



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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

**LIC. JUAN MANUEL FIGUEROA BARAJAS  
PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO DEL  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO.**

La Auditoría Superior del Estado de Jalisco en ejercicio de sus atribuciones, consignadas en los artículos 35 fracción IV y 35-Bis de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 52 y 53 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, 222 al 228 y del 233 al 235 de la Ley de Hacienda Municipal, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 13, fracción XXVII, 20 fracción XVII y 40 de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco, 8° fracción XI, 18 fracción II y 32 del Reglamento Interno de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco; 7 fracciones II, V, VI, VII y Noveno Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco; todos ordenamientos del Estado de Jalisco; de conformidad con la solicitud de la documentación que integran los expedientes técnicos y administrativos de los fraccionamientos o acciones urbanísticas, según oficio número 0944/2018, de fecha 06 de febrero de 2018, así como el oficio de comisión número 2238/2018, de fecha 04 de mayo de 2018 y del acta de inicio de visita de auditoría de fraccionamientos de fecha 07 de mayo de 2018, se procedió con el personal comisionado a efectuar la revisión, análisis y evaluación física y documental de los fraccionamientos, según la información y documentación que a la fecha nos fue proporcionada mediante el oficio número 0240/2018, de fecha 20 de marzo de 2018, con número de folio 1202, recibido el 20 de marzo de 2018 y oficio número 0339/2018, de fecha 19 de abril de 2018, con número de folio 1848, recibido el 24 de abril de 2018, correspondiente al ejercicio fiscal del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017.

En virtud de lo anterior, se detectaron diversas inconsistencias en los expedientes técnicos y administrativos de los fraccionamientos o acciones urbanísticas desarrollados en el H. Ayuntamiento que preside, por lo que **se recomienda adoptar las siguientes medidas**, con el objeto de subsanar esas inconsistencias, de acuerdo con la normatividad del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en base a los artículos 222 al 228 y del 233 al 235 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado y 49 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017 o en su caso, de las demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto, con el propósito de que los expedientes sean debidamente integrados y en el futuro no se haga acreedor a sanciones por ocasionar daño a la Hacienda Pública Municipal así como por el registro y control de las áreas de cesión para destinos, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal, en cumplimiento a la responsabilidad como autoridad municipal deberá exigir que el urbanizador cumpla con la normatividad de las leyes correspondientes, por lo que se citan las siguientes recomendaciones:

*Recibido  
15/06/2018.*

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 1 de 33





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

No.	DESCRIPCIÓN DE LAS RECOMENDACIONES
I	<p>1) Acción urbanística: <b>"PUNTA PARAISO"</b> Superficie total: 5,000.00 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional, Comercio y Servicio y Equipamiento y otros</p> <p>Licencia de Urbanización número 02-DOT 0694/09/2017, de fecha 20 de septiembre de 2017, con vigencia de 12 meses.</p> <p>2) Acción urbanística: <b>"LA CONDESA (PRIMERA ETAPA Y SEGUNDA ETAPA)"</b> Superficie total: 56,843.97 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional y Equipamiento y otros</p> <p>Licencia de Urbanización 03-DOT 0648/08/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, con vigencia de 261 días.</p> <p>Plano de Proyecto Definitivo denominado "IV.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>.</p> <p>3) Acción urbanística: <b>"CERRADA DE FRANCISCO GUZMÁN"</b> Superficie total: 2,522.59 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional y Equipamiento y otros</p> <p>Licencia de Urbanización número 05-DU 2584/12/2013 de fecha 12 de febrero de 2014, con vigencia de 24 meses.</p> <p>Proyecto Definitivo de Urbanización denominado "PLANO DE VIALIDAD Núm. II d", de fecha junio de 2013, por la superficie total de 3,004.73 m<sup>2</sup>.</p> <p>4) Acción urbanística: <b>"RESIDENCIAL LAS PEÑAS"</b> Superficie total: 32,262.00 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional</p> <p>Licencia de Urbanización número 03-DU-1175/05/2013, de fecha 09 de mayo de 2013, con vigencia de 24 meses.</p> <p>Proyecto Definitivo de Urbanización denominado "PLANO DE LOTIFICACIÓN P-5" de fecha marzo de 2012, por la superficie de 54,141.37 m<sup>2</sup>.</p> <p>La autoridad municipal deberá exigir que el urbanizador cumpla con la normatividad del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en base a los diversos preceptos legales de la Ley de Hacienda Municipal del Estado</p>

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 2 de 33





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

de Jalisco y Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, o en su caso de las demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto.

En relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 10 de mayo de 2018 al desarrollo "Punta Paraíso", 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 relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 14 de mayo de 2018 al desarrollo "La Condesa (Primera Etapa y Segunda Etapa)", 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 poniente 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 "IV.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

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 3 de 33

*A S*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

luminarias con red de distribución subterránea, cajas de válvulas y registros de drenaje, existe vivienda edificada y habitada con frente de lote de 6.00 metros aproximadamente, 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, 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 Coruña 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 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 Baleares 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 (terracería); 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 coto, 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

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 4 de 33

*[Handwritten signature]*

AV. NIÑOS HÉROES No. 2409  
COL. MODERNA CP. 44190  
GUADALAJARA, JALISCO. MÉXICO  
TEL. (33) 3679 4500

[www.asej.gob.mx](http://www.asej.gob.mx)





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

durante la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento, corresponden con el proyecto autorizado.

