

**LINEAMIENTO PARA EL CONTROL DE FIFONAFE
EN LA OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO 193
PUERTO LOS CABOS-FIFONAFE**

OCTUBRE, 2008.

LINEAMIENTO PARA EL CONTROL DE FIFONAFE EN LA OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO 193 PUERTO LOS CABOS-FIFONAFE.

ÍNDICE

- I. ANTECEDENTES**
- II. OBJETIVO**
- III. POLÍTICAS GENERALES**
 - III.1. Participantes y Obligaciones
 - III.2. Calendarios
 - III.2.1 Del Calendario de Sesiones
 - III.2.2. Del Calendario de Conciliación de Datos Contables
 - III.2.3. Del Calendario de Supervisión en campo
 - III.3. Del Acta de Sesión
- IV. ALCANCE**
- V. LINEAMIENTOS**
 - V.1. Control Interno
 - V.2. Integración de Expedientes
 - V.3. Registro Contable
 - V.4. Supervisión de obra, comprobación y facturación de gastos de operación y ejecución de obra
- VI. INFORME AL H. COMITÉ TÉCNICO Y DE INVERSIÓN DE FONDOS DEL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL.**

I. ANTECEDENTES

El Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, es un Fideicomiso Público auxiliar del Poder Ejecutivo Federal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3º fracción III, 47 y 49 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que se encuentra agrupado en el sector que coordina la Secretaría de la Reforma Agraria, y que fue constituido mediante Contrato de Fideicomiso de fecha 25 de octubre de 1960, y sus Convenios Modificatorios al Contrato Constitutivo de fecha 4 de enero de 1977, 1 de noviembre de 1985 y 7 de agosto de 1995. Que tiene como funciones, entre otras, las de administrar los fondos comunes de los ejidos y comunidades que las asambleas de éstos determinen y apoyar financieramente las actividades agropecuarias, industriales y de servicios de los núcleos agrarios, para lo cual procura incrementar su patrimonio financiero por todos los medios lícitos y de conformidad con las disposiciones normativas aplicables.

El patrimonio del FIFONAFE de conformidad con el numeral 27 inciso d) de las Reglas de Operación del FIFONAFE vigentes, se integra entre otros, de las utilidades fideicomisarias que se obtengan en los fideicomisos turísticos o en especie, o en numerario, o en su caso, las que se deriven por concepto de cuota de liquidación anticipada de los derechos fideicomisarios que en estos tenga el FIFONAFE.

El FIFONAFE adquirió mediante Convenio de fecha 18 de mayo de 1993, mediante el cual la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra transmitió al FIFONAFE los derechos de copropiedad correspondientes a los terrenos derivados de la extinción y liquidación del Fideicomiso San José del Cabo, Baja California Sur, por concepto de pago parcial por adeudos relativos al 80% de las utilidades derivadas de la regularización de asentamientos humanos irregulares provenientes de expropiaciones ejidales y comunales, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, de conformidad con los artículos 117 y 122 de la Ley Federal de Reforma Agraria, por lo que ingreso al patrimonio del FIFONAFE el predio denominado Polígono 8, con superficie de 336-97-88.00 hectáreas; derivado de lo anterior, el FIFONAFE participa en un proyecto denominado Desarrollo Turístico Integral Puerto Los Cabos, que comprende terrenos ubicados en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur, aportando una superficie de 192-46-20.00 hectáreas.

El FIFONAFE suscribió los siguientes instrumentos:

- A) Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio, mediante Escritura Pública No. 38,585 de fecha 9 de junio de 1994;
- B) Convenio Modificadorio del Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio y Garantía, mediante Escritura Pública No. 1,159 de fecha 27 de noviembre de 2000;
- C) Convenio Modificadorio del Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio y de Garantía Inxex 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE, mediante Escritura Pública No. 34,077 de fecha 23 de mayo de 2003.

Los presentes lineamientos se elaboraron en forma conjunta con la Dirección General, Dirección Administrativa y Financiera, Dirección de Asuntos Jurídicos y Subdirección Inmobiliaria, los cuales tendrán una vigencia a partir de la fecha y hasta en tanto se

modifique o se de cumplimiento con todas y cada una de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Fideicomiso y sus convenios modificatorios.

