

**INFORME DEL RESULTADO
FIDEICOMISO BAHÍA DE BANDERAS.**

**Fiscalización Superior de la Cuenta Pública correspondiente
al Ejercicio Fiscal 2005.**



INFORME DEL RESULTADO

FIDEICOMISO BAHÍA DE BANDERAS CUENTA PÚBLICA 2005

ÍNDICE

	Págs.
A. Informe de Auditoría a la Obra Pública.	3
I. Antecedentes.	3
II. Fundamento Legal.	3
III. Criterios de Selección.	3
IV. Objetivo.	4
V. Alcance de la Revisión.	4
VI. Áreas Revisadas.	4
VII. Procedimientos de Auditoría.	4
VIII. Observaciones no Solventadas y Acciones Promovidas.	6
1. Observación 1-AOP/FIBBA/2005:	6
2. Observación 19-AOP/FIBBA/2005:	8
IX. Recomendaciones.	12
B. Resumen de las Observaciones.	13

Informe del Resultado de la Fiscalización 2005: Fideicomiso Bahía de Banderas

H. Congreso del Estado de Nayarit

Órgano de Fiscalización Superior

A. Informe de Auditoría a la Obra Pública.

I. Antecedentes.

Mediante Oficio OFS/AOP-905/06 del 3 de julio del 2006, el Órgano de Fiscalización Superior del Estado notificó al licenciado Pedro Álvarez Hormaeche, director general del Fideicomiso de Bahía de Banderas; la presencia en las instalaciones de ese Fideicomiso, del cuerpo de auditores de este Órgano, con el objeto de llevar a cabo la auditoría de obra pública ejecutada durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del ejercicio 2005.

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en el artículo 50 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado, se remitieron mediante el oficio número OFS/AOP-1471/2006 del 30 de agosto de 2006, las observaciones derivadas de la auditoría a los recursos ejercidos en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del Ejercicio 2005, al Fideicomiso de Bahía de Banderas, el cual envía la información, documentación y argumentos con el propósito de desvirtuar las observaciones notificadas.

Así mismo en cumplimiento a las disposiciones establecidas en el artículo 61, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, se remitió el oficio número OFS/AOP/1784/06 del 02 de octubre del 2006, conteniendo el pliego de observaciones, el cual fue acusado de recibido por el Fideicomiso de Bahía de Banderas, el día 04 de octubre del 2006, quien a través del oficio sin número, del 18 de octubre del año 2006, acusado de recibido en éstas oficinas el mismo día, envía la información, documentación y argumentos con el propósito de desvirtuar el contenido del pliego de observaciones.

II. Fundamento Legal.

La auditoría de obra pública se realizó con fundamento en el contenido de los artículos 121 de la Constitución Política del Estado Nayarit, 5, 7, 11, fracción XIV, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 60 y 61 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit; así como en la Ley de Coordinación Fiscal, Ley Municipal para el Estado de Nayarit, Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit, Ley de Obra Pública del Estado de Nayarit, Ley de Adquisiciones, Arrendamientos, Enajenaciones, Servicios y Almacenes de la Administración Pública del Estado de Nayarit.

III. Criterios de selección.

La revisión documental y las inspecciones físicas de obra, fueron realizadas de acuerdo a las normas y procedimientos de auditoría de obra pública, las cuales requieren que la revisión sea planeada y realizada de tal manera que nos permita obtener una seguridad razonable de que los datos proporcionados por el ente fiscalizado no contienen errores, omisiones o irregularidades importantes y que estén presentados de acuerdo a los principios aplicables al sector gubernamental.

IV. Objetivo.

Es procurar el mejoramiento de las operaciones de la entidad auditada. Dicho mejoramiento tiene que ver con el aumento de la eficiencia, economía y la eficacia en la ejecución de proyectos.

V. Alcance de la Revisión.

El procedimiento de auditoría se basó en la selección de 19 obras, de las cuales se seleccionaron 9 expedientes técnicos para una verificación de manera integral, de forma ocular, paramétrica y de cumplimiento de las disposiciones aplicables en los procesos de licitación y contratación; de lo que se verificó la exactitud aritmética de la información relacionada con las operaciones sujetas a la revisión; realizando visitas de campo para constatar la ejecución de los trabajos estimados y las condiciones generales de los mismos.

