921.00	\$0.00	\$0.00	\$102,921.00
VENEGAS & TREJO	\$99,760.00	\$0.00	\$99,760.00	\$199,520.00
VENEGAS LOERA CIA	\$149,640.00	\$0.00	\$99,760.00	\$249,400.00

Concepto	Saldo al 1 de diciembre de 2021	Debe	Haber	Saldo al 31 de diciembre de 2021
SEGURIDAD GPO IMPERIO	\$135 799 08	\$0.00	\$271 598 16	\$407 397 24
Concepto	Saldo al 1 de diciembre de 2021	Debe	Haber	Saldo al 31 de diciembre de 2021
MANANTIAL TECHNOLO	\$126 001 34	\$0.00	\$252 002 68	\$378 004 02
JUAN PABLO LOAIZA	\$63 614 10	\$0.00	\$127 228 20	\$190 842 30
ANTICIPO CLIENTES	\$52,960,293.97	\$0.00	\$0.00	\$52,960,293.97
AGROPARK ZAC	\$1 900 228 97	\$0.00	\$0.00	\$1,900,228 97
IMP ARCA SA CV	\$400 000 00	\$0.00	\$0.00	\$400,000 00
VAZLO IMPORTACION	\$17 944 664 31	\$0.00	\$0.00	\$17,944,664 31
GRUPO PROFREZAC	\$696 969 72	\$0.00	\$0.00	\$696,969 72
SOCRATES MEDINA	\$1 314 580 14	\$0.00	\$0.00	\$1,314,580 14
PROTEC MEDICA SA	\$935 933 76	\$0.00	\$0.00	\$935,933 76
JOSE GABRIEL MONTE	\$1 999 862 07	\$0.00	\$0.00	\$1,999,862 07
CONSTRUCCIONES MS	\$27 768 055 00	\$0.00	\$0.00	\$27,768,055 00
			Total	\$105,101,669.03

Con la finalidad de cotejar la razonabilidad de las cifras presentadas en las balanzas de comprobación, proporcionado por el Fideicomiso, se procedió al cruce de datos y cifras contra lo informado por la Secretaría de Finanzas (SEFIN) en el Tomo VII de la Cuenta Pública 2021, correspondiente al Sector Paraestatal, en específico contra lo informado en el Punto 101, que corresponde al "Fideicomiso Zacatecas", sección "I. Información Contable", la cual contiene el archivo electrónico denominado "Estado de Situación Financiera", el cual contiene la cuenta de Pasivo denominada "Otros Pasivos a Corto Plazo", que refleja un importe de **\$105,101,669.00**.

Sin embargo, del análisis de tales cifras contra expedientes presentados, se determinaron irregularidades de carácter contable, presupuestal, administrativo y jurídico, como enseguida se enlistan:

- El monto de **\$105,101,669.03** representa, erróneamente, presuntos adeudos que tiene el Fideicomiso; cuando en realidad se trata pagos recibidos por venta de inmuebles, o en su caso, prestación de servicio, salvo casos en contrario no aclarados; tales registros respaldados presuntamente con contratos y facturas a favor del Fideicomiso Zacatecas; existiendo por lo tanto, un compromiso administrativo y jurídico formal de pago a favor del Fideicomiso, y no del Fideicomiso en favor de acreedores, como lo representa financieramente, por error, el Estado de Situación Financiera; esto debido al aplicar un criterio de registro contable y presupuestal erróneo.

Esto debido, a que cuando realizan ventas de inmuebles en parcialidades, no afectan las Cuentas Resultados contables ni presupuestales, sino, que las afectan hasta que se concluye con la operación de compra venta; lo cual, en algunos casos puede durar años; es decir, solo registran los CFDI afectando Cuentas de Balance, para lo cual cargan a la cuenta de Bancos 1112 por los pagos recibidos y con abono a la cuenta de Pasivo, denominada 2199 "Otros Pasivos Circulantes", misma que al 31 de diciembre de 2021, refleja un monto de \$105,101,669.03, monto que irán cancelando conforme se concluyan con las operaciones de compraventa.

- Asimismo, en el punto 25 del oficio PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditor Especial B de la Auditoría Superior del Estado, se solicitó al Fideicomiso Zacatecas, integrar documentalmente los saldos reportados en las cuentas de Pasivo, así como presentar la documentación que sustente tales registros. No obstante, el Fideicomiso no presentó la información ni la documentación que sustenta

los registros en el Pasivo, por la cantidad de \$105,101,669.03; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años.

- Ahora bien, el saldo en la cuenta referida, por la cantidad de \$105,101,669.03, proviene de registros desde los ejercicios fiscales 2015 al 2021, lo cual refleja un inadecuado manejo administrativo, contable y presupuestal del Fideicomiso Zacatecas; al no exhibir la información y documentación original que integre los saldos contables reportados, además, erróneamente, reportados en cuentas de Pasivo.

Por lo tanto, con base en lo expuesto, se determina que los registros contables, interpretados financieramente, no reflejen la situación real del Fideicomiso Zacatecas, en consecuencia, tal información no es útil ni confiable para la toma de decisiones. Además de que las cifras reflejadas en los Estados Financieros, en tal sentido, incumplen diversas disposiciones de carácter contable, presupuestal y administrativos, como enseguida se enlistan:

Incumplimiento con lo establecido en la Norma 01_04_002 "Metodología para la Determinación de los Momentos Contables de los Ingresos emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable, que a la letra señala:

(....)

d) *En referencia a los Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios, para el caso de pago en parcialidades o diferido, se deberá registrar el ingreso devengado a la emisión del Comprobante Fiscal y el ingreso recaudado a la generación del recibo electrónico de pago, es decir, a la percepción del recurso."*

Incumplimiento con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, los que en términos generales señalan que los ingresos se deben registrar al momento de la negociación; es decir, cuando se expida el comprobante fiscal, o bien, cuando se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

Asimismo, se incumple con lo dispuesto en los artículos 42 primer párrafo, 43 y 44 de la Ley General de Contabilidad General, que a la letra señalan: **Artículo 42 primer párrafo.** - *"La contabilización de las operaciones presupuestarias y contables deberá respaldarse con la documentación original que compruebe y justifique los registros que se efectúen."*

Artículo 43.- *"Los entes públicos estarán obligados a conservar y poner a disposición de las autoridades competentes los documentos, comprobatorios y justificativos, así como los libros principales de contabilidad, de conformidad con los lineamientos que para tal efecto establezca el consejo."*

Artículo 44.- *"Los estados financieros y la información emanada de la contabilidad deberán sujetarse a criterios de utilidad, confiabilidad, relevancia, comprensibilidad y de comparación, así como a otros atributos asociados a cada uno de ellos, como oportunidad, veracidad, representatividad, objetividad, suficiencia, posibilidad de predicción e importancia relativa, con el fin de alcanzar la modernización y armonización que la Ley determina."*

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1, 2, 3, 4 primer párrafo, fracciones IV, XII XIX, y XXIII, 7, 9, 16, 17, 19, 21, 22, 33, 38 42 primer párrafo, 43 y 44 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 44 y 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 17 y 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; 1, 3 primer párrafo, fracción IX, 100 y 101 de Ley de Disciplina Financiera y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Zacatecas y sus Municipios; vigente hasta el 29 de diciembre de 2021, en correlación con los artículos 1, 3 primer párrafo, fracción XIV, 133 y 144 de la Ley de Austeridad, Disciplina y Responsabilidad Financiera del Estado de Zacatecas y sus Municipios, vigente a partir del 30 de diciembre de 2021, así como lo establecido en las normas 01_06_001 "Guías Contabilizadoras" y norma 01_04_002 "Metodología para la Determinación de los Momentos

Contables de los Ingresos" emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA

La observación **no solventa**, por el importe de **\$105,101,669.03**, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años, entre otros documentos; que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables, erróneamente registrados en la cuenta de Pasivo denominada "Otros Pasivos a Corto Plazo", que refleja un importe de \$105,101,669.00; toda vez, que tal importe, erróneamente, representa presuntos adeudos que tiene el Fideicomiso; cuando en realidad se trata pagos recibidos por venta de inmuebles, o en su caso, prestación de servicio, salvo casos en contrario no aclarados.

Cabe señalar que el Fideicomiso presentó documentación diversa que presuntamente integra el saldo de la cuenta antes referida. No obstante, dicha documentación, se encuentra sin un orden claro, algunos repetidos y otros tantos correspondientes al ejercicio 2022 sin una relación precisa con la observación en cuestión. Por lo tanto, la observación subsiste en los aspectos observados.

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación **no solventa**, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes, que demuestren las acciones de control contable y administrativo emprendidas, a fin de integrar con la documentación respectiva; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años, entre otros documentos; que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables, erróneamente registrados en la cuenta de Pasivo denominada "Otros Pasivos a Corto Plazo", que refleja un importe de \$105,101,669.00.

CPE21-AF-FIDEZAC-18 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**; relativo a la cuenta de Pasivo denominada "Otros Pasivos a Corto Plazo", la cual en la Cuenta Pública 2021 refleja un importe de \$105,101,669.00; de cuyo saldo el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes que comprueben y justifiquen la integración de dicho importe; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años, entre otros documentos, que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables que integran dicha cuenta; toda vez, que los registros contables fueron erróneamente registrados como pasivos en dicha cuenta; cuando en realidad, en su mayoría, se trataba de pagos recibidos de clientes por venta de inmuebles en parcialidades. Esto debido a que cuando realizan ventas de inmuebles en parcialidades, no afectan las Cuentas Resultados contables ni

presupuestales, sino, que las afectan hasta que se concluye con la operación de compra venta; por lo cual dicha cuenta representa, erróneamente, presuntos adeudos que tiene el Fideicomiso; cuando en realidad se trata, en su mayoría, de pagos recibidos por venta de inmuebles. Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-19 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control pertinentes y/o necesarias, para que en relación a la cuenta de Pasivo denominada "Otros Pasivos a Corto Plazo", la cual en la Cuenta Pública 2021 refleja un importe de \$105,101,669.00; recabe e integre los expedientes correspondientes, conteniendo los documentos probatorios que comprueben y justifiquen la integración de dicho importe; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años, entre otros documentos, que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables que integran dicha cuenta. Asimismo, se recomienda que, en lo sucesivo, por los Ingresos Devengados por venta de inmuebles y prestación de servicios, se elabore la factura correspondiente, independiente de la fecha de su pago; las cuales, en su caso, deben afectarse contablemente en cuentas de Activo y no de Pasivo, como lo ha venido realizando erróneamente el Fideicomiso.

Toda vez, que los registros contables fueron erróneamente registrados como pasivos en dicha cuenta; cuando en realidad, en su mayoría, se trataba de pagos recibidos de clientes por venta de inmuebles en parcialidades.

