

MTRO. VICTOR MANUEL MURILLO MEJIA,
Órgano de Control Interno Municipal,
Gobierno Municipal de Ocotlán, Jalisco,
P R E S E N T E :

Por medio del ocurso le saludo, y de conformidad con lo establecido en los artículos 27, 28 y demás relativos de la Ley de Entrega-Recepción del Estado de Jalisco y sus Municipios, hago de su conocimiento las observaciones que como resultado de la revisión de expedientes motivada por el acto de entrega recepción de la Administración Municipal, esta Dependencia hace al expediente técnico-administrativo de la acción urbanística denominada Nestlé Nantli, y que consisten en lo siguiente, con sus respectivas observaciones y recomendaciones:

1. Con fecha 20 de agosto de 2013 fue expedido el dictamen de trazo usos y destinos específicos N° DOTE-1575/2013, a favor de la persona moral Nestlé México, SA de CV, para la realización de una acción urbanística mayor, para un giro considerado en el uso de suelo Industria Pesada de Alto Riesgo, en un predio rústico denominado "Potrero Floreño", con una superficie aproximada de 60-00-00.00 Has., ubicado al este de la Delegación Joaquín Amaro (Los Sauces), municipio de Ocotlán, Jalisco, determinando el dictamen que la acción pretendida no es compatible, por lo que recomienda la formulación de un Plan parcial de Urbanización.

OBSERVACIÓN: en el expediente técnico administrativo no se encontró recibo de pago del dictamen de trazo usos y destinos específicos N° DOTE-1575/2013;

2. Derivado del dictamen de trazo usos y destinos específicos N° DOTE-1575/2013, se formuló el Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Nestlé Zula", registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el número de folio real 7567303.

OBSERVACIONES:

- a) En el expediente técnico administrativo no se encontró antecedente documental que acredite la consulta pública a que hacen referencia los artículos 98 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- b) En la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano no se integraron los gráficos de diagnóstico así tampoco los de estrategia, como lo son la clasificación de áreas, utilización del suelo y estructura urbana;

RECOMENDACIONES: se considera necesario reponer el procedimiento para efecto de integrar en el proceso de aprobación y formulación del Plan Parcial lo siguiente:

- a) La consulta pública señalada en artículos 98 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, incluyendo en ésta a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial;
- b) Considerar como insumo para la determinación del uso del suelo y la clasificación de áreas, la manifestación de impacto regional que tome en cuenta el modelado y/o estudio de riesgo referido al proyecto de la industria Nestlé Zula.
- c) Se integre en una nueva publicación del documento los gráficos de diagnóstico y estrategia.

3. En el expediente técnico administrativo de la acción urbanística Nestlé Zula no se encontró el dictamen de usos y destinos ni recibo oficial de la Hacienda Municipal por pago de dicho concepto;

4. En el expediente técnico administrativo de la acción urbanística Nestlé Zula se encuentra la licencia de urbanización N° DOTE-2246/13, de fecha 29 de noviembre de 2013, que autoriza la urbanización de 600.000.00 m², para emplazar una industria pesada de alto riesgo, describiendo como plazo para concluir el 29 de noviembre de 2015, simultáneamente se expidió la licencia de construcción N° DOT-2245-13, para la construcción de una industria pesada de alto riesgo por un volumen de 60,000.00 m², con el mismo plazo para concluir que el de la licencia de urbanización.

Posteriormente, con fecha 31 de julio de 2015, se expide una segunda licencia de urbanización, N° DOTE-1928/15, por los mismos conceptos que la primera, determinando que se refiere a la *-ampliación en los tiempos de urbanización debido a que el proceso de edificación se encuentra simultáneamente ejecutándose a la par,* describiendo como plazo para concluir, el 30 de julio de 2017. Esta segunda licencia de urbanización pudo ser motivada por el oficio N° DGIS/022/2015 de la Dirección General de Infraestructura y Servicios, que en sus párrafos del 4° al 7° señala lo siguiente:

*La actualización de la licencia de urbanización, por instrucciones del Lic. Enrique Robledo Sahagún, Presidente Municipal, se considera solamente el 10% del monto inicial pagado y extendiendo una vigencia de dos años más para su conclusión, **no siendo así como lo marca la ley de ingresos municipales en su art. 52, XIV donde textualmente dice: "la vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 12 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% del permiso autorizado"***

La instrucción es que se pague el 10% del monto inicial:

10% (\$31'955,036.72) resultando = \$3'195,503.67

En resumen el monto total a pagar sería de \$3'195,

OBSERVACIONES:

- a) Según dispone el artículo 52, fracción XIV, de la Ley de Ingresos, *los términos de vigencia del permiso de urbanización serán hasta por 12 meses, y por cada bimestre adicional se pagará el 10% del permiso autorizado como refrendo del mismo. No será necesario el pago cuando se haya dado aviso de suspensión de obras, en cuyo caso se tomará en cuenta el tiempo no consumido,* por lo cual la licencia de urbanización se otorgó duplicando el plazo para concluir establecido en la Ley.
- b) Así mismo, según dispone el párrafo 5° del artículo 51, *Los términos de vigencia de las licencias y permisos a que se refiere el artículo 48, serán hasta por 24 meses; transcurrido este término, el solicitante pagará el 10 % del costo de su licencia o permiso por cada bimestre de prórroga; no será necesario el pago de éste cuando se haya dado aviso de suspensión de la obra,* por lo cual la licencia de construcción se otorgó duplicando el plazo para concluir establecido en la Ley.
- c) La fecha de la licencia de urbanización, 29 de noviembre de 2013, se anticipa a la vigencia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Nestlé Zula, 28 de octubre de 2014, siendo que es este último, el documento que genera el uso de suelo necesario para la expedición de la licencia de urbanización.
- d) La segunda licencia de urbanización expedida, N° DOTE-1928/15, que plantea la extensión del término para concluir la edificación y urbanización es nula, toda vez que no existe un pago suficiente para que cobre vigencia, o bien procedimiento para la anulación de la licencia que la antecede, la N° DOTE-2246/13.

RECOMENDACIÓN: Actualizar el pago de las licencias de urbanización y edificación, N° DOTE-2246/13 y N° DOT-2245-13, respectivamente, por los bimestres transcurridos posteriores a los 12 meses que debieron contener como vigencia.

5. En el expediente técnico-administrativo de la acción urbanística Nestlé Zula, no se encontró acuerdo de la Dependencia Municipal que autorice la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación;

RECOMENDACIÓN: generar el documento, reponiendo para ello lo necesario en el procedimiento.

6. En el expediente técnico-administrativo de la acción urbanística Nestlé Zula, no se encontraron fianzas o garantías por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del Ente Urbanizador;

RECOMENDACIÓN: obsequiar por parte de Nestlé México SA de CV las fianzas ó garantías citadas, reponiendo para ello lo necesario en el procedimiento.

7. En el expediente técnico-administrativo de la acción urbanística Nestlé Zula, se encontró el documento, copia certificada del Acta de Ayuntamiento de Ocotlán, Jalisco, N° 01/2015, en que se aprueba por unanimidad la donación a Nestlé México SA de CV, de la superficie de terreno correspondiente al Municipio de Ocotlán, Jalisco, por concepto de áreas de cesión para equipamiento, de la acción urbanística Nestlé Zula.

OBSERVACIÓN: De conformidad con el artículo 178 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, "las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal serán patrimonio municipal **con carácter de dominio público**, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo". En el mismo orden de ideas, conforme a lo dispuesto por el artículo 85 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública "para la enajenación de bienes de dominio público de los municipios se requiere su previa desincorporación del dominio público, aprobada por el Ayuntamiento";

RECOMENDACIÓN: Para dar cumplimiento a los numerales de los cuerpos normativos citados en el párrafo anterior, se sugiere reponer el procedimiento para la trasmisión de bienes inmuebles propiedad del municipio, bienes inmuebles que primero debió adquirir el Municipio en escritura pública para efecto de poder donar o transmitir por cualquier medio a un tercero.

8. En el expediente técnico-administrativo de la acción urbanística Nestlé Zula, la mayoría de los comprobantes de pago de derechos no corresponden a recibos oficiales de la Hacienda Municipal, carentes de sello de pagado; se encuentra también factura emitida por el Municipio sin respaldo de recibo oficial.

OBSERVACIÓN: para efecto de comprobar la realización de pagos de las acciones urbanísticas ante la Auditoría Superior del Estado, se requieren de recibos oficiales de la Hacienda Municipal.

RECOMENDACIÓN: Se hace necesario solicitar a la Hacienda Municipal el rastreo de depósitos, cheques y transferencias, de Nestlé Zula y soportar los pagos con recibos oficiales o comprobantes contables que acrediten el ingreso del recurso a cuentas del municipio.

Se deja constancia que en el análisis realizado al expediente técnico-administrativo de la acción urbanística Nestlé Zula, no se revisó volumetría respecto a edificación, por lo que será necesaria dicha revisión.

Sin más por el momento quedo de Usted.

"2015, AÑO DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"
Ocotlán, Jalisco, a 17 de Noviembre de 2015
EL DIRECTOR DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO



LIC. EDUARDO LOMELÍ GARCÍA

DIRECCIÓN DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

C.c.p. PRESIDENCIA MUNICIPAL.
C.c.p. HACIENDA MUNICIPAL.
C.c.p. COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO.
C.c.p. ARCHIVO.