



PRIMER INFORME DE AUDITORIA: No. 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: Control Interno.

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

Fundamentos legales Artículo 108 fracciones II, III, IV y V del Código Municipal de San Francisco de los Romo y 49 fracción V de la Ley General de Responsabilidades Administrativas y Artículo 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 los Romo. Esto, de acuerdo a lo programado en el Plan Anual de Auditoria para el ejercicio fiscal 2020 mediante oficio signado por la Lic. Ma. Guadalupe González Álvarez, Directora de la Contraloría Municipal No. DCM/320/2021

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

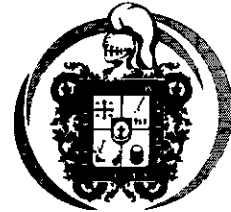
Objetivo de Revisión: Emitir un diagnóstico de los procesos de control en la emisión de la documentación oficial que expide esta dependencia y su apego a la normatividad correspondiente en el otorgamiento de:

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

Derivado de los procedimientos de revisión efectuados se determinó lo siguiente: ----

-----HECHOS-----

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL



Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
2019 - 2021

9 de junio de 2021

PRIMER INFORME DE AUDITORIA: No. 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: Control Interno.

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

Fundamentos legales Artículo 108 fracciones II, III, IV y V del Código Municipal de San Francisco de los Romo y 49 fracción V de la Ley General de Responsabilidades Administrativas y Artículo 100 fraccianes 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 los Romo. Esto, de acuerdo a lo programado en el Plan Anual de Auditoria para el ejercicio fiscal 2020 mediante oficio signado por la Lic. Ma. Guadalupe González Álvarez, Directora de la Contraloría Municipal No. DCM/320/2021

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

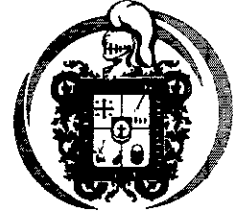
Objetiva de Revisión: Emitir un diagnóstico de los procesos de control en la emisión de la documentación oficial que expide esta dependencia y su apego a la normatividad correspondiente en el otorgamiento de:

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

Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
2019 - 2021
10:13
09 JUN. 2021

Derivado de las procedimientos de revisión efectuados se determinó lo 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.

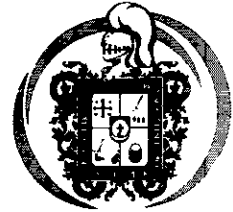
Observación 2 1.2.- Al emitir la licencia de construcción, uno de los campos de captura, es el costo de esta licencia en conjunto con el costo de la papelería oficial correspondiente, las licencias revisadas presentan inconsistencias al respecto, ya que algunas incluyen el total de tramites pagados en 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.

Observación 3 1.3.- Se detectaron varias diferencias en el cabro de las tarifas de las licencias de construcción, las cuales se relacionan en la tabla anexa.

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:



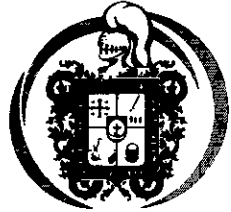
TIPO	Tarifa/mt 2	Cuota Fija
1.-Interes Social mts. 2	15.40	229.50
2.-Popular hasta 200 mts	18.77	277.00
3.- Popular mayor de 200 mts.	24.14	358.00
4.- Medio	43.56	646.00
5.- Residencial	46.22	687.00

Todas las licencias autorizadas en esta relación son de forma global por superficies mayores de 200 metros de construcción, por la 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. Tado 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 auditada información que justificara el cambio de tarifa en los cobros de las licencias expedidas relacionadas en el cuadro resumen, a lo cual praporciono el memorándum GSC-50/20 da la Cía. Desarrollos y Construcciones del Centra, S.A. de C.V., dirigida a la Dirección de Desarrolla 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 autarización, que en este caso sería la Dirección de Finanzas y Administración, de acuerdo a lo publicado en el Código Municipal de San Francisca de los Romo en su Artículo 112 Fracción XXXVII.

Dentro de las facultades de la Dirección de Desarrollo Urbano establecidas en el Articula 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.

