

INFORME DEL RESULTADO
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT



**Fiscalización Superior Especial de las Cuentas Públicas
correspondientes a los Ejercicios Fiscales 2002, 2003, 2004,
2005 y 2006.**

ÍNDICE

	Págs.
I. Título de la Auditoría.	3
II. Criterios de Selección.	3
III. Fundamento Legal.	3
IV. Antecedentes.	3
V. Objetivo.	4
VI. Ingresos reportados por el Sujeto Fiscalizado, en orden de visita.	5
VII. Alcance.	5
VIII. Áreas Revisadas.	5
IX. Procedimientos de Auditoría.	5
X. Observaciones y Recomendaciones.	6
Resultado 1. Observación 1	6
Resultado 2. Observación 1	7
Resultado 2. Observación 2	9
Resultado 2. Observación 3	11
Resultado 2. Observación 4	12
Resultado 2. Observación 5	16
Resultado 2. Observación 6	21
Resultado 3. Observación 1	22
Resultado 3. Observación 2	23
Resultado 3. Observación 3	26
Resultado 3. Observación 4	27
Resultado 3. Observación 5	28
Resultado 3. Observación 6	29
Resultado 3. Observación 7	30
Resultado 3. Observación 8	31
Resultado 3. Observación 9	33
Resultado 4. Observación 1	33
Resultado 4. Observación 2	34
Resultado 4. Observación 3	36
Resultado 5. Observación 1	37
Resultado 5. Observación 2	39
Resultado 5. Observación 3	41
Resultado 5. Observación 4	42
Resultado 5. Observación 5	45
Resultado 5. Observación 6	46
Resultado 5. Observación 7	47
Resultado 5. Observación 8	49
Resultado 5. Observación 9	51
Resultado 5. Observación 10	53
Resultado 5. Observación 11	54
Resultado 5. Observación 12	57
Resultado 5. Observación 13	59
Resultado 5. Observación 14	61

Resultado 5. Observación 15	64
Resultado 5. Observación 16	65
Resultado 5. Observación 17	68
Resultado 5. Observación 18	69
Resultado 5. Observación 19	71
Resultado 5. Observación 20	72
Resultado 5. Observación 21	74
Resultado 5. Observación 22	76
Resultado 5. Observación 23	77
Resultado 5. Observación 24	79
Resultado 5. Observación 25	82
Resultado 5. Observación 26	84
Resultado 5. Observación 27	85
Resultado 5. Observación 28	87
Resultado 5. Observación 29	88
Resultado 5. Observación 30	90
Resultado 5. Observación 31	92
Resultado 5. Observación 32	94
Resultado 5. Observación 33	95
Resultado 5. Observación 34	96
Resultado 5. Observación 35	98
Resultado 5. Observación 36	99
Resultado 5. Observación 37	101
Resultado 5. Observación 38	102
Resultado 5. Observación 39	104
Resultado 5. Observación 40	107
Resultado 5. Observación 41	109
Resultado 5. Observación 42	112
Resultado 5. Observación 43	113
Resultado 5. Observación 44	115
Resultado 5. Observación 45	116
Resultado 5. Observación 46	117
Resultado 5. Observación 47	118
Resultado 5. Observación 48	120
Resultado 5. Observación 49	123
Resultado 5. Observación 50	125
Resultado 5. Observación 51	127
XI. Cuantificación Monetaria de Observaciones	128
XII. Resumen de las Observaciones y Recomendaciones	128

I. Título de la Auditoría.

Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.

Clave de auditoría
07.ESP.MA.20

II. Criterios de Selección.

En atención a lo establecido en el acuerdo tomado por la Asamblea Legislativa el 27 de noviembre de 2007, se determina auditar el proceso de otorgamiento de compatibilidades, licencias, permisos, constancias y autorizaciones en general, para la subdivisión, fraccionamiento, condominio o ejecución de obras de construcción y/o de urbanización y el proceso de aprobación de los planes parciales de desarrollo urbano o de urbanización otorgados por el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit, y los ingresos que se derivan de los mismos conceptos, en los ejercicios fiscales 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006.

III. Fundamento Legal.

La fiscalización se realizó con fundamento en los artículos 121 fracciones I y VII, de la Constitución Política del Estado de Nayarit; 7° fracciones I, II, III, IV, V, VI, IX y X; 11 fracciones I y XIV, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49 y 50 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit.

IV. Antecedentes.

Por oficio CE/SG/408/07 de fecha 30 de noviembre de 2007, el secretario general del Poder Legislativo, licenciado Manuel Salinas Solís, da cumplimiento a las indicaciones de la Comisión de Hacienda, Cuenta Pública y Presupuesto y remite a este Órgano de Fiscalización Superior, copias del acuerdo de trámite del 27 de noviembre de 2007, para auditar el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.

Mediante el oficio de Orden de Visita Domiciliaria OFS/AFM /20/AE/07, de 21 de diciembre de 2007, dirigido al doctor Jaime Alonso Cuevas Tello, presidente municipal del VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, se hizo de su conocimiento el inicio de la fiscalización de las cuentas públicas correspondientes a los ejercicios fiscales 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006.

El día 21 de diciembre de 2007, se dio inicio a la revisión correspondiente al proceso de otorgamiento de compatibilidades, licencias, permisos, constancias y autorizaciones en general, para la subdivisión, fraccionamiento, condominio o ejecución de obras de construcción y/o de urbanización, y el proceso de aprobación de los planes parciales de

desarrollo urbano o de urbanización otorgados por el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit, y los ingresos que se derivan de los mismos conceptos, en los ejercicios fiscales 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006, como quedó asentado en el acta circunstanciada de inicio de auditoría.

Concluida la revisión conforme a la orden de visita domiciliaría, en el acta circunstanciada de cierre de auditoría del 12 de septiembre de 2008, quedaron asentados los hechos que se conocieron durante el desarrollo de la misma.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50, fracción III de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado mediante oficio OFS/AGF-MUN/MA20/1901/2008 del 24 de septiembre de 2008 se envía pliego de observaciones derivadas de la revisión correspondiente al proceso de otorgamiento de compatibilidades, licencias, permisos, constancias y autorizaciones en general, para la subdivisión, fraccionamiento, condominio o ejecución de obras de construcción y/o de urbanización, y el proceso de aprobación de los planes parciales de desarrollo urbano o de urbanización otorgados por el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit, y los ingresos que se derivan de los mismos conceptos, en los ejercicios fiscales 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006 mismas que fueron recibidas por el Municipio el día 29 de septiembre de 2008.

Con oficio PM-VII-0054/08 del 17 de octubre de 2008, el contador público Héctor Miguel Paniagua Salazar envía contestación al pliego de observaciones mismo que fue recibido el 19 de octubre de 2008, por su parte la ingeniero María Lourdes Ruiz Nieves con oficio sin número del 17 de octubre de 2008, por su propio derecho envía información para desvirtuar las observaciones que la señalan como presunta responsable.

V. Objetivo.

Dar cumplimiento al acuerdo de trámite emitido por la Comisión de Hacienda, Cuenta Pública y Presupuesto del 27 de noviembre de 2007, para auditar el proceso de otorgamiento de las compatibilidades, licencias, permisos, constancias y autorizaciones en general, para la subdivisión, fraccionamiento, condominio o ejecución de obras de construcción y/o de urbanización, y el proceso de aprobación de los planes parciales de desarrollo urbano o de urbanización otorgados por el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit; Asimismo a los ingresos que deriven del cobro de los mismos conceptos, en los ejercicios fiscales 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006; de conformidad con la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado, con las normas de auditoría contempladas en el Manual General de Auditoría del Órgano de Fiscalización Superior del Estado y demás disposiciones aplicables.

VI. Ingresos reportados por el sujeto fiscalizado, en orden de visita.

Concepto	2002 \$	2003 \$	2004 \$	2005 \$	2006 \$
Impuestos	37,872,454.03	54,442,591.35	107,807,402.11	115,644,287.13	175,711,457.04
Derechos	21,185,232.45	16,783,821.30	21,095,139.99	46,390,894.27	48,775,874.57
Productos	99,105.88	79,666.86	15,488.42	40,800.57	1800.00
Aprovechamientos	2,341,237.44	4,030,564.41	3,490,387.92	4,294,894.62	6,039,725.76
Participaciones	16,606,052.07	19,071,402.84	21,774,822.75	24,897,717.77	27,906,229.17
Ingresos Extraordinarios	14,359,481.65	11,579,933.09	11,083,315.98	14,963,349.63	22,809,428.78
Ingresos Ramo 33				27,239,698.91	28,606,398.46
Total	92,463,563.52	105,987,979.85	165,266,557.17	233,471,642.90	309,850,913.78

VII. Alcance.

La revisión se efectuó tomando como base los listados de otorgamiento de licencias proporcionado por el ayuntamiento y los ingresos obtenidos por los conceptos de licencias, permisos, autorizaciones y anuencias en general para urbanización, construcción y otros.

El análisis se realizó en base a una muestra de 58 expedientes equivalente al 32.32% del total de los expedientes relativos a urbanización, construcción y uso de suelo; los ingresos obtenidos por los conceptos de licencias, permisos, autorizaciones y anuencias en general para urbanización, construcción y otros; de los ejercicios 2002 al 2006 los cuales ascienden a \$137,080,352.83 (ciento treinta y siete millones ochenta mil trescientos cincuenta y dos pesos 83/100 moneda nacional), de los cuales se revisaron \$52,990,628.64 (cincuenta y dos millones novecientos noventa mil seiscientos veintiocho pesos 64/100 moneda nacional) el cual representa un 38.65%.

VIII. Áreas Revisadas.

Los trabajos de fiscalización se llevaron a cabo en Tesorería, Direcciones de Desarrollo Urbano y Ecología, Obras y Servicios Públicos del Municipio y predios donde se otorgaron licencias de construcción, urbanización y uso de suelo del municipio de Bahía de Banderas Nayarit.

IX. Procedimientos de Auditoría.

1. Comprobar que las cifras que muestran los libros, auxiliares, registros contables son correctos y están debidamente conciliadas, de conformidad con los Principios Básicos de Contabilidad Gubernamental.

2. Corroborar que los ingresos estén soportados con la documentación comprobatoria que acredite de manera suficiente y competente las operaciones realizadas, en cumplimiento de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit.
3. Comprobar que los ingresos recaudados por los distintos conceptos de cobro que se establecen en el apartado de Derechos de las Leyes de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, se ajustaron a los montos y tarifas legalmente aprobadas.
4. Determinar la correcta aplicación de leyes, reglamentos, decretos y demás disposiciones administrativas de observancia general expedidas por el Ayuntamiento.
5. Verificar física y documentalmente que los procesos de otorgamiento de las compatibilidades, licencias, permisos, constancias y autorizaciones en general, para la subdivisión, fraccionamiento, condominio o ejecución de obras de construcción y/o de urbanización, y el proceso de aprobación de los planes parciales de desarrollo urbano o de urbanización otorgados por el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit, en los ejercicios fiscales 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006, se realizaron en apego a las disposiciones de normatividad aplicables en materia, y cumplen con los requisitos legalmente establecidos.

