

Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
2019 - 2021

Oficio No. DCM/824/2021
30 de julio de 2021

INFORME CIERRE DE AUDITORIA: Na. DCM-001-2021
DEPENDENCIA AUDITADA: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO.
PERIODO AUDITADO: Enero a Diciembre 2020.
TIPO DE AUDITORIA: Cantral Interna.



Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
2019 - 2021

12:30
30 JUL 2021

Queis

LIC EN URBANISMO JESUS BERNARDO DIAZ DE LEON GUTIERREZ
DIRECTOR DESARROLLO URBANO
DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
PRESENTE

DESARROLLO URBANO

Fundamentos legales Artículo 108 fracciones II, III, IV y V del Código Municipal de San Francisco de las Rama y 49 fracción V de la Ley General de Responsabilidades Administrativas y Articula 100 fracciones IX y XIV de la Ley Superior de Fiscalización del Estado de Aguascalientes.

-----OBJETIVO DE LA AUDITORIA-----

Verificar y promover el cumplimiento de sus programas sustantivos y de la normatividad aplicable en esta unidad administrativa, en cuanto al otorgamiento de licencias de construcción, dictámenes de compatibilidad, procesos de fusión y subdivisión de terrenos y otorgamiento de números oficiales dentro de sus atribuciones en la extensión territorial del Municipio de San Francisco de las Rama. Esta, de acuerdo a lo programada en el Plan Anual de Auditoria para el ejercicio fiscal 2020 mediante oficio signada por la Lic. Ma. Guadalupe González Álvarez, Directora de la Contraloría Municipal No. DCM/320/2021

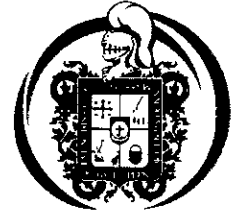
-----INFORME GENERAL DE AUDITORIA-----

Objetivo de Revisión: Emitir un diagnóstico de los procesos de cantral en la emisión de la documentación oficial que expide esta dependencia y su apego a la normatividad correspondiente en el otorgamiento de:

1. Licencias de Construcción
2. Dictámenes de Compatibilidad
3. Fusiones y Subdivisiones
4. Otorgamiento de Números Oficiales

Derivada de las procedimientos de revisión efectuadas se determinó la siguiente: -----

-----HECHOS-----



1.- Licencias de Construcción:

Observación 1 1.1.- Dentro de las licencias Otorgadas, el Numero de licencia. 057 se duplico para dos contribuyentes Cooper Standard Automotive de fecha 20 de enero del 2020 y Teresita Ladrón de Guevara Gómez de fecha 22 de enero del 2020, lo que denota un fallo en su Control Interno.-----

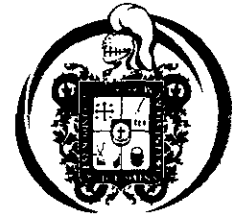
Acciones a Realizar: Derivado de la revisión efectuada se constató que esta dependencia no tiene un software que automáticamente asigne los números de licencia, y así evitar su duplicidad, por lo que se sugiere llevar un control tipo bitácora en donde se asigne un numero de licencia por cada trámite ingresado para así evitar el tener números duplicados.

SOLVENTADO: *En oficio 2021DU-167 Desarrollo Urbana manifiesta que se hará un mayor énfasis en el manejo del "Control de Folios" que maneja esta dependencia y evitar errares al momento de asignar el número de folio al trámite que se esté realizando.*

Observación 2 1.2.- Al emitir la licencia de construcción, uno de los campos de captura, es el costo de esta licencia en conjunto con el costo de la papelería oficial correspondiente, las licencias revisadas presentan inconsistencias al respecto, ya que algunas incluyen el total de tramites pagados en el recibo oficial, (para autorizar la licencia de construcción, debe de haber un dictamen de compatibilidad que se cobra junto con la licencia de construcción, y a veces también se tramita una subdivisión de terreno o una fusión, tramites que se cobran en el mismo recibo oficial del de la licencia), otras solamente el total de la licencia de construcción sin anotar el costo de la papelería, se requiere consistencia sobre este proceso y que en todas las licencias se anote exclusivamente el monto pagado por la licencia y papelería respectiva.

Acciones a Realizar: Capacitar a todo el personal involucrado en el manejo de este tipo de información y estandarizar las prácticas en el llenado de las licencias para evitar criterios diferentes al momento de llenar estos formatos.

