



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Í N D I C E	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	2
I. AUDITORÍA DE DESEMPEÑO A LAS ACCIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL / 23-AEMD-B-GOB-081-216	4
I.1 ANTECEDENTES	4
I.2. ASPECTOS GENERALES DE AUDITORÍA	5
A. Título de la auditoría	5
B. Objetivo	5
C. Alcance	5
D. Criterios de Selección	6
E. Áreas Revisadas	6
F. Procedimientos de Auditoría Aplicados	6
G. Servidores Públicos que intervinieron en la Auditoría	7
I.3. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN EFECTUADA	8
A. Resumen general de observaciones y recomendaciones emitidas en materia de desempeño	8
B. Detalle de Resultados	8
I.4. SÍNTESIS DE LAS JUSTIFICACIONES Y ACLARACIONES PRESENTADAS POR EL ENTE FISCALIZADO	37
I.5. TABLA DE JUSTIFICACIONES Y ACLARACIONES DE LOS RESULTADOS	37
II. DICTAMEN DEL INFORME INDIVIDUAL DE AUDITORÍA	38



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



INTRODUCCIÓN

Por disposición contenida en los artículos 75, fracción XXIX, y 77, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, corresponde al Poder Legislativo a través de la Auditoría Superior del Estado, revisar de manera posterior la Cuenta Pública que los Gobiernos Municipales le presenten sobre los resultados de su gestión financiera, y el grado de cumplimiento de los objetivos contenidos en los planes y programas aprobados conforme a la ley. Esta revisión comprende la fiscalización a los Entes Públicos Fiscalizables, que se traduce a su vez, en la obligación de las autoridades que las representan de presentar la Cuenta Pública para efectos de que sea revisada y fiscalizada.

Esta revisión se realiza a través de Normas Profesionales de Auditoría del Sistema Nacional de Fiscalización (NPASNF) y en consideración a las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), dando cumplimiento, además, de las diversas disposiciones legales aplicables, de conformidad con el artículo 38, fracción III, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, con el objeto de hacer un análisis de las Cuentas Públicas a efecto de poder rendir el presente Informe a esta H. XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, con relación al manejo de las mismas por parte de las autoridades municipales.

La formulación, revisión y aprobación de la Cuenta Pública del **Ayuntamiento del Municipio de Tulum**, contiene la realización de actividades en las que participa la Legislatura del Estado; estas acciones comprenden:

A.- El Proceso Administrativo; que es desarrollado fundamentalmente por el **Ayuntamiento del Municipio de Tulum**, en la integración de la Cuenta Pública, la cual incluye los resultados de las labores administrativas realizadas en el ejercicio fiscal 2023 así como las principales políticas financieras, económicas y sociales que influyeron en el resultado de los objetivos contenidos en los programas municipales, conforme a los indicadores establecidos en el Presupuesto de Egresos, tomando en cuenta el Plan Municipal de Desarrollo, el programa sectorial, institucional, regional, anuales y demás programas aplicados por el ente público.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



B.- El Proceso de Vigilancia; que es desarrollado por la Legislatura del Estado con apoyo de la Auditoría Superior del Estado, cuya función es la revisión y fiscalización superior de los Ingresos, Presupuesto de Egresos, Políticas, cumplimiento de los objetivos y metas contenidos en los programas y todo lo relacionado con la actividad financiera-administrativa del **Ayuntamiento del Municipio de Tulum**.

En la Cuenta Pública del **Ayuntamiento del Municipio de Tulum**, correspondiente al ejercicio fiscal 2023, se encuentra reflejado el ejercicio del gasto público, que registra la aplicación de los recursos recibidos y/o recaudados por el ente público.

El C. Auditor Superior del Estado de Quintana Roo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 19, fracción I, y 86, fracción IV, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, aprobó en fecha 26 de enero de 2024 mediante acuerdo administrativo, el Programa Anual de Auditorías, Visitas e Inspecciones (PAAVI), correspondiente al año 2024, y que contempla la Fiscalización a las Cuentas Públicas del ejercicio fiscal 2023, el cual fue expedido y publicado en el portal web de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo.

En este sentido, la auditoría realizada a la Cuenta Pública del **Ayuntamiento del Municipio de Tulum**, correspondiente al ejercicio fiscal 2023, se denominó **Auditoría de Desempeño a las acciones en materia de desarrollo urbano municipal 23-AEMD-B-GOB-081-216**, y notificada en fecha 31 de octubre de 2024, mediante la Orden de Auditoría, Visita e Inspección con número de oficio ASEQROO/ASE/AEMD/1573/10/2024 de fecha 30 de octubre de 2024.

Por lo anterior, y en cumplimiento a los artículos 2, 3, 4, 5, 6, fracciones I, II y XX, 16, 17, 19, fracciones I, V, VII, XII, XV, XXVI y XXVIII, 22, en su último párrafo, 37, 38, 40, 41, 42, y 86, fracciones I, XVII, XXII y XXXVI, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, se tiene a bien presentar el Informe Individual de Auditoría obtenido, en relación con la auditoría de desempeño de la Cuenta Pública del **Ayuntamiento del Municipio de Tulum**, correspondiente al ejercicio fiscal 2023.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



I. AUDITORÍA DE DESEMPEÑO A LAS ACCIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL / 23-AEMD-B-GOB-081-216

I.1 ANTECEDENTES

El desarrollo urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, en donde se privilegia al ser humano, el medio ambiente, la calidad de vida y el bien común, partiendo de estrategias y objetivos reflejados en ejes compositivos vertebradores del espacio público, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.

La planeación y regulación del desarrollo urbano deberá considerar, entre otros, el principio de política pública de la desregulación y simplificación administrativa, el cual se define como “asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la administración pública que establece esta ley, sean explícitos y claros, dando certeza a los particulares y evitando la discrecionalidad y la corrupción”¹. En el mismo sentido, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo en sus artículos 5, fracciones XIX y XX; y 7, fracción XIX, establecen que en ningún caso se podrán crear nuevos conceptos, ampliar o duplicar los trámites, pagos o gravámenes por el mismo concepto por parte de las autoridades estatales y municipales. De igual forma, el desarrollo urbano de los asentamientos humanos tenderá a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, así como propiciar la sustentabilidad socio ambiental, mediante la simplificación y rápida expedición de las licencias, permisos, autorizaciones o constancias en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, construcción y vivienda; así como con la coordinación entre los tres órdenes de gobierno, que mejore, simplifique, reduzca costos, homologue y evite duplicidad de trámites en el ámbito del desarrollo urbano.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la propia constitución a nivel estatal, establecen que los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; y otorgar licencias y permisos para construcciones².

¹ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, artículos 4, fracción XI.

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 115, fracción V, incisos a, d y f; Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, artículo 155, incisos a, d y f.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Bajo este contexto, la Auditoría al Desempeño a realizarse al Ayuntamiento del Municipio de Tulum, está enfocada a la revisión de las acciones relacionadas con el marco normativo aplicable en materia de desarrollo urbano municipal y el trámite de la constancia de uso de suelo.

I.2. ASPECTOS GENERALES DE AUDITORÍA

En cumplimiento al artículo 38, fracción I, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, se establece el título de la auditoría, el objetivo, el alcance, los criterios de selección, las áreas revisadas y los procedimientos de auditoría aplicados.

A. Título de la auditoría

La auditoría que se realizó en materia de desempeño al **Ayuntamiento del Municipio de Tulum**, de manera especial y enunciativa mas no limitativa, fue la siguiente:

Auditoría de Desempeño a las acciones en materia de desarrollo urbano municipal, 23-AEMD-B-GOB-081-216.

B. Objetivo

Fiscalizar las acciones en materia de trámites relacionados con el desarrollo urbano municipal.

C. Alcance

La auditoría se basó en el estudio general de las acciones emprendidas por el **Ayuntamiento del Municipio de Tulum**, en materia de desarrollo urbano, que consistió en la revisión y análisis del marco normativo aplicable, su estructura organizacional, la difusión del Código de Ética y el Código de Conducta, así como la integración y operación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano y trámites relacionados con el desarrollo urbano.

La auditoría se realizó de conformidad con la normativa aplicable a la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública, la Norma Profesional de Auditoría del Sistema Nacional

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

de Fiscalización No. 300 "Principios Fundamentales de la auditoría de desempeño", así como lo relativo a los procesos y procedimientos de Auditoría en Materia de Desempeño del Sistema de Gestión de Calidad de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo, para asegurar el logro del objetivo y el alcance establecido. Los datos proporcionados por el **Ayuntamiento del Municipio de Tulum**, fueron en lo general, suficientes, de calidad, confiables y consistentes para aplicar los procedimientos establecidos y para sustentar los hallazgos y la opinión de la Auditoría Superior del Estado.

D. Criterios de Selección

Esta auditoría se seleccionó con base en los criterios cuantitativos y cualitativos establecidos en la Normativa Institucional de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo para la integración del Programa Anual de Auditorías, Visitas e Inspecciones (PAAVI), correspondiente al año 2024, que comprende la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública del ejercicio fiscal 2023.

E. Áreas Revisadas

- Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable.
- Dirección de Desarrollo Urbano.

F. Procedimientos de Auditoría Aplicados

Eficacia

1. Control Interno / Ambiente de Control.

1.1. Marco normativo en materia de desarrollo urbano y estructura organizacional.

- 1.1.1. Verificar que el Ayuntamiento del Municipio de Tulum contó con un marco normativo que regula las acciones en materia de desarrollo urbano, así como con una estructura organizacional.

1.2. Difusión del Código de Ética y del Código de Conducta.

- 1.2.1. Verificar la existencia de un Código de Ética y de un Código de Conducta, aprobados por el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, así



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



como su difusión al personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano.

Eficiencia

2. Acciones en materia de desarrollo urbano municipal.

2.1. Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de Tulum.

2.1.1. Verificar la instalación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de Tulum, la integración de su estructura, así como evidencia de su operatividad.

