

Irregularidades en el proceso de verificación de obra.



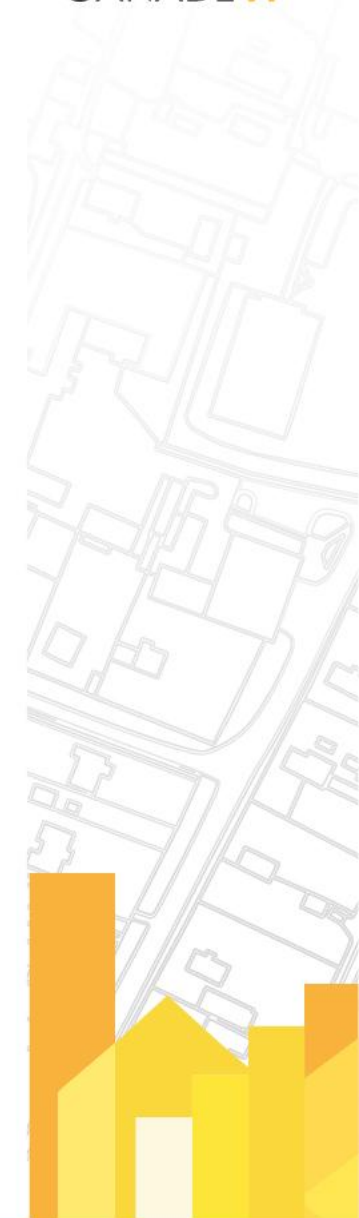
Empresa	Estado	Solicitud de documentos no contemplados en los lineamientos	Exigencia de criterios fuera del marco normativo	Solicitud de infraestructura no prevista	Tiempos de respuesta	Tiempos de visita	Bitácora
RINCON TANGO	QROO	<p>Revisión duplicada de documentos: Aunque la documentación ya fue aprobada, el verificador puede emitir nuevas observaciones o rechazos cerca de la fecha del DTU.</p> <p>Impacto: Se genera poco tiempo para solventar, provocando retrasos en la emisión del DTU.</p>	<p>Falta de observaciones oportunas: Durante la validación inicial de documentos de habitabilidad no siempre se señalan inconsistencias.</p> <p>Impacto: Las observaciones se comunican hasta la solicitud del DTU, generando retrasos.</p>	<p>Limitante en revisión documental: La documentación digital enviada previamente no se reconoce como entregada.</p>	<p>Caducidad de certificados: Aunque se entregan vigentes, se exige renovación si expiran antes o después del DTU.</p> <p>Impacto: Genera complicaciones, ya que proveedores no siempre pueden renovarlos por costo y tiempo, al ya haber suministrado materiales</p> <p>Observaciones en planos: Se solicita reaprobación municipal, generando retrasos.</p>	<p>Falta de lineamientos claros: No existe un criterio homologado y accesible sobre planos y documentación.</p> <p>Impacto: Cada verificador aplica criterios distintos en la revisión y validación.</p>	<p>Uso excesivo de documentación formal: Se solicita resolver todo con planos o documentos oficiales.</p> <p>Propuesta: Utilizar la bitácora para respaldar ajustes menores, aplicando criterio de supervisión.</p> <p>Beneficio: Reduce tiempos de elaboración y trámites innecesarios.</p>

Empresa	Estado	Tiempos de respuesta
ARQCOM & arturo torres	ZAC	<p>Retraso en emisión de DTU: Aunque se agenda con anticipación, los verificadores utilizan hasta 5 días para emitirlo.</p> <p>Causa: La revisión de documentación se realiza hasta la solicitud del DTU, pese a haberse entregado previamente.</p> <p>Impacto: Genera atrasos en los tiempos del proceso.</p>

Empresa	Estado	Solicitud de documentos no contemplados en los lineamientos
DOLMEN CONSTRUCTORES, S.C.	EDO MEX	<p>Solicitudes fuera de criterio: Se requiere información no contemplada en lineamientos (ej. plano de alumbrado, liberación de transformador, especificaciones adicionales).</p> <p>Impacto: Genera incertidumbre y retrabajo en la integración documental.</p>