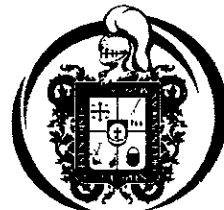
SOLVENTADO: *Se tiene programada una capacitación, con el personal administrativo de la Dirección de Desarrollo Urbano a fin de homologar la información contenida en las licencias de los diferentes tipos de trámites que maneja esta Dirección, en especial para las Licencias de Construcción, según manifiesta en oficio 2021DU-167 de la Dirección de Desarrollo Humano.*



Observación 3 1.3.- Se detectaron varias diferencias en el cobro de las tarifas de las licencias de construcción, las cuales se describen a continuación.

| Contribuyente | Desarrollo | No Licencia | Rechibos/Ingresos | Fecha | Importe | Concepto | DE | A |
|---|-------------------|-------------|-------------------|------------|------------|---|------------|------------|
| Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V. | Montevideo | 2020LC-230 | 269556A8 | 20/10/2020 | 131,504.02 | Construcción 144 viviendas mod. Olivo 46.73 mts c/u | 20/10/2020 | 20/10/2023 |
| | | | | | 162,642.83 | Metros construcción 6,729.12 | | |
| | | | | | 11,161.44 | Metros barda 970.56 | | |
| | | | | | 37.00 | Papelera | | |
| | | | | | 173,941.27 | Total | | |
| | | | | | 36,337.25 | Diferencia no enterada | | |
| Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V. | Reserva Quezalten | 2020LC-230 | 26741A8 | 02/10/2020 | 22,728.16 | 18 viviendas mod. Maya 64 metros | 02/10/2020 | 02/10/2023 |
| | | | | | 27,809.28 | Metros construcción 1,152.00 | | |
| | | | | | 1,068.12 | Metros barda 92.88 | | |
| | | | | | 37.00 | Papelera | | |
| | | | | | 28,914.40 | Total | | |
| | | | | | 6,186.24 | Diferencia no enterada | | |
| Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V. | Reserva Quezalten | 2020LC-231 | 26740A8 | 02/10/2020 | 73,710.64 | 36 viviendas mod. Zómat 301.5 mts 12.29 mts barda | 02/10/2020 | 02/10/2023 |
| | | | | | 88,207.56 | Metros construcción 3,654.00 | | |
| | | | | | 5,088.06 | Metros barda 442.44 | | |
| | | | | | 37.00 | Papelera | | |
| | | | | | 93,322.62 | Total | | |
| | | | | | 19,621.98 | Diferencia no enterada | | |
| Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V. | Reserva Quezalten | 2020LC-233 | 26745A8 | 02/10/2020 | 65,035.66 | 30 viviendas Modelo Merida 106mts 12.13 mts barda | 02/10/2020 | 02/10/2023 |
| | | | | | 78,213.60 | Metros construcción 3,240.00 | | |
| | | | | | 4,243.50 | Metros barda 369.00 | | |
| | | | | | 37.00 | Papelera | | |
| | | | | | 82,494.10 | Total | | |
| | | | | | 17,458.44 | Diferencia no enterada | | |
| Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V. | Reserva Quezalten | 2020LC-232 | 26739A8 | 02/10/2020 | 45,238.12 | 30 viviendas Xil-Ha 88 mts cu 13.59mts barda | 02/10/2020 | 02/10/2023 |
| | | | | | 63,729.60 | Metros construcción 2,640.00 | | |
| | | | | | 4,888.55 | Metros barda 407.70 | | |
| | | | | | 37.00 | Papelera | | |
| | | | | | 68,455.15 | Total | | |
| | | | | | 23,217.03 | Diferencia no enterada | | |
| Eleanor Acosta Martínez | Rafael Harre 114 | 2020LC-275 | 27456A8 | 4/16/20 | 4,704.98 | Casa habitación 245.22 mts 5.67 mts barda | 02/12/2020 | 02/12/2021 |
| | | | | | 5,926.97 | Tarifa por mas de 200 mts de construcción | | |
| | | | | | 65.21 | Bardas | | |
| | | | | | 37.00 | Papelera | | |
| | | | | | 6,029.17 | Total | | |
| | | | | | 1,324.19 | Diferencia no enterada | | |

Diferencia no enterada 104,145.13



Esto originó una diferencia no enterada de cuotas de licencias de construcción por la cantidad de \$ 104,145.13 pesos, en menoscabo del erario público.