Se tiene el antecedente que en ejercicios fiscales anteriores, se constató que los fraccionamientos denominados "Cerrada de Francisco Guzmán" y "Residencial Las Peñas", ya se encontraban habitados, confirmándose 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 las acciones urbanísticas antes descritas, 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 concluirás las acciones urbanísticas 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 del 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 virtud de lo anterior, se recomienda integrar de cada expediente técnico-administrativo de manera puntual y de conformidad a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto a efecto de que en lo sucesivo, previo a la recepción se integren en su totalidad los documentos que constituyen cada expediente técnico y acrediten el cumplimiento de la legislación aplicable, con la finalidad de que no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

Así mismo, se exhorta a la vigilancia de la vigencia de las licencias de urbanización, así como la revisión del expediente técnico administrativo del fraccionamiento, para que éste sea debidamente integrado, adoptando las medidas que se consideren convenientes de manera puntual y de conformidad a lo establecido en el Título Noveno de la Acción Urbanística, Capítulo II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto a efecto de que en lo sucesivo, previo a la recepción se integren en su totalidad los documentos que constituyen el expediente técnico, con la finalidad de que no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 5 de 33

*[Handwritten signature]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Por lo anterior, deberá presentar en copia certificada la siguiente documentación comprobatoria de las acciones urbanísticas descritas con antelación:

a) **Recibo oficial de pago de prórroga**, una vez concluidos 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 conformidad a lo establecido en el artículo de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal que corresponda. 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.

Adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

b) **Recibo oficial de pago por ser sujeto a régimen de propiedad en condominio**, (de ser el caso) por los permisos para constituir en régimen de propiedad en condominio, por cada unidad o departamento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. 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) **Recibo oficial de pago por el permiso de cada cajón de estacionamientos para sujetarlos en régimen de condominio a través de subdivisiones, según el tipo** (de ser el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. En el caso de no haber realizado el pago en su momento deberá efectuarlo de acuerdo a la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente.

Adicionado a lo anterior, deberá presentar la siguiente documentación comprobatoria:

d) **Resolución de sujeción a régimen de propiedad en condominio** (de ser el caso). De acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, así como de conformidad al artículo 302 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y 1006 del Código Civil del

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 6 de 33

*[Firma manuscrita]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

	<p>Estado de Jalisco.</p> <p>e) <b>Fianza para garantizar el correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto y que será del orden del 20% del valor de la obra.</b> (Artículo 258 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).</p> <p>f) <b>Autorización de preventa</b> de viviendas (Artículo 298 del Código Urbano para el Estado de Jalisco) de ser el caso.</p> <p>g) <b>Escritura Pública mediante la cual se ha realizado la donación al Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de las áreas de cesión para vitalidad.</b> (Artículo 175 fracción II, 178, 245 fracción II y 301 fracciones I, II y III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).</p> <p>h) <b>Fianza otorgada por el urbanizador mediante la cual el mismo estará obligado a garantizar las obras por vicios o defectos ocultos en la construcción.</b> Una vez realizada la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, deberá presentar copia certificada de la fianza otorgada por el urbanizador mediante la cual el mismo estará obligado a garantizar las obras por vicios o defectos ocultos en la construcción, por un plazo no menor de dos años y que deberá ser expedida por una compañía afianzadora autorizada, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 258 fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.</p> <p>i) <b>Acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento al Municipio de Zapotlán El Grande Jalisco.</b> A la conclusión de las obras de urbanización, hacer la entrega al Ayuntamiento, mediante acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento, protocolizada ante Notario Público, de conformidad a lo establecido en los artículos 246, 300, 301, 302, 303 y 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.</p> <p>Y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto.</p> <p>De existir modificaciones a la fecha de la entrega recepción de las obras de urbanización de la última documentación enviada, deberá ser actualizada para que corresponda al proyecto definitivo de urbanización.</p>
II	<p>1) Acción urbanística: <b>“CONDominio LOS OLIVOS”</b> Superficie total: 4,944.40 m<sup>2</sup></p>

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 7 de 33

*[Handwritten signature]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

<p>Tipo: Habitacional, Comercio y Servicio y Equipamiento y otros</p> <p>Licencia de Urbanización número 03-DOT 0733/10/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, con vigencia de 18 meses.</p> <p>2) Acción urbanística: <b>“LOS CAMICHINES TERCERA ETAPA”</b> Superficie total: 52,079.95 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional, Comercio y Equipamiento y otros</p> <p>Licencia de Urbanización número 01-DOT 0092/02/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, con vigencia de 24 meses.</p> <p>3) Acción urbanística: <b>“RESIDENCIAL MAPLE”</b> Superficie total: 10,000.00 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional</p> <p>Licencia de Urbanización número 02-DOT 0614/08/2016 de fecha 10 de agosto de 2016, con vigencia de 08 meses.</p> <p>4) Acción urbanística: <b>“JUAN PABLO II”</b> Superficie total: 23,546.98 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional</p> <p>Licencia de Urbanización número 01-DU 0686/07/2015 de fecha 13 de julio de 2015, con vigencia de 24 meses.</p> <p>5) Acción urbanística: <b>“VILLA TERRANOVA (TERRANOVA)”</b> Superficie total: 59,171.35 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional, Comercio y Equipamiento y otros</p> <p>Licencia de Urbanización número 1511/12/2009 de fecha 01 de diciembre de 2009, con vigencia de 24 meses.</p> <p>6) Acción urbanística: <b>“FRACCIONAMIENTO DR. MANUEL GUTIÉRREZ PÉREZ”</b> Superficie total: 53,396.57 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional</p> <p>Licencia de Urbanización número 2035/2011, de fecha 10 de noviembre de 2011.</p> <p>La autoridad municipal deberá exigir que el urbanizador cumpla con la normatividad del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en base a los diversos preceptos legales de la Ley de Hacienda Municipal del Estado</p>
---

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 8 de 33

*p 5.*





GOBIERNO  
DE JALISCO



3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

de Jalisco y Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, o en su caso de las demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto.

En relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 08 de mayo de 2018 al desarrollo "Condominio Los Olivos", 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 relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 09 de mayo de 2018 al desarrollo "Los Camichines Tercera Etapa", 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 vialidades 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 Nísperos (10.00 metros), se encuentran delimitados por machuelos de concreto, trazadas y niveladas. Cabe señalar que las vialidades denominadas Los Tamarindos, Los Nísperos 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 arbolado 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

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 9 de 33

*[Handwritten initials]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

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 relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 10 de mayo de 2018 al desarrollo "Residencial Maple", se constató que la Acción Urbanística cuenta con obras de urbanización concluidas; consta de vialidades de concreto con banquetas y machuelos del mismo material, con sección de 7.50 (mitad de la vialidad denominada Río Nilo y mitad de la otra vialidad sin nombre, la cual da acceso al circuito de vialidad del desarrollo) y 10.00 metros aproximadamente (circuito de vialidad sin nombre); cuenta con registros de drenaje y cajas de válvulas; existe red de drenaje y agua potable, mismas que se conectan a la red municipal (SAPAZA); consta de postes y luminarias con red de distribución subterránea; se localiza un área de cesión para equipamiento al centro del desarrollo, misma que se encuentra como área verde, existen bancas, postes y luminarias; existe vivienda edificada y en proceso de construcción con personal laborando, con frente de 7.00 metros; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al fraccionamiento y al plano denominado "USO DE SUELO" de fecha marzo 2016, consultado al momento de la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento corresponden con el proyecto autorizado.

En relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 16 de mayo de 2018 al desarrollo "Juan Pablo II", se constató que la Acción Urbanística se encuentra en proceso de urbanización y edificación, con personal laborando en esta última; consta de una vialidad de piedra ahogada en cemento, con machuelos de concreto, con sección al inicio del desarrollo de 12.20 metros, 11.00 metros y 14.80 metros aproximadamente al concluir la vialidad (cabe señalar que cuenta con algunos tramos con banquetas de concreto); existen registros de drenaje, cuenta con red de agua potable y red de alcantarillado, esta última conectada a la red municipal (SAPAZA); existe línea de electrificación subterránea con postes y luminarias; se localiza el área de cesión para equipamiento al final de la vialidad, misma área que cuenta con bancas, arbolado, gimnasio, luminarias y caminos, así mismo se ubica un tanque elevado y una caja de agua; existe vivienda edificada y en proceso de edificación con personal laborando en las mismas, con frente de 8.00 metros; de acuerdo a lo que se pudo apreciar durante la visita de campo realizada al fraccionamiento y al plano denominado "PLANO DE LOTIFICACIÓN LAM. 17" de fecha junio 2016, consultado al momento de la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento corresponden con el proyecto autorizado.

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 10 de 33





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

En relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 11 de mayo de 2018 al desarrollo "Villa Terranova (Terranova)", 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 relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 11 de mayo de 2018 al desarrollo "Fraccionamiento Dr. Manuel Gutiérrez Pérez", se constató que la Acción Urbanística cuenta con dos vialidades localizadas al norte del desarrollo: la denominada Cedro y/o Pról. 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 vialidades delimitan un área de cesión para equipamiento y el arroyo que cruza en dicha área; la vialidad 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 vialidad que une la vialidad 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 "LOTIFICACIÓN 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 vialidad ya señalado), corresponden con el proyecto autorizado.

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 11 de 33

*[Handwritten signature]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Se recomienda la vigilancia del proyecto definitivo de urbanización, en caso de existir modificaciones al mismo, con el objeto de que éste garantice la superficie de las áreas de cesión para destinos (equipamiento), que se deben otorgar a título gratuito a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, por la autorización de la licencia de urbanización de acuerdo a lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Así mismo, se exhorta a la vigilancia de la vigencia de las licencias de urbanización, así como la revisión del expediente técnico administrativo del fraccionamiento, para que éste sea debidamente integrado, adoptando las medidas que se consideren convenientes de manera puntual y de conformidad a lo establecido en el Título Noveno de la Acción Urbanística, Capítulo II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto a efecto de que en lo sucesivo, previo a la recepción se integren en su totalidad los documentos que constituyen el expediente técnico, con la finalidad de que no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

Por lo anterior, deberá presentar en copia certificada la siguiente documentación comprobatoria de las acciones urbanísticas descritas con antelación:

a) **Recibo oficial de pago de prórroga**, una vez concluidos 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 conformidad a lo establecido en el artículo de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal que corresponda. 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.

Adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

b) **Recibo oficial de pago por ser sujeto a régimen de propiedad en condominio**, (de ser el caso) por los permisos para constituir en régimen de propiedad en condominio, por cada unidad o departamento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. En caso de no haber realizado el pago en su momento,

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 12 de 33

*[Firma manuscrita]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

deberá actualizarlo de acuerdo a las tarifas determinadas en la Ley de Ingresos Municipal del ejercicio fiscal que corresponda.

c) **Recibo oficial de pago por el permiso de cada cajón de estacionamientos para sujetarlos en régimen de condominio a través de subdivisiones, según el tipo** (de ser el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. En el caso de no haber realizado el pago en su momento deberá efectuarlo de acuerdo a la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente.

Adicionado a lo anterior, deberá presentar la siguiente documentación comprobatoria:

d) **Resolución de sujeción a régimen de propiedad en condominio** (de ser el caso). De acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, así como de conformidad al artículo 302 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y 1006 del Código Civil del Estado de Jalisco.

e) **Fianza para garantizar el correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto y que será del orden del 20% del valor de la obra.** (Artículo 258 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).

f) **Autorización de preventa** de viviendas (Artículo 298 del Código Urbano para el Estado de Jalisco) de ser el caso.

g) **Escritura pública mediante la cual se ha realizado la donación al Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de las áreas de cesión para destinos (equipamiento).** Por la superficie equivalente al porcentaje correspondiente de la superficie total del predio a urbanizar. (Artículos 175 fracción I, 176, 245 fracción II y 301 fracciones I, II y III del Código Urbano para el Estado de Jalisco y artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco).