En lo sucesivo, implemente un control contable y administrativo, a fin de integrar la documentación respectiva; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en años posteriores, entre otros documentos; que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación relacionada con **Activos por adeudos de clientes a favor del Fideicomiso erróneamente registrados como Pasivos a cargo del Fideicomiso**, presenta documento, en el que especifica que en relación a la cuenta denominada 2199 "Otros Pasivos, misma que al 31 de diciembre de 2021, refleja un monto de \$105,101,669.03, anexa un analítico de movimientos que integran el saldo de dicha cuenta; así mismo, manifiesta que el saldo de la misma, efectivamente representa adeudos que tiene el FIDEZAC, y se perciben cantidades en calidad de anticipo para compra de bienes inmuebles, pero que al cierre del ejercicio 2021 no se encontraban aun formalizados, reiterandos, ni con contrato.

De la misma forma, se anexa en manera digital, la relación y los comprobantes de pago de la cuenta de Acreedores Diversos del ejercicio 2021:

ANEXO 10.1. Misma que contiene las pólizas de los pagos efectuados en los años anteriores.

ANEXO 10.2. La cual contiene de pólizas de los pagos efectuados en el año 2022.

ANEXO 10.3. Contiene el desglose de la contabilidad, así como sus observaciones

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción a promover **CPE21-AF-FIDEZAC-18 Promoción de Responsabilidad Administrativa**

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes que comprueben y justifiquen la integración de dicho importe; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años, entre otros documentos, que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables que integran dicha cuenta; toda vez, que los registros contables fueron erróneamente registrados como pasivos en dicha cuenta; cuando en realidad, en su mayoría, se trataba de pagos recibidos de clientes por venta de inmuebles en parcialidades. Esto debido a que cuando realizan ventas de inmuebles en parcialidades, no afectan las Cuentas Resultados contables ni presupuestales, sino, que las afectan hasta que se concluye con la operación de compra venta; por lo cual dicha cuenta representa, erróneamente, presuntos adeudos que tiene el Fideicomiso; cuando en realidad se trata, en su mayoría, de pagos recibidos por venta de inmuebles.

Incumpliendo la normatividad descrita en el **Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-11, Observación 10.**

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Promoción de Responsabilidad Administrativa, con la finalidad de que el Titular del Órgano Interno de Control, en el ámbito de su competencia realice las investigaciones a que haya lugar, respecto de las conductas de los servidores públicos que puedan constituir responsabilidades administrativas, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes, que demuestren las acciones de control contable y administrativo emprendidas, a fin de integrar la documentación respectiva; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años, entre otros documentos; que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables, erróneamente registrados en la cuenta de Pasivo denominada "Otros Pasivos a Corto Plazo", que refleja un importe de \$105,101,669.00, por lo que se reitera la recomendación emitida por esta Auditoría Superior del Estado.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-18-01 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**; relativo a la cuenta de Pasivo denominada "Otros Pasivos a Corto Plazo", la cual en la Cuenta Pública 2021 refleja un importe de \$105,101,669.00; de cuyo saldo el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes que comprueben y justifiquen la integración de dicho importe; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años, entre otros documentos, que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables que integran dicha cuenta; toda vez, que los registros contables fueron erróneamente registrados como pasivos en dicha cuenta; cuando en realidad, en su mayoría, se trataba de pagos recibidos de clientes por venta de inmuebles en parcialidades. Esto debido a que cuando realizan ventas de inmuebles en parcialidades, no afectan las Cuentas Resultados contables ni presupuestales, sino, que las afectan hasta que se concluye con la operación de compra venta; por lo cual dicha cuenta representa, erróneamente, presuntos adeudos que tiene el Fideicomiso; cuando en realidad se trata, en su mayoría, de pagos recibidos por venta de inmuebles. Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-19-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control pertinentes y/o necesarias, para que en relación a la cuenta de Pasivo denominada "Otros Pasivos a Corto Plazo", la cual en la Cuenta Pública 2021 refleja un importe de \$105,101,669.00; recabe e integre los expedientes correspondientes, conteniendo los documentos probatorios que comprueben y justifiquen la integración de dicho importe; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en aquellos años, entre otros documentos, que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables que integran dicha cuenta. Asimismo, se recomienda que, en lo sucesivo, por los Ingresos Devengados por venta de inmuebles y prestación de servicios, se elabore la factura correspondiente, independiente de la fecha de su pago; las cuales, en su caso, deben afectarse contablemente en cuentas de Activo y no de Pasivo, como lo ha venido realizando erróneamente el Fideicomiso.

Toda vez, que los registros contables fueron erróneamente registrados como pasivos en dicha cuenta; cuando en realidad, en su mayoría, se trataba de pagos recibidos de clientes por venta de inmuebles en parcialidades.

En lo sucesivo, implemente un control contable y administrativo, a fin de integrar la documentación respectiva; tales como los contratos originales de compraventa de inmuebles, así como, en su caso, los contratos de prestación de servicios, comodato y/o arrendamiento, y en su caso las facturas expedidas en años posteriores, entre otros documentos; que aclaren, justifiquen y comprueben, la integración de cada uno de los registros contables.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-12, Observación 11

Que corresponde a las Administraciones 2016-2021 y 2021-2027

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del Fideicomiso Zacatecas, correspondiente al ejercicio fiscal 2021, la Auditoría Superior del Estado, emitió el oficio número PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditor Especial B, dirigido al Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y Presidente Suplente del Fideicomiso Zacatecas, mediante el cual en sus puntos 1 y 2, se solicitó, el Inventario o Relación de Bienes Inmuebles al 31 de diciembre de 2021, así como los Expedientes Técnicos de cada uno de los inmuebles, integrados con la documentación técnica, jurídica y administrativa correspondiente.

En atención a lo anterior, mediante el oficio número SE/DS/713/2022 de fecha 14 de junio de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y recibido en Oficialía de Partes de esta Entidad de Fiscalización, en fecha 16 de junio de 2022, la Entidad fiscalizada presentó en medio magnético información y documentación, integrada en la carpeta denominadas "1. Relación de Bienes Inmuebles" y "2. Expedientes de Bienes Inmuebles". Sin embargo, de la revisión a la información y documentación referida, se encontró que los expedientes de los bienes inmuebles se encuentran incompletos.

Por lo cual, se procedió a realizar una verificación física a la implementación del Sistema de Información Inmobiliaria del Fideicomiso Zacatecas; no obstante, se constató que la Entidad no cuenta con dicho Sistema de Información Inmobiliaria, el cual, debe estar debidamente estructurado y organizado para el control del inventario, catastro, asimismo, tampoco se cuenta con un centro específico y adecuado para el resguardo de la documentación e información original del patrimonio inmobiliario del Fideicomiso Zacatecas; lo anterior incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 35 en correlación con los artículos 33, 34, 35, 37, 41 y 46 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios, que a la letra señalan:

Artículo 33. *"La Secretaría, deberá realizar el acopio y actualización de la información y documentación necesaria para conformar el Sistema de Información Inmobiliaria del Estado, que consistirá en el inventario, catastro y el centro de documentación e información del patrimonio inmobiliario."*

Artículo 34. *"La Secretaría solicitará, recibirá, compilará y concentrará la información y documentación relativas al patrimonio inmobiliario estatal. Para ello, integrará lo siguiente: I. Inventario del Patrimonio Inmobiliario Estatal, que estará constituido por una base de datos relativos a los inmuebles de su propiedad; II. Catastro del Patrimonio Inmobiliario Estatal, que estará constituido por los medios gráficos para la plena identificación física de los inmuebles, incluyendo planos, fotografías, videgrabaciones y cualquier otro que permita su identificación, y III. Centro de Documentación e Información del Patrimonio Inmobiliario Estatal, que estará constituido por el conjunto de expedientes que contienen los documentos e información relativos a inmuebles de su propiedad."*

Artículo 35. *"Cada Ente Público deberá constituir su propio sistema de información inmobiliaria con los instrumentos señalados en el artículo anterior. Las Dependencias y Entidades deberán coadyuvar con la Secretaría para integrar los instrumentos que competan a la administración estatal..."*

Artículo 46. *Los Entes Públicos verificarán en todo tiempo que el uso para el cual se requirieron los bienes sea correspondiente y compatible con sus fines, además de que, en sus respectivos ámbitos de competencia, deberán conservar actualizados el inventario y el avalúo de tales bienes.*

Por otra parte, se incumple con lo dispuesto en los artículos 38, 55, de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, que a la letra señalan:

Artículo 38. *"Una vez recibida la solicitud de intención de comprar a crédito o de contado, de arrendamiento o comodato con todos los documentos requeridos en estas reglas de operación, el Director del "FIDEICOMISO" se asegurará del cumplimiento de todos los requisitos y las presentará al H. Comité Técnico para su análisis y en su caso aprobación."*

Artículo 55. *"El Administrador, deberá de llevar un expediente individual de control interno, sobre el estatus de cada lote de cada parque industrial, cada lote de cada área industrial, cada lote individual no conformante de ningún parque o área industrial, así como de cada nave industrial."*

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 2 primer párrafo, fracción IV y V, 3, 4, 33, 34, 35 y 37 Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios; 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 1, 4 primer párrafo, fracción XII, 23, 24, 27, 3, 42 primer párrafo, 43 y 85, primer párrafo, fracción V de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 38 y 55 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios suficientes, que demuestren que los expedientes de los bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso, se encuentran integrados con toda la documentación técnica, jurídica y administrativa original correspondiente; contraviniendo lo dispuesto en el artículo 35 en correlación con los artículos 33, 34, 35, 37, 41 y 46 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios; que señalan que se deberá contar con un Sistema de Información Inmobiliaria, el cual, debe estar debidamente estructurado y organizado para el control del inventario, catastro, asimismo, tampoco presentó evidencia de contar con un centro específico y adecuado para el resguardo de la documentación e información original del patrimonio inmobiliario del Fideicomiso Zacatecas.