Empresa	Estado	Exigencia de criterios fuera del marco normativo
ARQ RENE ZARATE	COAH	<p>Irregularidades en verificación: Cambios constantes de criterio y nuevas observaciones sobre revisiones ya aprobadas.</p> <p>Impacto operativo y económico: Retrabajos, modificaciones en obra y gastos adicionales superiores a \$500 mil pesos.</p> <p>Afectación a derechohabientes: Viviendas terminadas no pueden comercializarse, retrasando el acceso a crédito.</p> <p>Consecuencias adicionales: Pérdidas por más de \$24.5 millones y daños a viviendas por desocupación.</p> <p>Solicitud: Revisión del proceso, evaluación del verificador y posible reasignación para garantizar objetividad.</p>

Empresa	Estado	Exigencia de criterios fuera del marco normativo
RAVAGU CONSTRUCCIONES	EDO MEX	<p>Solicitudes fuera de normativa: Se requieren documentos adicionales no contemplados en lineamientos (ej. liberaciones totales de condicionantes).</p> <p>Impacto: Genera retrabajo y retrasos en el proceso.</p>

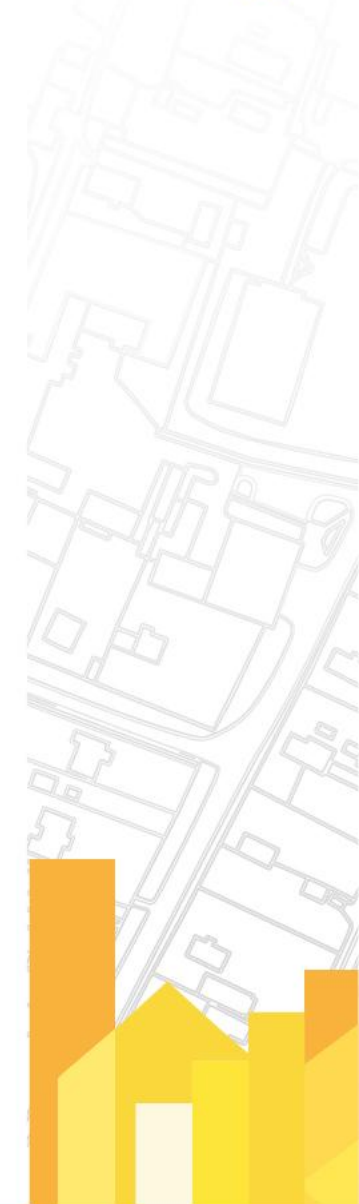


Empresa	Estado	Solicitud de documentos no contemplados en los lineamientos
GRUPO COPROC S.A de C.V., CONSTRUCCIONES Y ASESORIAS XIRO	SON	<p>Desactualización de requisitos: Se solicitan documentos y sellos ya no vigentes a nivel municipal.</p> <p>Exceso en alcance de revisión: Se piden planos de todo el fraccionamiento, aunque la revisión sea parcial.</p> <p>Inconsistencias en pruebas: Se requieren ensayos de viviendas no incluidas en el DTU.</p> <p>Impacto: Genera cargas innecesarias y retrasos en el proceso.</p>

Empresa	Estado	Exigencia de criterios fuera del marco normativo
CONSTRUCCIONES CONTRATOS Y ADMINISTRACION	SLP	<p>Actualización innecesaria de estudios: Se solicita ratificar estudios (hidrológicos, mecánica de suelos, memorias) por antigüedad, aun cuando la urbanización y viviendas ya están concluidas.</p> <p>Solicitudes fuera de lineamientos: Se piden nuevos proyectos de escurrimientos y mitigación pluvial no contemplados en la normativa vigente.</p> <p>Impacto: Genera retrabajo, costos adicionales y retrasos, pese a contar con documentación previamente autorizada.</p>

