

Auditoría de desempeño de los fondos para la mejora de los parques regionales de Mission Bay y San Diego, año fiscal 2024

Esta auditoría se realiza anualmente de conformidad con los requisitos de la Sección 55.2 de la Carta de la Ciudad de San Diego.

¿Por qué OCA realizó este estudio?

La Carta de la Ciudad exige que el Auditor de la Ciudad informe anualmente sobre el alcance y la naturaleza de los ingresos y gastos de los Fondos para la Mejora de Mission Bay y los Parques Regionales de San Diego, y mejoras y cumplimiento de los requisitos de la Sección 55.2. Para cumplir con la Carta y de conformidad con el Plan de Trabajo de Auditoría Anual del Año Fiscal 2025 del Auditor de la Ciudad, hemos realizado una auditoría de la actividad financiera de Mission Bay y de los Fondos para la Mejora de los Parques Regionales en el año fiscal 2024.

Lo que determinó OCA

Un problema con la aplicación de pagos afectó nuestra revisión de los ingresos de Mission Bay para el año fiscal 2024; sin embargo, el Departamento de Desarrollo Económico (EDD) parece haber tomado medidas para resolver posteriormente el problema. Los gastos parecían cumplir con los requisitos de la Sección 55.2 de la Carta.

Actividad financiera del año fiscal 2024:

Descubrimos que los \$20 millones asignados al Fondo General se hicieron según lo requerido por la Carta de la Ciudad, y los ingresos que excedieron el umbral de \$20 millones se distribuyeron al Fondo de Mejora de Parques Regionales de San Diego (SDRPIF) y al Fondo de Mejora de Mission Bay (MBIF) según la fórmula de distribución de la Carta, como se muestra en el Anexo 2.

Descubrimos que se transfirieron \$5,944,964 de los ingresos por arrendamiento de Mission Bay al SDRPIF para mejoras de capital y \$11,040,647 al MBIF.

Durante el transcurso de esta auditoría, el Informe Anual de Controles Internos de la Ciudad para 2024 indicó que hubo problemas con la facturación y el procesamiento de pagos de arrendamiento del EDD, lo que resultó en una gran acumulación de

discrepancias en los pagos de arrendamiento sin resolver.

Por lo tanto, al momento de realizar esta auditoría, no pudimos confirmar que todos los pagos de ingresos por arrendamiento de Mission Bay en el año fiscal 2024 se hayan aplicado adecuadamente y que se haya transferido la cantidad correcta de fondos al MBIF y al SDRPIF.

Anexo 2: Asignación de los ingresos por arrendamiento de Mission Bay del año fiscal 2024 al Fondo de Mejora de Mission Bay y al Fondo de Mejora de los Parques Regionales de San Diego

Asignación de ingresos por arrendamiento de Mission Bay a los fondos	Distribución de asignaciones por encima del límite	Montos de la asignación del año fiscal 2024	Montos de la asignación del año fiscal 2023
Fondo para la Mejora de los Parques Regionales de San Diego	El 35% o \$3.5 millones, lo que sea mayor, del monto que exceda el umbral de \$20 millones	\$5,944,964	\$6,608,581
Fondo para la Mejora del Parque de Mission Bay	El 65 % del excedente sobre el umbral de 20 millones de dólares; si es inferior al 65 %, el resto será el monto restante después de la asignación para los Parques Regionales de San Diego	\$11,040,647	\$12,273,079

Fuente: OCA generado con base en la Carta de la Ciudad de San Diego, Artículo V, Sección 55.2(b)

También incluimos en nuestro informe 4 hallazgos que detallan otros problemas que encontramos:

Hallazgo 1: La Oficina del Tesorero de la Ciudad no pudo emitir formalmente los posibles resultados de las auditorías de ingresos por arrendamiento porcentuales requeridas para el año fiscal 2024 debido a una moratoria sobre las auditorías de ingresos ordenada por la Administración de la Ciudad, lo que aumenta el riesgo de pérdida de ingresos y reduce la transparencia y la supervisión para la Ciudad.

- La política 700-10 del Concejo Municipal exige que la Oficina del Tesorero de la Ciudad realice auditorías de ingresos de cada arrendamiento porcentual cada cinco años.

- Durante el año fiscal 2025, la Oficina del Tesorero de la Ciudad no pudo completar ni cerrar formalmente todas las auditorías planificadas, que incluían los ingresos por arrendamiento del año fiscal 2024, debido a una moratoria en las auditorías de arrendamiento que, según la Administración de la Ciudad, se implementó para mejorar los procesos comerciales.
- Según el EDD, el departamento está en proceso de resolver estos problemas, y revisaremos la resolución del departamento sobre este asunto más a fondo durante nuestra auditoría de los fondos del año fiscal 2025.