X. Observaciones y Recomendaciones.

Resultado 1. Observación 1

Al efectuar la revisión de los estados financieros presentados en la cuenta pública y las cédulas analíticas enviadas para la revisión, se observa que existen diferencias entre los ingresos reportados en las cuentas públicas de los ejercicios 2002, 2003 y 2004 y las cédulas analíticas mensuales de ingresos proporcionadas, las cuales carecen de firmas de revisado, visto bueno y autorización; siendo firmadas solo por la persona que las elaboró, tal como se detallan a continuación:

Concepto	Año	Derechos \$	Ingresos extraordinarios \$	Total \$
Ingresos según ayuntamiento enviado para auditoría	2002	21,185,232.45	14,359,481.65	92,463,563.52
Ingresos según ayuntamiento enviado cuenta pública		21,182,232.45	39,334,046.30	117,435,128.17
Diferencia		3,000.00	-24,974,564.65	-24,971,564.65
Ingresos según ayuntamiento enviado para auditoría	2003	16,783,821.30	11,579,933.09	105,987,979.85
Ingresos según ayuntamiento enviado cuenta pública		16,783,821.30	11,666,730.97	106,074,777.73
Diferencia		0.00	-86,797.88	-86,797.88
Ingresos según ayuntamiento enviado para auditoría	2004	21,095,139.99	21,095,139.99	165,266,557.17
Ingresos según ayuntamiento enviado cuenta pública		21,095,139.99	21,095,139.99	193,213,155.50
Diferencia		0.00	0.00	-887,047.06
Total				-25,945,406.59

En contravención a lo que establecen los artículos 117 fracción III de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 3° fracción XX de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental, denominado Revelación Suficiente e Importancia Relativa.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No encontramos elementos para solventar esta observación, sin embargo esta administración tendrá el cuidado de tomar medidas tendientes a regularizar la normativa contable para sujetar los actos de nuestra parte al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

La observación subsiste toda vez que el ayuntamiento reconoce que no cuenta con los elementos para desvirtuar lo observado.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.01.01

Acción Promovida:

Como consecuencia del resultado antes señalado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1° fracciones I y IV 2°, 3° fracción II y 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 7° fracción XVI y 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III, XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presunta responsable a la Tesorera municipal del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 2. Observación 1

De la revisión documental practicada a la Tesorería Municipal, se detectó que en el expediente relativo a licencias de construcción o urbanización, no pudieron acreditar con copia de tesorería el ingreso cobrado en el ejercicio de 2002 por \$12,093,631.97 (doce millones noventa y tres mil seiscientos treinta y un pesos 97/100 moneda nacional), a los propietarios que se señalan en el cuadro siguiente, así como el depósito, póliza y contabilización correspondiente, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por el importe señalado.

Fecha	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida m ²	Monto determinado según auditoría \$
26/02/2002	847	Inmobiliaria San Pancho S. A.	Unidad Habitacional las olas	Urbanización	119,378.75	914,441.23
19/08/2002	872	The Village Ceisure Group S. A. de C. V	Lotes D y E		75,341.00	4,328,340.45
26/08/2002	882	Inmobiliaria Punt Pontoque S. A.	Km s/n Carretera a Punta de Mita	Urbanización	35,000.00	268,100.00

Informe del Resultado de la Fiscalización Especial 2002, 2003, 2004, 2005, 2006

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

03/09/2002	898	Palmares del country	Paseo Cocoterros	Construcción	3,760.00	165,609.20
03/09/2002	897	Punta Tortuga S. A. de C. V.	Juana de Arco	Urbanización	33,000.00	254,611.58
09/09/2002	910	Juan Mario Sahagun	Predio Cantiles		28,000.00	214,480.00
12/09/2002	934	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán	Santa Fe	Urbanización	114,250.07	1,312,733.30
12/09/2002	928	Inmobiliaria Punta Tizate S. A. de C. V.	Playa el Tizate	Construcción	6,071.12	348,785.84
Sub-Total						7,807,101.60
02/10/2002	943	Paradise Village Contry Club	Paseo de los Cocoterros		54,456.39	3,128,519.61
10/11/2002	422	SB Villas S de R. L. de C. V.	Indiviso 2 Subcondom H-2	Construcción hotel	13,890.75	839,695.84
10/11/2002	422	SB Villas S de R. L. de C. V.		Terrazas albercas	4,388.12	318,314.22
Sub-Total						4,286,529.67
Total						12,093,631.27

Lo anterior en contravención con lo que establecen los artículos 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 38 y 39 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2002 y 3° fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado Base de registro.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«La administración municipal lleva sus registros contables y administrativos documentados y son registradas las operaciones financieras en los sistemas contables cuya información global se concentra en la base de datos del departamento de informática de la Tesorería Municipal, de donde se obtuvo el registro relacionado con algunas de las operaciones que se describen en esta observación por lo que se exhibe copia certificada del historial de los contribuyentes mencionados por ese órgano fiscalizador».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Toda vez que sí la administración lleva sus registros contables y administrativos mediante una base de datos, los recibos de tesorería y su respectiva póliza así como el depósito efectuado a la institución bancaria por los ingresos recibidos deberían estar en resguardo de la tesorería. La observación se solventa la licencia 943 por un importe de \$3,128,520.31 (tres millones ciento veintiocho mil quinientos veinte pesos 31/100 moneda nacional), por lo que exceptuando la licencia mencionada, no se solventan todas las demás relacionadas en el cuadro que antecede.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20 02.01

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; 7º fracción XVI y 58 fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, señalando como presunto responsable del 1 de enero al 18 de septiembre al Tesorero, IV Ayuntamiento, por un importe de \$7,807,101.60 (siete millones ochocientos siete mil ciento un pesos 60/100 moneda nacional), y del 19 de septiembre al 31 de diciembre al Tesorero del V Ayuntamiento por \$1,158,010.06 (un millón ciento cincuenta y ocho mil diez pesos 06/100 moneda nacional)

Resultado 2. Observación 2

De la revisión documental practicada a la Tesorería Municipal, se detectó que en el expediente relativo a licencias de construcción o urbanización, no pudieron acreditar con copia de tesorería el ingreso cobrado en el ejercicio de 2003 por \$746,778.64 (setecientos cuarenta y seis mil setecientos setenta y ocho pesos 64/100 moneda nacional), a los propietarios que se señalan en el cuadro siguiente, así como el depósito, póliza y contabilización correspondiente, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por el importe señalado.

Fecha	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida m ²	Monto determinado según auditoría \$
11/02/2003	129	Dinámica Desarrollo Sustentable	Carretera Fed. 200 rincón del cielo	Urbanización	57,675.68	232,432.99
15/04/2003	228	Grupo Inmobiliario Bahía Palmar S. A.	Lote denominado Pol. 3-B	urbanización	21,759.18	87,689.50
07/11/2003	1117	Punta Vista S. A. de C. V. (Punta de Mita Beach Club and Spa) Empresa: Punta Vista S. A de C. V.	Punta de Mita av. Aanclore -10	Construcción	4,640.30	280,506.14
18/11/2003	443	María de Lourdes Romero Serna	Fracc. Residencia los Mang.		36,265.51	146,150.01
Total						746,778.64

Lo anterior en contravención con lo que establecen los artículos 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 40 y 41 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2003 y 3° fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado Base de Registro.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«La administración municipal lleva sus registros contables y administrativos documentados y son registradas las operaciones financieras en los sistemas contables cuya información global se concentra en la base de datos del departamento de informática de la Tesorería Municipal, de donde se obtuvo el registro relacionado con algunas de las operaciones que se describen en esta observación, por lo que se exhibe copia certificada del historial de los contribuyentes mencionados por ese órgano fiscalizador.

Con lo que se estima solventada esta observación.

Además se anexan recibos oficiales que avalan los pagos correspondientes a Dinamica Desarrollo Sustentable, María de Lourdes Romero Serna, los que fueron localizados en nuestros archivos ».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Observación solventada parcialmente en cuanto a los comprobantes de las licencias 129 y 443 por un importe de \$378,583.00 (trescientos setenta y ocho mil quinientos ochenta y tres pesos 00/100 moneda nacional), observación subsiste en las licencias 218 y 1117, toda vez que, si bien el ente envía los listados de registros contables y administrativos, no envía la documentación soporte que acredite los depósitos efectuados a la institución bancaria por los ingresos recibidos.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20 02.02.

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; 7º fracción XVI 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe \$368,195.64 (trescientos sesenta y ocho mil ciento noventa y cinco pesos 64/100 moneda nacional), señalándose como presunto responsable al Tesorero del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 2. Observación 3

De la revisión documental practicada a la Tesorería Municipal, se detectó que en el expediente relativo a licencias de construcción o urbanización, no pudieron acreditar con copia de tesorería el ingreso cobrado en el ejercicio de 2004 por \$10,030,774.69 (diez millones treinta mil setecientos setenta y cuatro pesos 69/100 moneda nacional), a los propietarios que se señalan en el cuadro siguiente, así como el depósito, póliza y contabilización correspondiente, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por el importe señalado.

Fecha	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida m ²	Monto determinado según auditoría \$
21/01/2004	594	Oscar Flores Pérez	Km 1.5, 1er. Acceso a Nvo. Vallarta fraccionamiento lomas del sol	Urbanización	50,000.00	210,550.00
17/02/2004	641	Desarrollo Marina Vallarta S. A.	Mayan Palace	Refrendo	124,363.02	4,713,234.09
17/09/2004		Desarrollo Inmobiliario del Faro	nuevo corral del risco	Uso de suelo	17 departamentos y 14 locales	12,254.01
20/09/2004	948	Oscar Flores Pérez	Km 1.5, 1er. Acceso a Nvo. Vallarta fraccionamiento lomas del sol	Construcción	9,572.00	322,461.54
07/10/2004	1597	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	Uso de suelo	70 condominios	20,633.90
16/10/2004	989	Promotora Cora S. A. de C. V.	Paseo de los Cocoteros	Construcción	23,574.77	1,489,100.35
08/11/2004	1010	Grupo Inmobiliario Bahía Palmar S. A.		refrendo	21,759.18	10,522.74
18/11/2004	1054	Desarrollo Inmobiliario del Faro	Domicilio Conocido	Construcción	11,135.90	703,399.12
26/11/2004	1037	Hogares Sólidos S. A. de C. V.	Lote 54- B, V-8 Paseo Cocoteros	Construcción	12,960.45	818,646.82
14/12/2004	1065	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán	Santa Fe	Urbanización	136,940.72	1,729,972.12
Total						10,030,774.69

Lo anterior en contravención con lo que establecen los artículos 117fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 39 y 40 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2004 y 3° fracción

XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado Base de Registro.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«La administración municipal lleva sus registros contables y administrativos documentados y son registradas las operaciones financieras en los sistemas contables cuya información global se concentra en la base de datos del departamento de informática de la Tesorería Municipal, de donde se obtuvo el registro relacionado con algunas de las operaciones que se describen en esta observación, por lo que se exhibe copia certificada del historial de los contribuyentes mencionados por ese órgano fiscalizador.

