



**DIRECCION DE CONTRALORIA Y DESARROLLO
ADMINISTRATIVO DEL H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.**

**SE ANEXA INFORMACION DE LA AUDITORIA
PRACTICADA A LA DIRECCION DE CATASTRO E
IMPUESTO PREDIAL .**

INFORME DE LA REVISIÓN A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL.

INDICE

- I. TITULO DE LA AUDITORIA.
- II. CRITERIOS DE SELECCIÓN.
- III. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA.
- IV. OBJETIVOS.
- V. MARCO JURÍDICO.
- VI. PROCEDIMIENTOS, REVISIÓN, OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES.

INFORME DE LA REVISIÓN A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL.

I. TÍTULO DE LA AUDITORÍA.

Revisión a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial del Ejercicio 2015.

II. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Dando seguimiento al cronograma de actividades de la Dirección de Contraloría y Desarrollo Administrativo se envía oficio a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial de fecha 10 de Diciembre del 2015 con numero de oficio CONTRA/614/2015, al titular de la Dirección el Lic. Héctor Javier Gradilla Rivera, informándole que personal de esta Dirección se presentara a su área para que brinde todas las facilidades necesarias.

III. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

Esta Dirección de Contraloría y Desarrollo Administrativo con las facultades que le confiere la Ley Municipal en su artículo 119 fracción III.- Realizar auditorías periódicamente a las dependencias y entidades de la administración municipal procedió a la revisión de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, la revisión se apega a los conceptos de identificación, localización geográfica, medición, clasificación, valuación, inscripción, registro y control de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio de Compostela.

IV. OBJETIVOS.

- Los ayuntamientos como autoridades operativas en materia de información e investigación catastral, tienen las facultades y obligaciones que los ordenamientos jurídicos aplicables les confieren,
- La evolución y modernización de las herramientas para procesar la información, se revisa que se actualicen las políticas, lineamientos y procedimientos que regulan las actividades operativas en materia de catastro.



V. MARCO JURÍDICO.

El Municipio como base de la división territorial y de la organización política del estado, investido de personalidad jurídica propia, está integrado por la comunidad establecida en su territorio y goza de autonomía tanto en su régimen interior, como en la libre administración de su hacienda pública, en términos de lo que establece el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

VI. PROCEDIMIENTOS, REVISIÓN, OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES.

Con fundamento al Reglamento Interno de la Administración Municipal con las facultades de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial se presentan las siguientes observaciones y recomendaciones:

PROCEDIMIENTO: 1

Se verifico el cumplimiento del Reglamento Interno de la Administración Municipal, en el inciso III. Aprobar cuando sea necesario, los méritos y deméritos establecidos en ley, en relación a los bienes inmuebles urbanos y rústicos respectivamente, y de acuerdo a sus características.

Se revisó la última modificación a las tablas de valores unitarios para suelo y construcciones para el municipio de Compostela, Nayarit; misma publicación data del día 24 de Diciembre de 2006 donde se autorizan las tablas de valores unitarios para suelo rústico, urbano y construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Compostela, Nayarit; a partir del primero de enero de 2007 de conformidad a la información que se adjunta al presente decreto.

TRABAJO DESARROLLADO:

Se solicitó a la Dirección de Catastro presentará el expediente integrado por los soportes donde se integra la solicitud de modificación de los valores unitarios para suelo rustico, urbano y construcción.

OBSERVACIÓN:

Se observó que la Dirección de Catastro e Impuesto Predial no ha efectuado nuevas autorizaciones para el cambio de los valores unitarios para suelo y construcciones en el municipio siendo una de las atribuciones que marca para el Director del Área e incide en la recaudación del municipio y en consecuencia afecta al patrimonio Municipal.

RECOMENDACIÓN 1. DEL PROCEDIMIENTO: 1

La Dirección de Catastro deberá implementar de inmediato las acciones necesarias para que se elabore, analice, discuta y en su caso se apruebe primeramente por el H. Ayuntamiento y con



posterioridad al Congreso del estado el cambio de los valores unitarios para suelo y construcciones en el municipio.

Durante la revisión de la auditoria indica el Lic. Héctor Javier Gradilla Rivera que en el mes de octubre 2015 se iniciaron trabajos con Arquitectos Públicos, para la metodología de Actualizaciones de Valores.

PROCEDIMIENTO: 2

Se verifico el cumplimiento del Reglamento Interno de la Administración Municipal, en el inciso VIII. Elaborar un informe mensual por escrito de actividades desarrolladas en el área.

TRABAJO DESARROLLADO:

Se solicitó a la Dirección de Catastro presentara los acuses de recibido de dicha información correspondientes al ejercicio 2015.