2.2. Trámites en materia de desarrollo urbano municipal.

2.2.1. Verificar que la Dirección de Desarrollo Urbano implementó un procedimiento para el otorgamiento de la constancia de uso de suelo.

G. Servidores Públicos que intervinieron en la Auditoría

De conformidad con el artículo 38, fracción II, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, el personal designado adscrito a la Auditoría Especial en Materia al Desempeño de esta Auditoría Superior del Estado, que actuó en el desarrollo y ejecución de la auditoría, visita e inspección en forma conjunta o separada, mismo que se identificó como personal de este Órgano Técnico de Fiscalización, se encuentra referido en la orden emitida con oficio número ASEQROO/ASE/AEMD/1573/10/2024 de fecha 30 de octubre de 2024, siendo las personas servidoras públicas a cargo de coordinar y supervisar la auditoría, las siguientes:

NOMBRE	CARGO
M. en Aud. Blanca Esther Rodríguez Angulo, C.F.P.	Coordinadora de la Dirección de Fiscalización en Materia al Desempeño "B".
M. en Aud. Iván David Rangel Villanueva, C.F.P.	Supervisor de la Dirección de Fiscalización en Materia al Desempeño "B".

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

I.3. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN EFECTUADA

A. Resumen general de observaciones y recomendaciones emitidas en materia de desempeño

De conformidad con los artículos 17, fracción II, 38, fracciones IV y V, 41, en su segundo párrafo, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo; y artículos 4, 8 y 9, fracciones X, XI, XVIII y XXVI, del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo, durante este proceso se determinaron 2 resultados de la fiscalización correspondientes a la **Auditoría de Desempeño a las acciones en materia de desarrollo urbano municipal**, que generaron 3 observaciones. De lo anterior, se deriva lo siguiente:

Observaciones Emitidas

Total	3
Atendidas	0
En seguimiento	3

Recomendaciones Emitidas

Total	3
-------	---

B. Detalle de Resultados

Resultado Número 1.

Eficacia.

1. Control Interno / Ambiente de Control.

1.1. Marco normativo en materia de desarrollo urbano y estructura organizacional.

Sin observación



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



El Control Interno es un proceso efectuado en primera instancia por el ayuntamiento y su titular, así como la administración y las demás personas servidoras públicas que le conforman, con objeto de proporcionar una seguridad razonable sobre la consecución de los objetivos institucionales y la salvaguarda de los recursos públicos, así como para prevenir la corrupción.

Se revisó el Ambiente de Control, siendo el primer componente del control interno y en el que se establece que el titular debe autorizar, con apoyo de la administración y conforme a las disposiciones jurídicas y normativas aplicables, la estructura organizacional, asignar responsabilidades y delegar autoridad para alcanzar los objetivos institucionales, prevenir la corrupción y rendir cuentas de los resultados alcanzados. Así mismo, la administración es responsable de establecer los medios necesarios para contratar, capacitar y retener profesionales competentes. De igual manera, se establece que el titular y la administración deben mostrar una actitud de respaldo y compromiso con la integridad, los valores éticos, y las normas de conducta³.

En este sentido, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, en su artículo 145, así como la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, señalan como competencia de los ayuntamientos, formular, aprobar y publicar los bandos de policía, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, así como crear las unidades administrativas que conforman la administración pública municipal y reglamentar su funcionamiento⁴.

Así mismo, el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tulum, Quintana Roo, en sus artículos 19 y 25, fracción XIX, establecen que la o el titular de cada dependencia deberá proponer al ayuntamiento, a través de la o el Presidente Municipal, iniciativas de reforma del reglamento interior de su dependencia o adiciones al reglamento de las disposiciones legales que incidan en el ámbito de su competencia, de igual manera deberá formular los manuales de organización y de procedimientos, necesarios para su adecuado funcionamiento, los que deberán contener información sobre la estructura orgánica y las funciones de las unidades que la integran, así como sobre los sistemas de comunicación y atención. Señalan también que los manuales y

³ Marco Integrado de Control Interno para el Sector Público. 2014. Ambiente de Control, Principios 1, 3 y 4, páginas 21, 25 y 27.

⁴ Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, última reforma publicada en el POE el 21-12-2023, artículo 66, fracción I, inciso c, e inciso i.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



demás instrumentos de apoyo administrativo interno deberán mantenerse permanentemente actualizados y podrán ser publicados en la gaceta municipal.

Considerando lo anterior, se solicitó al Ayuntamiento del Municipio de Tulum, la reglamentación municipal y manuales administrativos, que le son aplicables a la Dirección de Desarrollo Urbano, a fin de verificar que contó con un marco normativo aprobado y vigente que reguló su funcionamiento, organización y estructura, como parte del ambiente de control que se debe implementar. En atención a ello, el ayuntamiento remitió la información que se relaciona en la siguiente tabla:

Tabla 1. Marco normativo del Ayuntamiento del Municipio de Tulum en materia de desarrollo urbano

Documento	Fecha del acta de aprobación	Fecha de publicación en el POE	Última reforma publicada en el POE	Fecha de actualización
1.Ley de Hacienda del Municipio de Tulum del Estado de Quintana Roo		19/12/2022	21/12/2023	
2.Bando de Policía y Gobierno para el Municipio de Tulum, Quintana Roo.	Trigésima Quinta Sesión Ordinaria, de fecha 30/01/2018	06/03/2018	- Vigésima octava sesión ordinaria de cabildo de fecha 28/11/2022 - Publicado en el POE el 27/12/2022.	
3.Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum, Quintana Roo	Sexta sesión ordinaria de cabildo, de fecha 05/06/2009	24/06/2009		
4.Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tulum, aprobado y vigente.	Décima Tercera Sesión Ordinaria, de fecha 21/03/2022	03/06/2022	- Cuadragésima primera sesión ordinaria de fecha 25/05/2023 - Publicado en el POE el 03/07/2023	
5.Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, del Municipio de Tulum, Quintana Roo, aprobado y vigente.	Vigésima Novena Sesión Ordinaria de cabildo, de fecha 28/11/2022	27/12/2022		
6.Manual de Organización - Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, aprobado y vigente.				09/02/2024
7.Manual de Procedimientos- Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, aprobado y vigente				09/02/2024

Fuente: Elaborado por la ASEQROO con base en la información proporcionada por el Ayuntamiento del Municipio de Tulum.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



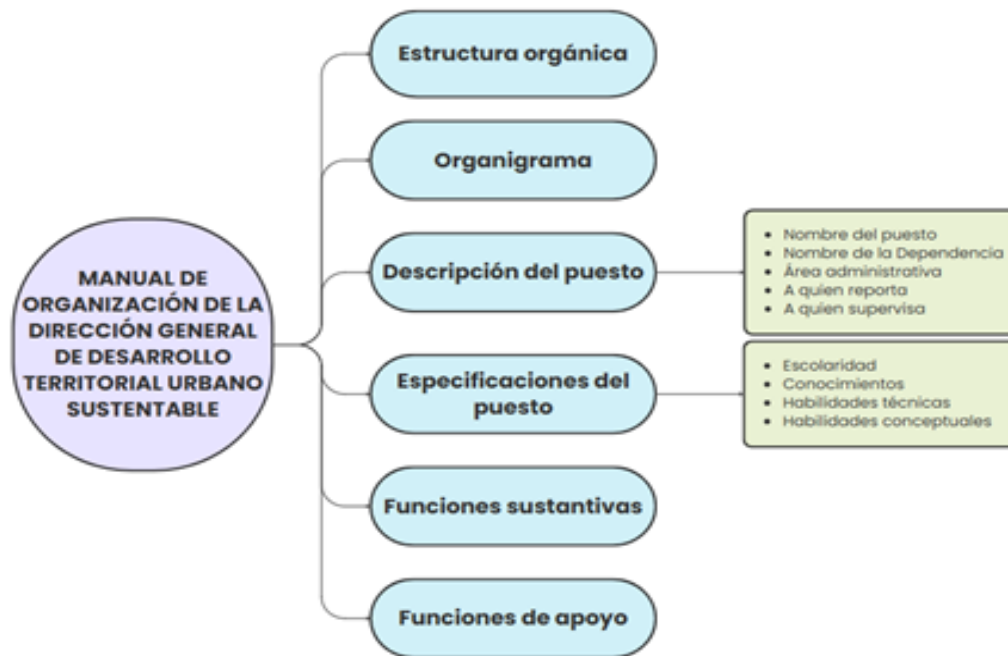
De la revisión del Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum, Quintana Roo, se constató que contiene las facultades y obligaciones de todas las unidades administrativas de las que se auxilia la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, identificándose que las unidades administrativas con las que cuenta son de nivel dirección y departamento. Por otra parte, se constató también que en los artículos del 15 al 19 de dicho reglamento, se establecen las facultades y obligaciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y de sus departamentos de apoyo, los cuales son los siguientes: Departamento de Normatividad Urbana, Departamento de Política Urbana y Departamento de Inspección.

Se corroboró que, durante el ejercicio 2023, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum no contó con los manuales de organización y de procedimientos de la Dirección de Desarrollo Urbano, no obstante, el ente público municipal señaló que durante el ejercicio 2024, debido a la actualización del Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum, Quintana Roo, fue necesaria la elaboración de los manuales para el estudio, planeación y despacho de los asuntos de su competencia, por lo cual, con fecha del 09 de febrero de 2024, el titular de la Oficialía Mayor del municipio, autorizó los Manuales de Organización y de Procedimientos de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable.