Con lo que se estima solventada esta observación.

Además se anexan recibos oficiales que avalan los pagos correspondientes a Oscar Flores Pérez, Desarrollo Marina Vallarta, Desarrollo Inmobiliaria El Faro, Promotora Cora S.A, los que fueron localizados en nuestros archivos».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Observación solventada parcialmente en cuanto a los comprobantes de las licencias 594, 989,1054 y 1037 por un importe de \$3,221,696.39 (tres millones doscientos veintiún mil seiscientos noventa y seis pesos 39/100 moneda nacional), subsistiendo en el resto de las licencias observadas, toda vez que si bien el ente envía los listados de registros contables y administrativos, no envía la documentación soporte que acredite los depósitos efectuados a la institución bancaria por los ingresos recibidos.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20 02.03.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe \$6,809,078.40 (seis millones ochocientos nueve mil setenta y ocho pesos 40/100 moneda nacional), señalándose como presunto responsable al Tesorero del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 2. Observación 4

De la revisión documental practicada a la Tesorería Municipal, se detectó que en el expediente relativo a licencias de construcción o urbanización, no pudieron acreditar con copia de tesorería el ingreso cobrado en el ejercicio de 2005 por \$6,423,837.98

Fiscalización Especial al Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

(seis millones cuatrocientos veintitrés mil ochocientos treinta y siete pesos 98/100 moneda nacional), a los propietarios que se señalan en el cuadro siguiente, así como el depósito, póliza y contabilización correspondiente, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por el importe señalado.

Fecha	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida m ²	Monto determinado según auditoría \$
14/01/2005	1097	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción	1,225.53	62,082.29
14/01/2005	1094	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción de 3 casas	414.3	20,987.40
14/01/2005	1094	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción 3 albercas y 3 pérgolas	566.1	44,886.07
14/01/2005	1098	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Urbanización	73,000.00	321,565.00
14/01/2005	1095	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción de 3 casas	790.29	40,034.12
14/01/2005	1095	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción 3 albercas y 3 pérgolas	635.7	50,404.65
27/01/2005	1133	Desarrollo Marina Vallarta S A	Lote CG3, V-7	Construcción	12,712.20	447,977.93
31/01/2005	1177	Punta Vista S. A. de C. V. (Punta de Mita Beach Club and Spa) Empresa: Punta Vista S. A de C. V.	Punta de Mita	Construcción	3,147.19	207,950.58
08/03/2005	1211	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	Punta Esmeralda M-7	Construcción	2,809.64	37,129.39
17/05/2005	1290	Valles del Colli S. A. de C. V.	Flamingos Club Resid		6,282.36	318,248.65
30/05/2005		Grupo Inmobiliario Bahía Palmar S. A.		Uso De Suelo	8 casas	4,581.20
13/06/2005	1342	MX Riisa II S. A. de C. V.	Lote LL Flamingos	Construcción	54,467.75	3,598,956.58
15/08/2005	1437	Dynamica Desarrollo Sustentable	Parcela 198-Z1	Urbanización	180,285.62	476,494.89
14/09/2005	1517	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	Punta esmeralda manzana 7	Construcción	11,994.54	792,539.23
Total						6,423,837.98

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 39 y 40 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2005; 3° fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado Base de Registro.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«La administración municipal lleva sus registros contables y administrativos documentados y son registradas las operaciones financieras en los sistemas contables cuya información global se concentra en la base de datos del departamento de informática de la Tesorería Municipal, de donde se obtuvo el registro relacionado con algunas de las operaciones que se describen en esta observación, por lo que se exhibe copia certificada del historial de los contribuyentes mencionados por ese órgano fiscalizador.

Además se anexan recibos oficiales que avalan los pagos correspondientes a Casa Mexicana del Pacífico en cuatro operaciones y dos en el control de los cortes de caja del departamento de ingresos exhibiéndose copia certificada de dicho corte, asimismo de Urbanizadora y Constructora Amadeus S.A. se exhibe corte de caja donde se registra una operación.

En el caso de MX RIUSA 2 S.A. el pago está relacionado en resumen de ingresos y se registró depósito en BANCOMER a la cuenta 0480783420 existiendo póliza de ingresos misma que se exhibe.

Con lo que se estima solventada esta observación».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Toda vez que si la administración lleva sus registros contables y administrativos mediante una base de datos, los recibos de tesorería y su respectiva póliza así como el depósito efectuado a la institución bancaria por los ingresos recibidos deberían estar en resguardo de la tesorería. No obstante lo manifestado con anterioridad se solventa parcialmente la licencia 1342 por un importe de \$1,887,307.53 (un millón ochocientos ochenta y siete mil trescientos siete pesos 53/100 moneda nacional), subsistiendo como no solventadas todas las demás licencias señaladas en el siguiente cuadro, en virtud de que en algunas no se identificó la documentación remitida con la licencia observada y en otras no remitieron la documentación requerida para su solventación.

Núm. Licencia	Propietario	tipo de licencia	Superficie Construida	monto min S L.I.	Importe comprobado	Importe Pendiente Comprobar	Documentación Recibida para Solventación
1097	Casa Mexicana del Pacífico	Construcción	1,225.53	62,082.29		62,082.29	Envía copias certificadas de presupuesto para permiso de construcción, recibo de tesorería, listado, cortes de cajero; sin detallar si corresponden al importe de licencia observada.

Fiscalización Especial al Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

1094	Casa Mexicana del Pacifico	Construcción de 3 casas	414.3	20,987.40		20,987.40	Envía copias certificadas de presupuesto para permiso de construcción, recibo de tesorería, listado, cortes de cajero; sin detallar si corresponden al importe de licencia observada.
1094	Casa Mexicana del Pacifico	Construcción 3 albercas y 3 pérgolas	566.1	44,886.07		44,886.07	Envía copias certificadas de listado, cortes de cajero; sin detallar si corresponden al importe de licencia observada.
1098	Casa Mexicana del Pacifico	Urbanización	73,000.00	321,565.00		321,565.00	Envía copias certificadas de listado, cortes de cajero; sin detallar si corresponden al importe de licencia observada.
1095	Casa Mexicana del Pacifico	Construcción de 3 casas	790.29	40,034.12		40,034.12	Envía copias certificadas de presupuesto para permiso de construcción, recibo de tesorería, listado, cortes de cajero; sin detallar si corresponden al importe de licencia observada.
1095	Casa Mexicana del Pacifico	Construcción 3 albercas y 3 pérgolas	635.7	50,404.65		50,404.65	Envía copias certificadas de presupuesto para permiso de construcción, recibo de tesorería, listado, cortes de cajero; sin detallar si corresponden al importe de licencia observada.
1133	Desarrollo Marina Vallarta S A	Construcción	12,712.2	447,977.93		447,977.93	Envía copias certificadas de listado, resumen de ingresos de caja, cortes de cajero, depósito bancario ilegible, sin detallar si corresponden al importe de licencia observada.
1177	Punta Vista S. A. de C. V. (Punta de Mita Beach Club and Spa) Empresa: Punta Vista S. A de C. V.	Construcción	3,147.19	207,950.58		207,950.58	Envía copias certificadas de listado, cortes de cajero; sin detallar si corresponden al importe de licencia observada.
1211	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	Construcción	2,809.64	37,129.39		37,129.39	Envía copias certificadas de listado, cortes de cajero; sin detallar si corresponden al importe de licencia observada.
1290	Valles del Colli S. A. de C. V.		6,282.36	318,248.65		318,248.65	Envía copias certificadas de listado.
	Grupo Inmobiliario Bahía Palmar S.A.	Uso de suelo	8 casas	4,581.20		4,581.20	Envía copias certificadas de listado.

Informe del Resultado de la Fiscalización Especial 2002, 2003, 2004, 2005, 2006

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

1342	MX Riusa II S. A. de C. V.	CONSTRUCCION	54,467.75	3,598,956.58	1,887,307.53	1,711,649.05	Envía copia certificada de póliza de ingreso, listado de movimiento BANCOMER.
1437	Dynamica Desarrollo Sustentable	Urbanización	180,285.62	476,494.89		476,494.89	No envía documentación
1517	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	Construcción	11,994.54	792,539.23		792,539.23	No envía documentación
				6,423,837.98	1,887,307.53	4,536,530.45	

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.02.04

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117, fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19, fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe \$4,536,530.45 (cuatro millones quinientos treinta y seis mil quinientos treinta pesos 45/100 moneda nacional), señalándose como presunto responsable al Tesorero del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 2. Observación 5

De la revisión documental practicada a la Tesorería Municipal, se detectó que en el expediente relativo a licencias de construcción o urbanización, no pudieron acreditar con copia de tesorería el ingreso cobrado en el ejercicio de 2006 por \$11,193,121.91 (once millones ciento noventa y tres mil ciento veintiún pesos 91/100 moneda nacional), a los propietarios que se señalan en el cuadro siguiente, así como el depósito, póliza y contabilización correspondiente, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por el importe señalado.