OBSERVACIÓN:

La Dirección de Catastro e Impuesto Predial no mostró los acuses de recibido, ni los informes correspondientes y al revisar la Página de Transparencia y Acceso a la información Pública oficial del ayuntamiento no se encontraron publicados los informes de actividades de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

RECOMENDACIÓN 2. DEL PROCEDIMIENTO: 2

La Dirección de Catastro deberá remitir en un plazo que no exceda los 20 días hábiles, los informes de actividades realizadas por el ejercicio 2015 a esta Dirección de Contraloría y Desarrollo Administrativo para con ello dar cumplimiento a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Durante la revisión de la auditoria el Lic. Héctor Javier Gradilla Rivera presento informes que mes a mes fueron entregados a la C.P. Alicia Monroy Lizola Presidenta Municipal, los cuales se anexan en copias.

PROCEDIMIENTO: 3

Revisar la operatividad del sistema informático implementado en la dirección, relativo al programa donde se genera la información del Catastro.

TRABAJO DESARROLLADO:

Se solicitó a la Dirección de Catastro presentara la documentación donde se acredite que el sistema informático del área de Catastro se le han realizaron cambios o modificaciones (adecuaciones) para que su funcionabilidad y operatividad vaya acorde con la modernidad informática.



OBSERVACIÓN:

El sistema que se tiene implementado en el área es obsoleto.

RECOMENDACIÓN 3. DEL PROCEDIMIENTO: 3

La Dirección de Catastro deberá implementar de inmediato las acciones necesarias para que de inmediato se actualice su programa de información del Catastro.

Durante la revisión de la auditoria el Lic. Héctor Javier Gradilla Rivera, presento información de las cuales se anexan copias.

- Acta de Cabildo como evidencia donde va a solicitar al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) su ingreso al Programa de Modernización Catastral de dicha Institución.
- Oficios al Lic. Abel Huitrón de Velasco.- Subdirector de Asistencia Técnica, donde solicita ingresar al Programa de Modernización Catastral.
- Actualmente se está trabajando con la actualización de cartografía, para mejorarla.
- Presenta una relación de Registro de Actualizaciones de Catastro al Sistema de Predial.

Por último es importante mencionar que a pesar de las condiciones del equipo informático se han tomado varias medidas en el aspecto de llevar un mejor control en el archivo, además se implementaron bitácoras de trabajo como son: en Digitalización (campo, actualizaciones o cartografía, trámites), Ventanilla, ISABI y Archivo.

PROCEDIMIENTO: 4

Se verifico el cumplimiento del Reglamento Interno de la Administración Municipal, en los incisos:

X. Actualización de los valores unitarios de Suelo y Construcción en cartografía y sistema autorizados por la Legislatura Local y publicados en el periódico oficial del Gobierno del Estado;

XIII. Llevar el registro y control de los bienes inmuebles de la propiedad municipal, mediante un inventario.

TRABAJO DESARROLLADO:

Se solicitó a la Dirección de Catastro presentaran la propuesta hecha al cabildo para realizar las actualizaciones de cobro de áreas de construcción.



OBSERVACIÓN:

La Dirección de Catastro e Impuesto Predial al momento de la revisión no pudo acreditar la propuesta, ni la aprobación del cabildo para ejecutar dichos cambios.

RECOMENDACIÓN 4. DEL PROCEDIMIENTO: 4

Con el objeto de evitar que en un futuro próximo se presenten inconformidades y en su caso amparos por parte de los contribuyentes en el cobro efectuado por las actualizaciones de construcción, esta Dirección de Contraloría y Desarrollo administrativo, recomienda a la dirección de Catastro elabore propuesta con relación a las actualizaciones de áreas de construcción y lo presente al H. Ayuntamiento de Compostela para que obtenga de éste, autorización del Cabildo y se publique en el periódico oficial Órgano de gobierno, así como en la propia gaceta municipal.

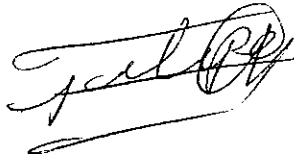
Durante la revisión de la auditoria el Lic. Héctor Javier Gradilla Rivera, propone que para llevar un Registro completo de los bienes inmueble, es importante involucrar al Síndico Municipal, así como a las áreas indicadas para detectar los bienes que no están con su escrituración correspondiente.

Por lo expuesto y fundado, me permito solicitarle de la manera respetuosa y con las facultades que me confiere la Ley Municipal del Estado de Nayarit en su artículo 119, fracción III. Que establece "Realizar al menos una auditoría por año a cada una de las dependencias y entidades de la administración municipal; de sus resultados, cada año en el mes de enero se deberán remitir la documentación correspondiente al Órgano de Fiscalización Superior, por lo anterior solicito remitan copia de la acciones realizadas.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

Compostela, Nayarit; 30 de diciembre del 2015



**C.P. Felipe Chavarría Castañeda
Director de Contraloría y Desarrollo Administrativo.**