



GOBIERNO DE JALISCO



ASEJ AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

6423

/2016

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A MUNICIPIOS

**LIC. MARCO ANTONIO VÉLEZ GÓMEZ
EX ENCARGADO DE LA HACIENDA MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE
SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
P R E S E N T E**

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 5976/2016, de fecha 03 de noviembre de 2016, practicada del 07 al 11 de noviembre de 2016, en ese Ayuntamiento del que dignamente formó parte, por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de septiembre de 2015, se detectaron observaciones, de las que se adjunta el pliego de observaciones foliado del 1 al 16, 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 fracciones VIII y XIII, 34 fracciones XII y XVII, 61, 62, 71 y 72 de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, 8 fracciones VI y X del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco, todos los ordenamientos anteriormente señalados del Estado de Jalisco, se le otorga un plazo de 30 (treinta) días naturales, 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 de 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 resaltar que por el incumplimiento de esta obligación, incurrirá en responsabilidad en materia de rendición de cuentas de conformidad a lo establecido dentro del artículo 90 fracciones II y III de la Ley de Fiscalización Superior y Auditoría Pública 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.
"2016, año de la acción ante el Cambio Climático en Jalisco"
Guadalajara, Jal., a 02 de diciembre de 2016



DR. ALONSO GODOY PELAYO
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO

- C.c.p. Lic. María Teresa Arellano Padilla.- Auditora Especial de Cumplimiento Financiero ASEJ.- Presente.
- C.c.p. LCP. Salvador Sánchez Hernández.- Director de Auditoría a Municipios ASEJ.- Para su atención en los términos que se indican.- Presente.
- C.c.p. Expediente del Despacho del Auditor Superior del Estado de Jalisco.

MMP/SSH/CAG/O/kmc

RCAS-SP-003
R-3 / TD: RE
Página 1 de 1





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

6528 /2016

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

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.
“2016, año de la acción ante el Cambio Climático en Jalisco”
Guadalajara, Jal., a 06 de diciembre de 2016



DR. ALONSO GODOY PELAYO
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO



c.c.p.- Dra. 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/IMGVA*

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



MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA LEGISLATIVO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
SAN MIGUEL EL ALTO, JAL.

AUDITORIA SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO
RECIBIDO
08 DIC. 2016
09 DIC 2016
ESPACHAR
OFICIALIA DE PARTES
FACILITACION DE INFORMACIONES
DE OBSERVACIONES
Y REQUERIMIENTOS
DE DOCUMENTACION
URBANISTICA

Pliego de observaciones que emite el C. Auditor Superior del Estado de Jalisco al Lic. Marco Antonio Vélez Gómez, Ex Encargado de la Hacienda Municipal del H. Ayuntamiento de San Miguel el Alto, Jalisco, con relación a la revisión de la cuenta pública que comprende el periodo del 01 de enero al 30 de septiembre de 2015. 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, así como 223 y 224 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "LOMA DEL BAJO"	OBSERVACIÓN 1	IMPORTE TOTAL : 1'735,780.40
<p>Superficie total: 20,674.04m² Superficie vendible 12,468.12m² Superficie de vialidades..... 6,274.90m² Área de cesión para destinos C.U.E.J 3,298.09m² Área de cesión de proyecto..... 1,870.04m²</p> <p>Lotes tipo habitacional H4..... 58 Lotes tipo habitacional H3..... 24</p>	<p>Licencia de urbanización número 03-06-2014OP, de fecha 02 de junio de 2014, para una superficie de 20,674.04 m² y vigencia de 365 días.</p> <p>Escritura Pública número 10,899, de fecha 12 de junio de 2015, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramirez Casillas, Notario Público número 01 de San Miguel el Alto, Jalisco, que contiene la certificación de hechos, de la entrega – recepción del fraccionamiento Loma del Bajo.</p>	<p>IMPORTE:</p>
<p>DESCRIPCIÓN DE LA OBSERVACIÓN Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN ACLARATORIA</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; 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; vigente durante el ejercicio fiscal en que se autorizó el fraccionamiento auditado; 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 San Miguel el Alto, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento "Loma del Bajo", autorizado mediante la licencia de urbanización número 03-06-2014OP, de fecha 02 de junio de 2014, para una superficie de 20,674.04 m² y vigencia de 365 días.</p> <p>Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico, el 29 de noviembre de 2016, en la cual se pudo constatar que el fraccionamiento denominado "Loma del Bajo", es habitacional, se conforma por 08 manzanas y 05 vialidades de concreto hidráulico con secciones de 12 metros de ancho, con machuelos de concreto tipo pecho de paloma, tiene acceso por la calle "Insurgentes", los servicios de agua potable y descarga, los obtiene de la red municipal, cuenta con luminarias, con red eléctrica oculta. Se identificó un fracción de superficie considerada en el proyecto como área de cesión para destinos, sin ningún equipamiento, se localizó vivienda edificada y habitada: el plano consultado al momento de la visita, denominado "Áreas", coincide con lo que hasta este momento está en ejecutado. De conformidad a la visita de campo realizada al fraccionamiento y al plano consultado al momento de la revisión, se pudo constatar que las obras de urbanización se encuentran concluidas y las mismas corresponden con el plano consultado. En virtud de que se constató que el fraccionamiento denominado "Loma del Bajo", en San Miguel el Alto, Jalisco, se encuentra formalmente recibido según escritura pública número 10,899, de fecha 12 de junio de 2015, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramirez Casillas, Notario Público número 01 de San Miguel el Alto, Jalisco, que contiene la certificación de hechos, de la entrega – recepción del fraccionamiento Loma del Bajo, sin haber garantizado que la superficie correspondiente al 16% de la superficie total a urbanizar, considerada como área de cesión para destinos del desarrollo "Lomas del Bajo", ubicado en el Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, 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.</p>		

