



GOBIERNO  
DE JALISCO



**ASEJ** AUDITORÍA SUPERIOR  
DEL ESTADO DE JALISCO  
P O D E R L E G I S L A T I V O

3151/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

**C. CARLOS AGUSTÍN DE LA FUENTE GUTIÉRREZ  
ENCARGADO DE LA HACIENDA MUNICIPAL CON LICENCIA  
DEL H. AYUNTAMIENTO DE  
ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PRESENTE**

Por medio del presente me permito hacer de su conocimiento que con base en el resultado de la visita de auditoría llevada a cabo a la cuenta pública y ordenada mediante oficio 2238/2018, de fecha 04 de mayo de 2018, practicada del 07 al 18 de mayo de 2018, en ese Ayuntamiento, por el periodo comprendido del **01 de enero al 31 de diciembre de 2017**, se detectaron observaciones las que se adjuntan en el pliego de observaciones foliado del 01 al 55, de Fraccionamientos o Acciones Urbanísticas, para que proceda a efectuar las aclaraciones pertinentes presentando la documentación que en el mismo se solicita.

Atento a lo establecido en los artículos 35 fracción IV, 35-Bis de la Constitución Política, 52 y 53 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, 222 al 228 y del 233 al 235 de la Ley de Hacienda Municipal, 66 y 67 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, así como los artículos 21 fracción XIII, 34 fracciones XII, XVII y XXIII, 61, 62, 71 y 72 de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios, 8 fracción X del Reglamento Interno de la Auditoría Superior, todos los ordenamientos anteriormente señalados del Estado de Jalisco, se le otorga un plazo de **30 (treinta) días hábiles**, contados a partir de la recepción del presente oficio, para que dé contestación al pliego de observaciones notificado y haga entrega de toda aquella documentación que se le solicita, o que a su juicio considere suficiente para el desahogo de las referidas observaciones, apercibido que en caso de no hacerlo se **presumirán** ciertos los conceptos observados.

Cabe señalar, que toda la documentación que se aporte dentro del procedimiento de aclaración, deberá hacerse llegar a través de la oficialía de partes de este órgano técnico, mediante oficio en el cual se precisen y relacionen cada uno de los documentos que se acompañen, indicando a qué número del pliego de observaciones corresponde.

Es importante recalcar que por el incumplimiento de esta obligación incurrirá en responsabilidad en materia de rendición de cuentas, de conformidad a lo establecido en el artículo 90 fracción II de la Ley de Fiscalización Superior y

RC-AS-SP-003  
R-3 / TD: RE  
Página 1 de 2

RECIBIDO: A 15/JUN/18  
CARLOS AGUSTIN DE LA  
FUENTE GUTIERREZ





GOBIERNO DE JALISCO



**ASEJ** AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO  
PODER LEGISLATIVO

3151/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios, y se hará acreedor a las sanciones previstas por el numeral 92 del ordenamiento legal antes citado, por lo que, solicito de usted se sirva darle atención al presente oficio.

Finalmente le informo, que la documentación soporte de las observaciones que se le formulan se encuentra a su disposición, en las oficinas de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco, ubicadas en la Avenida Niños Héroes número 2409, Colonia Moderna, C.P. 44190, Guadalajara, Jalisco, con un horario de 9:00 a 15:00 horas y recepción de documentos en oficialía de partes, de 9:00 a 20:00 horas, de lunes a viernes.

**ATENTAMENTE**  
**SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.**  
**“2018, Centenario de la creación del municipio de Puerto Vallarta y del XXX Aniversario del Nuevo Hospital Civil de Guadalajara”**  
**Guadalajara, Jal., a 11 de junio de 2018**



**DR. JÓRGE ALEJANDRO ORTIZ RAMÍREZ**  
**AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO**

C.c.p.- Lic. María Teresa Arellano Padilla.- Auditora Especial de Cumplimiento Financiero.  
C.c.p.- Arq. María Guadalupe Villalobos Acosta.- Jefa del Departamento de Fraccionamientos o Acciones Urbanísticas.  
C.c.p.- Expediente del Despacho del Auditor Superior del Estado de Jalisco.  
MTAP/MGVA\*

RC-AS-SP-003  
R-3 / TD: RE  
Página 2 de 2



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017



Pliego de observaciones que emite el Auditor Superior del Estado de Jalisco al C. Carlos Agustín de la Fuente Gutiérrez, Encargado de la Hacienda Municipal con Licencia del H. Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco, con relación a la revisión de la cuenta pública que comprende el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017. Con fundamento en los artículos 60, 61 y 62 de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios, así como 223 y 224 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA		OBSERVACIÓN 1	IMPORTE TOTAL: \$105,439.36
<p><b>"LOS CAMICHINES PRIMERA ETAPA"</b></p> <p>Superficie total ..... 80,233.90 m<sup>2</sup>                      Superficie restricción CA ..... 8,248.14 m<sup>2</sup>                      Superficie vendible ..... 36,950.35 m<sup>2</sup>                      Superficie de vitaldades ..... 23,271.85 m<sup>2</sup>                      Área de cesión para equipamiento ..... 11,763.56 m<sup>2</sup></p>	<p>Lotes tipo Habitacional H4 ..... 337                      Lotes tipo Comercio y Servicios CSD ..... 05                      Lotes tipo Equipamiento y Otros ..... 08</p>	<p>1) Licencia de Urbanización número 05-DU 1381/12/2014, de fecha 19 de diciembre de 2014, con vigencia de 24 meses, para una superficie de 80,233.90 m<sup>2</sup>.</p> <p>2) Escritura Pública número 28,679 de fecha 02 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Paéz Castell, Notario Público Número 4, del Municipio de Ciudad Guzmán, Jalisco, respecto de la certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización, ciclovia y posesión de áreas de cesión, por una superficie de 56,962.05 m<sup>2</sup>.</p> <p>3) Escritura Pública número 30,244 de fecha 24 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Paéz Castell, Notario Público Número 4, del Municipio de Ciudad Guzmán, Jalisco, respecto de la certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización (vitaldades), por una superficie de 23,271.85 m<sup>2</sup>.</p> <p>4) Ambas escrituras públicas suman la superficie autorizada de 80,233.90.</p>	<p>IMPORTE:</p>
DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA			IMPORTE:
<p>Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Los Camichines Primera Etapa", autorizado mediante licencia de urbanización 05-DU 1381/12/2014, de fecha 19 de diciembre de 2014, con vigencia de 24 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 09 de mayo de 2018, en la que se constató que el desarrollo es de tipo habitacional, consta con vivienda edificada, habitada (todas</p>			

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

las manzanas que componen el desarrollo) y en proceso de construcción, con frente mínimo de 6.00 metros aproximadamente; respecto a las obras de urbanización se encuentran concluidas; cuenta con vialidades de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, con sección de 10.00 (Río Tomatlán, Río Chulupán, Río Grjalva, Río El Salado, Río Texcoco y Río Yaqui), 11.00 (Río Baluarte y/o Fernando Calderón Beltrán, Río Tamesí, Río Tonala y Río El Fuerte), 12.00 (Río Juchipila), 13.00 (Río Grande y/o Agustín Yahéz) y 30.00 (Río Los Guayabos y/o Av. José Vasconcelos) metros aproximadamente; existen registros de drenaje y cajas de válvulas; cuenta con red de electrificación subterránea con postes y luminarias; respecto a las redes de agua potable y alcantarillado, ambas se conectan a la red municipal (SAPAZA); se localizaron áreas de cesión para equipamiento denominadas de acuerdo al plano "PLANO DE VALIDADES 1 ETAPA" de fecha enero-2015, como área de cesión 2, 3, 6 y 7, las cuales se encuentran equipadas con juegos infantiles, bancas, caminos, luminarias, canchas deportivas, baños e hidrantes, las áreas de cesión 1, 4 y 5 cuenta con arbolado, cabe señalar que existe una área verde descrita como 582.03 m<sup>2</sup> en la cual se localiza un pozo sin equipar, arbolado y un local comercial en funcionamiento; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al desarrollo y al plano del proyecto definitivo citado y consultado durante la revisión las obras de urbanización, corresponden con el proyecto autorizado. En virtud de que la licencia de urbanización número 05-DU 1381/12/2014, de fecha 19 de diciembre de 2014, ha sido expedida para urbanizar la superficie total de 80,233.90 m<sup>2</sup>, de los cuales en el ejercicio fiscal anterior, se llevó a cabo la entrega recepción de las obras de urbanización, ciclovia y áreas de cesión, por una superficie de 56,962.05 m<sup>2</sup> y siendo el caso que para este ejercicio fiscal se ha llevado a cabo la entrega recepción de las obras de urbanización correspondiente a las vialidades, por la superficie de 23,271.85 m<sup>2</sup>, el día 24 de marzo de 2017, según escritura pública número 30,244, pasada ante la fe del Lic. EdUARdo Páez Castell, Notario Público Número 4, del Municipio de Ciudad Guzmán, Jalisco, se extiende en esta revisión por el incumplimiento al proceso de entrega recepción de las obras de urbanización, de acuerdo a lo establecido en los artículos 245, 263, 273, 299 al 305 del Código Urbano del Estado de Jalisco, ya que será con la entrega recepción de la totalidad de las obras de urbanización que concluirá la acción urbanística de conformidad al artículo 303 del Código ya citado, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hace la siguiente observación por falta de documentación comprobatoria:

- a) **Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 05-DU 1381/12/2014, de fecha 19 de diciembre de 2014, con vigencia de 24 meses, del desarrollo "Los Camichines Primera Etapa" (prórroga), por la cantidad de \$105,439.36 (CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 36/100 M.N.) y adicionalmente el documento aclaratorio expedido por la dependencia municipal autorizada, donde señale el periodo de prórroga a cubrir, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como al artículo 51, fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014.**

\$105,439.36

En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 05-DU 1381/12/2014, de fecha 19 de diciembre de 2014, con vigencia de 24 meses, misma que refiere la autorización para urbanizar la superficie total de 80,233.90 m<sup>2</sup> del fraccionamiento denominado "Los Camichines Primera Etapa", que se describen y desglosan de la siguiente manera: 1) por autorización de proyecto definitivo la superficie total de 08-02-33.9 has. por la tarifa determinada de \$967.49 por hectárea, resulta un importe de \$7,759.27; 2) por la autorización para urbanizar la superficie tipo habitacional de 80,233.90 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$1.46 por metro cuadrado, resulta un importe de \$117,141.49; 3) por la autorización para urbanizar la superficie tipo comercio y servicios de 709.66 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$3.82 por metro cuadrado, resulta un importe de \$2,710.90; 4) por la aprobación de cada lote o predio de 01 lote tipo comercio y servicios, por la tarifa determinada de \$23.36 resulta la cantidad de \$7,919.04; 5) por la aprobación de cada lote o predio de 01 lote tipo comercio y servicios, por la tarifa determinada de \$46.66 resulta la cantidad de \$46.66; 6) por la aprobación de subdivisión o relotificación según su categoría, por 339 lotes tipo habitacional, por \$212.80 resulta la cantidad de \$72,139.20; 7) por la aprobación de subdivisión o relotificación según su categoría, por 01 lote tipo comercio y servicios, por \$759.52 resulta la cantidad de \$759.52; y 8) por supervisión técnica el 1.5% del presupuesto de las obras de urbanización presentado y señalado en la licencia de urbanización citada, por la cantidad de \$212,47,382.78 resulta la cantidad de \$318,710.74, (de conformidad al artículo 51, fracción I inciso a, fracción II letra A

**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción III, letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción VI letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c y fracción VIII de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014) que sumados los ocho conceptos resulta la cantidad de \$527,196.82 (cabe señalar que la licencia de urbanización señala \$572,196.82), como monto base para la determinación del valor del bimestre y de la cual se desprenden:

- I. Escritura pública número 28,679 de fecha 02 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4, del Municipio de Ciudad Guzmán, Jalisco, respecto de la certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización, ciclovia y posesión de áreas de cesión, por una superficie de 56,962.05 m<sup>2</sup>.
- II. Escritura Pública número 30,244 de fecha 24 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4, del Municipio de Ciudad Guzmán, Jalisco, respecto de la certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización (vialidades), por una superficie de 23,271.85 m<sup>2</sup>.

Ambas de conformidad a los artículos 245, 246, 299, 300, 301, 302 y 304 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Lo anterior en virtud de que derivado de la licencia número 05-DU 1381/12/2014 y de conformidad al artículo 51, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, para el ejercicio fiscal 2014, que señala: *"Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses, y por cada bimestre adicional, se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma."*, se desprende que este fraccionamiento no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se otorga de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en su artículo 51, fracción X, para el ejercicio fiscal 2014; considerando que el fraccionamiento "Los Camichines Primera Etapa", ha llevado a cabo la entrega recepción de las obras de urbanización (vialidades), por una superficie de 23,271.85 m<sup>2</sup> (Escritura pública número 30,244 de fecha 24 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4, del Municipio de Ciudad Guzmán, Jalisco) y el plazo de vigencia de licencia de urbanización transcurrió en exceso, una vez agotado el término de vigencia de 24 meses, de la licencia de urbanización emitida con fecha 19 de diciembre de 2014, siendo el caso que para realizar cualquier trámite como el acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización, la licencia de urbanización número 05-DU 1381/12/2014, de fecha 19 de diciembre de 2014, debió estar vigente, considerando que la suma de las 02 recepciones asciende a la superficie total de 80,233.90 m<sup>2</sup> autorizados en la licencia de urbanización citada, por lo que el acto administrativo descrito, fue realizado sin estar vigente la licencia número 05-DU 1381/12/2014 y por consiguiente sin acreditar el pago por concepto de prórroga correspondiente, ya que será con el acto de entrega recepción por la totalidad de las obras de urbanización, que concluirá la acción urbanística de acuerdo al artículo 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado.

Por lo antes expuesto, del término de vigencia de la licencia de urbanización citada (19 de diciembre de 2016) a la fecha de entrega recepción de las obras de urbanización de vialidades (24 de marzo de 2017), se identifican 02 bimestres transcurridos, correspondiendo la cantidad de \$52,719.68, equivalente al 10% de la licencia autorizada, que multiplicado por 02 bimestres transcurridos, resulta una cantidad a comprobar de \$105,439.36, por lo que deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la licencia de urbanización, por la cantidad de \$105,439.36 (CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 36/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

**Resumen:** El concepto del inciso a) de la observación 1, que puede ser cuantificable, resulta un monto de \$105,439.36 (CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 36/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizar las tarifas de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "LOS CAMICHINES SEGUNDA ETAPA"	OBSERVACIÓN 2	IMPORTE TOTAL: \$21,200,894.70
<p>Superficie total conforme a Lic. Urb.: 72,964.65 m<sup>2</sup> Superficie total conforme a proyecto: 74,392.38 m<sup>2</sup> Superficie de Restricción (RI-VL Apolo): 3,424.76 m<sup>2</sup> Superficie vendible: 40,586.12 m<sup>2</sup> Superficie de vialidades: 22,064.01 m<sup>2</sup> Área de cesión para equipamiento en proyecto: 8,317.49 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco: 11,354.81 m<sup>2</sup></p>	<p>Observación 2: Licencia de Urbanización número 01-DOT 0358/04/2016 de fecha 29 de abril de 2016, con vigencia de 24 meses, para una superficie de 72,964.65 m<sup>2</sup>. Plano de Proyecto Definitivo denominado "PLANO DE LOTIFICACIÓN 2 ETAPA" de fecha julio 2015, por una superficie de 74,392.38 m<sup>2</sup>. En seguimiento al Pliego de Recomendaciones número 3029/2017 de fecha 23 de mayo de 2017. Escritura Pública número 30,074 de fecha 02 de febrero de 2017, la cual protocoliza la certificación de hechos de fecha 01 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4, de Ciudad Guzmán, Jalisco, respecto de la certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización, por una superficie de 74,392.38 m<sup>2</sup>.</p>	<p>IMPORTE: \$105,439.36</p>
<p><b>DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA</b></p> <p>Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Los Camichines Segunda Etapa", autorizado mediante licencia de urbanización número 01-DOT 0358/04/2016 de fecha 29 de abril de 2016, con vigencia de 24 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 09 de mayo de 2018, en la que se constató que el desarrollo es de tipo habitacional, cuenta con obras de urbanización concluidas, consta con vivienda edificada, habitada (todas las manzanas que componen el desarrollo) y en proceso de construcción (con personal laborando en dichas obras), con frente mínimo de 6.00 metros aproximadamente; cuenta con vialidades de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, con sección de 5.00 (mitad de la calle, denominada Apolo), 10.00 (Río El Naranjo), 11.00 (Río Verde, Río Coatzacoalcas, Río Panuco, Río Suchiate, Río Ameca y Río Balsas), 12.00 (Río Armenta) y 15.00 (Fernando Calderón Beltrán) metros aproximadamente, cabe señalar que el predio se encuentra delimitado en todo el linderos oriente con postería y malla ciclónica, lo que impide el acceso y/o salida hacia la vialidad denominada Apolo; existen bocas de tormenta, registros de</p>		

*[Handwritten signature]*

**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

drenaje y cajas de válvulas; cuenta con red de electrificación subterránea con postes y luminarias; respecto a las redes de agua potable y alcantarillado, ambas se conectan a la red municipal (SAPAZA); se localizaron áreas de cesión para destinos distribuidas en todo el polígono, denominadas de acuerdo al plano "PLANO DE LOTIFICACION 2 ETAPA" de fecha julio 2015, como "ÁREA DE CESIÓN 8", la cual se encuentra equipada con luminarias, bancas y arbolado, el "ÁREA DE CESIÓN 9", consta de andadores, luminarias, bancas, hidrantes y arbolado, el "ÁREA DE CESIÓN 10", equipada con gimnasio, bancas, luminarias y andadores y el "ÁREA DE CESIÓN 13", consta de terraza, baños, juegos infantiles, áreas verdes, luminarias, hidrantes y bancas; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al desarrollo y al plano del proyecto definitivo durante la revisión las obras de urbanización, corresponden con el proyecto autorizado. En seguimiento al Pliego de Recomendaciones número 3029/2017 de fecha 23 de mayo de 2017, recibido el 26 de mayo de 2017, por el Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco, respecto a la recomendación de presentar diversa documentación del expediente técnico correspondiente; siendo el caso que las obras de urbanización de la acción urbanística denominada "Los Carnichines Segunda Etapa", fueron formalmente recibidas por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, mediante escritura pública número 30,074 de fecha 02 de febrero de 2017, la cual protocoliza la certificación de hechos de fecha 01 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4, de Ciudad Guzmán, Jalisco, para la entrega recepción de las obras de urbanización, se extiende en esta revisión por el incumplimiento a garantizar las áreas de cesión para equipamiento a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de acuerdo a lo establecido en los artículos 245, 273, 299 al 305 del Código Urbano del Estado de Jalisco, ya que será con la entrega recepción de la totalidad de las obras de urbanización que concluirá la acción urbanística de conformidad al artículo 303 del Código ya citado, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hace la siguiente observación por falta de documentación comprobatoria:

a) **Deberá presentar copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad que acredite la entrega de las áreas de cesión para equipamiento por una superficie de 1,851.81 m<sup>2</sup>, correspondiente al área faltante y no identificada en los fraccionamiento "Los Carnichines Segunda Etapa" y plano denominado "PLANO DE LOTIFICACION 2 ETAPA" de fecha julio 2015, de conformidad a los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. toda vez que se advierte que el proyecto definitivo de urbanización presentado, no garantiza la superficie de áreas de cesión para equipamiento que se deben generar por la superficie total autorizada en la licencia de urbanización número 01-DOT 0358/04/2016 de fecha 29 de abril de 2016, para otorgarse a título gratuito a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, considerando lo establecido en el artículo 184 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual señala que en las obras de urbanización que se realicen por etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de cesiones para destinos, realizándose las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento, en proporción al grado de avance de la urbanización, así como solicitudes condicionadas, por lo tanto no se debe limitar la entrega de la superficie faltante de áreas de cesión para equipamiento en otras etapas con otras licencias de urbanización, de conformidad al artículo 240 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.**

Lo anterior en virtud de que, en el expediente técnico administrativo del desarrollo "Los Carnichines Segunda Etapa" se presenta en copia certificada la siguiente documentación:

- 1.- Escritura pública 30,054 de fecha 27 de enero de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Páez Castell, Notario Público número 4, de Cd. Guzmán, Jalisco, respecto del contrato de Donación pura y simple, a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, respecto a las áreas de cesión para equipamiento del fraccionamiento "Los Carnichines", por una superficie total de 11,763.56 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie descrita como "ÁREA DE CESIÓN 1", "ÁREA DE CESIÓN 2", "ÁREA DE CESIÓN 3", "ÁREA DE CESIÓN 4", "ÁREA DE CESIÓN 5", "ÁREA DE CESIÓN 6", "ÁREA DE CESIÓN 7" y "ÁREA DE CESIÓN 11", inscrita en el Registro Público de la Propiedad, con folios reales 5767498, 5767499, 5770777, 5770622, 5770623, 5770624, 5770625 y 5767500.
- 2.- Escritura pública número 31,550 de fecha 26 de enero de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Páez Castell, Notario Público número 4, de Cd. Guzmán, Jalisco, respecto del contrato de Donación pura y simple, a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, respecto a las áreas de

\$2200,894.70



**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA****MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**  
**PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE**  
**EJERCICIO FISCAL 2017****PLIEGO DE OBSERVACIONES**  
**FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS**

cesión para equipamiento del fraccionamiento "Los Camichines Segunda Etapa", por una superficie total de 8,317.49 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie descrita como "ÁREA DE CESIÓN 8", "ÁREA DE CESIÓN 9", "ÁREA DE CESIÓN 10" y "ÁREA DE CESIÓN 13", inscrita en el Registro Público de la Propiedad, con folios reales 5778273, 5778274, 5778275 y 5778276.

- 3.- Oficio número 0357/2016 de fecha 29 de abril de 2016, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, mediante el cual informa al urbanizador en el Señalamiento número 3, inciso c), lo siguiente: "...es importante señalar que en la Primera Etapa de "LOS CAMICHINES FRACCIONAMIENTO", estaba obligado a otorgar por concepto de áreas de cesión para equipamiento la superficie de 11,483.69 m<sup>2</sup> metros cuadrados. Sin embargo, el proyecto definitivo de urbanización contemplaba la superficie de áreas de cesión para equipamiento de 16,054.98 metros cuadrados. **A EFECTO DE QUE SE TOMARÁ EN CUENTA PARA LA SEGUNDA ETAPA Y TERCERA ETAPA DE "LOS CAMICHINES FRACCIONAMIENTO" LA SUPERFICIE DE 2,458.58 Y 2,112.71 METROS CUADRADOS, RESPECTIVAMENTE...**"
- 4.- Plano definitivo de urbanización denominado "PLANO DE VALIDADES", de fecha noviembre 2014, por una superficie total de 206,706.23 m<sup>2</sup>, indicando una superficie de área de cesión total de 31,443.88 m<sup>2</sup>.
- 5.- Escritura Pública número 30,074 de fecha 02 de febrero de 2017, la cual protocoliza la certificación de hechos de fecha 01 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4, de Ciudad Guzmán, Jalisco, respecto de la certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización, por una superficie de 74,392.38 m<sup>2</sup>.