Fecha	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida m ²	Monto determinado según auditoría \$
10/01/2006	1762	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	lote 2 manzana 9	Construcción	262.43	3,606.58
10/01/2006	1763	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	lote 2 manzana 9	Construcción	275.24	3,782.62
17/01/2006	sn	Agua Vista S. de R. L. la Buena Vida	Playa la Manzanilla L a Cruz	Uso de suelo	48 departamentos	10,994.40

Fiscalización Especial al Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

18/01/2006		White Sands Residencial Resort	Carretera a Punta de Mita las Carg.		44 departamentos	30,234.60
18/01/2006		White Sands Residencial Resort	Carretera a Punta de Mita las Carg.		44 departamentos	5,442.23
23/01/2006	sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	uso de suelo	52 casas	2,382.12
23/01/2006	sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Uso de suelo	52 casas	30,967.56
09/02/2006	1869	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Construcción	41 casas de 72.42 m ² cu 2,969.22 m ²	24,416.73
09/02/2006	1869	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Construcción	40 casas de 78.61 m ² cu 3,144.40 m ²	23,821.20
09/02/2006	1867	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Construcción	52 casas de 126.50 m ² cu 6,578 m ²	30,967.56
31/03/2006	1997	Verónica del Castillo Marqués	Entrada a nuevo Vallarta	Urbanización	22,000.00	201,564.00
13/06/2006	sn	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	Punta Esmeralda El Tizate	Uso de suelo	16 departamentos	9,528.48
21/06/2006	sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Uso de suelo	30 casas	17,865.90
22/06/2006	sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Uso de suelo	143 casas	85,160.79
27/06/2006	2274	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.		Construcción	1,219.92	16,765.36
30/06/2006	2289	Inmobiliaria San Pancho S. A.	San Francisco	Campo de golf	123,975.92	283,966.84
28/07/2006	2367	Punta Vista S. A. de C. V. (Punta de Mita Beach Club and Spa) Empresa: Punta Vista S. A de C. V.	Punta de Mita	Refrendo	3,147.19	103,975.29
23/08/2006	2418	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Construcción	10,377.51	332,775.61
23/08/2006	2421	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Construcción	22 casas de 78.60 m ² cu 1729.20 m ²	13,101.66
23/08/2006	2422	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Construcción	30 casas de 157.50 m ² cu 4725 m ²	17,865.90
24/08/2006	2428	Agua Vista S De RI De Cv	Playa la manzanilla	Construcción de cuatro torres sup 12,316	12,316.00	846,295.77
04/10/2006	sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Uso de suelo	107 casas	63,721.71
25/10/2006	2578	Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	Construcción	13,535.50	434,042.88

Informe del Resultado de la Fiscalización Especial 2002, 2003, 2004, 2005, 2006

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

06/12/2006	2692	Inmoser Bienes Raíces S. A.	Villas Marimar	Urbanización	200,000.00	1,282,680.00
Sin Fecha	s/n	Torre Kyte I y II		Subdivisión de departamentos 31 y 36	1,884.49	99,277.97
	1325	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	Punta Esmeralda M-7	Construcción	3,998.18	73,262.65
	861	Desarrollo Marina Vallarta	Dom. conocido	Ampliación Náutico Turístico.	124,363.02	7,144,655.50
Total						11,193,121.91

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 24 y 25 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas Nayarit; para el ejercicio fiscal 2006, 3° fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado Base de Registro.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«La administración municipal lleva sus registros contables y administrativos documentados y son registradas las operaciones financieras en los sistemas contables cuya información global se concentra en la base de datos del departamento de informática de la Tesorería Municipal, de donde se obtuvo el registro relacionado con algunas de las operaciones que se describen en esta observación, por lo que se exhibe copia certificada del historial de los contribuyentes mencionados por ese órgano fiscalizador.

Además se anexan recibos oficiales que avalan los pagos correspondientes a White Sams Residencial, Constructora Inmobiliaria Los Patos, Verónica de Castillo Marques, Urbanizadora y Constructora Amadeus y Desarrollo Marina Vallarta,, en algunos casos se localizaron pólizas de registro de los ingresos las que también se exhiben a este recurso , en lo que respecta a Inmobiliaria San Pancho S.A. Punta Vista S.A., Agua Vista S.A. Inmoser Bienes Raíces S.A. se identifican los pagos en el resumen de ingresos de los cortes de caja del Departamento de Ingresos del Ayuntamiento, lo que justifico documentalmente.

Con lo que se estima solventada esta observación».

Determinación del OFS: Observación No Solventada

Toda vez que si la administración lleva sus registros contables y administrativos mediante una base de datos, los recibos de tesorería y su respectiva póliza así como el depósito efectuado a la institución bancaria por los ingresos recibidos deberían estar en resguardo de la tesorería. No obstante lo manifestado con anterioridad la observación se solventa parcialmente a las licencias 1869, 2428 así como la de White Sands Residencial Resort y se solventa de manera total la licencia 1997, sumando todas ellas un importe de \$1,014,151.70 (un millón catorce mil ciento cincuenta y un pesos 70/100 moneda nacional), por lo que exceptuando las licencias mencionadas, no se solventan

todas las demás señaladas en el siguiente cuadro, en virtud de que en algunas no remitieron la documentación requerida para su solventación.

Número	Propietario	Monto determinado según auditoría	Importe comprobado	Importe Pendiente Comprobar	Documentación Recibida para Solventación
1762	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	3,606.58	0	3,606.58	Envía copias certificadas de listado.
1763	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	3,782.62	0	3,782.62	Envía copias certificadas de listado.
sn	Agua Vista S. de R. L. la Buena Vida	10,994.40	0	10,994.40	No proporciono documentación
	White Sands Residencial Resort	30,234.60	27,486.00	2,748.60	Envía copias certificadas de listado , resumen de ingresos de cajero, presupuesto para permiso de construcción y recibo de tesorería
	White Sands Residencial Resort	5,442.23	0	5,442.23	No proporciono documentación
sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	2,382.12	0	2,382.12	No proporciono documentación
sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	30,967.56	0	30,967.56	No proporciono documentación
1869	Constructora Inmobiliaria los Patos	24,416.73	11,758.11	12,658.62	Envía copias certificadas de listado , cortes de cajero; póliza de ingresos, presupuesto para permiso de construcción y recibo de tesorería
1869	Constructora Inmobiliaria los Patos	23,821.20	12,451.82	11,369.38	Envía copias certificadas de listado , cortes de cajero; póliza de ingresos, presupuesto para permiso de construcción y recibo de tesorería
1867	Constructora Inmobiliaria los Patos	30,967.56	0	30,967.56	Envía copias certificadas de listado , cortes de cajero; póliza de ingresos, presupuesto para permiso de construcción y recibo de tesorería; sin identificar si corresponden a la licencia observada
1997	Verónica del Castillo Marqués	201,564.00	116,160.00	85,404.00	Envía copias certificadas de listado , presupuesto para permiso de construcción y recibo de tesorería
sn	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	9,528.48	0	9,528.48	No proporciono documentación
sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	17,865.90	0	17,865.90	La documentación enviada corresponde a recibo de fecha 12 septiembre 2006.

Informe del Resultado de la Fiscalización Especial 2002, 2003, 2004, 2005, 2006

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	85,160.79	0	85,160.79	La documentación enviada corresponde a recibo de fecha 12 septiembre 2006.
2274	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	16,765.36	0	16,765.36	No proporciono documentación
2289	Inmobiliaria San Pancho S. A.	283,966.84	0	283,966.84	Envía copias certificadas de listado , cortes de cajero; póliza de ingresos, informe de recaudación predial urbano.
2367	Punta Vista S. A. de C. V. (Punta de Mita Beach Club and Spa) Empresa: Punta Vista S. A de C. V.	103,975.29	0	103,975.29	Envía copias certificadas de listado , corte de cajero, resumen de recaudación predial urbano.
2418	Constructora Inmobiliaria los Patos	332,775.61	0	332,775.61	No proporciono documentación
2421	Constructora Inmobiliaria los Patos	13,101.66	0	13,101.66	No proporciono documentación
2422	Constructora Inmobiliaria los Patos	17,865.90	0	17,865.90	No proporciono documentación
2428	Agua Vista S De RI De Cv	846,295.77	846,295.77	0	Envía copias certificadas de listado , cortes de cajero; póliza de ingresos, copia de deposito bancario de fecha 29-08-06
sn	Constructora Inmobiliaria los Patos	63,721.71	0	63,721.71	No proporciono documentación
2578	Constructora Inmobiliaria los Patos	434,042.88	0	434,042.88	No proporciono documentación
2692	Inmoser Bienes Raíces S. A.	1,282,680.00	0	1,282,680.00	No proporciono documentación
s/n	Torre Kyte I y II	99,277.97	0	99,277.97	No proporciono documentación
1325	Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	73,262.65	0	73,262.65	No proporciono documentación
861	Desarrollo Marina Vallarta	7,144,655.50	0	7,144,655.50	La documentación proporcionada no corresponde a la licencia observada.
		11,193,121.91	1,014,151.70	10,178,970.21	

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.02.05.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117, fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe de \$10,178,970.21 (diez millones ciento setenta y ocho mil novecientos setenta pesos 21/100 moneda nacional), señalándose como presunta responsable a la Tesorera del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 2. Observación 6

Al efectuar el análisis de la documentación del ejercicio 2006 relativa a licencias de construcción y urbanización, se observa que se efectuaron descuentos del 50% los cuales no cuentan con el soporte documental que acredite la autorización en los casos que se detallan a continuación, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por \$104,883.23 (ciento cuatro mil ochocientos ochenta y tres pesos 23/100 moneda nacional).

Fecha 2006	Número licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida M ²	Número Recibo Tesorería	Monto determinado según auditoría \$	Monto pagado según recibo \$	Diferencia \$
25 abril	2053	Villas Río Corporación Inmobiliaria	Av. México s/n Jarretaderas	Urbanización	35,183.91	1556	161,177.49	56,294.26	104,883.23

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 4º de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2006; 3º fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado Cumplimiento de Disposiciones Legales.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No encontramos elementos para solventar esta observación, sin embargo esta administración tendrá el cuidado de tomar medidas tendientes a documentar las justificaciones de los descuentos que se autoricen, los que estarán sujetos a las circunstancias especiales de cada caso, y que serán para el estímulo a la inversión y a la generación del empleo y así regularizar el orden administrativo en este rubro, por otra parte se destaca que no se advierte desde la óptica nuestra que con ello se hubiera causado daño patrimonial a la hacienda municipal ya que se compensan estas medidas con los efectos sociales y de desarrollo de la región».

Determinación del OFS: Observación no Solventada.

Los argumentos presentados por el ente no desvirtúan lo observado en virtud de que ellos mismos reconocen que no encuentran los elementos para solventar la observación planteada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.02.06.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117, fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I 25 fracción VI del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe \$104,883.23 (ciento cuatro mil ochocientos ochenta y tres pesos 23/100 moneda nacional), señalándose como presuntos responsables al Tesorero, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Director de Obras y Servicios, servidores públicos del VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 3. Observación 1

En la expedición de las licencias conforme a tipo de construcción correspondientes al ejercicio fiscal 2002, se observa que se aplicaron tarifas de cobro por parte del ayuntamiento distintas a las establecidas en la ley de ingresos, según se detalla a continuación, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por \$8,932,185.76 (ocho millones novecientos treinta y dos mil ciento ochenta y cinco pesos 76/100 moneda nacional), de acuerdo como se describe en el siguiente cuadro.

