

DEPENDENCIA: ORGANO DE CONTROL Y EVALUACION GUBERNAMENTAL

OFICIO: OCEG/069/2014

11 FEB. 2014
Nataly 11:33 a.m.
AYUNTAMIENTO
CABORCA

11 FEB. 2014
11:31 AM
SECRETARÍA DE GOBIERNO
ESTADO SONORA

11 FEB. 2014
11:32 hrs
RESIDENCIA MUNICIPAL

ASUNTO: RESULTADO DE REVISIÓN

H. Caborca, Sonora a 10 de Febrero de 2014

C. ING. FRANCISCO ALFONSO JIMENEZ RODRIGUEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL Y CUERPO DE
REGIDORES DEL AYUNTAMIENTO
DE CABORCA, SONORA.
Presente.-

Por medio del presente, les saludando cordialmente, y con el carácter que me asiste de Titular del Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, respetuosamente comparezco expongo:

Que mediante el presente recurso y con las facultades que me confieren los numerales 94, 95, 96 y 97 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, así también facultad que se me otorga mediante acuerdo de cabildo numero ciento sesenta y cinco, del acta de cabildo numero diecinueve de sesión ordinaria celebrada el día veinte de agosto del año dos mil trece; así pues vengo en tiempo forma legal y establezco lo siguiente:

1.- Que en acuerdo de cabildo numero ciento sesenta y cinco, del acta de cabildo numero diecinueve de sesión ordinaria celebrada el día veinte de agosto del año dos mil trece, se me autorizo el revisar todas las adjudicaciones de la presente administración, y al efecto, se realizó tal revisión y que a la letra dice: POR CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LEY, ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CABORCA, SONORA EN SESIÓN PLENARIA AUTORIZA POR UNANIMIDAD, AUTORIZAR AL ÓRGANO DE CONTROL Y EVALUACIÓN GUBERNAMENTAL LA REVISIÓN DE TODAS LAS ADJUDICACIONES DE LA PRESENTE ADMINISTRACIÓN Y EN EL FUTURO INMEDIATO PROPONER LA REVOCACIÓN DE TODOS AQUELLOS CASOS QUE NO CUMPLAN CON LOS REQUISITOS LEGALES, EXPIDASE EL PRESENTE ACUERDO Y CÚMPLASE EN TODOS SUS TÉRMINOS.

Handwritten notes and signatures on the left margin:
B.D. 10/10/14
F. J. Jimenez
Recibi 11/02/14
Recibi 11/02/14
Recibi 11/02/14
Recibi 8:30 11/02/14

Handwritten notes and signatures on the right margin:
19-FEB-14
11:40
Francisco Jimenez
J. Jimenez D.A.

Handwritten signature and date:
11/02/14
11:10

Handwritten notes and signature:
Recibi pagueta 13/1/14
Prof. Juan Felix

Así pues en este acto expongo, el resultado de dicha revisión, que me fue encomendada.

a).- Primeramente establezco que la revisión dio inicio el día diez de Octubre de dos mil trece.

Y para la revisión se tomó en consideración la fundamentación legal contenida en la LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION MUNICIPAL, en los artículos 94, que a la letra dice:

"El Ayuntamiento deberá contar con un Sistema Administrativo Interno de Control y Evaluación Gubernamental, cuya finalidad consiste en controlar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad e eficiencia en el servicio público.

También es necesario señalar lo establecido por el artículo 97 de la misma ley, que establece:

"Que las dependencias y entidades de la administración municipal estarán obligadas a proporcionar todas las facilidades a fin de que el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental pueda realizar sus funciones".

A su vez, el artículo 96 establece en sus fracciones III, V, VI, XI, que el Órgano Control y Evaluación Gubernamental para el cumplimiento de su fin podrá:

FRACCION III"Comprobar el cumplimiento, por parte de las dependencias y entidades paramunicipales, de las obligaciones derivadas de las disposiciones en materia de planeación, presupuestación, ingresos, financiamiento, inversión, deuda, patrimonio y fondos y valores de la propiedad o al cuidado del Ayuntamiento;

FRACCION V"verificar y comprobar directamente, que las dependencias y entidades paramunicipales, cumplan, en su caso, con las normas y disposiciones en materia de: sistema de registro y contabilidad, contratación y pago de personal, contratación de servicios, obra pública, control, adquisiciones, arrendamientos, conservación, uso, destino, afectación enajenación y baja de bienes muebles e inmuebles, concesiones, almacenes y demás activos y recursos materiales de la administración pública municipal";