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación **no solventa**, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones de control administrativo emprendidas, a fin de implementar un Sistema de Información Inmobiliaria, el cual, debe estar debidamente estructurado y organizado para el control del inventario, catastro, asimismo, tampoco presentó evidencia de contar con un centro específico y adecuado para el resguardo de la documentación e información original del patrimonio inmobiliario del Fideicomiso Zacatecas.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emiten las siguientes Acciones a Promover:

CPE21-AF-FIDEZAC-20 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público de **Fideicomiso Zacatecas**; por no presentar documentos probatorios suficientes, que demuestren que los expedientes de los bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso, se encuentran integrados con toda la documentación técnica, jurídica y administrativa original correspondiente. Asimismo, tampoco presentó

evidencia de contar con un centro específico y adecuado para el resguardo de la documentación e información original del patrimonio inmobiliario del Fideicomiso Zacatecas. Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-21 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso**, que realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativo pertinentes y/o necesarias, para que en lo sucesivo, se establezca un Sistema de Información Inmobiliario, el cual, debe estar debidamente estructurado y organizado para el control del inventario, catastro, asimismo, deberá contar con un centro específico y adecuado para el resguardo de la documentación e información original del patrimonio inmobiliario del Fideicomiso Zacatecas.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, al que adjunta documento de 39 hojas, sin fecha, en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación relacionada con "**Omisión de la Implementación de un Sistema de Información Inmobiliaria**", el ente informa que el FIDEZAC no tiene debidamente integrado un Sistema de Información Inmobiliaria que permita generar un control más adecuado del inventario de Bienes Inmuebles administrados por el mismo Fideicomiso, por lo cual, se giraran instrucciones debidas para integrar fehacientemente como la normativa lo establece dicho sistema de información inmobiliaria.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción a promover **CPE21-AF-FIDEZAC-20 Promoción de Responsabilidad Administrativa**

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

La observación no se solventa, en virtud de que el Fideicomiso Zacatecas manifiesta no tener integrado un Sistema de Información Inmobiliaria que permita generar un control más adecuado del inventario de Bienes Inmuebles administrados por el mismo Fideicomiso, por lo que además no presenta documentos probatorios suficientes, que demuestren que los expedientes de los bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso, se encuentran integrados con toda la documentación técnica, jurídica y administrativa original correspondiente contraviniendo lo dispuesto en el artículo 35 en correlación con los artículos 33, 34, 35, 37, 41 y 46 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios; que señalan que se deberá contar con un Sistema de Información Inmobiliaria, el cual, debe estar debidamente estructurado y organizado para el control del inventario, catastro, asimismo, tampoco presentó evidencia de contar con un centro específico y adecuado para el resguardo de la documentación e información original del patrimonio inmobiliario del Fideicomiso Zacatecas.

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Promoción de Responsabilidad Administrativa, con la finalidad de que el Titular del Órgano Interno de Control, en el ámbito de su competencia realice las investigaciones a que haya lugar, respecto de las conductas de los servidores públicos que puedan constituir responsabilidades administrativas, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La observación **no solventa**, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones de control administrativo emprendidas, a fin de implementar un Sistema de Información Inmobiliaria, el cual, debe estar debidamente estructurado y organizado para el control del inventario, catastro, asimismo, tampoco presentó evidencia de contar con un centro específico y adecuado para el resguardo de la documentación e información original del patrimonio inmobiliario del Fideicomiso Zacatecas, por lo que se reitera la recomendación emitida por esta Auditoría Superior del Estado.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-20-01 Promoción de Responsabilidad Administrativa

La Auditoría Superior del Estado dará vista al Órgano Interno de Control para que en el ejercicio de sus atribuciones Promueva las Responsabilidades Administrativas que correspondan por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público de **Fideicomiso Zacatecas**; por no presentar documentos probatorios suficientes, que demuestren que los expedientes de los bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso, se encuentran integrados con toda la documentación técnica, jurídica y administrativa original correspondiente. Asimismo, tampoco presentó evidencia de contar con un centro específico y adecuado para el resguardo de la documentación e información original del patrimonio inmobiliario del Fideicomiso Zacatecas. Lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 3 primer párrafo, fracción XXI, 4, 7, 9 primer párrafo, fracción II, 10 y 11 segundo párrafo, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 28, 29, 30, 66 primer párrafo, fracción VI y 80 primer párrafo, fracción III de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, y 30 primer párrafo, fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en vigor.

CPE21-AF-FIDEZAC-21-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso**, que realice las acciones correspondientes e implemente las medidas las medidas de control administrativo pertinentes y/o necesarias, para que en lo sucesivo, se establezca un Sistema de Información Inmobiliario, el cual, debe estar debidamente estructurado y organizado para el control del inventario, catastro, asimismo, deberá contar con un centro específico y adecuado para el resguardo de la documentación e información original del patrimonio inmobiliario del Fideicomiso Zacatecas.

RESULTADO/OBSERVACIÓN, ACCIÓN PROMOVIDA Y ACCIÓN A PROMOVER

Resultado CPE21-AF-FIDEZAC-13, Observación 12

Que corresponde a la administración 2016-2021 y a la Administración 2021-2027

Derivado de la revisión a la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021 del Fideicomiso Zacatecas, se emitió el oficio PL-02-07-3286/2022 de fecha 08 de junio de 2022, suscrito por la Lic. Ana María Mata López, Auditor Especial B de la Auditoría Superior del Estado, dirigido al Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y Presidente Suplente del Fideicomiso Zacatecas, mediante el cual se solicitó al Fideicomiso Zacatecas en sus puntos 1, 2 y 9, como

sigue: el Inventario o Relación de Bienes Inmuebles al 31 de diciembre de 2021; expedientes de cada uno de los inmuebles, así como Bienes en proceso de baja o enajenación respectivamente, integrados con la documentación técnica, jurídica y administrativa correspondiente.

En atención al citado oficio, mediante el oficio número SE/DS/713/2022 de fecha 14 de junio de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía, la Entidad fiscalizada presentó en medio magnético información y documentación, integrada en las carpetas denominadas "1. Relación de Bienes Inmuebles", "2. Expedientes de Bienes Inmuebles" y "9. Relación de Bienes en Proceso de Enajenación".

Asimismo, de la revisión a la documentación referida, se encontró que el Fideicomiso Zacatecas, era propietario de 6 parcelas ubicadas en el Parque Industrial denominado "Osiris", en Guadalupe, Zacatecas, con una superficie total de 48-42-40.7 Has, de las cuales, originalmente, se celebró el contrato de arrendamiento con opción a compraventa número FZ/048/2014, de fecha 15 de diciembre del 2014 de 5 de ellas, renovándose el 02 de enero del 2020, con número de contrato FZ/V&T/C093/2020, ambos a favor de la empresa [REDACTED] en su carácter de arrendatario. Posteriormente habiéndose ejercido la opción de compraventa presuntamente sobre cuatro parcelas; de los cuales el Fideicomiso Zacatecas, solo presentó contrato de compraventa de una parcela. Relativo a las otras tres (3) parcelas, presenta diversos oficios en los que se menciona la autorización de venta de las parcelas. Asimismo, en el ejercicio fiscal 2021 adquiere y presuntamente vende la parcela 137 Z1 P1/1. Lo anterior, como se resume en el siguiente cuadro:

Datos de la adquisición original de las parcelas por el Fideicomiso				Datos de contrato de Arrendamiento con opción a compra venta, celebrados en el ejercicio fiscal del 2020			
Número de parcela	Superficie Ha	Escritura ante notario	Fecha de compra por Fideicomiso, según escrituras	Contrato de Arrendamiento, con opción a compraventa	Fecha	Importe Renta anual por Ha	Importe de renta anual por parcela
135 Z1 P1/1	7-00-03 01	Si	10/10/2011	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527.89	\$24,696.30
222 Z1 P1/1	5-49-90 99	Si	10/10/2011	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527.89	\$19,400.22
182 Z1 P1/1	11-85-92 78	Si	10/10/2011	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527.89	\$41,838.23
220 Z1 P1/1	6-01-52 16	Si	12/09/2011	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527.89	\$21,221.03
136 Z1 P1/1	9-95-42 76	Si	12/10/2011	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527.89	\$35,117.60
Total Has. en arrendamiento	40-32-81.7			Total 40-32-81.7 Has. en arrendamiento		Subtotal	\$142,273.38
137 Z1 P1/1	8-09-59	Si	19/03/2021	N/A	N/A	N/A	N/A
Total Has. adquiridas	48-42-40.7			Total 48-42-40.7 Has. adquiridas			

Ahora bien, como antecedente, cabe señalar, que el primer Contrato de Arrendamiento con opción a compraventa fue el número **FZ/048/2014**, de fecha 15 de diciembre del 2014, celebrado el Fideicomiso como arrendador y la empresa [REDACTED], como arrendataria; donde establecen entre otras, las siguientes CLAUSULAS, que señalan lo siguiente:

- PRIMERA:** Acuerdan que el objeto del contrato es el arrendamiento con opción a compra venta de los predios a continuación enlistados, a partir del 02 de enero del 2015:

Parcela	Superficie Ha	Superficie m ²
---------	---------------	---------------------------

135 Z1 P1/1	7-00-03.01	70,003.01
222 Z1 P1/1	5-49-90.99	54,990.99
182 Z1 P1/1	11-85-92.78	118,592.78
220 Z1 P1/1	6-01-52.16	60,152.16
136 Z1 P1/1	9-95-42.76	99,542.76
Total	40-32-81.7	403,281.7 m²

- **CUARTA:** En contrato tendrá una duración de 5 años a partir de la firma del instrumento.
- **QUINTA:** Acuerdan un pago de renta por **\$2,875.00 por Ha. anuales**, más la inflación anual correspondiente y un precio de compraventa de **\$178,422.00 por Ha.**, más la inflación anual correspondiente, precio a una sola exhibición debido a que los inmuebles anteriores no cuentan aún con los servicios necesarios ni infraestructuras y que sería la misma empresa la encargada de llevar los servicios y construir lo necesario para comenzar a operar.
- **SEXTA:** Se cubrirá el importe de renta **dentro de los primeros siete días del mes de enero por cada año de arrendamiento** y previa entrega de la factura correspondiente, en las oficinas del Fideicomiso o mediante depósito bancario. En caso que no se pague la renta a su vencimiento, causará intereses moratorios sobre la cantidad aplicable del 3% sobre el monto de la renta anual..."
- **SÉPTIMA:** Señala las obligaciones a las que se sujeta la empresa [REDACTED] que establecen:
 - ✓ Usar y destinar los predios a producción, industrialización, comercialización y distribución de productos alimenticios agropecuario.
 - ✓ Pagar la renta conforme a lo pactado en la quinta y sexta cláusula.
 - ✓ No cambiar giro de la empresa sin previa autorización por parte del Fideicomiso.
 - ✓ Las construcciones que realice el arrendatario sobre los inmuebles quedarán a beneficio del arrendador y no podrán realizarse sin previa autorización por escrito ante el mismo.
- **DÉCIMA OCTAVA:** Este contrato se dará por terminado el 01 de enero del 2020.
- **DÉCIMA NOVENA BIS.** El arrendatario podrá adquirir preferentemente los inmuebles arrendados.

Derivado del cumplimiento en el plazo de duración del contrato antes descrito, se celebró el Contrato de Renovación de Arrendamiento con opción a compraventa número **FZ/V&T/C093/2020**, de fecha 02 de enero del 2020, respecto a las 5 parcelas, plasmados en el cuadro que antecede; en el que establecieron, entre otras, las siguientes CLÁUSULAS:

- **CUARTA:** Vigencia del contrato por 5 años a partir de la firma del mismo.
- **QUINTA:** Renta **\$3,527.89** por Ha. anuales, conforme a inflación; y **\$184,042.29** como precio base de compraventa por Ha., dicha cantidad siempre y cuando no sea menor al avalúo catastral correspondiente, en cuyo caso, la base será el resultado de dicho avalúo.
- **DÉCIMA QUINTA:** El arrendatario no podrá subarrendar los inmuebles todos o en partes, ni ceder sus derechos sin consentimiento por escrito del Arrendatario, si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar.