En ese contexto, al ser documentos de reciente creación, con los que se rigen durante la realización de la auditoría, resulta conveniente analizar su contenido con la finalidad de constatar lo documentado con la estructura y operatividad que prevalece en la Dirección de Desarrollo Urbano; por consiguiente, se revisó el Manual de Organización de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para identificar dentro de su estructura lo relacionado a la Dirección de Desarrollo Urbano y los departamentos que lo conforman. El manual de organización referido, contiene los siguientes apartados y elementos:

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

Imagen 1. Apartados y elementos del Manual de Organización de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable



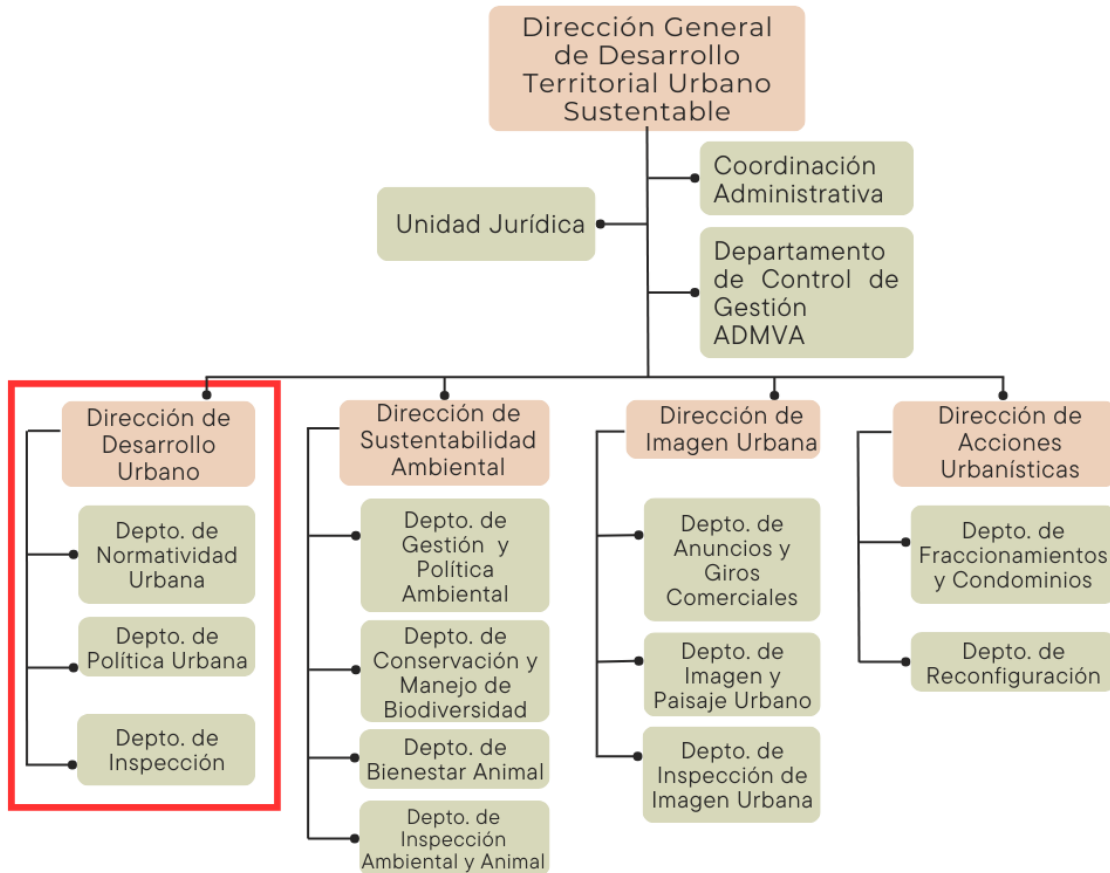
Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información del Manual de Organización de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Ayuntamiento del Municipio de Tulum.

De la revisión del manual de organización, se corroboró que de la página 27 a la 37, se encuentra la estructura orgánica, organigrama, descripción del puesto, especificaciones del puesto, las funciones sustantivas y las funciones de apoyo de la Dirección de Desarrollo Urbano y de sus departamentos adscritos.

Con respecto al organigrama, se proporcionó un extracto del documento denominado “Organigrama Oficial (H. Ayuntamiento de Tulum) Oficio 2023”. Dicho extracto corresponde al Organigrama de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, el cual contiene las unidades administrativas que la conforman, entre las que se encuentra la Dirección de Desarrollo Urbano. Ésta última, como se mencionó con anterioridad, está conformada por el Departamento de Normatividad Urbana, el Departamento de Política Urbana y el Departamento de Inspección, lo cual coincide con lo presentado en el Manual de Organización de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, en la página 28, como se presenta a continuación:

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

Imagen 2. Organigrama de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable



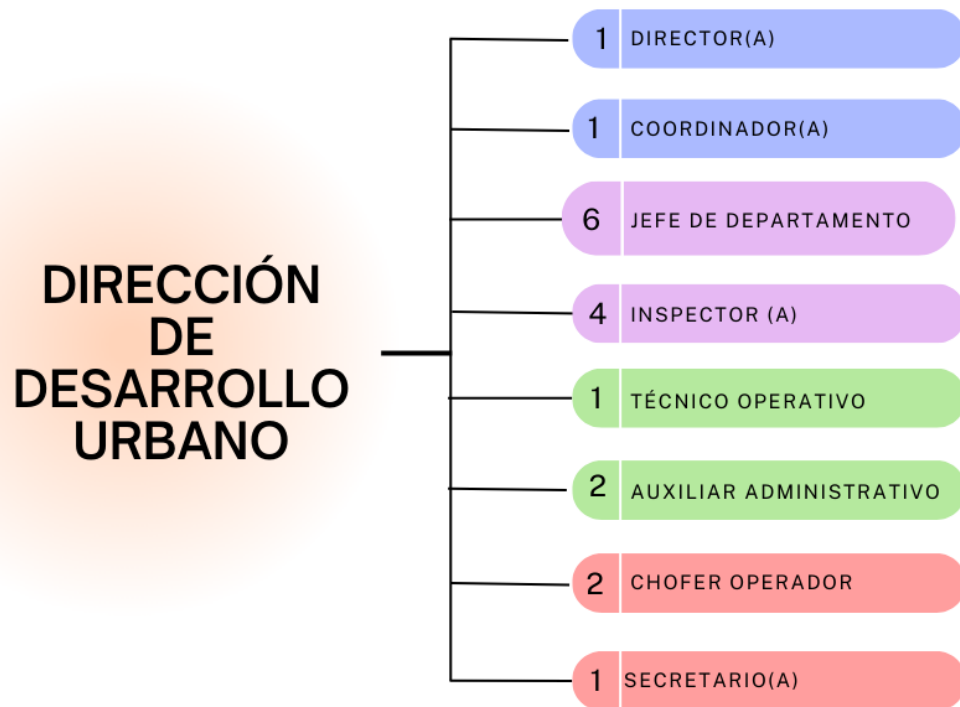
Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información proporcionada por el Ayuntamiento del Municipio de Tulum.

En relación con los perfiles de puesto de la Dirección de Desarrollo Urbano, que detallen las características, habilidades y competencias que se requieren para ocupar una plaza, el Manual de Organización de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable cuenta con un apartado denominado, “Especificaciones del puesto”, en el cual se establece la escolaridad, conocimientos, habilidades técnicas y habilidades conceptuales que debe cumplir un postulante. Debido a que las habilidades técnicas (planeación, análisis, y control interno, entre otras) y conceptuales (liderazgo, trabajo en equipo y enfoque a resultados, entre otros) son similares para los cuatro puestos, nos enfocamos en dos elementos, la escolaridad y conocimientos, ya que son específicas para cada puesto. Así mismo, fue proporcionada la plantilla del personal

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

adscrito a la Dirección de Desarrollo urbano, la cual se integra por 8 puestos y 18 personas servidoras públicas, como se presenta a continuación.

Imagen 3. Plantilla de personal de la Dirección de Desarrollo Urbano



Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano.

En el apartado de “Presentación” del Manual de Organización de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, se señala que solo se consideró desde la persona titular de la dependencia hasta el nivel de departamento, como se muestra en la siguiente imagen.

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

Imagen 4. Especificaciones de los puestos de la Dirección de Desarrollo Urbano

	Escolaridad	Conocimientos
Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano	Licenciatura en áreas afines a: Arquitectura, Urbanismo, Ingeniería Civil, Geografía y/o experiencia mínima de 3 años en responsabilidades similares.	- Planeación Urbana - Regulación y normativas urbanas - Diseño urbano - Infraestructura urbana - Movilidad urbana
Titular del Departamento de Normatividad Urbana	Licenciatura en áreas afines a: Derecho, Arquitectura, Urbanismo, Ingeniería Civil, Administración Pública, Derecho Urbanístico; y/o experiencia mínima de 2 años en responsabilidades similares.	- Legislación y reglamentación urbana - Planeación y ordenamiento territorial - Normativas y reglamentos municipales - Derecho administrativo - Gestión de normativas urbanas - Interpretación de leyes y reglamentos
Titular del Departamento de Política Urbana	Licenciatura en áreas afines a: Ciencias Económico-Administrativas, Urbanismo, Planeación Urbana, Geografía, Ciencias Políticas; y/o experiencia mínima de 2 años en responsabilidades similares.	- Políticas públicas - Desarrollo urbano - Legislación y normativas urbanísticas - Análisis de datos urbanos - Gestión de proyectos urbanos - Participación ciudadana en políticas urbanas
Titular del Departamento de Inspección	Licenciatura en áreas afines a: Ciencias Económico-Administrativas, Urbanismo, Planeación Urbana; y/o experiencia mínima de 2 años en responsabilidades similares.	- Inspección y supervisión - normativas y regulaciones - Procedimientos administrativos - Legislación en materia de desarrollo urbano - Manejo de conflictos - Reportes y documentación

Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información del Manual de Organización de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Ayuntamiento del Municipio de Tulum.

La comparación del criterio antes señalado con la plantilla de personal de la Dirección de Desarrollo Urbano, permitió corroborar que no se establecieron perfiles para los siguientes puestos existentes en la plantilla de personal: Coordinador(a), Inspector, Técnico Operativo, Auxiliar Administrativo, Chofer Operador y Secretario(a). Esta situación podría afectar el procedimiento para determinar si un candidato en particular se ajusta a las necesidades de la dirección y si tiene las competencias profesionales para el desempeño del puesto, así mismo, al no establecerse las funciones sustantivas y de apoyo, causaría que la persona servidora pública no realice las labores que le corresponden al desconocer sus funciones y responsabilidades.