Respecto al oficio número 0357/2016 de fecha 29 de abril de 2016 (numeral 3), suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, mediante el cual informa al urbanizador en el Señalamiento número 3, inciso c), lo siguiente: "...es importante señalar que en la Primera Etapa de "LOS CAMICHINES FRACCIONAMIENTO", estaba obligado a otorgar por concepto de áreas de cesión para equipamiento la superficie de 11,483.69 m<sup>2</sup> metros cuadrados. Sin embargo, el proyecto definitivo de urbanización contemplaba la superficie de áreas de cesión para equipamiento de 16,054.98 metros cuadrados. **A EFECTO DE QUE SE TOMARÁ EN CUENTA PARA LA SEGUNDA ETAPA Y TERCERA ETAPA DE "LOS CAMICHINES FRACCIONAMIENTO" LA SUPERFICIE DE 2,458.58 Y 2,112.71 METROS CUADRADOS, RESPECTIVAMENTE...**", una vez analizado, si bien informa de una superficie en exceso de áreas de cesión para equipamiento en la Primera Etapa para ser tomada a cuenta en otras etapas, cabe aclarar que únicamente acreditaba la superficie de 11,763.56 m<sup>2</sup> (Escritura pública 30,054 de fecha 27 de enero de 2017, numeral 1), de los 16,054.98 m<sup>2</sup> citados en el oficio, aunado a que no se debe condicionar la entrega de la superficie faltante de áreas de cesión para equipamiento en otras etapas con otras licencias de urbanización, de conformidad a los artículos 184 y 240 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Ahora bien, una vez analizadas las escrituras públicas número 30,054 de fecha 27 de enero de 2017 (numeral 1) y 31,550 de fecha 26 de enero de 2018 (numeral 2), pasadas ante la fe del Licenciado Eduardo Páez Castell, Notario Público número 4, de Cd. Guzmán, Jalisco, en las cuales se lleva a cabo el contrato de Donación pura y simple, a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, referentes a las áreas de cesión para equipamiento del fraccionamiento "Los Camichines", acreditando una superficie entre ambas de 20,080.99 m<sup>2</sup> (de los 21,932.80 m<sup>2</sup> que deben estar acreditados por la Primera y Segunda Etapa), se constata que las superficies citadas en dichas escrituras, concuerdan con las superficies autorizadas en el plano denominado "PLANO DE VALIDADES 1 ETAPA" de fecha enero-2015, del cual se deriva la Licencia de Urbanización número 05-DU 1381/12/2014, de fecha 19 de diciembre de 2014, para la Primera Etapa (observación que antecede) y plano denominado "PLANO DE LOTIFICACIÓN 2 ETAPA" de fecha julio 2015, del cual se deriva la Licencia de Urbanización número 01-DOT 0358/04/2016 de fecha 29 de abril de 2016, para esta Segunda Etapa (motivo de esta observación); así mismo, considerando que previamente se autorizó el Proyecto Definitivo de Urbanización denominado "Los Camichines", por una superficie total de 206,706.23 m<sup>2</sup> (numeral 4), del cual se derivan las etapas correspondientes, siendo el caso que se ha llevado a cabo la entrega recepción de las obras de urbanización de la Primera Etapa, por una superficie de 80,233.90 m<sup>2</sup>, de la cual, corresponde una superficie de áreas de cesión para equipamiento de 10,577.99 m<sup>2</sup> (13% de 1,134.38 m<sup>2</sup> y 16% de 65,190.83 m<sup>2</sup>) y la entrega recepción de las obras de urbanización de la Segunda Etapa, por una superficie de 74,392.38 m<sup>2</sup> (Escritura Pública número 30,074 de fecha 02 de febrero de 2017, numeral 5), correspondiendo una superficie de áreas de cesión para equipamiento de 11,354.81 m<sup>2</sup> (16% de 70,967.62 m<sup>2</sup>) conforme a lo dispuesto en los artículos 175, 176 y 236 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, resulta un sumatoria de 21,932.80 m<sup>2</sup> (Primera Etapa de 10,577.99 m<sup>2</sup> y Segunda Etapa de 11,354.81 m<sup>2</sup>)



## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

**como áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, por lo que, considerando que a la fecha únicamente ha acreditado una superficie de áreas de cesión para equipamiento de 20,080.99 m<sup>2</sup> de los 21,932.80 m<sup>2</sup>, que está obligado a otorgar conforme a lo dispuesto en los artículos citados anteriormente, existe una superficie faltante y no identificada de 1,851.81 m<sup>2</sup> de área de cesión para equipamiento del fraccionamiento denominado "Los Camichines", ubicado en el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para que forme parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal.**

Atendiendo a lo anterior, dentro del Capítulo V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se encuentran previstos de manera clara y precisa los porcentajes que deberán de aplicarse para la determinación de las áreas de cesión para deslinos y equipamiento; encontrándose señalado en el artículo 176 lo siguiente: "La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes... I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía sin que pueda exceder del 24 % de la superficie bruta... II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13% de la superficie bruta... III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta... IV. Zonas Industriales: 8% de la superficie bruta... V. Zonas de Granjas, Huertos y campos: 6% de la superficie bruta. Para el caso de lotes mixtos, el área de desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera: Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión". En este mismo sentido, es importante señalar que la fracción VIII del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señala expresamente que: "VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación".

Por lo anterior, para determinar el detrimento al erario público, por el incumplimiento a los artículos 175, 176, 241, 262 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, respecto a garantizar la entrega a título gratuito de las áreas de cesión para equipamiento, generadas por la autorización de la licencia de urbanización número 01-DOT 0358/04/2016 de fecha 29 de abril de 2016, para una superficie de 72,964.65 m<sup>2</sup>, se tiene como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "Los Camichines Segunda Etapa", como valor de referencia el valor unitario de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, según Decreto número 26077/XI/16, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 29 de noviembre de 2016, vigente a partir del 01 de enero de 2017, teniendo como valor unitario \$940.00 por metro cuadrado, más \$248.51, considerado como valor por metro cuadrado de urbanización, en base al presupuesto presentado por un monto de \$18,487,686.34, resultando un total para el valor de referencia de \$1,188.51 que multiplicado por la superficie de 1,851.81 m<sup>2</sup>, correspondiente a las áreas de cesión para equipamiento faltante y no identificada dentro del desarrollo "Los Camichines Segunda Etapa" autorizado mediante la licencia de urbanización número 01-DOT 0358/04/2016 de fecha 29 de abril de 2016, resulta un monto en detrimento al erario de \$2,200,894.70 (DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 70/100 M.N.) de conformidad a lo establecido en los artículos 175, 176, 241, 245, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, por lo que, deberá presentar copia certificada de la escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en donde conste que la superficie de 1,851.81 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie faltante y no identificada como área de cesión para equipamiento, dentro del desarrollo "Los Camichines Segunda Etapa", ubicado en el Municipio Zapotlán El Grande, Jalisco, forma parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, de lo contrario será sujeto a un crédito fiscal de \$2,200,894.70, por omisión en el ejercicio de sus funciones.



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

**Resumen:** El concepto del inciso a) de la observación 2, que puede ser cuantificable, resulta un monto de \$2'200,894.70 (DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL OCHO CIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 70/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizar las tarifas de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "CONDOMINIO SAN EUGENIO"	OBSERVACIÓN 3	IMPORTE TOTAL: \$1'020,350.36
<p>Superficie del total ..... 3,797.85 m<sup>2</sup> Superficie vendible..... 2,645.72 m<sup>2</sup> Superficie de vitalidad ..... 1,152.13 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco..... 606.05 m<sup>2</sup></p> <p>Lotes tipo Habitacional H3-H ..... 22</p>	<p>Licencia de Urbanización número 03-DT 0232/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, con vigencia de 06 meses, para una superficie de 3,797.85 m<sup>2</sup>.</p> <p>Escritura Pública número 30,946 de fecha 11 de septiembre de 2017, la cual protocoliza la certificación de hechos de 08 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4, de Ciudad Guzmán, Jalisco, respecto de la certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización, por una superficie de 3,797.85 m<sup>2</sup>.</p>	<p>\$2'200,894.70</p>
<p><b>DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA</b></p> <p>Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Condominio San Eugenio"; autorizado mediante licencia de urbanización número 03-DT 0232/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, con vigencia de 06 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 11 de mayo de 2018, en la que se constató que el desarrollo cuenta con obras de urbanización concluidas; se ingresa por medio de un portón; existe vivienda edificada, habitada y en proceso de construcción con personal laborando, el lote tiene un frente de 9.00 metros aproximadamente; cuenta con tres vialidades de concreto con machuelos del mismo material, sin banquetas, con sección de 5.80 metros (denominada calle San Gabriel) y 6.50 metros (denominadas Cerrada Santa Clarisa y Cerrada San Nicolás) aproximadamente; existen registros de drenaje y cajas de válvulas; cuenta red de agua potable y drenaje las cuales se conectan a la red municipal (SAPAZA); existe red de electrificación subterránea con postes y luminarias; no se localizaron áreas de cesión para equipamiento dentro del polígono del desarrollo, únicamente se localiza un área verde común con juegos infantiles; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al desarrollo y al plano del proyecto definitivo denominado "PLANO DE LOTIFICACIÓN 04" de fecha octubre 2015 y consultado durante la revisión, las obras de urbanización corresponden con el proyecto autorizado. En virtud de que las obras de urbanización de la acción urbanística denominada "Condominio San Eugenio", fueron formalmente recibidas por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, mediante escritura pública número 30,946 de fecha 11 de septiembre de 2017, la cual protocoliza la certificación de hechos de 08 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4, de Ciudad Guzmán, Jalisco, para la entrega recepción de las obras de urbanización, se extiende en esta revisión por el incumplimiento al proceso de entrega recepción y a garantizar las áreas de cesión para equipamiento a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de acuerdo a lo establecido en los artículos 245, 273, 299 al 305 del Código Urbano del</p>		<p><b>IMPORTE:</b></p>

*[Handwritten signature]*

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Estado de Jalisco, ya que será con la entrega recepción de la totalidad de las obras de urbanización que concluirá la acción urbanística de conformidad al artículo 303 del Código ya citado, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hacen las siguientes observaciones por falta de documentación comprobatoria:

a) **Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 03-DT 0232/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, con vigencia de 06 meses, del desarrollo "Condominio San Eugenio" (prórroga), por la cantidad de \$20,367.86 (VEINTE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 86/100 M.N.) y adicionalmente el documento aclaratorio expedido por la dependencia municipal autorizada, donde señale el periodo de prórroga a cubrir, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como al artículo 51, fracción XII de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2015.**

\$20,367.86

En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 03-DT 0232/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, con vigencia de 06 meses, misma que refiere la autorización para urbanizar la superficie total de 3,797.85 m<sup>2</sup> del fraccionamiento denominado "Condominio San Eugenio", que se describen y desglosan de la siguiente manera: 1) por la revisión del anteproyecto de la acción urbanística a desarrollar, la tarifa de \$508.00; 2) por la solicitud de autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 0.45 has. por la tarifa de \$1,016.00 resulta la cantidad de \$459.54; 3) por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, tipo habitacional densidad media la superficie de 4,523.00 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$2.63 resulta la cantidad de \$11,895.49; 4) por la aprobación de cada lote o predio de 22 lotes tipo habitacional densidad media, por la tarifa de \$47.01 resulta la cantidad de \$1,034.22; 5) por los permisos para constituir en régimen de propiedad o condominio para cada unidad o departamento, de 22 lotes, por la tarifa de \$111.64, resulta la cantidad de \$2,456.08; 6) por la aprobación para la subdivisión de unidades departamentales, sujetas al régimen de condominio de 22 lotes, por la tarifa de \$447.29, de lo que resulta la cantidad de \$9,840.38 y 7) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$969,467.56 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización de fecha 02 de abril de 2015, aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$14,542.01, de conformidad al artículo 51 fracciones I y II, letra a, fracción III, letra A, numeral 2, fracción VI, letra A, numeral 2, inciso a, fracción VIII, letra A, numeral 2, inciso a y fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2015, que sumados los siete conceptos resulta la cantidad de \$40,735.72, como monto base para la determinación del valor del bimestre; y ya que se señala en el acuerdo Séptimo, de la licencia citada: "... se concede al fraccionador un plazo de SEIS MESES para la terminación total y la entrega de las obras de urbanización de acuerdo al programa de ejecución...", así como de conformidad al artículo 51, fracción XII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2015, ("Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma"), se desprende que este fraccionamiento no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se otorga de acuerdo a la licencia de urbanización multicitada; considerando que el fraccionamiento "Condominio San Eugenio", mediante Escritura Pública número 30,946 de fecha 11 de septiembre de 2017, la cual protocoliza la certificación de hechos de 08 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Paéz Castell, Notario Público Número 4, de Ciudad Guzmán, Jalisco, ha llevado a cabo la certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización, por una superficie de 3,797.85 m<sup>2</sup>, de conformidad a los artículos 245, 246, 299, 300, 301, 302 y 304 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y el plazo de vigencia de licencia de urbanización transcurrió en exceso, una vez agotado el término de vigencia de los bimestres pagados (31 de diciembre de 2016), siendo el caso que para realizar cualquier trámite como el acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización, la licencia de urbanización número 03-DT 0232/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, debió estar vigente, por lo que el acto administrativo descrito, fue realizado sin estar vigente la licencia citada y por consiguiente sin acreditar el pago por concepto de prórroga correspondiente, ya que será con el



## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

acto de entrega recepción por la totalidad de las obras de urbanización, que concluirá la acción urbanística de acuerdo al artículo 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. En consecuencia, al 08 de septiembre de 2017, se identifican 05 bimestres transcurridos, una vez analizada la siguiente documentación en copia certificada:

1. Escrito de fecha 30 de diciembre de 2016, recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial con fecha 11 de julio de 2017, mediante el cual el urbanizador informa de la suspensión de obras de urbanización.
2. Oficio número 0002/01/2017 de fecha 02 de enero de 2017, mediante el cual el Director de Ordenamiento Territorial, señala que contestación al escrito de fecha 30 de diciembre de 2016 y autoriza la suspensión de obras a partir del 31 de diciembre de 2016.
3. Oficio número 0180/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, mediante el cual el Director de Ordenamiento Territorial, solicita al urbanizador el pago de 4 bimestres, por la cantidad de \$16,294.28.
4. Oficio número 0352/05/2017 de fecha 26 de mayo de 2017, respecto a la emisión del Acta de Inspección Final del Desarrollo "Condominio San Eugenio".

Derivado de lo anterior, una vez analizada la documentación citada en los numerales del 1 al 4, se presentan las siguientes inconsistencias:

- I. Si bien presenta el escrito de fecha 30 de diciembre de 2016 (numeral 1), mediante el cual el urbanizador solicita la suspensión de obras, del cual se deriva el oficio número 0002/01/2017 de fecha 02 de enero de 2017 (numeral 2), una vez analizados, se constata una inconsistencia, ya que el escrito ha sido recibido por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con fecha 11 de julio de 2017, por lo que es hasta dicha fecha en que el municipio es notificado de la suspensión de obras conforme a lo dispuesto en el artículo 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo el caso que el periodo por los bimestres pagados por concepto de prórroga de la licencia de urbanización, a la fecha 11 de julio de 2017 había concluido, por lo que es improcedente reconocer dicha suspensión.
- II. Así mismo, si bien se presenta el oficio número 0180/2017 de fecha 14 de marzo de 2017 (numeral 3), mediante el cual el Director de Ordenamiento Territorial, solicita al urbanizador el pago de 4 bimestres, por la cantidad de \$16,294.28, también es cierto que una vez analizado, no se presenta el recibo oficial de pago mediante el cual se acredite el cumplimiento del mismo, aunado a que no se señala el periodo a cubrir en el ejercicio fiscal, por lo que es improcedente considerar dicho documento.
- III. Respecto al oficio número 0352/05/2017 de fecha 26 de mayo de 2017 (numeral 4), mediante el cual se informa de la inspección final del desarrollo y de la cual se deriva la certificación de hechos de las obras de urbanización del desarrollo, una vez analizado, se confirma que fue realizado sin estar vigente la licencia citada y por consiguiente sin acreditar el pago por concepto de prórroga correspondiente, ya que será con el acto de entrega recepción por la totalidad de las obras de urbanización, que concluirá la acción urbanística de acuerdo al artículo 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo el caso que para realizar cualquier trámite la licencia de urbanización debe estar vigente.

Por lo antes expuesto, del término de vigencia de los bimestres pagados (31 de diciembre de 2016) a la fecha de entrega recepción de las obras de urbanización (08 de septiembre de 2017), se identifican 05 bimestres transcurridos, correspondiendo la cantidad de \$4,073.57, equivalente al 10% de la licencia autorizada, que multiplicado por 05 bimestres transcurridos, resulta una cantidad a comprobar de \$20,367.86, por lo que deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la licencia de urbanización, por la cantidad de \$20,367.86 (VEINTE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 86/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

<p>b) Deberá presentar copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad que acredite la entrega de las áreas de cesión para equipamiento por una superficie de 606.05 m<sup>2</sup>, desglosado en el porcentaje del 16% de la superficie de 3,797.85 m<sup>2</sup> de uso tipo habitacional, correspondiente al área de cesión para equipamiento faltante y no identificada dentro del fraccionamiento "Condominio San Eugenio" y el proyecto definitivo de urbanización según plano denominado "PLANO DE LOTIFICACIÓN 04" de fecha octubre 2015, que se deben generar como áreas de cesión para equipamiento y que está obligado a otorgar a título gratuito por la autorización de la acción urbanística denominada "Condominio San Eugenio", de conformidad a los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y al pliego de recomendaciones número oficio número 3494/2016, de fecha 15 de junio de 2016, recibido por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con fecha 17 de junio de 2016.</p>	<p>\$999,982.50</p>
<p>Considerando que la licencia de urbanización número 03-DT 0232/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, señala en el Acuerdo Quinto lo siguiente, que a la letra dice: "Queda exento de otorgar las Áreas de Cesión para Destinos en función de lo establecido por parte de la Procuraduría de Desarrollo Urbano en el oficio número 1170/15, número de control: 06/1456 y número de expediente: ZGD-04/15 de fecha 10 de junio de 2015, firmado por el Ing. y Lic. Gabriel Ibarra Félix, Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco donde hace mención al Decreto 18452 emitido por el Congreso del Estado de Jalisco, estableciendo el criterio planteado por el desarrollador en relación a la omisión de las Áreas de Cesión para Destinos", "Con relación a lo anterior la Unidad de Transparencia e Información Municipal mediante oficio número 147/2015 de fecha 21 de mayo de 2015 y 179/2015 de fecha 11 de junio de 2015, se informa desde cuando se considera como zona urbanizada y si el predio está incorporado.", "Así mismo se emite oficio informativo número 0564/06/2015 de fecha 10 de junio de 2015 por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, donde se hace mención a la incorporación del predio e informa de la fecha de la aprobación al Plan Parcial Sub-districto 1 Centro Histórico, Distrito 1 Ciudad Guzmán, del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Zapotlán El Grande." y "También se realiza la descripción a los antecedentes del predio mediante el Certificado Catastral de fecha 14 de mayo de 1996 y número de oficio C083/96". Cabe mencionar que, los citados documentos forman parte del expediente técnico, de los cuales se tiene en copia certificada lo siguiente:</p>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Oficio número 1170/15, número de control: 06/1456 y número de expediente: ZGD-04/15 de fecha 10 de junio de 2015, firmando por el Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, mediante el cual se emite opinión al urbanizador, en relación a las áreas de cesión para destinos.</li><li>2. Oficio número 147/2015 de fecha 21 de mayo de 2015, expedido por la Unidad de Transparencia e Información Municipal, en relación a la solicitud de información por parte del urbanizador, respecto a información del inmueble marcado en número 46 de la calle carro y 159 de la calle Ignacio Comonfort, mediante el cual solicita si el predio es urbano e incorporado al municipio y por qué, así como fecha en que fue urbanizada la zona en la que se localiza y desde cuando el Sub distrito Uno del Centro Histórico es una zona urbana e incorporada, en la cual se dio respuesta, señalando en relación a los tres puntos lo siguiente:<ol style="list-style-type: none"><li>1. Es una cuenta urbana U000018 y se encuentra ubicada dentro de la jurisdicción municipal y está incorporada al municipio.</li><li>2. Desarrollo urbano tiene ésta información.</li><li>3. Desarrollo urbano tiene ésta información".</li></ol></li></ol>	
<ol style="list-style-type: none"><li>3. Oficio número 179/2015 de fecha 11 de junio de 2015, expedido por la Unidad de Transparencia e Información Municipal, en relación a la solicitud de información por parte del urbanizador, respecto del inmueble con el número 46 de la calle carro y 159 de la calle Ignacio Comonfort, cuenta predial B25F200312 del sector urbano: Desde cuándo se encuentra incorporada al municipio si no, se tiene fecha exacta señalar la aproximada y Desde cuando el Sub distrito 1 de la zona centro histórico es una zona urbana e incorporada al municipio. Cabe señalar, que en el punto 4 de antecedentes señala: "Con fecha 10 diez de Junio del año en curso, la Dirección de Catastro</li></ol>	



## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

*Municipal y la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano emitieron contestación a través del Oficio No. 056/4/06/2015".*

4. Oficio número 056/4/06/2015 de fecha 10 de junio de 2015 por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, en el cual señala: "El predio *marcado con el número 46 de la calle Carro y número 159 de la calle Ignacio Comonfort se encuentra incorporado en el sistema de CATASTRO MUNICIPAL aproximadamente desde el año 1995, tiempo en que aparecen los Planes de Desarrollo Urbano del Centro de la Población que genero el gobierno del estado y entonces existen los sistemas de planeación municipales en que se integraron para las cuentas de predios urbanos y rústicos en el centro de población del municipio.*" Es anexo referido en el punto 4 de antecedentes del oficio número 179/2015 de fecha 11 de junio de 2015.

5. Certificado Catastral con número de oficio C083/96 de fecha 14 de mayo de 1996, el cual, señala los antecedentes de las cuentas catastrales del siguiente inmueble: "TOTALIDAD del SOLAR URBANO con acceso por la calle CARRO con número oficial 46 y calle COMMONFORT número 159...". Es anexo referido en el punto 4 de antecedentes del oficio número 179/2015 de fecha 11 de junio de 2015.

Una vez analizada la documentación, se confirma que existe inconsistencia en fundamentar la no obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, que debe entregarse a título gratuito a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en relación al oficio número 1170/15, número de control: 06/1456 con número de expediente: ZGD-04/15 de fecha 10 de junio de 2015, firmado por el Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en virtud de que corresponde a una solicitud de opinión del urbanizador y en relación a la información a que se refieren los oficios 147/2015 y 179/2015 de fechas 21 de mayo de 2015 y 11 de junio de 2015, a través de la Unidad de Transparencia e Información Municipal de Zapotlán El Grande, Jalisco, ya que si bien es cierto que dichas resoluciones son definitivas, pero esta definitividad es para las dependencias y entidades involucradas, pero no puede causar perjuicios o sufrir efecto contra terceros o en diversos procedimientos, como es el caso de los procedimientos para autorizar obras de urbanización establecidas en el Capítulo II, Título Noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco, ya que las resoluciones que dicta la Unidad de Transparencia, no son declarativas ni constitutivas de derecho, pues esto es simple y sencillamente atribución y facultad de la autoridad jurisdiccional y no de la administrativa; en esa razón carecen de valor alguno dichas resoluciones, observando el artículo 2 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV, 175, 176 y 263 del cuerpo de leyes ya citado.

Así mismo, es importante mencionar que independiente de constatarse que la clasificación de área donde se ejecutaron las obras de urbanización del "Condominio San Eugenio" esté determinada en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Zapotlán El Grande, Distrito 1, Ciudad Guzmán, Subdistrito 1 Centro Histórico, folio real 5731142, como AU-RN-14,MB-3 según señala el dictamen de trazos, usos y destinos específicos número oficio TR-087/14 fecha 01 de septiembre de 2014, cabe señalar que conforme al artículo 5 fracción LXVIII, las áreas de renovación (RN), corresponden a la transformación o mejoramiento de las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas y en lo que corresponde a la clasificación áreas urbanizadas (AU), deberán acreditar que corresponden a áreas incorporadas de conformidad al artículo 17 fracción II inciso a del Reglamento Estatal de Zonificación, atento a lo dispuesto en el artículo Cuarto Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de conformidad a lo establecido en los artículos 5, 51 y 52 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, en alcance al 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y ya que se presentó el acta de entrega recepción de las obras de urbanización, por una superficie de 3,797.85 m<sup>2</sup> del fraccionamiento "Condominio San Eugenio" número 30,946 de fecha 11 de septiembre de 2017, la cual protocoliza la certificación de hechos de 08 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4, de Ciudad Guzmán, Jalisco, de conformidad a los artículos 245, 246 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y puesto que para proceder a la



## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

autorización de la entrega recepción se debió estar a lo establecido en los artículos 175, 176, 245 fracción II, 246, 301 fracción I, II y III y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en la que se hayan formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos, para que formen parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, por lo que al no presentar las escrituras públicas por la superficie de 606.05 m<sup>2</sup>, no se garantiza la entrega de las áreas de cesión para equipamiento que está obligado a entregar por la autorización de la licencia de urbanización número 03-DT 0232/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015. En consecuencia, se presume omisión al cumplimiento de los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como a lo previsto en los artículos 245, fracción II y 246 del mismo Código.

Atendiendo a lo anterior, dentro del Capítulo V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se encuentran previstos de manera clara y precisa los porcentajes que deberán de aplicarse para la determinación de las áreas de cesión para destinos y equipamiento; encontrándose señalado en el artículo 176 lo siguiente: *"La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes...I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía sin que pueda exceder del 24 % de la superficie bruta...II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13% de la superficie bruta...III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta...IV. Zonas Industriales: 8% de la superficie bruta... V. Zonas de Granjas, Huertos y campesres: 6% de la superficie bruta. Para el caso de lotes mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión. Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera: Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión".* En este mismo sentido, es importante señalar que la fracción VIII del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señala expresamente que: *"VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación".*

Por lo anterior, para determinar el detrimento al erario público, por el incumplimiento a los artículos 245, 246 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como al artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, respecto a garantizar la entrega a título gratuito de las áreas de cesión para equipamiento, generadas por la autorización de urbanización 03-DT 0232/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, para una superficie de 3,797.85 m<sup>2</sup>, se tiene como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "Condominio San Eugenio", como valor de referencia el valor unitario de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, según Decreto número 26017/LX/16, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 29 de noviembre de 2016, vigente a partir del 01 de enero de 2017, teniendo como valor unitario \$1,650.00 por metro cuadrado, resultando el valor de referencia de \$1,650.00 que multiplicado por la superficie de 606.05 m<sup>2</sup>, correspondiente a las áreas de cesión para equipamiento faltante y no identificada en el plano denominado "PLANO DE LOTIFICACIÓN 04" de fecha octubre 2015 y dentro del desarrollo "Condominio San Eugenio", autorizado mediante la licencia de urbanización número 03-DT 0232/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, resulta un monto en detrimento al erario de \$999,982.50 (NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 50/100 M.N.) de conformidad a lo establecido en los artículos 175, 176, 245, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículos 4 y 52 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, por lo que, deberá presentar copia certificada de la escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en donde conste que la superficie de 606.05 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie faltante y no identificada como área de cesión para equipamiento dentro del desarrollo "Condominio San Eugenio", ubicado en el Municipio Zapotlán El Grande, Jalisco, forma parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, de lo contrario será sujeto a un crédito fiscal de \$999,982.50, por omisión en el ejercicio de sus funciones.