Posteriormente, se celebró el Convenio Modificatorio **FZ/V&T/C094/2020**, de fecha 03 de abril del 2020, en el que en su apartado de antecedentes, en el **tercero**, se plasma que en fecha 02 de abril del 2020, se firmó escritura de compraventa para la parcela **135 Z1 P1/1** con el número de escritura 27,505 protocolizada ante la Notaría Pública número 33, en el volumen 401, debidamente inscrita ante Registro Público de la Propiedad; por lo que la renta será solo de 4 parcelas.

Informe General Ejecutivo de
Auditoría a Gobierno del Estado y
Entidades

Código: FR-FI-CS-01-31
No. Revisión: 4
Página 84 de 100

Datos de parcela		Datos de contrato de Arrendamiento con opción a compra venta, celebrados en el ejercicio fiscal del 2020			
Número de parcela	Superficie Ha	Contrato de Arrendamiento, con opción a compraventa	Fecha	Importe Renta anual por Ha	Importe de renta anual por parcela
222 Z1 P1/1	5-49-90 99	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527 89	\$19,400.22
182 Z1 P1/1	11-85-92 78	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527 89	\$41,838.23
220 Z1 P1/1	6-01-52 16	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527 89	\$21,221.03
136 Z1 P1/1	9-95-42 76	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527 89	\$35,117.60
Total	33-32-86.9			Total	\$117,577.08

Finalmente, se celebra el Convenio Modificatorio número **FZ/V&T/C095/2020**, de fecha 10 de julio del 2020, mediante el cual actualiza el Convenio modificatorio número **FZ/V&T/C094/2020**, así como el contrato inicial **FZ/V&T/C093/2020**.

Exponiendo en el Antecedente Cuarto, que con fecha 09 de julio de 2020, se firmó escritura de compraventa de la parcela **136 Z1 P1/1** ante notario público. Por lo cual, el arrendamiento quedaría únicamente sobre 3 parcelas; asimismo, en la cláusula cuarta, del convenio modificatorio, se señala que todas las cláusulas y condiciones establecidas en el contrato inicial número **FZ/V&T/C093/2020**, que no fueron objeto de modificación, quedan ratificadas en todos y cada uno de sus puntos. Como se resume en el siguiente cuadro:

Datos de parcela		Datos de contrato de Arrendamiento con opción a compra venta, celebrados en el ejercicio fiscal del 2020			
Número de parcela	Superficie Ha	Contrato de Arrendamiento, con opción a compraventa	Fecha	Importe Renta anual por Ha	Importe de renta anual por parcela
222 Z1 P1/1	5-49-90 99	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527 89	\$19,400.22
182 Z1 P1/1	11-85-92 78	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527 89	\$41,838.23
220 Z1 P1/1	6-01-52 16	FZ/V&T/C093/2020	02/01/2020	\$3,527 89	\$21,221.03
Total	23-37-35.93			Total	\$82,459.48

De los contratos de arrendamiento con opción a compraventa, antes descritos; se ejerció la opción de compraventa de 4 parcelas, según consta en los documentos que más adelante se describen, mismos que se resumen en el siguiente cuadro:

Número de parcela	Datos de la escritura de venta				Datos del valor de compraventa de las Has, acordados en los contratos de Arrendamiento con opción a compra venta, celebrados en el ejercicio fiscal del 2020			
	Superficie Ha	Escritura ante notario	Valor de parcela la venta	Fecha de contrato de compraventa	Contrato de Arrendamiento, con opción a compraventa	Importe base venta por Ha según contrato FZ/V&T/C093/2020, de fecha 02/01/2020	Importe base venta por parcela	Observaciones
135 Z1 P1/1	7-00-03.01	No	Sin dato	Sin dato	FZ/V&T/C093/2020, de fecha 02/01/2020	\$184 024.29	\$1 288 225.43	Datos obtenidos de Convenio Modificatorio FZ/V&T/C094/2020 de fecha 03 de abril del 2020, en el cual se señala que vende el predio y se protocoliza en acta núm. 27505 ante notario.
182 Z1 P1/1	11-85-92 78	No	Sin dato	Sin dato	FZ/V&T/C093/2020, de fecha 02/01/2020	\$184 042.29	\$2 182 395.22	Datos obtenidos del Oficio SEZAC/FZ/341/2021 de fecha 26 de mayo de 2021, donde se notifica la autorización de venta a favor de la empresa AGROPARK

Número de parcela	Datos de la escritura de venta				Datos del valor de compraventa de las Has, acordados en los contratos de Arrendamiento con opción a compra venta, celebrados en el ejercicio fiscal del 2020			
	Superficie Ha	Escritura ante notario	Valor de parcela la venta	Fecha de contrato de compraventa	Contrato de Arrendamiento, con opción a compraventa	Importe base venta por Ha según contrato FZV&T/C093/2020, de fecha 02/01/2020	Importe base venta por parcela	Observaciones
136 Z1 P1/1	9-95-42.76	Si	\$2 184 067.35	09/07/2020	FZV&T/C 093/2020, de fecha 02/01/2020	\$184,042.29	\$1,831,828.58	Según escritura 7458, a pagar el día 14 de diciembre del 2020, habiéndose pagado hasta 2021 según facturas.
137 Z1 P1/1	8-09-59.00	No	Sin dato	Sin dato	Sin datos.	\$184,042.29	\$1,489,842.25	Datos obtenidos de Oficio SEZAC/FZ/464/2021 de fecha 30 de junio del 2021, en el que se le autoriza la venta a favor de AGROPARK ZACATECAS S.A.P.I. de C.V
Total	36-90-97.55					\$736,151.16		

Del análisis de la información y documentación presentada por el Fideicomiso y referenciada en los cuadros anteriores, se determina la presunción de diversas irregularidades e inconsistencias, tanto en al arrendamiento de las 40-32-81.7 Has., como en la ejecución de la opción de compraventa para la presunta enajenación de 36-90-97.55 Has., que conforman el Parque Industrial Osiris, propiedad del Fideicomiso Zacatecas, en favor de la empresa denominada [REDACTED] como enseguida se describen:

- Respecto a la parcela número 135 Z1 P1/1 con superficie de 7-00-03.01 Has., presuntamente vendida a la empresa denominada [REDACTED] [REDACTED] 2020 de fecha 03 de abril del 2020, en el cual se señala que se vende el predio y se protocoliza en acta núm. 27505 ante notario. No obstante, el Fideicomiso no presentó el contrato de compraventa con reserva de dominio o definitivo, celebrado ante la Fe de Notario Público.

Por lo tanto, se desconoce el estatus legal de la propiedad de la parcela número 135 Z1 P1/1; en su caso, también se desconocen los derechos y obligaciones que hubieren derivado del contrato de compraventa con reserva de dominio o definitivo, así como el precio de la operación de compraventa y la forma de su pago. De igual forma, tampoco se presentó el expediente técnico del predio, por lo cual se desconocen las condiciones físicas en que se encontraba el predio al momento de su venta.

- Con relación a la parcela número 182 Z1 P1/1 con superficie de 11-85-92.78, presuntamente vendida a la empresa denominada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el Fideicomiso presentó el oficio número SEZAC/FZ/341/2021, de fecha 26 de mayo de 2021, firmado por el presidente suplente y apoderado legal del Fideicomiso, Ing. [REDACTED] y por el Director y también apoderado Legal, Arq. [REDACTED] mediante el cual se informa al Representante Legal de la empresa [REDACTED] S.A.P.I. de C.V., la ratificación de compraventa de la parcela, para lo cual se entenderá con el Despacho Jurídico [REDACTED] [REDACTED], para realizar los trámites jurídicos necesarios para la elaboración de la escritura ante notario público. No obstante, el Fideicomiso no presentó el contrato de compraventa con reserva de dominio o definitivo, celebrados ante la Fe de Notario Público.

Por lo tanto, se desconoce el estatus legal de la propiedad de la parcela número 182 Z1 P1/1; en su caso, también se desconocen los derechos y obligaciones que hubieren derivado del contrato de compraventa con reserva de

dominio o definitivo, así como el precio de la operación de compraventa y la forma de su pago. De igual forma, tampoco se presentó el expediente técnico del predio, por lo cual se desconocen las condiciones físicas en que se encontraba el predio al momento de su venta.

- Parcela número 136 Z1 P1/1, de la cual el Fideicomiso exhibió, la escritura número 7458 de fecha 09 de julio del 2020, celebrada ante el protocolo de la notaría número 42 del Estado de Zacatecas, en la que se hace constar el Contrato de Compra-Venta con Reserva de Dominio, con carácter de vendedor el Fideicomiso Zacatecas y Comprador la empresa denominada [REDACTED], al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas, entre otras, las siguientes: **DECLARACIÓN UNO**; El Fideicomiso Zacatecas es el legítimo propietario, con pleno dominio, libre disposición, sin restricción alguna del inmueble Parcela número 136 Z1 P1/1 del Ejido Villa de Guadalupe, en el municipio de Guadalupe, con una superficie de **9-95-42.76 Has.**; Cláusulas: **PRIMERA**, A [REDACTED] compra el inmueble descrito en la declaración uno del presente instrumento. **SEGUNDA**, El precio convenido por la operación es por la cantidad de **\$2,184,067.35**, que la compradora pagará el día 14 de diciembre del 2020. **TERCERA**, otorgar dominio del inmueble ante fedatario público hasta el pago total de la operación.

Del análisis al contrato antes descrito, se observa que el Fideicomiso vendió la parcela antes referida en la cantidad de **\$2,184,066.35** a razón de **\$21.95 por m²** (veintiún pesos 95/100 M.N.). Sin embargo, no presentó documentación comprobatoria y justificativa, que sustentará el precio de venta en dicho importe; toda vez, que no presentó los avalúos comercial y catastral, por lo cual se desconoce el precio real de la parcela objeto de la venta a la empresa [REDACTED]; presumiéndose que se vendió por debajo de su precio de mercado; en razón de que \$21.95 por m², es un precio bajo para un terreno industrial en un área de desarrollo, como lo es el municipio de Guadalupe; además faltando documentación administrativa relativa al proceso de la venta; entre otra, la que enseguida se describe:

Proyecto Ejecutivo de Inversión; Avalúo comercial y catastral del bien; Dictamen de aprobación emitido por el Comité Técnico del Fideicomiso; contrato previo de la formalización de lo acordado, dicho contrato inscrito en Registro Público de la Propiedad; Dictamen de beneficio económico y social del proyecto.