Por otra parte, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum cuenta con el documento denominado "Manual de Procedimientos de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable", el cual cuenta con el apartado denominado "Metodología", en donde se señala que, para la elaboración de este manual, se analizaron diversas guías, lineamientos y manuales de nivel internacional, nacional y

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

subnacionales, con los cuales determinaron los elementos necesarios para su elaboración. Dicho manual contiene los siguientes apartados:

Imagen 5. Apartados del Manual de Procedimientos de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

- Registro de edición
- Firmas de VALIDACIONES y AUTORIZACIÓN
- Contenido
- Presentación
- Relación de procedimientos
- Metodología
- Ventajas o importancia de contar con un Manual de Procedimientos
- Objetivo general
- Objetivo particular
- Descripción de los procedimientos; para cada procedimiento se indica:
 - Objetivo del procedimiento
 - Cliente interno
 - Cliente externo
 - Marco jurídico
 - Responsable del procedimiento
 - Políticas de operación
 - Tiempo promedio de gestión
 - Intercambio con otros procedimientos
- Descripción del procedimiento
- Diagrama de flujo
- Simbología
- Glosario

Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información del Manual de Procedimientos de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Ayuntamiento del Municipio de Tulum.

De esta revisión, se corroboró la existencia del “Procedimiento 6: Trámite de constancia de uso de suelo, fusión de predio y subdivisión de predio”, cuya unidad administrativa responsable es la Dirección de Acciones Urbanísticas, lo cual se contrapone al marco normativo municipal en materia de desarrollo urbano, donde se establece que la unidad administrativa responsable de aprobar, negar o condicionar las constancias de uso de suelo es la Dirección de Desarrollo Urbano.

Por lo anterior, en la visita e inspección realizada al ente, se solicitó la aclaración de esta discrepancia a la unidad administrativa responsable de la emisión de las constancias de uso de suelo, siendo la Dirección de Desarrollo Urbano el área operativa que manifestó que la denominación del procedimiento es errónea, debiendo ser “Trámite de constancia de municipalización, fusión de predio y subdivisión de predio”,

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

ya que en el artículo 31, fracciones IV y XXI, del Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum, Quintana Roo, se establece que la Dirección de Acciones Urbanísticas tendrá las facultades para aprobar, negar o condicionar las fusiones, subdivisiones, así como la constancia de municipalización, corroborando que la emisión de la constancia de uso de suelo no corresponde a dicha dirección, aspecto que se abordará más a detalle en el segundo resultado de este reporte.

En conclusión, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum contó con un marco normativo aprobado y vigente que reguló la gestión y el desarrollo del entorno urbano, así como la formación, organización, facultades y obligaciones tanto de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, como de la Dirección de Desarrollo Urbano. No obstante, existe un área de mejora para generar las especificaciones de puesto y las funciones sustantivas y de apoyo del Coordinador(a), Inspector, Técnico Operativo, Auxiliar Administrativo, Chofer Operador y Secretario(a), ya que al establecerlas se evita duplicidad en las tareas, se identifican con claridad las funciones y responsabilidades, y se facilita el desarrollo eficaz de sus labores. De igual manera, representa un área de mejora el análisis y corrección, en su caso, de la denominación del Procedimiento 6: Trámite de constancia de uso de suelo, fusión de predio y subdivisión de predio.

Derivado del análisis anterior, no se determinó observación.

1.2. Difusión del Código de Ética y del Código de Conducta.

Con observación

Las personas servidoras públicas deberán observar el código de ética que al efecto sea emitido por las secretarías o los órganos internos de control, conforme a los lineamientos que emita el Sistema Nacional Anticorrupción, para que en su actuación impere una conducta digna que responda a las necesidades de la sociedad y que oriente su desempeño. Este código de ética, deberá hacerse del conocimiento de las personas servidoras públicas de la dependencia o entidad de que se trate, así como darle la máxima publicidad, tal como lo menciona la Ley General de Responsabilidades Administrativas, en su artículo 16.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Asimismo, el principio 1 del componente ambiente de control, del Marco Integrado de Control Interno (MICI) establece que el Órgano de Gobierno, en su caso, el titular y la administración deben mostrar una actitud de respaldo y compromiso con la integridad, los valores éticos, las normas de conducta, así como la prevención de irregularidades administrativas y la corrupción⁵.

Bajo este contexto, se solicitaron los documentos aprobados y vigentes, que correspondan a la política de integridad que haya adoptado el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, que coadyuve a promover un ambiente de trabajo basado en la integridad personal y profesional, que orienten a las personas servidoras públicas respecto de su actuación ante situaciones concretas en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones, así como evidencia de su difusión al interior de la Dirección de Desarrollo Urbano.

Al respecto, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum proporcionó el Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, como un elemento de su política de integridad, siendo el instrumento que contiene los principios y valores considerados como fundamentales para la definición del rol del servicio público y que buscará incidir en el comportamiento y desempeño de las personas servidoras públicas, para formar una ética e identidad profesional compartida y un sentido de orgullo de pertenencia al servicio público.

De la revisión realizada al Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, se identificaron los artículos 2 y 3, en los que se establece que dicho documento será aplicable a todas las personas que desempeñen un empleo, cargo o comisión, al interior de alguna dependencia y entidad de la administración pública municipal y que es obligación de la administración pública, proporcionar el código de ética, a todo el personal, a través de medios físicos o electrónicos, a fin de que éstos tomen conocimiento de su contenido y posterior a su estudio, suscriban una carta compromiso de alinear, el desempeño de su empleo, cargo o comisión, a lo previsto en este código; mientras que en su artículo 27 se establecen de manera específica los mecanismos de capacitación y difusión.

⁵ Marco Integrado de Control Interno. 2014. Componentes de Control Interno. Ambiente de Control. Principios, página 21.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Así mismo, se identificó en los artículos 23 y 24 del código de ética en cuestión, que las personas servidoras públicas que integran el Comité de Ética y Reglas de Integridad de las Dependencias de la Administración Pública deberán emitir un código de conducta al que se sujetarán las personas servidoras públicas de las dependencias y de la administración pública del Municipio de Tulum.

Considerando lo anterior, se procedió a corroborar la difusión del Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, al personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, así como la emisión y difusión del código de conducta.

De lo antes mencionado, el ayuntamiento proporcionó la circular número CM-TUL/DFPYCS/265/2023 de fecha 28 de agosto de 2023, dirigida a la Presidencia Municipal, Sindicatura Municipal, Regidores, Secretario General, Directores Generales, Directores de Área, Coordinadores, Jefes de Departamento, Encargados de Área del Ayuntamiento, mediante la cual la Dirección de la Función Pública y Contraloría Social de la Contraloría Municipal de Tulum, Quintana Roo, les remite para su conocimiento el Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, con el objetivo de difundirlo al interior de sus áreas administrativas. Así mismo, les remitió copia simple de la carta compromiso, la cual debe ser firmada por el personal adscrito de cada unidad administrativa, incluida la Dirección de Desarrollo Urbano y, posteriormente, ser remitidas a la Dirección de la Función Pública y Contraloría Social de la Contraloría Municipal de Tulum. En dicha circular se incluye el enlace para la consulta del código señalado de manera digital, mismo que se presenta a continuación:

(<https://tulum.gob.mx/Transparenciaftp/2022/Secretaria%20Gral/II/1er%20TRIM/XIX.%20C%C3%B3digo%20de%20%C3%89tica%20y%20RegLas%20de%20Integridad%20de%20los%20Servidores%20P%C3%BAblicos%20del%20H.%20Ayuntamiento%20de%20Tulum,%20Quintana%20Roo.pdf>)

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

Imagen 6. Ejemplo de Carta Compromiso

  000665

TULUM CARTA COMPROMISO

Por este medio, yo [Redacted] hago constar que en mi calidad de servidor público del Municipio de Tulum, Quintana Roo, manifiesto tener conocimiento del "Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo", por lo que me comprometo a ejercer el desempeño de la función que se me ha encomendado en la Administración Pública del Municipio de Tulum, Quintana Roo, con estricto apego y responsabilidad que implica actuar correctamente y teniendo siempre presentes los principios y valores que determina el código.

Este compromiso implica que **RESPETO, VALORO Y ACEPTO** acatar las disposiciones que se deriven del Elemento de la Política de Integridad, que establece los parámetros generales de valoración y actuación respecto al comportamiento al que aspira un servidor público, en el ejercicio de su empleo, cargo o comisión; a fin de promover un gobierno transparente, íntegro y cercano a la ciudadanía, con objeto de brindarle mejores servicios con calidad y eficiencia.

Es mi deseo también promover el desempeño de mis funciones de manera responsable y ético entre mis compañeros, con la difusión del código en mención, en cuanto a nuestras responsabilidades administrativas y el buen ejemplo con objeto de contribuir a desarrollar un mejor ambiente laboral, y con ello adherir sus esfuerzos para darle solidez a la Administración Pública Municipal, así como el reconocimiento público y la confianza que la ciudadanía deposite en el Gobierno Municipal.

Se firma la presente en la ciudad y Municipio de Tulum, Quintana Roo a los 04 días del mes de septiembre del año 2023, estando consciente que me sujeto a lo dispuesto por el Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo y a la Ley General de Responsabilidades Administrativas, a las autoridades y a la normatividad aplicable a que haya lugar.

Protesto lo Necesario

ATENTAMENTE.

[Redacted Signature]

Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información proporcionada por el Ayuntamiento del Municipio de Tulum.

En cumplimiento de lo anterior, la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, mediante el oficio número MT/DGDTUS/624/2023 de fecha 04 de septiembre de 2023, dirigido a la Contraloría Municipal del Ayuntamiento de Tulum, Q. Roo, indica que le hace llegar las cartas compromiso firmadas por el personal adscrito a dicha dirección general. Con base en la plantilla de personal de la Dirección de Desarrollo Urbano, conformada por 18 personas servidoras públicas: 1 director(a), 1 coordinador(a), 6 jefes de departamento, 4 inspectores, 1 técnico operativo, 2 auxiliares administrativos, 2 choferes operadores y 1 secretario(a), se detectó que solo proporcionó evidencia de 7 cartas compromiso relacionadas con dicho personal, mismas que fueron complementadas durante la visita e inspección con las 11 cartas compromiso faltantes.