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

**Resumen:** Los conceptos de los incisos a y b de la observación 3, que pueden ser cuantificables, resulta un monto de \$1'020,350.36 (UN MILLÓN VEINTE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS 36/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizar las tarifas de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$1'020,350.36

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "RESIDENCIAL VITA PRIMERA ETAPA"	OBSERVACIÓN 4	IMPORTE TOTAL: \$874,671.60
<p>Superficie del total ..... 6,544.85 m<sup>2</sup> Superficie vendible..... 4,091.36 m<sup>2</sup> Superficie de vitalidad ..... 1,499.66 m<sup>2</sup> Área de cesión para equipamiento en proyecto..... 953.83 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco..... 1,1017.06 m<sup>2</sup></p>	<p>Lotes tipo Habitacional H4 ..... 25 Lotes tipo Comercio C ..... 01 Lotes tipo Equipamiento y Otros..... 03</p>	<p>Licencia de Urbanización número 02-DOT 0231/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, con vigencia de 05 meses, para una superficie de 6,544.85 m<sup>2</sup>. Escritura Pública número 6,727 de fecha 14 de diciembre de 2016, la cual protocoliza la certificación de hechos de 12 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Genaro Álvarez del Toro, Notario Público Titular Número 2, del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, respecto de la certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización, por una superficie de 6,544.85 m<sup>2</sup>.</p>

DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA

IMPORTE:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Residencial Vita Primera Etapa"; autorizado mediante licencia de urbanización número 02-DOT 0231/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, con vigencia de 05 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 15 de mayo de 2018, en la que se constató que el desarrollo cuenta con obras de urbanización concluidas; es de tipo habitacional y comercial; el área comercial únicamente se encuentra delimitada y sin construir; el área habitacional cuenta con vivienda edificada, habitada (calle Aire) y en proceso de construcción con personal laborando en las mismas, con frente de 7.30 metros aproximadamente; las vialidades son de concreto, con machuelos del mismo material, con sección de 7.00 y 10.00 metros aproximadamente (esta última vialidad con banquetas); existen registros de drenaje y cajas de válvulas; cuenta con red de electrificación subterránea con postes y luminarias; existe red de agua potable y drenaje las cuales se conectan a la red municipal (SAPAZA); se localizaron áreas de cesión para equipamiento denominadas de acuerdo al plano "LOTIFICACIÓN 1A ETAPA" de fecha febrero de 2014, como "C1" y "C2" las cuales se encuentran como un área verde con un andador y la "C3" cuenta con áreas verdes, hidrantes, arbolados y caminos; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al desarrollo y al plano del proyecto definitivo citado y consultado durante la revisión, las obras de urbanización, corresponden con el proyecto autorizado. En virtud de que las obras de urbanización de la acción urbanística denominada "Residencial Vita Primera Etapa", fueron formalmente recibidas por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, mediante escritura pública número 6,727 de fecha 14 de diciembre de 2016, la cual protocoliza la certificación de hechos de 12 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Genaro Álvarez del Toro, Notario Público

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Titular Número 2, del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para la entrega recepción de las obras de urbanización, se extiende en esta revisión por el incumplimiento a garantizar las áreas de cesión para equipamiento a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de acuerdo a lo establecido en los artículos 245, 273, 299 al 305 del Código Urbano del Estado de Jalisco, ya que será con la entrega recepción de la totalidad de las obras de urbanización que concluirá la acción urbanística de conformidad al artículo 303 del Código ya citado, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hace la siguiente observación por falta de documentación comprobatoria:

a) **Deberá presentar copia certificada de la constancia de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, de la Escritura Pública número 6,672 de fecha 20 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Genaro Álvarez del Toro, Notario Público Titular número 2, del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, que refiere el Contrato de Donación Pura, Simple a Título Gratuito a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de las áreas de cesión para equipamiento, por la superficie total identificada de 953.93 m<sup>2</sup> (denominadas según plano denominado "LOTIFICACIÓN 1A ETAPA" de fecha febrero de 2014, como C1, C2 y C3), por la autorización del fraccionamiento "Residencial Vita Primera Etapa", de conformidad al artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco y artículos 245, 246 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para acreditar que forman parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal.**

\$820,379.80

En virtud de que no se presentó la constancia de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, de la escritura pública número 6,672 de fecha 20 de noviembre de 2016, primeramente citada, y considerando que el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, presentó el acta de entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento "Residencial Vita Primera Etapa" número 6,727 de fecha 14 de diciembre de 2016, la cual protocoliza la certificación de hechos de 12 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Genaro Álvarez del Toro, Notario Público Titular Número 2, del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, siendo el caso que para proceder a la autorización de la entrega recepción se debió estar a lo establecido en los artículos 175, 176, 245 fracción II, 246 y 301 fracción I, II y III del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en alcance al artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, en la que se hayan formalizado la entrega de las áreas de vitalidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos para que formen parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, por lo que no se acredita que la superficie de 953.93 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie señalada como área de cesión para equipamiento del fraccionamiento denominado "Residencial Vita Primera Etapa", ubicado en el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, forma parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal. En consecuencia, se presume omisión al cumplimiento de los artículos 245, 246 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como al artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, ya que al presentar únicamente la escritura pública donde consta la donación a título gratuito de las áreas de cesión para equipamiento, no se acredita la incorporación como bienes del dominio público del patrimonio municipal.

Atendiendo a lo anterior, dentro del Capítulo V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se encuentran previstos de manera clara y precisa los porcentajes que deberán de aplicarse para la determinación de las áreas de cesión para destinos y equipamiento; encontrándose señalado en el artículo 176 lo siguiente: "La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes... I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía sin que pueda exceder del 24 % de la superficie bruta... II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13% de la superficie bruta... III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta... IV. Zonas Industriales: 8% de la superficie

*[Handwritten signature]*

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERÍODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

*bruta... V. Zonas de Granjas, Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta. Para el caso de lotes mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión. Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera: Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión". En este mismo sentido, es importante señalar que la fracción VIII del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señala expresamente que: "VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación".*

Por lo anterior, para determinar el detrimento al erario público, por el incumplimiento a los artículos 245, 246 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como al artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, respecto a garantizar la entrega a título gratuito de las áreas de cesión para equipamiento, generadas por la autorización de la licencia de urbanización número 02-DOT 0231/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, para una superficie de 6,544.85 m<sup>2</sup>, se tiene como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "Residencial Vía Primera Etapa", como valor de referencia el valor unitario de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, según Decreto número 26017LXI/16, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 29 de noviembre de 2016, vigente a partir del 01 de enero de 2017, teniendo como valor unitario \$860.00 por metro cuadrado, resultando el valor de referencia de \$860.00 que multiplicado por la superficie de 953.93 m<sup>2</sup>, correspondiente a las áreas de cesión para equipamiento identificadas como C1, C2 y C3 en el plano denominado "LOTIFICACIÓN 1A ETAPA" de fecha febrero de 2014, y dentro del desarrollo "Residencial Vía Primera Etapa" autorizado mediante la licencia de urbanización número 02-DOT 0231/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, resulta un monto en detrimento al erario de \$820,379.80 (OCHOCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 80/100 M.N.) de conformidad en los artículos 175, 176, 245, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, por lo que, deberá presentar copia certificada de la escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en donde conste que la superficie de 953.93 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie identificada como área de cesión para equipamiento (C1, C2 y C3) dentro del desarrollo "Residencial Vía Primera Etapa", ubicado en el Municipio Zapotlán El Grande, Jalisco, forma parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, de lo contrario será sujeto a un crédito fiscal de \$820,379.80, por omisión en el ejercicio de sus funciones.

\$54,291.80

b) **Deberá presentar copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad que acredite la entrega de las áreas de cesión para equipamiento por una superficie de 63.13 m<sup>2</sup>, para cumplir con la superficie de 1,017.06 m<sup>2</sup> (desglosado en el porcentaje del 16% de la superficie de 5,541.55 m<sup>2</sup> de uso tipo habitacional que resulta la superficie de 886.64 m<sup>2</sup> y del porcentaje de 13% de la superficie de 1,003.30 m<sup>2</sup> de uso comercio, que resulta de 130.42 m<sup>2</sup>) correspondiente al área de cesión para equipamiento faltante y no identificada dentro del fraccionamiento "Residencial Vía Primera Etapa" y el proyecto definitivo de urbanización según plano denominado "LOTIFICACIÓN 1A ETAPA" de fecha febrero de 2014, que se deben generar como áreas de cesión para equipamiento y que está obligado a otorgar a título gratuito por la autorización de la acción urbanística denominada "Residencial Vía Primera Etapa", de conformidad a los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.**

Lo anterior en virtud de que, el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, presenta la Escritura Pública número 6,727 de fecha 14 de diciembre de 2016, la cual protocoliza la certificación de hechos de 12 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Genaro Alvarez del Toro, Notario Público Titular Número 2, del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de la recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento denominado "Residencial Vía Primera Etapa", y puesto que para proceder a la autorización de la entrega recepción se debió estar a lo establecido en los artículos 175, 176, 245 fracción II, 246, 301 fracción I, II y III y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en la que se hayan formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos para que formen parte del registro y control de las áreas

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, por lo que al no presentar las escrituras públicas por la superficie de 63.13 m<sup>2</sup>, no se garantiza la entrega de las áreas de cesión para equipamiento que está obligado a entregar por la autorización de la licencia de urbanización número 02-DOT 0231/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, en consecuencia, se presume omisión al cumplimiento de los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco\*, así como a lo previsto en los artículos 245, fracción II y 246 del mismo Código.

Atendiendo a lo anterior, dentro del Capítulo V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se encuentran previstos de manera clara y precisa los porcentajes que deberán de aplicarse para la determinación de las áreas de cesión para destinos y equipamiento; encontrándose señalado en el artículo 176 lo siguiente: *"La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes...I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía sin que pueda exceder del 24 % de la superficie bruta...II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13% de la superficie bruta...III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta...IV. Zonas Industriales: 8% de la superficie bruta... V. Zonas de Granjas, Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta. Para el caso de lotes mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión. Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera: Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión". En este mismo sentido, es importante señalar que la fracción VIII del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señala expresamente que: *"VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación"*.*

Por lo anterior, para determinar el detrimento al erario público, por el incumplimiento a los artículos 245, 246 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como al artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, respecto a garantizar la entrega a título gratuito de las áreas de cesión para equipamiento, generadas por la autorización de la licencia de urbanización número 02-DOT 0231/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, para una superficie de 6,544.85 m<sup>2</sup>, se tiene como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "Residencial Vita Primera Etapa", como valor de referencia el valor unitario de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, según Decreto número 26017/LX/16, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 29 de noviembre de 2016, vigente a partir del 01 de enero de 2017, teniendo como valor unitario \$860.00 por metro cuadrado, resultando el valor de referencia de \$860.00 que multiplicado por la superficie de 63.13 m<sup>2</sup>, correspondiente a las áreas de cesión para equipamiento faltante y no identificada en el plano denominado "LOTIFICACIÓN 1A ETAPA" de fecha febrero de 2014 y dentro del desarrollo "Residencial Vita Primera Etapa", autorizado mediante la licencia de urbanización número 02-DOT 0231/12/2015, de fecha 31 de diciembre de 2015, resulta un monto en detrimento al erario de \$54,291.80 (CINCUCENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 80/100 M.N.) de conformidad a lo establecido en los artículos 175, 176, 245, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, por lo que, deberá presentar copia certificada de la escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en donde conste que la superficie de 63.13 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie faltante y no identificada como área de cesión para equipamiento dentro del desarrollo "Residencial Vita Primera Etapa", ubicado en el Municipio Zapotlán El Grande, Jalisco, forma parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, de lo contrario será sujeto a un crédito fiscal de \$54,291.80, por omisión en el ejercicio de sus funciones.

**Resumen:** Los conceptos de los incisos a y b de la observación 4, que pueden ser cuantificables, resulta un monto de \$874,671.60 (OCHOCIENTOS SETENTA

\$874,671.60



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANISTICAS

Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 60/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizar las tarifas de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "LA CONDESA (PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA)"	OBSERVACIÓN 5	IMPORTE TOTAL: \$9,147,007.46
<p>Superficie total en Lic. Urb. .... 56,843.97 m<sup>2</sup> Superficie total en Proyecto ..... 59,057.28 m<sup>2</sup> Superficie Restricción (RI-VL)..... 3,863.76 m<sup>2</sup> Superficie vendible..... 36,816.21 m<sup>2</sup> Superficie de vitalidades..... 9,710.56 m<sup>2</sup> Área de cesión para equipamiento en proyecto..... 8,830.96 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco..... 8,666.75 m<sup>2</sup></p>	<p>Lotes tipo Habitacional H4-U ..... 246 Lotes tipo Equipamiento y Otros El..... 10</p>	<p>Licencia de Urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, con vigencia de 261 días, para una superficie de 56,843.97 m<sup>2</sup>. Plano de Proyecto Definitivo denominado "V/b) Plano de Etapas" de fecha agosto 2016, el cual señala Etapa 1 y Etapa 2, por una superficie total de 59,057.28 m<sup>2</sup>. En seguimiento al Pliego de Recomendaciones número 3029/2017 de fecha 23 de mayo de 2017.</p>
<b>DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA</b>		
<p>Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "La Condesa (Primera Etapa y Segunda Etapa)"; autorizada mediante licencia de urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, con vigencia de 261 días. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 14 de mayo de 2018, en la que se constató que el desarrollo cuenta con obras de urbanización y edificación en proceso con personal laborando en las mismas; consta de dos vialidades de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, que dividen al predio en cuatro cotos: la vialidad denominada Av. La Condesa con sección de 14.00 metros aproximadamente y la Av. Cd. Guzmán, con sección de 20.00 metros aproximadamente, las cuales se cruzan en una glorieta; existen bocas de tormenta, registros de drenaje, cajas de válvulas, red de electrificación subterránea con postes y luminarias; cuenta con red de agua potable y drenaje, ambas conectadas a la red municipal (SAPAZA), cabe señalar que se localiza un pozo en el ingreso puente del desarrollo, mismo que corresponde a la infraestructura del municipio y al cual se conecta este desarrollo; respecto a los cotos, y de acuerdo al plano "V.b Plano de Etapas" de fecha 10 de febrero de 2016, el denominado "CONDOMINIO PARQUE ESPAÑA I", se ingresa por la Av. La Condesa, cuenta con acceso controlado por medio de un portón de ingreso, con un circuito vial de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, con sección en la calle Salamanca de 10.00 metros y de 7.00 metros aproximadamente en su interior sin banquetas, cuenta con postes y luminarias con red de distribución subterránea, sus obras de urbanización se encuentran concluidas; el "CONDOMINIO PARQUE MÉXICO I", se ingresa por la Av. Cd. Guzmán, cuenta con acceso controlado por medio de un portón de ingreso, con un circuito vial de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, con sección en la calle Asturias de 10.00 metros y de 7.00 metros aproximadamente en su interior sin banquetas, cuenta con postes y luminarias con red de distribución subterránea, cajas de válvulas y registros de drenaje, existe vivienda edificada, en proceso de edificación con personal laborando y habitada con frente de lote de 6.00 metros aproximadamente,</p>		
<b>IMPORTE:</b>		

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

sus obras de urbanización se encuentran concluidas: el "CONDOMINIO PARQUE ESPAÑA II", se ingresa por la Av. Cd. Guzmán, cuenta con acceso controlado por medio de un portón de ingreso, con un circuito vial de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, con sección en la calle La Corona de 10.00 metros y de 7.00 metros aproximadamente en su interior sin banquetas, cuenta con postes y luminarias con red de distribución subterránea, cajas de válvulas y registros de drenaje, existe vivienda edificada y en proceso de edificación con personal laborando, sin habitar, con frente de lote de 6.00 metros aproximadamente; sus obras de urbanización se encuentran concluidas: el "CONDOMINIO PARQUE MÉXICO II", se ingresa por la Av. La Condessa, cuenta con acceso controlado por medio de un portón de ingreso, con un circuito vial de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, con sección en la calle Baileares de 10.00 metros y de 7.00 metros aproximadamente en su interior sin banquetas, cuenta con postes y luminarias con red de distribución subterránea, cajas de válvulas y registros de drenaje, existe vivienda edificada y en proceso de edificación con personal laborando, sin habitar, con frente de lote de 6.00 metros aproximadamente, sus obras de urbanización se encuentran concluidas; se localizaron 10 áreas de cesión para equipamiento: las denominadas ACD-1, ACD-4 y ACD-9 se encuentran equipadas con terrazas, baños, empastado, caminos, bancas, hidrantes, luminarias y juegos infantiles, el ACD-3, ACD-5, ACD-8 y ACD-10 se encuentran empastadas, con arbolado y luminarias, el ACD-6 cuenta con terraza, caminos, baños, luminarias y empastado, el ACD-2 se encuentra empastado, con poste de luminaria y arbolado, y el ACD-7 se encuentra en proceso de equipamiento (terracera); cabe señalar que las áreas de cesión para equipamiento denominadas ACD-1 (localizada en el Condominio Parque España II), ACD-4, ACD-5 (localizadas ambas en el Condominio Parque España I), ACD-9, ACD-10 (localizadas ambas en el Condominio Parque México I) y ACD-6 (localizada en el Condominio Parque México II) se ubican en el interior de cada colono, con acceso controlado por medio del portón que da acceso a cada uno; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al desarrollo y al plano del proyecto definitivo citado y consultado durante la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento, corresponden con el proyecto autorizado. En seguimiento al Pliego de Recomendaciones número 3029/2017 de fecha 23 de mayo de 2017, recibido el 26 de mayo de 2017, por el Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco, respecto a la recomendación de presentar diversa documentación del expediente técnico correspondiente, siendo el caso que el plazo de vigencia de la licencia citada, ha transcurrido en exceso, de acuerdo a lo establecido en los artículos 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, aunado a que se confirma la existencia de habitabilidad, al constatar que el "Condominio Parque España I" y "Condominio Parque México I", cuenta con vivienda edificada, en proceso de edificación y habitada y puesto que, la habitabilidad corresponde a un acto posterior a la entrega recepción del fraccionamiento o acción urbanística, de conformidad a los artículos 241, 242, 245, 246, 290 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se presume incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización y a garantizar las áreas de cesión para equipamiento a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de acuerdo a lo establecido en los artículos 175, 176, 245 y del 299 al 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hacen las siguientes observaciones por falta de documentación probatoria:

- a) **Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, con vigencia de 261 días, del desarrollo "La Condessa (Primera Etapa y Segunda Etapa)" (prórroga), por la cantidad de \$92,977.41 (NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 41/100 M.N.) y adicionalmente el documento aclaratorio expedido por la dependencia municipal autorizada, donde señale el periodo de prórroga a cubrir, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco y al artículo 51, fracción XII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2016.**

\$92,977.41

En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para la expedición de la licencia de urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, con vigencia de 261 días, para una superficie de 56,843.97 m<sup>2</sup>, del fraccionamiento denominado "La Condessa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", se desglosa de la siguiente manera: 1) por la revisión del anteproyecto por la tarifa establecida de \$533.40; 2) por autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 55,492.94 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$1,066.80, resulta la cantidad de \$5,919.98; 3) por la autorización para urbanizar de uso habitacional la superficie de 56,843.97 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$91,518.79; 4)





## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

por la aprobación de 113 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$25.76 resulta la cantidad de \$2,910.88; y 5) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$5671,451.23 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización citado en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$85,071.76; de conformidad al artículo 51 fracción I, fracción II inciso a, fracción III letra A numeral 1, fracción IV letra A numeral 1 y fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2016, que sumados los cinco conceptos resulta la cantidad de \$185,954.82, como monto base para la determinación del valor del bimestre; siendo el caso que derivado de la licencia ya citada donde señala el plazo de 261 días y de conformidad al artículo 51 fracción XII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2016, *“Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma.”* se desprende que este desarrollo no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se otorgó conforme a la licencia de urbanización, así como a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en su artículo 51, fracción XII, para el ejercicio fiscal 2016; considerando que a la fecha de la visita de campo, realizada el 14 de mayo de 2018, por personal de este órgano técnico, se pudo constatar que el fraccionamiento cuenta con obras de urbanización concluidas y vivienda edificada y habitada en el Condominio Parque España I y Condominio Parque México I, y con obras de urbanización concluidas y vivienda edificada y habitada en el Parque México II, solo personal laborando en edificación; siendo el caso que la habitabilidad corresponde a un acto posterior a la entrega recepción de las obras de urbanización, por lo que existe incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización, ya que será con el acto de entrega recepción que concluirá la acción urbanística de conformidad a los artículos 299 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del Código citado, siendo el caso que para el citado fraccionamiento, el plazo transcurrió en exceso, considerando que para realizar cualquier trámite la licencia de urbanización debe estar vigente, en consecuencia al 31 de diciembre de 2017, se identifican 05 bimestres transcurridos, una vez analizada la siguiente documentación en copia certificada:

1. Licencia de Urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, con vigencia de 261 días, para una superficie de 56,843.97 m<sup>2</sup>.
2. Licencia de Urbanización número 03-DOT 0854/11/2017, de fecha 15 de noviembre de 2017, con vigencia de 12 días, consistente en 2 unidades condominiales con un total de 133 viviendas.
3. Oficio número 0792/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, respecto a la cotización de la Segunda Etapa de la Acción urbanística "La Condessa", indicando en el Señalamiento 1, lo siguiente: *“...los conceptos de SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN Y LA AUTORIZACIÓN PARA URBANIZAR, ... se realizaron por la totalidad del predio materia del Proyecto Definitivo de Urbanización, es decir, éstos conceptos NO SE TOMARÁN EN CUENTA PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES...”,* y en el Señalamiento 2, se indica la cantidad a pagar de \$218,506.67.
4. Oficio número 0326/2017, de fecha 18 de mayo de 2017, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, informando al urbanizador de la ampliación de la vigencia de la licencia de urbanización, por tres bimestres, ya que realizó un pago por la cantidad de \$55,786.44.
5. Recibo oficial de pago número 785086 (03-015444) de fecha 21 de julio de 2017, por un importe de \$55,786.44, por el concepto de: *“PAGO DE AMPLIACIÓN DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN OFICIO NUM. URB 03-DOT 0648/08/2016 DE LA FECHA 10 DE AGOSTO DEL AÑO 2016, POR TÉRMINO DE TRES BIMESTRES.”*
6. Escrito de fecha 11 de octubre de 2017, recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial el 13 de octubre de 2017, mediante el cual el urbanizador solicita la suspensión de la licencia de urbanización.
7. Oficio número 0789/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, mediante el cual el Director de Ordenamiento Territorial autoriza la suspensión de las obras de urbanización.

Derivado de lo anterior, una vez analizada la documentación citada en los numerales del 1 al 7, se presentan las siguientes inconsistencias:

1. Cabe señalar que, no obstante que en su momento se emitió la licencia de urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto

Handwritten signature/initials

**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**

**MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**  
**PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE**  
**EJERCICIO FISCAL 2017**

**PLIEGO DE OBSERVACIONES**  
**FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS**

de 2016 (numeral 1), con vigencia de 261 días, para una superficie de 56,843.97 m<sup>2</sup>, el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, presentó una segunda licencia de urbanización con número 03-DOT 0854/11/2017, de fecha 15 de noviembre de 2017 (numeral 2), con vigencia de 12 días, consistente en 2 unidades condominiales con un total de 133 viviendas y dichas unidades condominiales, ya están incluidas en la misma superficie de 56,843.97 m<sup>2</sup>, autorizada por medio de la primera licencia de urbanización descrita con anterioridad, siendo el caso que también es señalada por el mismo Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en el oficio número 0792/2017 de fecha 19 de octubre de 2017 (numeral 3), en consecuencia, la segunda licencia no surte los efectos legales esperados, en virtud de que para este fraccionamiento en particular ya se contaba con la licencia número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016 y esta licencia representa un acto administrativo definitivo de tipo regulativo válido en los términos de la fracción I, inciso b, del artículo 9 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, así como en el artículo 362, fracción II, inciso c, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, ya que reúne los elementos y requisitos de validez del acto administrativo en los términos del Capítulo II, artículo 12, fracción I y artículo 13, de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, por lo que, se tiene a la primera licencia de urbanización con número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, expedida para este fraccionamiento, como la licencia de urbanización para todos los efectos legales que correspondan.

II. Respecto al oficio número 0326/2017, de fecha 18 de mayo de 2017 (numeral 4), del cual se deriva el recibo oficial de pago número 785086 (03-015444) de fecha 21 de julio de 2017 (numeral 5), una vez analizados, si bien señala el pago de tres bimestres por ampliación de la licencia de urbanización del desarrollo "La Condessa", también es cierto que no se determina a que periodo de vigencia corresponde, por lo que de momento es improcedente reconocer.

III. Si bien es cierto, se presenta el escrito de fecha 11 de octubre de 2017 (numeral 6), mediante el cual el urbanizador informa respecto a la suspensión de la licencia de urbanización, y del cual se deriva el oficio número 0789/2017 de fecha 19 de octubre de 2017 (numeral 7), mediante el cual, se autoriza una suspensión de obras de urbanización, una vez analizados y considerando que en la visita de campo realizada con fecha 14 de mayo de 2018, se constató la habitabilidad previo a la recepción de las obras de urbanización, siendo el caso, que no puede encontrarse en los dos supuestos establecidos en el artículo 51, fracción XII de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2016, ya que al existir conocimiento por parte del Ayuntamiento de la habitabilidad, se presume incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización, en consecuencia es improcedente reconocer el escrito y oficio de suspensión citados en los numerales 6 y 7.