Se recomienda la vigilancia de proyecto definitivo de urbanización para que la fracción o fracciones de áreas de cesión para equipamiento de toda acción urbanística, ubicada en el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, tengan el carácter de público requerido, para formar 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 como cumplan con las superficies equivalentes a los porcentajes determinados en el artículo 176 del Código Urbano para el

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 13 de 33

*[Firma manuscrita]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Estado de Jalisco, con el objeto de que éste garantice la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben otorgar a título gratuito a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, por la autorización de la licencia de urbanización de acuerdo a lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para que en el proceso de la entrega recepción de las obras de urbanización, se encuentre dentro de los términos establecidos en los artículos 175, 176, 177, 245, 299, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en virtud de que en algunos casos, de las acciones urbanísticas antes citadas se han identificado superficies menores a las que está obligado a otorgar el urbanizador a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco. Teniendo en cuenta que aún y cuando se presenten la escrituras pública de donación de áreas de cesión para equipamiento, también se deberá hacer constar que la o las fracciones resultantes de áreas de cesión para equipamiento, tengan el carácter de público requerido y libre acceso, a fin de garantizar que éstas áreas de cesión para equipamiento sean de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 5 fracción X, 10 fracción XXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Derivado de lo anterior, de ser el caso, y en alcance al artículo 269 fracción I del Código ya citado, se le exhorta a realizar las acciones pertinentes con el objeto de que el proyecto de lotificación autorizado, garantice la superficie total de áreas de cesión para destinos (equipamiento) que se deben generar por la autorización de la licencia de urbanización, aunado a que es improcedente condicionar la entrega de la superficie faltante de áreas de cesión para destinos en otras etapas, de acuerdo a lo establecido en los artículos 184 y 240 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; asimismo se le exhorta a vigilar durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización que las modificaciones que resultaran al proyecto de lotificación autorizado, cumplan con lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para que en su momento, en la etapa de entrega recepción de las obras de urbanización, se encuentre dentro de los términos establecidos en los artículos 175, 176, 245, 299, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, con la finalidad de que no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

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*

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 14 de 33

*[Firma manuscrita]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

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 y 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. Tratándose de las zonas habitacionales en régimen de condominio, toda área de cesión otorgada deberá ubicarse físicamente al exterior del inmueble, de tal manera que quede garantizando su libre acceso. Las áreas de cesión destinadas a escuelas, servicios de salud y espacios de recreación y deportivos deberán tener condiciones topográficas regulares y apropiadas al servicio público de que se trate. Las áreas de cesión para equipamiento en zonas consolidadas serán fijadas en los reglamentos municipales." 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."

h) **Escritura Pública mediante la cual se ha realizado la donación al Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de las áreas de cesión para vialidad.** (Artículo 175 fracción II, 178, 245 fracción II y 301 fracciones I, II y III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).

i) **Fianza otorgada por el urbanizador mediante la cual el mismo estará obligado a garantizar las obras por vicios o defectos ocultos en la construcción.** Una vez realizada la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, deberá presentar copia certificada de la fianza otorgada por el urbanizador mediante la cual el mismo estará

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 15 de 33

*[Handwritten signature]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

	<p>obligado a garantizar las obras por vicios o defectos ocultos en la construcción, por un plazo no menor de dos años y que deberá ser expedida por una compañía afianzadora autorizada, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 258 fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.</p> <p>j) <b>Acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento al Municipio de Zapotlán El Grande Jalisco.</b> A la conclusión de las obras de urbanización, hacer la entrega al Ayuntamiento, mediante acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento, protocolizada ante Notario Público, de conformidad a lo establecido en los artículos 246, 300, 301, 302, 303 y 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.</p> <p>Y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto.</p> <p>De existir modificaciones a la fecha de la entrega recepción de las obras de urbanización de la última documentación enviada, deberá ser actualizada para que corresponda al proyecto definitivo de urbanización.</p>
<p>III</p>	<p>Acción urbanística: <b>“PASEO LA FERIA”</b> Superficie total: 9,795.34 m<sup>2</sup> Tipo: Comercio y Servicio</p> <p>Licencia de Urbanización número 04-DOT 0774/10/2017 de fecha 17 de octubre de 2017, con vigencia de 24 meses.</p> <p>La autoridad municipal deberá exigir que el urbanizador cumpla con la normatividad del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en base a los diversos preceptos legales de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, o en su caso de las demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto.</p> <p>En relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 14 de mayo de 2018 al desarrollo “Paseo la Feria”, se constató que el desarrollo se encuentra delimitado por un muro de mampostería de la cual se desprende una malla ciclónica; al momento de la visita se pudo constatar que únicamente cuenta con terraplenes, no se estaban realizando trabajos de ningún tipo; se identifica una delimitación interior con malla ciclónica que sirve de almacén de materiales; no se identificaron áreas de</p>

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 16 de 33





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

cesión para equipamiento, las obras aún no inician.