Y finalmente se revisaron 10 expedientes técnicos solo de manera documental para los cuales se verificó la exactitud aritmética de la información relacionada con las operaciones sujetas a la revisión.

VI. Áreas Revisadas.

Oficinas administrativas del Fideicomiso de Bahía de Banderas, ubicadas en la Residencia Técnica del Desarrollo Nuevo Vallarta, en Bahía de Banderas, Nayarit.

VII. Procedimientos de Auditoría.

En esencia, los procedimientos de la auditoría practicada por este Órgano de Fiscalización Superior, consistieron en verificar lo siguiente:

De las obras y acciones sociales, se verificó:

Que los conceptos de obra pagados, seleccionados para su revisión, hayan sido efectivamente ejecutados, de acuerdo con la revisión física de los mismos.

Que la obra se realizó con la calidad (materiales y acabados) que se establece en el proyecto y de acuerdo con las características y tipo de trabajo de que se trate.

Que el estatus reportado para las obras (terminadas, en proceso, suspendidas), haya correspondido con el observado en campo, determinando en el caso de las dos últimas, las causas de la situación observada.

Que las obras terminadas se hayan encontrado operando adecuadamente.

Que las metas físicas autorizadas por cada obra, se alcancen.

Que la ejecución de las obras no tenga algún impacto ambiental desfavorable, en el entorno en donde se ubican. La información de este punto es necesaria para apoyar el desarrollo del punto impacto ecológico de las obras.

Que la ejecución de las obras haya cumplido con los objetivos y expectativas de los beneficiarios, según lo manifestado en consulta a los mismos.

Del impacto ecológico de las obras:

Que se haya identificado en la legislación federal, estatal y/o municipal, las disposiciones que en materia de impacto ambiental, que prevé observar para la ejecución de las obras.

Se verificó que antes de la ejecución de cada una de las obras, se haya obtenido, en los casos requeridos, la validación o autorización de las instancias previstas por las disposiciones normativas. La documentación correspondiente y que haya sido incorporada en el expediente de cada obra.

Se verificó en las visitas a las obras que fueron seleccionadas como parte de la muestra de auditoría, que su ejecución no tuvo algún impacto ambiental desfavorable en el entorno en el cual se ubican.

Que en la licitación y adjudicación de los contratos correspondientes, se observó la normatividad aplicable y se haya cumplido con el objetivo de asegurar para el ente, las mejores condiciones disponibles, en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.

Que en las obras ejecutadas por administración directa, se haya cumplido con la normatividad procedente, garantizándose para el ente el empleo eficiente, eficaz y transparente de los recursos.

La ejecución de las obras y el ejercicio de los contratos sean adecuados y eficientes, apegados a las cláusulas contractuales y se observe la normatividad correspondiente.

Que la entrega - recepción de las obras, que se hayan ejecutado por administración directa o por contrato, se realice conforme a la normatividad aplicable; se otorguen las garantías correspondientes; que las obras se entreguen a las áreas responsables de su operación y mantenimiento, y; sean registradas en los registros patrimoniales del ente o de las dependencias que reciben las obras, de acuerdo a la legislación local.

Que los controles de las estimaciones de cada obra, hayan sido conciliados contra los auxiliares contables de cada una, y sus controles presupuestarios.

Que las obras terminadas se encuentren operando adecuadamente.

Que las metas físicas autorizadas por cada obra, se alcancen.

De la difusión de las obras, acciones e inversiones.

Se verificó si el ente hizo público, el importe asignado, costos, ubicación, metas y beneficiarios de las obras y acciones a realizar, determinando los medios utilizados, cobertura y suficiencia de la difusión; de igual forma se deberán constatar las evidencias.

VIII. Observaciones no Solventadas y Acciones Promovidas.

1. Observación 1-AOP/FIBBA/2005:

De la revisión documental del expediente unitario de la obra pública de contrato FIBBA-NVOVTA-010-05, denominada “Proyectos arquitectónicos de 7 playas populares en los municipios de Bahía de Banderas y Compostela”, adjudicada mediante invitación restringida por un monto de \$1'735,385.19 (un millón setecientos treinta y cinco mil trescientos ochenta y cinco pesos 19/100 moneda nacional) incluyendo IVA, se detectó lo siguiente:

Hallazgo 1.2.