En consecuencia, **del término de vigencia de la licencia de urbanización (27 de abril de 2017) al término del ejercicio fiscal 2017 (31 de diciembre de 2017)**, se identifican 05 bimestres transcurridos y pendientes de acreditar su pago, correspondiendo a cada uno de ellos la cantidad de \$18,595.48, equivalente al 10% del permiso autorizado, que multiplicado por 05 bimestres, resulta la cantidad a comprobar de \$92,977.41 (NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 41/100 M.N.) por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización, en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

b) **Deberá presentar copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad que acredite la entrega de las áreas de cesión para equipamiento por la superficie de 8,666.75 m<sup>2</sup>, para cumplir con la superficie de 8,830.96 m<sup>2</sup> (desglosado en el porcentaje del 16% de la superficie de 55,193.52 m<sup>2</sup> de uso tipo habitacional) correspondiente al área de cesión para equipamiento identificada dentro del desarrollo "La Condessa (Primera Etapa y Segunda Etapa)" y el proyecto definitivo de urbanización según plano denominado "V.b Plano de Etapas" de fecha 10 de febrero de 2016, del cual se deriva la licencia de urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, que está obligada a otorgar a título gratuito por la autorización de la acción urbanística citada, de conformidad a los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.**

\$8,885,672.11

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Lo anterior en virtud de que, en la visita de campo realizada el 14 de mayo de 2018, por personal de este órgano técnico al desarrollo "La Condessa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", se localizaron 10 áreas de cesión para equipamiento: las denominadas ACD-1, ACD-4 y ACD-9 se encuentran equipadas con terrazas, baños, empastado, caminos, bancas, hidrantes, luminarias y juegos infantiles, el ACD-3, ACD-5, ACD-8 y ACD-10 se encuentran empastadas, con arbolado y luminarias, el ACD-6 cuenta con terraza, caminos, baños, luminarias y empastado, el ACD-2 se encuentra empastado, con poste de luminaria y arbolado, y el ACD-7 se encuentra en proceso de equipamiento (terracera), así mismo, existe vivienda edificada y habitada en el Condominio Parque España I y Condominio Parque México I, aunado a que cuentan con obras de urbanización de dicho desarrollo y dado que la Condominios, siendo el caso que no se ha presentado el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización se encuentran concluidas y habitabilidad corresponde a un acto posterior a la entrega recepción del fraccionamiento o acción urbanística, de conformidad a los artículos 241, 242, 245, 246, 290 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, existe una irregularidad, ya que las obras de urbanización se encuentran concluidas y ya está habitado, por lo que debió contactarse previamente con el acta de certificación de hechos donde conste la entrega recepción de las obras de urbanización, en consecuencia no se garantiza la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, por lo que existe incumplimiento al proceso de ejecución y recepción de las obras de urbanización, y a garantizar a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, de acuerdo a lo establecido en los artículos del 175, 176, 241 y del 299 al 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Cabe señalar que las áreas de cesión para equipamiento denominadas ACD-1 (localizada en el Condominio Parque España I), ACD-4, ACD-5 (localizadas ambas en el Condominio Parque España I), ACD-9, ACD-10 (localizadas ambas en el Condominio Parque España II), ACD-4, ACD-5 (localizadas ambas en el Condominio Parque México II) se ubican en el interior de cada coto, con acceso controlado por medio del portón que da acceso a cada uno, siendo el caso que las áreas de cesión para equipamiento, que está obligado a otorgar el fraccionamiento denominado "La Condessa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", deben contar con el carácter de públicas, necesarios para el desarrollo de la comunidad, de conformidad a los artículos 5 fracción X, 10 fracción XXIII, 175, 176 y 178 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Atendiendo a lo anterior, dentro del Capítulo V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se encuentran previstos de manera clara y precisa los porcentajes que deberán de aplicarse para la determinación de las áreas de cesión para destinos y equipamiento; encontrándose señalado en el artículo 176 lo siguiente: "La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes... I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía sin que pueda exceder del 24 % de la superficie bruta... II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13% de la superficie bruta... III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta... IV. Zonas Industriales: 8% de la superficie bruta... V. Zonas de Granjas, Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta. Para el caso de lotes mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión. Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera: Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión". En este mismo sentido, es importante señalar que la fracción VIII del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señala expresamente que: "VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación".

Por lo anterior, para determinar el detrimento al erario público, por el incumplimiento a los artículos 175, 176, 240, 241, 262 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, respecto a garantizar la entrega a título gratuito de las áreas de cesión para equipamiento, generadas por la autorización de la licencia de urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, con vigencia de 261 días, para una superficie de 56,843.97 m<sup>2</sup>, se tiene como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "La Condessa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", como valor de referencia el

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

valor unitario de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, según Decreto número 26017/LXI/16, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 29 de noviembre de 2016, vigente a partir del 01 de enero de 2017, teniendo como valor unitario \$910.00 por metro cuadrado, más \$115.26, considerado como valor por metro cuadrado de urbanización, en base al presupuesto presentado por un monto de \$5671,451.23, resultando un total para el valor de referencia de \$1,025.26 que multiplicado por la superficie de 8,666.75 m<sup>2</sup>, correspondiente a las áreas de cesión para equipamiento identificada dentro del desarrollo "La Condesa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", autorizado mediante la licencia de urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, resulta un monto en detrimento al erario de \$8'885,672.11 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 11/100 M.N.) de conformidad a lo establecido en los artículos 175, 176, 241, 245, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, por lo que, deberá presentar copia certificada de la escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en donde conste que la superficie de 8,666.75 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie identificada como área de cesión para equipamiento dentro del desarrollo "La Condesa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", ubicado en el Municipio Zapotlán El Grande, Jalisco, forma parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, así mismo independientemente que se presente la escritura pública, se deberá hacer constar que las fracciones resultantes denominadas ACD-1 (localizada en el Condominio Parque España I), ACD-4, ACD-5 (localizadas ambas en el Condominio Parque España I), ACD-9, ACD-10 (localizadas ambas en el Condominio Parque México II) y ACD-6 (localizada en el Condominio Parque México II) que se ubican en el interior de cada coto, tengan el carácter de público requerido y de libre acceso ubicadas en la acción urbanística denominada "La Condesa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", de lo contrario será sujeto a un crédito fiscal de \$8'885,672.11, por omisión en el ejercicio de sus funciones.

\$168,357.94

c) **Deberá presentar copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad que acredite la entrega de las áreas de cesión para equipamiento por la superficie de 164.21 m<sup>2</sup>, para cumplir con la superficie de 8,830.96 m<sup>2</sup> (desglosado en el porcentaje del 16% de la superficie de 55,193.52 m<sup>2</sup> de uso tipo habitacional) correspondiente al área de cesión para equipamiento faltante y no identificada dentro del desarrollo "La Condesa (Primera Etapa y Segunda Etapa)" y el proyecto definitivo de urbanización según plano denominado "V.b Plano de Etapas" de fecha 10 de febrero de 2016, que está obligado a otorgar a título gratuito por la autorización de la acción urbanística citada, de conformidad a los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.**

Lo anterior en virtud de que, en la visita de campo realizada el 14 de mayo de 2018, por personal de este órgano técnico al desarrollo "La Condesa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", se localizaron 10 áreas de cesión para equipamiento: las denominadas ACD-1, ACD-4 y ACD-9 se encuentran equipadas con terrazas, baños, empastado, caminos, bancas, hidrantes, luminarias y juegos infantiles, el ACD-3, ACD-5, ACD-8 y ACD-10 se encuentran empastadas, con arbolado y luminarias, el ACD-6 cuenta con terraza, caminos, baños, luminarias y empastado, el ACD-2 se encuentra habilitada en el Condominio Parque España I y Condominio Parque México I, aunado a que cuentan con obras de urbanización concluidas los cuatro Condominios, siendo el caso que no se ha presentado el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización de dicho desarrollo y dado que la habitabilidad corresponde a un acto posterior a la entrega recepción del fraccionamiento o acción urbanística, de conformidad a los artículos 241, 242, 245, 246, 290 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, existe una irregularidad, ya que las obras de urbanización se encuentran concluidas y ya está habitado, por lo que debió contarse previamente con el acta de certificación de hechos donde conste la entrega recepción de las obras de urbanización, en consecuencia no se garantiza la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, por lo que existe incumplimiento al proceso de ejecución y recepción de las obras de urbanización, y a garantizar a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, de acuerdo a lo establecido en los artículos del 175, 176, 241 y del 299 al 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Atendiendo a lo anterior, dentro del Capítulo V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se encuentran previstos de manera clara y precisa los



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

porcentajes que deberán de aplicarse para la determinación de las áreas de cesión para destinos y equipamiento; encontrándose señalado en el artículo 176 lo siguiente: "La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes... I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía sin que pueda exceder del 24 % de la superficie bruta... II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13% de la superficie bruta... III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta... IV. Zonas Industriales: 8% de la superficie bruta... V. Zonas de Granjas, Huertos y campesinas: 6% de la superficie bruta. Para el caso de lotes mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión. Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera: Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión". En este mismo sentido, es importante señalar que la fracción VIII del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señala expresamente que: "VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación".

Por lo anterior, para determinar el detrimento al erario público, por el incumplimiento a los artículos 175, 176, 240, 241, 262 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, respecto a garantizar la entrega a título gratuito de las áreas de cesión para equipamiento, generadas por la autorización de la licencia de urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, con vigencia de 261 días, para una superficie de 56,843.97 m<sup>2</sup>, se tiene como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "La Condessa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", como valor de referencia el valor unitario de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, según Decreto número 260177/LXVI/16, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 29 de noviembre de 2016, vigente a partir del 01 de enero de 2017, teniendo como valor unitario \$910.00 por metro cuadrado, más \$115.26, considerado como valor por metro cuadrado de urbanización, en base al presupuesto presentado por un monto de \$5671,451.23, resultando un total para el valor de referencia de \$1,025.26 que multiplicado por la superficie de 164.21 m<sup>2</sup>, correspondiente a las áreas de cesión para equipamiento faltante y no identificada dentro del desarrollo "La Condessa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", autorizado mediante la licencia de urbanización número 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, resulta un monto en detrimento al erario de \$168,357.94 (CIENTO SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 94/100 M.N.) de conformidad a lo establecido en los artículos 175, 176, 241, 245, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, por lo que, deberá presentar copia certificada de la escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en donde conste que la superficie de 164.21 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie faltante y no identificada como área de cesión para equipamiento dentro del desarrollo "La Condessa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", ubicado en el Municipio Zapotlán El Grande, Jalisco, forma parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, de lo contrario será sujeto a un crédito fiscal de \$168,357.94, por omisión en el ejercicio de sus funciones.

**Resumen:** Los conceptos de los incisos a, b y c de la observación 5, que pueden ser cuantificables, resulta un monto de \$9'147,007.46 (NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SIETE PESOS 46/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizar las tarifas de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$9'147,007.46



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "FRACCIONAMIENTO SANTA MARÍA"	OBSERVACIÓN 6	IMPORTE TOTAL: \$1'884,455.54	
<p>Superficie total ..... 56,032.34 m<sup>2</sup> Superficie vendible ..... 28,071.99 m<sup>2</sup> Superficie de vitalidades conforme a Escritura Pública No. 3,701 de fecha 23 de enero de 2018 ..... 19,495.37 m<sup>2</sup> Área de cesión para equipamiento en proyecto ..... 8,464.98 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco ..... 8,927.68 m<sup>2</sup></p>	<p>Lotes tipo Habitacional H4-U ..... 281 Lotes tipo Comercio y Servicios CS ..... 05 Lotes tipo Equipamiento y Otros El ..... 05</p> <p>Licencia de Urbanización número 04-DOT 0895/12/2016, de fecha 19 de diciembre de 2016, con vigencia de 12 meses, para una superficie de 56,032.34 m<sup>2</sup></p> <p>En seguimiento al Pliego de Recomendaciones número 3029/2017 de fecha 23 de mayo de 2017.</p>		
<b>DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA</b>			
<p>Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Fraccionamiento Santa María"; autorizado mediante licencia de urbanización número 04-DOT 0895/12/2016, de fecha 19 de diciembre de 2016, con vigencia de 12 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 15 de mayo de 2018, en la que se constató que la Acción Urbanística cuenta con obras de urbanización concluidas; es de tipo habitacional y comercial; consta de 12 vitalidades de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, con sección de 6.60 metros (Puerto Tampico y Av. Carlos Paéz Stille, ambas hasta mitad de vitalidad), 7.80 metros (Puerto Acapulco, mitad de vitalidad) y 11.00 metros (Puerto Peñasco, Puerto de Guaymas, Puerto de Veracruz, Puerto de Altamira, Puerto Progreso, Puerto de Vallarta, Puerto de Lázaro Cárdenas, Puerto Madero y Puerto de Alvarado); existen bocas de tormenta, cajas de válvulas, registros de drenaje, cuenta con red de electrificación subterránea con postes y luminarias; existe red de agua potable y drenaje, las cuales se conecta a la red municipal (SAPAZA); el área comercial se encuentra sin construir; el área habitacional cuenta con vivienda edificada, habitada (Manzana 1 sobre calle Puerto Tampico, Manzana 6 sobre calle Puerto Vallarta y Manzana 10 sobre calle Puerto Altamira) y en proceso de construcción con personal laborando en las mismas, con frente del lote de 6.00 metros aproximadamente; respecto a las áreas de cesión para equipamiento se localizaron las denominadas conforme al plano "PLANO DE LOTIFICACION GENERAL" de fecha abril de 2017, como "ÁREAS DE CESIÓN 1" equipada con hidrantes, terraza, bancas, juegos infantiles, luminarias y pasto, el "ÁREA DE CESIÓN 2" equipada con canchas de usos múltiples, bancas, empedrado, caminos y luminarias, el "ÁREA DE CESIÓN 3" únicamente con arbolado y una cisterna de agua, el "ÁREA DE CESIÓN 4" equipada con arbolado, caminos, bancas y luminarias y el "ÁREA DE CESIÓN 5", equipada con bancas, gimnasio, luminarias y caminos; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al fraccionamiento y al plano del proyecto definitivo citado y consultado al momento de la revisión, las obras de urbanización corresponden con el proyecto autorizado. En seguimiento al Pliego de Recomendaciones número 3029/2017 de fecha 23 de mayo de 2017, recibido el 26 de mayo de 2017, por el Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco, respecto a la recomendación de presentar diversa documentación del expediente técnico correspondiente, siendo el caso que el plazo de vigencia de la licencia citada, ha transcurrido en exceso, de acuerdo a lo establecido en los artículos 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así mismo en la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico al desarrollo "Fraccionamiento Santa María" el día 15 de mayo de 2018, se constató que existe red de agua potable y drenaje, las cuales se conecta a la red municipal (SAPAZA), sin presentar el recibo oficial de pago</p>			<b>IMPORTE:</b>

*Handwritten signature*

**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**

**MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**  
**PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE**  
**EJERCICIO FISCAL 2017**

**PLIEGO DE OBSERVACIONES**  
**FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS**

correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciben a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, en el Décimo Octavo, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, para el ejercicio fiscal 2017, aunado a que se confirma la existencia de habitabilidad, al constatar que el área habitacional cuenta con vivienda edificada, habitada (Manzana 1 sobre calle Puerto Tampico, Manzana 6 sobre calle Puerto Vallarta y Manzana 10 sobre calle Puerto Altamira) y en proceso de construcción con personal laborando en las mismas y puesto que, la habitabilidad corresponde a un acto posterior a la entrega recepción del fraccionamiento o acción urbanística, de conformidad a los artículos 241, 242, 245, 246, 290 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se presume incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización y a garantizar las áreas de cesión para equipamiento a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de acuerdo a lo establecido en los artículos 175, 176, 245 y del 299 al 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hacen las siguientes observaciones por falta de documentación comprobatoria:

- a) **Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 04-DOT 0895/12/2016, de fecha 19 de diciembre de 2016, con vigencia de 12 meses, del desarrollo "Fraccionamiento Santa María" (prórroga), por la cantidad de \$55,309.60 (CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS 60/100 M.N.) y adicionalmente el documento aclaratorio expedido por la dependencia municipal autorizada, donde señale el periodo de prórroga a cubrir, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco y al artículo 51, fracción XII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2016.**

\$55,309.60

En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para la expedición de la licencia de urbanización número 04-DOT 0895/12/2016, de fecha 19 de diciembre de 2016, para una superficie de 56,032.34 m<sup>2</sup>, con vigencia de 12 meses, del fraccionamiento denominado "Fraccionamiento Santa María", se desglosa de la siguiente manera: 1) por la revisión del anteproyecto por la tarifa establecida de \$533.40; 2) por autorización del proyecto definitivo de urbanización la superficie de 1.00 hectárea, por la tarifa establecida de \$1,066.80, resulta la cantidad de \$1,066.80; 3) por la autorización para para urbanizar de uso habitacional la superficie de 53,948.08 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$1.61 resulta la cantidad de \$86,856.41; 4) por la autorización para urbanizar de uso comercio y servicio la superficie de 2,084.09 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$2.90 resulta la cantidad de \$6,043.86; 5) por la aprobación de 281 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$25.76 resulta la cantidad de \$7,238.56; 6) por la aprobación de 17 lotes tipo comercio y servicios por la tarifa de \$26.06 resulta la cantidad de \$443.02; 7) por la aprobación de 5 lotes tipo equipamiento y otros por la tarifa de \$60.93 resulta la cantidad de \$304.65; 8) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$154,220.636.58 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización de fecha 06 diciembre de 2016, resulta la cantidad de \$231,309.55; 9) por los derechos de aprovechamiento de infraestructura de inmuebles uso habitacional por la superficie de 25,987.90 m<sup>2</sup> por la tarifa de \$7.23 resulta la cantidad de \$187,892.52; y 10) por los derechos de aprovechamiento de infraestructura de inmuebles uso comercio y servicios por la superficie de 2,084.09 m<sup>2</sup> por la tarifa de \$15.07 resulta la cantidad de \$31,407.24, de conformidad al artículo 51 fracción I, fracción II inciso a, fracción III letra A numeral 1, letra B numeral 1, letra C numeral 1, letra D numeral 1, letra E numeral 1, letra F numeral 1, letra G numeral 1, letra H numeral 1, letra I numeral 1, letra J numeral 1, letra K numeral 1, letra L numeral 1, letra M numeral 1, letra N numeral 1, letra O numeral 1, letra P numeral 1, letra Q numeral 1, letra R numeral 1, letra S numeral 1, letra T numeral 1, letra U numeral 1, letra V numeral 1, letra W numeral 1, letra X numeral 1, letra Y numeral 1, letra Z numeral 1, letra AA numeral 1, letra AB numeral 1, letra AC numeral 1, letra AD numeral 1, letra AE numeral 1, letra AF numeral 1, letra AG numeral 1, letra AH numeral 1, letra AI numeral 1, letra AJ numeral 1, letra AK numeral 1, letra AL numeral 1, letra AM numeral 1, letra AN numeral 1, letra AO numeral 1, letra AP numeral 1, letra AQ numeral 1, letra AR numeral 1, letra AS numeral 1, letra AT numeral 1, letra AU numeral 1, letra AV numeral 1, letra AW numeral 1, letra AX numeral 1, letra AY numeral 1, letra AZ numeral 1, letra BA numeral 1, letra BB numeral 1, letra BC numeral 1, letra BD numeral 1, letra BE numeral 1, letra BF numeral 1, letra BG numeral 1, letra BH numeral 1, letra BI numeral 1, letra BJ numeral 1, letra BK numeral 1, letra BL numeral 1, letra BM numeral 1, letra BN numeral 1, letra BO numeral 1, letra BP numeral 1, letra BQ numeral 1, letra BR numeral 1, letra BS numeral 1, letra BT numeral 1, letra BU numeral 1, letra BV numeral 1, letra BW numeral 1, letra BX numeral 1, letra BY numeral 1, letra BZ numeral 1, letra CA numeral 1, letra CB numeral 1, letra CC numeral 1, letra CD numeral 1, letra CE numeral 1, letra CF numeral 1, letra CG numeral 1, letra CH numeral 1, letra CI numeral 1, letra CJ numeral 1, letra CK numeral 1, letra CL numeral 1, letra CM numeral 1, letra CN numeral 1, letra CO numeral 1, letra CP numeral 1, letra CQ numeral 1, letra CR numeral 1, letra CS numeral 1, letra CT numeral 1, letra CU numeral 1, letra CV numeral 1, letra CW numeral 1, letra CX numeral 1, letra CY numeral 1, letra CZ numeral 1, letra DA numeral 1, letra DB numeral 1, letra DC numeral 1, letra DD numeral 1, letra DE numeral 1, letra DF numeral 1, letra DG numeral 1, letra DH numeral 1, letra DI numeral 1, letra DJ numeral 1, letra DK numeral 1, letra DL numeral 1, letra DM numeral 1, letra DN numeral 1, letra DO numeral 1, letra DP numeral 1, letra DQ numeral 1, letra DR numeral 1, letra DS numeral 1, letra DT numeral 1, letra DU numeral 1, letra DV numeral 1, letra DW numeral 1, letra DX numeral 1, letra DY numeral 1, letra DZ numeral 1, letra EA numeral 1, letra EB numeral 1, letra EC numeral 1, letra ED numeral 1, letra EE numeral 1, letra EF numeral 1, letra EG numeral 1, letra EH numeral 1, letra EI numeral 1, letra EJ numeral 1, letra EK numeral 1, letra EL numeral 1, letra EM numeral 1, letra EN numeral 1, letra EO numeral 1, letra EP numeral 1, letra EQ numeral 1, letra ER numeral 1, letra ES numeral 1, letra ET numeral 1, letra EU numeral 1, letra EV numeral 1, letra EW numeral 1, letra EX numeral 1, letra EY numeral 1, letra EZ numeral 1, letra FA numeral 1, letra FB numeral 1, letra FC numeral 1, letra FD numeral 1, letra FE numeral 1, letra FF numeral 1, letra FG numeral 1, letra FH numeral 1, letra FI numeral 1, letra FJ numeral 1, letra FK numeral 1, letra FL numeral 1, letra FM numeral 1, letra FN numeral 1, letra FO numeral 1, letra FP numeral 1, letra FQ numeral 1, letra FR numeral 1, letra FS numeral 1, letra FT numeral 1, letra FU numeral 1, letra FV numeral 1, letra FW numeral 1, letra FX numeral 1, letra FY numeral 1, letra FZ numeral 1, letra GA numeral 1, letra GB numeral 1, letra GC numeral 1, letra GD numeral 1, letra GE numeral 1, letra GF numeral 1, letra GG numeral 1, letra GH numeral 1, letra GI numeral 1, letra GJ numeral 1, letra GK numeral 1, letra GL numeral 1, letra GM numeral 1, letra GN numeral 1, letra GO numeral 1, letra GP numeral 1, letra GQ numeral 1, letra GR numeral 1, letra GS numeral 1, letra GT numeral 1, letra GU numeral 1, letra GV numeral 1, letra GW numeral 1, letra GX numeral 1, letra GY numeral 1, letra GZ numeral 1, letra HA numeral 1, letra HB numeral 1, letra HC numeral 1, letra HD numeral 1, letra HE numeral 1, letra HF numeral 1, letra HG numeral 1, letra HH numeral 1, letra HI numeral 1, letra HJ numeral 1, letra HK numeral 1, letra HL numeral 1, letra HM numeral 1, letra HN numeral 1, letra HO numeral 1, letra HP numeral 1, letra HQ numeral 1, letra HR numeral 1, letra HS numeral 1, letra HT numeral 1, letra HU numeral 1, letra HV numeral 1, letra HW numeral 1, letra HX numeral 1, letra HY numeral 1, letra HZ numeral 1, letra IA numeral 1, letra IB numeral 1, letra IC numeral 1, letra ID numeral 1, letra IE numeral 1, letra IF numeral 1, letra IG numeral 1, letra IH numeral 1, letra II numeral 1, letra IJ numeral 1, letra IK numeral 1, letra IL numeral 1, letra IM numeral 1, letra IN numeral 1, letra IO numeral 1, letra IP numeral 1, letra IQ numeral 1, letra IR numeral 1, letra IS numeral 1, letra IT numeral 1, letra IU numeral 1, letra IV numeral 1, letra IW numeral 1, letra IX numeral 1, letra IY numeral 1, letra IZ numeral 1, letra JA numeral 1, letra JB numeral 1, letra JC numeral 1, letra JD numeral 1, letra JE numeral 1, letra JF numeral 1, letra JG numeral 1, letra JH numeral 1, letra JI numeral 1, letra JJ numeral 1, letra JK numeral 1, letra JL numeral 1, letra JM numeral 1, letra JN numeral 1, letra JO numeral 1, letra JP numeral 1, letra JQ numeral 1, letra JR numeral 1, letra JS numeral 1, letra JT numeral 1, letra JU numeral 1, letra JV numeral 1, letra JW numeral 1, letra JX numeral 1, letra JY numeral 1, letra JZ numeral 1, letra KA numeral 1, letra KB numeral 1, letra KC numeral 1, letra KD numeral 1, letra KE numeral 1, letra KF numeral 1, letra KG numeral 1, letra KH numeral 1, letra KI numeral 1, letra KJ numeral 1, letra KK numeral 1, letra KL numeral 1, letra KM numeral 1, letra KN numeral 1, letra KO numeral 1, letra KP numeral 1, letra KQ numeral 1, letra KR numeral 1, letra KS numeral 1, letra KT numeral 1, letra KU numeral 1, letra KV numeral 1, letra KW numeral 1, letra KX numeral 1, letra KY numeral 1, letra KZ numeral 1, letra LA numeral 1, letra LB numeral 1, letra LC numeral 1, letra LD numeral 1, letra LE numeral 1, letra LF numeral 1, letra LG numeral 1, letra LH numeral 1, letra LI numeral 1, letra LJ numeral 1, letra LK numeral 1, letra LL numeral 1, letra LM numeral 1, letra LN numeral 1, letra LO numeral 1, letra LP numeral 1, letra LQ numeral 1, letra LR numeral 1, letra LS numeral 1, letra LT numeral 1, letra LU numeral 1, letra LV numeral 1, letra LW numeral 1, letra LX numeral 1, letra LY numeral 1, letra LZ numeral 1, letra MA numeral 1, letra MB numeral 1, letra MC numeral 1, letra MD numeral 1, letra ME numeral 1, letra MF numeral 1, letra MG numeral 1, letra MH numeral 1, letra MI numeral 1, letra MJ numeral 1, letra MK numeral 1, letra ML numeral 1, letra MN numeral 1, letra MO numeral 1, letra MP numeral 1, letra MQ numeral 1, letra MR numeral 1, letra MS numeral 1, letra MT numeral 1, letra MU numeral 1, letra MV numeral 1, letra MW numeral 1, letra MX numeral 1, letra MY numeral 1, letra MZ numeral 1, letra NA numeral 1, letra NB numeral 1, letra NC numeral 1, letra ND numeral 1, letra NE numeral 1, letra NF numeral 1, letra NG numeral 1, letra NH numeral 1, letra NI numeral 1, letra NJ numeral 1, letra NK numeral 1, letra NL numeral 1, letra NM numeral 1, letra NO numeral 1, letra NP numeral 1, letra NQ numeral 1, letra NR numeral 1, letra NS numeral 1, letra NT numeral 1, letra NU numeral 1, letra NV numeral 1, letra NW numeral 1, letra NX numeral 1, letra NY numeral 1, letra NZ numeral 1, letra OA numeral 1, letra OB numeral 1, letra OC numeral 1, letra OD numeral 1, letra OE numeral 1, letra OF numeral 1, letra OG numeral 1, letra OH numeral 1, letra OI numeral 1, letra OJ numeral 1, letra OK numeral 1, letra OL numeral 1, letra OM numeral 1, letra ON numeral 1, letra OO numeral 1, letra OP numeral 1, letra OQ numeral 1, letra OR numeral 1, letra OS numeral 1, letra OT numeral 1, letra OU numeral 1, letra OV numeral 1, letra OW numeral 1, letra OX numeral 1, letra OY numeral 1, letra OZ numeral 1, letra PA numeral 1, letra PB numeral 1, letra PC numeral 1, letra PD numeral 1, letra PE numeral 1, letra PF numeral 1, letra PG numeral 1, letra PH numeral 1, letra PI numeral 1, letra PJ numeral 1, letra PK numeral 1, letra PL numeral 1, letra PM numeral 1, letra PN numeral 1, letra PO numeral 1, letra PP numeral 1, letra PQ numeral 1, letra PR numeral 1, letra PS numeral 1, letra PT numeral 1, letra PU numeral 1, letra PV numeral 1, letra PW numeral 1, letra PX numeral 1, letra PY numeral 1, letra PZ numeral 1, letra QA numeral 1, letra QB numeral 1, letra QC numeral 1, letra QD numeral 1, letra QE numeral 1, letra QF numeral 1, letra QG numeral 1, letra QH numeral 1, letra QI numeral 1, letra QJ numeral 1, letra QK numeral 1, letra QL numeral 1, letra QM numeral 1, letra QN numeral 1, letra QO numeral 1, letra QP numeral 1, letra QQ numeral 1, letra QR numeral 1, letra QS numeral 1, letra QT numeral 1, letra QU numeral 1, letra QV numeral 1, letra QW numeral 1, letra QX numeral 1, letra QY numeral 1, letra QZ numeral 1, letra RA numeral 1, letra RB numeral 1, letra RC numeral 1, letra RD numeral 1, letra RE numeral 1, letra RF numeral 1, letra RG numeral 1, letra RH numeral 1, letra RI numeral 1, letra RJ numeral 1, letra RK numeral 1, letra RL numeral 1, letra RM numeral 1, letra RN numeral 1, letra RO numeral 1, letra RP numeral 1, letra RQ numeral 1, letra RR numeral 1, letra RS numeral 1, letra RT numeral 1, letra RU numeral 1, letra RV numeral 1, letra RW numeral 1, letra RX numeral 1, letra RY numeral 1, letra RZ numeral 1, letra SA numeral 1, letra SB numeral 1, letra SC numeral 1, letra SD numeral 1, letra SE numeral 1, letra SF numeral 1, letra SG numeral 1, letra SH numeral 1, letra SI numeral 1, letra SJ numeral 1, letra SK numeral 1, letra SL numeral 1, letra SM numeral 1, letra SN numeral 1, letra SO numeral 1, letra SP numeral 1, letra SQ numeral 1, letra SR numeral 1, letra SS numeral 1, letra ST numeral 1, letra SU numeral 1, letra SV numeral 1, letra SW numeral 1, letra SX numeral 1, letra SY numeral 1, letra SZ numeral 1, letra TA numeral 1, letra TB numeral 1, letra TC numeral 1, letra TD numeral 1, letra TE numeral 1, letra TF numeral 1, letra TG numeral 1, letra TH numeral 1, letra TI numeral 1, letra TJ numeral 1, letra TK numeral 1, letra TL numeral 1, letra TM numeral 1, letra TN numeral 1, letra TO numeral 1, letra TP numeral 1, letra TQ numeral 1, letra TR numeral 1, letra TS numeral 1, letra TU numeral 1, letra TV numeral 1, letra TW numeral 1, letra TX numeral 1, letra TY numeral 1, letra TZ numeral 1, letra UA numeral 1, letra UB numeral 1, letra UC numeral 1, letra UD numeral 1, letra UE numeral 1, letra UF numeral 1, letra UG numeral 1, letra UH numeral 1, letra UI numeral 1, letra UJ numeral 1, letra UK numeral 1, letra UL numeral 1, letra UM numeral 1, letra UN numeral 1, letra UO numeral 1, letra UP numeral 1, letra UQ numeral 1, letra UR numeral 1, letra US numeral 1, letra UT numeral 1, letra UV numeral 1, letra UW numeral 1, letra UX numeral 1, letra UY numeral 1, letra UZ numeral 1, letra VA numeral 1, letra VB numeral 1, letra VC numeral 1, letra VD numeral 1, letra VE numeral 1, letra VF numeral 1, letra VG numeral 1, letra VH numeral 1, letra VI numeral 1, letra VJ numeral 1, letra VK numeral 1, letra VL numeral 1, letra VM numeral 1, letra VN numeral 1, letra VO numeral 1, letra VP numeral 1, letra VQ numeral 1, letra VR numeral 1, letra VS numeral 1, letra VT numeral 1, letra VU numeral 1, letra VV numeral 1, letra VW numeral 1, letra VX numeral 1, letra VY numeral 1, letra VZ numeral 1, letra WA numeral 1, letra WB numeral 1, letra WC numeral 1, letra WD numeral 1, letra WE numeral 1, letra WF numeral 1, letra WG numeral 1, letra WH numeral 1, letra WI numeral 1, letra WJ numeral 1, letra WK numeral 1, letra WL numeral 1, letra WM numeral 1, letra WN numeral 1, letra WO numeral 1, letra WP numeral 1, letra WQ numeral 1, letra WR numeral 1, letra WS numeral 1, letra WT numeral 1, letra WU numeral 1, letra WV numeral 1, letra WW numeral 1, letra WX numeral 1, letra WY numeral 1, letra WZ numeral 1, letra XA numeral 1, letra XB numeral 1, letra XC numeral 1, letra XD numeral 1, letra XE numeral 1, letra XF numeral 1, letra XG numeral 1, letra XH numeral 1, letra XI numeral 1, letra XJ numeral 1, letra XK numeral 1, letra XL numeral 1, letra XM numeral 1, letra XN numeral 1, letra XO numeral 1, letra XP numeral 1, letra XQ numeral 1, letra XR numeral 1, letra XS numeral 1, letra XT numeral 1, letra XU numeral 1, letra XV numeral 1, letra XW numeral 1, letra XX numeral 1, letra XY numeral 1, letra XZ numeral 1, letra YA numeral 1, letra YB numeral 1, letra YC numeral 1, letra YD numeral 1, letra YE numeral 1, letra YF numeral 1, letra YG numeral 1, letra YH numeral 1, letra YI numeral 1, letra YJ numeral 1, letra YK numeral 1, letra YL numeral 1, letra YM numeral 1, letra YN numeral 1, letra YO numeral 1, letra YP numeral 1, letra YQ numeral 1, letra YR numeral 1, letra YS numeral 1, letra YT numeral 1, letra YU numeral 1, letra YV numeral 1, letra YW numeral 1, letra YX numeral 1, letra YY numeral 1, letra YZ numeral 1, letra ZA numeral 1, letra ZB numeral 1, letra ZC numeral 1, letra ZD numeral 1, letra ZE numeral 1, letra ZF numeral 1, letra ZG numeral 1, letra ZH numeral 1, letra ZI numeral 1, letra ZJ numeral 1, letra ZK numeral 1, letra ZL numeral 1, letra ZM numeral 1, letra ZN numeral 1, letra ZO numeral 1, letra ZP numeral 1, letra ZQ numeral 1, letra ZR numeral 1, letra ZS numeral 1, letra ZT numeral 1, letra ZU numeral 1, letra ZV numeral 1, letra ZW numeral 1, letra ZX numeral 1, letra ZY numeral 1, letra ZZ numeral 1, *Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma.* se desprende que este desarrollo no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se otorgó conforme a la licencia de urbanización, así como a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en su artículo 51, fracción XII,