FRACCION VI"Realizar auditorías a las dependencias y entidades paramunicipales, para promover la eficiencia en sus operaciones y comprobar el cumplimiento de los objetivos contenidos en sus programas";

FRACCION XI "Conocer e investigar los actos u omisiones de los servidores públicos municipales en relación con responsabilidades administrativas, aplicando las sanciones que correspondan en los términos señalados en las leyes y hacer las denuncias ante el Ministerio Público, prestándole a éste, la colaboración que fuere necesaria".

b).- Y para estar en posibilidades de revisar las adjudicaciones realizadas por parte de Sindicatura Municipal, se le solicito mediante oficios información a:

TESORERO MUNICIPAL: OCEG/0888/2013, de fecha 10 de Octubre de 2013 al TESORERO MUNICIPAL, un informe en el cual conste todas las operaciones de venta en proceso de pago en lo que se refiere a venta de solares desde el día 16 de septiembre del 2012 a la fecha de octubre de 2013. Así pues el TESORERO MUNICIPAL, responde en oficio TM277/2013 de fecha 15 de octubre de 2013, y envía una relación de las operaciones de solares del 16 de septiembre del 2012 al 30 de septiembre de 2013.

SECRETARIO MUNICIPAL: OCEG/0889/2013 de fecha 10 de octubre de 2013, para que remita copia de las ACTAS DE CABILDO celebradas a partir del día 16 de septiembre de 2012, en las que hayan tratado asuntos de la dependencia de Sindicatura Municipal referente a adjudicaciones de inmuebles, aprobación de títulos, y el Secretario Municipal, responde en oficio SA1061/2013 de fecha 15 de Octubre de 2013, y exhibe en copia simple un total de diez actas de sesión de cabildo, las cuales son: la numero CUATRO, SEIS, SIETE, OCHO, ONCE, DOCE, TRECE, CATORCE, DIECISEIS Y DIECISIETE, CORRESPONDIENTE A LA ADMNISTRACION 2012-2015.

c).- Se establece que se revisaron un total de 105 expedientes, de los cuales por economía se anexan:

- -15 formatos de revisión, un listado de adjudicaciones autorizadas por cabildo a partir del 16 de septiembre de 2012,
- -Listado de expedientes revisados según lo que establece el artículo 204 de la ley de Gobierno y Administración Municipal, donde consta la revisión que se hizo
- -Un listado de las relaciones de operaciones por venta de solares del 16 de septiembre de 2012 al 30 de septiembre de 2013.

d).- Es necesario establecer que las obligaciones del Síndico Municipal están establecidas en la Ley de Gobierno Y Administración Municipal en el artículo 70 fracción IX, que a la letra dice: "Guardar y mantener actualizado el registro de las enajenaciones que realice el Ayuntamiento"; dicho precepto se encuentra apoyado por el diverso artículo 208 de la misma ley al señalar "El Ayuntamiento, a través de su

Síndico Municipal, deberá llevar un registro actualizado de todas las enajenaciones que realice”.

En consecuencia tenemos que a la fecha el Departamento de Sindicatura **NO CUENTA** con un registro de las enajenaciones que realiza este Ayuntamiento. Según el dicho de la C. NATALIA MAZÓN VIDAL Auxiliar Administrativo del Departamento refiere que al PARECER el C. LIC. MARIO ALVARADO llevaba un listado de las ventas de SOLARES del Ayuntamiento, pues era él quien realizaba esta función; sin embargo, al momento de la revisión no mostró algún registro ni base de datos referente a las enajenaciones.

e).- Así también el departamento de sindicatura, desacata lo establecido por la ley, toda vez que no toma en cuenta los requisitos que marca la Ley, y realiza el trámite a libre albedrío, es decir, en lo que respecta a lo señalado por el Artículo 204 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal que establece:

Que “En todas las enajenaciones que realice el Ayuntamiento para satisfacer necesidades de suelo para vivienda, quedará constituido de pleno derecho el patrimonio familiar sobre los inmuebles objeto de la enajenación. Para estos efectos, los particulares que deseen adquirir dichos bienes deberán acreditar ante las autoridades municipales:

I.- Que es mayor de edad o que esta emancipado.

II.- Que es vecino del municipio.

III.- La existencia de la familia a cuyo favor se va a constituir el patrimonio. La comprobación de los vínculos familiares se hará con las copias certificadas de las actas de Registro Civil.

IV.- El promedio de sus ingresos, fin de que pueda calcularse, la posibilidad de pagar el precio del inmueble.

V.- La No propiedad de bienes Inmuebles. Si el que tenga interés demuestra que quien hizo la compra era propietario de bienes inmuebles, la enajenación estará afectada de nulidad absoluta.

