



ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR
OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES NO SOLVENTADAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025
AUDITORÍA FINANCIERA



ENTE FISCALIZABLE: FIDEICOMISO DE LA CIUDAD INDUSTRIAL DE XICOTÉNCATL
FUENTE DE FINANCIAMIENTO: RECURSOS RECAUDADOS Y PARTICIPACIONES ESTATALES

PROMOCIONES DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA (PRAS)
PERIODO REVISADO: 16 DE ENERO AL 30 DE JUNIO

Núm Prog		REFERENCIA		CONCEPTO	IMPORTE (\$)	MONTO OBSERVADO (\$)	DESCRIPCION DEL RESULTADO		
		PÓLIZA / DOCUMENTO	FECHA						
REGISTROS CONTABLES Y DOCUMENTACIÓN COMPROBATORIA Y JUSTIFICATIVA									
1	1	Balanza de comprobación	Enero a Junio	INCUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA Depreciación, deterioro y amortización de bienes			De la revisión a la balanza de comprobación del ejercicio fiscal 2025, emanada del Sistema Automatizado de Administración y Contabilidad Gubernamental (SAACG.Net), del Fideicomiso de la Ciudad Industrial de Xicoténcatl, correspondientes al periodo comprendido del 16 de enero al 30 de junio de 2025, misma que fue requerida mediante oficio OFS/1999/2025 de fecha 10 de julio de 2025, y proporcionada a través del oficio FCIX 359/2025 de fecha 24 de julio de 2025, se detectó el incumplimiento a la normatividad, debido a que omiten realizar el registro, de la depreciación o amortización de los bienes, incumpliendo lo establecido en las "Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio emitidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable" que a la letra cita: 6. Depreciación, Deterioro y Amortización, del Ejercicio y Acumulada de Bienes. Depreciación y Amortización Es la distribución sistemática del costo de adquisición de un activo a lo largo de su vida útil. Deterioro Es el importe de un activo que excede el valor en libros a su costo de reposición. El monto de la depreciación como la amortización se calculará considerando el costo de adquisición del activo depreciable o amortizable, menos su valor de desecho, entre los años correspondientes a su vida útil o su vida económica; registrándose en los gastos del periodo, con el objetivo de conocer el gasto patrimonial, por el servicio que está dando el activo, lo cual redundará en una estimación adecuada de la utilidad en un ente público lucrativo o del costo de operación en un ente público con fines exclusivamente gubernamentales o sin fines de lucro, y en una cuenta complementaria de activo como depreciación o amortización acumulada, a efecto de poder determinar el valor neto o el monto por depreciar o amortizar restante. Cálculo de la depreciación o amortización: <table><tr><td><u>Costo de adquisición del activo depreciable o amortizable - Valor de deshecho</u></td></tr><tr><td>Vida útil</td></tr></table> a) Costo de adquisición: Es el monto pagado de efectivo o equivalentes por un activo o servicio al momento de su adquisición. b) Valor de desecho: Es la mejor estimación del valor que tendrá el activo en la fecha en la que dejará de ser útil para el ente público. Esta fecha es la del fin de su vida útil, o la del fin de su vida económica y si no se puede determinar es igual a cero. c) Vida útil de un activo: Es el período durante el que se espera utilizar el activo por parte del ente público.	<u>Costo de adquisición del activo depreciable o amortizable - Valor de deshecho</u>	Vida útil
<u>Costo de adquisición del activo depreciable o amortizable - Valor de deshecho</u>									
Vida útil									
		NORMATIVIDAD INCUMPLIDA	Artículos 23, 24, 27, 28, 30 y 43 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y Apartado B numeral 6 del Acuerdo por el que se reforman las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio, emitidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable.						



ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR
OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES NO SOLVENTADAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025
AUDITORÍA FINANCIERA



ENTE FISCALIZABLE: FIDEICOMISO DE LA CIUDAD INDUSTRIAL DE XICOTÉNCATL
FUENTE DE FINANCIAMIENTO: RECURSOS RECAUDADOS Y PARTICIPACIONES ESTATALES

PROMOCIONES DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA (PRAS)
PERIODO REVISADO: 16 DE ENERO AL 30 DE JUNIO

Núm Prog		REFERENCIA		CONCEPTO	IMPORTE (\$)	MONTO OBSERVADO (\$)	DESCRIPCION DEL RESULTADO																
		PÓLIZA / DOCUMENTO	FECHA																				
EJERCICIO Y DESTINO DE LOS RECURSOS																							
2	2	Póliza I00036	26/02/2025	INCUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA Ingreso renta de terreno OPERADORA DE SITES correspondiente a los meses de junio a diciembre 2024	93,865.03		De la revisión a los ingresos recaudados por el Fideicomiso de la Ciudad Industrial de Xicoténcatl, correspondientes al periodo comprendido del 16 de enero al 30 de junio del ejercicio 2025, información requerida mediante oficio DAEE/357/2025 de fecha 28 de julio de 2025 y proporcionadas a través del oficio FCIX 366/2025 de fecha 31 de julio de 2025, de los ingresos recibidos por \$93,865.03, los cuales fueron depositados en la cuenta bancaria *****7999, apertura en la institución financiera Banco Mercantil del Norte S.A., por la renta del lote 1, manzana 6 ubicado en la Ciudad Industrial Xicoténcatl I, Tetla de la Solidaridad, Tlaxcala, por Operadora de Sites Mexicano S.A.B. de C.V. correspondiente a los meses de junio a diciembre del ejercicio 2024; se detectó que personal responsable de la administración de los contratos signados del Fideicomiso, incurrió en responsabilidad al no expedir los CFDI dentro de los días establecidos en el contrato, mismos que forman parte de las obligaciones del Fideicomiso para que el arrendatario realice el pago de las rentas, incumpliendo lo establecido en las cláusulas del contrato de arrendamiento celebrado con fecha del 01 de octubre de 2022, que a la letra dicen: TERCERA: MONTO POR CONCEPTO DE RENTA 3.2 El importe de la renta mensual, será por la cantidad de \$10,243.95 (DIEZ MIL DOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA NACIONAL 95/100) mismos que incrementaran en enero 2023 de acuerdo al factor del INPC mismo que de no conocerse este será aplicado en el mes consecutivo correspondiente de forma retroactiva "EL ARRENDATARIO" deberá pagar a "EL ARRENDADOR" dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la entrega de la factura correspondiente mediante transferencia bancaria a la entidad BANORTE con clave interbancaria *****7999 a nombre del "FIDEICOMISO-DE LA CIUDAD INDUSTRIAL DE-XICOTÉNCATL". Para tal fin será necesario que "EL ARRENDADOR" ingresara la factura de arrendamiento dentro de los primeros 10 días hábiles antes de la fecha de pago de la renta, en el sitio de Internet https://arrendadores.telesites.com.mx, misma que deberá de cumplir con los requisitos fiscales correspondientes, así como aquellos que sean necesarios para los fines de este contrato. Se detalla <table><tr><th>Póliza</th><th>Folio y fecha de transferencia</th><th>Folio y fecha de CFDI</th><th>Concepto</th><th>Importe</th></tr><tr><td rowspan="3">I00036</td><td rowspan="3">0026010025022 60000601371 26/02/2025</td><td>DE661CC8-40AA-4833-AC11-6E1999CE7E3D 25/02/2025</td><td>Renta de terreno correspondiente al mes de junio 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265</td><td>13,409.28</td></tr><tr><td>4A03104C-FD61-47D6-8B83-60FDA3475A8C 25/02/2025</td><td>Renta de terreno correspondiente al mes de julio 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265</td><td>13,409.28</td></tr><tr><td>3D7DCDBB-2F63-4C25-B6F0-2562F45D7988 25/02/2025</td><td>Renta de terreno correspondiente al mes de agosto 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265</td><td>13,409.28</td></tr></table>	Póliza	Folio y fecha de transferencia	Folio y fecha de CFDI	Concepto	Importe	I00036	0026010025022 60000601371 26/02/2025	DE661CC8-40AA-4833-AC11-6E1999CE7E3D 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de junio 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28	4A03104C-FD61-47D6-8B83-60FDA3475A8C 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de julio 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28	3D7DCDBB-2F63-4C25-B6F0-2562F45D7988 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de agosto 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28
Póliza	Folio y fecha de transferencia	Folio y fecha de CFDI	Concepto	Importe																			
I00036	0026010025022 60000601371 26/02/2025	DE661CC8-40AA-4833-AC11-6E1999CE7E3D 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de junio 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28																			
		4A03104C-FD61-47D6-8B83-60FDA3475A8C 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de julio 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28																			
		3D7DCDBB-2F63-4C25-B6F0-2562F45D7988 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de agosto 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28																			



ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR
OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES NO SOLVENTADAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025
AUDITORÍA FINANCIERA



ENTE FISCALIZABLE: FIDEICOMISO DE LA CIUDAD INDUSTRIAL DE XICOTÉNCATL
FUENTE DE FINANCIAMIENTO: RECURSOS RECAUDADOS Y PARTICIPACIONES ESTATALES

PROMOCIONES DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA (PRAS)
PERIODO REVISADO: 16 DE ENERO AL 30 DE JUNIO

Núm Prog	Núm Obs	REFERENCIA		CONCEPTO	IMPORTE (\$)	MONTO OBSERVADO (\$)	DESCRIPCION DEL RESULTADO			
		PÓLIZA / DOCUMENTO	FECHA							
								0AB097F4-8362-43CF-BDA1-A3EA64779393 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de septiembre 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28
								F4123208-C005-47F4-8858-A8958D4E0F43 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de octubre 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28
								2CF4B942-3362-4048-83A5-DE90519C8C73 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de noviembre 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28
								F92AB0D5-ECF1-4CC9-94F8-EBB7CDB3081D 25/02/2025	Renta de terreno correspondiente al mes de diciembre 2024 (parque industrial de Xicoténcatl) cuenta predial 265	13,409.28
							Total			93,864.96
		NORMATIVIDAD INCUMPLIDA	Artículos 302 del Código Financiero para el Estado de Tlaxcala y sus Municipios, 1 párrafos sexto y séptimo, 4 y 152 del Presupuesto de Egresos del Estado de Tlaxcala para el Ejercicio Fiscal 2025, 8 del Acuerdo que establece los Lineamientos y Políticas Generales del Ejercicio del Presupuesto, las Medidas de Mejora y Modernización, así como de Austeridad del Gasto Público de la Gestión Administrativa, apartado 8, numeral 3 fracción IV del Manual de Organización y Procedimientos del Fideicomiso de la Ciudad Industrial de Xicoténcatl, y cláusulas 3.2 y 4.1 del Contrato de arrendamiento celebrado entre el FIDECIX, Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito y Operadora de Sites Mexicanos S.A.B. de C.V., con fecha 02 de octubre de 2022.							
3	3	Oficio OFS/1999/2025	10/07/2025	INCUMPLIMIENTO A CONDICIONES CONTRACTUALES Oficio de requerimiento de información			Mediante oficio OFS/1999/2025 de fecha 10 de julio de 2025 se requirió al Fideicomiso de la Ciudad Industrial de Xicoténcatl los contratos de arrendamiento y compra-venta de terrenos, por los que hayan recibido ingresos en el ejercicio fiscal por conceptos de naves industriales, terrenos y contratos de agua potable; por lo que a través del oficio FCIX 359/2025 de fecha 24 de julio de 2025, remiten contrato de compraventa con reserva de dominio vigente con los CC. Mirelly Rivera González, Ángel Rodolfo Rivera González, Luis Gabino Vargas González y Angélica González Rodríguez por la venta del inmueble identificado como Lote 2B, manzana 1, ubicado en la Ciudad Industrial Xicoténcatl III, municipio de Tlaxco, Tlaxcala signado con fecha 09 de septiembre de 2022, y en el cual se estipulan 36 pagos mensuales de \$95,102.49 ; no obstante, del análisis a sus registros contables no se detectó que el Fideicomiso haya recibidos pagos por dichos conceptos por el periodo del 16 de enero al 30 de junio de 2025, conforme a las siguientes cláusulas contractuales: Tercera: Plazos y Formas de pago. El monto restante será por la cantidad de \$3,423,689.50 (tres millones cuatrocientos veintitrés mil seiscientos ochenta y nueve pesos, cincuenta centavos moneda nacional), Fecha: la misma fecha en la que se asentó en el presente contrato, Forma de pago: Transferencia electrónica. Moneda o divisa: Peso Mexicano. Quedando sujetos los depositarios a el pago mensual por la cantidad de \$95,102.49 (noventa y			
		Oficio FCIX 359/2025	24/07/2025	Contrato de Compraventa con reserva de dominio						



ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR
OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES NO SOLVENTADAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025
AUDITORÍA FINANCIERA



ENTE FISCALIZABLE: FIDEICOMISO DE LA CIUDAD INDUSTRIAL DE XICOTÉNCATL
FUENTE DE FINANCIAMIENTO: RECURSOS RECAUDADOS Y PARTICIPACIONES ESTATALES

PROMOCIONES DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA (PRAS)
PERIODO REVISADO: 16 DE ENERO AL 30 DE JUNIO

Núm Prog	Núm Obs	REFERENCIA		CONCEPTO	IMPORTE (\$)	MONTO OBSERVADO (\$)	DESCRIPCION DEL RESULTADO
		PÓLIZA / DOCUMENTO	FECHA				
							cinco mil ciento dos pesos, cuarenta y nueve centavos moneda nacional) durante treinta y seis meses siendo la primera mensualidad el viernes nueve de septiembre del dos mil veintidós y las subsecuentes los primeros quince días de cada mes hasta cubrir el monto total. De lo anterior los responsables del seguimiento y control de los contratos signados no remitieron evidencia documental que acredite las acciones realizadas a efecto de ejercer el cobro de las mensualidades vencidas y/o en su caso realizar el procedimiento de rescisión de contrato y de restitución de la posesión del inmueble. Es importante mencionar que de acuerdo el contrato la última mensualidad se cobraría en el mes de agosto 2025, por lo que deberán remitir evidencia que avale el estatus de los pagos de los montos pendientes de pago por el contratante. Denotando la falta de capacidad técnica y de gestión, omitiendo efectuar las acciones correspondientes de cobro y en su caso la aplicación de las siguientes medidas de apremio establecidas en el contrato: Sexta. Causales de rescisión. Convienen las partes que se dará por rescindido el presente contrato sin necesidad de aclaración y/o sentencia judicial, cuando una de las partes incurra en alguna de las causales de Rescisión siguientes: 6.3. Si "LA COMPRADORA", incumple con la obligación de efectuar los pagos tal y como se encuentran pactados en la cláusula tercera. Séptima. Cláusula penal. Las partes coinciden y estipulan en que para el caso de que "LA COMPRADORA" incurra en alguna de las causales de Rescisión contenidas en el presente contrato, se obliga además a: 7.2 Para el caso de que "LA COMPRADORA", ya hubiera realizado algún pago y el presente contrato se rescindiera por el incumplimiento en el o los pagos posteriores, este contrato se dará por rescindido sin necesidad de declaración o sentencia judicial, debiendo "LA VENDEDORA" notificar a "LA COMPRADORA" de tal circunstancia, por lo que el predio pasará de nueva cuenta a la propiedad del Fideicomiso, restituyéndose la posesión del mismo a favor de "LA VENDEDORA" y por ende cualquier cantidad pagada por "LA COMPRADORA", no será reembolsada y se aplicará como pena convencional a favor de "LA VENDEDORA".
		NORMATIVIDAD INCUMPLIDA	Artículos 302 párrafo primero del Código Financiero para el Estado de Tlaxcala y sus Municipios, 1 párrafos segundo, sexto y séptimo, 152 primer párrafo y 153 del Presupuesto de Egresos del Estado de Tlaxcala para el Ejercicio Fiscal 2025, apartado 8, numeral 3 fracción IV del Manual de Organización y Procedimientos del Fideicomiso de la Ciudad Industrial de Xicoténcatl, y cláusulas tercera, sexta y séptima del Contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado entre el FIDECIX, Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito y los C.C Mirelly Rivera González, Ángel Rodolfo Rivera González, Luis Gabino Vargas González y Angélica González Rodríguez, de fecha 09 de septiembre de 2022.				
3 TOTAL DE OBSERVACIONES.							