RC-OP-FU-009
R-3 / TD: RE



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

PLIEGO DE OBSERVACIONES
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANISTICAS

Derivado de lo anterior, se tiene que existe inconsistencia al proceder a la recepción de las obras de urbanización, de conformidad a lo establecido a los artículos 241, 245 fracciones I y II y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y artículo 266 del Reglamento Estatal de Zonificación, atento a lo dispuesto en el artículo Cuarto Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que 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 de la licencia de urbanización, por la cantidad de \$10,420.40 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS 40/100 M.N.), de conformidad al artículo 49, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014. En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización 03-06-2014OP, de fecha 02 de junio de 2014, para una superficie de 20,674.04 m² y vigencia de 365 días, del fraccionamiento denominado "Lomas del Bajío" en San Miguel el Alto Jalisco de la cual resulta la cantidad de \$104,204.09 como monto base para la determinación del valor del bimestre por concepto de prórroga, y considerando lo establecido en el artículo 49, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014, el cual señala que: "Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 12 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% del permiso autorizado como refrendo del mismo. Asimismo, dicho refrendo no deberá exceder de 6 bimestres. No será necesario el pago cuando se haya dado aviso de suspensión de obras, en cuyo caso se tomará en cuenta el tiempo no consumido." Se desprende que el plazo ha transcurrido en exceso, ya que presentó escritura pública número 10,899, de fecha 12 de junio de 2015, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramírez Casillas, Notario Público número 01 de San Miguel el Alto, Jalisco, que contiene la certificación de hechos, de la entrega - recepción del fraccionamiento "Loma del Bajío," por lo que del 02 de junio de 2015 (término de la vigencia de la licencia) al 12 de junio de 2015, fecha de la elaboración del acta de certificación de hechos donde se da fe de la entrega recepción de las obras de urbanización y de la conclusión de la acción urbanística, se identifica 01 bimestre transcurrido; correspondiéndole la cantidad de \$10,420.40 equivalente al 10% del permiso autorizado, de conformidad al artículo 49, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014; por lo que los \$10,420.40, multiplicado por el bimestre resultante, se genera la cantidad a comprobar de \$10,420.40 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS 40/100 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.

- b) Deberá presentar copia certificada de la escritura pública que acredite la entrega de las fracciones resultantes de las áreas de cesión para destinos por una superficie de 1,437.80 m², de áreas de cesión para destinos, faltantes y no identificadas dentro del fraccionamiento denominado "Lomas del Bajío" así como en el proyecto definitivo de urbanización según plano denominado "Áreas" consultado en la vista de campo realizada el 29 de noviembre de 2016, ya que mediante escritura pública número 37,838 de fecha 17 de octubre de 2014, pasadas ante la fe del Lic. Miguel Ángel Contreras Zaragoza, notario público número 04, de la municipalidad de San Francisco del Rincón, Guanajuato, que contiene contrato de donación pura y simple de 1,870.04 m² de superficie de área de cesión para destinos a favor del H. Ayuntamiento de San Miguel el Alto, Jalisco, equivalente únicamente al 6.95 % de la superficie total a desarrollar de la superficie de 20,674.04 m², generadora de áreas de cesión para destinos, que una vez aplicado el 16% de conformidad al artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de lo que resulta la superficie de 3,307.84 m² que se deben entregar por el fraccionamiento denominado Lomas del Bajío, por lo se confirma que existe una superficie de 1,437.80 m², de áreas de cesión para destinos (equipamiento), faltantes y no identificadas dentro del fraccionamiento denominado "Lomas del Bajío", por lo que a la cantidad de 3,307.84 m² se aplica la deductiva de 1,870.04 m², de los cuales se ha acreditado su incorporación al patrimonio municipal, resulta un faltante de 1,437.80 m², misma que se debe otorgar a título gratuito a favor del municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, como áreas de cesión para destinos del fraccionamiento en comento.