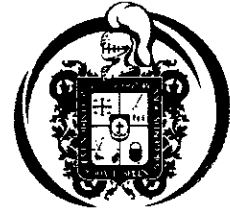
La Ley de Ingresos en su Artículo 20 fracción a) punto 5 señala que: la vigencia y el costo de la Licencia de Construcción serán de acuerdo a la magnitud del área a construir, las tarifas a utilizar para el ejercicio 2020 son de acuerdo a la siguiente tabla:

| TIPO | Tarifa/mt 2 | Cuota Fija |
|-------------------------------|-------------|------------|
| 1.-Interes Social mts. 2 | 15.40 | 229.50 |
| 2.-Popular hasta 200 mts | 18.77 | 277.00 |
| 3.- Popular mayor de 200 mts. | 24.14 | 358.00 |
| 4.- Medio | 43.56 | 646.00 |
| 5.- Residencial | 46.22 | 687.00 |

Todas las licencias autorizadas en esta relación son de forma global por superficies mayores de 200 metros de construcción, por lo que de acuerdo a la tabla anterior se debió de haber cobrado la tarifa de \$ 24.14 pesos sin embargo se cobró con la tarifa de \$ 18.77 originando así la diferencia. Todo esto, establecido en la Ley de Ingresos para el Municipio de San Francisco de los Romo del ejercicio fiscal 2020; dando origen así a la diferencia mencionada.

Se le solicito al ente auditado información que justificara el cambio de tarifa en los cobros de las licencias expedidas relacionadas en el cuadro resumen, a lo cual proporciono el memorándum GSC-50/20 da la Cía. Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano en el que solicita; "Apoyo para cobros en licencias de construcción" poniendo a consideración el cambiar le tarifa en los fraccionamientos activos de esta empresa, en base los metros por unidad construida, el cual se debió canalizar a la Dependencia adecuada para su autorización, que en este caso sería la Dirección de Finanzas y Administración, de acuerdo a lo publicado en el Código Municipal de San Francisco de los Romo en su Artículo 112 Fracción XXXVII.

Dentro de las facultades de la Dirección de Desarrollo Urbano establecidas en el Artículo 114 del Código Municipal de San Francisco de los Romo, no se le otorga la de



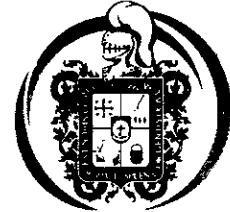
modificar las tarifas establecidas y publicadas en la Ley de Ingresos vigente para el ejercicio en revisión.

Recomendación: Se debe apegar a lo establecido en la Normatividad correspondiente, en este caso la Ley de Ingresos para el Municipio de San Francisco de los Romo, Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Aguascalientes, y actuar de acuerdo a las facultades establecidas en el Artículo 114 del Código Municipal de San Francisco de los Romo.

SOLVENTADO: *Los contribuyentes con diferencias en el cálculo del imparte de las licencias de construcción de casa habitación hicieron los pagos correspondientes según los recibos oficiales que se relacionan a continuación:*

| Oficio | Fecha | Importe Cobrado | Recibo Oficial |
|----------------------|------------|-------------------|-----------------|
| No. 2021 DU-227 | 22/07/2021 | 36,337.25 | 32255 AB |
| No. 2021 DU-227 | 22/07/2021 | 6,186.24 | 32256 AB |
| No. 2021 DU-227 | 22/07/2021 | 19,621.98 | 32257 AB |
| No. 2021 DU-227 | 22/07/2021 | 17,458.44 | 32254 AB |
| No. 2021 DU-227 | 22/07/2021 | 23,217.03 | 32251 AB |
| No. 2021 DU-223 | 21/07/2021 | 1,324.15 | 32214 AB |
| Total Cobrado | | 104,145.09 | |

Observación 4 1.4.- Las licencias de construcción para locales comerciales tienen una tarifa fija de \$ 40.00 por metro cuadrado, de acuerdo a lo señalado en la Ley de Ingresos Artículo 20 de "fraccionamientos y condominios especiales" punto 1 y, de las licencias por este concepto revisadas, se encontró que, las relacionadas en la tabla anexa, se cobraron con la tarifa de casa habitación de \$ 18.77, no como locales en menoscabo del Municipio por \$3,482.36.