Hallazgo 2: El Departamento de Desarrollo Económico no impuso penalizaciones por incumplimiento de contrato de arrendamiento para las cuentas de alquiler de Mission Bay correspondientes al año fiscal 2024.

- La Ciudad no impuso ninguna multa por pagos tardíos para el año fiscal 2024 debido a una gran acumulación de pagos no aplicados por un total de \$8 millones correspondientes a todos los ingresos por arrendamiento de la Ciudad, incluidos los ingresos por arrendamiento de Mission Bay.
- Aunque no se aplicaron recargos por pagos tardíos a los arrendamientos de Mission Bay, sí se aplicaron recargos por pagos tardíos en algunos arrendamientos que no eran de Mission Bay, y por tanto los fondos se transfirieron incorrectamente a los Fondos de Mejora.
- Como resultado, no pudimos determinar si los ingresos por pagos atrasados se incluyeron con precisión en la división de ingresos y cumplieron con la Sección 55.2 de la Carta de la Ciudad.

Hallazgo 3: De los 31 contratos de alquiler en Mission Bay, 11 (o el 35 por ciento) están en estado de “permanencia tras el vencimiento del contrato”, lo que puede estar generando una pérdida de ingresos para la Ciudad y un favoritismo potencial o percibido entre los arrendatarios.

- De los 31 contratos de arrendamiento de Mission Bay, 11 (o el 35 por ciento) han expirado y actualmente se encuentran en estado de “permanencia tras el vencimiento del contrato” a partir de julio de 2025.

- Durante el período de “permanencia tras el vencimiento del contrato”, los arrendamientos y permisos requieren la realización de evaluaciones. Estas evaluaciones aseguran que el precio del alquiler sea el valor justo de mercado y que se solicite la aprobación del Concejo para extender el contrato de arrendamiento más allá de los términos acordados.
- Al permitir que los contratos de arrendamiento permanezcan tras su vencimiento, la Ciudad podría estar perdiendo ingresos potenciales que podrían generarse al tasar una propiedad y renovar un contrato de arrendamiento con el valor de mercado actual, o al entrar en un nuevo contrato de arrendamiento mediante un proceso de licitación competitiva.

Hallazgo 4: La Ciudad debería proporcionar información adicional sobre los proyectos a los comités de supervisión de los Fondos de Mejora para reforzar la transparencia y optimizar la ejecución de los proyectos.

- En el año fiscal 2024, el personal de la Ciudad proporcionó informes de alto nivel sobre el estado de los proyectos tanto al Comité de Supervisión del Parque Mission Bay como al Comité de Supervisión del Fondo para la Mejora de los Parques Regionales de San Diego (Comités de Supervisión); sin embargo, ambos Comités de Supervisión declararon que la información era insuficiente para cumplir con sus responsabilidades.
- No existe ningún documento de guía que indique qué información sobre los proyectos deben proporcionar periódicamente los departamentos a los Comités de Supervisión. Esta guía garantizaría que los informes sobre el estado de los proyectos sean completos y estandarizados, lo que permitiría a los Comités de Supervisión analizar más fácilmente la información del proyecto en comparación con los períodos de informes anteriores.

Seguimiento de la recomendación:

Hemos constatado que las dos recomendaciones restantes de la auditoría de desempeño del año fiscal 2021 de los fondos para la mejora de los parques regionales de Mission Bay y San Diego han sido implementadas.

Lo que recomienda OCA

Hicimos 5 recomendaciones y la Administración de la Ciudad aceptó implementarlas todas. Las recomendaciones clave incluyen:

- La Administración de la Ciudad debería emitir un memorándum u otra directriz escrita que desanime futuras moratorias de auditoría y que exija informar de inmediato a la Oficina del Auditor de la Ciudad y al Comité de Auditoría si en el futuro se restringe la capacidad de realizar funciones de auditoría de ingresos por arrendamiento;
- EDD debería desarrollar y utilizar un proceso de gestión de arrendamientos que incluya la verificación anual de los términos y acuerdos de los arrendamientos;
- EDD debería documentar los procedimientos departamentales para conciliar los datos de pago del sistema con SAP de acuerdo con la política vigente de la Ciudad;
- EDD debe garantizar que los contratos de arrendamiento que se encuentren en estado de “permanencia tras el vencimiento del contrato” reciban la aprobación requerida del Concejo Municipal y las tasaciones de las propiedades; y
- Los Departamentos de Parques y Recreación y de Ingeniería y Proyectos de Capital deben trabajar con los Comités de Supervisión para llegar a un acuerdo sobre qué elementos del proyecto deben compartirse regularmente.

Para más información, comuníquese con Andy Hanau, Auditor de la Ciudad, al (619) 533-3165 o cityauditor@sandiego.gov.