Empresa	Estado	Exigencia de criterios fuera del marco normativo
Varias	COAH	<p>Problema: Interpretación inconsistente de pruebas de laboratorio entre verificadores</p> <p>Impacto: Genera discrepancias en resultados, retrabajos y falta de certeza en el proceso de validación.</p>
	JAL	<p>Problema: Solicitud recurrente de licencia de urbanización para cierre de revisión documental, sin estar contemplada en lineamientos.</p> <p>Impacto: Genera retrasos, incertidumbre en el proceso y requerimientos innecesarios para el desarrollador.</p>





Empresa	Estado	Tiempos de respuesta	Tiempos de visita
Varias	QROO	<p>Falta de integración en revisión: La supervisión en obra y la revisión en RUV la realizan personas distintas, generando retrasos.</p> <p>Restricción en carga documental: No se permite cargar documentos en RUV hasta validar físicos, excediendo plazos normativos.</p> <p>Validación tardía de ecotecnologías: Se revisan hasta el DTU, provocando vencimientos y observaciones.</p> <p>Impacto: Atrasos en el proceso y generación de retrabajo.</p>	<p>Falta de programación de visitas: Las inspecciones no siempre se agendan ni se notifican oportunamente.</p> <p>Impacto en seguimiento: Impide el acompañamiento en obra y la entrega de documentación en sitio.</p> <p>Consecuencia: Se generan observaciones por falta de entrega física durante la visita.</p>
	NL	<p>Problema: Atraso en la emisión de facturas de mensualidades y diferencias de órdenes de verificación.</p> <p>Impacto: Afectación en flujo de caja, retraso en pagos y posible detención de procesos administrativos.</p>	
	GTO	<p>Problema: Atraso en la emisión de facturas de mensualidades y diferencias de órdenes de verificación.</p> <p>Impacto: Afectación en flujo de caja, retraso en pagos y posible detención de procesos administrativos.</p>	
	CHIH	<p>Problema: Deficiencias en la emisión de facturas, ya sea por falta de envío o por errores en su contenido (datos incorrectos como ubicación o CUVs).</p> <p>Impacto: Genera retrasos en los procesos de pago, incrementa la carga administrativa por correcciones y afecta la continuidad operativa.</p>	
	BC	<p>Problema: Retrasos en la emisión de facturas correspondientes a mensualidades y diferencias de órdenes de verificación.</p> <p>Impacto: Afecta la programación de pagos, genera retrasos administrativos y puede impactar el flujo financiero del proyecto.</p>	
	PUEB	<p>Problema: Deficiencias en la gestión documental y administrativa (facturación incorrecta, falta de integración entre revisión en obra y en RUV, validaciones tardías y restricciones para carga de información).</p> <p>Impacto: Genera retrasos en pagos, duplicidad de procesos, incumplimiento de plazos, vencimiento de certificados y afectaciones en la eficiencia operativa del proyecto.</p>	<p>Problema: Falta de comunicación en cambios o cancelaciones de visitas de obra.</p> <p>Impacto: Genera descoordinación, pérdida de tiempo y dificulta la correcta atención durante las visitas.</p>

Empresa	Estado	Exigencia de criterios fuera del marco normativo
INTEGRA PROYECTOS	NL	<p>Problema: Solicitud de oficio de factibilidad por parte de una dependencia (ej. Protección Civil), no claramente establecido en los requisitos.</p> <p>Impacto: Genera retrasos, incertidumbre en el cumplimiento y carga administrativa adicional.</p>

Empresa	Estado	Exigencia de criterios fuera del marco normativo
Enfoke tlapacoyan SA de cv	VER	<p>Problema: Exceso de observaciones y solicitud de documentos fuera de normativa, incluyendo detalles mínimos en planos y documentación.</p> <p>Impacto: Provoca retrasos en la verificación, retrabajos innecesarios y afecta la fluidez del proceso.</p>