Fecha 2002	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida M ²	Monto determinado según auditoría \$	Monto pagado según recibo \$	Diferencia \$
31 ene	671	Flamingos Beach and Golf	Abraham Gonzáles	Construcción	9,770.0	561,286.50	353,478.60	207,807.90
09 may	774	Big Window, S. A. de C. V	Bld. Costero L-F	Licencia de construcción	7,020.0	403,299.00	322,639.20	80,659.80
09 ago	861	Desarrollo Marina Vallarta	Dom. conocido	Ampliación náutica turística.	124,363.0	7,144,655.50	2,857,862.20	4,286,793.30
09 sep	910	Juan Mario Sahagun	Predio Cantiles		294,645.85	2,256,987.21	107,240.00	2,149,747.21
12 sep	931	Villas las Brisas y Park S. A. de C. V.	Av. Estaciones No. 119	Urbanización	30,823.5	118,054.16	59,181.20	58,872.96
				Sub-Total				6,783,881.17

02 oct	943	Paradise Village Contry Club	Paseo de los Cocoteros		54,456.4	3,128,519.61	980,215.02	2,148,304.59
Sub-Total								2,148,304.59
Total								8,932,185.76

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117, fracciones I y II, de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit, 38 y 39 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2002.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No encontramos elementos para solventar esta observación, sin embargo esta administración tendrá el cuidado de tomar medidas tendientes a ajustar los cobros de las licencias a los parámetros establecidos en la Ley de Ingresos aplicable, por otra parte se destaca que no se advierte desde la óptica nuestra que con ello se hubiera causado daño patrimonial a la hacienda municipal ya que se compensan estas medidas con los efectos sociales y de desarrollo de la región».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los argumentos presentados por el ente no desvirtúan lo observado.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.03.01

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; 7º fracción XVI y 58 fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I 25 fracción VI del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, señalando como presuntos responsables del 1 de enero al 18 de septiembre al señalándose como presuntos responsables al Tesorero, Director de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Obras y Servicios, servidores públicos del IV Ayuntamiento, por un importe de \$6,783,881.17(seis millones setecientos ochenta y tres mil ochocientos ochenta y nueve pesos 17/100 moneda nacional), y del 19 de septiembre al 31 de diciembre al señalándose como presuntos responsables al Tesorero, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Director de Obras y Servicios, servidores públicos del V Ayuntamiento por \$2,148,304.59 (dos millones ciento cuarenta y ocho trescientos cuatro pesos 59/100 moneda nacional)

Resultado 3. Observación 2

Durante el ejercicio fiscal 2002 se expidieron licencias de construcción por plazos mayores a los estipulados en la ley de ingresos, de éstas, en tres de ellas sólo se cobró lo correspondiente a 18 meses, dejándose de cobrar en base a los metros cuadrados construidos y el periodo de construcción y de acuerdo con ley de ingresos para la

Informe del Resultado de la Fiscalización Especial 2002, 2003, 2004, 2005, 2006

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

municipalidad de Bahía de Banderas Nayarit, el refrendo por los meses subsecuentes y cuyo importe asciende a \$3,726,561.42 (tres millones setecientos veintiséis mil quinientos setenta y un pesos 42/100 moneda nacional), asimismo, se señala que no se cuantificó el importe de la licencia 872 que marca hasta terminación de la obra, por desconocer la fecha de su conclusión, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por el importe señalado, con la salvedad indicada.

Fecha 2002	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida	Meses	Número o bimestres excedidos	Diferencia determinada \$
09-May	774	Big Window, S. A. de C. V	Blvd. Costero L-F	Licencia de construcción	7,020.00	24 meses	3	193,583.52
19-Ago	872	The Village Ceisure Group S. A. de C. V	Lotes D y E	Construcción	75,341.00	Hasta terminación de la obra		
09-sep	910	Juan Mario Sahagun	Predio Cantiles	Urbanización	294,645.85	36 meses	9	2,031,288.49
					sub-total			2,224,872.01
02-Oct	943	Paradise Village Contry Club	Paseo de los Cocoterios	Construcción de un hotel lote No 21 Villa No.8	54,456.39	36 meses	9	1,501,689.41
sub-total								1,501,689.41
Total								3,726,561.42

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 38 y 39 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas Nayarit; para el ejercicio fiscal 2002.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Respecto a dicha observación hago de su conocimiento que la Licencia # 774 expedida a nombre de Window S.A. de C.V. se expide el día 9 de Mayo del año 2002, la licencia # 872 expedida a nombre de The Village Ceisure Group S.A. de C.V. se expide el día 19 de Agosto del año 2002, y la licencia # 910 a nombre de el Sr. Juan Mario Sahún se expide el día 9 de Septiembre del año 2002, por lo cual informo a Usted que su servidora dejo el cargo de Directora de Desarrollo Urbano y Ecología el 16 de Septiembre del año 2002 cinco meses después de expedida la licencia # 774 y dos meses después de expedidas las licencias # 872 y # 910 dado lo anterior mi responsabilidad sobre el seguimiento puntual sobre el cumplimiento de los desarrolladores respecto a los metros cuadrados de construcción así como cada una de las condicionantes referidos en cada una de las licencias otorgadas, concluyó el día 16 de Septiembre del año 2002 y en esta fecha no se había vencido el plazo para ninguna de ellas, y se estaba cumpliendo con los tiempos y los metros cuadrados de construcción permitidos, dados los argumentos en mención solicito a usted tomar en consideración y deslindarme de responsabilidad en esta observación.

En relación a las licencias que se otorgaron por 24 meses y hasta terminación de obra se destaca que habiendo en la época de su autorización escasas obras debido a que no ocurría el total repunte y desarrollo de la región y era necesario estimular las

inversiones con licencias que se ajustaran al proyecto inicial de cada solicitante siendo la causa de que se optara por esa medida, además de que el cobro realizado por este Ayuntamiento correspondía al número de metros cuadrados de construcción y no a la temporalidad de la licencia, por lo que exhibimos en copia certificada los recibos relacionados con estas operaciones.

Por otra parte es inexacto que la licencia de construcción número 910 de fecha 9 de septiembre de 2002 se hubiera autorizado por un plazo de 36 meses y amparando construcción de 294,645.85 metros ya que según se acredita con la copia certificada de la misma, ampara 28,000 metros cuadrados y se autorizo por 18 meses plazo permitido por la ley, por lo que es inaplicable la determinación hecha por esa autoridad fiscalizadora. Asimismo se exhiben en copia certificada los recibos de pago que se generaron con motivo del régimen de condominio de 47 viviendas expedido a favor de JUAN MARIO SAHAGUN DE LA MORA destacando que el recibo por concepto de la licencia de construcción número 910 se expidió por el pago de la cantidad de \$117,964.00.

En relación a la licencia que se otorgó por 36 meses, se destaca que habiendo en la época de su autorización escasas obras debido a que no ocurría el total repunte y desarrollo de la región y era necesario estimular las inversiones con licencias que se ajustaran al proyecto inicial de cada solicitante siendo la causa de que se optara por esa medida, además de que el cobro realizado por este Ayuntamiento correspondía al número de metros cuadrados de construcción y no a la temporalidad de la licencia».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

La observación subsiste; ya que el argumento presentado confirma lo observado, en referencia a la documentación certificada que el ente está manifestando no fue presentada ante este órgano fiscalizador. Con respecto a la vigencia referenciada por el ente relativa a la licencia 910 se solventa por \$2,031,288.49 (dos millones treinta y un mil doscientos ochenta y ocho pesos 49/100 moneda nacional), quedando pendiente de solventar lo observado en las licencias 774, 872 y 993, ya que lo argumentado no es suficiente para solventarla, debido a que la ley de ingresos estipula como máximo 18 meses de duración y por el resto se debe de pagar un refrendo por cada bimestre.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.03.02

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; 7º fracción XVI y 58 fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, señalando como presunto responsable del 1 de enero al 18 de septiembre al Tesorero, Directores de Desarrollo Urbano y Ecología y de Obras y Servicios IV Ayuntamiento, por un importe de \$193,583.52

(ciento noventa y tres mil quinientos ochenta y tres pesos 52/100 moneda nacional), y del 19 de septiembre al 31 de diciembre al Tesorero Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Director de Obras y Servicios del V Ayuntamiento por \$1,501,689.41 (un millón quinientos un mil seiscientos ochenta y nueve pesos 41/100 moneda nacional)

Resultado 3. Observación 3

Durante el ejercicio fiscal 2003 se expidieron licencias de construcción por plazos mayores a los estipulados en la ley de ingresos, sólo se cobró lo correspondiente a 18 meses, dejándose de cobrar en base a los metros cuadrados y al periodo de construcción y de acuerdo con ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas Nayarit, el refrendo por los meses subsecuentes y cuyo importe asciende a \$516,115.21 (quinientos dieciséis mil ciento quince pesos 21/100 moneda nacional), por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por el importe señalado.

Fecha 2003	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida	Meses	Número bimestres excedidos	Diferencia determinada \$
06 may	250	Playa Royal Resort	Av. Cocoterros No. 21	Complemento	9,486.54	36 meses	9	516,115.21

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 40 y 41 de la Ley de Ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2003 y 3° fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado Base de Registro.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«En relación a la licencia que se otorgó por 36 meses, se destaca que habiendo en la época de su autorización escasas obras debido a que no ocurría el total repunte y desarrollo de la región y era necesario estimular las inversiones con licencias que se ajustaran al proyecto inicial de cada solicitante siendo la causa de que se optara por esa medida, además de que el cobro realizado por este Ayuntamiento correspondía al número de metros cuadrados de construcción y no a la temporalidad de la licencia».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Debido a que los argumentos presentados por el ente no son suficientes toda vez que incumple con lo estipulado en la Ley de Ingresos; como se establece el artículo 40 fracción XI el plazo máximo que se puede otorgar por una licencia de construcción es de 18 meses.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.03.03

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe \$516,115.21 (quinientos dieciséis mil ciento quince pesos 21/100 moneda nacional) señalándose como presuntos responsables al Tesorero, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Director de Obras y Servicios, servidores públicos del V Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 3. Observación 4

En la expedición de licencias del ejercicio 2003 conforme a tipo de construcción, se observa que se aplicaron tarifas de cobro por parte del ayuntamiento distintas a las establecidas en la ley de ingresos, por \$3,610,225.50 (tres millones seiscientos diez mil doscientos veinticinco pesos 50/100 moneda nacional), por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por el importe señalado.

Fecha 2003	Número licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida M ²	Monto determinado según auditoría \$	Monto pagado según recibo \$	Diferencia \$
25 feb	150	Constructor a Inmobiliaria los Patos	Carretera Fed. 200	Licencia de construcción	18,952.4	76,378.13	65,385.74	10,992.39
26 feb	148	Constructor a Inmobiliaria los Patos	Carretera Fed. 200	Urbanización	92,100.0	222,697.80	175,911.00	46,786.80
06 may	250	Playa Royal Resort	Av. Cocoteros No. 21	Complemento	94,86.54	573,461.34	254,334.14	319,127.20
15 oct	979	Nayarta Quinta del Mar	Fracc. Flamingo mod. 2	Reconstrucción	86,51.4	209,478.51	138,422.40	71,056.11
16 oct	496	Dynamica Desarrollo Sustentable	Carretera Fed. 200	Construcción de 499 casas	28,897.5	465,828.18	109,963.36	355,864.82
04 nov	416	Dynamica Desarrollo Sustentable	Parcela 224 rincón del cielo	Urbanización	73,293.1	2,953,712.33	147,314.15	2,806,398.18
Total								3,610,225.50

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II, de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 40 y 41 de la ley de Ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2003.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No encontramos elementos para solventar esta observación, sin embargo esta administración tendrá el cuidado de tomar medidas tendientes a ajustar los cobros de las licencias a los parámetros establecidos en la Ley de Ingresos aplicable, por otra parte se destaca que no se advierte desde la óptica nuestra que con ello se hubiera causado daño patrimonial a la hacienda municipal ya que se compensan estas medidas con los efectos sociales y de desarrollo de la región».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los argumentos presentados por el ente no desvirtúan lo observado, en virtud de que las manifestaciones vertidas por el ayuntamiento, no cuentan con elementos para solventar la observación planteada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.03.04.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I 25 fracción VI del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe \$3,610,225.50 (tres millones seiscientos diez mil doscientos veinticinco pesos 50/100 moneda nacional), señalándose como presuntos responsables al Tesorero, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Director de Obras y Servicios, servidores públicos del V Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 3. Observación 5

De la revisión a la expedición de licencias conforme a tipo de construcción del ejercicio 2004, se observa que se aplicaron tarifas de cobro por parte del ayuntamiento distintas a las establecidas en la ley de ingresos, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por \$282,312.41 (doscientos ochenta y dos mil trescientos doce pesos 41/100 moneda nacional).