Vigencia de Licencia Ayuntamiento de

SAN FRANCISCO DE LOS ROMO

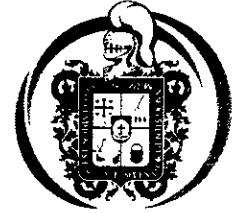
| Contribuyente | Desarrollo | No Licencia | Recibo Ingresos | Fecha | Importe | Concepto | Vigencia de Licencia |
|---------------------------|--|-------------|-----------------|------------|---------------------|--|-----------------------|
| Maria Fernanda Diaz Salas | Av. Ribera de Chapala # 1103 La Ribera | 2020LC-169 | 25894AB | 05/08/2020 | 2,740.98 | Construccion locales comerciales 146.03 mts cuota fija \$ 40.00 S/LI | 05/08/2020 05/08/2021 |
| | | | | | 5,841.20 | Tarifa por locales comerciales | |
| | | | | | Diferencia 3,100.22 | Diferencia no enterada | |
| Lopez Ugalde Rocio | Chapala # 233 La Ribera | 2020LC-262 | 27270AB | 18/11/2020 | 337.86 | Local comercial de 18 mts | 18/11/2020 18/05/2021 |
| | | | | | 720.00 | Cuota fija \$40 pesos metro según normatividad | |
| | | | | | Diferencia 382.14 | Diferencia no enterada | |

| | |
|------------------------|----------|
| Diferencia no enterada | 3,482.36 |
|------------------------|----------|

Recomendación: Antes de entregar la licencia de construcción al solicitante o cualquier otro tramite solicitado, se deberá revisar que el recibo oficial de pago emitido por Finanzas, este de acuerdo con el tipo de licencia solicitada y la tarifa establecida en la Ley de Ingresos, en caso contrario hacer los ajustes correspondientes

SOLVENTADO: Los contribuyentes con diferencias en el pago de licencias de construcción de locales comerciales solventaron las diferencias como sigue:

| Oficio | Fecha | Importe Cobrado | Recibo Oficial |
|----------------------|------------|-----------------|-----------------|
| No. 2021 DU-236 | 30/07/2021 | 3,100.22 | 32378 AB |
| No. 2021 DU-224 | 21/07/2021 | 382.14 | 32223 AB |
| Total Cobrado | | 3,482.36 | |



Observación 5 1.5.- En esta relación se señalan diferencias aritméticas al momento de calcular los costos de las licencias originando una diferencia por la cantidad de \$ 10.51 pesos en menoscabo del Municipio.

| | | | | | | | | |
|------------------|------------------|------------|---------|------------|-------------------------------|--|------------|------------|
| Urbika, SA de CV | Castelo San Fran | 2020LC-181 | 26060AB | 17/08/2020 | 2,486.31 2,496.82 10.51 | Casa muestra Moncalieri 122.62 m 13.76 m barda | 17/08/2020 | 17/02/2021 |
| | | | | | | Diferencia enterada de menos | | |

Recomendación: Tomar las medidas necesarias para revisar que los datos capturados son los correctos de acuerdo a lo solicitado por el contribuyente.

SOLVENTADO: El contribuyente realizo el pago de la diferencia el día 30 de junio del presente con recibo oficial No. 31999 AB y recibido por esta dependencia el mismo día 30 de junio con oficio 2021 DU-199.

Observación 6 1.6.- En la expedición de la licencia de construcción de barda perimetral No. 2020-LC259 de fecha 5 de noviembre de 2020, el contribuyente solicita la autorización para la construcción de una barda perimetral con una altura de 2.8 mts, Esta licencia se autorizó para la construcción de una barda de 2.5 mts. de altura existiendo una diferencia en la tarifa establecida en la Ley de Ingresos en su Artículo 20 fracción C) referente a bardas perimetrales

- 1.- Bardas hasta de 2.50 metros de altura, por metro lineal 11.50
- 2.- Bardas de 2.51 a 5.00 metros de altura, por metro lineal 18.50
- 3.- Bardas mayores a 5.00 metros de altura, par metro lineal 25.50

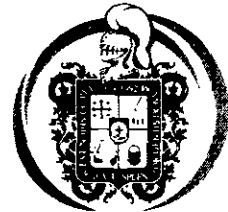
Lo que de acuerdo a los metros de construcción solicitados origina la diferencia en cobro por esta licencia, en menoscabo del erario público.

$$370 \text{ mts} \times 11.50 = 4,255.00$$

$$370 \text{ mts} \times 18.50 = 6,845.00$$

Diferencia no enterada 2,590.00

Recomendación: Deben de tomar las medidas necesarias para que desde la emisión del trámite solicitado este valla perfectamente revisado en concordancia a los tramites solicitados a esta dependencia, y las tarifas correctas correspondientes estén acordes a la ley de ingresos, tanto en la licencia emitida como en el recibo de pago correspondiente y así minimizar posibles errores en la expedición de tramites de esta dependencia.