No se encontraron las invitaciones ni la aceptación de las empresas para participar en el concurso; por lo que se infringió el artículo 59 fracción IV de la Ley de Obra Pública del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Resultado de la Revisión:

Mediante el oficio sin número del 20 de septiembre de 2006, recibido en las oficinas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit el mismo día, envían respuesta a la observación, la cual textualmente menciona que:

“Se anexan invitaciones”.

Posición del OFS:

El argumento presentado no desvirtúa la observación, debido a que solo se anexa la invitación correspondiente al arquitecto Luis Felipe Michel Romo, la cual no presenta fecha de acuse de recibo, y no son presentadas las invitaciones a las demás empresas participantes de la adjudicación.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones:

Mediante el oficio sin número, del 18 de octubre del 2006, firmado por el licenciado Pedro Álvarez Hormaeche, Delegado Fiduciario Especial y Director General del Fideicomiso de Bahía de Banderas, recibido en las oficinas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit el mismo día, envían comentario de solventación el cual textualmente menciona que:

“Se anexan invitaciones”

Como anexo envían copia simple de invitaciones y aceptación a participar en el concurso de las empresas Ayakia Construcciones S.A. De C.V., Arq. Julian Mosqueda Rosales y Arq. Luís Felipe Michel Romo.

Determinación del OFS: Observación no solventada.

Los argumentos presentados no desvirtúan la observación, debido a que la invitación a la empresa Arq. Luís Felipe Michel Romo y enviada como solventación, no corresponde a la original integrada en el expediente unitario de la obra, para constancia se obtuvo copia simple de la encontrada en el momento de la inspección del expediente en las oficinas de este Órgano de Fiscalización, la cual contiene dos fojas útiles y el consecutivo de folio 00354 y 00355, mismas que están certificadas por el Auditor General Maestro Andrés García Torres, por lo que se ratifica la observación.

Acción Promovida:

Como consecuencia del resultado antes señalado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, fracciones I y IV, 2º, 3º, fracción II y 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit, se acordó dar inicio al Procedimiento de Responsabilidad Administrativa.

Hallazgo 1.4.

Las bases de licitación no contienen la información sobre las partes de la obra que podrán subcontratarse; por lo que se infringió el artículo 25 fracción XV de la Ley de Obra Pública del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Resultado de la Revisión:

Mediante el oficio sin número del 20 de septiembre de 2006, recibido en las oficinas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit el mismo día, envían copia simple de la invitación correspondiente al arquitecto Luis Felipe Michel, en la cual marcan que: se podrán subcontratar partes del proyecto ejecutivo.

Posición del OFS:

El argumento presentado no desvirtúa la observación, ya que no especifican la parte o las partes de la obra que pueden subcontratar, de acuerdo con lo que marca la fracción XV del artículo 25 de la Ley de Obra Pública del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones:

Mediante el oficio sin número, del 18 de octubre del 2006, firmado por el licenciado Pedro Álvarez Hormaeche, Delegado Fiduciario Especial y Director General del Fideicomiso de Bahía de Banderas, recibido en las oficinas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit el mismo día, envían comentario de solventación el cual textualmente menciona que:

“En oficios de invitacion se señala que no se permitiran subcontratos”

Determinación del OFS: Observación no solventada.

Los argumentos presentados no desvirtúan la observación, debido a que la invitación a la empresa Arq. Luís Felipe Michel Romo y enviada como solventación, no corresponde

a la original integrada en el expediente unitario de la obra, donde se señala en el punto número 5, párrafo doce, se podrán subcontratar partes del proyecto ejecutivo” para constancia se obtuvo copia simple de la encontrada en el momento de la inspección del expediente en las oficinas de este Órgano de Fiscalización, la cual contiene dos fojas útiles y el consecutivo de folio 00354 y 00355, mismas que están certificadas por el Auditor General del Órgano de Fiscalización Superior Maestro Andrés García Torres, por lo que se ratifica la observación.

Acción Promovida:

Como consecuencia del resultado antes señalado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, fracciones I y IV, 2º, 3º, fracción II y 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit, se acordó dar inicio al Procedimiento de Responsabilidad Administrativa.