1  
48

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

para el ejercicio fiscal 2016; considerando que a la fecha de la visita de campo, realizada el 15 de mayo de 2018, por personal de este órgano técnico, se pudo constatar que el fraccionamiento cuenta con obras de urbanización concluidas y existe vivienda edificada, habitada (Manzana 1 sobre calle Puerto Tampico, Manzana 6 sobre calle Puerto Vallarta y Manzana 10 sobre calle Puerto Altamira) y en proceso de construcción con personal laborando en las mismas, siendo el caso que la habitabilidad corresponde a un acto posterior a la entrega recepción de las obras de urbanización, por lo que existe incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización, ya que será con el acto de entrega recepción que concluirá la acción urbanística de conformidad a los artículos 299 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del Código citado, siendo el caso que para el citado fraccionamiento, el plazo transcurrió en exceso, considerando que para realizar cualquier trámite la licencia de urbanización debe estar vigente, en consecuencia al 31 de diciembre de 2017, se identifican 07 bimestres transcurridos, una vez analizada la siguiente documentación en copia certificada:

1. Licencia de Urbanización número 04-DOT 0895/12/2016, de fecha 19 de diciembre de 2016, con vigencia de 12 meses, para una superficie de 56,032.34 m<sup>2</sup>.
2. Oficio número 006/2018, de fecha 05 de enero de 2018, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, informando al urbanizador del vencimiento de la vigencia de la licencia de urbanización, así como se le requiere el pago de un bimestre por la cantidad de \$55,309.60.
3. Recibo oficial de pago número 822092 (03-001904) de fecha 11 de enero de 2018, por un importe de \$55,309.60, por el concepto de: "PAGO DE UN BIMESTRE DE AMPLIACIÓN DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA DENOMINADA FRACCIONAMIENTO SANTA MARÍA OF NUMERO LIC. URB. 04-DOT-0895/12/2016)".

Una vez analizado el oficio número 006/2018, de fecha 05 de enero de 2018 (numeral 2), del cual se deriva el recibo oficial de pago número 822092 (03-001904) de fecha 11 de enero de 2018, por un importe de \$55,309.60 (numeral 3), si bien señala el pago de un bimestre por ampliación de la licencia de urbanización del desarrollo "Fraccionamiento Santa María" (numeral 1), también es cierto que no se determina a que periodo de vigencia corresponde, en virtud de que dicho oficio de requerimiento y pago, ha sido realizado en el próximo ejercicio fiscal, por lo que de momento es impropcedente reconocer.

En consecuencia, del término de vigencia de la licencia de urbanización (19 de diciembre de 2017) al término del ejercicio fiscal 2017 (31 de diciembre de 2017), se identifica 01 bimestre transcurrido y pendiente de acreditar su pago, correspondiendo a cada uno de ellos la cantidad de \$55,309.60, equivalente al 10% del permiso autorizado, que multiplicado por 01 bimestre, resulta la cantidad a comprobar de \$55,309.60 (CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS 60/100 M.N.) por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización, en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

b) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por el derecho de incorporación a la infraestructura de agua potable y saneamiento de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales, comerciales y conexión de predios ya urbanizados, pagarán al momento de la incorporación por cada unidad de consumo, la totalidad de cada uno de los predios del fraccionamiento o urbanización que hayan sido aprobados en el proyecto final autorizado por la dependencia correspondiente, realizando el pago en una sola exhibición, sobre la base de \$4,874.82 (Décimo Octavo del Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciben a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017) que multiplicado por 295 unidades de consumo, resulta un monto a cubrir de \$1'438,071.90 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETENTA Y UN PESOS 90/100 M.N.). Lo anterior en virtud de que, de acuerdo al plano denominado "PLANO DE LOTIFICACION GENERAL" de fecha abril de 2017, se identificaron un total

\$1'438,071.90

**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERÍODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

de 295 lotes, equivalentes a unidades de consumo y ya que en la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico al desarrollo "Fraccionamiento Santa María" el día 15 de mayo de 2018, se pudo constatar que existe red de agua potable y drenaje, las cuales se conecta a la red municipal (SAPAZA), según consta en acta circunstanciada levantada en misma fecha, en consecuencia, deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de incorporación a la infraestructura de agua potable y saneamiento de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales, comerciales y conexión de predios ya urbanizados, al momento de la incorporación por cada unidad de consumo, por la totalidad de cada uno de los predios del fraccionamiento o urbanización que hayan sido aprobados en el proyecto final autorizado por la dependencia correspondiente, previsto en el artículo ya citado de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de conformidad a lo establecido en los artículos 245 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco y Décimo Octavo del Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciben a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, por la cantidad de \$1'438,071.90 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETENTA Y UN PESOS 90/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

c) **Deberá presentar copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad que acredite la entrega de las áreas de cesión para equipamiento por la superficie de 462.70 m<sup>2</sup>, para cumplir con la superficie de 8,927.68 m<sup>2</sup> (desglosado en el porcentaje del 16% de la superficie de 54,782.80 m<sup>2</sup> de uso tipo habitacional que resulta la superficie de 8,765.24 m<sup>2</sup> y del porcentaje de 13% de la superficie de 1,249.54 m<sup>2</sup> de uso comercio, que resulta de 162.44 m<sup>2</sup>) correspondiente al área de cesión para equipamiento faltante y no identificada dentro del desarrollo "Fraccionamiento Santa María" y el proyecto definitivo de urbanización según plano denominado "PLANO DE LOTIFICACION GENERAL" de fecha abril de 2017, que está obligado a otorgar a título gratuito por la autorización de la acción urbanística citada, de conformidad a los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.**

\$391,074.04

Lo anterior en virtud de que, en la visita de campo realizada el 15 de mayo de 2018, por personal de este órgano técnico al desarrollo "Fraccionamiento Santa María", se pudo identificar el "ÁREAS DE CESIÓN 1" equipada con hidrantes, terraza, bancas, juegos infantiles, luminarias y pasto, el "ÁREA DE CESIÓN 2" equipada con canchas de usos múltiples, bancas, empastado, caminos y luminarias, el "ÁREA DE CESIÓN 3" únicamente con arbolado y una cisterna de agua, el "ÁREA DE CESIÓN 4" equipada con arbolado, caminos, bancas y luminarias y el "ÁREA DE CESIÓN 5", equipada con bancas, gimnasio, luminarias y caminos, así mismo, existe vivienda edificada, habitada (Manzana 1 sobre calle Puerto Tampico, Manzana 6 sobre calle Puerto Vallarta y Manzana 10 sobre calle Puerto Altamira) y en proceso de construcción con personal laborando en las mismas, aunado a que cuenta con obras de urbanización concluidas, siendo el caso que no se ha presentado el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización de dicho desarrollo y dado que la habitabilidad corresponde a un acto posterior a la entrega recepción del fraccionamiento o acción urbanística, de conformidad a los artículos 241, 242, 245, 246, 290 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, existe una irregularidad, ya que las obras de urbanización se encuentran concluidas y ya está habitado, por lo que debió contarse previamente con el acta de certificación de hechos donde conste la entrega recepción de las obras de urbanización, en consecuencia no se garantiza la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, por lo que existe incumplimiento al proceso de ejecución y recepción de las obras de urbanización, y a garantizar a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, de acuerdo a lo establecido en los artículos del 175, 176, 241 y del 299 al 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Cabe señalar el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, presenta la Escritura Pública número 3,701 de fecha 23 de enero de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Genaro Alvarez del Toro, Notario Público Titular número 2, del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, que refiere el Contrato de Donación Pura y Simple a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de las áreas de cesión para equipamiento, únicamente por la superficie total identificada de 8,464.98 m<sup>2</sup> (denominadas según plano denominado "PLANO DE LOTIFICACION GENERAL" de fecha abril de 2017, como "ÁREAS DE CESIÓN 1", "ÁREAS DE CESIÓN 2", "ÁREAS DE CESIÓN 3", "ÁREAS DE CESIÓN 4" y "ÁREAS DE CESIÓN 5"), por la autorización del desarrollo "Fraccionamiento Santa María", de un total de 8,927.68 m<sup>2</sup>, de conformidad a los artículos 175 y 176 del Código



## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que existe un faltante de 462.70 m<sup>2</sup> como superficie faltante y no identificada dentro del desarrollo citado.

Atendiendo a lo anterior, dentro del Capítulo V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se encuentran previstos de manera clara y precisa los porcentajes que deberán de aplicarse para la determinación de las áreas de cesión para destinos y equipamiento; encontrándose señalado en el artículo 176 lo siguiente: "La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes...I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía sin que pueda exceder del 24 % de la superficie bruta...II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13% de la superficie bruta...III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta...IV. Zonas Industriales: 8% de la superficie bruta... V. Zonas de Granjas, Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta. Para el caso de lotes mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión. Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera: Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión". En este mismo sentido, es importante señalar que la fracción VIII del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señala expresamente que: "VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o aseo políticas de conservación".

Por lo anterior, para determinar el detrimento al erario público, por el incumplimiento a los artículos 175, 176, 240, 241, 262 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, respecto a garantizar la entrega a título gratuito de las áreas de cesión para equipamiento, generadas por la autorización de la licencia de urbanización número 04-DOT 0895/12/2016, de fecha 19 de diciembre de 2016, para una superficie de 56,032.34 m<sup>2</sup>, se tiene como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "Fraccionamiento Santa María", como valor de referencia el valor unitario de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, según Decreto número 26017/LX/16, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 29 de noviembre de 2016, vigente a partir del 01 de enero de 2017, teniendo como valor unitario \$570.00 por metro cuadrado, más \$275.20, considerado como valor por metro cuadrado de urbanización, en base al presupuesto presentado por un monto de \$15'420,636.58, resultando un total para el valor de referencia de \$845'20 que multiplicado por la superficie de 462.70 m<sup>2</sup>, correspondiente a las áreas de cesión para equipamiento faltante y no identificada dentro del desarrollo "Fraccionamiento Santa María" autorizado mediante la licencia de urbanización número 04-DOT 0895/12/2016, de fecha 19 de diciembre de 2016, resulta un monto en detrimento al erario de \$391,074.04 (TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETENTA Y CUATRO PESOS 04/100 M.N.) de conformidad a lo establecido en los artículos 175, 176, 241, 245, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, por lo que, deberá presentar copia certificada de la escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en donde conste que la superficie de 462.70 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie faltante y no identificada como área de cesión para equipamiento dentro del desarrollo "Fraccionamiento Santa María", ubicado en el Municipio Zapotlán El Grande, Jalisco, forma parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal; de lo contrario será sujeto a un crédito fiscal de \$391,074.04, por omisión en el ejercicio de sus funciones.

**Resumen:** Los conceptos de los incisos a, b y c de la observación 6, que pueden ser cuantificables, resulta un monto de \$1'884,455.54 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 54/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizar las tarifas de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$1'884,455.54



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "PUNTA PARAISO"	OBSERVACIÓN 7	IMPORTE TOTAL: \$794,106.20
<p>Superficie total ..... 5,000.00 m<sup>2</sup> Superficie vendible ..... 4,499.00 m<sup>2</sup> Superficie de vitaldades ..... 501.00 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco ..... 792.29 m<sup>2</sup></p>	<p>Lotes tipo Habitacional H3-U ..... 10 Lotes tipo Comercio y Servicios CS ..... 03 Lotes tipo Equipamiento y Otros El ..... 02</p>	<p>Licencia de Urbanización número 02-DOT 0694/09/2017, de fecha 20 de septiembre de 2017, con vigencia de 12 meses, para una superficie de 5,000.00 m<sup>2</sup></p>

**DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA**

**IMPORTE:**

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación técnica y administrativa presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Punta Paraiso", autorizado mediante licencia de urbanización número 02-DOT 0694/09/2017, de fecha 20 de septiembre de 2017, con vigencia de 12 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 10 de mayo de 2018, en la que se constató que el desarrollo es tipo habitacional y comercial; sus obras de urbanización y edificación se encuentran en proceso, únicamente con personal laborando en obras de construcción; en el área comercial se encuentran locales en construcción, los cuales dan frente a la vialidad denominada Abasolo, misma que la sección que corresponde al desarrollo está en breña y sin delimitar; el área habitacional consta de acceso controlado por medio de un portón de ingreso, el cual da acceso a una vialidad de concreto con sección de 8.00 metros aproximadamente sin banquetas y sin machuelos; existen registros de drenaje, cajas de válvulas, red eléctrica subterránea con postes y luminarias, cuenta con red de agua potable y alcantarillado, los cuales se conectan a la red municipal (SAPAZA); existe vivienda edificada, habitada y en proceso de construcción, con frente de 13.00 metros aproximadamente; no se localizaron áreas de cesión para equipamiento; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al desarrollo y al plano del proyecto definitivo denominado "Plano Manzanero" de fecha julio de 2017 y consultado durante la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento, corresponden con el proyecto autorizado. En virtud de que en la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico al fraccionamiento "Punta Paraiso" el día 10 de mayo de 2018, se constató que cuenta con red de agua potable y alcantarillado, los cuales se conectan a la red municipal (SAPAZA), sin presentar el recibo oficial de pago correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciben a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, en el Décimo Octavo, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, para el ejercicio fiscal 2017, aunado a que se confirma la existencia de habitabilidad, al constatar que el área habitacional cuenta con vivienda edificada, habitada y en proceso de construcción y puesto que, la habitabilidad corresponde a un acto posterior a la entrega recepción del fraccionamiento o acción urbanística, de conformidad a los artículos 241, 242, 245, 246, 290 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se presume incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización y a garantizar las áreas de cesión para equipamiento a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de acuerdo a lo establecido en los artículos 175, 176, 245 y del 299 al 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hacen las siguientes observaciones por falta de

*[Handwritten signature]*

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

documentación comprobatoria:

- a) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por el derecho de incorporación a la infraestructura de agua potable y saneamiento de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales, comerciales y conexión de predios ya urbanizados, pagarán al momento de la incorporación por cada unidad de consumo, la totalidad de cada uno de los predios del fraccionamiento o urbanización que hayan sido aprobados en el proyecto final autorizado por la dependencia correspondiente, realizando el pago en una sola exhibición, sobre la base de \$4,874.82 (Décimo Octavo del Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciban a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017) que multiplicado por 15 unidades de consumo, resulta un monto a cubrir de \$73,122.30 (SETENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 30/100 M.N.). Lo anterior en virtud de que, de acuerdo al plano denominado "Plano Manzanero" de fecha julio de 2017, se identificaron un total de 15 lotes, equivalentes a unidades de consumo y ya que en la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico al fraccionamiento "Punta Paraiso" el día 10 de mayo de 2018, se pudo constatar que cuenta con red de agua potable y alcantarillado, los cuales se conectan a la red municipal (SAPAZA), según consta en acta circunstanciada levantada en misma fecha, en consecuencia, deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de incorporación a la infraestructura de agua potable y saneamiento de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales, comerciales y conexión de predios ya urbanizados, al momento de la incorporación por cada unidad de consumo, por la totalidad de cada uno de los predios del fraccionamiento o urbanización que hayan sido aprobados en el proyecto final autorizado por la dependencia correspondiente, previsto en el artículo ya citado de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de conformidad a lo establecido en los artículos 245 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco y Décimo Octavo del Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciban a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, por la cantidad de \$73,122.30 (SETENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 30/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

- b) Deberá presentar copia certificada de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad que acredite la entrega de las áreas de cesión para equipamiento por la superficie de 792.29 m<sup>2</sup> (desglosado en el porcentaje del 16% de la superficie de 4,743.20 m<sup>2</sup> de uso tipo habitacional que resulta la superficie de 758.91 m<sup>2</sup> y del porcentaje de 13% de la superficie de 256.80 m<sup>2</sup> de uso comercio, que resulta de 33.38 m<sup>2</sup>) correspondiente al área de cesión para equipamiento faltante y no identificada dentro del desarrollo "Punta Paraiso" y el proyecto definitivo de urbanización según plano denominado "Plano Manzanero" de fecha julio de 2017, que está obligado a otorgar a título gratuito por la autorización de la acción urbanística citada, de conformidad a los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Lo anterior en virtud de que, en la visita de campo realizada el 10 de mayo de 2018, por personal de este órgano técnico al desarrollo "Punta Paraiso", no se localizaron áreas de cesión para equipamiento, así mismo, existe vivienda edificada, habitada y en proceso de construcción, aunado a que las obras de urbanización se encuentran sin concluir, siendo el caso que no se ha presentado el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización de dicho desarrollo y dado que la habitabilidad corresponde a un acto posterior a la entrega recepción del fraccionamiento o acción urbanística, de conformidad a los artículos 241, 242, 245, 246, 290 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, existe una irregularidad, ya que las obras de urbanización se encuentran sin concluir y ya está habitado, por lo que debió contarse previamente con el acta de certificación de hechos donde consiste la entrega recepción de las obras de urbanización, en consecuencia no se garantiza la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, por lo que existe incumplimiento al proceso de ejecución y recepción de las obras de urbanización, y a garantizar a favor del Municipio de Zapotlán El Grande,

\$73,122.30

\$720,983.90



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Jalisco, la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, de acuerdo a lo establecido en los artículos del 175, 176, 241 y del 299 al 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Atendiendo a lo anterior, dentro del Capítulo V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se encuentran previstos de manera clara y precisa los porcentajes que deberán de aplicarse para la determinación de las áreas de cesión para destinos y equipamiento; encontrándose señalado en el artículo 176 lo siguiente: "La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando las siguientes porcentajes...I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía sin que pueda exceder del 24 % de la superficie bruta...II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13% de la superficie bruta...III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta...IV. Zonas Industriales: 8% de la superficie bruta... V. Zonas de Granjas, Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta. Para el caso de lotes mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión. Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera: Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión". En este mismo sentido, es importante señalar que la fracción VIII del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señala expresamente que: "VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación".