En consecuencia, conforme a la normativa establecida, se observa incumplimiento al proceso de venta del inmueble antes descrito, propiedad del Fideicomiso Zacatecas; al no exhibir elementos que justifique la razonabilidad y objetividad del precio fijando de la parcela vendida; lo anterior, conforme a lo dispuesto en los artículos 37, 38, 39 50 y 51 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, así como en los artículos 1, 2 primer párrafo, fracciones IV y V, 3, 4, 23 primer párrafo, fracciones I, II, III, IV, VI, IX y X, 25 primer párrafo, fracción I y II, 29, 33, 34, 35, 37, 38 y 41 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Por otra parte, la empresa [REDACTED] cumplió con lo acordado en la **CLÁUSULA SEGUNDA**, en la que se establece liquidar el monto acordado al 14 de diciembre del 2020; toda vez que el Fideicomiso Zacatecas, conforme a los auxiliares de bancos y facturas presentadas los pagos, por la compra venta de la parcela, se realizaron hasta el año 2021, de la siguiente forma:

El 31 de enero del 2021, según factura 757, se realiza el primer anticipo de la compra de la parcela 136 C1-P1/1 del parque Industrial Osiris, con una superficie de 9-95-42.76 Ha, por la cantidad de **\$184,067.35**; luego mediante factura de folio 760 de fecha 31 de enero del 2021, se otorga segundo anticipo por la cantidad de **\$400,000.00**; posteriormente con factura 791, con fecha del 25 de febrero del 2021, se otorga el tercer anticipo por la cantidad de **\$400,000.00**; asimismo, mediante factura 795 de fecha 04 de marzo del 2021, la empresa paga un cuarto anticipo por la cantidad de **\$400,000.00**. Finalmente el 03 de mayo del 2021, se liquida el adeudo restante por el monto de **\$800,000.00**, expidiéndose la factura 927 que comprende el valor total de la parcela por **\$2,184,067.35**.

Es decir, los pagos efectuados por la empresa [REDACTED], se realizaron fuera del periodo convenido en la **CLÁUSULA SEGUNDA** del contrato, señalándose en la **CLÁUSULA CUARTA** que el incumplimiento del pago en la fecha estipulada puede derivar en exigir judicialmente el cumplimiento de lo pactado, o rescindir del contrato. Sin que el Fideicomiso exhibiera documentos probatorios de los trámites realizados para exigir el pago puntual por la compraventa de la parcela; observándose, que el Fideicomiso presuntivamente omitió funciones inherentes a sus obligaciones establecidas en el contrato de promesa de compraventa con reservá de dominio, al permitir que los pagos por la compra venta de la parcela con reserva de dominio, se realizaran sin presunta sanción alguna.

Aunado a lo anterior y en concordancia con la **CLÁUSULA TERCERA** del contrato, el Fideicomiso, no exhibió el contrato definitivo "Por la cancelación de la reserva de dominio" ante fedatario público, a fin de otorgar el dominio pleno del inmueble.

- Respecto a la parcela número 137 Z1 P1/1, con una superficie de 08-09-59 Has., el Fideicomiso exhibió la escritura primordial número 7858, volumen 225, de fecha 19 de marzo del 2021, celebrada ante la fe del notario público número 42, en la que consta el contrato de compraventa con carácter de comprador el Fideicomiso Zacatecas y en su carácter de vendedor el Sr. Salvador Bueno Pérez.

Dicha parcela fue autorizada su venta a la empresa denominada [REDACTED] V.; lo anterior, según consta en el oficio número Oficio SEZAC/FZ/464/2021 de fecha 30 de junio del 2021, firmado por presidente suplente y apoderado legal, Ing. [REDACTED] así como por el Director y Apoderado Legal del Fideicomiso, Arq. [REDACTED] en el que se informa que se autoriza la venta de la parcela a favor de [REDACTED] de la siguiente manera: el primero, el día 29 de junio del 2021, por la cantidad de \$400,000.00; el segundo, el día 19 de agosto del 2021, por el mismo importe de \$400,000.00 y el tercero el día 03 de septiembre del 2021 por la cantidad restante. No obstante, sin que el oficio señale cual es el importe restante.

Sin embargo, conforme al oficio antes citado, el Fideicomiso no presentó facturas y comprobantes bancarios, que demuestren los pagos realizados por la empresa [REDACTED] por la cantidad inicialmente pactada de \$800,000.00 más el importe restante, no conocido; asimismo, tampoco exhibió el contrato de compraventa con reserva de dominio o definitivo, celebrado ante la Fe de Notario Público. Por lo tanto, se desconoce el estatus legal de la propiedad de la parcela número 137 Z1 P1/1; en su caso, también se desconocen los derechos y obligaciones que hubieren derivado del contrato de compraventa con reserva de dominio o definitivo, así como el precio total de la operación de compraventa; ya que en ninguno de los documentos presentados se señala puntualmente el costo total de venta. De igual forma, tampoco se presentó el expediente técnico del predio, por lo cual se desconocen las condiciones físicas en que se encontraba la parcela, en su caso, al momento de su venta.

Cabe señalar, que dicha parcela además de lo señalado, también se reporta como vendida dentro de la Relación de inmuebles vendidos, proporcionado por el Fideicomiso. Por otra parte, en el oficio, sin referencia, de fecha 17 de junio del 2021, suscrito por el Presidente del Consejo Administrativo de la empresa [REDACTED], Ing. [REDACTED] mediante el cual solicita al Fideicomiso la autorización para celebrar contrato de compraventa sobre la parcela 137 Z1 P1/1, ofreciendo un precio de \$184,042.49 por Ha.

De lo antes mencionado, se desprende que el Fideicomiso no presenta documentos probatorios sobre el estatus jurídico y administrativo actual en que se encuentra la parcela 137 Z1 P1/1; en su caso, tampoco no presentó los avalúos comercial y catastral, por lo cual se desconoce el precio real de la parcela objeto de la venta a la empresa [REDACTED] V.; además faltando documentación administrativa relativa al proceso de la venta.

Por otro lado, dentro del oficio SEZAC/FZ/464/2021 antes señalado, se autoriza a la empresa [REDACTED] de C.V. el sub arrendamiento de la parcela a terceros por un precio de \$3,550.00 por Ha. mensual, más la inflación anual correspondiente, misma que no podrá ser por encima de lo que está pagando por arrendamiento al Fideicomiso Zacatecas.

De todo lo anteriormente expuesto, se desprende que el Fideicomiso no exhibió los avalúos comercial y catastral de las parcelas enajenadas, que demuestren el valor real que tenían las parcelas a la fecha de la celebración de los contratos, ya sea de compraventa con reserva de dominio o definitivos ante la Fe de Notario Público. Asimismo, tampoco presentaron, en su caso, los elementos de juicio (técnicos, sociales, económicos, etc.) que se tomaron en cuenta para fijar el precio de venta de las parcelas; así como los documentos en los que consten las razones de interés para la adquisición del inmueble por parte de la empresa y la oferta económica presentada. Lo anterior, en cumplimiento a lo señalado en los artículos 37, 38, 39, 50 y 51 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, que a la letra señalan:

Artículo 37. "Los sujetos de apoyo por sí o a través de representante legal, presentaran ante el Director del FIDEICOMISO", previo oficio de autorización y validación de proyecto de inversión por parte del Secretario de Economía del Gobierno del Estado de Zacatecas, la solicitud de intención de comprar a crédito o de contado, de arrendamiento o comodato, el inmueble en cuestión, conforme al proyecto a desarrollar, debiendo anexar la siguiente información: I. Carta solicitud. (Anexo 1). II. Ficha técnica. (Anexo 2). III. Formato único para presentación de proyectos. (Anexo 3). Lo anterior describe el proyecto ejecutivo de inversión en cuanto sus aspectos Jurídicos, técnicos, financieros y en general la proyección de impactos económicos, incluyendo la generación de empleos...."

Artículo 38. "Una vez recibida la solicitud de intención de comprar a crédito o de contado, de arrendamiento o comodato con todos los documentos requeridos en estas reglas de operación, el Director del "FIDEICOMISO" se asegurará del cumplimiento de todos los requisitos y las presentará al H. Comité Técnico para su análisis y en su caso aprobación."

Artículo 39. "En la solicitud de compra a crédito, el Director procederá a la elaboración de un Dictamen de Factibilidad de la solicitud, el cual deberá de contener como mínimo los siguientes elementos: I. Resumen del análisis de factibilidad técnica y financiera de la solicitud. II. Nombre de la empresa y generales del o los solicitantes. III. Resumen general del proyecto y destino que se pretende con el bien inmueble. IV. Características específicas del bien o bienes inmuebles patrimonio del "FIDEICOMISO" que pretende adquirir. V. Avalúo Comercial y catastral del bien. VI. Monto de crédito, tipo, tasa de interés, periodo de gracia, plazos, esquema de amortización.

Artículo 50. "El H. Comité Técnico para el establecimiento de precio de los inmuebles a negociar para su venta además de tomar en cuenta los avalúos comercial y catastral, considerará el beneficio económico y social que permita su negociación, las necesidades propias de su ubicación y la situación económica del futuro adquiriente o beneficiario."

Artículo 51. "Será exigible el monto total del adeudo o rescisión del contrato de compra venta en forma anticipada o la devolución del bien inmueble, cuando el beneficiario incurra en cualquier incumplimiento de las condiciones autorizadas por el H. Comité Técnico y/o cualquier incumplimiento de las condiciones que se estipulen en convenios y contratos firmados,"

Derivado de la falta de información y documentación, se desconoce si la empresa AGROPARK S.A.P.I. de C.V., se encuentra ya instalada y operando en las parcelas objeto de arrendamiento y compraventa, la cantidad de empleos generados, así como el beneficio social y económico para los residentes de la región, lo anterior en cumplimiento al objeto de ser del Fideicomiso Zacatecas.

Por otra parte, se hace constar que con base en todo lo anteriormente señalado, la Auditoría Superior del Estado, se reserva sus facultades de revisión, para determinar el valor comercial en la fecha en que presuntamente fueron vendidas, las siguientes parcelas:

- Parcela número **135 Z1 P1/1** con superficie de **7-00-03.01 Has.**, presuntamente vendida, a la empresa denominada [REDACTED] según convenio Modificadorio FZ/V&T/C094/2020 de fecha 03 de abril del 2020, en el cual se señala que se vendió el predio y se protocolizó en acta núm. 27505 ante notario. No obstante, el Fideicomiso no presentó el contrato de compraventa con reserva de dominio o definitivo, celebrado ante la Fe de Notario Público.
- Parcela número **182 Z1 P1/1** con superficie de **11-85-92.78**, presuntamente vendida a la empresa denominada [REDACTED] según oficio número SEZAC/FZ/341/2021, de fecha 26 de mayo de 2021, en el cual se informa la ratificación de compraventa de la parcela. No obstante, el Fideicomiso no presentó el contrato de compraventa con reserva de dominio o definitivo, celebrados ante la Fe de Notario Público.
- Parcela número **136 Z1 P1/1**, de la cual el Fideicomiso exhibió, la escritura número 7458 de fecha 09 de julio del 2020, celebrada ante el protocolo de la notaria número 42 del Estado de Zacatecas, en la que se hace constar el Contrato de Compra-Venta con Reserva de Dominio, con carácter de vendedor el Fideicomiso Zacatecas y Comprador la empresa denominada [REDACTED] al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas, entre otras, las siguientes: **DECLARACION UNO**; El Fideicomiso Zacatecas es el legítimo propietario, con pleno dominio, libre disposición, sin restricción alguna del inmueble Parcela número **136 Z1 P1/1** del Ejido Villa de Guadalupe, en el municipio de Guadalupe, con una superficie de **9-95-42.76 Has.**; Cláusulas: **PRIMERA**, [REDACTED] compra el inmueble descrito en la declaración uno del presente instrumento. **SEGUNDA**, El precio convenido por la operación es por la cantidad de **\$2,184,067.35**, que la compradora pagará el día 14 de diciembre del 2020. **TERCERA**, otorgar dominio del inmueble ante fedatario público hasta el pago total de la operación.
- Parcela número **137 Z1 P1/1**, con una superficie de **08-09-59 Has.**, de la cual fue autorizada su venta, según consta en el oficio número oficio SEZAC/FZ/464/2021 de fecha 30 de junio del 2021, en el que se informa que se autoriza la venta de la parcela a favor de [REDACTED]. Señalándose en el citado oficio que los pagos serían en tres parcialidades, de la siguiente manera: el primero, el día 29 de junio del 2021, por la cantidad de \$400,000.00; el segundo, el día 19 de agosto del 2021, por el mismo importe de \$400,000.00 y el tercero el día 03 de septiembre del 2021 por la cantidad restante. No obstante, sin que el oficio señale cual es el importe restante ni presentar evidencia de pago alguno.