Por otro lado, el ente fiscalizado proporcionó la circular número CM-TUL/DFPYCS/400/2023 de fecha 27 de noviembre de 2023, mediante la cual, la

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

Dirección de la Función Pública y Contraloría Social de la Contraloría Municipal de Tulum, Quintana Roo, comunicó a la Presidencia Municipal, Sindicatura Municipal, Regidurías, Secretaría General, Tesorería Municipal, Oficialía Mayor, Directores Generales, Directores de Área, Coordinadores y Jefes de Departamento, la invitación al curso de capacitación denominado “Código de Ética y Sistema de Anticorrupción” (sic), que se impartiría el día 29 de noviembre de 2023 por la Secretaría de la Contraloría del Estado, con la finalidad de difundir la importancia de los documentos que conforman una política de integridad y la importancia de su aplicación en el ámbito institucional, proporcionando un archivo de video como evidencia de la capacitación impartida.

Imagen 7. Curso de capacitación “Código de Ética y Sistema de Anticorrupción”



Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información proporcionada por el Ayuntamiento del Municipio de Tulum.

Por otra parte, en relación con el código de conducta solicitado, el ayuntamiento remitió el mismo Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum ya analizado. De la revisión, se corroboró que no integra un código de conducta que establezca los valores y principios, así como las normas de comportamiento que se esperan de las personas servidoras públicas, por lo que se determinó que el Ayuntamiento del Municipio de Tulum y/o la Dirección de Desarrollo Urbano, no cuentan con un código de conducta de los servidores públicos.

En resumen, se confirmó la difusión del Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, por medio de la recepción del mismo para su conocimiento y las cartas compromiso suscritas por el

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

personal de la Dirección de Desarrollo Urbano, para su apego; no obstante, carecen de un código de conducta vinculado a las directrices del código de ética vigente.

Derivado del análisis anterior, se determinó la siguiente observación:

1. Se identificó la falta de un código de conducta para las personas servidoras públicas adscritas a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable y de las unidades administrativas que la conforman y/o para las personas servidoras públicas del Ayuntamiento del Municipio de Tulum, emitido por el Comité de Ética y Reglas de Integridad de las Dependencias de la Administración Pública.

Derivado de la reunión de trabajo efectuada, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, por conducto del Órgano Interno de Control Municipal, informó que se encuentran realizando las gestiones para emitir un nuevo Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, para posteriormente estar en posibilidades de formular un código de conducta aplicable a todo el municipio, que serán publicados en el ejercicio 2025. Así mismo, durante la reunión de trabajo se acordó realizar las gestiones necesarias para la elaboración de ambos documentos, presentarlos ante el cabildo para su aprobación y su posterior publicación, estableciendo como fecha compromiso para su atención el 30 de septiembre de 2025.

Recomendación de Desempeño

La Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo recomienda al Ayuntamiento del Municipio de Tulum, lo siguiente:

23-AEMD-B-081-216-R01-01 Recomendación

Se deberá continuar con las gestiones para elaborar su nuevo Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo y su respectivo código de conducta, con la finalidad de contar con instrumentos en los que se especifique de manera puntual y concreta la forma en que las personas servidoras públicas aplicarán los principios, valores y reglas de integridad contenidas en el código de ética correspondiente, así como para asegurar la integridad y el comportamiento ético de los servidores públicos en el desempeño de sus empleos,



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



cargos o comisiones y que una vez aprobados sean difundidos al interior de todas las dependencias y unidades administrativas del ayuntamiento, en específico a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable y unidades administrativas que la conforman. De lo anterior, presentará como evidencia el código de ética y el código de conducta aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, su publicación en los medios oficiales que le competen.

Con motivo de la reunión de trabajo efectuada para la presentación de resultados finales de auditoría y observaciones preliminares, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, por conducto del Órgano Interno de Control Municipal estableció como fecha compromiso para la atención de la recomendación 23-AEMD-B-081-216-R01-01, el 30 de septiembre de 2025. Por lo antes expuesto, la atención a la recomendación de desempeño queda en **seguimiento**.

Normatividad relacionada con la observación

Lineamientos para la Emisión del Código de Ética a que se Refiere el artículo 16 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, Disposiciones Generales. Décimo Primero.

Código de Ética y Reglas de Integridad de los Servidores Públicos del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, artículo 23.

Marco Integrado de Control Interno, Principio 1 – Mostrar Actitud de Respaldo y Compromiso, 1.06.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Resultado Número 2.

Eficiencia.

2. Acciones en materia de desarrollo urbano municipal.

2.1. Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de Tulum.

Sin observaciones

De acuerdo con las leyes en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, se establece que los municipios, para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, deberán contar con un órgano de opinión y consulta en materia de planeación y desarrollo urbano denominado Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, el cual se integrará por un presidente, que será el presidente municipal, un secretario técnico, que será el titular de la dependencia del ayuntamiento a cargo de las funciones relacionadas con el desarrollo urbano, un secretario de actas y acuerdos, que será designado por el presidente y los vocales; así mismo, deberá sesionar previa convocatoria del presidente, cuando menos una vez cada cuatro meses, efectuando como mínimo tres sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias⁶.

Con base en lo anterior, se solicitó al Ayuntamiento del Municipio de Tulum el acta de integración del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de Tulum, así como las actas de sesiones ordinarias y extraordinarias, en su caso, realizadas durante el ejercicio fiscal 2023.

Por consiguiente, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum remitió el Acta de Instalación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de Tulum, fechada el 31 de mayo de 2023, por lo que se procedió a verificar la integración de dicho consejo, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

⁶ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Diario Oficial de la Federación (DOF) el 01-06-2021, artículo 19, fracción III; Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo (POE) el 16-08-2018, artículos 13, fracción XI, 24, fracción III, 28 y 29.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Tabla 2. Integración del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de Tulum

Artículo 29 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.	Integrantes en el Acta de Instalación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de Tulum
1. Un Presidente, que será el Presidente Municipal que corresponda	Presidente. El Presidente del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum
2. Un Secretario Técnico, que será el titular de la dependencia del Ayuntamiento a cargo de las funciones relacionadas con el desarrollo urbano;	Secretario Técnico. El Director General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum
3. Un Secretario de Actas y Acuerdos, que será designado por el Presidente	Secretario de Actas y Acuerdos. El Director de Acciones Urbanísticas del Municipio de Tulum
4. Los Vocales, que no serán menos de diez y un máximo de veinticinco, entre los que se incluirá un representante de las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal relacionadas con el desarrollo urbano, ecología y ordenamiento territorial; y, no más de un representante de los colegios de profesionistas municipales, cámaras empresariales, prestadores de servicios inmobiliarios, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado que, a juicio del Presidente, deban integrarse en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano, ecológico y ordenamiento territorial o se vinculen con éstos.	Vocales:
	1. Secretaria de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo
	2. Secretario de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo
	3. Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo
	4. Subdelegado de Desarrollo Urbano, Ordenación del Territorio y Vivienda en la SEDATU en Quintana Roo
	5. Directora de Sustentabilidad Ambiental del Municipio de Tulum
	6. Director de Catastro del Municipio de Tulum
	7. Director General de Planeación Municipal
	8. Presidente de la Asociación de Hoteles de Tulum
	9. Presidente del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Tulum A.C.
	10. Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles del Municipio de Tulum A.C.
	11. Presidente del Colegio de Arquitectos de Tulum A.C.
	12. Director Ejecutivo del Centro Ecológico Akumal A.C.
	13. Director General de Centinelas del Agua A.C.
	14. Rector de la Universidad Tecnológica de Tulum
	15. Presidente del Comisariado Ejidal de Macario Gómez
	16. Presidente del Comisariado Ejidal de Francisco Uh May
	17. Presidente del Comisariado Ejidal de Manuel Antonio Ay
	18. Presidente del Comisariado Ejidal de Ruinas de Cobá
5. Adicionalmente, podrán solicitar su inclusión como miembros de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado, misma que deberá de ser votada para aceptar o negar su incorporación. En todo caso, se deberá asegurar una mayoría de representantes ciudadanos en la composición del mismo.	

Fuente: Elaborado por la ASEQROO con base en la información proporcionada por el Ayuntamiento del Municipio de Tulum.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