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

\$1'725,360.00

\$10,420.40

RC-OP-FU-009
R-3 / TD: RE



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

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...II. Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta...III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta...IV. Zonas de Granjas y Huertos y campesinos: 6% de la superficie bruta." 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 que al no identificarse la superficie de áreas de cesión para destinos correspondiente a lo estipulado en los artículos 175 y 176, fracciones I y II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por una superficie de 1,437.80 m², correspondientes al 6.95% de la superficie de 20,674.04 m² de área habitacional, generadas por el fraccionamiento "Lomas del Bajío" de acuerdo a la licencia de urbanización con número 03-06-2014OP, de fecha 02 de junio de 2014, para una superficie de 20,674.04 m² y vigencia de 365 días, así como en el proyecto definitivo de urbanización, según plano denominado "Áreas", consultado en la visita de campo realizada el 29 de noviembre de 2016, y considerando que se constató en la visita de campo, el área de cesión, se encuentra en breña, sin ningún equipamiento, así mismo se constató que el fraccionamiento cuenta con las obras de urbanización concluidas, cabe mencionar que se presentó la certificación de hechos de entrega – recepción de obras de urbanización, por lo que se presume incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización según lo establecido en los artículos 176, 177, 241 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que existe una falta de garantía de la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, que está obligado a otorgar a favor del municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para formar parte del patrimonio municipal, por lo que existe incumplimiento a lo establecido en los artículos 175, 176, 241, 242, 245, 246, 290, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

En virtud de lo anterior, como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "Lomas del Bajío", el cual presenta valores específicos, en las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones, del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, según Decreto número 25095/LX/14, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 29 de noviembre de 2015, vigente a partir del 1º de enero de 2015, el cual, señala como valor unitario \$1,200.00 por metro cuadrado, que multiplicado por la superficie de 1,437.80 m², resulta un monto de \$1,725,360.00, de conformidad a lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, así como el 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 1,437.80 m², de área de cesión para destinos del desarrollo "Lomas del Bajío", ubicado en el Municipio de San Miguel el Alto, 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 \$1,725,360.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.), por omisión en el ejercicio de sus funciones.

Resumen: Los Conceptos de los incisos a) y b) de la observación 1, que pueden ser cuantificables, resulta un monto total a acreditar por 1'735,780.40 (UN MILLÓN SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS 40/100 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 ACCION URBANISTICA "EL ISRAEL"	OBSERVACIÓN 2	IMPORTE TOTAL : \$27,806.09
--	---------------	-----------------------------

RC-OP-FU-009
R-3 / TD: RE

Pagina 3 de 10

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

PLIEGO DE OBSERVACIONES
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Superficie total.....	10,373.00m ²		
Superficie vendible.....	6,226.58m ²		
Superficie de validades.....	3,454.15m ²		
Área de cesión para destinos C.U.E.J.....	1,548.05 m ²		
	Lotes tipo habitacional H3.....	40	Licencia de urbanización número 06-01-2014OP, de fecha 06 de enero de 2014, para una superficie de 10,373.00m ² y vigencia de 365 días.

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; 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; vigente durante el ejercicio fiscal en que se autorizó el fraccionamiento auditado; 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 San Miguel el Alto, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento "El Israel", autorizado mediante la licencia de urbanización número 06-01-2014OP, de fecha 06 de enero de 2014, para una superficie de 10,373.00m² y vigencia de 365 días.

Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico, el 29 de noviembre de 2016, en la cual se pudo constatar que el fraccionamiento denominado "El Israel" es de es habitacional, se conforma por 02 manzanas y 01 vialidad de concreto hidráulico con secciones de 12 metros de ancho, con machuelos de concreto tipo pecho de paloma, con banquetas de concreto, tiene acceso por la calle "carretera "San Miguel – Valle de Guadalupe", los servicios de agua potable y descargas, los obtiene de la red municipal, cuenta con luminarias, con red eléctrica oculta. Se identificó una fracción de superficie considerada en el proyecto como área de cesión para destinos, equipada como área verde y luminarias, no se localizó vivienda edificada, ni habitada; el plano consultado al momento de la visita, denominado "LOTIFICACION", coincide con lo ejecutado. De conformidad a la visita de campo realizada al fraccionamiento y al plano consultado al momento de la revisión, se pudo constatar que las obras de urbanización se encuentran concluidas y las mismas corresponden con el plano consultado.

En virtud de lo anterior, si bien es cierto que presentó copia certificada de la licencia de urbanización número 06-01-2014OP, de fecha 06 de enero de 2014, para una superficie de 10,373.00m², sin que a la fecha se haya presentado acta certificada de la entrega – recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento "El Israel", ha transcurrido en exceso el término de la vigencia de la licencia de urbanización número 06-01-2014OP, de fecha 06 de enero de 2014, ya que según la propia licencia, el día 06 de enero de 2015, venció el término de la misma, por lo que considerando que a la fecha el municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, no ha informado de la situación que prevalece al respecto, siendo el caso que, en las atribuciones del municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, está la de proveer en el ámbito de su competencia el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco y vigilar las acciones urbanísticas, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL y XLI 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 de la licencia de urbanización, por la cantidad de \$27,806.09 (VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SEIS PESOS 09/100 M.N.), de conformidad al artículo 49, fracción X, de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014. En virtud de la cuantificación del pago de los derechos para expedición de la licencia de urbanización 06-01-2014OP, de fecha 06 de enero de 2014, para una superficie de 10,373.00m² y vigencia de 365 días, del

\$27,806.09

RC-OP-FU-009
R-3 / TD: RE

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

PLIEGO DE OBSERVACIONES
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

fraccionamiento denominado "El Israel" en San Miguel el Alto Jalisco de la cual resulta la cantidad de \$55,612.18 como monto base para la determinación del valor del bimestre por concepto de prórroga, y considerando lo establecido en el artículo 49, fracción X, de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014, el cual señala que: "Los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 12 meses. Y por cada bimestre adicional se pagará el 10% del permiso autorizado como refrendo del mismo. Asimismo, dicho refrendo no deberá exceder de 6 bimestres. No será necesario el pago cuando se haya dado aviso de suspensión de obras, en cuyo caso se tomará en cuenta el tiempo no consumido." Se desprende que el plazo ha transcurrido en exceso, ya que a la fecha no ha presentado escritura pública, que contenga la certificación de hechos, de la entrega – recepción del fraccionamiento "El Israel" por lo que del 06 de enero de 2015 (término de la vigencia de la licencia) al 30 de septiembre de 2015, fecha del término del periodo en funciones de los ex funcionarios, se identifican 05 bimestres transcurridos; correspondiéndole la cantidad de \$5,561.21 equivalente al 10% del permiso autorizado, de conformidad al artículo 49, fracción X, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014; por lo que los \$5,561.21, multiplicado por los bimestres resultantes, se genera la cantidad a comprobar de \$27,806.09 (VEINTISIETE MIL OCHOSCIENTOS SEIS PESOS 09/100 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.

Resumen: El concepto del inciso a), de la observación 2, que puede ser cuantificable, resulta un monto total a acreditar por \$27,806.09 (VEINTISIETE MIL OCHOSCIENTOS SEIS PESOS 09/100 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.

\$27,806.09

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO O ACCIÓN URBANÍSTICA "LOS ONCE PUEBLOS"	OBSERVACIÓN 3	IMPORTE TOTAL : 13'957,369.86
Superficie total..... 123,979.00 m ² Superficie vendible..... 70,131.82 m ² Superficie de vialidades..... 34,009.71 m ² Área de cesión para destinos C.U.E.J 19,836.64 m ² Área de cesión de proyecto..... 19,937.47 m ²	Lotes tipo habitacional H3..... 338 Lotes equipamiento y otros..... 05 Plano, denominado "E2", de fecha febrero de 2015, para una superficie de 123,979.00 m ² Escritura Pública, de certificación de hechos de la entrega – recepción, número 9637 de fecha 10 de marzo de 2014, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramírez Casillas, Notario Público número 1, de San Miguel el Alto, Jalisco.	