Fecha 2004	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie construida M ²	Monto determinado según auditoría \$	Monto pagado según recibo \$	Diferencia \$
06 feb	619	Oscar Flores Pérez	Km 1.5, 1er. Acceso a Nvo. vallarta fraccionamiento lomas del sol	Construcción	12,616.0	425,007.81	254,212.40	170,795.41
02 abr	714	Dynamica Desarrollo Sustentable	Carretera Fed. 200 "Valle D"	Urbanización	63,471.6	160,367.40	133,290.40	27,077.00

15 jun	813	Constructor a Inmobiliaria los Patos	Fracc. Los Patos	Urbanización	40,000.0	168,440.00	84,000.00	84,440.00
				Total				282,312.41

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 39 y 40 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2004

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No encontramos elementos para solventar esta observación, sin embargo esta administración tendrá el cuidado de tomar medidas tendientes a ajustar los cobros de las licencias a los parámetros establecidos en la Ley de Ingresos aplicable, por otra parte se destaca que no se advierte desde la óptica nuestra que con ello se hubiera causado daño patrimonial a la hacienda municipal ya que se compensan estas medidas con los efectos sociales y de desarrollo de la región».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los argumentos presentados por el ente no desvirtúan lo observado, en virtud de que las manifestaciones vertidas por el ayuntamiento, no cuentan con elementos para solventar la observación planteada.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.03.05.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I 25 fracción VI del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe de \$282,312.41 (doscientos ochenta y dos mil trescientos doce pesos 41/100 moneda nacional), señalándose como presuntos responsables al Tesorero, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Director de Obras y Servicios, servidores públicos del V Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 3. Observación 6

De la revisión a la expedición de licencias conforme a tipo de construcción del ejercicio 2005, se observa que se aplicaron tarifas de cobro por parte del ayuntamiento distintas a las establecidas en la ley de ingresos, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por \$169,062.74 (ciento sesenta y nueve mil sesenta y dos pesos 74/100 moneda nacional).

Informe del Resultado de la Fiscalización Especial 2002, 2003, 2004, 2005, 2006

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

Fecha 2005	Número De licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie Construida M ²	Monto determinado según auditoría \$	Monto pagado según recibo \$	Diferencia \$
16 feb		Desarrollo Marina Vallarta S A	Lote CG3, V-7	Construcción	745.0	32,817.25	26,253.80	6,563.45
13 jun	1340	Vallarta Ocean Front Community	Lote G 1-3	Construcción condominios	10,534.8	696,086.91	533,587.62	162,499.29
				Total				169,062.74

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 39 y 40 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2005.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No encontramos elementos para solventar esta observación, sin embargo esta administración tendrá el cuidado de tomar medidas tendientes a ajustar los cobros de las licencias a los parámetros establecidos en la Ley de Ingresos aplicable, por otra parte se destaca que no se advierte desde la óptica nuestra que con ello se hubiera causado daño patrimonial a la hacienda municipal ya que se compensan estas medidas con los efectos sociales y de desarrollo de la región».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los argumentos presentados por el ente no desvirtúan lo observado.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.03.06.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I 25 fracción VI del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe \$169,062.74 (ciento sesenta y nueve mil sesenta y dos pesos 74/100 moneda nacional) señalándose como presuntos responsables al Tesorero, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Director de Obras y Servicios, servidores públicos del V Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 3. Observación 7

De la revisión a la expedición de licencias conforme a tipo de construcción del ejercicio 2006, se observa que se aplicaron tarifas de cobro por parte del ayuntamiento distintas a las establecidas en la ley de ingresos, por lo que se presume un daño a la hacienda

municipal por \$665,589.55 (seiscientos sesenta y cinco mil quinientos ochenta y nueve pesos 55/100 moneda nacional).

Fecha 2006	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia	Superficie Construida M ²	Monto determinado según auditoría \$	Monto pagado según recibo \$	Diferencia \$
25 abr	2053	Villas Río Corporación Inmobiliaria	Av. México s/n Jarretaderas	urbanización	35,183.9	161,177.49	56,294.26	104,883.23
13 jun	2222	White Sands Residencial Resort	Carretera a Punta de Mita las Carg.	Construcción	14,994.0	1,030,312.71	686,875.14	343,437.57
26 jun	2265	Constructora Inmobiliaria los Patos	Palma Real oficina San Vicente	urbanización	284,334.0	781,519.36	587,784.46	193,734.90
16 oct	2546	Ruiz Solano Luciano y Condueños	Pelícanos esquina Iris	uso de suelo	57,55.2	49,520.61	25,986.76	23,533.85
Total								665,589.55

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II, de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 24 y 25 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas Nayarit; para el ejercicio fiscal 2006.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No encontramos elementos para solventar esta observación, sin embargo esta administración tendrá el cuidado de tomar medidas tendientes a ajustar los cobros de las licencias a los parámetros establecidos en la Ley de Ingresos aplicable, por otra parte se destaca que no se advierte desde la óptica nuestra que con ello se hubiera causado daño patrimonial a la hacienda municipal ya que se compensan estas medidas con los efectos sociales y de desarrollo de la región».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los argumentos presentados por el ente no desvirtúan lo observado, en virtud de que las manifestaciones vertidas por el ayuntamiento, no cuentan con elementos para solventar la observación planteada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.03.07.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I 25 fracción VI del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe de \$665,589.55 (seiscientos sesenta y cinco mil quinientos ochenta y nueve pesos

55/100 moneda nacional) señalándose como presuntos responsables al Tesorero, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Director de Obras y Servicios, servidores públicos del VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 3. Observación 8

En el expediente de Luciano Ruiz y Corporativos se detectó el recibo provisional expedido por el Municipio de Bahía de Banderas Nayarit número 22915 de fecha 6 de noviembre de 2006 por \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de apoyo al plan parcial de desarrollo, el cual no fue posible identificar el ingreso del recurso por no contar con la ficha de depósito y la información contable que lo acredite, no obstante que en el recibo provisional se señala que se cubre su importe con cheque 1138781 expedido contra la cuenta del banco HSBC, por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por dicho importe.

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I y II de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 24 y 25 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas Nayarit; para el ejercicio fiscal 2006; 3º fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado, Base de Registro y Cumplimiento de Disposiciones Legales.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No encontramos elementos para solventar esta observación, sin embargo esta administración tendrá el cuidado de tomar medidas tendientes a regularizar la normativa contable para sujetar los actos de nuestra parte al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los argumentos presentados por el ente no desvirtúan lo observado.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.03.08.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58 fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) señalándose como presunta responsable a la Tesorera del VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 3. Observación 9

En el expediente del fraccionamiento Real Nuevo Vallarta no se proporcionaron las licencias de uso de suelo, urbanización y construcción, además carece de presupuesto para permiso de construcción, póliza de ingreso, recibo de Tesorería; por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por los ingresos percibidos del mismo, el cual no es posible determinar en virtud de no haber proporcionado la información correspondiente.

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracciones I II y III de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 24 y 25 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas Nayarit; para el ejercicio fiscal 2006; 3° fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado, Base de Registro y Cumplimiento de Disposiciones Legales.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«En esta observación se alude a falta de registros contables cuando también se indica que no hay antecedentes de presupuesto para permiso, ni licencias de uso de suelo urbanización y construcción por lo tanto resulta una imposibilidad para la tesorería para asentar esos registros por lo que deberá desestimarse».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los argumentos presentados por el ente no desvirtúan lo observado.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.03.09.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58 fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117, fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por el importe de los ingresos percibidos, señalándose como presunta responsable a la Tesorera del VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 4. Observación 1

En la licencia de Urbanización 934, expedida a Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A. de C.V. del 12 de septiembre de 2002, no proporcionaron el presupuesto para permiso de construcción, póliza de ingreso, recibo de Tesorería; por lo que se presume un daño a la hacienda municipal por los ingresos percibidos del mismo, el cual no es posible determinar en virtud de no haber proporcionado la información correspondiente.

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 25 fracción VI, 29 fracción XVII. del Reglamento de Administración del Ayuntamiento de Bahía De Banderas, Nayarit; 38 y 39 de la ley de ingresos para la municipalidad de Bahía de Banderas Nayarit; para el ejercicio fiscal 2002; 3º fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado, Cumplimiento de Disposiciones Legales.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Respecto a dicha observación, informo a Usted que los presupuestos para permiso de construcción, se otorgaban en la Dirección de Obras Publicas (anexo copia de un recibo de presupuesto de construcción) y los recibos de tesorería precisamente los otorgaba la Tesorería Municipal que una vez cubierto el pago a Tesorería la Dirección de Obras Publicas otorgaba la Licencia de Construcción y que a nuestro cargo estaba únicamente la aprobación y expedición de los usos del suelo, por lo cual le solicito se me deslinde de responsabilidad en dicha observación.

En relación con esta observación no existen elementos de registro que nos permitan solventar documentalmente las omisiones detectadas por ese órgano fiscalizador».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Lo manifestado no desvirtúa lo observado toda vez que si el procedimiento que utiliza el ayuntamiento es el descrito en el párrafo anterior, el Reglamento de Administración del Ayuntamiento de Bahía de Banderas en su artículo 25 fracción VI establece que son atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgar licencias para la construcción, remodelación, ampliación o demolición de inmuebles y autorizar las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión de predios conforme lo dispone la ley y los reglamentos respectivos.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.04.01.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58, fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por el importe de los ingresos percibidos, señalándose como presuntos responsables al Tesorero, Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Obras y Servicios, servidores públicos del IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 4. Observación 2

Al efectuar la revisión de los expedientes cuyos casos se describen a continuación, se observa que en los presupuestos para permiso de construcción emitidos en el año 2002 por la dirección de Obras Públicas, existe una diferencia para efectuar el cobro por concepto de urbanización, entre la superficie establecida y los planos, por 374,392.71

m², por lo que se presume un daño a la hacienda municipal de \$2,867,848.16 (dos millones ochocientos sesenta y siete mil ochocientos cuarenta y ocho pesos 16/100 moneda nacional).