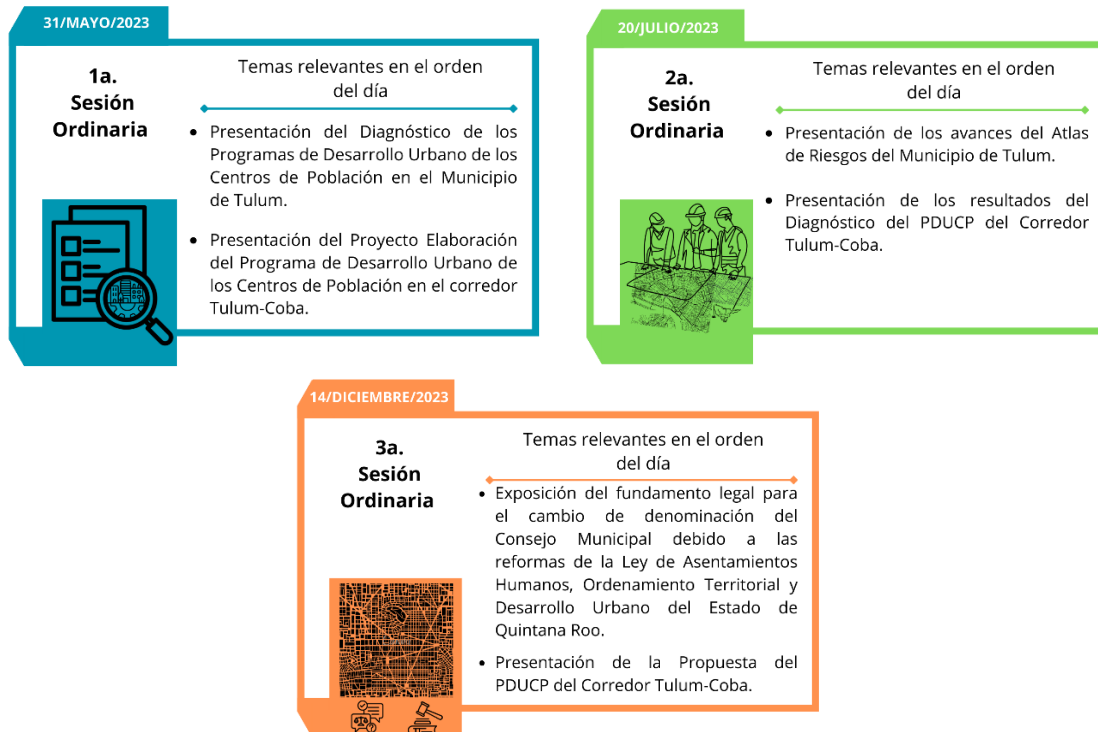
Como resultado del análisis de la información proporcionada, se verificó que el Ayuntamiento del Municipio de Tulum cumplió con la integración del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano. Adicionalmente, en el acta de instalación se estableció el objetivo general, algunas de las funciones atribuidas al consejo, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, y las facultades del presidente del consejo y del secretario técnico (incluidas en las cláusulas del acta de instalación). Es importante mencionar algunas de las funciones encomendadas a este consejo mediante el acta de integración, entre ellas: opinar, emitir recomendaciones y coadyuvar en los procesos de consulta convocados a fin de elaborar, evaluar, modificar y actualizar los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico, y de desarrollo urbano de Tulum; promover la participación ciudadana en la formulación, actualización y seguimiento de los instrumentos de planeación de las distintas localidades del Municipio; y promover todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus atribuciones en la promoción del ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Además, en el acta mencionada, establecen que el consejo sesionará de manera ordinaria una vez cada seis meses y de manera extraordinaria cuando resulte necesario; no obstante, el artículo 29 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo señala que se deben realizar cuando menos una vez cada cuatro meses.

Con respecto a las sesiones realizadas durante el 2023, por dicho consejo, remitieron las siguientes minutas de trabajo:

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

Imagen 8. Sesiones del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de Tulum



Fuente: Elaborado por la ASEQROO con base en la información proporcionada por el Ayuntamiento del Municipio de Tulum

De la tabla anterior, se concluye que se llevaron a cabo tres sesiones ordinarias del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de Tulum, con el quorum y validez correspondientes, formulando el acta respectiva, cumpliendo también con la conformación de su estructura con los representantes que establece la normatividad aplicable. Además, resalta que durante el 2023 se efectuaron acciones para la realización del diagnóstico para el Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población del corredor Tulum-Coba y con base en él, la presentación de la propuesta del citado programa de desarrollo urbano.

Se identificó que no se registró en la minuta de la primera sesión la firma del Presidente del Comisariado Ejidal Ruinas de Coba, en la minuta de la segunda sesión la firma de la representante de la Asociación de Hoteles de Tulum, A.C., y en la minuta de la tercera sesión la firma correspondiente al Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles del Municipio de Tulum, A.C., representando áreas de mejora para el ente fiscalizado



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



contar con la participación de todos los integrantes del consejo en las sesiones que realicen, procurando cuidar las formalidades en la conformación de las actas que se generen, recabando las firmas de cada uno ellos, además de establecer en su acta de instalación la calendarización de sesiones ordinarias del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano de acuerdo con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

Derivado del análisis anterior, no se determinó observación.

2.2. Trámites en materia de desarrollo urbano municipal.

Con observaciones

Los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, así como la de otorgar licencias y permisos para construcciones, entre otras atribuciones⁷.

La planeación y regulación del desarrollo humano, deberá considerar, entre otros principios de política pública, asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la administración pública que establece la ley, sean explícitos y claros, dando certeza a los particulares y evitando la discrecionalidad y la corrupción, no pudiendo en ningún caso, crear nuevos conceptos, ampliar o duplicar los trámites, pagos o gravámenes por el mismo concepto por parte de las autoridades estatales y municipales⁸.

Por lo anterior, los municipios deberán de implementar la mejora regulatoria que consiste en la generación de normas claras, de trámites y servicios simplificados, así como de instituciones eficaces para su creación y aplicación, que se orienten a obtener el mayor valor posible de los recursos disponibles y del óptimo funcionamiento de las actividades comerciales, industriales, productivas, de servicios y de desarrollo humano de la sociedad en su conjunto.

⁷ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 115, fracción V, incisos d y f.

⁸ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, artículo 4, fracción XI.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Su propósito radica en procurar los mayores beneficios para la sociedad con los menores costos posibles, mediante la formulación normativa de reglas e incentivos que estimulen la innovación, la confianza en la economía, la productividad y la eficiencia a favor del crecimiento y bienestar general de la sociedad.

Con la implementación de la política de mejora regulatoria, se busca elevar los niveles de productividad y crecimiento económico en entidades municipales del país, mediante la disminución de obstáculos y costos para los empresarios y ciudadanos al momento que realizan sus actividades⁹.

Adicionalmente, el marco normativo en materia de mejora regulatoria establece que los ayuntamientos deberán inscribir y mantener actualizada la información y documentación de sus trámites y servicios, así como el monto de los derechos o aprovechamientos aplicables, en su caso, o la forma de determinar dicho monto. De igual manera, deberán de impulsar el uso y aprovechamiento de las tecnologías de la información y comunicaciones para facilitar la interacción con los ciudadanos a efecto de que estos puedan dirigir sus solicitudes, opiniones, comentarios, a través de los sistemas electrónicos de comunicación, así como obtener la atención o resolución de aquellas por los mismos canales¹⁰.

Como parte del estudio de las acciones realizadas por la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, relacionadas con el desarrollo urbano y, en específico, con el trámite de la constancia de uso de suelo, se solicitó al Ayuntamiento del Municipio de Tulum el manual de procedimientos, aprobado y vigente, la base de datos de trámites de la Dirección de Desarrollo Urbano, los criterios de cobro de los derechos por la constancia de uso de suelo y los expedientes del trámite de la constancia de uso de suelo. Al respecto, el ayuntamiento proporcionó información, de la cual se deriva el siguiente análisis.

En el resultado 1, se corroboró la existencia de un procedimiento denominado, “Procedimiento 6: Trámite de constancia de uso de suelo, fusión de predio y subdivisión de predio”, en el cual, la Dirección de Acciones Urbanísticas figura como responsable, sin embargo, este aspecto se contrapone al marco normativo municipal en materia de desarrollo urbano, ya que en él se establece que la unidad administrativa responsable

⁹ <https://www.gob.mx/conamer/acciones-y-programas/que-es-la-mejora-regulatoria#acciones>

¹⁰ Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, artículos 3, 5, fracciones XXXI, XXXVI y XXXVII, y 8, fracción XII.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



de aprobar, negar o condicionar las constancias de uso de suelo es la Dirección de Desarrollo Urbano.

Con base en lo anterior, surge la incertidumbre de la existencia de un procedimiento para la emisión de la constancia de uso de suelo. Así mismo, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum proporcionó el Catálogo de Servicios Vigentes Administración 2021-2024, para el trámite de licencias de construcción que realiza la Dirección de Desarrollo Urbano en el cual se identificó un servicio denominado -constancia de zonificación de uso de suelo-, el cual tiene la finalidad de dar a conocer a la persona solicitante, los usos permitidos para su predio, ya sea para el establecimiento de comercio, industria, servicio, vivienda o mixto; no obstante, en dicho catálogo no se incluye un trámite para la emisión de la -constancia de uso de suelo-, la cual corresponde al documento que la Dirección de Desarrollo Urbano debe expedir, a solicitud de una persona física o moral, mediante la cual se autoriza un uso o destino del suelo, o aprovechamiento de reservas.

Tabla 3. Catálogo de Servicios Vigentes Administración 2021-2024, utilizado para el Trámite de Licencias de Construcción

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Obra Nueva | 2. Regularización |
| 3. Constancia de Zonificación de Uso de Suelo | 4. Modificación |
| 5. Ampliación, Remodelación (con Cambio Estructural) | 6. Construcción de barda |
| 7. Prórroga | 8. Demolición |
| 9. Terminación de obra | |