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; 223, 224 y 225 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 229 y 234 fracción II de la Ley de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco; vigente durante el ejercicio fiscal en que se autorizó el fraccionamiento auditado; 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 San Miguel el Alto, Jalisco, se detectaron diversas inconsistencias en la integración del expediente técnico y administrativo del fraccionamiento "Los Once Pueblos", autorizado para una superficie de 123,979.00 m² y vigencia de 365 días.

RC-OP-FU-009
R-3/TD: RE



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

PLIEGO DE OBSERVACIONES
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANISTICAS

Se realizó visita de campo por personal de este órgano técnico, el 29 de noviembre de 2016, en la cual se pudo constatar que el fraccionamiento denominado "Los Once Pueblos", es tipo habitacional, se conforma por 17 manzanas y 08 vialidades de concreto hidráulico, la vialidad de ingreso cuenta con un camellón central, con macchuelos de concreto tipo pecho de paloma, tiene acceso por la calle "Salvador Orozco", no se localizó pozo profundo para suministro de agua potable, ni tampoco se encuentra conectado a la red municipal, por lo que los servicios de agua potable y descargas, parece que no los obtiene de la red municipal, cuenta con luminarias, con red eléctrica oculta, sin embargo este fraccionamiento no está concluido, ya que solo tiene un avance de obras de urbanización de aproximadamente el 50 %, el otro tanto se encuentra en breña, al centro de esta desarrollo se localizó una edificación en proceso de ejecución, para un asilo de ancianos. Se identificaron dos fracciones de superficie considerada en el proyecto como área de cesión para destinos, sin ningún equipamiento, están en breña se localizó vivienda edificada y habitada; el plano consultado al momento de la visita, denominado "E2", de fecha febrero de 2015, coincide con lo que hasta este momento está en ejecución. De conformidad a la visita de campo realizada al fraccionamiento y al plano consultado al momento de la revisión, se pudo constatar que las obras de urbanización, no se encuentran concluidas y no se localizó fuente de suministro de agua potable, ni conexión para las descargas, no obstante de tener algunas viviendas edificadas y habitadas. En virtud de que se constató que el fraccionamiento denominado "Los Once Pueblos", en San Miguel el Alto, Jalisco, se encuentra recibido según escritura pública, de certificación de hechos de la entrega – recepción, número 9637 de fecha 10 de marzo de 2014, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramírez Casillas, Notario Público número 1, de San Miguel el Alto, Jalisco, de este fraccionamiento, se informa y presenta expediente técnico – administrativo, por parte de la autoridad municipal, en atención al requerimiento del oficio 0915/2016, de fecha 10 de febrero de 2016, por lo que, mediante oficio de respuesta a dicho requerimiento, por parte de la autoridad municipal número OP-011-2016 de fecha 14 de marzo de 2016, siendo hasta este ejercicio fiscal 2015, que la autoridad actual, informa de dicha urbanización, así como del estado que guarda dicho fraccionamiento, para que fuera objeto de visita y revisión en ejercicio fiscal 2015, no obstante que fue en el ejercicio fiscal 2014, la fecha en que fue recepcionado. Considerando que se confirma la existencia de viviendas habitadas de acuerdo a lo establecido en el acta circunstanciada de fecha 29 de noviembre de 2016, del fraccionamiento "Los Once Pueblos", así como que, las obras de urbanización de dicho fraccionamiento, se encuentran inconclusas, de acuerdo a la propia visita de campo y no obstante lo anterior, se encuentra recibido, aunado a que no se presentan, las escrituras de donación de áreas de cesión para destinos, por la superficie correspondiente, a favor del H. Ayuntamiento municipal de San Miguel el Alto, Jalisco, existe una irregularidad de áreas de no garantizar, la correcta terminación y cumplimiento de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto Definitivo de Urbanización autorizado, previo a la entrega recepción de las obras de urbanización de conformidad a los artículos 241, 245 fracciones I y II y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; cabe mencionar en el expediente técnico no se presentó licencia de urbanización, con descripción de superficie y plazo para autorizar la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento "Los Once Pueblos", sin embargo mediante los recibos oficiales de pago por concepto de autorización para urbanizar, presentados en el expediente técnico – administrativo, de dicho fraccionamiento, se infiere que la vigencia de dicha autorización inicia el 18 de septiembre de 2013, así mismo mediante el plano consultado en la visita de campo denominado "E2", de fecha febrero de 2015, se determina que la superficie del proyecto autorizado es de 123,979.00 m².