Se recomienda la vigilancia del proyecto definitivo de urbanización, en caso de existir modificaciones al mismo, con el objeto de que éste garantice la superficie de las áreas de cesión para destinos (equipamiento), que se deben otorgar a título gratuito a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, por la autorización de la licencia de urbanización de acuerdo a lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Así mismo, se exhorta a la vigilancia de la vigencia de las licencias de urbanización, así como la revisión del expediente técnico administrativo del fraccionamiento, para que éste sea debidamente integrado, adoptando las medidas que se consideren convenientes de manera puntual y de conformidad a lo establecido en el Título Noveno de la Acción Urbanística, Capítulo II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto a efecto de que en lo sucesivo, previo a la recepción se integren en su totalidad los documentos que constituyen el expediente técnico, con la finalidad de que no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

Por lo anterior, deberá presentar en copia certificada la siguiente documentación comprobatoria de las acciones urbanísticas descritas con antelación:

- a) **Recibo oficial de pago de prórroga**, una vez concluidos 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 conformidad a lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. 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.

Adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

- b) **Recibo oficial de pago por ser sujeto a régimen de propiedad en condominio**, (de ser el caso) por los permisos para constituir en régimen de propiedad en condominio, por cada unidad o departamento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 17 de 33

*[Handwritten signature]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. 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) **Recibo oficial de pago por el permiso de cada cajón de estacionamientos para sujetarlos en régimen de condominio a través de subdivisiones, según el tipo** (de ser el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. En el caso de no haber realizado el pago en su momento deberá efectuarlo de acuerdo a la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente.

d) **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** (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), 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.

**En el caso de ser autosuficiente**, deberá acreditar la autosuficiencia en el servicio de agua potable con los títulos de concesión, a favor del promotor y/o urbanizador para explotar usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por parte de la autoridad competente, de conformidad al artículo 23 de la Ley de Aguas Nacionales y 278 del Reglamento Estatal de Zonificación, atento a lo dispuesto en el artículo Cuarto Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Adicionado a lo anterior, deberá presentar la siguiente documentación comprobatoria:

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 18 de 33

*[Handwritten signature]*





GOBIERNO  
DE JALISCO



3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

e) **Presupuesto de las obras de urbanización**, autorizado por la dependencia municipal correspondiente (Art. 258 fracción III, 262 y 264 del Código Urbano para el Estado de Jalisco).

f) **Resolución de sujeción a régimen de propiedad en condominio** (de ser el caso). De acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, así como de conformidad al artículo 302 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y 1006 del Código Civil del Estado de Jalisco.

g) **Fianza para garantizar el correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto y que será del orden del 20% del valor de la obra.** (Artículo 258 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).

h) **Autorización de preventa** de viviendas (Artículo 298 del Código Urbano para el Estado de Jalisco) de ser el caso.

i) **Escritura pública mediante la cual se ha realizado la donación al Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de las áreas de cesión para destinos (equipamiento).** Por la superficie equivalente al porcentaje correspondiente de la superficie total del predio a urbanizar. (Artículos 175 fracción I, 176, 245 fracción II y 301 fracciones I, II y III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).

Se recomienda la vigilancia de proyecto definitivo de urbanización para que la fracción o fracciones de áreas de cesión para equipamiento de toda acción urbanística, ubicada en el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, tengan el carácter de público requerido, para formar 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 como cumplan con las superficies equivalentes a los porcentajes determinados en el artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, con el objeto de que éste garantice la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, que se deben otorgar a título gratuito a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, por la autorización de la licencia de urbanización de acuerdo a lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para que en el proceso de la entrega recepción de las obras de urbanización, se encuentre dentro de los términos establecidos en los artículos 175, 176, 177, 245, 299, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en virtud de que en la acción urbanística antes citada, no se han identificado superficies de áreas de cesión para equipamiento, a las que está obligado a otorgar el urbanizador a favor del Municipio de Zapotlán El

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 19 de 33





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Grande, Jalisco. Teniendo en cuenta que aún y cuando se presenten la escrituras pública de donación de áreas de cesión para equipamiento, también se deberá hacer constar que la o las fracciones resultantes de áreas de cesión para equipamiento, tengan el carácter de público requerido y libre acceso, a fin de garantizar que éstas áreas de cesión para equipamiento sean de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 5 fracción X, 10 fracción XXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Derivado de lo anterior, de ser el caso, y en alcance al artículo 269 fracción I del Código ya citado, se le exhorta a realizar las acciones pertinentes con el objeto de que el proyecto de lotificación autorizado, garantice la superficie total de áreas de cesión para destinos (equipamiento) que se deben generar por la autorización de la licencia de urbanización, aunado a que es improcedente condicionar la entrega de la superficie faltante de áreas de cesión para destinos en otras etapas, de acuerdo a lo establecido en los artículos 184 y 240 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; asimismo se le exhorta a vigilar durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización que las modificaciones que resultaran al proyecto de lotificación autorizado, cumplan con lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para que en su momento, en la etapa de entrega recepción de las obras de urbanización, se encuentre dentro de los términos establecidos en los artículos 175, 176, 245, 299, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, con la finalidad de que no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

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 y Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta. Para el caso de lotes*

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 20 de 33

*[Handwritten signature]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

*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. Tratándose de las zonas habitacionales en régimen de condominio, toda área de cesión otorgada deberá ubicarse físicamente al exterior del inmueble, de tal manera que quede garantizando su libre acceso. Las áreas de cesión destinadas a escuelas, servicios de salud y espacios de recreación y deportivos deberán tener condiciones topográficas regulares y apropiadas al servicio público de que se trate. Las áreas de cesión para equipamiento en zonas consolidadas serán fijadas en los reglamentos municipales.” 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.”*

j) **Escritura Pública mediante la cual se ha realizado la donación al Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de las áreas de cesión para vialidad.** (Artículo 175 fracción II, 178, 245 fracción II y 301 fracciones I, II y III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).