Cumplidos los requisitos arriba expuestos y mediando solicitud, el Síndico Municipal podrá celebrar de compra-venta sobre los lotes del patrimonio municipal en tanto el Ayuntamiento autoriza la respectiva enajenación.

Y para tal efecto se agrega un listado que contiene cada uno de los expedientes revisados y la documentación contenida en ellos.

De la revisión a expedientes se advierte que en su gran mayoría si no es que en su totalidad, los expedientes no son integrados en la manera en que lo exige la norma jurídica que algunos de ellos no cuentan con uno solo de los documentos que acrediten los puntos a que hacen referencia las fracciones que contiene el artículo 204 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal. (Checar formatos con copias).

f).- Así pues tenemos que la Ley es muy clara en lo que refiere a las reglas para hacer o no hacer, esto es que el artículo 204 en su parte final de la multicitada Ley de Gobierno y Administración Municipal establece "...**Cumplidos los requisitos arriba expuestos y mediando solicitud, el Síndico Municipal podrá celebrar promesas de compra-venta sobre los lotes del patrimonio municipal en tanto el Ayuntamiento autoriza la respectiva enajenación.**"

Y en consecuencia tenemos que la gran mayoría de los expedientes analizados no cuentan con solicitud de solar. Si bien es cierto, el departamento de sindicatura cuenta con un documento en el que se hace referencia a cada uno de los requisitos para poder adquirir un lote y el mismo cuenta con un formato de SOLICITUD DE SOLAR, el cual es entregado a cada solicitante de terreno; sin embargo dicho formato no se incluye en el expediente respectivo. (**Aclarando que eso ya se había advertido y recomendado en auditoría de fecha 02 de mayo de 2013**).

g).- Así pues, establezco que no se tiene dispensa para infringir la ley, ya que para eso se creó para acatar las disposiciones, esto es, QUE NO SE APLICA LA LEY A CRITERIO es OBLIGATORIA, y es por eso que cito:

El artículo 209 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal señala lo siguiente: "**Todas las enajenaciones que realice el Ayuntamiento para satisfacer las necesidades de suelo urbano para vivienda, deberán sujetarse a los objetivos que señalen las leyes federales y estatales en esta materia, evitando el acaparamiento de suelo, propiciando la oferta oportuna de tierra para vivienda a las familias de escasos recursos, fomentando que la vivienda sea un factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y -en general- de arraigo, Protección y mejoría de la población urbana y rural.**"

Con respecto a este precepto, MANIFIESTO Y ACREDITO QUE HAY EXPEDIENTES que no cuentan con la "**carta de no propiedad**", lo cual no garantiza lo requerido por la norma en lo referente a evitar el acaparamiento de suelo (chechar lista de expedientes revisados).

Aunado a lo anterior al carecer un expediente de este documento esencial la "**carta de no propiedad**" existe la posibilidad de que la venta este afectada de nulidad absoluta, si un tercero interesado en la compra del mismo inmueble demuestra que el comprador es propietario de bienes inmuebles, lo anterior en atención a lo establecido por la fracción V, del artículo 204 de la Ley en cita.

h).- Por otro lado, también se infringe nuevamente la Ley, en lo referente a que el Ayuntamiento cuando se trate de satisfacer necesidades de suelo para vivienda, el Ayuntamiento se reservara el dominio

del inmueble, hasta que se cumplan con las condiciones que señala el artículo 203 de la Ley de Gobierno Y Administración Municipal, que a la letra dice:

El artículo 203 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal establece lo siguiente: "Cuando se trate de satisfacer necesidades de suelo para vivienda, el ayuntamiento se reservara el dominio de los bienes, hasta en tanto se cumplan las siguientes condiciones:

I.- Que se edifique en el inmueble, casa suficiente apta para habitarse de construcción permanente,

II.- Que se cubra totalmente el precio fijado cuando se haya autorizado el pago de este en parcialidades,

III.- Que se utilice el bien inmueble y su edificación exclusivamente como casa habitación.