Asimismo, como resultado de los avalúos que en su oportunidad realice la Auditoría Superior del Estado y las posibles diferencias que resulten contra el valor de venta de las parcelas antes descritas, en perjuicio del erario público del Fideicomiso Zacatecas, se les dará el tratamiento correspondiente que en su caso resulten.

ARRENDAMIENTO

- Con relación al Contrato de Renovación de Arrendamiento con opción a compraventa, número **FZ/V&T/C093/2020**, de las 5 parcelas propiedad del Fideicomiso, celebrado el 02 de enero del 2020, con duración de 5 años; se incumple con lo dispuesto en el artículo 69 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas; al no incluir dentro del mencionado contrato, y por lo tanto su incumplimiento, los requisitos señalados en el artículo 69, incisos I, II y V, que señalan:

Artículo 69. "Las personas que resulten beneficiadas con la celebración del contrato de arrendamiento de naves o lotes deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Un mes de depósito en garantía de la nave o terreno.
- Un mes de renta por adelantado..."

V. La duración del contrato de arrendamiento será de 1 año el cual podrá prorrogarse por los años más que siga autorizando H. Comité Técnico."

- Por otra parte, respecto a los contratos de arrendamiento, el Fideicomiso, no presentó documentos probatorios, que demuestren que, en el mes de enero de 2021, se realizó el pago, por el arrendamiento de las parcelas, presuntamente vigentes en el año 2021, número 222 Z1 P1/1, 182 Z1 P1/1 y número 220 Z1 P1/1X, por la cantidad de \$82,459.48; conforme al contrato establecido;
- Respecto a los contratos de arrendamiento presentados, cabe señalar, que ninguno de ellos, contiene sellos que demuestren que éstos fueron protocolizados ante el registro público de la propiedad, como lo exige la normativa.
- Finalmente, el Fideicomiso no presentó evidencia documental, que demuestre que la empresa AGROPARK, genera o generara, el desarrollo económico citado en los contratos, ya que se desconoce: volumen de venta, empleos generados, historia empresarial, accionistas, entre otros datos importantes, que dieron origen a la relación económica entre del Fideicomiso con dicha empresa.

Lo anterior con fundamento en lo establecido en los Artículos 1, 2, 3, 4 primer párrafo, fracciones XII y XIX, 17, 27, 29, 30, 33, 35 y 44 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 7 primer párrafo, fracción f), 8, 25, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 49, 50, 51, 55, 78, 79, 80, 82 primer párrafo, fracciones I y V, 83, 84, 85 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

Durante el proceso de solventación de los Resultados y Observaciones Preliminares Notificados, el Fideicomiso Zacatecas, presentó argumentos, documentos y justificaciones tendientes a desvirtuar la observación determinada por esta Entidad de Fiscalización, concluyéndose lo siguiente:

Administración 2016-2021

NO SOLVENTA

El Fideicomiso presentó copia de escrituras protocolizadas ante notario público por la venta de las parcelas número 135 Z1 P1/1, según clausula segunda, vendida por un monto de \$1,372,266.62, a razón de \$19.61 por m2 y número 136 Z1 P1/1, según clausula segunda, vendida por un monto total de \$2,184,067.35, a razón de \$21.95 por m2; así como evidencia del pago de las parcelas vendidas.

No obstante, la observación no solventa, en virtud de lo siguiente:

El Fideicomiso, no presentó los avalúos comerciales y catastrales, que sustenten el precio de venta de las parcelas número 135 Z1 P1/1 y 136 Z1 P1/1 enajenadas, a fin de demostrar el valor real que tenían a la fecha de la celebración de los contratos, ya sea de compraventa con reserva de dominio o definitivos, ante la Fe de Notario Público.

Derivado de lo anterior, en el ejercicio de sus facultades de revisión, la Auditoría Superior del Estado, procedió a realizar avalúos comerciales de las parcelas 135 Z1 P1/1 y 136 Z1 P1/1 enajenadas, resultando lo siguiente:

Avaluó de la parcela 135 Z1 P1/1, con una superficie de 7-00-03.01 HAS., determinándose un valor comercial de la parcela al 15 de abril de 2020, por la cantidad de \$4,905,905.09, misma, que según contrato de compraventa, fue vendida a la empresa [REDACTED] la cantidad de \$1,372,266.62; observándose presuntivamente un daño al erario público, por la cantidad de **\$3,533,638.47**, al vender la parcela en un valor inferior al de su valor comercial.

Avaluó de la parcela 136 Z1 P1/1, con una superficie de 9-95-42.76 Has., determinándose un valor comercial de la parcela al 15 de julio de 2020, por la cantidad de \$6,976,090.51, misma, que según contrato de compraventa, fue vendida a la empresa [REDACTED] por la cantidad de \$2,184,067.35; observándose presuntivamente un daño al erario público, por la cantidad de **\$4,792,023.16**, al vender la parcela en un valor inferior al de su valor comercial.

Como consecuencia de lo antes expuesto, se determina la presunción de un daño al erario público, por la cantidad total de **\$8,325,661.63**, lo cual modifica el importe observado originalmente, por la cantidad de \$800,000.00, mismo que fue notificado a la Entidad en el Acta de notificación de Resultados Preliminares, para quedar en la cantidad referida de \$8,325,661.63.

Lo anterior con fundamento en el artículo 49 tercer párrafo de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas.

Cabe señalar, que el Fideicomiso, no presentó los avalúos catastrales, con objeto de determinar el valor ponderado; por lo cual se observa el monto antes referido.

Asimismo, tampoco presentaron, en su caso, los elementos de juicio (técnicos, sociales, económicos, etc.) que se tomaron en cuenta para fijar el precio de venta de las parcelas; así como los documentos en los que consten las razones de interés para la adquisición del inmueble por parte de la empresa y la oferta económica presentada.

Respecto a la parcela 136 Z1-P1/1, la cual, según contrato de compraventa fue vendida por la cantidad de \$2,184,067.35, habiéndose establecido en la cláusula segunda, que dicho importe la compradora pagaría el 14 de diciembre del 2020. Sin embargo, conforme a los auxiliares de bancos y facturas presentadas los pagos, por la compra venta de la parcela, se realizaron hasta el año 2021; sin que el Fideicomiso exhibiera documentos probatorios de los trámites realizados para exigir el pago puntual por la compraventa de la parcela.

En relación al Contrato de Renovación de Arrendamiento con opción a compraventa, número FZ/V&T/C093/2020, de las 5 parcelas propiedad del Fideicomiso, celebrado el 02 de enero del 2020, con duración de 5 años; el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que aclaren los aspectos observados, respecto a la falta de inclusión en el contrato mencionado, y por lo tanto de su presunto incumplimiento a lo establecido en el artículo 69 en sus fracciones I, II y V de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas.

Además, no presentó documentos probatorios, que demuestren que en el mes de enero de 2021, se realizó el pago, por el arrendamiento de las parcelas, presuntamente vigentes en el año 2021, número 222 Z1 P1/1, 182 Z1 P1/1 y número 220 Z1 P1/1, por la cantidad de \$82,459.48; conforme al contrato establecido;

Administración 2021-2027

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones administrativas y/o jurídicas emprendidas, a fin de dar seguimiento, claridad, y en su caso, conclusión con los aspectos observados, relativo al estatus de las parcelas autorizadas para su venta, así como de aquellas otorgadas en arrendamiento, todas ellas ubicadas en el Parque Industrial Osiris; incluyendo las parcelas número 144 y 221, las cuales no fueron informadas dentro del inventario proporcionado por el Fideicomiso ni en el inventario reportado en la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, emiten las siguientes Acciones a Promover:

CPE21-AF-FIDEZAC-22 Pliego de Observaciones

La Auditoría Superior del Estado emitirá Pliego de Observaciones por la presunción de hechos u omisiones, daños o perjuicios al erario público del **Fideicomiso Zacatecas**, por la cantidad de **\$8,325,661.63**, relativo a la venta de las parcelas número 135 Z1 P1/1, vendida por un monto de \$1,372,266.62 y la parcela número 136 Z1 P1/1, vendida por un monto total de \$2,184,067.35, presuntamente a un valor inferior a su precio comercial a la fecha de su venta. En consecuencia, la Auditoría Superior del Estado, en el ejercicio de sus facultades de revisión, procedió a realizar avalúos comerciales, resultando lo siguiente:

- Avalúo de la parcela 135 Z1 P1/1, por la cantidad de \$4,905,905.09, observándose presuntivamente un daño al erario público, por la cantidad de **\$3,533,638.47**, al vender la parcela en un valor inferior al de su valor comercial, por la cantidad de \$1,372,366.62.
- Avalúo de la parcela 136 Z1 P1/1, por la cantidad de \$6,976,090.51, observándose presuntivamente un daño al erario público, por la cantidad de **\$4,792,023.16**, al vender la parcela en un valor inferior al de su valor comercial, por la cantidad de \$2,184,067.35.

Lo anterior, con fundamento en lo establecido en los artículos 108, 109 primer párrafo, fracciones II y III, 116 fracción II, sexto párrafo y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 primer párrafo, fracción XXXI segundo párrafo, 71, 74, 138, 147, 154 y 167 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 60 y 61 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 8, 28, 29 y 30 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas; 1, 2, 3, 4 primer párrafo, fracciones XII y XIX, 17, 27, 29, 30, 33, 35 y 44 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; 7 primer párrafo, fracción f), 8, 25, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 49, 50, 51, 55, 78, 79, 80, 82 primer párrafo, fracciones I y V, 83, 84, 85 de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

CPE21-AF-FIDEZAC-23 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativas y/o jurídicas pertinentes y/o necesarias, para que, en lo sucesivo, tratándose de venta de bienes inmuebles, recaben los avalúos comerciales y catastrales correspondientes a la fecha de la operación de compra venta, con objeto de que el valor de venta sea acorde al precio ponderado del mercado; así como evaluado desde los enfoques económicos y sociales, tratándose de empresas cuyo objetivo sea la generación de empleo y desarrollo económico del Estado. De igual forma, formalizar y dar seguimiento a los contratos de arrendamiento, de las parcelas ubicadas en el Parque Industrial Osiris. Asimismo, se recomienda al Fideicomiso incluir en los inventarios las parcelas número 144 y 221, las cuales no fueron informadas dentro del inventario proporcionado por el Fideicomiso ni en el inventario reportado en la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021.

DOCUMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN PRESENTADA POR EL ENTE FISCALIZADO

Oficio número SE/DS/1438/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, suscrito por el Dr. [REDACTED] Secretario de Economía y dirigido al Auditor Superior del Estado, el LC. Raúl Brito Berumen; el cual es recibido el 13 de diciembre de 2022 en esta Entidad de Fiscalización, y en el que da respuesta a las observaciones derivadas de la revisión al Fideicomiso Zacatecas.

Respecto a la presente observación relacionada con **Presunción de venta irregular de parcelas en el Parque Industrial Osiris**, presenta la siguiente documentación:

Fotocopia de Acta Protocolaria número 27505 celebrada ante la Fe Notario Público, en la que consta la promesa de compra venta con reserva de dominio de la parcela 135 a favor de la empresa [REDACTED]

se encuentran los siguientes documentos, avalúo catastral y avalúo comercial, así como los comprobantes de pagos, los cuales se adjuntan a la presente de manera digital.

De igual forma, presenta escritura pública de Parcela 136. a nombre de [REDACTED] en donde en dicho expediente se encuentran los comprobantes de pagos, los cuales se adjuntan a la presente de forma digital.

Referente a la parcela 182, a nombre del FIDEZAC, se adjunta fotocopia simple de la escritura de propiedad; de número 23001.

De la misma forma, y relacionado con la parcela 137 a nombre del FIDEZAC se presenta escritura pública 7858 ante el Notario Público 42, fotocopia simple, la cual está a nombre del Fideicomiso Zacatecas.

Ahi mismo se expresa que en la Reunión quincuagésima octava del FIDEZAC, celebrada el día 3 de junio de 2022, se revocó el acuerdo 974 a través del acuerdo 1002, derivado del incumplimiento por parte de la empresa y por no cumplir con las Reglas de Operación del FIDEZAC.

De igual manera, presenta anexo 12.1, el cual consta de escritura pública número 27505, se adjunta también fotocopia simple de la escritura de propiedad, así mismo, comenta que el valor de operación fue por la cantidad de \$1,372,266.62 mil pesos.

También presenta anexo 12.2, el cual consta de el avalúo catastral con fecha del 12 de agosto de 2019, bajo el número 20092.

Se muestra anexo 12.3, consiste en el avalúo comercial de fecha 27 de noviembre de 2014, de número 02/2014, el cual refleja el valor de renta anual y valor por hectárea.

Presenta también, anexo 12.4, el cual contiene comprobante de pagos por objeto de la compraventa.

Así mismo, y referente a la parcela 136, a nombre de [REDACTED], presenta:

Anexo 12.5, que contiene escritura pública simple de número 7458.

Anexo 12.6, que contiene contrato de arrendamiento con opción a compra identificado con numero FZ/048/2014, entre el FIDEZAC y la empresa [REDACTED], referente a 5 parcelas ubicadas en el Parque Industrial Osiris, en el municipio de Guadalupe.

Anexo 12.7, que contiene contrato de arrendamiento con opción a compraventa y de numero FZ/V&T/C093/2020, entre el FIDEZAC y la empresa [REDACTED], respecto a 5 parcelas ubicadas en el Parque Industrial Osiris, en el municipio de Guadalupe.

Así mismo, se señala que en el contrato de arrendamiento con opción a compra venta identificatorio con el numero FZ/048/2014, entre el FIDEZAC y [REDACTED] K, se especificó que a través del acuerdo 485 emitido en la Reunión Extraordinaria Trigésima Tercera, que el precio de arrendamiento seria por la cantidad de \$2, 875.00 anual por hectárea, más la inflación anual correspondiente y un precio de compraventa de \$178,422.00 por hectárea precio a una sola exhibición. Del contrato a un periodo de cinco años con opción a renovar por otros 5 años más.

De igual forma, comenta que posteriormente se realizó el convenio modificatorio bajo el número FZ/V&T/C094/2020 para efecto de dar en arrendamiento las parcelas siguientes; 222, 182, 220 y 126, todas de la Z1P1/1 en el Parque Industrial Osiris, en Guadalupe.

De la misma manera, y referente a las propiedades del FIDEZAC, presenta los siguientes anexos:

Anexo 12.8, el cual contiene la escritura de propiedad de la parcela 182, a nombre del FIDEZAC, bajo el número 23001.

Anexo 12.9, que contiene de escritura pública 7858, ante notario público 42, la propiedad se encuentra a nombre del FIDEZAC; en reunión ordinaria Cuadragésima del FIDEZAC celebrada el 22 de junio de 2021, se autorizó la venta a la empresa [REDACTED]. Así mismo comenta también, que en la reunión quincuagésima octava del FIDEZAC, celebrada el día 3 de junio de 2022, se revocó el acuerdo 974 a través del acuerdo 1002, derivado del incumplimiento por parte de la empresa y por no cumplir con las Reglas de Operación del FIDEZAC.

Anexo 12.10; consistente en el contrato de arrendamiento FZ/048/2014.

Anexo 12.11; consistente en el contrato de arrendamiento modificatorio FZ/094/2014.

De igual manera, el Ente comenta que, la observación emitida comprende la administración del 2016-2021, así como la parte proporcional del año 2021. En base a la siguiente observación, es importante aclarar, que las enajenaciones de las parcelas a la empresa [REDACTED], se realizaron teniendo como antecedente que el FIDEICOMISO ZACATECAS celebró el contrato de arrendamiento con opción a compraventa bajo el número FZ/048/2014, y posteriormente el contrato con opción a compraventa bajo el número FZ/V&T/093/2020.

Por consiguiente, especifica, que se realizarán a la brevedad posible las acciones legales pertinentes para solicitar a la empresa [REDACTED] S, que presente un informe en el que especifique la cantidad de empleos que se han generado desde que se firmó el convenio FZ/V&T/093/2020, de igual forma, que presente los documentos referentes al pago de las aportaciones al IMSS que ha realizado de cada uno de sus trabajadores.

El ente auditado presentó la misma información y/o documentación que se detalla en la acción promovida **CPE21-AF-FIDEZAC-22 Pliego de Observaciones**

ANÁLISIS Y RESULTADO

NO SOLVENTA

El Fideicomiso presentó copia de escrituras protocolizadas ante notario público por la venta de las parcelas número 135 Z1 P1/1, según cláusula segunda, vendida por un monto de \$1,372,266.62, a razón de \$19.61 por m2 y número 136 Z1 P1/1, según cláusula segunda, vendida por un monto total de \$2,184,067.35, a razón de \$21.95 por m2; así como evidencia del pago de las parcelas vendidas.

No obstante, la observación no solventa, en virtud de lo siguiente:

El Fideicomiso, no presentó los avalúos comerciales y catastrales, que sustenten el precio de venta de las parcelas número 135 Z1 P1/1 y 136 Z1 P1/1 enajenadas, a fin de demostrar el valor real que tenían a la fecha de la celebración de los contratos, ya sea de compraventa con reserva de dominio o definitivos, ante la Fe de Notario Público.

Derivado de lo anterior, en el ejercicio de sus facultades de revisión, la Auditoría Superior del Estado, procedió a realizar avalúos comerciales de las parcelas 135 Z1 P1/1 y 136 Z1 P1/1 enajenadas, resultando lo siguiente:

Avaluó de la parcela 135 Z1 P1/1, con una superficie de 7-00-03.01 HAS., determinándose un valor comercial de la parcela al 15 de abril de 2020, por la cantidad de \$4,905,905.09 [REDACTED] AGROPARK ZACATECAS S.A.P.I. de C.V, por la cantidad de \$1,372,266.62; observándose presuntivamente un daño al erario público, por la cantidad de **\$3,533,638.47**, al vender la parcela en un valor inferior al de su valor comercial.

Avaluó de la parcela 136 Z1 P1/1, con una superficie de 9-95-42.76 Has., determinándose un valor comercial de la parcela al 15 de julio de 2020, por la cantidad de \$6,976,090.51, misma, que según contrato de compraventa, fue vendida a la empresa [REDACTED] V, por la cantidad de \$2,184,067.35; observándose presuntivamente un daño al erario público, por la cantidad de **\$4,792,023.16**, al vender la parcela en un valor inferior al de su valor comercial.

Como consecuencia de lo antes expuesto, se determina la presunción de un daño al erario público, por la cantidad total de **\$8,325,661.63**.

Cabe señalar, que el Fideicomiso, no presentó los avalúos catastrales, con objeto de determinar el valor ponderado; por lo cual se observa el monto antes referido.

Asimismo, tampoco presentaron, en su caso, los elementos de juicio (técnicos, sociales, económicos, etc.) que se tomaron en cuenta para fijar el precio de venta de las parcelas; así como los documentos en los que consten las razones de interés para la adquisición del inmueble por parte de la empresa y la oferta económica presentada.

Respecto a la parcela 136 Z1-P1/1, la cual, según contrato de compraventa fue vendida por la cantidad de \$2,184,067.35, habiéndose establecido en la cláusula segunda, que dicho importe la compradora pagaría el 14 de diciembre del 2020. Sin embargo, conforme a los auxiliares de bancos y facturas presentadas los pagos, por la compra venta de la parcela, se realizaron hasta el año 2021; sin que el Fideicomiso exhibiera documentos probatorios de los trámites realizados para exigir el pago puntual por la compraventa de la parcela.

En relación al Contrato de Renovación de Arrendamiento con opción a compraventa, número FZ/V&T/C093/2020, de las 5 parcelas propiedad del Fideicomiso, celebrado el 02 de enero del 2020, con duración de 5 años; el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que aclaren los aspectos observados, respecto a la falta de inclusión en el contrato mencionado, y por lo tanto de su presunto incumplimiento a lo establecido en el artículo 69 en sus fracciones I, II y V de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas.

Además, no presentó documentos probatorios, que demuestren que, en el mes de enero de 2021, se realizó el pago, por el arrendamiento de las parcelas, presuntamente vigentes en el año 2021, número 222 Z1 P1/1, 182 Z1 P1/1 y número 220 Z1 P1/1, por la cantidad de \$82,459.48; conforme al contrato establecido.