Por lo anterior, para determinar el detrimento al erario público, por el incumplimiento a los artículos 175, 176, 240, 241, 262 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, respecto a garantizar la entrega a título gratuito de las áreas de cesión para equipamiento, generadas por la autorización de la licencia de urbanización número 02-DOT 0694/09/2017, de fecha 20 de septiembre de 2017, para una superficie de 5,000.00 m<sup>2</sup>, se tiene como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "Punta Paraiso", como valor de referencia el valor unitario de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, según Decreto número 26017/LX/16, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 29 de noviembre de 2016, vigente a partir del 01 de enero de 2017, teniendo como valor unitario \$910.00 por metro cuadrado, resultando un total para el valor de referencia de \$910.00 que multiplicado por la superficie de 792.29 m<sup>2</sup>, correspondiente a las áreas de cesión para equipamiento faltante y no identificada dentro del desarrollo "Punta Paraiso" autorizado mediante la licencia de urbanización número 02-DOT 0694/09/2017, de fecha 20 de septiembre de 2017, resulta un monto en detrimento al erario de \$720,983.90 (SETECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 90/100 M.N.) de conformidad a lo establecido en los artículos 175, 176, 241, 245, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, por lo que, deberá presentarse copia certificada de la escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en donde conste que la superficie de 792.29 m<sup>2</sup>, correspondiente a la superficie faltante y no identificada como área de cesión para equipamiento dentro del desarrollo "Punta Paraiso", ubicado en el Municipio Zapotlán El Grande, Jalisco, forma parte del registro y control de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal; de lo contrario será sujeto a un crédito fiscal de \$720,983.90, por omisión en el ejercicio de sus funciones.

**Resumen:** Los conceptos de los incisos a y b de la observación 7, que pueden ser cuantificables, resulta un monto de \$794,106.20 (SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO SEIS PESOS 20/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizar las tarifas de acuerdo a la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$794,106.20



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERÍODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "CONDOMINIO LOS OLIVOS"	OBSERVACIÓN 8	IMPORTE TOTAL: \$127,624.11
<p>Superficie total ..... 4,944.40 m<sup>2</sup> Superficie de Restricción CA..... 219.69 m<sup>2</sup> Superficie vendible..... 2,757.50 m<sup>2</sup> Superficie de vitaldades..... 1,174.40 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento en proyecto..... 792.81 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco..... 752.80 m<sup>2</sup></p>	<p>Lotes tipo Habitacional H4 ..... 23 Lotes tipo Comercio y Servicios CS ..... 01 Lotes tipo Equipamiento y Otros..... 02</p>	<p>Licencia de Urbanización número 03-DOT 0733/10/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, con vigencia de 18 meses, para una superficie de 4,944.40 m<sup>2</sup>.</p>
DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA		IMPORTE:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Condominio Los Olivos"; autorizado mediante licencia de urbanización número 03-DOT 0733/10/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, con vigencia de 18 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 08 de mayo de 2018, en la que se constató que el desarrollo está delimitado con postería y alambrado; se encuentra en proceso de urbanización con personal laborando en la introducción de la línea de drenaje, siendo el caso que el desarrollo ya se encuentra conectado a la red de alcantarillado del municipio (SAPAZA); existe el trazo y nivelación de una vialidad, la cual concluye en el colector pluvial, localizado al poniente del desarrollo; las áreas de cesión para equipamiento se encuentran sin delimitar y en breña; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al desarrollo y al plano del proyecto definitivo denominado "Plano Manzanero" de fecha julio de 2017 y consultado durante la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento, corresponden con el proyecto autorizado. En virtud de que no se acredita el pago total por los derechos de urbanización para la emisión de la licencia de urbanización número 03-DOT 0733/10/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, para el desarrollo "Condominio Los Olivos", de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 263 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, aunado a que en la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico al fraccionamiento "Condominio Los Olivos" el día 08 de mayo de 2018, se constató que cuenta se encuentra en proceso de urbanización con personal laborando en la introducción de la línea de drenaje, siendo el caso que el desarrollo ya se encuentra conectado a la red de alcantarillado del municipio (SAPAZA), sin presentar el recibo oficial de pago correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que rechan a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, en el Décimo Octavo, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, para el ejercicio fiscal 2017, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hacen las siguientes observaciones por falta de documentación comprobatoria:

*[Handwritten signature]*

**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERÍODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

a) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial del pago complementario por el concepto de derechos de urbanización por la emisión de la licencia de urbanización número 03-DOT 0733/10/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$878.79 (OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 79/100 M.N.).

\$878.79

Lo anterior en virtud de que de acuerdo a la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 03-DOT 0733/10/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, para una superficie de 4,944.40 m<sup>2</sup>, con vigencia de 18 meses, del fraccionamiento denominado "Condominio Los Olivos", que se desglosa de la siguiente manera: 1) por la revisión del anteproyecto por la tarifa establecida de \$800.00; 2) por autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 0.49444 has., por tarifa determinada de \$1,173.48, resulta la cantidad de \$880.22; 3) por la autorización para urbanizar de uso habitacional la superficie de 4,839.40 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$1.61 resulta la cantidad de \$7,791.43; 4) por la autorización para urbanizar de uso comercio y servicio la superficie de 105.00 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$3.19 resulta la cantidad de \$334.95; 5) por la aprobación de 23 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$28.33 resulta la cantidad de \$651.59; 6) por la aprobación de 01 lotes tipo comercio y servicio por la tarifa de \$28.66 resulta la cantidad de \$28.66; 7) por la aprobación de 02 lotes tipo equipamiento y otros por la tarifa determinada de \$67.02 resulta la cantidad de \$134.04; 8) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$1,012,153.01 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$15,182.30; 9) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo habitacional la superficie de 2,541.96 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$7.95 resulta la cantidad de \$20,208.58; y 10) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo comercio y servicio la superficie de 105.00 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$16.57 resulta la cantidad de \$1,739.85 (de conformidad al artículo 49 fracción I, fracción II, fracción III letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso a, fracción IV letra A numeral 1, letra B numeral 3, fracción X, fracción XV numeral 1, letra A numeral 1 y numeral 1 letra B numeral 1 inciso a, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017), que sumados los diez conceptos resulta la cantidad de \$47,451.62, cuyo monto fue cubierto mediante los recibos oficiales números 803837 (03-021282) y 803838 (03-021282), ambos de fecha 27 de noviembre de 2017, por la cantidad total de **\$47,451.62**.

Respecto a esto es importante mencionar que de acuerdo con el plano denominado "Plano Manzanero" de fecha julio de 2017, se autorizaron las siguientes superficies que se desglosan de la siguiente manera: 1) por la revisión del anteproyecto por la tarifa establecida de \$800.00; 2) por autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 0.49444 has., por tarifa determinada de \$1,173.48, resulta la cantidad de \$880.22; 3) por la autorización para urbanizar de uso habitacional la superficie de 4,839.40 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$1.61 resulta la cantidad de \$7,791.43; 4) por la autorización para urbanizar de uso comercio y servicio la superficie de 105.00 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$3.19 resulta la cantidad de \$334.95; 5) por la aprobación de 23 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$28.33 resulta la cantidad de \$651.59; 6) por la aprobación de 01 lotes tipo comercio y servicio por la tarifa de \$28.66 resulta la cantidad de \$28.66; 7) por la aprobación de 02 lotes tipo equipamiento y otros por la tarifa determinada de \$67.02 resulta la cantidad de \$134.04; 8) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$1,012,153.01 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$15,182.30; 9) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo habitacional la superficie de 2,652.50 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$7.95 resulta la cantidad de \$21,087.38; y 10) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo comercio y servicio la superficie de 105.00 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$16.57 resulta la cantidad de \$1,739.85 (de conformidad al artículo 49 fracción I, fracción II, fracción III letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso a, fracción IV letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso a, numeral 3, fracción X, fracción XV numeral 1, letra A numeral 1 y numeral 1 letra B numeral 1 inciso a, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017), que sumados los diez conceptos resulta la cantidad de **\$48,330.41**.

Por lo que de momento existe saldo a comprobar una vez aplicada la deductiva de **\$47,451.62** (recibos oficiales números 803837 (03-021282) y 803838 (03-021282), ambos de fecha 27 de noviembre de 2017) a la cantidad total de **\$48,330.41**, resultando la cantidad de \$878.79 que corresponde al complemento del pago por los derechos para urbanizar por la expedición de la licencia de urbanización número 03-DOT 0733/10/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, con vigencia de 18 meses, para una superficie de 4,944.40 m<sup>2</sup>.

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Por todo lo anterior, deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por la cantidad de \$878,79 (OCHO CIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 79/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

- b) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por el derecho de incorporación a la infraestructura de agua potable y saneamiento de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales, comerciales y conexión de predios ya urbanizados, pagarán al momento de la incorporación por cada unidad de consumo, la totalidad de cada uno de los predios del fraccionamiento o urbanización que hayan sido aprobados en el proyecto final autorizado por la dependencia correspondiente, realizando el pago en una sola exhibición, sobre la base de \$4,874.82 (Décimo Octavo del Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciben a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017) que multiplicado por 26 unidades de consumo, resulta un monto a cubrir de \$126,745.32 (CIENTO VEINTISEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 32/100 M.N.). Lo anterior en virtud de que, de acuerdo al plano denominado "Plano Manzanero" de fecha julio de 2017, se identificaron un total de 26 lotes, equivalentes a unidades de consumo y ya que en la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico al fraccionamiento "Condominio Los Olivos" el día 08 de mayo de 2018, se pudo constatar que se encuentra en proceso de urbanización con personal laborando en la introducción de la línea de drenaje, siendo el caso que el desarrollo ya se encuentra conectado a la red de alcantarillado del municipio (SAPAZA), según consta en acta circunstanciada levantada en misma fecha, en consecuencia, independientemente que solamente cuente con la conexión a la línea de drenaje del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de acuerdo a lo establecido en el artículo inicialmente citado, deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de incorporación a la infraestructura de agua potable y saneamiento de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales, comerciales y conexión de predios ya urbanizados, al momento de la incorporación por cada unidad de consumo, por la totalidad de cada uno de los predios del fraccionamiento o urbanización que hayan sido aprobados en el proyecto final autorizado por la dependencia correspondiente, previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de conformidad a lo establecido en los artículos 245 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco y Décimo Octavo del Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciben a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, por la cantidad de \$126,745.32 (CIENTO VEINTISEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 32/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$126,745.32

**Resumen:** Los conceptos de los incisos a y b de la observación 8, que pueden ser cuantificables, resulta un monto de \$127,624.11 (CIENTO VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 11/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$127,624.11

Handwritten initials and a checkmark.

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERÍODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "VILLA TERRANOVA (TERRANOVA)"	OBSERVACIÓN 9	IMPORTE TOTAL: \$106,986.50
<p>Superficie total .....59,171.35 m<sup>2</sup> Superficie vendible.....47,053.77 m<sup>2</sup> Superficie de vitalidades.....12,117.58 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco.....9,467.41 m<sup>2</sup></p>	<p>Lotes tipo Habitacional H4 .....228 Lotes tipo Comercio C .....04 Lotes tipo Equipamiento y Otros.....06</p>	<p>Licencia de Urbanización número 1511/12/2009 de fecha 01 de diciembre de 2009, con vigencia de 24 meses, para una superficie de 59,171.35 m<sup>2</sup>.</p>

DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios: 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Villa Terranova (Terranova)", autorizado mediante licencia de urbanización número 1511/12/2009 de fecha 01 de diciembre de 2009, con vigencia de 24 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 11 de mayo de 2018, en la que se constató que la Acción Urbanística se encuentra delimitada con postes de concreto con alambrado, únicamente cuenta con tres vialidades de concreto, con banquetas y machuelos del mismo material y sección de 8.00 metros (calle Vancouver), 10.00 metros (calle Montreal) y 20.00 metros (calle Terranova) aproximadamente y corresponden a la etapa 1, de acuerdo al plano denominado "ETAPAS" de fecha 21 de noviembre de 2016; en dichas vialidades existen registros de drenaje, cajas de válvulas y postes con luminarias; así mismo, cuenta con línea de drenaje y agua potable, mismas que se conectan a la red municipal (SAPAZA); el frente del lote habitacional es de 8.00 metros aproximadamente; el resto del predio se encuentra aún en breña; cabe señalar que se localizaron dos áreas verdes equipadas con bancas, andadores y arbolado, dentro de la etapa 1 ya citada; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al fraccionamiento y al plano del proyecto definitivo citado y consultado al momento de la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento, corresponden con el proyecto autorizado. En virtud de que se confirma que se ha agotado el término de vigencia de la licencia de urbanización emitida con fecha 01 de diciembre de 2009, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y a la fecha el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha informado la situación que prevalece, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hace la siguiente observación por falta de documentación comprobatoria:

- a) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 1511/12/2009 de fecha 01 de diciembre de 2009, con vigencia de 24 meses, del desarrollo "Villa Terranova (Terranova)" (prórroga), por la cantidad de \$106,986.50 (CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 50/100 M.N.) y adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido en esta observación, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco y de conformidad al artículo 31 fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2009.

\$106,986.50

IMPORTE:

**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**

**MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**  
**PERÍODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE**  
**EJERCICIO FISCAL 2017**

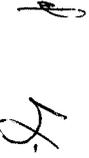
**PLIEGO DE OBSERVACIONES**  
**FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS**

En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 1511/12/2009 de fecha 01 de diciembre de 2009, con vigencia de 24 meses, por la superficie de 59,171.35 m<sup>2</sup>, del fraccionamiento denominado "Villa Terranova (Terranova)", que se desglosa de la siguiente manera: 1) por la solicitud de autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 6 has. por la tarifa de \$737.00 resulta la cantidad de \$4,422.00; 2) por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, tipo habitacional densidad alta, la superficie de 59,171.35 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$1.10 resulta la cantidad de \$65,088.49; 3) por la aprobación de cada lote o predio de 11 lotes tipo habitacional densidad alta, por la tarifa de \$17.80 resulta la cantidad de \$195.80; 4) por la aprobación de cada lote o predio de 3 lotes tipo comercio y servicio barrial, por la tarifa de \$34.10, resulta la cantidad de \$102.30; 5) por la aprobación para la subdivisión de 11 lotes tipo habitacional densidad alta, por la tarifa de \$162.11, de lo que resulta la cantidad de \$1,783.10; 6) por la aprobación para la subdivisión de 03 lotes tipo comercio y servicio barrial, por la tarifa de \$471.50, de lo que resulta la cantidad de \$1,414.50 y 7) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$7020,310.00 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización, aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$105,304.65, de conformidad al artículo 31 fracción I, inciso a, fracción II, letra A, numeral 1, fracción III, letra A, numeral 1, letra B, numeral 1, inciso b, fracción VI, letra A, numeral 1, inciso a), letra B, numeral 1, inciso b y fracción VIII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2009, que sumados los siete conceptos, resultando la cantidad de \$178,310.84, como monto base para la determinación del valor del bimestre y de conformidad al artículo 31, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2009, ("Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses; y por cada bimestre adicional se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma."), se desprende que este fraccionamiento no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se otorga de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en su artículo 31, fracción X, para el ejercicio fiscal 2009, considerando que el fraccionamiento "Villa Terranova (Terranova)", aún se encuentra en proceso de urbanización, que para el caso del citado fraccionamiento el plazo transcurrió en exceso, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado, puesto que al término del ejercicio fiscal 2017, se identifican 31 bimestres transcurridos, de los cuales ya se han requerido con anterioridad 25 bimestres, con término al 01 de febrero de 2017, de lo que se confirma que se ha agotado el término de la vigencia de la licencia de urbanización, emitida con fecha 01 de diciembre de 2009, de conformidad a lo establecido en el artículo 31, fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2009, y artículos 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, una vez analizada la siguiente documentación en copia certificada:

1. Escrito de fecha 21 de agosto de 2017, recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial el 23 de agosto de 2017, mediante el cual el urbanizador, solicita la suspensión de las obras del desarrollo.
2. Oficio número 0610/2017, de fecha 30 de agosto de 2017, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, mediante el cual informa al urbanizador de la autorización de suspensión de obras de urbanización.

Derivado de lo anterior, una vez analizada la documentación citada en los numerales del 1 y 2, si bien es cierto, se presenta el escrito de suspensión de fecha 21 de agosto de 2017 (numeral 1) y del cual se deriva la respuesta del Municipio, mediante el oficio número 0610/2017, de fecha 30 de agosto de 2017 (numeral 2), una vez analizado, se confirma que dicho escrito ha sido presentado sin contar con tiempo de vigencia la licencia de urbanización, siendo el caso que se han requerido con anterioridad el pago de 06 bimestres de prórroga, por lo que es improcedente reconocer el escrito y oficio de suspensión citados en los numerales 1 y 2.

En consecuencia, en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, se identifican 06 bimestres transcurridos a partir del 01 de febrero de 2017 (término del último bimestre requerido), correspondiendo la cantidad de \$17,831.08, equivalente al 10% del permiso autorizado, que multiplicado por 06 bimestres transcurridos, resulta una cantidad a comprobar de \$106,986.50, por lo que deberá presentar el recibo





DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERÍODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Oficial de pago por concepto de prórroga de la licencia de urbanización por la cantidad de \$106,986.50 (CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 50/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$106,986.50

**Resumen:** El concepto del inciso a) de la observación 9, que puede ser cuantificable, resulta un monto de \$106,986.50 (CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 50/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA  
"FRACCIONAMIENTO DR. MANUEL GUTIÉRREZ PÉREZ"

OBSERVACIÓN 10

IMPORTE TOTAL: \$71,321.66

Superficie total .....	53,396.57 m <sup>2</sup>
Superficie de Restricciones (VP y CA) .....	9,976.32 m <sup>2</sup>
Superficie vendible .....	25,311.12 m <sup>2</sup>
Superficie de vitalidades .....	10,264.45 m <sup>2</sup>
Área de cesión para equipamiento en proyecto .....	7,844.68 m <sup>2</sup>
Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco .....	6,947.24 m <sup>2</sup>

Lotés tipo Habitacional H4-U .....

249

Licencia de Urbanización número 2035/2011, de fecha 10 de noviembre de 2011, para una superficie de 53,396.57 m<sup>2</sup>.

DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA

IMPORTE:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del desarrollo denominado "Fraccionamiento Dr. Manuel Gutiérrez Pérez"; autorizado mediante licencia de urbanización número 2035/2011, de fecha 10 de noviembre de 2011, con vigencia hasta de 24 meses (de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande para el ejercicio fiscal 2011). Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 11 de mayo de 2018, en la que se constató que la Acción Urbanística cuenta con dos vitalidades localizadas al norte del desarrollo: la denominada Cedro y/o Prodi. Av. Carlos Villaseñor, la cual es de empedrado con machuelos de concreto y banqueta de concreto, de un solo lado, con sección de 11.40 metros aproximadamente y la otra denominada Av. Carlos Villaseñor, de asfalto con machuelos de concreto y banqueta también de concreto de un solo lado, con sección de 13.00 metros aproximadamente; mismas vitalidades delimitan un área de cesión para equipamiento y el arroyo que cruza en dicha área; la vitalidad denominada Av. Carlos Villaseñor cuenta con postes y luminarias con red de distribución aérea; el resto del predio se encuentra en breña, sin embargo se pudo constatar que el área habitacional cuenta con registros y líneas de drenaje, las cuales se conectan a la red de SAPAZA; respecto al área de cesión para equipamiento localizada al norte del desarrollo se encuentra en breña, cabe señalar que dicha área se encuentra dividida por un corte y trazo de vitalidad que une la vitalidad Cedro, con la Av. Carlos Villaseñor, mismo trazo que no forma parte del proyecto autorizado; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al fraccionamiento y al plano del proyecto definitivo denominado "LOTIFICACION Núm. 06" de fecha oct-2010 y consultado al momento de la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento (a excepción del corte y trazo de la vitalidad ya señalado), corresponden con el

*[Handwritten signature]*

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANISTICAS

proyecto autorizado. En virtud de que se detectó la expedición de la licencia de urbanización, bajo la modalidad de objetivo social, sin embargo en el expediente técnico administrativo se cuenta únicamente con la documentación parcial entregada en ejercicios fiscales anteriores para encontrarse en el supuesto de una acción urbanística por objetivo social, conforme a lo establecido en los artículos del 325 al 335 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual señala, que la acción urbanística por objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán en forma progresiva, mediante la gestión pública a través de los municipios, del ejecutivo estatal o de ambas autoridades; por lo que al no presentar toda aquella documentación que diera sustento a la modalidad de acción urbanística por objetivo social, como son el convenio celebrado con los propietarios de las áreas o predios y el Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco, en el cual se establezca la constitución de una asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva, así como estudios que fundamenten la promoción de la acción urbanística por objetivo social, convenio en donde se señale las obras faltantes de urbanización que estén programadas a realizarse en forma progresiva y documento mediante el cual se señale la iniciativa de los gobiernos estatal y municipal de gestionar y ejecutar esta acción urbanística por objetivo social, mismo que contendrá y se integrará de conformidad a las disposiciones señaladas en los artículos 328 y 329 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de momento se ha considerado bajo el marco legal de una acción urbanística privada y se confirma que se ha agotado el término de vigencia de la licencia de urbanización emitida con fecha 10 de noviembre de 2011, de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande para el ejercicio fiscal 2011, siendo el caso que a la fecha el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha informado la situación que prevalece, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hace la siguiente observación por falta de documentación comprobatoria:

- a) **Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 2035/2011, de fecha 10 de noviembre de 2011, con vigencia hasta de 24 meses (de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande para el ejercicio fiscal 2011), del desarrollo "Fraccionamiento Dr. Manuel Gutiérrez Pérez" (prórroga), por la cantidad de \$71,321.66 (SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN PESOS 66/100 M.N.) y adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido en esta observación, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco y de conformidad al artículo 31 fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2011.**

\$71,321.66

En virtud de que se detectó la expedición de la licencia de urbanización número 2035/2011, de fecha 10 de noviembre de 2011, bajo la modalidad de objetivo social, sin embargo en el expediente técnico administrativo se cuenta únicamente con la documentación parcial entregada en ejercicios fiscales anteriores para encontrarse en el supuesto de una acción urbanística por objetivo social, conforme a lo establecido en los artículos del 325 al 335 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el cual señala, que la acción urbanística por objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán en forma progresiva, mediante la gestión pública a través de los municipios, del ejecutivo estatal o de ambas autoridades. Por lo que de momento se ha considerado bajo el marco legal de una acción urbanística privada y de acuerdo a la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 2035/2011, de fecha 10 de noviembre de 2011, con vigencia hasta de 24 meses (de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande para el ejercicio fiscal 2011), por la superficie de 53,396.57 m<sup>2</sup>, del desarrollo denominado "Fraccionamiento Dr. Manuel Gutiérrez Pérez", que se desglosa de la siguiente manera: 1) por la solicitud de autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 5.34 has. por la tarifa de \$812.54 resulta la cantidad de \$4,338.96; 2) por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, tipo habitacional densidad alta, la superficie de 53,396.57 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$1.22 resulta la cantidad de \$65,143.82; 3) por la aprobación de cada lote o predio de 249 lotes tipo habitacional densidad alta, por la tarifa de \$19.62 resulta la cantidad de \$4,885.38 y 4) por la aprobación para la subdivisión de 249 lotes tipo habitacional densidad alta, por la tarifa de \$178.72, de lo que resulta la cantidad de \$44,501.28, de conformidad al artículo 31 fracción I, inciso a, fracción II, letra A, numeral I, letra A, numeral 1 y fracción VI, letra A, numeral 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2011, que



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

sumados los cuatro conceptos resulta la cantidad de \$118,869.44, como monto base para la determinación del valor del bimestre y de conformidad al artículo 31, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2011, "Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma.", se desprende que este fraccionamiento no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se otorga de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en su artículo 31, fracción X, para el ejercicio fiscal 2011, considerando que a la fecha de la vista de campo al desarrollo "Fraccionamiento Dr. Manuel Gutiérrez Pérez", realizada el 11 de mayo de 2018, por personal de este órgano técnico, se pudo constatar que se encuentran en proceso sus obras de urbanización en la calle denominada Cedro y/o Prdl. Av. Carlos Villaseñor, la cual es de empedrado con machuelos de concreto y banquetas de concreto, de un solo lado, y el municipio no ha informado la situación que prevalece, ya que para ejecutar obras de urbanización, la licencia de urbanización debe estar vigente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 273 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que para el caso del citado fraccionamiento el plazo transcurrió en exceso, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado, puesto que al término del ejercicio fiscal 2017, se identifican 25 bimestres transcurridos, de los cuales ya se han requerido con anterioridad 19 bimestres, con término al 10 de enero de 2017, de lo que se confirma que se ha agotado el término de la vigencia de la licencia de urbanización, emitida con fecha 10 de noviembre de 2011, de conformidad a lo establecido en el artículo 31, fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2011.