2. Observación 19-AOP/FIBBA/2005:

De la revisión documental e inspección física de la obra con número de contrato FIBBA-NVOVTA-009-05 del 01 de abril del 2005, denominada “Construcción de la playa popular La Manzanilla”, en la localidad de La Cruz de Huanacastle, municipio de Bahía de Banderas, adjudicada mediante licitación pública a la empresa Constructora Desarrollo Constructivo de Nayarit S.A. de C.V., representada por el ingeniero José Manuel Contreras Soltero, por un monto de \$16,717,752.87 (dieciséis millones setecientos diecisiete mil setecientos cincuenta y dos pesos 87/100 moneda nacional), después del IVA, se detectó lo siguiente:

Hallazgo 19.6.

Derivado de la visita de obra, según consta en el acta circunstanciada 19/FIBBA/2005 del 22 de agosto del 2006, se verificaron que los conceptos de trabajo pagados por el Fideicomiso de Bahía de Banderas estuvieran realizados en términos de calidad y cantidad; dejando asentado que al momento de realizar la visita, la obra no funciona y carece del servicio de energía eléctrica; por lo que se infringió el artículo 14 fracciones I, II, III, V, VI, X, XI, 22, 40 y 42 de la Ley de Obra Pública del Estado de Nayarit y 54 fracción II de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Resultado de la Revisión:

Mediante el oficio sin número del 20 de septiembre de 2006, recibido en las oficinas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit el mismo día, envían respuesta a la observación, la cual textualmente menciona que:

“concretamente en lo que corresponde al punto 19.6 mediante el cual se nos señala que la obra carece de servicios, le notifico que a la fecha no ha sido posible concluir en términos satisfactorios los convenios necesarios para entregar esta obra a los usuarios finales, que en un principio se había establecido que sería la asociación comerciantes que opera en el área de la playa “la Manzanilla”, mismos que serían los responsables del pago de dichos servicios.

Por otra parte les aclaramos que a la obra aun le hace falta por construirse una etapa que incluye la alberca y las canchas de voley ball playero mismo que no se ha logrado por falta de presupuesto y resta atractivo para los posibles visitantes.”

Posición del OFS:

Prevalece la observación, ya que no presentan documentación y/o argumentos que la desvirtúe,

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones:

Mediante el oficio sin número, del 18 de octubre del 2006, firmado por el licenciado Pedro Álvarez Hormaeche, Delegado Fiduciario Especial y Director General del Fideicomiso de Bahía de Banderas, recibido en las oficinas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit el mismo día, envían comentario de solventación el cual textualmente menciona que:

“Se anexa Nota aclaratoria”

Como anexo envían dos fojas, conteniendo nota aclaratoria firmada por el licenciado Federico Brambila Rosas, Jefe del Departamento Jurídico y Apoderado Legal del BNO Fideicomiso Bahía de Banderas, la cual textualmente menciona que:

“En relación a la observación que nos ocupa, cabe señalar que dicha obra se realizo y ejecuto particularmente con el objeto de equipar de infraestructura turística congruente con la zona de que se trata al ejido de la Cruz de Huanacaxtle , en este sentido y ante la existencia de posible entrega, en caso de que a si se determine por el comité directivo de este fideicomiso, a los ejidatarios del núcleo ejidal referido de beneficios derivados de los derechos fideicomisarios que tienen en este Fideicomiso Bahía de Banderas, se tiene la necesidad de conservar la obra que nos ocupa en condiciones de en que fue construida, aunado a ello que se encuentra en proceso de elaboración y en su momento de ejecución un proyecto de obras complementarias a la obra materia del presente, consistentes en construcción de la alberca y canchas de Volley Ball playero, y obras que permitan la correcto intercepción y encauzamiento de escurrimientos pluviales con la finalidad de evitar inundaciones a las que actualmente esta expuesta la obra y por ende lograr un buen funcionamiento de la misma.

En este mismo orden y dentro del universo de los posibles bienes que se pretende formen parte de las negociaciones que mi poderdante pretende concertar con el núcleo ejidal ya referido con antelación, se encuentra la obra en comento, siendo una exigencia para una posible oferta- aceptación por parte de los integrantes del comité directivo de este fideicomiso y los miembros del ejido, que se encuentre en condiciones en que fue construida y desde luego proyectadas las obra complementarias, dicha negociación se pretende concertar mediante la elaboración de un convenio de transacción judicial dentro del expediente número 41/05, mismo que se encuentra en tramite ante el Juzgado Tercero de Distrito, siendo su estado actual el “LA ETAPA PROBATORIA”.