Con base en los elementos antes descritos y que obran en poder de este Órgano de Fiscalización, se advierte que el C. [REDACTED] **Secretario de Economía. Presidente Suplente y Apoderado Legal del Fideicomiso Zacatecas**, del 12 de septiembre de 2016 al 12 de septiembre de 2021, así como el C. [REDACTED] **Director de Infraestructura de la Secretaría de Economía y Director del Fideicomiso**, del 25 de noviembre de 2016 al 12 de septiembre de 2021; por haber omitido facultades y obligaciones inherentes a su cargo, generando con ello un probable daño y/o perjuicio económico para el Fideicomiso Zacatecas, derivado de las operaciones económicas realizadas con la empresa [REDACTED], lo anterior con lo dispuesto en el Capítulo V, artículo 8, incisos VII, VIII y XV; así como también en los Capítulos XI, XII, XVI Y XV de las Reglas de Operación del Fideicomiso Zacatecas.

Por lo anterior, la observación se deriva en la acción de Integración de Expediente de Investigación, con la finalidad de que el Departamento de Investigación de la Auditoría Superior del Estado realice las investigaciones debidamente fundadas y motivadas respecto de las conductas de los servidores públicos y/o particulares que puedan constituir responsabilidades administrativas en su ámbito de competencia, en términos del artículo 109 primer párrafo, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

NO SOLVENTA

La observación no solventa, en virtud de que el Fideicomiso no presentó documentos probatorios, que demuestren las acciones administrativas y/o jurídicas emprendidas, a fin de dar seguimiento, claridad, y en su caso, conclusión con los aspectos observados, relativo al estatus de las parcelas autorizadas para su venta, así como de aquellas otorgadas en arrendamiento, todas ellas ubicadas en el Parque Industrial Osiris; incluyendo las parcelas número 144 y 221, las cuales no fueron informadas dentro del inventario proporcionado por el Fideicomiso ni en el inventario reportado en la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021.

Derivado de lo anterior, esta Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, reitera la recomendación emitida.

ACCIONES A PROMOVER DERIVADAS:

CPE21-AF-FIDEZAC-22-01 Integración de Expediente de Investigación

La Auditoría Superior del Estado, a través del Departamento de Investigación complementará la integración de Expediente de Investigación de los hechos derivados de la fiscalización y del proceso de solventación, a efectos de integrar en su totalidad la investigación, y en su momento elaborar el Informe de Presunta Responsabilidad Administrativa, el cual deberá ser remitido a la autoridad correspondiente, para que realice lo conducente. Lo anterior de conformidad con los artículos 91, 98, 99 y 100 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, y 29 primer párrafo, fracción XVIII, 38, 80 y 85 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas, ordenamientos vigentes en el ejercicio fiscal 2021.

CPE21-AF-FIDEZAC-23-01 Recomendación

Se recomienda al **Fideicomiso Zacatecas**, realice las acciones correspondientes e implemente las medidas de control administrativas y/o jurídicas pertinentes y/o necesarias, para que, en lo sucesivo, tratándose de venta de bienes inmuebles, recaben los avalúos comerciales y catastrales correspondientes a la fecha de la operación de compra venta, con objeto de que el valor de venta sea acorde al precio ponderado del mercado; así como evaluado desde los enfoques económicos y sociales, tratándose de empresas cuyo objetivo sea la generación de empleo y desarrollo económico del Estado. De igual forma, formalizar y dar seguimiento a los contratos de arrendamiento, de las parcelas ubicadas en el Parque Industrial Osiris. Asimismo, se recomienda al Fideicomiso incluir en los inventarios las parcelas número 144 y 221, las cuales no fueron informadas dentro del inventario proporcionado por el Fideicomiso ni en el inventario reportado en la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021.

IMPORTE DE LA AUDITORÍA A RECURSOS PROPIOS, QUE DERIVAN EN INTEGRACIÓN DE EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN.

TOTAL: \$12,669,363.24

IMPORTE TOTAL DE ACCIONES PROMOVIDAS QUE DERIVAN EN INTEGRACIÓN DE EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN

TOTAL: \$12,669,363.24

VI. MUESTRA DEL GASTO PÚBLICO AUDITADO.

Con base en la información contenida en la Cuenta Pública del ejercicio 2021 presentada por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado y la proporcionada por el Fideicomiso Zacatecas, relativa a la situación financiera y presupuestal correspondiente, se llevaron a cabo los trabajos de Auditoría con la finalidad de evaluar su apego a la normatividad y la correcta aplicación del presupuesto.

La revisión a la gestión financiera se llevó a cabo aplicando las Normas de Auditoría Gubernamental Generalmente Aceptadas y, en consecuencia, se realizaron pruebas al origen y aplicación de los recursos del Fideicomiso Zacatecas y se incluyeron los procedimientos de verificación que se consideraron necesarios atendiendo las circunstancias particulares de la revisión.

El ingreso recaudado por el Fideicomiso Zacatecas en el ejercicio 2021, ascendió a la cantidad de \$25,823,505.00, por el concepto y/o rubro de Ingresos por Venta de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos, que corresponde al 100% del ingreso total.

El Fideicomiso Zacatecas tuvo un presupuesto aprobado para el año 2021 por \$61,766,091.00, el cual tuvo ampliaciones y/o reducciones presupuestales por un importe neto de \$10,444,759.00, lo que derivó en el presupuesto modificado \$72,210,849.00, y al cierre del ejercicio fue devengado el monto de \$34,689,857.00 y pagado por la cantidad de \$34,689,857.00, que corresponden al 48.04% y 48.04% del presupuesto modificado, respectivamente.

El Fideicomiso Zacatecas devengó en el ejercicio 2021 un presupuesto total de \$34,689,857.00, los cuales se distribuyen de la siguiente manera: Capítulo 1000 "Servicios Personales", por la cantidad de \$3,046,272.00 correspondientes al 4.2% del total del gasto; Capítulo 2000 "Materiales y suministros" por \$144,027.00 correspondientes al 0.20% del total del gasto; Capítulo 3000 "Servicios Generales" por \$10,826,419.00 correspondientes al 14.99% del total del gasto; Capítulo 4000 "Transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas" por \$150,000.00 que representa el 0.21% del total del gasto; Capítulo 6000 "Inversión Pública" por \$20,523,140.00, el cual, corresponde al 28.42% respecto del egreso total.

Para efectos de la revisión de la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2021 del Fideicomiso Zacatecas, de conformidad con la determinación del "Programa Anual de Auditoría para la Fiscalización de la Cuenta Pública del Gobierno del Estado de Zacatecas del Ejercicio Fiscal 2021", publicado en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Zacatecas, en el Tomo CXXXII Suplemento número 41 de fecha 13 de

marzo de 2021; fue seleccionado para revisión un importe \$28,286,452.13; verificando que en la aplicación de los recursos se dio cumplimiento a los principios de legalidad, honestidad, economía, eficiencia, eficacia, y racionalidad; así como a los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental y correspondiendo a erogaciones provenientes del desarrollo de las actividades propias de la Secretaría de Seguridad Pública, respaldadas mediante la documentación comprobatoria y justificativa que reúne los requisitos fiscales y presupuestales exigibles para las transacciones del Fideicomiso Zacatecas.

VII. SUGERENCIAS A LA LEGISLATURA DEL ESTADO.

De la revisión de la Cuenta Pública, no se derivó aspecto relevante para sugerir al Poder Legislativo del Estado, relacionado con modificaciones, reformas o adiciones a las disposiciones legales, a fin de mejorar la gestión financiera y el desempeño de las entidades fiscalizadas.

VIII. ANÁLISIS SOBRE LAS PROYECCIONES DE LAS FINANZAS PÚBLICAS CONTENIDAS EN EL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL ESTADO PARA EL EJERCICIO FISCAL CORRESPONDIENTE Y LOS DATOS OBSERVADOS AL FINAL DEL MISMO.

CLASIFICACIÓN	INDICADOR	RESULTADO
Administración de Pasivo	Carga de la Deuda	La carga del decremento neto de los pasivos del Gobierno del Estado fue por el orden de \$1,762,053,905.51, que representa el 5.36 % del gasto total.
	Solvencia	El Gobierno del Estado cuenta con un nivel positivo de solvencia para cumplir con sus compromisos a corto y largo plazo, ya que, por cada peso del pasivo, se tienen 3.02 pesos de activo.
Administración de Ingresos	Autonomía Financiera	Los Ingresos Propios del Gobierno del Estado representan un 11.18% del total de los recursos recibidos; y los recursos externos representan el 88.82% del total de los ingresos.

Administración Presupuestaria	Índice de Tendencias del Capítulo 1000 Servicios Personales	El egreso del Capítulo 1000 Servicios Personales del ejercicio 2021 ascendió a \$12,468,634,144.81, presentando éste un 2.78% de incremento, respecto al ejercicio 2020, el cual fue de \$12,131,501,158.11.
	Proporción de los Servicios Personales sobre el Gasto de Operación	El gasto de operación del ejercicio 2021 ascendió a \$13,964,335,695.18, siendo el gasto en Servicios Personales por \$12,468,634,144.81, el cual representa el 89.29% de dicho gasto de operación.
	Resultado Financiero	El Gobierno del Estado cuenta con un grado positivo de equilibrio financiero en la administración de los recursos presupuestales, ya que los egresos presupuestales totales sobrepasan los ingresos presupuestales totales por la cantidad de \$1,067,227,887.56.

Fuente: Cuentas Públicas Estatales de los Ejercicios Fiscales 2020 y 2021.

IX. FUNDAMENTO.

Por mandato constitucional, la Auditoría Superior del Estado debe de presentar a la Legislatura del Estado por conducto de la Comisión un Informe General Ejecutivo dentro de un plazo de 90 días hábiles sobre las respuestas emitidas por las Entidades Fiscalizadas, respecto del estado que guardan las acciones promovidas contenidas en los Informes Individuales.

Lo anterior de conformidad con los artículos 65 fracción XXXI, 71 fracción II párrafos segundo y quinto de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Zacatecas; y, 65 párrafo segundo de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas.

Es preciso señalar, que al momento de hacer transferencia de información sensible de acuerdo al artículo 3° fracciones I, III, IX, X, XXVII, XXXI, XXXII y XXXIII, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, al estar en los supuestos establecidos por los artículos 6 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas; 106 y 113 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 75 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Zacatecas, y bajo las hipótesis establecidas por los artículos 82 y 85 de la citada Ley, es necesario, previo a alguna divulgación hacia la sociedad realizar el procedimiento correspondiente de clasificación y elaboración de versión pública conforme a las disposiciones antes mencionadas, así mismo por lo normado en el artículo 49 fracción V de la Ley General de Responsabilidades Administrativas,

por lo anterior, se recomienda a la autoridad receptora tratar lo contenido en el presente acorde a las normatividad aplicable y con ello, documentar, fundar y motivar en todo momento la transferencia futura de ésta información a efecto de vincular la cadena de difusión y protección de datos reservados.

Así lo emite y firma en la Ciudad de Guadalupe, Zacatecas a los ocho (08) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

L.C. RAÚL BRITO BERUMEN



JEFA DE LA UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS

LIC. HILDA LORENA ANAYA ÁLVAREZ

L. AHR/L PASB/L MPM