II. OBJETIVOS

- A) Garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE a favor del FIFONAFE.
- B) Garantizar que el FIFONAFE cumpla con sus obligaciones como integrante del Comité Técnico del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE.
- C) Crear los mecanismos que garanticen recibir y contabilizar, en tiempo y forma los ingresos por concepto de:
 - a. 11% de los ingresos cobrados del precio de venta de terrenos vendibles, lotes y productos inmobiliarios resultantes que formen parte del predio aportado por FIFONAFE y se enajenen a terceros.
 - b. 11% de los intereses y accesorios convencionales o legales que se cobren en virtud de la venta de dichos bienes.
 - c. 5% del porcentaje de los ingresos brutos que se generen por *green fees* que corresponda a la superficie del campo de golf que se encuentre ubicada dentro del predio aportado por FIFONAFE.
- D) Vigilar el cumplimiento del "Mecanismo de Seguimiento y Control de los Actos y Contratos realizados con motivo de la comercialización de las unidades del Proyecto Turístico Integral que se ubiquen dentro del predio aportado por el FIFONAFE al Fideicomiso 193".
- E) Establecer un procedimiento de control interno para la venta de lotes, registros contables y su verificación en campo, a través de un Sistema de Control de Operaciones.

III. POLÍTICAS GENERALES

III.1. PARTICIPANTES Y OBLIGACIONES

Dirección General.

- A) Asistir y participar como miembro del Comité Técnico del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE.
- B) Designar a los suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos- FIFONAFE.

Dirección Administrativa y Financiera.

- A) Verificar la elaboración del reporte de ventas, que remite el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE al momento de reportar los ingresos a FIFONAFE. Y Llevar el registro contable de los ingresos y adeudos con los

vencimientos correspondientes, derivado de las operaciones de Puerto Los Cabos.

- B) Requerir a la Administración del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE el pago por concepto de ventas realizadas y, en su caso, el pago de los intereses moratorios del comprador al Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE y de éste al FIFONAFE, cuando estos se hubieren causado.
- C) Supervisar la comprobación y facturación de los gastos reportados por el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE por concepto de gastos de operación en el proyecto y ejecución de la obra.
- D) Emitir opinión sobre estados financieros del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE.
- E) Elaborar y garantizar la presentación a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de los Informes Trimestrales del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE, con información del citado Fideicomiso.
- F) Verificar el cumplimiento del apartado B. Estados financieros, entrega de recurso y, en su caso, pago de intereses, del "Mecanismo de Seguimiento y Control de los Actos y Contratos realizados con motivo de la comercialización de las unidades del Proyecto Turístico Integral que se ubiquen dentro del predio aportado por el FIFONAFE al Fideicomiso 193".

Dirección de Asuntos Jurídicos.

- A) Analizar y opinar jurídicamente, respecto de:
 - a. Convenios
 - b. Poderes
 - c. Controversias por derechos de propiedad en coadyuvancia con el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE.
 - d. Convenios modificatorios al Contrato del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE.
- B) Apoyo Legal.

Subdirección Inmobiliaria.

- A) Asistir y participar como miembro del Comité Técnico del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE.
- B) Solicitar anualmente, en la primera sesión ordinaria del año siguiente la actualización de la compensación garantizada conforme el índice nacional de precios de Estados Unidos de Norteamérica a FIFONAFE, con base en el cálculo que al efecto elabore la Dirección Administrativa y Financiera.
- C) Llevar el registro de ventas del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE e informar a la Dirección Administrativa y Financiera de todas las operaciones que se realicen para el registro contable correspondiente.
- D) Mantener actualizado el Sistema de Control de Operaciones y verificar que en lo correspondiente sea actualizado por las diversas áreas del FIFONAFE involucradas en el mismo.

- E) Verificar las supervisiones realizadas en campo por el área de Topografía.
- F) Recabar la información necesaria para la integración de los expedientes por cada una de las enajenaciones de los lotes.
- G) Proporcionar información a las diversas áreas relacionadas con el control y seguimiento de las operaciones del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE.
- H) Dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones a cargo de Puerto Los Cabos dentro del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE a favor del FIFONAFE, así como de las obligaciones por parte del FIFONAFE dentro del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE, con apoyo de las diversas áreas del FIFONAFE.
- I) Verificar el cumplimiento de los apartados A y C del "Mecanismo de Seguimiento y Control de los Actos y Contratos realizados con motivo de la comercialización de las unidades del Proyecto Turístico Integral que se ubiquen dentro del predio aportado por el FIFONAFE al Fideicomiso 193".
- J) Control y seguimiento de los Acuerdos tomados en Sesiones del Comité del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE.

