

Auditoría de desempeño de la administración de la cartera de propiedades de golf arrendadas por la Ciudad.

¿Por qué OCA realizó este estudio?

La Ciudad posee ocho campos de golf, con un total de 868 acres de terreno, que arrienda a operadores privados y sin fines de lucro. En el año fiscal 2024, estos campos de golf arrendados generaron \$34 millones en ingresos para los operadores de los campos, \$3.7 millones de los cuales se pagaron a la Ciudad como canon de arrendamiento. Dado el déficit presupuestario promedio anual del Fondo General de la Ciudad de aproximadamente \$108 millones del año fiscal 2026 al año fiscal 2031, la maximización de los ingresos por arrendamiento de los campos de golf de la Ciudad podría ayudar a abordar el déficit y proteger los servicios críticos de la Ciudad.

Los ingresos procedentes de los campos de golf arrendados financian servicios esenciales del Fondo General, como la seguridad pública, los parques, las calles y las bibliotecas, y respaldan el Fondo del Agua, que ayuda a compensar las facturas de agua de los contribuyentes. Los campos de golf también están destinados a ofrecer oportunidades recreativas a los residentes.

Por lo tanto, llevamos a cabo una auditoría de desempeño con el objetivo de determinar si la Ciudad está administrando adecuadamente su cartera de propiedades de golf arrendadas para maximizar el rendimiento financiero y el beneficio público, incluyendo:

- Tasaciones
- Ingresos
- Beneficio público
- Transparencia

Lo que determinó OCA

Hallazgo 1: La Ciudad debería recopilar y comunicar datos sobre el rendimiento de sus campos de golf arrendados para evaluar el desempeño de los arrendatarios y maximizar los ingresos de la Ciudad y el beneficio público.

- Históricamente, la Ciudad ha **desaprovechado oportunidades para aumentar los ingresos** procedentes de los campos de golf arrendados, y algunos contratos de arrendamiento de campos han permanecido en situación de prórroga durante años. El EDD está revisando

actualmente su cartera de arrendamientos de campos de golf para abordar sus arrendamientos en prórroga.

- Los contratos de arrendamiento de campos de golf de la Ciudad no incluyen requisitos estándar de información sobre el rendimiento, mientras que otros municipios tienen **requisitos de información y supervisión del rendimiento** e incluyen mejoras de inversión de capital en sus contratos de arrendamiento de campos de golf.
- Los contratos de arrendamiento de los campos de golf de la Ciudad **incluyen disposiciones sobre mejoras de capital de forma incoherente** y no está claro si las necesidades de capital se han tenido en cuenta en todas las negociaciones de arrendamiento.
- La División de Golf del Departamento de Parques y Recreación recopila y presenta información sobre el rendimiento de los campos de golf gestionados por la Ciudad, **pero no se incluyen los campos de golf arrendados**. Como resultado, los dirigentes de la Ciudad y el público desconocen el rendimiento de los campos arrendados y las oportunidades para aumentar los ingresos y el beneficio público.
- El porcentaje de los **ingresos totales que los arrendatarios pagan a la Ciudad varía ampliamente**, entre el 1 % y el 25 %, y los mayores ingresos de los arrendatarios no siempre corresponden con mayores rendimientos proporcionales para la Ciudad.
- El contrato de arrendamiento del Fairbanks Ranch Country Club permite a la Ciudad reevaluar y ajustar el alquiler en 2026, y el rendimiento financiero del campo indica que una reevaluación **podría generar millones de dólares en ingresos adicionales al Fondo General cada año**.
- Informar sobre el rendimiento y las condiciones de arrendamiento es esencial para **identificar tendencias de rendimiento y posibles oportunidades de ingresos**, y podría ser utilizada por los políticos responsables y la Administración Municipal para **determinar el mejor uso de los campos de golf arrendados a la Ciudad**.