k) **Fianza otorgada por el urbanizador mediante la cual el mismo estará obligado a garantizar las obras por vicios o defectos ocultos en la construcción.** Una vez realizada la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, deberá presentar copia certificada de la fianza otorgada por el urbanizador mediante la cual el mismo estará obligado a garantizar las obras por vicios o defectos ocultos en la construcción, por un plazo no menor de dos años y que deberá ser expedida por una compañía afianzadora autorizada, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 258 fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

l) **Acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento al Municipio de Zapotlán El Grande Jalisco.** A la conclusión de las obras de urbanización, hacer la entrega al Ayuntamiento, mediante acta de certificación de hechos de

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 21 de 33

*[Handwritten signatures]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

	<p>la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento, protocolizada ante Notario Público, de conformidad a lo establecido en los artículos 246, 300, 301, 302, 303 y 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.</p> <p>Y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto.</p> <p>De existir modificaciones a la fecha de la entrega recepción de las obras de urbanización de la última documentación enviada, deberá ser actualizada para que corresponda al proyecto definitivo de urbanización.</p>
<p>IV</p>	<p>1) Acción urbanística: <b>“VILLAS EXTEC”</b> Superficie total: 48,630.44 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional</p> <p>Licencia de Urbanización número 02-DU 0966/09/2015 de fecha 21 de septiembre de 2015, con vigencia de 24 meses.</p> <p>2) Acción urbanística: <b>“LA FRESNERA”</b> Superficie total: 40,496.51 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional, Comercio y Servicios y Equipamiento y otros</p> <p>Licencia de Urbanización número 04-DU 2363/11/2013, de fecha 29 de noviembre de 2013, con vigencia de 24 meses.</p> <p>3) Acción urbanística: <b>“LOS CEDROS RESIDENCIAL”</b> Superficie total: 51,646.00 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional</p> <p>Licencia de Urbanización número 02-0998/04/2013 de fecha 08 de abril de 2013, con vigencia de 06 meses.</p> <p>La autoridad municipal deberá exigir que el urbanizador cumpla con la normatividad del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en base a los diversos preceptos legales de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, o en su caso de las demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto.</p> <p>En relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 16 de mayo de 2018 al desarrollo “Villas Extec”, se constató que el desarrollo se encuentra delimitado con malla ciclónica; las obras de urbanización se encuentran en proceso con personal laborando en las</p>

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 22 de 33





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

mismas obras al ingreso del desarrollo; consta de cinco vialidades de empedrado, con sección de 10.00 y 12.00 metros aproximadamente, sin banquetas y machuelos; cuenta con cajas de válvulas, red de agua potable, siendo el caso que se constata la existencia de una cisterna localizada al norponiente del desarrollo; cuenta con red de electrificación subterránea con postes para luminarias (cabe señalar que al momento de la visita también se estaba trabajando en dichas obras); 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 DE LOTIFICACIÓN 05" de fecha febrero 2014 y consultado durante la revisión, las obras de urbanización ejecutadas hasta el momento, corresponden con el proyecto autorizado.

En relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 08 de mayo de 2018 al desarrollo "La Fresnera", 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 relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 08 de mayo de 2018 al desarrollo "Los Cedros Residencial", 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 vialidades 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 Ahuehuetes 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 vialidades 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.

Se recomienda la vigilancia del proyecto definitivo de urbanización, en caso de existir modificaciones al mismo, con el objeto de que éste garantice la superficie de las áreas de cesión para destinos (equipamiento), que se deben otorgar a título gratuito a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, por la autorización de la licencia de urbanización de acuerdo a lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 23 de 33

*[Handwritten signature]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Así mismo, se exhorta a la vigilancia de la vigencia de las licencias de urbanización, así como la revisión del expediente técnico administrativo del fraccionamiento, para que éste sea debidamente integrado, adoptando las medidas que se consideren convenientes de manera puntual y de conformidad a lo establecido en el Título Noveno de la Acción Urbanística, Capítulo II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto a efecto de que en lo sucesivo, previo a la recepción se integren en su totalidad los documentos que constituyen el expediente técnico, con la finalidad de que no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

Por lo anterior, deberá presentar en copia certificada la siguiente documentación comprobatoria de las acciones urbanísticas descritas con antelación:

a) **Recibo oficial de pago de prórroga**, una vez concluidos 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 conformidad a lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. 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.

Adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

b) **Recibo oficial de pago por ser sujeto a régimen de propiedad en condominio**, (de ser el caso) por los permisos para constituir en régimen de propiedad en condominio, por cada unidad o departamento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. 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) **Recibo oficial de pago por el permiso de cada cajón de estacionamientos para sujetarlos en régimen de condominio a través de subdivisiones, según el tipo** (de ser el caso), de acuerdo a lo

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 24 de 33





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

establecido en el artículo 49 fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. En el caso de no haber realizado el pago en su momento deberá efectuarlo de acuerdo a la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente.

d) **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** (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), 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.

**En el caso de ser autosuficiente**, deberá acreditar la autosuficiencia en el servicio de agua potable con los títulos de concesión, a favor del promotor y/o urbanizador para explotar usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por parte de la autoridad competente, de conformidad al artículo 23 de la Ley de Aguas Nacionales y 278 del Reglamento Estatal de Zonificación, atento a lo dispuesto en el artículo Cuarto Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Adicionado a lo anterior, deberá presentar la siguiente documentación comprobatoria:

e) **Presupuesto de las obras de urbanización**, autorizado por la dependencia municipal correspondiente (Art. 258 fracción III, 262 y 264 del Código Urbano para el Estado de Jalisco).

f) **Resolución de sujeción a régimen de propiedad en condominio** (de ser el caso). De acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, así como de conformidad al artículo 302 del

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 25 de 33

*[Handwritten signature]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Código Urbano para el Estado de Jalisco y 1006 del Código Civil del Estado de Jalisco.

g) **Fianza para garantizar el correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto y que será del orden del 20% del valor de la obra.** (Artículo 258 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).

h) **Autorización de preventa** de viviendas (Artículo 298 del Código Urbano para el Estado de Jalisco) de ser el caso.

i) **Escritura pública mediante la cual se ha realizado la donación al Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de las áreas de cesión para destinos (equipamiento).** Por la superficie equivalente al porcentaje correspondiente de la superficie total del predio a urbanizar. (Artículos 175 fracción I, 176, 245 fracción II y 301 fracciones I, II y III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).