III.2. CALENDARIOS

III.2.1. Del Calendario de Sesiones

El calendario autorizado en la última Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE del año, señalará fechas en las que se llevarán a cabo las Sesiones Ordinarias del siguiente año, para lo cual se deberá contar con la respectiva convocatoria y carpeta correspondiente a la Sesión a celebrarse, a la cual deberán de asistir los dos miembros de ese Comité por parte del FIFONAFE, o en su caso, sus suplentes.

III.2.2. Del Calendario de Conciliación de Datos Contables

Recibida la convocatoria y carpeta correspondiente a la Sesión a celebrarse, la Subdirección Inmobiliaria remitirá inmediatamente copia de la misma a la Dirección Administrativa y Financiera para revisar los reportes financieros que obren como anexo de la misma y conciliar los datos con los que obren en el sistema de control de operaciones y registro contable. En caso necesario, personal de Contabilidad se trasladará a las oficinas del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE con el objeto de verificar físicamente la información y documentación.

III.2.3. Calendario de Supervisión en campo

La Subdirección Inmobiliaria solicitará trimestralmente a la Dirección de Asuntos Jurídicos el apoyo del Departamento Topográfico para la realización de las supervisiones en campo de las enajenaciones de los lotes realizadas durante el periodo a revisar, así como de las especificaciones técnicas establecidas en los contratos de promesa de compraventa y en su caso escrituras.

III.3. DEL ACTA DE SESIÓN

Celebrada la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE y levantada el acta respectiva, los miembros de dicho Comité por parte del FIFONAFE, o en su caso, los suplentes que participaron en ella, remitirán las observaciones que estimen convenientes a la Subdirección Inmobiliaria, para que una vez aprobada y firmada el acta, sea resguardada por la Subdirección Inmobiliaria.

IV. ALCANCES

Los presentes lineamientos para el seguimiento y control interno de las operaciones realizadas en el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE, es aplicable a la Subdirección Inmobiliaria encargada del mismo, así como a las demás áreas del FIFONAFE involucradas en el ámbito de su competencia.

V. LINEAMIENTOS

V.1. Control Interno

1. El seguimiento de las ventas realizadas por el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE, se realizará a través del Sistema de Control de Operaciones, siendo responsabilidad de la Subdirección Inmobiliaria mantenerlo actualizado, con base en los contratos privados de compraventa que la Administración del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE envíe durante los primeros 5 días hábiles de cada mes, de acuerdo con el "Mecanismo de Seguimiento y Control de los Actos y Contratos realizados con motivo de la comercialización de las unidades del Proyecto Turístico Integral que se ubiquen dentro del predio aportado por el FIFONAFE al Fideicomiso 193".
2. Una vez realizado lo señalado en el punto anterior, la Subdirección Inmobiliaria notificará a cada una de las áreas del FIFONAFE involucradas a fin de que realicen las adecuaciones correspondientes en dicho Sistema.
3. La Dirección de Administración y Finanzas será la responsable de realizar el seguimiento de los registros contables.

V.2. Integración de Expedientes

4. La Subdirección Inmobiliaria, de acuerdo con el apartado C. De las Cartas de Instrucción y Escrituración del "Mecanismo de Seguimiento y Control de los Actos y Contratos realizados con motivo de la comercialización de las unidades del Proyecto Turístico Integral que se ubiquen dentro del predio aportado por el FIFONAFE al Fideicomiso 193", se encargará de integrar los expedientes de

compraventa de control interno del FIFONAFE, los cuales deberán contener la información señalada en dicho apartado.