Atento a lo anteriormente señalado actualmente nos encontramos imposibilitados por los motivos y razones expuestas para el debido funcionamiento de la obra que nos ocupa, aunado a ello la falta de disponibilidad presupuestaria ha impedido la realización de los trabajos inherentes al funcionamiento y a las obras complementarias.”

Determinación del OFS: Observación no solventada.

Los argumentos presentados no desvirtúan la observación, debido a que no se tomaron en cuenta los aspectos señalados en la Ley de Obra Pública del Estado, entre otros, los estudios de preinversión que se requirieron para definir la factibilidad técnica, económica y ecológica en la realización de la obra, los objetivos y metas a corto, mediano y largo plazo, las acciones previas, durante y posteriores a su ejecución, incluyendo las obras principales, las de infraestructura, las complementarias y accesorias, así como las acciones para ponerlas en servicio; para conciliar la solventación de la observación, se requiere que el Fideicomiso de Bahía de Banderas presente documentación oficial que acredite el inicio y avances del trámite legal de transacción manifestado en los argumentos presentados por el Fideicomiso como intento de aclaración a la observación realizada.

Acción Promovida:

Como consecuencia del resultado antes señalado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, fracciones I y IV, 2º, 3º, fracción II y 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit, se acordó dar inicio al Procedimiento de Responsabilidad Administrativa.

Hallazgo 19.7.

Derivado de la visita de obra, según consta en el acta circunstanciada 19/FIBBA/2005 del 22 de agosto del 2006, se procedió a verificar que los conceptos de trabajo pagados por el Fideicomiso de Bahía de Banderas estuvieran realizados en términos de calidad y cantidad, dejando asentado que al momento de realizar la visita, la obra no funciona y se encuentra en aparente abandono, constatando un importe improductivo, que asciende a la cantidad de \$16,717,752.87 (dieciséis millones setecientos diecisiete mil setecientos cincuenta y dos pesos 87/100 moneda nacional), después del IVA, debido a la infuncionalidad de la obra, por lo que se infringió los artículos 14 fracciones I, II, III, V, VI, X, XI, 22, 40, 42, 49, 51 de la Ley de Obra Pública del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Resultado de la Revisión:

Mediante el oficio sin número del 20 de septiembre de 2006, recibido en las oficinas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit el mismo día, envían respuesta a la observación, la cual textualmente menciona que:

“concretamente en lo que corresponde al punto 19.7 que señala un importe improductivo por la falta de utilización de la obra, le notifico que a la fecha no ha sido posible concluir en términos satisfactorios los convenios necesarios para entregar esta obra a los usuarios finales, que en un principio se había establecido que sería la asociación comerciantes que opera en el área de la playa “la Manzanilla”, mismos que serían los encargados en ponerla en funcionamiento.

Por otra parte les aclaramos que a la obra aun le hace falta por construirse una etapa que incluye la alberca y las canchas de voley ball playero mismo que no se ha logrado por falta de presupuesto y resta atractivo para los posibles visitantes.”

Posición del OFS:

Prevalece la observación, ya que no presentan documentación y/o argumentos que la desvirtúe,

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones:

Mediante el oficio sin número, del 18 de octubre del 2006, firmado por el licenciado Pedro Álvarez Hormaeche, Delegado Fiduciario Especial y Director General del Fideicomiso de Bahía de Banderas, recibido en las oficinas del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit el mismo día, envían comentario de solventación el cual textualmente menciona que:

“Se anexa Nota aclaratoria”

Como anexo envían dos fojas, conteniendo nota aclaratoria firmada por el licenciado Federico Brambila Rosas, Jefe del Departamento Jurídico y Apoderado Legal del BNO Fideicomiso Bahía de Banderas, la cual textualmente menciona que:

“En relación a la observación que nos ocupa, cabe señalar que dicha obra se realizo y ejecuto particularmente con el objeto de equipar de infraestructura turística congruente con la zona de que se trata al ejido de la Cruz de Huanacastle , en este sentido y ante la existencia de posible entrega, en caso de que a si se determine por el comité directivo de este fideicomiso, a los ejidatarios del núcleo ejidal referido de beneficios derivados de los derechos fideicomisarios que tienen en este Fideicomiso Bahía de Banderas, se tiene la necesidad de conservar la obra que nos ocupa en condiciones de en que fue construida, aunado a ello que se encuentra en proceso de elaboración y en su momento de ejecución un proyecto de obras complementarias a la obra materia del presente, consistentes en construcción de la alberca y canchas de Volley Ball playero, y obras que permitan la correcto intercepción y encauzamiento de escurrimientos pluviales con la finalidad de evitar inundaciones a las que actualmente esta expuesta la obra y por ende lograr un buen funcionamiento de la misma.