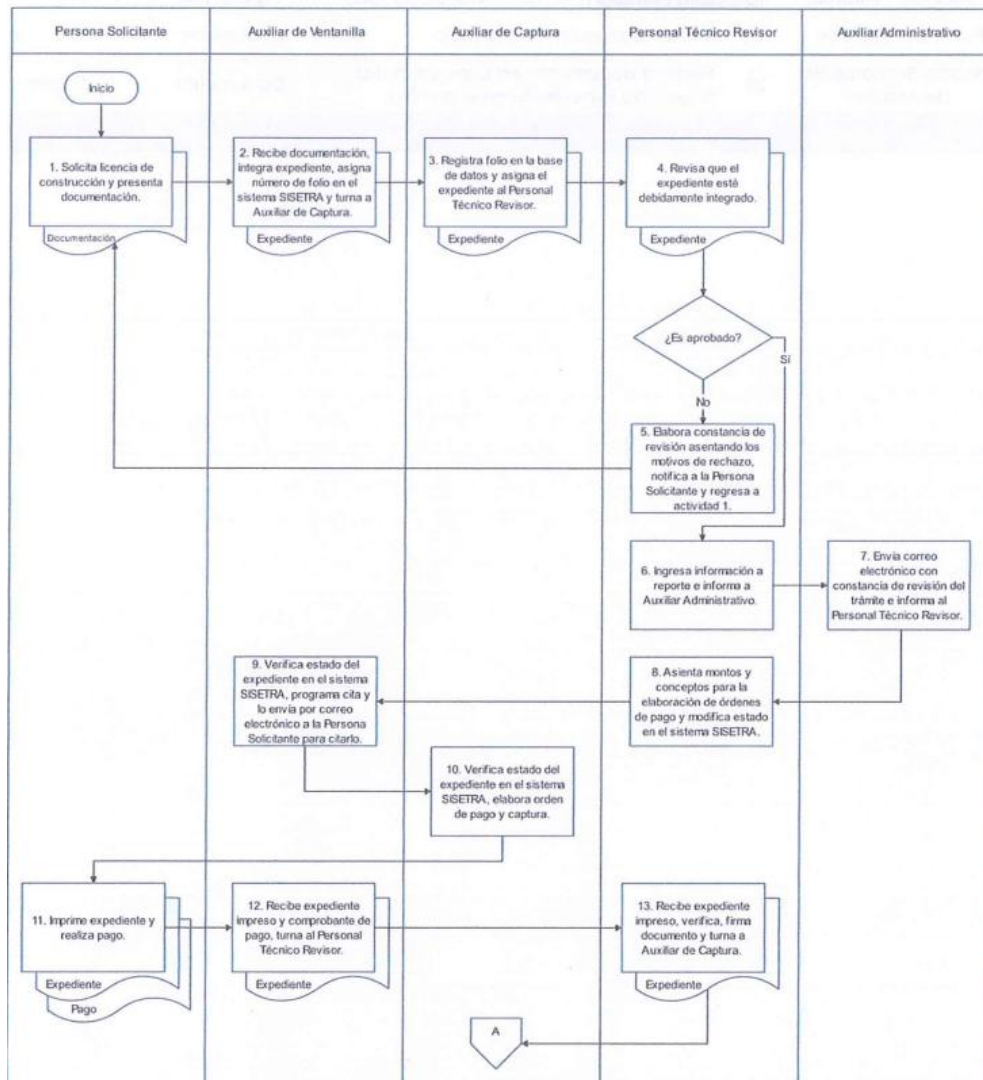
Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información del Catálogo de Servicios Vigentes Administración 2021-2024 de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tulum.

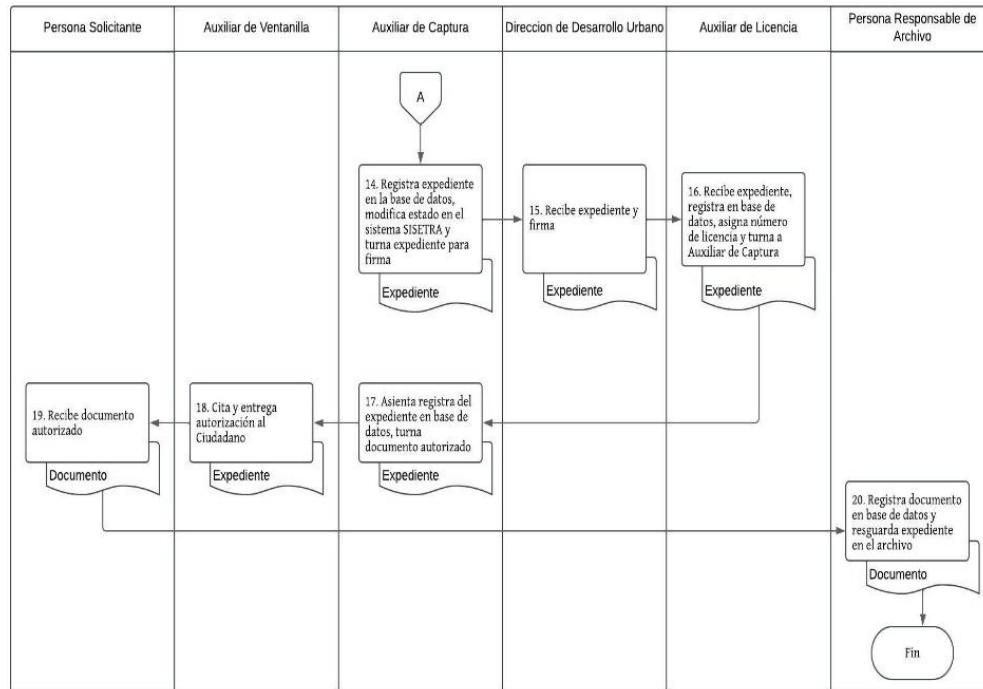
De lo anterior, el ente fiscalizado indicó que la constancia de uso de suelo se emite en conjunto con la licencia de construcción, siendo el trámite que se encuentra considerado en el catálogo de servicios.

En este sentido, para efectos de verificar la expedición de la constancia de uso de suelo durante el procedimiento de emisión de la licencia de construcción, se procedió a revisar el manual de procedimientos, corroborando que la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum estableció un procedimiento para el trámite de licencias de construcción, en el cual se señala la realización de 20 actividades, que se presentan a continuación:

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

Imagen 9. Diagrama de flujo del Procedimiento 4: Trámite de licencias de construcción





Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información del Manual de Procedimientos de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Ayuntamiento del Municipio de Tulum.

De la revisión al diagrama de flujo del procedimiento del trámite de la licencia de construcción, se corroboró la ausencia de actividades relacionadas con la constancia de uso de suelo, lo que genera incertidumbre para determinar en cuál etapa del trámite se emite la constancia, siendo importante que los procesos deban ser claros y estar definidos, por lo que representa un área de mejora analizar la factibilidad de incluir en el procedimiento actividades para la emisión de la constancia de uso de suelo o en su caso, establecer un nuevo procedimiento para la expedición de constancia de uso de suelo, de acuerdo a la utilidad o necesidades de servicio de las personas solicitantes.

En relación con lo anterior, se revisaron 50 expedientes de los trámites para la emisión de la licencia de construcción, con la finalidad de corroborar que en ellos se encuentren incorporados los requisitos para la expedición de la constancia de uso de suelo, los cuales son:

- Solicitud por escrito dirigida al director.
- Documento que acredite la propiedad o posesión del predio.

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

- Pago del impuesto predial actualizado y/o certificado de no adeudo.
- Croquis de ubicación del predio, en caso de que este se encuentre dentro del corredor turístico Cancún - Tulum o fuera de los centros de población, deberá anexar las coordenadas UTM¹¹ para la ubicación del mismo.
- Identificación oficial con fotografía del solicitante.
- En el caso de que se trate de persona moral, deberán de anexarse los documentos que acrediten la legalidad de la misma (acta constitutiva de la sociedad, poder del representante legal).
- Si se trata de inmuebles con construcción existente, se anexarán los antecedentes básicos que avalen la regularidad de la misma en propiedad y en obra (licencia de regularización y/o terminación de obra)¹².

Imagen 10. Documentación faltante en los expedientes revisados



Fuente: Elaborada por la ASEQROO con información obtenida de la revisión de los expedientes de la emisión de las licencias de construcción.

De la revisión, se corroboró la falta de documentos en diversos expedientes como requisitos para la emisión de la constancia de uso de suelo, por lo que existe un área de mejora para su integración de manera adecuada, con la finalidad de evitar riesgos, ausencia de información relevante, resultando en falta de transparencia y dificultades para la toma de decisiones.

En otro orden de ideas, con respecto a los derechos que el ciudadano tiene que cubrir para el trámite relacionado con la constancia de uso de suelo, se muestran las cuotas determinadas por el municipio¹³.

¹¹ Las coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator) son un sistema de coordenadas que se basa en una proyección cartográfica y que se utiliza para referenciar puntos en la superficie terrestre.

¹² Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum, Quintana Roo, artículo 46, fracciones I – VII.

¹³ Ley de Hacienda del Municipio de Tulum del Estado de Quintana Roo, artículo 93, fracción III. Constanza de uso y destino de suelo.

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

Tabla 4. Tarifa para el derecho de la constancia de uso y destino de suelo

a) Interés social	De 9 a 18 U.M.A. ¹⁴
b) Nivel medio	De 9 a 36 U.M.A.
c) Residencial	De 9 a 50 U.M.A.
d) Comercial, industrial y de servicios	De 18 a 898 U.M.A.
e) Con fines turísticos	De 36 a 8,983 U.M.A.

Fuente: Elaborado por la ASEQROO con información de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum del Estado de Quintana Roo.

Como puede apreciarse, la Ley de Hacienda del Municipio señala 5 clasificaciones con cuotas que contemplan valores extremos (valor máximo - valor mínimo), sin considerar valores intermedios o específicos que permitan una precisión en los cobros acordes al destino y/o uso específico de un espacio o superficie asignado, considerando su tamaño, la rentabilidad social, tipo de zonificación, así como otras características relevantes para el municipio.

Al respecto, durante la visita e inspección, el ente indicó que el monto a cobrar para la constancia de uso de suelo, varía de 90% a 60% del costo de la licencia de construcción, establecido en el artículo 93, fracción IV de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum del Estado de Quintana Roo, al determinar la factibilidad y otorgamiento para uso y destino de uso de suelo, por metros cuadrados (m²), el cual podría ser de tipo habitacional, comercial, industrial, gasolineras y/o gaseras, supermercados, tiendas departamentales y tiendas de conveniencia, hospitales y/o clínicas, escuelas con fines de lucro, centros comerciales, cines, instituciones financieras, agencias automotrices, centro de atención a clientes, bodegas y/o centros de distribución, hoteles, moteles y similares.

Cabe señalar que este criterio de cobro para la expedición de la constancia de uso de suelo basado en un porcentaje relacionado con el costo de la licencia de construcción no se encuentra contemplado en un precepto o en la ley vigente aplicable, corroborando que no están aplicando los valores referidos en la tabla 4.