Fecha 2002	Número Licencia	Propietario	Dirección	M ² s/recibo de cobro	M ² s Según documentación	Diferencia m ²	Diferencia determinada \$	Documentación
26 jul	847	Inmobiliaria San Pancho S. A.	Unidad Habitacional las olas	11,871.00	119,378.75	107,507.75	823,509.37	Plano
03 sep	897	Punta Tortuga S. A. de C. V.	Juana de Arco	33,000.00	33,239.11	239.11	1,831.58	Constancia de compatibilidad urbanística
09 sep	910	Juan Mario Sahagun	Predio Cantiles	28,000.00	294,645.85	266,645.85	2,042,507.21	Inspección física
Total						374,392.71	2,867,848.16	

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracción I, de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; 3º fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado, Cumplimiento de Disposiciones Legales; 25 fracción VI, 29 fracción XVII del Reglamento de Administración del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Respecto a dicha observación, era la Dirección de Obras Públicas quien tenía a su cargo expedir los presupuestos de construcción (anexo copia de formato de presupuesto para permiso de construcción), y establecer en las Licencias los metros cuadrados de construcción que se estaban solicitando.

Por lo anterior solicito a usted se me deslinde de responsabilidad sobre esta observación.

En el caso de esta observación los metros cuadrados cobrados en cada operación fueron la base para la urbanización, mismas que se identifican en este concepto como vialidades, y no como construcción, que al parecer es la confusión de ese órgano fiscalizador para determinar la diferencia en metros cuadrados a que se refiere, amparándose solo como autorización del ayuntamiento lo que consta en la licencia».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Lo manifestado no desvirtúa lo observado toda vez que si el procedimiento que utiliza el ayuntamiento es el descrito en el párrafo anterior el Reglamento de Administración del Ayuntamiento de Bahía de Banderas en su artículo 25 fracción VI establece que son atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgar licencias para la construcción, remodelación, ampliación o demolición de inmuebles y autorizar las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión de predios conforme lo dispone la ley y los reglamentos respectivos.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.04.02.

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; 7º fracción XVI; 54, y 58 fracción I, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; y 117 fracciones III y XIX; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 19 fracción I del Reglamento de Administración del Ayuntamiento Bahía de Banderas, Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad resarcitoria, este último, por un importe de \$2,867,848.16 (dos millones ochocientos sesenta y siete mil ochocientos cuarenta y ocho pesos 16/100 moneda nacional), señalándose como presunta responsable al Tesorero, Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Obras y Servicios del IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 4. Observación 3

De las licencias expedidas en el ejercicio 2005, se observa que carecen de firma del Director de Desarrollo Urbano y Ecología, en los siguientes casos.

Fecha	Número de licencia	Propietario	Dirección	Tipo de licencia
14/01/2005	1097	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción
14/01/2005	1094	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción de 3 casas
14/01/2005	1094	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción 3 albercas y 3 pérgolas
14/01/2005	1098	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Urbanización
14/01/2005	1095	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción de 3 casas
14/01/2005	1095	Casa Mexicana del Pacífico	Punta de mita	Construcción 3 albercas y 3 pérgolas

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 25 fracción VI, 29 fracción XVII del Reglamento de Administración del Ayuntamiento de Bahía De Banderas, Nayarit; 3º, fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit, en lo concerniente al Principio Básico de Contabilidad Gubernamental denominado, Cumplimiento de Disposiciones Legales.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«La omisión de la firma del Director de Desarrollo Urbano y Ecología no le resta eficacia jurídica a la licencia de construcción expedida, debido a las atribuciones compartidas en esta materia con la Dirección de Obras Públicas habiéndose agotado el trámite previo para su procedencia, por lo que se estima que esta administración deberá tener cuidado de previo a la entrega de los documentos de autorización a los solicitantes se verifiquen la totalidad de sus requisitos formales».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

La observación subsiste debido a que los argumentos presentados por el ente no son suficientes para solventar lo observado.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.04.03.

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, 54 fracción I y 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presunto responsable al Director de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Obras y Servicios del IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 5. Observación 1

Durante el desarrollo de la auditoría, con oficio OFS/AG/255/2008 se solicitó documentación complementaria, la cual no fue proporcionada en su totalidad, situación que se asentó en el acta circunstanciada del veintitrés de abril de dos mil ocho. La documentación no entregada, a continuación se describe.

Nombre De La Empresa	Domicilio	Licencias				Recibos
		Uso de Suelo	Construcción	Urbanización	Póliza de Ingreso	Tesorería Corresp. a Licencias Marcadas
Inmobiliaria Punta Tizate S. A. de C. V.	Playa el Tizate	X	X	X	X	X
Grupo Inmobiliario Bahía Palmar S. A.	Lote denominado Pol. 3-B	X	X	X	X	X
Urbanizadora y Constructora Amadeus S. A.	Punta Esmeralda M-7	X		X	X	X
Agua Vista S. de R. L. la Buena Vida	Playa la Manzanilla la Cruz	X		X	X	
White Sands Residencial Resort	Carretera a Punta de Mita las Carg.	X		X	X	X
Ruiz Solano Luciano y Condueños	Pelicanos esquina Iris		X	X	X	X
Desarrollo Inmobiliario del Faro	Domicilio Conocido	X		X	X	X
Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Las Ceibas Jarretaderas	X	X	X	X	X
Villas Río Corporación Inmobiliaria	Av. México s/n Jarretaderas	X	X		X	X
Inmobiliaria San Pancho S. A.	Unidad Habitacional	X	X		X	X
Inmobiliaria San Pancho S. A.	San Francisco	X	X	X	X	X
Desarrollo Marina Vallarta	Dom. conocido	X	X	X		X
Paradise Village Contry Club	Paseo de los Cocoteros	X	X	X	X	X

Informe del Resultado de la Fiscalización Especial 2002, 2003, 2004, 2005, 2006

H. Congreso del Estado de Nayarit
Órgano de Fiscalización Superior

Dynamica Desarrollo Sustentable	Carretera Fed. 200	X	X	X	X	X
Constructora Inmobiliaria los Patos	Carretera Fed. 200	X	X	X	X	X
Constructora Inmobiliaria los Patos	Carretera Fed. 200	X		X	X	X
Dynamica Desarrollo Sustentable	Carretera Fed. 200	X		X	X	X
Oscar Flores Pérez	Km 1.5, 1er. Acceso a Nvo. vallarta	X		X	X	X
Dynamica Desarrollo Sustentable	Carretera Fed. 200 "Valle D"	X	X		X	X
Constructora Inmobiliaria los Patos	Fracc. Los Patos	X	X		X	X
Promotora Cora S. A. de C. V.	Paseo de los Cocoteros	X	X	X		X
Hogares Solidos S. A. de C. V.	Lote 54- B, V-8 Paseo Cocoteros	X		X	X	X
Desarrollo Marina Vallarta S A	Lote CG3, V-7	X		X	X	X
Dynamica Desarrollo Sustentable	Valle Dorado Parcela 1982-2 p2	X		X	X	X
Juan Mario Sahagun	Predio Cantiles	X	X	X	X	X
Constructora Inmobiliaria los Patos	Palma Real oficina San Vicente		X	X	X	X
Inmoser Bienes Raices S. A.	Villas Marimar	X	X	X	X	X
Flamingos Beach and Golf	Abraham Gonzáles	X		X	X	X
Big Window, S. A. de C. V	Blvd. Costero L-F	X		X	X	X
The Village Ceisure Group S. A. de C. V	Lotes D y E	X	X	X	X	X
La Porción S. A. de C. V.	Boulevard la Cruz Puerto Vallarta	X		X	X	X
La Porción S. A. de C. V.	Boulevard la Cruz Puerto Vallarta	X		X	X	X
Palmares del country	Paseo Cocoteros	X	X	X	X	X
Villas las Brisas y Park S. A. de C. V.	Av. Estaciones No. 119	X	X		X	X
María de Lourdes Romero Serna	Fracc. Residencia los Mang.	X	X	X	X	X
Nayarta Quinta del Mar	Fracc. Flamingo mod. 2	X	X	X	X	X
Valles del Colli S. A. de C. V.	Flamingos Club Resid	X	X	X	X	X
MX Riusa II S. A. de C. V.	Lote LL Flamingos		X	X	X	
Inmobiliaria Punt Pontoque S. A.	Km s/n Carretera a Punta de Mita	X	X	X	X	X
Punta Tortuga S. A. de C. V.	Juana de Arco	X	X	X	X	X
SB Villas S de R. L. de C. V.	Indiviso Subcondom H-2	X	X	X	X	X
Casa Mexicana del Pacífico		X	X	X	X	X
Vallarta Ocean Front Community	Lote G 1-3	X		X	X	X

Proyectos Inmobiliarios de Culiacán	Santa Fe	X	X	X	X	X
Desarrollo Marina Vallarta S. A.	Mayan Palace	X	X	X	X	X
Punta Vista S. A. de C. V. (Punta de Mita Beach Club and Spa) Empresa: Punta Vista S. A de C. V.	Punta de Mita	X	X	X	X	X
Punta Vista S. A. de C. V. (Punta de Mita Beach Club and Spa) Empresa: Punta Vista S. A de C. V.	Punta de Mita	X	X	X	X	X
Punta Vista S. A. de C. V. (Punta de Mita Beach Club and Spa) Empresa: Punta Vista S. A de C. V.	X	X	X	X	X	X
	Lote 5M –M-19 Av. Anclote					
Restaurant y Bar Empresa: Café Des Artites del Mar Propietario: Therry Blovet	Punta de Mita	X	X	X	X	
Cantiles de Mita S. A. de C. V.	Punta de Mita	X	X	X	X	

Por lo anterior se incumple con lo que establecen los artículos 117 fracción III de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y el artículo 105 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumento del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No existe argumento que sostenga las razones de tal omisión, en lo que respecta a esta administración atenderemos los requerimientos que tengan que ver con la función fiscalizadora para los efectos de que se transparenten los actos que nos son propios como administración municipal».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los argumentos presentados por el ente no desvirtúan lo observado, en virtud de que las manifestaciones vertidas por el ayuntamiento, no cuentan con elementos para solventar la observación planteada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.01.

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 54 fracción I y 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 237 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presunto responsable a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología, Director de obras públicas y Tesorera del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas Nayarit.

Resultado 5. Observación 2

De la revisión documental de la licencia con folio 671 del 31 de enero de 2002, e inspección física de la obra denominada «Construcción de condominios con una superficie de 9,170.00 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$496,000.00 (cuatrocientos noventa y seis mil pesos 00/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

2.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Licencia de uso de suelo.