En consecuencia, en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, se identifican 06 bimestres transcurridos a partir del 10 de enero de 2017 (término del último bimestre requerido), correspondiendo la cantidad de \$11,886.94, equivalente al 10% del permiso autorizado, que multiplicado por 06 bimestres transcurridos, resulta una cantidad a comprobar de \$71,321.66, por lo que deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de prórroga de la licencia de urbanización por la cantidad de \$71,321.66 (SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN PESOS 66/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

**Resumen:** El concepto del inciso a) de la observación 10, que puede ser cuantificable, resulta un monto de \$71,321.66 (SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN PESOS 66/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda. \$71,321.66

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "LA FRESNERA"		OBSERVACIÓN 11	IMPORTE TOTAL: \$131,376.12
Superficie del total .....	40,496.51 m <sup>2</sup>	Lotes tipo Habitacional H3-U .....	148
Superficie vendible .....	22,958.21 m <sup>2</sup>	Lotes tipo Comercio y Servicios CS .....	02
Superficie de vitalidad .....	10,922.53 m <sup>2</sup>	Lotes tipo Equipamiento y Otros El .....	03
Área de cesión para equipamiento en proyecto .....	6,615.77 m <sup>2</sup>	Licencia de Urbanización número 04-DU 2363/1/2013, de fecha 29 de noviembre de 2013, con vigencia de 24 meses, para una superficie de 40,496.51 m <sup>2</sup> .	

DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA

IMPORTE:

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco; Fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "La Fresnera"; autorizado mediante licencia de urbanización número 04-DU 2363/11/2013, de fecha 29 de noviembre de 2013, con vigencia de 24 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 08 de mayo de 2018, en la que se constató que el desarrollo se encuentra delimitado con postearía y alambrado, al momento de la visita se pudo constatar que el terreno se encuentra en breña, no se estaban realizando trabajos de ningún tipo; las áreas de cesión para destinos aún no han sido trazadas, ya que las obras de urbanización aún no inician. En virtud de que se confirma que se ha agotado el término de vigencia de la licencia de urbanización emitida con fecha 29 de noviembre de 2013, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y a la fecha el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha informado la situación que prevalece, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hace la siguiente observación por falta de documentación comprobatoria:

- a) **Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 04-DU 2363/11/2013, de fecha 29 de noviembre de 2013, con vigencia de 24 meses, del desarrollo "La Fresnera" (prórroga), por la cantidad de \$131,376.12 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 12/100 M.N.) y adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido en esta observación, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco y de conformidad al artículo 49 fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013.**

\$131,376.12

En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 04-DU 2363/11/2013, de fecha 29 de noviembre de 2013, con vigencia de 24 meses, por la superficie de 40,496.51 m<sup>2</sup>, del fraccionamiento denominado "La Fresnera", que se desglosa de la siguiente manera: 1) por la solicitud de autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 4.05 has. por la tarifa de \$921.42 resulta la cantidad de \$3,731.75; 2) por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, tipo habitacional densidad media, la superficie de 39,670.67 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$2.38 resulta la cantidad de \$94,416.21; 3) por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, tipo comercio barrial, la superficie de 825.84 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$2.50 resulta la cantidad de \$2,064.60; 4) por la aprobación de cada lote o predio de 02 lotes tipo comercio barrial, por la tarifa de \$22.51 resulta la cantidad de \$45.02 y 6) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$7,492,952.10 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización sin fecha, aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$112,394.28, de conformidad al artículo 49 fracción I, inciso a, fracción II, letra A, numeral 2, letra B, numeral 1, inciso a, fracción III, letra A, numeral 2, letra B, numeral 1, inciso a y fracción VIII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013, resultando la cantidad de \$218,960.20, como monto base para la determinación del valor del bimestre y de conformidad al artículo 49, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013, ("Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses. Y por cada bimestre adicional se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma.") se desprende que este fraccionamiento no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se otorga de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en su artículo 49, fracción X, para

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERÍODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

el ejercicio fiscal 2013, considerando que el fraccionamiento "La Fresnera", aún no inicia los trabajos de urbanización, que para el caso del citado fraccionamiento el plazo transcurrió en exceso, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado, puesto que al término del ejercicio fiscal 2017, se identifican 07 bimestres transcurridos, de los cuales ya se han requerido con anterioridad 01 bimestre, con término al 27 de febrero de 2017, de lo que se confirma que se ha agotado el término de la vigencia de la licencia de urbanización, emitida con fecha 29 de noviembre de 2013, de conformidad a lo establecido en el artículo 49, fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013 y artículos 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, una vez analizada la siguiente documentación en copia certificada:

1. Escrito de fecha 12 de agosto de 2016, recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial el 10 de agosto de 2016, mediante el cual el urbanizador, solicita la suspensión de las obras del desarrollo.
2. Oficio número 0638/08/2016, de fecha 15 de agosto de 2016, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, mediante el cual informa al urbanizador de la autorización de suspensión de obras de urbanización.
3. Escrito de fecha 09 de agosto de 2017, recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial el 09 de agosto de 2017, mediante el cual el urbanizador, solicita la suspensión de las obras del desarrollo.
4. Escrito de fecha 09 de agosto de 2017, recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial el 09 de agosto de 2017, mediante el cual el urbanizador, solicita el reinicio de las obras del desarrollo.
5. Escrito de fecha 11 de agosto de 2017, sin sello ni firma de recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial, mediante el cual el urbanizador, solicita la suspensión de las obras del desarrollo.

Derivado de lo anterior, una vez analizada la documentación citada en los numerales del 1 al 5, se presentan las siguientes inconsistencias:

- I. Si bien presenta el escrito de fecha 12 de agosto de 2016 (numeral 1), mediante el cual el urbanizador solicita la suspensión de obras, del cual se deriva el oficio número 0638/08/2016, de fecha 15 de agosto de 2016 (numeral 2), una vez analizados, se constata una inconsistencia, ya que el escrito ha sido recibido por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con fecha 10 de agosto de 2016, siendo el caso que ha dicha fecha, el escrito aún no ha sido suscrito por el urbanizador, ya que el escrito citado, señala la fecha 12 de agosto de 2016; así mismo, se tiene el antecedente del ejercicio fiscal anterior, en el cual, el mismo Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, presenta a este órgano interno, el escrito de suspensión de fecha 11 de agosto de 2016, con fecha de recepción por parte del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, del 10 de agosto de 2016, de lo que se constata una irregularidad al recibir escritos con fechas en las cuales aún no se expedían, aunado a que, al ser enterado el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, el mismo día de forma simultánea, de la suspensión y reinicio de las obras, se anula el acto administrativo solicitado, en consecuencia es improcedente reconocer dicha documentación.
- II. Así mismo, si bien se presenta el escrito de fecha 09 de agosto de 2017 (numeral 3), mediante el cual, el urbanizador solicita la suspensión de obras, también es cierto que una vez analizado, se confirma que a la fecha de solicitud, la licencia de urbanización ya no cuenta con tiempo de vigencia; así mismo, el mismo día el urbanizador solicita el reinicio de obras (numeral 4), siendo el caso que al ser emitido y recibido de forma simultánea dicho escrito, en la misma fecha del escrito citado en el numeral 3, se anula el acto administrativo solicitado, en consecuencia es improcedente reconocer dicha documentación.
- III. Respecto al escrito de fecha 11 de agosto de 2017 (numeral 5), mediante el cual el urbanizador solicita la suspensión de la licencia de urbanización, una vez analizado, se confirma que no cuenta con sello y firma de recepción por la Dependencia Municipal Encargada, por lo que el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha sido notificado de dicha acción, conforme lo dispuesto en el artículo 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en consecuencia, es improcedente reconocer.

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

En consecuencia, en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, se identifican 06 bimestres transcurridos a partir del 27 de febrero de 2017 (término del último bimestre requerido), correspondiendo la cantidad de \$21,896.02, equivalente al 10% del permiso autorizado, que multiplicado por 06 bimestres transcurridos, resulta una cantidad a comprobar de \$131,376.12, por lo que deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de prórroga de la licencia de urbanización por la cantidad de \$131,376.12 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 12/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$131,376.12

**Resumen:** El concepto del inciso a) de la observación 11, que puede ser cuantificable, resulta un monto de \$131,376.12 (CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 12/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "LOS CEDROS RESIDENCIAL"		OBSERVACIÓN 12	IMPORTE TOTAL: \$100,504.60
Superficie total.....	51,646.00 m <sup>2</sup>		
Superficie vendible.....	36,843.71 m <sup>2</sup>		
Superficie de vitalidades.....	12,181.36 m <sup>2</sup>		
Área de cesión para equipamiento en proyecto.....	2,818.64 m <sup>2</sup>		
Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco.....	8,263.36 m <sup>2</sup>		
	Lotes tipo Habitacional H4U.....	113	
		Licencia de Urbanización número 02-0998/04/2013 de fecha 08 de abril de 2013, con vigencia de 06 meses, para una superficie de 51,646.00 m <sup>2</sup> .	

DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA

IMPORTE:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Los Cedros Residencial"; autorizado mediante licencia de urbanización número 02-0998/04/2013 de fecha 08 de abril de 2013, con vigencia de 06 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 08 de mayo de 2018, en la que se constató que la Acción Urbanística se encuentra delimitada por un muro de mampostería de la cual se desprenden postes de concreto con alambrado, mismos que circulan todo el predio; las obras de urbanización se encuentran en proceso; existen cajas de válvulas, pozos de visita, red eléctrica, red de drenaje y agua potable, mismas que aún no se conectan a la red municipal; se constata que las vitalidades localizadas al sur del desarrollo, denominadas en el plano "PLANO DE LOTIFICACIÓN LOT" de fecha 20 de noviembre de 2010, como Las Jacarandas, Paseo de los Cedros y Av. de los Ahuenuetes ya cuenta con un tramo de pavimento de concreto con machuelos del mismo material con sección de 7.30, 7.40 y 7.80 metros aproximadamente; el resto de las vitalidades se encuentran trazadas y niveladas; no se localizaron áreas de cesión para equipamiento; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al fraccionamiento y al plano citado, consultado al momento de la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento corresponden con el proyecto autorizado. En virtud de que se confirma que se ha agotado el término de vigencia de la licencia de

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO

PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE

EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

urbanización emitida con fecha 08 de abril de 2013, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y a la fecha el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha informado la situación que prevalece, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hace la siguiente observación por falta de documentación probatoria:

- a) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 02-0998/04/2013 de fecha 08 de abril de 2013, con vigencia de 06 meses, del desarrollo "Los Cedros Residencial" (prórroga), por la cantidad de \$100,504.60 (CIEN MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 06/100 M.N.) y adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido en esta observación, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco y de conformidad al artículo 49 fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013.

\$100,504.60

En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 02-0998/04/2013 de fecha 08 de abril de 2013, con vigencia de 06 meses, por la superficie de 51,646.00 m<sup>2</sup>, del fraccionamiento denominado "Los Cedros Residencial", que se desglosa de la siguiente manera: 1) por la solicitud de autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 5,164,555 has. por la tarifa de \$773.85 resulta la cantidad de \$3,996.59; 2) por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, tipo habitacional densidad alta, la superficie de 51,645.55 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$1.16 resulta la cantidad de \$59,908.84; 3) por la aprobación de cada lote o predio de 113 lotes tipo habitacional densidad alta, por la tarifa de \$18.69 resulta la cantidad de \$2,111.97; 4) por la aprobación para la subdivisión de 113 lotes tipo habitacional densidad alta, por la tarifa de \$170.21, de lo que resulta la cantidad de \$19,233.73 y 5) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$5,483,768.75 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización, aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$82,256.53, de conformidad al artículo 31 fracción I, inciso a, fracción II, letra A, numeral 1, fracción III, letra A, numeral 1, fracción VI, letra A, numeral 1 y fracción VIII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2010, que sumados los cinco conceptos resulta la cantidad de \$167,507.66, como monto base para la determinación del valor del bimestre. Y ya que se señala en el acuerdo Noveno: "... se concede al fraccionador un plazo de SEIS MESES para la terminación total y la entrega de las obras de urbanización y de construcción de acuerdo al programa de obras...", así como de conformidad al artículo 49, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013, ("Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma."), en consecuencia y de conformidad al artículo de la Ley de Ingresos citado se desprende que este fraccionamiento no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se ha otorgado en la Licencia de Urbanización citada, considerando que el fraccionamiento "Los Cedros Residencial", a la fecha de la visita de campo (08 de mayo de 2018), se confirma que se han ejecutado obras de urbanización y el municipio no ha informado la situación que prevalece, ya que para ejecutar obras de urbanización, la licencia de urbanización debe estar vigente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 273 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que para el caso del citado fraccionamiento el plazo transcurrió en exceso, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado, puesto que al término del ejercicio fiscal 2017, se identifican 16 bimestres transcurridos, de los cuales ya se han requerido con anterioridad 10 bimestres, con término al 08 de febrero de 2017, de lo que se confirma que se ha agotado el término de la vigencia de la licencia de urbanización, emitida con fecha 08 de abril de 2013, de conformidad a lo establecido en el artículo 49, fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013 y artículos 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

En consecuencia, en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, se identifican 06 bimestres transcurridos a partir del 08 de febrero de 2017 (término del último bimestre requerido), correspondiendo la cantidad de \$16,750.77, equivalente al 10% del permiso autorizado, que multiplicado por 06 bimestres transcurridos, resulta una cantidad a comprobar de \$100,504.60, por lo que deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de prórroga de la licencia de urbanización por la cantidad de 100,504.60 (CIEN MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 06/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$100,504.60

**Resumen:** El concepto del inciso a) de la observación 12, que puede ser cuantificable, resulta un monto de \$100,504.60 (CIEN MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 06/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "LOS CAMICHINES TERCERA ETAPA"		OBSERVACIÓN 13	IMPORTE TOTAL: \$1'083,273.47
Superficie total conforme a Lic. Urb.....	52,079.95 m <sup>2</sup>		
Superficie de Restricción CA.....	1,347.35 m <sup>2</sup>		
Superficie vendible.....	34,521.96 m <sup>2</sup>	213	
Superficie de vitalidades.....	10,617.45 m <sup>2</sup>	01	
Area de cesión para equipamiento en proyecto.....	5,593.19 m <sup>2</sup>	05	
Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco.....	7,825.94 m <sup>2</sup>		
DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA			
<p>Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios: 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Los Camichines Tercera Etapa", autorizado mediante licencia de urbanización número 01-DOT 0092/02/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, con vigencia de 24 meses. Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico el día 09 de mayo de 2018, en la que se constató que el desarrollo está delimitado por postería y malla ciclónica; se encuentra en proceso de urbanización y edificación con personal laborando en ambas obras; es de tipo habitacional y comercial; el área comercial se encuentra en movimientos de tierra y conformación de plataformas, así mismo sirve de almacén de materiales; el área habitacional cuenta con vivienda edificada y en proceso de construcción, sin habitar, con frente de 6.00 metros aproximadamente; existen cajas de válvulas, registros de drenaje, red de electrificación subterránea con postes y luminarias; consta de ocho vitalidades de las cuales las denominadas Apolo (5.00 metros, mitad de la vialidad), Río Armería (12.00 metros), Los Granados y Los Cerezos (10.00 metros) son de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, las vialidades denominadas Los Obeliscos, Los Almendros, Los Tamarindos y Los Nisperos (10.00 metros), se encuentran delimitados por machuelos de concreto, trazadas y niveladas. Cabe señalar que las</p>		<p>Licencia de Urbanización número 01-DOT 0092/02/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, con vigencia de 24 meses, para una superficie de 52,079.95 m<sup>2</sup>.</p>	
IMPORTE:			

**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANISTICAS

validades denominadas Los Tamarindos, Los Nisperos y Los Cerezos se conectan a la vialidad denominada Av. José Vasconcelos; cuentan con red de agua potable y drenaje las cuales se conectan a la red del municipio (SAPAZA); se identificaron cinco áreas de cesión para equipamiento de las cuales las denominadas en el plano "PLANO DE LOTIFICACIÓN GENERAL" de fecha 12 de agosto de 2017 como "ÁREA DE CESIÓN B", "ÁREA DE CESIÓN C", "ÁREA DE CESIÓN D" y "ÁREA DE CESIÓN E", se encuentran con abtollado y delimitadas con malla ciclónica, la denominada "ÁREA DE CESIÓN A", cuenta con juegos infantiles, terraza, baños, arbolado y bancas; cabe señalar nuevamente que por el lindero poniente del "ÁREA DE CESIÓN B", cruza un canal de aguas pluviales; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al desarrollo y al plano del proyecto definitivo citado y consultado durante la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento, corresponden con el proyecto autorizado. En virtud de que no se acredita el pago total por los derechos de urbanización para la emisión de la licencia de urbanización número 01-DOT 0092/02/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, para el desarrollo "Los Carniches Tercera Etapa", de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 263 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, aunado a que en la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico al fraccionamiento "Los Carniches Tercera Etapa" el día 09 de mayo de 2018, se constató que cuenta con red de agua potable y alcantarillado, los cuales se conectan a la red municipal (SAPAZA), sin presentar el recibo oficial de pago correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciben a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, en el Decimo Octavo, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, para el ejercicio fiscal 2017, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hacen las siguientes observaciones por falta de documentación comprobatoria:

- a) **Deberá presentar copia certificada del recibo oficial del pago complementario por el concepto de derechos de urbanización por la emisión de la licencia de urbanización número 01-DOT 0092/02/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, por la cantidad de \$15,687.89 (QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 89/100 M.N.).**

\$15,687.89

Lo anterior en virtud de que de acuerdo a la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 01-DOT 0092/02/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, para una superficie de 52,079.95 m<sup>2</sup>, con vigencia de 24 meses, del fraccionamiento denominado "Los Carniches Tercera Etapa", que se desglosa de la siguiente manera: 1) por la revisión del anteproyecto por la tarifa establecida de \$800.00; 2) por autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 5,207.95 has., por tarifa determinada de \$1,173.48, resulta la cantidad de \$6,111.43; 3) por la autorización para urbanizar de uso habitacional la superficie de 20,916.62 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$1.61 resulta la cantidad de \$33,675.76; 4) por la autorización para urbanizar de uso comercio y servicio la superficie de 7,941.33 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$4.63 resulta la cantidad de \$36,768.36; 5) por la autorización para urbanizar uso equipamiento y otros la superficie de 8,340.18 m<sup>2</sup> por la tarifa de \$4.46 resulta la cantidad de \$37,197.20; 6) por la aprobación de 207 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$28.33 resulta la cantidad de \$5,864.31; 7) por la aprobación de 01 lotes tipo comercio y servicio por la tarifa de \$56.58 resulta la cantidad de \$56.58; 8) por la aprobación de 19 lotes tipo equipamiento y otros por la tarifa determinada de \$67.02 resulta la cantidad de \$1,273.38; 9) para la regularización de medidas y linderos, de 207 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$31.04 resulta la cantidad de \$6,425.28; 10) para la regularización de medidas y linderos, de 01 lote tipo comercio y servicio por la tarifa de \$57.31 resulta la cantidad de \$57.31; 11) para la regularización de medidas y linderos, de 19 lotes tipo equipamiento y otros por la tarifa de \$77.84 resulta la cantidad de \$1,478.96; 12) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$12,422,250.31 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$186,333.65; 13) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo habitacional la superficie de 20,916.62 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$7.95 resulta la cantidad de \$166,287.13; 14) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo comercio y servicio la superficie de 7,941.33 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$72.27 resulta la cantidad de \$573,919.92; y 15) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo equipamiento y otros la superficie de 2,573.10 m<sup>2</sup>, por la tarifa de



**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANISTICAS

\$43,80 resulta la cantidad de \$112,701.78 (de conformidad al artículo 49 fracción I, fracción II, fracción III letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción IV letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción X, fracción V letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017), que sumados los quince conceptos resulta la cantidad de \$1,168,951.15, cuyo monto fue cubierto mediante los recibos oficiales números 767142 (03-011289), 767143 (03-11289) y 767144 (03-11289), todos de fecha 04 de mayo de 2017, por la cantidad total de \$1'168,951.15.

Siendo el caso que posteriormente se emite el oficio número 06/19/2017 de fecha 25 de agosto de 2017, mediante el cual se emite el Dictamen de Modificación de Proyecto de la Tercera Etapa, señalando en la Observación 3, la cuantificación de derechos, que se desglosa de la siguiente manera: 1) por la revisión del anteproyecto por 3 unidades, la tarifa determinada de \$800.00 de lo que resulta \$2,400.00; 2) por autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 5.20795 has., por tarifa determinada de \$1,173.48, resulta la cantidad de \$6,111.43; 3) por la autorización para urbanizar de uso habitacional la superficie de 24,433.84 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$1.61 resulta la cantidad de \$39,338.48; 4) por la autorización para urbanizar de uso comercio y servicio la superficie de 9,708.87 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$4.63 resulta la cantidad de \$44,952.07; 5) por la autorización para urbanizar uso equipamiento y otros la superficie de 6,088.69 m<sup>2</sup> por la tarifa de \$4.46 resulta la cantidad de \$27,155.56; 6) por la aprobación de 213 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$28.33 resulta la cantidad de \$6,034.29; 7) por la aprobación de 01 lotes tipo comercio y servicio por la tarifa de \$56.58 resulta la cantidad de \$56.58; 8) por la aprobación de 14 lotes tipo equipamiento y otros por la tarifa determinada de \$67.02 resulta la cantidad de \$938.28; 9) para la regularización de medidas y linderos, de 213 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$31.04 resulta la cantidad de \$6,611.52; 10) para la regularización de medidas y linderos, de 01 lote tipo comercio y servicio por la tarifa de \$57.31 resulta la cantidad de \$57.31; 11) para la regularización de medidas y linderos, de 14 lotes tipo equipamiento y otros por la tarifa de \$77.84 resulta la cantidad de \$866.24; 12) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$12,422,250.31 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$186,333.65; 13) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo habitacional la superficie de 24,433.84 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$7.95 resulta la cantidad de \$194,249.03; 14) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo infraestructura básica existente, tipo equipamiento y otros la superficie de 495.50 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$43.80 resulta la cantidad de \$21,702.90 (de conformidad al artículo 49 fracción I, fracción II, fracción III letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción IV letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción X, fracción V letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción XV numeral 1, letra A numeral 1, numeral 2 letra B numeral 1 inciso c, y numeral 1 letra B numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017), que sumados los quince conceptos resulta la cantidad de \$1'238,457.47, señalando una diferencia a pagar de \$69,506.32, cuyo monto fue cubierto mediante el recibo oficial número 795131 (03-018557) de fecha 26 de septiembre de 2017, por la cantidad total de \$69,506.32.

Respecto a esto es importante mencionar que de acuerdo con el plano denominado "PLANO DE LOTIFICACIÓN GENERAL" de fecha 12 de agosto de 2017, se autorizaron las siguientes superficies que se desglosan de la siguiente manera: 1) por la revisión del anteproyecto por 1 unidad, la tarifa determinada de \$800.00 de lo que resulta \$800.00; 2) por autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 5.20795 has., por tarifa determinada de \$1,173.48, resulta la cantidad de \$6,111.43; 3) por la autorización para urbanizar de uso habitacional la superficie de 36,410.00 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$1.61 resulta la cantidad de \$58,620.73; 4) por la autorización para urbanizar de uso comercio y servicio la superficie de 9,708.87 m<sup>2</sup>, por la tarifa determinada de \$4.63 resulta la cantidad de \$44,952.07; 5) por la autorización para urbanizar uso equipamiento y otros la superficie de 6,088.69 m<sup>2</sup> por la tarifa de \$4.46 resulta la cantidad de \$27,155.56; 6) por la aprobación de 213 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$28.33 resulta la cantidad de \$6,034.29; 7) por la aprobación de 01 lotes tipo comercio y servicio por la tarifa de \$56.58 resulta la cantidad de \$56.58; 8) por la aprobación de 05 lotes tipo equipamiento y otros por la tarifa determinada de \$67.02 resulta la cantidad de \$335.10; 9) para la regularización de medidas y linderos, de 213 lotes tipo habitacional por la tarifa de \$31.04 resulta la cantidad de \$6,611.52; 10) para la regularización de medidas y linderos, de 01 lote tipo comercio y servicio por la tarifa de \$57.31 resulta la cantidad de \$57.31; 11) para la regularización de medidas y linderos, de 05 lotes tipo equipamiento y otros por la tarifa de \$77.84 resulta la cantidad de \$389.20; 12) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto

**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

de \$12,422,250.31 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$186,333.65; 13) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo habitacional la superficie de 24,317.59 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$7.95 resulta la cantidad de \$193,324.84; 14) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo comercio y servicio la superficie de 9,708.87 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$72.27 resulta la cantidad de \$701,660.03 y 15) por aprovechamiento de infraestructura básica existente, tipo equipamiento y otros la superficie de 495.50 m<sup>2</sup>, por la tarifa de \$43.80 resulta la cantidad de \$21,702.90 (de conformidad al artículo 49 fracción I, fracción II, fracción III letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción IV letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción X, fracción V letra A numeral 1, letra B numeral 1 inciso c, numeral 3, fracción XV numeral 1, letra A numeral 1, numeral 2 letra B numeral 1 inciso c, y numeral 1 letra B numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017), que sumados los quince conceptos resulta la cantidad de **\$1'254,145.36**

Por lo que de momento existe saldo a comprobar una vez aplicada la deductiva de **\$1'238,457.47** (recibos oficiales números 767142 (03-011289), 767143 (03-11289) y 767144 (03-11289), todos de fecha 04 de mayo de 2017, por la cantidad total de \$1'168,951.15 y mediante el recibo oficial número 795131 (03-018557) de fecha 26 de septiembre de 2017, por la cantidad total de \$69,506.32) a la cantidad total de **\$1'254,145.36**, resultando la cantidad de \$15,687.89 que corresponde al complemento del pago por los derechos para urbanizar por la expedición de la licencia de urbanización número 01-DOT 0092/02/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, con vigencia de 24 meses, para una superficie de 52,079.95 m<sup>2</sup>.