SOLVENTADO: El contribuyente realizo el pago de la diferencia el día 30 de julio del presente con recibo oficial No. 32379AB y recibido por esta dependencia el mismo día 30 de julio con oficio 2021 DU-237.

2.-DICTAMENES DE COMPATIBILIDAD

Observación 6 2.6.- Durante el ejercicio fiscal 2020, en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes con fecha 22 junio, se publicó la autorización de un Conjunto Condominal Mixto Habitacional Urbano de Tipo Popular y Comercial en terrenos de la Ex Hacienda del Puertecito de la Virgen. A partir de esto, la Compañía Desarrolladora cuenta con un plazo de 15 para hacer los pagos por concepto del dictamen de opinión, integración del expediente y de control de sus obligaciones, esto en base al Artículo 22, fracción I, II y III párrafo primero de la Ley de Ingresos del Municipio de San Francisco de los Romo por la cantidad \$1,723,076.60, y por servicios de supervisión de obras \$854,889.21 importes que a la fecha no se han cubierto.

Al vencerse el plazo de pago, el importe deberá ser cobrado con actualizaciones y recargos de acuerdo a la establecido en el Código Fiscal de la Federación que a la letra dice "**Artículo 21. Cuando no se cubran las contribuciones o los aprovechamientos en la fecha o dentro del plazo fijado por las disposiciones fiscales, su monto se actualizará desde el mes en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, además deberán pagarse recargos por concepto de indemnización por la falta de pago oportuno**".

Este importe debe estar cubierto para que se autorice el inicio de obras por parte de la SEGUOT (Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial).

De acuerdo al Artículo 593 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el Desarrollador cuenta con un plazo de 2 años para el inicio de las obras de urbanización, y, de acuerdo al Artículo 589, no podrá exceder un plazo mayor de 24 meses para la ejecución de la totalidad de las obras de Urbanización, por tratarse de un Conjunto Condominal a ejecutarse en una etapa de Urbanización.

En caso de incumplimiento en el plazo establecido, estará obligado a cubrir el monto correspondiente a la extensión de la supervisión de dichas obras.

Se efectuó una inspección física en los terrenos de este fraccionamiento verificando que no han iniciado obras ni de urbanización ni de construcción en el mismo.



Recomendación: Dar seguimiento al ingreso de los pagos que debe de realizar la desarrolladora en tiempo y haciendo hincapié a la misma que de no hacerlo se procederá de acuerdo al Artículo 21 del Código Fiscal de la Federación.

SOLVENTADO: Mediante oficio No. FYA 297/2021 la Dirección de Finanzas contesto dando el importe actualizado y con recargos de los Derechos correspondientes los cuales se notificaron al contribuyente para que este realice el pago.

3.- FUSIONES Y SUBDIVISIONES

En cuanto a fusiones y subdivisiones, en la revisión que se realizó a la documentación correspondiente, no existen observaciones al respecto su actuar está dentro de la normatividad correspondiente.

4.- OTORGAMIENTO DE NUMEROS OFICIALES

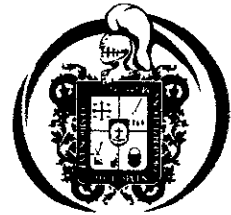
De la revisión documental efectuada al otorgamiento de Números oficiales, su actuar esta dentro de normatividad correspondiente.

NORMATIVIDAD APLICABLE:

- Ley de Ingresos del Municipio de San Francisca de los Romo
 - Código Municipal de San Francisco de los Romo
 - Cádigo de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.
 - Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Aguascalientes
 - Código de Conducta del Municipio de San Francisco de los Romo
 - Código de Ética Para el Municipio de San Francisco de los Romo
- Y las demás que apliquen

-----CONCLUSION-----

Derivado de la revisión efectuada en los procesos de expedición de Licencias de Construcción y Dictámenes de Compatibilidad, se observa que existen algunas Irregularidades en la observancia de la normatividad reguladora Ley de Ingresos 2020, generando diferencias al momento de efectuar los cobros correspondientes dependiendo del trámite realizado. Estas diferencias fueron solventadas en su



Totalidad por la Dirección de Desarrollo Urbano mediante diferentes oficios mencionados en el cuerpo del presente informe, por lo que esta auditoria se da por concluida de forma satisfactoria.

ATENTAMENTE


C.P. RAUL PEDROZA GUTIERREZ
JEFE DE AUDITORIA


LIC. MA. GUADALUPE GONZALEZ ALVAREZ
DIRECTORA DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL

c.c.p. Tec Fin Emilio Santos Medina
c.c.p. Archivo