En este mismo orden y dentro del universo de los posibles bienes que se pretende formen parte de las negociaciones que mi poderdante pretende concertar con el núcleo ejidal ya referido con antelación, se encuentra la obra en comento, siendo una exigencia para una posible oferta- aceptación por parte de los integrantes del comité directivo de este fideicomiso y los miembros del ejido, que se encuentre en condiciones en que fue construida y desde luego proyectadas las obra complementarias, dicha negociación se pretende concertar mediante la elaboración de un convenio de transacción judicial dentro del expediente número 41/05, mismo que se encuentra en tramite ante el Juzgado Tercero de Distrito, siendo su estado actual el "LA ETAPA PROBATORIA".

Atento a lo anteriormente señalado actualmente nos encontramos imposibilitados por los motivos y razones expuestas para el debido funcionamiento de la obra que nos ocupa, aunado a ello la falta de disponibilidad presupuestaria ha impedido la realización de los trabajos inherentes al funcionamiento y a las obras complementarias.”

Determinación del OFS: Observación no solventada.

Los argumentos presentados no desvirtúan la observación, debido a que para la realización de la obra no se tomaron en cuenta los aspectos señalados en la Ley de Obra Pública del Estado, entre otros, los estudios de preinversión que se requirieron para incluir las obras principales, las de infraestructura, las complementarias y accesorias, así como las acciones para ponerlas en servicio; en apego al artículo 9, de la Ley de Obra Pública del Estado de Nayarit, le corresponde a los titulares de las

dependencias o entidades ser responsables de que se observen criterios que promuevan la simplificación administrativa, la descentralización de funciones y la efectiva delegación de facultades. Procurando la correcta aplicación de los recursos con eficiencia y eficacia. Para conciliar la solventación de la observación, se requiere que el Fideicomiso de Bahía de Banderas cumpla con lo establecido en el artículo 54 de la misma Ley, el cual establece que se deberá enviar a la Secretaría de Finanzas copia de los títulos de propiedad si los hubiere y los datos sobre localización y construcción de las obras públicas, a efecto de que se incluyan en los catálogos de inventarios de los bienes y recursos del Estado y, en su caso, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Estatal. Lo anterior, pretendiendo que se realicen los trabajos de conservación y mantenimiento del bien inmueble a través de la dependencia correspondiente. Además, se requiere la presentación de la documentación oficial que acredite el inicio y avances del trámite legal de transacción manifestado en los argumentos presentados por el Fideicomiso como intento de aclaración a la observación realizada, por lo que se ratifica la observación realizada.

Acción Promovida:

Como consecuencia del resultado antes señalado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, fracciones I y IV, 2º, 3º, fracción II y 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit, se acordó dar inicio al Procedimiento de Responsabilidad Administrativa.

IX. Recomendaciones.

1. Se recomienda en lo sucesivo, checar a detalle el costo de las fianzas dentro de los indirectos de obra, debido a que las empresas presentan costos relativamente bajos e irreales al costo de mercado actual, el contratista en su análisis debe considerar el adquirir para este tipo de contrato una fianza por cumplimiento y otra por anticipo, el considerar solamente una fianza o un costo muy bajo por las dos fianzas, es motivo de descalificación en la evaluación de las licitaciones.

2. Se recomienda que el Fideicomiso de Bahía de Banderas atienda, repare y dé mantenimiento a las instalaciones principales y complementarias de las obras ejecutadas, se implementen acciones para operar y mantener en buen estado las obras terminadas o en su caso y si así lo determina, hacer efectivas en tiempo y forma la fianzas contra vicios ocultos consideradas en los contratos de obra que celebre, realizando un peritaje especializado que soporten tales acciones.

B. Resumen de las Observaciones.

Cuenta Pública	Observaciones			Total de acciones promovidas	
	Total	Solventadas	Sin solventar	Administrativas	Procedimiento Resarcitorio
Fideicomiso de Bahía de Banderas	89	85	4	4	0