En consecuencia se tiene que este precepto legal es de TOTAL INOBSERVANCIA por el DEPARTAMENTO DE SINDICATURA MUNICIPAL pues en los expedientes relativos a adjudicaciones no se encontró ninguna evidencia de que lo anterior se observe o se lleve a cabo, con excepción de la fracción II.

i).- Por otra parte, Y EN RELACION A QUE SE REQUIERE DE UN AVALUO COMERCIAL, y la Ley de Gobierno y Administración Municipal en su artículo 204, no establece como requisito para la venta de un terreno o bien inmueble que exista un "avalúo comercial"; pero advirtiendo que en el artículo 70 FRACCION I de la ley de Gobierno y Administración Municipal Y QUE A LA LETRA DICE: que a la letra dice: "ARTICULO 70.- El Síndico del Ayuntamiento, tendrá las siguientes obligaciones; I. La procuración, defensa y promoción de los intereses municipales," por lo que es necesario valerse de cualquier instrumento legal que garantice el óptimo cumplimiento a esta ordenanza, por tal motivo, es preciso que se realice un **avalúo comercial** previo a la venta de algún lote propiedad del ayuntamiento y de esta manera salvaguardar los intereses municipales.

j).- Y en lo que se refiere a anticipos por compra de lotes, que se dan por solicitud de los compradores de lotes, y el número de parcialidades cuando se trata de predios adquiridos a crédito, en virtud de que los mismos varían muchísimo (chechar lista). No existe un parámetro ni un porcentaje, sino que se basan en el criterio o juicio personal para fijar tanto el anticipo como el número de parcialidades.

k).- También se establece que de los 105 expedientes revisados 13 de ellos, no se encuentran en los archivos de sindicatura, los cuales son:

- -ALEJANDRO ROMERO LOPEZ, SOLAR XXI DE LA MANZANA 47-N, SON SUPERFICIE DE 200MTS², NUMERO DE SESION 4, NUMERO DE ACUERDO 21;

- - RAUL MORENO ACUÑA, SOLAR 13, MANZANA 89-O, SUPERFICIE 179.97 MTS2, NUMERO DE SESION 4, NUMERO DE ACUERDO 21;
- -ALMA NORMALOPEZ MORALES, SOLAR XIII, MANZANA 291-G, SUPERFICIE 427.00 MTS2, NUMERO DE SESION 4, NUMERO DE ACUERDO 21;
- -MARCO ANTONIO PADILLA TORRES, SOLAR I, MANZANA 240-G-BIS, SUPERFICIE 415.00 MTS2, NUMERO DE SESION 4, NUMERO DE ACUERDO 21;
- -FRANCISCO TORRES CARRANZA, SOLAR VIII, MANZANA 94-G-BIS, SUPERFICIE 200 MTS2, NUMERO DE SESION 6, NUMERO DE ACUERDO 31;
- -ALMA NORMA LOPEZ MORALES, (ESTA DUPLICADO) SOLAR XIII, MANZANA 291-G, SUPERFICIE 200 MTS2, NUMERO DE SESION 6, NUMERO DE ACUERDO 31;
- -JOSE ALONSO QUINTERO SALAZAR, SOLAR IV, MANZANA 50-O-BIS, SUPERFICIE 375.00 MTS2, NUMERO DE SESION 13, NUMERO DE ACUERDO 114;
- -LAURO QUINTERO VAZQUEZ, SOLAR XI, MANZANA 68-H, SUPERFICIE 200MTS2, NUMERO DE SESION 14, NUMERO DE ACUERDO 127;
- -ALFONSO VILLALOBOS CAÑEZ, SOLAR 8, MANZANA VIII, SUPERFICIE 262.50 MTS2, NUMERO DE SESION 14, NUMERO DE ACUERDO 127;
- -LORENZO ANTONIO GARCIA MINJAREZ, SOLAR XI, MANZANA 68-H, SUPERFICIE 200 MTS2, NUMERO DE SESION 17, NUMERO DE ACUERDO 159;
- -ALFONSO VILLALOBOS CAÑEZ, (ESTA DUPLICADO) SOLAR 8, MANZANA VIII, SUPERFICIE 263.50 MTS2, NUMERO DE SESION 17, NUMERO DE ACUERDO 159;
- -ANA ALEJANDRA REYNA RUIZ, SOLAR XV, MANZANA 5-Q, SUPERFICIE 120.71 MTS2, NUMERO DE SESION 17, NUMERO DE ACUERDO 159;
- -LUIS GUSTAVO FIGUEROA LOPEZ, SOLAR 3 Y F2, MANZANA 1, SUPERFICIE 315.00 MTS2, NUMERO DE SESION 17, NUMERO DE ACUERDO 159;

I).- Así también hago del conocimiento que no era desconocido ni por la dependencia de sindicatura ni por el Ayuntamiento, el mal despacho o mal funcionamiento del departamento de sindicatura municipal, pues ya se había advertido por parte de este Órgano de Control y Evaluación Gubernamental del mal despacho del departamento en auditoria de fecha 02 de mayo de 2013.