Anexo 8: El porcentaje de los ingresos totales que los arrendatarios pagan a la Ciudad varía ampliamente, oscilando entre el 1 y el 25 por ciento

Arrendatario	Ingresos del arrendatario del año fiscal 2025	Importe pagado por el arrendatario a la Ciudad en el año calendario 2024	Porcentaje de ingresos del arrendatario pagados a la Ciudad
Fairbanks Ranch Country Club	\$16,726,000	\$863,498	5 %
Vineyard	\$5,768,653	\$654,906	11 %
Mission Trails	\$4,960,821	\$1,114,170	22 %
Tecolote Canyon	\$2,903,771	\$735,293	25 %
Carlton Oaks	\$2,346,335	\$201,733	9 %
Hodges	\$977,625	\$150,880	15 %
Colina Park	\$836,247	\$4,398	1 %
Presidio	\$248,855	\$10,200	4 %
Total	\$34,768,307	\$3,735,077	11 %

Fuente: Fairbanks Ranch Country Club (The Bay Clubs Company, LLC); Vineyard (Ciudad de Escondido); Mission Trails, Tecolote Canyon (American Golf Corporation); Carlton Oaks (Carlton Oaks Golf Club); Hodges (Pak and Park, LLC); Colina Park (Pro Kids Golf Academy, INC); y Presidio Hills (Justine D. Lee, individuo, quien opera como Presidio Hills Golf Course).

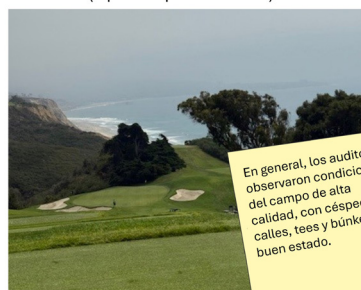
Hallazgo 2: La falta de inspecciones periódicas de las instalaciones y los arrendamientos en prórroga continuos ponen en riesgo las propiedades de campos de golf arrendadas por la Ciudad de sufrir deterioro, reducción del beneficio público y pérdida de valor financiero.

- El Departamento de Desarrollo Económico no realiza inspecciones anuales en las propiedades de campos de golf arrendados por la Ciudad, sino que ha llevado a cabo inspecciones con un intervalo medio de 3.4 años en sus ocho terrenos arrendados. La División de Golf declaró que lo ideal sería realizar inspecciones al menos cada seis meses.
- Sin inspecciones periódicas, el valor de los campos de golf arrendados por la Ciudad podría degradarse rápidamente, lo que aumenta los costos de reparación, debilita la posición de la Ciudad durante las negociaciones de arrendamiento y repercute negativamente en la jugabilidad y el potencial de generación de ingresos.
- Los campos de golf de la División de Golf operados por la Ciudad están bien mantenidos, mientras que las condiciones de mantenimiento de los campos de golf operados por los arrendatarios varían.

- El EDD utiliza un formulario de inspección general para inspeccionar todas las propiedades arrendadas por la Ciudad, incluidos los campos de golf; sin embargo, el uso de un formulario de inspección específico para el golf permitirá evaluar las condiciones específicas de la propiedad que afectan el estado y la jugabilidad del campo.
- En la actualidad, la Ciudad tiene cuatro contratos de arrendamiento de campos de golf en prórroga, lo que puede llevar a la Ciudad a perder ingresos al permitir que los arrendatarios paguen un alquiler inferior al valor justo de mercado.

Anexo 16: Los campos de golf gestionados por la Ciudad están bien mantenidos, mientras que las condiciones de mantenimiento de los campos arrendados varían

Torrey Pines
(Operado por la Ciudad)



En general, los auditores observaron condiciones del campo de alta calidad, con césped, calles, tees y bunkers en buen estado.

Fuente: OCA elaborada con base a los informes de inspección de la propiedad del campo de golf Torrey Pines.

Lo que recomienda la OCA

Hicimos **7 recomendaciones al Departamento de Desarrollo Económico y al Departamento de Parques y Recreación**. Las recomendaciones clave incluyen:

- **Garantizar que los nuevos contratos de arrendamiento de la cartera de propiedades de golf arrendadas por la Ciudad exijan** a los arrendatarios que proporcionen a la Ciudad datos mínimos sobre su desempeño.
- Recopilar información sobre el rendimiento y las condiciones de arrendamiento de los arrendatarios de campos de golf de la Ciudad e **informar anualmente sobre el rendimiento de los campos de golf arrendados en el Plan Anual de Golf**.
- **Realizar una tasación del Fairbanks Ranch Country Club para determinar los porcentajes de alquiler de mercado justos actuales** para las instalaciones y ajustar los porcentajes pagados a la Ciudad antes del 18 de julio de 2026.
- **Realizar inspecciones de las propiedades de campos de golf arrendadas por la Ciudad al menos una vez al año** e informar sobre las condiciones generales de estas propiedades en el Plan Anual de Golf.

Los departamentos aceptaron las siete recomendaciones.

Para más información, póngase en contacto con Andy Hanau, Auditor Municipal, al (619) 533-3165 o en cityauditor@sandiego.gov.