Se recomienda la vigilancia de proyecto definitivo de urbanización para que la fracción o fracciones de áreas de cesión para equipamiento de toda acción urbanística, ubicada en el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, tengan el carácter de público requerido, para formar 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, teniendo en cuenta que aún y cuando se presenten la escrituras pública de donación de áreas de cesión para equipamiento, también se deberá hacer constar que la o las fracciones resultantes de áreas de cesión para equipamiento, tengan el carácter de público requerido y libre acceso, a fin de garantizar que éstas áreas de cesión para equipamiento sean de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 5 fracción X, 10 fracción XXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Derivado de lo anterior, de ser el caso, y en alcance al artículo 269 fracción I del Código ya citado, se le exhorta a realizar las acciones pertinentes con el objeto de que el proyecto de lotificación autorizado, garantice la superficie total de áreas de cesión para destinos (equipamiento) que se deben generar por la autorización de la licencia de urbanización; asimismo se le exhorta a vigilar durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización que las modificaciones que resultaran al proyecto de lotificación autorizado, cumplan con lo establecido en los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para que en su momento, en la etapa de entrega recepción de las obras de urbanización, se encuentre dentro de los términos establecidos en los artículos 175, 176, 245, 299, 300 y 301 del Código

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 26 de 33





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Urbano para el Estado de Jalisco, con la finalidad de que no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

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 y 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. Tratándose de las zonas habitacionales en régimen de condominio, toda área de cesión otorgada deberá ubicarse físicamente al exterior del inmueble, de tal manera que quede garantizando su libre acceso. Las áreas de cesión destinadas a escuelas, servicios de salud y espacios de recreación y deportivos deberán tener condiciones topográficas regulares y apropiadas al servicio público de que se trate. Las áreas de cesión para equipamiento en zonas consolidadas serán fijadas en los reglamentos municipales.”* 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.”*

j) **Escritura Pública mediante la cual se ha realizado la donación**

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 27 de 33

*p* *g*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

	<p><b>al Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, de las áreas de cesión para vialidad.</b> (Artículo 175 fracción II, 178, 245 fracción II y 301 fracciones I, II y III del Código Urbano para el Estado de Jalisco).</p> <p>k) <b>Fianza otorgada por el urbanizador mediante la cual el mismo estará obligado a garantizar las obras por vicios o defectos ocultos en la construcción.</b> Una vez realizada la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, deberá presentar copia certificada de la fianza otorgada por el urbanizador mediante la cual el mismo estará obligado a garantizar las obras por vicios o defectos ocultos en la construcción, por un plazo no menor de dos años y que deberá ser expedida por una compañía afianzadora autorizada, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 258 fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.</p> <p>l) <b>Acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento al Municipio de Zapotlán El Grande Jalisco.</b> A la conclusión de las obras de urbanización, hacer la entrega al Ayuntamiento, mediante acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento, protocolizada ante Notario Público, de conformidad a lo establecido en los artículos 246, 300, 301, 302, 303 y 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.</p> <p>Y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto.</p> <p>De existir modificaciones a la fecha de la entrega recepción de las obras de urbanización de la última documentación enviada, deberá ser actualizada para que corresponda al proyecto definitivo de urbanización.</p>
<p>V</p>	<p>Acción urbanística: <b>“FRACCIONAMIENTO SANTA MARÍA”</b> Superficie total: 56,032.34 m<sup>2</sup> Tipo: Habitacional, Comercio y Servicios y Equipamiento y otros</p> <p>Licencia de Urbanización número 04-DOT 0895/12/2016, de fecha 19 de diciembre de 2016, con vigencia de 12 meses.</p> <p>La autoridad municipal deberá exigir que el urbanizador cumpla con la normatividad del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en base a los diversos preceptos legales de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, o en su caso de las demás leyes que sean aplicables a cada asunto en</p>

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 28 de 33

*[Firma manuscrita]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

concreto.

En relación a la visita de campo realizada por personal de este órgano técnico, el 15 de mayo de 2018 al desarrollo "Fraccionamiento Santa María", se constató que la Acción Urbanística cuenta con obras de urbanización concluidas; es de tipo habitacional y comercial; consta de 12 vialidades 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 vialidad), 7.80 metros (Puerto Acapulco, mitad de vialidad) 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 CESION 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; 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.

Así mismo, se exhorta a la vigilancia de la vigencia de la licencia de urbanización, así como la revisión del expediente técnico administrativo del fraccionamiento, para que éste sea debidamente integrado, adoptando las medidas que se consideren convenientes de manera puntual y de conformidad a lo establecido en el Título Noveno de la Acción Urbanística, Capítulo II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto a efecto de que en lo sucesivo, previo a la recepción se integren en su totalidad los documentos que constituyen el expediente técnico, con la finalidad de que no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 29 de 33

*[Firma manuscrita]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Por lo anterior, deberá presentar en copia certificada la siguiente documentación comprobatoria de las acciones urbanísticas descritas con antelación:

a) **Recibo oficial de pago de prórroga**, una vez concluidos 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 conformidad a lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2016. 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.