En virtud de lo antes señalado, existe un área de mejora para orientar las acciones hacia la aplicación de los principios de la política de mejora regulatoria que hacen referencia a la certidumbre de derechos y obligaciones, y la simplificación, mejora y no

¹⁴ Unidad de Medida y Actualización (UMA) es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores. Para el año 2022 el valor fue de \$96.22; para el año 2023 fue de \$103.74.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



duplicidad en la emisión de regulaciones, trámites y servicios, todo con el objetivo de promover la eficacia y eficiencia en estos últimos y facilitar su conocimiento y entendimiento por parte de la sociedad, diferenciando los trámites considerando su tamaño, rentabilidad, ubicación y otras características¹⁵.

Derivado del análisis anterior, se determinaron las siguientes observaciones:

2. Se observó falta de claridad en los procedimientos documentados al no reflejarse actividades relacionadas con la constancia de uso de suelo, que emite la Dirección de Desarrollo Urbano.

Derivado de la reunión de trabajo efectuada, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, acordó realizar las gestiones para la actualización del Manual de Procedimientos de dicha dirección, en el que se incluya el procedimiento para el trámite de la constancia de uso de suelo, previendo presentar dicho manual aprobado y publicado, estableciendo como fecha compromiso para su atención el 30 de septiembre de 2025.

3. Se detectó que el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, durante el ejercicio 2023, realizó cobros relacionados con la constancia de uso de suelo, bajo criterios que no se encuentran establecidos en un precepto o en la ley vigente aplicable, ya que su costo lo determinan basado en un porcentaje variable relacionado con el costo de la licencia de construcción.

Derivado de la reunión de trabajo efectuada, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable informó que se encuentran en proceso de revisión de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum por lo cual acordó definir los criterios de cobro y realizar las gestiones necesarias para la reforma a la ley, previendo presentar la citada ley aprobada y publicada, estableciendo como fecha compromiso para su atención el 30 de septiembre de 2025.

¹⁵ Ley General de Mejora Regulatoria, artículos 7, fracciones II y V; y 8, fracciones II, V, XIII y XV.

AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO

Recomendación de Desempeño

La Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo recomienda al Ayuntamiento del Municipio de Tulum, lo siguiente:

23-AEMD-B-081-216-R02-02 Recomendación

Se deberán realizar las gestiones para la actualización del Manual de Procedimientos de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la incorporación de un procedimiento o actividades relacionadas con el trámite de la constancia de uso de suelo, para facilitar su conocimiento y establecer claramente a la unidad administrativa responsable de la emisión de dicha constancia. Deberá presentar evidencia del manual de procedimientos firmado con las mejoras realizadas debidamente aprobado por la autoridad municipal competente y su debida publicación en los medios oficiales correspondientes.

23-AEMD-B-081-216-R02-03 Recomendación

Se deberán definir claramente los criterios de cobro para la emisión de la constancia de uso de suelo y realizar las gestiones pertinentes para la actualización de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, con el propósito de incluir los criterios de cobro definidos para la emisión de la citada constancia. Deberá presentar evidencia de la citada ley, aprobada por la autoridad municipal competente y su debida publicación en los medios oficiales correspondientes.

Con motivo de la reunión de trabajo efectuada para la presentación de resultados finales de auditoría y observaciones preliminares, el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable estableció como fecha compromiso para atención de las recomendaciones 23-AEMD-B-081-216-R02-02 y 23-AEMD-B-081-216-R02-03, el 30 de septiembre de 2025. Por lo antes expuesto, la atención a las recomendaciones de desempeño queda en **seguimiento**.



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Normatividad relacionada con las observaciones

Ley General de Mejora Regulatoria, artículo 8, fracción IV.

Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Quintana Roo y sus Municipios, artículo 48, fracción XII.

I.4. SÍNTESIS DE LAS JUSTIFICACIONES Y ACLARACIONES PRESENTADAS POR EL ENTE FISCALIZADO

Derivado de la fiscalización realizada por esta Auditoría Superior del Estado y en cumplimiento al artículo 38, fracción VI, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, se notificó al ente auditado los resultados finales de auditoría y observaciones preliminares, presentando las justificaciones y aclaraciones correspondientes en reunión de trabajo efectuada, las cuales fueron analizadas y valoradas con el fin de determinar la procedencia de eliminar, rectificar o ratificar los resultados y las observaciones referidas, realizando una síntesis de ellas y emitiendo, conforme lo establece la Ley en mención, las recomendaciones para efectos del Informe Individual de Auditoría de la Cuenta Pública del ejercicio 2023.

I.5. TABLA DE JUSTIFICACIONES Y ACLARACIONES DE LOS RESULTADOS

Auditoría de Desempeño a las acciones en materia de desarrollo urbano municipal 23-AEMD-B-GOB-081-216		
Concepto	Justificación, Aclaración y/o Acuerdos	Atención
1. Control Interno / Ambiente de Control. 1.2. Difusión del Código de Ética y del Código de Conducta	Se estableció como fecha compromiso para la atención de la recomendación 23-AEMD-B-081-216-R01-01 , el 30 de septiembre del 2025.	Seguimiento
2. Acciones en materia de desarrollo urbano municipal 2.2. Trámites en materia de desarrollo urbano municipal.	Se estableció como fecha compromiso para la atención de las recomendaciones 23-AEMD-B-081-216-R02-02 y 23-AEMD-B-	Seguimiento



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



Auditoría de Desempeño a las acciones en materia de desarrollo urbano municipal 23-AEMD-B-GOB-081-216

Concepto	Justificación, Aclaración y/o Acuerdos	Atención
	081-216-R02-03, el 30 de septiembre del 2025.	

Recomendación de Desempeño: Es el tipo de sugerencias que se emite a los Entes Públicos Fiscalizados para promover el cumplimiento de los objetivos y metas de las instituciones, sus políticas públicas, programas y procesos operativos y atribuciones, a fin de fomentar las prácticas de buen gobierno, mejorar la eficiencia, eficacia, la economía, la calidad, la satisfacción del ciudadano y la competencia de los actores.

Atendido: Las observaciones que fueron atendidas con la información remitida o de acuerdo a las justificaciones presentadas por los Entes Públicos Fiscalizados en atención a los resultados finales y las observaciones preliminares.

No atendido: Las observaciones que no se atendieron ni se justificaron en la reunión de trabajo por los Entes Públicos Fiscalizados.

Seguimiento: Las observaciones en las que se estableció una fecha compromiso por parte de los Entes Públicos Fiscalizados para su atención en la mejora e implementación de las recomendaciones.

II. DICTAMEN DEL INFORME INDIVIDUAL DE AUDITORÍA

En cumplimiento con el artículo 38, fracción I, de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, se emite el presente dictamen el 17 de enero de 2025, fecha de conclusión de los trabajos de auditoría, la cual se practicó sobre la información proporcionada por el ente público fiscalizado de cuya veracidad es responsable; fue planeada y desarrollada con el fin de fiscalizar las acciones en materia de trámites relacionados con el desarrollo urbano municipal.

En opinión de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo se identificaron fortalezas, áreas de mejora y debilidades, que se deberán atender como parte de las recomendaciones emitidas.

Los resultados de la Auditoría de Desempeño a las acciones en materia de desarrollo urbano municipal 23-AEMD-B-GOB-081-216, muestran fortalezas al contar con un marco normativo aprobado y vigente, que reguló la gestión y el desarrollo del entorno



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



urbano, así como la formación, organización, facultades y obligaciones tanto de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, como de la Dirección de Desarrollo Urbano. De igual forma, representa una fortaleza la difusión del código de ética del ayuntamiento al personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y las cartas compromiso suscritas para su adopción y cumplimiento.

Otra de las fortalezas detectadas consistió en la instalación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, como órgano de opinión y consulta en la materia, mismo que se integró con las personas que señala el artículo 29 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, contando con evidencia de su funcionamiento por medio de sesiones realizadas durante el ejercicio 2023.

Respecto a las áreas de mejora, es recomendable generar en el Manual de Organización de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable las especificaciones de los puestos y las funciones sustantivas y de apoyo del Coordinador(a), Inspector, Técnico Operativo, Auxiliar Administrativo, Chofer Operador y Secretario(a), para facilitar el desarrollo de sus labores al proporcionar claridad en las funciones y responsabilidades que les corresponden.

Así mismo, existe un área de mejora para la integración adecuada de los expedientes generados por el trámite de Licencia de Construcción, asociado a la emisión de la constancia de uso de suelo, con la finalidad de contar con todos los documentos e información relevante para cumplir los requisitos que establece su normativa aplicable, que garantice la correcta autorización del uso o destino del suelo que otorga la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio.

En cuanto a las debilidades, los resultados de la auditoría muestran la falta de un código de conducta que se encuentre vinculado a las directrices del código de ética vigente, que establezca los valores y principios, así como las normas de comportamiento que se esperan de las personas servidoras públicas adscritas a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable.

Del mismo modo, la falta de actividades relacionadas con la emisión de la constancia de uso de suelo, que deberían estar bien definidas en el Manual de Procedimientos de



AUDITORÍA SUPERIOR DEL ESTADO



la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Ayuntamiento del Municipio de Tulum, denotan debilidades al no contar con un procedimiento claro y que delimite a la unidad administrativa responsable de autorizar su emisión, siendo necesario gestionar su actualización.

De igual manera, se detectó que el ayuntamiento realizó operaciones concernientes a la emisión de la constancia de uso de suelo bajo criterios de cobro que no se encuentran normados, basándose en un porcentaje determinado en relación al costo de la licencia de construcción que autorizan, siendo necesario utilizar los establecidos para este tipo de trámite.

Con la fiscalización y atención de las recomendaciones de desempeño se contribuirá a que el Ayuntamiento del Municipio de Tulum, por medio de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, la Dirección de Desarrollo Urbano y en conjunto con el Órgano Interno de Control Municipal subsanen las debilidades e implemente las áreas de mejora propuestas para contribuir a la correcta planeación y regulación del desarrollo urbano, en materia de trámites y requisitos, tomando en consideración el principio de política pública de simplificación administrativa, evitando la discrecionalidad y dando certeza a los habitantes del Municipio de Tulum.

EL AUDITOR SUPERIOR DEL ESTADO

M. EN AUD. MIGUEL ZOGBY CHELUJA MARTÍNEZ