Por todo lo anterior, deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por la cantidad de \$15,687.89 (QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 89/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$1'067,585.58

b) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por el derecho de incorporación a la infraestructura de agua potable y saneamiento de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales, comerciales y conexión de predios ya urbanizados, pagarán al momento de la incorporación por cada unidad de consumo, la totalidad de cada uno de los predios del fraccionamiento o urbanización que hayan sido aprobados en el proyecto final autorizado por la dependencia correspondiente, realizando el pago en una sola exhibición, sobre la base de \$4,874.82 (Décimo Octavo del Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, Tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciben a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, se identificaron un total de 219 lotes, equivalentes a unidades de consumo y ya que en la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico al fraccionamiento "Los Camichines Tercera Etapa" el día 09 de mayo de 2018, se pudo constatar que cuenta con red de agua potable y alcantarillado, los cuales se conectan a la red municipal (SAPAZA), según consta en acta circunstanciada levantada en misma fecha, en consecuencia, deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de incorporación a la infraestructura de agua potable y saneamiento de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales, comerciales y conexión de predios ya urbanizados, al momento de la incorporación por cada unidad de consumo, por la totalidad de cada uno de los predios del fraccionamiento o urbanización que hayan sido aprobados en el proyecto final autorizado por la dependencia correspondiente, previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de conformidad a lo establecido en los artículos 245 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco y Décimo Octavo del Acuerdo que emite la Comisión Tarifaria respecto de las Cuotas y Tarifas que los usuarios deberán pagar para el ejercicio fiscal 2017, como contraprestación por los servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, tratamiento y disposición final de las aguas residuales, que reciben a través del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, atento a lo dispuesto en los artículos 54 y 72 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, por la cantidad de





DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

\$1'067,585.58 (UN MILLÓN SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 58/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$1'083,273.47

**Resumen:** Los conceptos de los incisos a y b de la observación 13, que pueden ser cuantificables, resulta un monto de \$1'083,273.47 (UN MILLÓN OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 47/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "CERRADA DE FRANCISCO GUZMÁN"	OBSERVACIÓN 14	IMPORTE TOTAL: \$12,038.97
<p>Superficie total según Licencia de Urbanización..... 2,522.59 m<sup>2</sup> Superficie total según proyecto Definitivo de urbanización..... 3,004.73 m<sup>2</sup> Superficie vendible..... 1,884.79 m<sup>2</sup> Superficie de vitaldades..... 636.77 m<sup>2</sup> Área de cesión para equipamiento..... 483.17 m<sup>2</sup> Áreas de cesión para equipamiento según Código Urbano para Estado de Jalisco..... 480.75 m<sup>2</sup></p>	<p>Lotes tipo Habitacional H3..... 10 Lotes tipo Equipamiento y Otros..... 04</p> <p>Licencia de Urbanización número 05-DU 2584/12/2013 de fecha 12 de febrero de 2014, con vigencia de 24 meses, para una superficie de 2,522.59 m<sup>2</sup>.</p> <p>Proyecto Definitivo de Urbanización denominado "PLANO DE VIALIDAD Núm. 11 d", de fecha junio de 2013, por la superficie total de 3,004.73 m<sup>2</sup>.</p>	

DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA

IMPORTE:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Cerrada de Francisco Guzmán", autorizado mediante la licencia urbanización número 05-DU 2584/12/2013 de fecha 12 de febrero de 2014, con vigencia de 24 meses, por la superficie de 2,522.59 m<sup>2</sup>.

Se tiene el antecedente que en ejercicios fiscales anteriores, se constató que el fraccionamiento denominado "Cerrada de Francisco Guzmán", ya se encontraba habitado, confirmando la habitabilidad previa a la entrega recepción de las obras de urbanización, y considerando que a la fecha el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha informado de la situación que prevalece en relación a la entrega recepción de las obras de urbanización de la acción urbanística denominada "Cerrada de Francisco Guzmán", se extiende en esta revisión por el cumplimiento al proceso de entrega recepción de las obras de urbanización, de acuerdo a lo establecido en los artículos 299 al 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, ya que será con la entrega recepción de las obras de urbanización que concluirá la acción urbanística de conformidad al artículo 303 del Código ya citado, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hace la siguiente observación por falta de documentación comprobatoria:

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

a) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 05-DU 2584/12/2013 de fecha 12 de febrero de 2014, con vigencia de 24 meses, del desarrollo "Cerrada de Francisco Guzmán" (prórroga), por la cantidad de \$12,038.97 (DOCE MIL TREINTA Y OCHO PESOS 97/100 M.N.) y adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido en esta observación, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco y de conformidad al artículo 51 fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014.

\$12,038.97

En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 05-DU 2584/12/2013 de fecha 12 de febrero de 2014, con vigencia de 24 meses, por la superficie de 2,522.59 m<sup>2</sup>, del fraccionamiento denominado "Cerrada de Francisco Guzmán", que se desglosa de la siguiente manera: 1) por la solicitud de autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 0.2523 has. por la tarifa de \$967.49 resulta la cantidad de \$224.10; 2) por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, tipo habitacional densidad media, la superficie de 2,522.59 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$2.50 resulta la cantidad de \$6,306.48; 3) por la aprobación para la subdivisión de 10 lotes tipo habitacional densidad media, por la tarifa de \$385.42, de lo que resulta la cantidad de \$3,854.20 y 4) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$643,996.64 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización sin fecha, aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$9,659.95, de conformidad al artículo 51 fracción I, inciso a, fracción II, letra A, numeral 2, fracción VI, letra A, numeral 2 y fracción VIII, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014, que sumados los cuatro conceptos resulta la cantidad de \$20,064.95, como monto base para la determinación del valor del bimestre; y ya que se señala en el acuerdo Décimo Segundo: "... se concede al fraccionador un plazo de VEINTICUATRO MESES para la terminación total y la entrega de las obras de urbanización y de construcción de acuerdo al programa de ejecución de obras de urbanización...", así como de conformidad al artículo 51, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014, ("Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma."), de lo que se desprende que este desarrollo no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se otorgó conforme a la licencia de urbanización, así como a lo dispuesto en la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en su artículo 51, fracción X, para el ejercicio fiscal 2014; siendo el caso que se tiene el antecedente que en ejercicios fiscales anteriores, se constató que el fraccionamiento denominado "Cerrada de Francisco Guzmán", ya se encontraba con vivienda habitada, confirmando la habitabilidad previa a la entrega recepción de las obras de urbanización, y considerando que a la fecha el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha informado de la situación que prevalece en relación a la entrega recepción de las obras de urbanización denominada "Cerrada de Francisco Guzmán", se extiende en esta revisión por el incumplimiento al proceso de entrega recepción de las obras de urbanización, de acuerdo a lo establecido en los artículos 299 al 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, ya que será con la entrega recepción de las obras de urbanización que concluirá la acción urbanística de conformidad al artículo 303 del Código ya citado, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de otorgar o negar las autorizaciones o licencias para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado, por lo que al 31 de diciembre de 2017, se identifican 12 bimestres transcurridos, de los cuales ya se han requerido con anterioridad 06 bimestres, con término al 12 de febrero de 2017, de lo que se confirma que se ha agotado el término de la vigencia de la licencia de urbanización emitida con fecha 12 de febrero de 2014, de conformidad a lo establecido en el artículo 51, fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014 y 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, una vez analizada la siguiente documentación en copia certificada:

1. Escrito de fecha 05 de abril de 2017, sin fecha, ni sello de recepción por la Dependencia Municipal Encargada, mediante el cual el urbanizador solicita la suspensión de la licencia de urbanización.

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

2. Oficio número 0226/2017, de fecha 12 de abril de 2017, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, mediante el cual informa al urbanizador de la autorización de suspensión de obras de urbanización.
  3. Recibo oficial de pago número 804475 (03-021898) de fecha 11 de diciembre de 2017, por un monto de \$2,006.50 por concepto de: "PAGO DE UN BIMESTRE POR CONCEPTO DE AMPLIACIÓN DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN"
- Derivado de lo anterior, una vez analizada la documentación citada en los numerales del 1 al 3, se presentan las siguientes inconsistencias:

I. Si bien es cierto, se presenta el escrito de fecha 05 de abril de 2017 (numeral 1), mediante el cual el urbanizador informa respecto a la suspensión de la licencia de urbanización, una vez analizado, se confirma que no cuenta con sello y firma de recepción por la Dependencia Municipal Encargada, por lo que el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha sido notificado de dicha acción, conforme lo dispuesto en el artículo 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, esto con independencia de que se presente el oficio número 0226/2017, de fecha 12 de abril de 2017 (numeral 2), mediante el cual, se autoriza una suspensión de obras de urbanización, aunado a que en ejercicios anteriores se constató la habilidad previa a la recepción de las obras de urbanización, según consta en acta circunstanciada del 27 de mayo de 2015, correspondiente al ejercicio fiscal 2014, siendo el caso, que no puede encontrarse en los dos supuestos establecidos en el artículo 51, fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014, ya que al existir conocimiento por parte del Ayuntamiento de la habilidad, se presume incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización, en consecuencia es improcedente reconocer el escrito y oficio de suspensión citados en los numerales 1 y 2.

II. Respecto al recibo oficial de pago número 804475 (03-021898) de fecha 11 de diciembre de 2017 (numeral 3), si bien se informa del pago de un bimestre realizado en el ejercicio fiscal 2017, una vez analizado, se confirma que no se describe a que periodo corresponde, aunado a que no se presenta el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme el periodo a cubrir, de conformidad al artículo 5 fracción XXIX del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que de momento no se reconoce.

En consecuencia, en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, se identifican 06 bimestres transcurridos a partir del 12 de febrero de 2017 (término del último bimestre requerido), correspondiendo la cantidad de \$2,006.50, equivalente al 10% del permiso autorizado, que multiplicado por 06 bimestres transcurridos, resulta una cantidad a comprobar de \$12,038.97, por lo que deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de prórroga de la licencia de urbanización por la cantidad de \$12,038.97 (DOCE MIL TREINTA Y OCHO PESOS 97/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

**Resumen:** El concepto del inciso a) de la observación 14, que puede ser cuantificable, resulta un monto de \$12,038.97 (DOCE MIL TREINTA Y OCHO PESOS 97/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

\$12,038.97

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "RESIDENCIAL LAS PEÑAS"		OBSERVACIÓN 15	IMPORTE TOTAL: \$209,944.06
Superficie total según Licencia de Urbanización.....	32,262.00 m <sup>2</sup>	Licencia de Urbanización número 03-DU-1175/05/2013, de fecha 09 de mayo de 2013, con vigencia de 24 meses, para una superficie de 32,262.00 m <sup>2</sup> .	
Superficie total de proyecto.....	54,141.37 m <sup>2</sup>		
	Lotes tipo Habitacional H3.....		
	191		

*[Handwritten signature]*

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANISTICAS

Superficie vendible..... 41,128.37 m<sup>2</sup>  
Superficie de vitaldades..... 13,013.02 m<sup>2</sup>  
Área de cesión para equipamiento  
en proyecto..... 8,662.61 m<sup>2</sup>

Proyecto Definitivo de Urbanización, según "PLANO DE LOTIFICACIÓN P-5" de fecha marzo de 2012, por la superficie de 54,141.37 m<sup>2</sup>.

DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA

IMPORTE:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21 fracción VIII y 34 fracción XII de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 18 fracción II del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco. Con base en la evaluación de la documentación presentada por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento denominado "Residencial Las Peñas", autorizado mediante la licencia urbanización número 03-DU-1175/05/2013, de fecha 09 de mayo de 2013, con vigencia de 24 meses, por la superficie de 32,262.00 m<sup>2</sup>.

Se tiene el antecedente que en el ejercicio fiscal anterior, se constató que el fraccionamiento denominado "Residencial Las Peñas", ya se encontraba habitado, según acta circunstanciada de fecha 29 de marzo de 2017, confirmando la habitabilidad previa a la entrega recepción de las obras de urbanización, y considerando que a la fecha el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha informado de la situación que prevalece en relación a la entrega recepción de las obras de urbanización de la acción urbanística denominada "Residencial Las Peñas", se extiende en esta revisión por el incumplimiento al proceso de entrega recepción de las obras de urbanización, de acuerdo a lo establecido en los artículos 299 al 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, ya que será con la entrega recepción de las obras de urbanización que concluirá la acción urbanística de conformidad al artículo 303 del Código ya citado, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado. Derivado de lo anterior, se hace la siguiente observación por falta de documentación comprobatoria:

- a) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago complementario por la cantidad de \$54,972.00 del Convenio de Pago en Parcialidades No. 01626, de fecha 28 de junio de 2017, entre el urbanizador y el H. Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco, en el cual señala en su "CLAUSULAS PRIMERA.- DECLARA "EL DEUDOR QUE, TIENE UNA DEUDA PENDIENTE POR LIQUIDAR CON EL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO POR CONCEPTO DE: CONVENIO DE PAGOS DE QUE SE REALIZA PARA SOLVENTAR LA OBSERVACIÓN 8 INCISO a) DE LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO, RESPECTO DEL FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL LAS PEÑAS" POR CONCEPTO DE: AMPLIACIÓN DE LA VIGENCIA DEL PERMISO DE URBANIZACIÓN (PRORROGA)", y según la Cláusula Segunda, corresponde a dos parcialidades la primera por la cantidad de \$100,000.00 con fecha de pago del 28 de junio del 2017 y la segunda por la cantidad de \$54,972.03 con plazo al 07 de julio de 2017, ambas suman la cantidad de \$154,972.00 como monto total señalado en el citado convenio.  
En el expediente técnico se tiene copia certificada del recibo oficial de pago número 778066 de fecha 28 de junio de 2017, por un importe de \$100,000.00, por la referencia: "CONVENIO DE PAGOS DE QUE SE REALIZA PARA SOLVENTAR LA OBSERVACIÓN 8 INCISO a) DE LA AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO, RESPECTO DEL FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL LAS". Por concepto de pago: "FRACC. XII TERMINOS DE VIGENCIA DE PERMISO URBANIZACIÓN ½ ", por lo que a la cantidad de \$154,972.00 se aplica la deductiva de \$100,000.00 de lo que resulta saldo a comprobar por la cantidad de \$54,972.00 correspondiente a la segunda parcialidad pendiente de acreditar su pago, por lo que deberá presentar el recibo oficial de pago por la cantidad de \$54,972.00 (CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley

\$54,972.03

## DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

b) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por concepto de ampliación de la vigencia del permiso de urbanización número 03-DU-1175/05/2013, de fecha 09 de mayo de 2013, con vigencia de 24 meses, del desarrollo "Residencial Las Peñas" (prórroga), por la cantidad de \$154,972.03 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 03/100 M.N.) y adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido en esta observación, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco y de conformidad al artículo 49 fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013.

\$154,972.03

En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización número 03-DU-1175/05/2013, de fecha 09 de mayo de 2013, con vigencia de 24 meses, por la superficie de 32,262.00 m<sup>2</sup>, del fraccionamiento denominado "Residencial Las Peñas", que se desglosa de la siguiente manera: 1) por la solicitud de autorización del proyecto definitivo de urbanización por la superficie de 3-22-62 has. por la tarifa de \$877.53 resulta la cantidad de \$2,831.12; 2) por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, tipo habitacional densidad media, la superficie de 32,262.00 m<sup>2</sup> por la tarifa determinada de \$2.27 resulta la cantidad de \$73,234.74; 3) por la aprobación de cada lote o predio de 132 lotes tipo habitacional densidad media, por la tarifa de \$40.61 resulta la cantidad de \$5,360.52; 4) por la aprobación de cada lote o predio de 01 lote tipo comercio barrial, por la tarifa de \$40.61 resulta la cantidad de \$40.61; 5) por la aprobación para la subdivisión de unidades departamentales, sujetas a régimen de condominio de 132 lotes tipo habitacional densidad media, por la tarifa de \$386.38, de lo que resulta la cantidad de \$51,002.16; 6) por la aprobación para la subdivisión de unidades departamentales, sujetas a régimen de condominio de 01 lote tipo comercio barrial, por la tarifa de \$596.67, de lo que resulta la cantidad de \$596.67 y 7) por la supervisión técnica, una vez aplicado el 1.5% al monto de \$8,348,059.80 correspondiente al presupuesto de obras de urbanización sin fecha, aceptado y reconocido en la licencia de urbanización, resulta la cantidad de \$125,220.90, de conformidad al artículo 49 fracción I, inciso a, fracción II, letra A, numeral 2, fracción III, letra A, numeral 2, letra B, numeral 1, inciso b, fracción VII, letra A, numeral 2, inciso a, letra B, numeral 1, inciso b y fracción VIII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2012, resultando la cantidad de \$258,286.72, como monto base para la determinación del valor del bimestre, en la que se señala en el acuerdo Noveno: "... se concede al fraccionador un plazo de SEIS MESES para la terminación total y la entrega de las obras de urbanización y de construcción de acuerdo al programa de obras...", así como de conformidad al artículo 49, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013, ("Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 24 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% de la licencia autorizada como ampliación de la vigencia de la misma."), de lo que se desprende que este desarrollo no concluyó las obras de urbanización en el plazo que se otorgó conforme a la licencia de urbanización, así como a lo dispuesto en la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en su artículo 49, fracción X, para el ejercicio fiscal 2013; siendo el caso que se tiene el antecedente que en el ejercicio fiscal anterior, se constató que el fraccionamiento denominado "Residencial Las Peñas", ya se encontraba con vivienda habitada, confirmando la habitabilidad previa a la entrega recepción de las obras de urbanización, y considerando que a la fecha el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, no ha informado de la situación que prevalece en relación a la entrega recepción de las obras de urbanización de la acción urbanística denominada "Residencial Las Peñas", se extiende en esta revisión por el incumplimiento al proceso de entrega recepción de las obras de urbanización, de acuerdo a lo establecido en los artículos 299 al 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, ya que será con la entrega recepción de las obras de urbanización que concluirá la acción urbanística de conformidad al artículo 303 del Código ya citado, siendo el caso que, en las atribuciones del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, están tanto la de expedir las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras y acciones urbanísticas, como la de acordar la recepción de obras de urbanización, así como proveer en el ámbito de su competencia, vigilar el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del cuerpo de leyes ya citado, por lo que al 31 de diciembre de 2017, se identifican 13 bimestres transcurridos, de los cuales ya se han requerido con anterioridad 07 bimestres, con término al 09 de enero de 2017, de lo que se confirma que se ha agotado el término de la vigencia de la licencia de urbanización, emitida con fecha 09 de mayo de 2013, de conformidad a lo establecido en el artículo 49, fracción X de la Ley



**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013 y 263 y 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, una vez analizada la siguiente documentación en copia certificada:

1. Oficio número 0002A/01/2016, de fecha 04 de enero de 2016, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, mediante el cual informa al urbanizador de la autorización de suspensión de obras de urbanización.
2. Escrito de fecha 02 de enero de 2017, recibido en la misma fecha, mediante el cual el urbanizador, solicita la suspensión de actividades dentro del fraccionamiento.
3. Oficio número 0019/2017, de fecha 06 de enero de 2017, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, mediante el cual informa al urbanizador de la autorización de suspensión de obras de urbanización.
4. Escrito de fecha 21 de diciembre de 2017, recibido en la misma fecha, mediante el cual el urbanizador, solicita el reinicio de actividades dentro del fraccionamiento.
5. Oficio número 0948/2017, de fecha 22 de diciembre de 2017, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, mediante el cual informa al urbanizador de la autorización de reinicio de obras de urbanización.
6. Escrito de fecha 26 de diciembre de 2017, recibido en la misma fecha, mediante el cual el urbanizador, solicita la suspensión de actividades dentro del fraccionamiento.
7. Oficio número 0949/2017, de fecha 26 de diciembre de 2017, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, mediante el cual informa al urbanizador de la autorización de suspensión de obras de urbanización.

Derivado de lo anterior, una vez analizada la documentación citada en los numerales del 1 al 7, se presentan las siguientes inconsistencias:

- I. Si bien es cierto, se presenta el oficio número 0002A/01/2016, de fecha 04 de enero de 2016 (numeral 1), mediante el cual, el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, autoriza la suspensión de obras de urbanización, también es cierto que no se presenta el escrito del urbanizador, conforme lo dispuesto en el artículo 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que de momento es improcedente reconocer el oficio de suspensión presentado.
- II. Así mismo, respecto al escrito de suspensión de fecha 02 de enero de 2017 (numeral 2) y del cual se deriva la respuesta del Municipio, mediante el oficio número 0019/2017, de fecha 06 de enero de 2017 (numeral 3), una vez analizado, se confirma que dicho escrito ha sido presentado sin contar con tiempo de vigencia la licencia de urbanización, siendo el caso que a la fecha, no se ha acreditado el pago total de los bimestres de prórroga requeridos en el ejercicio anterior de conformidad al Convenio de Pago en Parcialidades No. 01626, de fecha 28 de junio de 2017, por lo que es improcedente reconocer el escrito y oficio de suspensión citados en los numerales 2 y 3.
- III. Respecto a los escritos y oficios de suspensión y reinicio de obras de urbanización (numerales 4, 5, 6 y 7), una vez analizados, se confirma que han sido presentados sin contar con vigencia la licencia de urbanización, en virtud de que al año fiscal 2017, la licencia de urbanización no cuenta con tiempo vigente, aunado a que a la fecha 27 de marzo de 2017 (visita de campo para ejercicio fiscal 2016), se constató la habitabilidad previo a la recepción de las obras de urbanización, siendo el caso, que no puede encontrarse en los dos supuestos establecidos en el artículo 49, fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013, ya que al existir conocimiento por parte del Ayuntamiento de la habitabilidad, se presume incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización, en consecuencia es improcedente reconocer los escritos y oficios de suspensión y reinicio citados en los numerales del 4 al 7.

En consecuencia, en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, se identifican 06 bimestres transcurridos a partir del 09 de enero de 2017 (término del último bimestre requerido), correspondiendo la cantidad de \$25,828.67, equivalente al 10% del permiso autorizado, que multiplicado por 06 bimestres transcurridos, resulta una cantidad a comprobar de \$154,972.03, por lo que deberá presentar el recibo oficial de pago por concepto de prórroga de la licencia de urbanización por la cantidad de \$154,972.03 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL



**DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA**

MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
EJERCICIO FISCAL 2017

PLIEGO DE OBSERVACIONES  
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 03/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

**Resumen:** Los conceptos de los incisos a y b de la observación 15, que pueden ser cuantificables, resulta un monto de \$209,944.06 (DOSCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 06/100 M.N.) en caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

<b>IMPORTE TOTAL DE LAS OBSERVACIONES 1 AL 15 QUE PUEDEN SER CUANTIFICABLES, RESULTA UN MONTO DE \$17'869,994.71 (DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 71/100 M.N.) EN CASO DE NO HABER REALIZADO EL PAGO EN SU MOMENTO, DEBERÁ ACTUALIZAR LAS TARIFAS DE ACUERDO A LA LEY DE INGRESOS MUNICIPALES DEL EJERCICIO FISCAL QUE CORRESPONDA.</b>	<b>\$17'869,994.71</b>
--	------------------------

Por lo que con base en lo establecido por los artículos 60, 61 y 62 de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, vigente en el ejercicio fiscal auditado, atento a lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios, se le otorga al sujeto auditado un plazo de **30 (treinta) días hábiles** contados a partir de fecha de notificación, para el desahogo del presente pliego de observaciones, apercibido de que en caso de no presentar su escrito de contestación y aclaraciones correspondientes, será acreedor a las sanciones previstas en la ley y se tendrán por ciertos los conceptos observados.

ARQ. MARÍA GUADALUPE VILLALOBOS ACOSTA  
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS  
O ACCIONES URBANÍSTICAS

AUDITORIA SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO  
PODER LEGISLATIVO AUDITORA  
**13 JUN. 2018**  
**DES PACHAD**  
OFICIALIA DE PARTES

**ATEN TAMENTE**  
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN  
2018, Centenario de la creación del municipio de Puerto Vallarta y del XXX  
aniversario del Nuevo Hospital Civil de Guadalajara  
Guadalajara, Jal., 11 de junio de 2018

LIC. MARÍA TERESA ARELLANO PADILLA  
AUDITORA ESPECIAL DE CUMPLIMIENTO  
FINANCIERO

AUDITORIA SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO  
DR. JORGE ALEJANDRO ORTIZ RAMÍREZ  
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO

RECIBE PLIEGO DE OBSERVACIONES  
C. CARLOS AGUSTÍN  
DE LA FUENTE GUTIÉRREZ  
ENCARGADO DE LA HACIENDA MUNICIPAL  
CON LICENCIA