Adicionalmente el documento expedido por la dependencia municipal autorizada, que confirme que el recibo oficial de pago a presentar, corresponde al periodo requerido, de conformidad al artículo 5 fracción XXXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

b) **Recibo oficial de pago por ser sujeto a régimen de propiedad en condominio**, (de ser el caso) por los permisos para constituir en régimen de propiedad en condominio, por cada unidad o departamento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. 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) **Recibo oficial de pago por el permiso de cada cajón de estacionamientos para sujetarlos en régimen de condominio a través de subdivisiones, según el tipo** (de ser el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017. En el caso de no haber realizado el pago en su momento deberá efectuarlo de acuerdo a la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente.

Adicionado a lo anterior, deberá presentar la siguiente documentación comprobatoria:

d) **Resolución de sujeción a régimen de propiedad en condominio** (de ser el caso). De acuerdo a lo establecido en el artículo 49 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, así como de conformidad al artículo 302 del

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 30 de 33

*[Firma manuscrita]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

	<p>Código Urbano para el Estado de Jalisco y 1006 del Código Civil del Estado de Jalisco.</p> <p>e) <b>Autorización de preventa</b> de viviendas (Artículo 298 del Código Urbano para el Estado de Jalisco) de ser el caso.</p> <p>f) <b>Acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento al Municipio de Zapotlán El Grande Jalisco.</b> A la conclusión de las obras de urbanización, hacer la entrega al Ayuntamiento, mediante acta de certificación de hechos de la entrega recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento, protocolizada ante Notario Público, de conformidad a lo establecido en los artículos 246, 300, 301, 302, 303 y 305 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.</p> <p>Y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto.</p> <p>De existir modificaciones a la fecha de la entrega recepción de las obras de urbanización de la última documentación enviada, deberá ser actualizada para que corresponda al proyecto definitivo de urbanización.</p>
--	---

Se recomienda la total vigilancia del proceso de autorización, ejecución y recepción de las obras de urbanización, con el objeto de que se dé seguimiento al cumplimiento de las leyes correspondientes, de manera que el expediente técnico-administrativo se integre de manera puntual y de conformidad a lo establecido en el Título Noveno de la Acción Urbanística, Capítulo II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco y demás leyes que sean aplicables a cada asunto en concreto, a efecto de que en lo sucesivo, no se determine ninguna responsabilidad de carácter administrativo o pecuniario por omisión en el ejercicio de sus funciones.

Cabe señalar, que durante la visita de campo, se constató que diversas obras de urbanización se encuentran concluidas y ya existen viviendas habitadas, de lo que se advierte inconsistencia, ya que al estar concluidas o según sea el caso, sin terminar obras de urbanización, los fraccionamientos se encuentran ya habitados, en consecuencia existe incumplimiento a lo dispuesto en los artículos 241, 245, 299 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que se recomienda de acuerdo a las atribuciones establecidas en el artículo 10 fracciones XXI, XXII, XL, XLI y LXV del Código antes citado, se realicen las acciones pertinentes para regularizar el proceso de recepción de las obras de urbanización, de conformidad a lo establecido en los artículos del 175, 176, 241, 242, 245, 246, 299 al 303 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.

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 31 de 33

*[Handwritten signatures]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Respecto a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, que se deben otorgar a título gratuito a favor del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, es importante señalar que 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 y 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. Tratándose de las zonas habitacionales en régimen de condominio, toda área de cesión otorgada deberá ubicarse físicamente al exterior del inmueble, de tal manera que quede garantizando su libre acceso. Las áreas de cesión destinadas a escuelas, servicios de salud y espacios de recreación y deportivos deberán tener condiciones topográficas regulares y apropiadas al servicio público de que se trate. Las áreas de cesión para equipamiento en zonas consolidadas serán fijadas en los reglamentos municipales.”* 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.”* Así como garantizar el uso público y de libre acceso de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 fracción X y 175 fracción I del Código anteriormente citado.

De acuerdo a lo anterior, es conveniente informarle que la omisión de alguno de los conceptos antes descritos, será motivo de observación en la revisión de la cuenta pública del próximo ejercicio fiscal y/o en el que se reciban, por lo que le exhorto para que se exija a los urbanizadores el debido cumplimiento de las obligaciones que señala la ley.

Por lo antes expuesto, con fundamento en el artículo 40 numeral 2, fracción II, de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 32 de 33

*[Firma manuscrita]*





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

3152/2018

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA A LA OBRA PÚBLICA

Municipios, se le otorga un plazo de **30 (treinta) días hábiles**, a partir de la fecha de notificación de este oficio, para que acredite que se han instrumentado las medidas necesarias tendientes a subsanar en su oportunidad las deficiencias detectadas en el proceso de auditoría; y presente ante la Dirección de Auditoría a la Obra Pública por conducto de la oficialía de partes de este órgano técnico a mi cargo; ubicadas en Avenida Niños Héroes No. 2409, C.P. 44190, en la Colonia Moderna de esta ciudad, con horario de 9:00 a 20:00 horas, la documentación en que conste que se instrumentaron medidas para el cumplimiento de las recomendaciones emitidas o el seguimiento que se ha dado a las mismas. Apercibido que en caso de no hacerlo incurrirá en responsabilidad en los términos del artículo 63 fracción II del cuerpo de leyes citado con anterioridad, haciéndose acreedor a la sanción prevista en el artículo 64 de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Sin más por el momento, quedo de usted.

**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, Jalisco, 11 de junio de 2018



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



- c.c.p.- Expediente de la Auditoría 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.

MAP/MGVA/EGN\*.

Esta hoja forma parte del oficio de recomendaciones del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán El Grande, Jalisco, por el ejercicio fiscal del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017.

RC-OP-FU-010  
R-3 / TD: RE  
Página 33 de 33

*[Handwritten signature]*