CONCLUSION

De lo antes establecido y de los expedientes analizados, se desprende que el procedimiento de venta que realiza el Departamento de Sindicatura Municipal, en lo relativo a venta e integración de expedientes de

los solares y/o lotes NO ES EL PROCEDIMIENTO LEGAL POR CONSIGUIENTE, ESTA INCORRECTO, toda vez que el mismo se contrapone a lo establecido por la legislación aplicable y por lo mismo opera la **nulidad absoluta** en todas las operaciones de compra venta, lo anterior a la luz de lo señalado por el artículo 210 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal que dispone: "Los actos jurídicos que se ejecuten en contravención de lo previsto en este capítulo, producirán la nulidad absoluta de dichas operaciones."

Por lo tanto se acredita lo estipulado en el artículo 63 de la LEY DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS DEL ESTADO Y DE LOS MUNICIPIOS, QUE A LALETRA DICE:

"Todo servidor público tendrá las siguientes obligaciones, para salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia en el servicio que deben de ser observadas en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, y cuyo incumplimiento dará lugar al procedimiento y a las sanciones que correspondan, según la naturaleza de la infracción en que incurra, y sin perjuicio de sus derechos laborales, previstos en las normas específicas que al respecto rijan en el servicio.

FRACCION I Cumplir con la máxima diligencia y esmero el o los servidores públicos que tuviere a su cargo;

FRACCION II Abstenerse de todo acto u omisión que cause o pueda causar la suspensión o deficiencia del servicio;

FRACCION IV Formular y ejecutar legalmente, en su caso, los planes, programas y presupuestos correspondientes a su competencia;

FRACCION V Cumplir las Leyes y las normas que determinen el manejo de los recursos económicos públicos;

FRACCION VIII Custodiar y cuidar la documentación e información que por razón de su empleo, cargo o comisión, conserve bajo su cuidado o a la cual tenga acceso, impidiendo o evitando el uso, la sustracción, destrucción, ocultamiento, utilización o inutilización de aquellas;

FRACCION XXVI Abstenerse de cualquier acto u omisión que implique incumplimiento de cualquier disposición jurídica relacionada con el servicio público.

FRACCION XXVII Las demás que le impongan las leyes y reglamentos.

Por lo que también violenta lo establecido por el artículo 144 fracción I y III de la Constitución para el Estado de Sonora.

Es menester no perder de vista en ningún momento tanto las facultades como las obligaciones que son encomendadas al **Síndico Municipal**, pues es el quien procura, defiende y promociona los intereses del Municipio. Sin dejar de lado por supuesto, las obligaciones previstas en la Ley de Responsabilidades para los Servidores Públicos del Estado y los Municipios, para salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad,

imparcialidad y eficiencia que deben ser observadas en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, y cuyo incumplimiento dará lugar al procedimiento y a las sanciones que correspondan, según la naturaleza de la infracción en que se incurra, y sin perjuicio de sus derechos laborales, previstos en las normas específicas que al respecto rijan en el servicio. **Se solicita su intervención para el buen despacho de dicha dependencia esto con independencia de las acciones administrativas que esta contraloría ejerza.**

Por lo anteriormente expuesto y fundado a usted **PRESIDENTE MUNICIPAL Y CUERPO DE REGIDORES DEL AYUNTAMIENTO ADMINISTRACION 2012-2015**, atentamente solicito:

Primero.- Se me tenga por presente dando cumplimiento al acuerdo de cabildo numero ciento sesenta y cinco, del acta de cabildo numero diecinueve de sesión ordinaria celebrada el día veinte de agosto del año dos mil trece.

Segundo.- Se haga del conocimiento al Secretario Municipal a fin de que enliste en el orden del día de la próxima sesión de cabildo a celebrarse, dicho informe de revisión al departamento de sindicatura en lo que respecta a adjudicaciones de lotes y/o solares.

Tercero.- Se le hace del conocimiento al Secretario Municipal que los 11 EDILES, SÍNDICO Y PRESIDENTE MUNICIPAL ya cuentan con copia simple de todo el informe así como de cada una de las constancias que forman parte del informe.

Cuarto.- Se solicita la intervención del Ayuntamiento para el buen despacho de dicha dependencia esto con independencia de las acciones administrativas que este Órgano de Control y Evaluación Gubernamental ejerza.

PROTESTO LO NECESARIO

LIC. MARÍA DE LA CRUZ GARCIA LOPEZ
TITULAR DEL ORGANO DE CONTROL Y
EVALUACION GUBERNAMENTAL



ORGANO DE CONTROL Y
EVALUACION GUBERNAMENTAL
de la Alcaldía Municipal
Bogotá, D.C. - Colombia