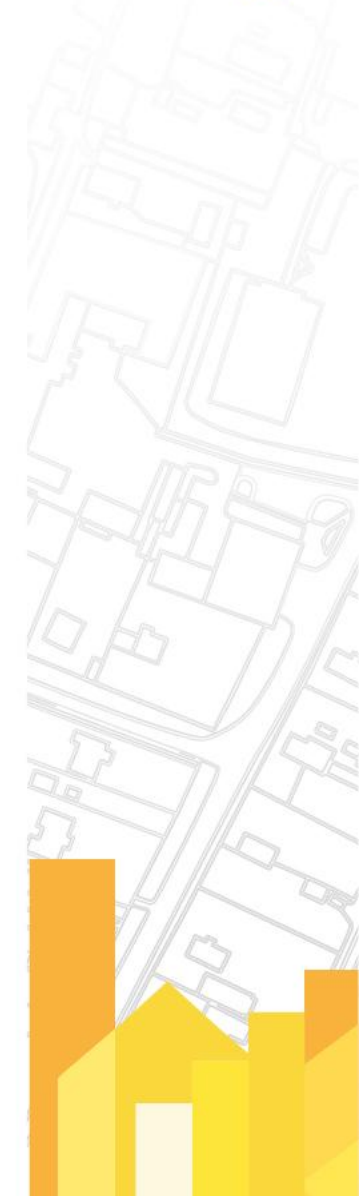
Empresa	Estado	Solicitud de documentos no contemplados en los lineamientos
IPESA	NL	<p>Problema: Solicitud de documentación, procesos y pagos previos ya integrados, aun cuando se cuenta con documentos finales y actualizados (ej. convenios).</p> <p>Impacto: Genera duplicidad de información, retrabajo, costos innecesarios y retrasos en el proceso de verificación.</p>

Empresa	Estado	Solicitud de documentos no contemplados en los lineamientos
E Y G control de obras S.A de C.V	YUC	<p>Problema: Solicitud de oficio de municipalización sellado como requisito para la obtención de DTU, sin estar claramente definido en lineamientos.</p> <p>Impacto: Genera retrasos en la emisión del DTU y dependencia de trámites externos adicionales.</p>



Empresa	Estado	Exigencia de criterios fuera del marco normativo
ENFOKE SA DE CV	VER	<p>Problema: Solicitud de planos y documentación fuera de lineamientos, bajo criterios discrecionales del verificador.</p> <p>Impacto: Genera retrabajo, retrasos intencionales, falta de claridad en el proceso y afecta directamente al derechohabiente.</p>

Empresa	Estado	Exigencia de criterios fuera del marco normativo
ENFOKE SA DE CV	YUC	<p>Problema: Se solicita información y documentación adicional que no está contemplada dentro del alcance de la Orden de Verificación, excediendo los requisitos establecidos en los lineamientos.</p> <p>Impacto: Genera incertidumbre en el proceso, retrabajos y retrasos innecesarios, además de incrementar la carga administrativa para el desarrollador</p>



PROPUESTA PARA MEJORA DE SERVICIO



- 1. Selección de verificador:** Se propone que el desarrollador tenga la posibilidad de elegir a la empresa verificadora, con el fin de generar mayor confianza, eficiencia en la comunicación y mejor coordinación durante el proceso.
- 2. Regionalización de verificadores:** Asignar verificadores por zona geográfica permitiría un mejor conocimiento del contexto local, normativas municipales y condiciones específicas, reduciendo tiempos y discrepancias en la revisión.
- 3. Reasignación por incumplimiento:** En caso de que el verificador no cumpla con los criterios del servicio (retrasos, cambios de criterio, inconsistencias), se solicita su sustitución, considerando que el pago realizado inicialmente pueda aplicarse a la nueva asignación, evitando costos adicionales para el desarrollador.
- 4. Homologación** Es necesario establecer lineamientos claros y unificados para todos los verificadores, con el objetivo de evitar interpretaciones distintas, reducir retrabajos y brindar mayor certeza en los procesos de validación.
- 5. Revisión Documentos.** Permitir la revisión y emisión de observaciones con base en documentos digitales.
- 6. Observaciones en Planos y documentación formal.** Permitir solventarlas mediante bitácora o adendum interno, evitando un nuevo trámite.