\$109,924.12

Considerando que el municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, dentro de sus atribuciones tiene la de proveer en el ámbito de su competencia el cumplimiento de las disposiciones de Código Urbano del Estado de Jalisco y vigilar las acciones urbanísticas, de acuerdo a los términos del artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL y XLI del cuerpo de leyes ya citado, ya que existe inconsistencia al proceder a la recepción de las obras de urbanización, sin que se hayan ejecutado las obras mínimas de urbanización de conformidad a lo establecido en el artículo 266 del Reglamento Estatal de Zonificación, atento a lo dispuesto en el artículo Cuarto Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que se hacen las siguientes observaciones por falta de documentación comprobatoria:

- a) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago complementario por autorización para urbanizar predio con uso tipo habitacional, por la cantidad de \$109,924.12 (CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 12/100 M.N.), en virtud de la cuantificación realizada de acuerdo al artículo 49, fracción II, letra A numeral 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013 y la cual señala una tarifa de \$2.02 por metro cuadrado, que multiplicada por superficie con uso tipo habitacional de 104,041.53 m².



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

PLIEGO DE OBSERVACIONES
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANISTICAS

conforme al plano del proyecto definitivo de urbanización denominado "E2", de fecha febrero de 2015, consultado al momento de la visita el día 29 de noviembre de 2016, así como de los diversos recibos oficiales de pago M4781316 por un monto de \$567.11, M478317 por un monto de \$39,310.00, M478318 por un monto de \$4,596.48, M478320 por un monto de \$55,766.18, todos de fecha 18 de septiembre de 2013, por concepto de autorización para urbanizar, dichos recibos amparan la cantidad de \$100,239.77, motivo por el cual se aplica la deducitiva de los 4 recibos mencionados al monto total de \$210,163.89, resultando la cantidad \$109,924.12, sin embargo en el expediente técnico administrativo del fraccionamiento denominado "Los Once Pueblos", no se ha presentado licencia de urbanización, expedida por la autoridad municipal, no obstante de haber presentado escritura pública, de certificación de hechos de la entrega - recepción, número 9637 de fecha 10 de marzo de 2014, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramirez Casillas, Notario Público número 1, de San Miguel el Alto, Jalisco, por lo que de conformidad al artículo 49, fracción II, letra A numeral 2, de la Ley de ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013, al no garantizar el pago total de derechos por la urbanización del fraccionamiento ya descrito, existe un monto a comprobar por la cantidad de \$109,924.12 (CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO 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.

b) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago complementario por autorización para urbanizar predio con uso tipo no habitacional, por la cantidad de \$34,883.52 (TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 52/100 M.N.), en virtud de la cuantificación realizada de acuerdo al artículo 49, fracción II, letra B numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013 y la cual señala una tarifa de \$4.07 por metro cuadrado, que multiplicada por superficie con uso tipo no habitacional, equiparientos y otros, de 19,937.47 m², conforme al plano del proyecto definitivo de urbanización denominado "E2", de fecha febrero de 2015, consultado al momento de la visita el día 29 de noviembre de 2016, así como del recibo oficial de pago M4783121 por un monto de \$46,261.98 de fecha 18 de septiembre de 2013, por concepto de autorización para urbanizar, motivo por el cual se aplica la deducitiva del recibo mencionado al monto total de \$81,145.50, resultando la cantidad \$34,883.52, sin embargo en el expediente técnico administrativo del fraccionamiento denominado "Los Once Pueblos", no se ha presentado licencia de urbanización, expedida por la autoridad municipal, no obstante de haber presentado escritura pública, de certificación de hechos de la entrega - recepción, número 9637 de fecha 10 de marzo de 2014, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramirez Casillas, Notario Público número 1, de San Miguel el Alto, Jalisco, por lo que de conformidad al artículo 49, fracción II, letra B numeral 3, de la Ley de ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013, al no garantizar el pago total de derechos por la urbanización del fraccionamiento ya descrito, existe un monto a comprobar por la cantidad de \$34,883.52 (TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 52/100 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 del recibo oficial de pago complementario por cada lote resultante según su categoría, por la cantidad de \$5,952.36 (CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DÓS PESOS 36/100 M.N.), en virtud de la cuantificación realizada de acuerdo al artículo 49, fracción III, letra A numeral 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013 y la cual señala una tarifa de \$27.09 por cada lote resultante según sus categorías, que multiplicada por superficie con uso tipo habitacional de 104,041.53 m², conforme al plano del proyecto definitivo de urbanización denominado "E2", de fecha febrero de 2015, consultado al momento de la visita el día 29 de noviembre de 2016, así como de los diversos recibos oficiales de pago M478122 por un monto de \$231.61, M478323 por un monto de \$2,898.63, M478324 por un monto de \$33.19, M4783125 por un monto de \$40.63, todos de fecha 18 de septiembre de 2013, por concepto de autorización para urbanizar, dichos recibos amparan la cantidad de \$3,204.06, motivo por el cual se aplica la deducitiva de los 4 recibos mencionados al monto total de \$9,1556.42, resultando la cantidad \$5,952.36, sin embargo en el expediente técnico administrativo del fraccionamiento denominado "Los Once Pueblos", no se ha presentado licencia de urbanización, expedida por la autoridad municipal, no obstante de haber presentado escritura pública, de certificación de hechos de la entrega - recepción, número 9637 de fecha 10 de marzo de 2014, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramirez Casillas, Notario Público número 1, de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013, al no garantizar el pago total de derechos por la urbanización del fraccionamiento ya descrito, existe un monto a comprobar por la cantidad de \$5,952.36 (CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DÓS 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.