5. La Subdirección Inmobiliaria cotejará la información relativa al lote vendido contenida en el Sistema de Control de Operaciones con la señalada en el contrato de compraventa, para verificar que los datos coincidan.
6. En caso de no coincidir, solicitará el apoyo del área de Topografía para llevar a cabo una supervisión técnica, la cual deberá tomar en cuenta las especificaciones que establecen los contratos de promesa de compraventa, que a continuación se enlistan, y solicitará a Marina La Playita, que el resultado de la conciliación se tome en cuenta para la elaboración de un nuevo contrato de compraventa que será firmado al momento de formalizar la escritura pública:
 - A) Ubicación.
 - B) Medidas.
 - C) Superficie en metros cuadrados
 - D) Colindancias.
 - E) Documental Fotográfico.

V.3. Registro Contable

7. La Subdirección Inmobiliaria notificará la venta del lote y en su momento enviará el contrato de promesa de compraventa, a la Dirección Administrativa y Financiera para:
 - A) Registrar en la contabilidad establecida para ello, si el pago es:
 - a. De contado.
 - b. A crédito, en este caso deberá registrar el calendario de pagos.
 - B) Una vez realizado el depósito por el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE al FIFONAFE, se verificará lo siguiente, respetando el tipo de cambio vigente:
 - a. El 11% del enganche si fue a crédito o del total del pago si fue de contado, derivado de los contratos de promesa de compraventa.
 - b. El 11% de los intereses y accesorios convencionales o legales que se cobren en virtud de las ventas de los bienes.
 - c. El 5% del porcentaje de los ingresos brutos que se generen por green fees del campo de golf, que en su caso, se encuentren dentro de la superficie aportada por FIFONAFE.
 - C) Verificar que el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE pagó las sumas anteriores dentro de los 15 días posteriores al del mes de que se trate, también es aplicable a green fees éste plazo. En caso de incumplimiento deberá:

- a. Contabilizar los intereses moratorios por cada día de atraso para requerir su pago.
- b. Verificar si la cantidad de pago deriva de operación en moneda extranjera, fue a razón de la tasa LIBOR a 30 (treinta) días que estuviere en vigor al día siguiente de la fecha de incumplimiento, más 4 (cuatro puntos).
- c. Si la cantidad a favor de FIFONAFE deriva de operación en moneda nacional, se aplicará sobre el saldo pendiente de pago una tasa de interés igual a la tasa de los Certificados de la Tesorería de la Federación, (CETES) a 28 (Veintiocho) días que estuviere en vigor al día siguiente de la fecha de incumplimiento, más 5 (cinco puntos).
- d. Verificar que el saldo a favor de FIFONAFE coincida con el total de lotes mensualmente reportado.

D) Emitir requerimiento de pago al Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE y dar seguimiento del monto principal y adeudo hasta cubrir el 100%

V.4. Supervisión de comprobación y facturación de gastos de operación y ejecución de obra

- 8. La Subdirección Inmobiliaria solicitará el apoyo a la Dirección Administrativa y Financiera para la supervisión de la comprobación y facturación de los gastos reportados por el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE por concepto del ejecución de obra, supervisión, proyecto, así como mantenimiento y licencias entre otros. En caso necesario, el área de Contabilidad podrá trasladarse a las oficinas del Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE a efecto de obtener la información necesaria para ello.
- 9. Una vez realizado lo anterior, la Dirección Administrativa y Financiera solicitará a la Subdirección Inmobiliaria que realice la gestión necesaria para que personal adscrito al FIFONAFE o externo, lleven a cabo la supervisión en campo de las obras realizadas a fin de determinar la congruencia con la parte financiera y el informe mensual emitido por la empresa supervisora dentro del Proyecto Turístico Integral.

VI. INFORMES AL COMITÉ TÉCNICO Y DE INVERSIÓN DE FONDOS DEL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL.

- 10. La Subdirección Inmobiliaria convocará a reunión a las áreas involucradas con el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE, por lo menos con quince días de anticipación a la fecha programada para cada Sesión Ordinaria de Comité Técnico y de Inversión del FIFONAFE de acuerdo con el calendario previamente autorizado por el Órgano de Gobierno, a efecto de conciliar y verificar los datos reportados en el Sistema de Control de Operaciones, con el objeto de presentar un informe a dicho Comité.

11. En Sesión Ordinaria del H. Comité Técnico y de Inversión de Fondos del FIFONAFE, se presentará informe respecto de las operaciones realizadas en el Fideicomiso 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE, ya sea en el informe de autoevaluación o como punto separado.