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

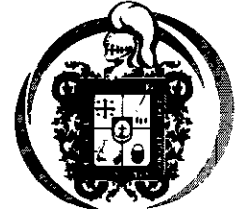


Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
2019 - 2021

Observacion 3

Contribuyente	Desarrollo	No Licencia	Recho Ingresos	Fecha	Importe	Concepto	Vigencia de Licencia
							DE A
Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.	Montevende	2020.C-230	26956A8	20/10/2020	137,504.02	Construccion 144 viviendas mod. Olivo 46.73 mts c/u	20/10/2020 20/10/2022
					162,642.83	Metros construccion 6,729.12	
					11,161.44	Metros barda 970.55	
					37.00	Papelera	
					173,841.27	Total	
					36,337.25	Diferencia no enterada	
Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.	Reserva Quezales	2020.C-230	2674AAB	02/10/2020	22,728.16	18 viviendas mod. Maya 64 metros	02/10/2020 02/10/2023
					27,809.28	Metros construccion 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 Quezales	2020.C-231	2674QAB	02/10/2020	73,710.64	36 viviendas mod. Zoomat 101.5 mts 12.29 mts barda	02/10/2020 02/10/2023
					88,207.56	Metros construccion 3,654.00	
					5,088.06	Metros barda 442.44	
					37.00	Papelera	
					93,392.62	Total	
					19,621.98	Diferencia no enterada	
Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.	Reserva Quezales	2020.C-233	2674SAB	02/10/2020	65,035.66	30 viviendas Modelo Merida 108mts 12.13 mts barda	02/10/2020 02/10/2023
					78,213.60	Metros construccion 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 Quezales	2020.C-232	26739AB	02/10/2020	45,238.12	30 viviendas Xil Ha 88 mts cu 13.99mts barda	02/10/2020 02/10/2023
					63,729.60	Metros construccion 2,640.00	
					4,688.55	Metros barda 407.70	
					37.00	Papelera	
					68,455.15	total	
					23,217.03	Diferencia no enterada	
Elizaga/Acosta/Martinez	Rafael Irarte 114	2020.C-275	27456AB	44167	4,704.98	Casa habitacion 245.22 mts 5.67 mts barda	02/12/2020 02/12/2021
					5,926.97	Tarifa por mas de 200 mts de construccion	
					65.21	Bardas	
					37.00	Papelera	
					6,029.17	Total	
					1,324.19	Diferencia no enterada	

Diferencia no enterada 104,145.13



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.

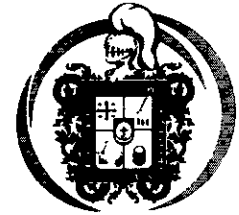
Contribuyente	Desarrollo	No Licencia	Recibo Ingresos	Fecha	Importe	Concepto	Vigencia de Licencia	
							DE	A
María Fernanda Díaz Salas	Av. Ribera de Chapala # 1103 La Ribera	2020LC-169	25894AB	05/08/2020	2,740.98	Construcción locales comerciales 146.03 mts cuota fija \$ 40.00 S/LI	05/08/2020	05/08/2021
					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
------------------------	----------

Acciones a Realizar: 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

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		



Acciones a Realizar. Tomar las medidas necesarias para revisar que los datos capturados sean las correctas de acuerdo a la solicitada por el contribuyente.

Observación 6 1.6.- En la expedición de la licencia de construcción de barda perimetral Na. 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, por metro lineal 25.50

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

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

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

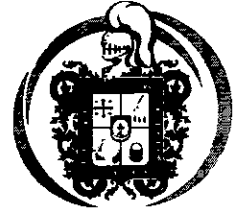
Diferencia na enterada 2,590.00

Acciones a Realizar. 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, tanta en la licencia emitida como en el recibo de pago correspondiente y así minimizar posibles errores en la expedición de tramites de esta dependencia.

2.-DICTAMENES DE COMPATIBILIDAD

Observación 6 2.6.- Durante el ejercicio fiscal 2020, en el Periódica Oficial del Estado de Aguascalientes con fecha 22 junio, se publicó la autorización de un Conjunta Condominal Mixta Habitacional Urbana de Tipo Popular y Comercial en terrenos de la Ex Hacienda del Puertecito de la Virgen. A partir de esta, la Compañía Desarrolladora cuenta con un plazo de 15 para hacer los pagos par concepta del dictamen de opinión, integración del expediente y de control de sus obligaciones, esto en base al Artículo 22, fracción I, II y III párrafa primero de la Ley de Ingresos del Municipia de San Francisco de los Roma por la cantidad \$1,723,076.60, y par servicios de supervisión de obras \$854,889.21 impartes que a la fecha na se han cubierta.

Al vencerse el plazo de paga, el importe deberá ser cobrado con actualizaciones y recargos



de acuerdo a lo establecida en el Código Fiscal de la Federación que a la letra dice "**Artículo 21. Cuando no se cubren los contribuciones o los aprovechamientos en lo fecho o dentro del plazo fijado por los 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 lo folto 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.

Acciones a Realizar: 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.

3.- FUSIONES Y SUBDIVISIONES

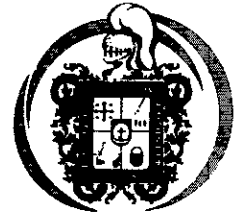
En cuanto a fusiones y subdivisiones, en la revisión que se realizó a la documentación correspondiente, no existen observaciones al respecto su actuar está dentro de la normatividad correspondiente.

4.- OTORGAMIENTO DE NUMEROS OFICIALES

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

NORMATIVIDAD QUE APLICA:

- Ley de Ingresas del Municipio de San Francisco de los Romo
- Código Municipal de San Francisco de los Romo



- Código 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

-----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 normatividad reguladora de estos procesos, ya que se encontraron diferencias en los montos cobrados en las licencias expedidas de acuerdo a la documentación auditada, se incurre en faltas a la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Aguascalientes.

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