	\$34,883.52
	\$5,952.36



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

PLIEGO DE OBSERVACIONES
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

Miguel el Alto, Jalisco, por lo que de conformidad al artículo 49, fracción II, letra A numeral 2, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2013, al no garantizar el pago total por cada lote resultante según su categoría del fraccionamiento ya descrito, existe un monto a comprobar por la cantidad de \$35,952.36 (CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 36/100 M.N.). En caso de no haber realizado el pago en su momento, deberá actualizarse de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

d) **Deberá presentar copia certificada de la escritura pública que acredite la entrega de las fracciones resultantes de las áreas de cesión para destinos por una superficie de 19,836.64 m², de áreas de cesión para destinos, identificadas dentro del fraccionamiento denominado "Los Once Pueblos" así como al plano del proyecto definitivo de urbanización denominado "E2", de fecha febrero de 2015 consultado en la visita de campo realizada el 29 de noviembre de 2016, ya que no presenta escrituras públicas que contenga contrato de donación pura de superficie de área de cesión para destinos a favor del H. Ayuntamiento de San Miguel el Alto, Jalisco, equivalente al 16 % de la superficie total a desarrollar de la superficie de 123,979.00 m², generadora de áreas de cesión para destinos, de conformidad a los artículos 175, 176, 245 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de lo que resulta la superficie de 19,836.64 m² que se deben entregar por el fraccionamiento denominado "Los Once Pueblos", ya que no se ha acreditado su incorporación al patrimonio municipal y que se debe otorgar a título gratuito a favor del municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, como áreas de cesión para destinos del fraccionamiento en comento.**

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...II. Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta...III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta...IV. Zonas de Granjas y Huertos y campos: 6% de la superficie bruta."* 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 que al no acreditarse que la superficie de áreas de cesión para destinos correspondiente a lo estipulado en los artículos 175 y 176, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por una superficie de 19,836.64 m², correspondientes al 16% de la superficie de 123,979.00 m², de área habitacional, generadas por el fraccionamiento "Los Once Pueblos" de acuerdo al plano del proyecto definitivo de urbanización denominado "E2", de fecha febrero de 2015 consultado en la visita de campo realizada el 29 de noviembre de 2016, se identificaron dos fracciones de superficie considerada en el proyecto como área de cesión para destinos, sin ningún equipamiento, están en breña se localizó vivienda edificada y habitada, así mismo se constató que el fraccionamiento cuenta con las obras de urbanización sin concluir, cabe mencionar que se presentó Escritura Pública, de certificación de hechos de la entrega – recepción, número 9637 de fecha 10 de marzo de 2014, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramírez Casillas, Notario Público número 1, de San Miguel el Alto, Jalisco, por lo que se presume incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización según lo establecido en los artículos 176, 177, 241 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que existe una falta de garantía de la entrega de las áreas de cesión para equipamiento, que está obligado a otorgar a favor del municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para formar parte del patrimonio municipal, por lo que existe incumplimiento a lo establecido en los artículos 175, 176, 241, 242, 245, 246, 290, 301 y 303 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

En virtud de lo anterior, como resultado del análisis realizado al predio del desarrollo "Los Once Pueblos", el cual no presenta valores específicos, en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, según Decreto número 24632/LX/13, publicadas en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 30 de noviembre de 2013, vigente a partir del 1º de enero de 2014, el cual, señala como valor unitario

\$12,493,314.24

Handwritten signature



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

PLIEGO DE OBSERVACIONES
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANÍSTICAS

\$600.00 por metro cuadrado, sumado a los \$29.81, de costo por metro cuadrado de urbanización, según presupuesto autorizado, resulta un total de \$629.81 por metro cuadrado, que multiplicado por la superficie de 19,836.64m², resulta un monto de \$12,493,314.24, de conformidad a lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, así como el 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 19,836.64 m², de área de cesión para desarrollo "Los Once Pueblos", ubicada en el Municipio de San Miguel el Alto, 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 \$12,493,314.24 (DOCE MILLONES, CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS 24/100 M.N.), por omisión en el ejercicio de sus funciones.

e) Deberá presentar copia certificada del recibo oficial de pago por cuota de infraestructura de agua potable y saneamiento para la incorporación de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales y comerciales y conexión de predios ya urbanizados, pagarán por única vez, por cada unidad de consumo, por la cantidad de \$1313,295.62 (UN MILLÓN TRESCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 62/100 M.N.), sobre la base de \$3,885.49, por 338 lotes, de acuerdo al artículo 53 septies decies, numeral 1, inciso a, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014.

Lo anterior, en virtud de que en la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico con fecha 29 de noviembre de 2016 al fraccionamiento denominado "Los Once Pueblos" en San Miguel el Alto, Jalisco, no se localizó pozo profundo para suministro de agua potable, ni planta de tratamiento para las descargas, por lo que se presume incumplimiento de conformidad a los artículos 23, 24, 25, 28, 30, 31, y 45 de la Ley de Aguas Nacionales y 278 del Reglamento Estatal de Zonificación, equivalente al pago por cuota de infraestructura de agua potable y saneamiento para la incorporación de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales y comerciales y conexión de predios ya urbanizados, pagarán por única vez, por cada unidad de consumo; cabe mencionar que no obstante, en el expediente técnico presentado copia del Título de Concesión número 08JAL137728/12EMOC10 de fecha 15 de octubre de 2010, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo, sin embargo no se localizó pozo profundo equipado para otorgar del suministro de agua potable, así como tampoco se localizó planta de tratamiento para las descargas de aguas residuales, ni fosas sépticas en las viviendas, por lo que se presume que está conectado a las redes municipales de agua potable y alcantarillado; así mismo presente escritura pública de certificación de hechos de la entrega – recepción, número 9637 de fecha 10 de marzo de 2014, ante la fe del Lic. Cesar Luis Ramirez Casillas, Notario Público número 1, de San Miguel el Alto, Jalisco, en consecuencia, al constatarse que se encuentra recibido y habitado, así como no contar con pozo profundo para el suministro del agua y no contar con planta de tratamiento, ni fosas sépticas, se confirma el incumplimiento respecto al proceso de recepción de las obras de urbanización según lo establecido en los artículos 176, 177, 241 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Por lo que deberá realizar el pago de conformidad al artículo 53 septies decies, numeral 1, inciso a, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Miguel el Alto, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2014, por concepto de cuota de infraestructura de agua potable y saneamiento para la incorporación de nuevas urbanizaciones, conjuntos habitacionales, desarrollos industriales y comerciales y conexión de predios ya urbanizados, pagarán por única vez, por cada unidad de consumo, por un monto total de por la cantidad de \$1313,295.62.

Resumen: Los Conceptos de los incisos a), b), c), d) y e) de la observación 3, que puede ser cuantificable, resulta un monto total a acreditar por \$13,957,369.86 (TRECE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 44/100 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.

\$13,957,369.86

\$1313,295.62



DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

MUNICIPIO DE SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO
PERIODO QUE COMPRENDE DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE
EJERCICIO FISCAL 2015.

IMPORTE TOTAL DE LAS OBSERVACIONES 1, 2 Y 3, QUE PUEDEN SER CUANTIFICABLES, RESULTA UN MONTO DE \$15'720,956.35 (QUINCE MILLONES SETECIENTOS VENTE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 35/100 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.

\$15'720,956.35

PLIEGO DE OBSERVACIONES
FRACCIONAMIENTOS O ACCIONES URBANISTICAS

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, se le otorga al sujeto auditado un plazo de **30 (treinta) días naturales** 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.

C. DIEGO DE JESUS AMEZCUA RUIZ
ANALISTA



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



ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
"2016, año de la acción ante el Cambio Climático en Jalisco"
Guadalajara, Jal., 06 de diciembre de 2016



DR. ALONSO GODOY BELAYO
AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO DE JALISCO



RECIBE PLIEGO DE OBSERVACIONES:

LIC. MARCO ANTONIO VÉLEZ GÓMEZ
EX ENCARGADO DE LA HACIENDA
MUNICIPAL