Constancia de compatibilidad urbanística.

Formato único que comprende el alineamiento.

Número oficial.

Uso específico del suelo.

Dictamen de factibilidad urbanística.

Impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, así como las demoliciones y excavaciones en su caso.

La licencia o permiso para la construcción.

El título o constancia de propiedad o posesión y el proyecto (planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones).

Las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

El recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes.

El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 6º, 7º fracción IX, 105, 106, 222 fracciones I, II, III, IV y V de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarita.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Prevalece la observación, ya que no envían ninguno de los documentos observados.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.02-2.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 3

De la revisión documental de la licencia con folio 774 del 9 de mayo de 2002, e inspección física de la obra denominada «Construcción de hotel con una superficie de 7,020.00 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$24,668.03 (veinticuatro mil seiscientos sesenta y ocho pesos 03/100 moneda nacional) por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

3.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Licencia de uso de suelo.

Constancia de compatibilidad urbanística.

Dictamen de factibilidad urbanística.

Impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, así como las demoliciones y excavaciones en su caso.

La licencia o permiso para la construcción.

El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

Falta de firmas:

El proyecto (planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones), así como las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo no están debidamente firmados y sellados.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 6º, 7º, fracción IX, 105, 106, 222, fracciones I, II, III, IV y V, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este recurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Licencia de uso de suelo*
- *Manifestación de Impacto ambiental*
- *Licencia de construcción*
- *Dictamen Técnico de compatibilidad de los usos y vocación del suelo*
- *Planos*

No habiéndose requerido para este proyecto los diversos supuestos mencionados en la observación».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa “El manifiesto de impacto ambiental, la licencia de construcción, los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, así como el dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo”; la licencia de uso de suelo no se tomó en cuenta para la solventación debido a que trae fecha del 30

de junio de 2005 y la licencia en comento trae del 09 de mayo de 2002, no obstante que la licencia de uso de suelo debe de ser antes de la de construcción. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.05.03-3.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 4

De la revisión documental de la licencia con folio 847 del 26 de julio de 2002, e inspección física, de la obra denominada «Licencia de urbanización con una superficie de 11,871.00 m², en la localidad de San Francisco», con un importe pagado de \$152,780.00 (ciento cincuenta y dos mil setecientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional, por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

4.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La Publicación de la aprobación del proyecto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

La memoria descriptiva del fraccionamiento, los planos y memorias de cálculo de las vialidades.

Licencia de uso de suelo.

Constancia de compatibilidad urbanística.

La solicitud de autorización al ayuntamiento y a la Secretaría de Obras Públicas, por parte de los interesados para fraccionar el terreno Alineamiento y número oficial.

El título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se fraccionaron, la copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa fraccionadora, debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio.

Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

Dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

La localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público, autorización para las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Autorización para las demoliciones y excavaciones en su caso.

Dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

El documento de aceptación del o los peritos responsables y la autorización en su caso de la Comisión Nacional del Agua y del Ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas y de las áreas de donación presentadas por el fraccionador.

Las fianzas o garantías equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos del fraccionamiento.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales emitidos por el fraccionador al ayuntamiento del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento con el fin de atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes realicen.

El acta de entrega-recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente, hasta la conclusión de las obras de urbanización y la solicitud por parte del fraccionador a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y la autorización por parte de ésta última, para iniciar la promoción de venta de lotes.

La Publicación en el Periódico Oficial del acta entrega-recepción (antes mencionada), así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para efectos legales de las áreas de donación al ayuntamiento.

El proyecto de resolución definitiva presentado por el fraccionador, el cual debe contener: el tipo de fraccionamiento y su localización, con indicación del predio o predios que comprende y los usos y destinos autorizados, la relación de su ubicación con su contexto inmediato, la zonificación interna con la indicación de las áreas de cesión para destinos; donaciones y los tipos y densidad de construcción, las especificaciones y características de las obras de urbanización y complementarias, las dimensiones y superficie de cada lote y los usos que se proponen para los mismos, las vías de comunicación existentes de acceso al área, los planos topográficos y de vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes y las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se hayan impuesto al fraccionador.

Falta de firmas:

El plano del proyecto general a escala que debe de contener la lotificación con señalamientos de manzanas; zonificación interna; propuesta de nomenclatura; localización de áreas verdes y áreas de donación presentados, solo tienen el sello de la Dirección de Obras Públicas Municipales, careciendo de la firma y sello de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, así como también de la firma del perito autorizado.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º fracciones IV, XIV, XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 148, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221 y 222 fracción I, II, III, IV y V de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este curso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Licencia de uso de suelo*
- *La solicitud de autorización al ayuntamiento*
- *El título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad*
- *El certificado de libertad de gravámenes*
- *Dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental*
- *Dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.*

Por otra parte se destaca que se trata de un condominio y que algunos de los requisitos referidos no aplican, ya que son tramites solo reservados a los fraccionamientos».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa “La solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento, la licencia de uso de suelo y el título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento,” comentan que envían “El certificado de libertad de gravámenes, el dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental y el Dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo, sin embargo dicha documentación no fue remitida a éstas oficinas. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.04-4.1

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, 54, fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 5

De la revisión documental de la licencia con folio 861 del 9 de agosto de 2002, e inspección física de la obra denominada «Licencia para ampliación de Hotel Gran Mayan con una superficie de 124,368.02 m², en la localidad de Nuevo Vallarta», con un importe pagado de \$3,690,845.71 (tres millones seiscientos noventa mil ochocientos cuarenta y cinco pesos 71/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

5.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción en la forma autorizada por el Ayuntamiento.

Licencia de uso de suelo.

Constancia de compatibilidad urbanística.

Alineamiento y número oficial.

Dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

Autorización para la ocupación temporal de la vía pública.

Autorización para las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Autorización para las demoliciones y excavaciones en su caso.

Dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

Cálculos o memorias correspondientes.

Falta de firmas:

Los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones no están firmados por el perito autorizado por el H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 6º, 7º, fracción IX, 105, 106, 222, fracción I, II, III, IV y V, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.05-5.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 6

De la revisión documental de la licencia con folio 865 del 13 de agosto de 2002, de la obra denominada «Urbanización de 331,949.64 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$419,916.30 (cuatrocientos diecinueve mil novecientos dieciséis pesos 30/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

6.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo la obra.
Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población.

Las constancias de compatibilidad urbanística.

Dictamen de impacto ambiental.

La memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación; con señalamiento de manzanas; zonificación interna, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado; electrificación y alumbrado público, autorización, de la Comisión Nacional del Agua y del ayuntamiento, respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

La carta de aceptación de los peritos responsables, la publicación de la resolución definitiva en el periódico oficial.

La cesión a título gratuito del ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador, la inscripción en el registro público de la propiedad y catastro.

Los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente, de las obras de urbanización.

La autorización de la dirección municipal de desarrollo urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias, así como la publicación del acta anteriormente señalada en el periódico oficial.

La opinión de la secretaría (Secretaría de Obras Públicas del estado) de obras y servicios públicos sobre la solicitud presentada por los promoventes, y el proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

Falta de firmas:

Los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones no están firmados por el perito autorizado por el H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º; 6º, 7º fracciones XIV, XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221 y 222 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º, inciso O fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.06-6.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 7

De la revisión documental de la licencia con folio 872 del 19 de agosto de 2002, e inspección física de la obra denominada «Licencia para construcción de un Hotel con

una superficie de 75,341.00 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$384,664.86 (trescientos ochenta y cuatro mil seiscientos sesenta y cuatro pesos 86/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

7.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Licencia de uso de suelo.

Constancia de compatibilidad urbanística.

Alineamiento y número oficial.

Dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

Autorización para la ocupación temporal de la vía pública.

Autorización para las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Autorización para las demoliciones y excavaciones en su caso.

Dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

Cálculos o memorias correspondientes.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 6º, 7º fracción IX, 105, 106 y 222 fracción I, III, V de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.07-7.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

7.2 Relativo a la inspección de predio u obra:

El día miércoles 16 de abril del 2008, según acta circunstanciada de visita de obra 30BADEBA/AE-LICENCIAS/2002-2006, se procedió a localizar el predio de la obra de la licencia en comento en compañía del arquitecto Luís Gordian Ortega, cerrador y

supervisor de obras y del señor Damián Ruiz Rosales, inspector de obras, adscritos a la Dirección de Obras Públicas Municipales, una vez ubicados en el sitio se solicitaron los planos a los responsables de la empresa (hotel) por carecer el expediente la integración de éstos, los cuales fueron proporcionados de manera económica y únicamente para cotejar el levantamiento físico de la edificación con el de los planos proporcionados, se observó que las medidas de sus planos coincidían con las del proyecto final; por lo que se detectó una deficiente integración del expediente o historial de la licencia de construcción en mención. Debido a esta omisión no se pudo cuantificar si la superficie de los 75,341.00 m2 corresponde a licencia en comento.

Por lo que se infringió el contenido del artículo 7º fracción XI, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.07-7.2

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 8

De la revisión documental de la licencia con folio 882 del 26 de agosto de 2002, de la obra denominada «Urbanización de 35,000 m2, en la localidad de Punta de Mita», con un importe pagado de \$115,500.00 (ciento quince mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

8.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

El título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

La autorización de la Comisión Nacional del Agua y del Ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

El certificado de libertad de gravámenes, constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa fraccionadora debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio.

Manifestación de impacto ambiental validada por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable.

Carta de aceptación de los peritos responsables.

Publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno de la Entidad.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el Proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento, así como el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Falta de firmas:

- La licencia de urbanización con folio 882 del 26 de agosto de 2002, no fue firmada por las autoridades correspondientes para su correcta liberación y autorización.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º, fracciones XIV y XVI, 17, fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 148, 150, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222 y 228 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º, inciso O, fracciones I y III, 5º, inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este recurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Manifestación de impacto ambiental validada por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable*
- *El título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad*
- *Copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa “El título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento, la copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad y la manifestación de impacto ambiental”. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.08-8.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 9

De la revisión documental de la licencia con folio 898 del 03 de septiembre de 2002, e inspección física de la obra denominada «Construcción de 32 condominios con una superficie de 3,760.00 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$210,108.00 (doscientos diez mil ciento ocho pesos 00/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

9.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, las demoliciones y excavaciones.

La solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento.

El título o constancia de propiedad o posesión del predio.

Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La autorización de subdivisión de inmuebles.

Los proyectos de obra contenidos en el expediente de la licencia no están autorizados por el perito de obra correspondiente.

Las constancias de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IV, XIV y XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 221, 222, 225 y 228 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.09-9.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 10

De la revisión documental de la licencia con folio 897 del 03 de septiembre de 2002, de la obra denominada «Urbanización desarrollo turístico casa tortugas en la localidad de Punta de Mita», con un importe pagado de \$152,460.00 (ciento cincuenta y dos mil cuatrocientos sesenta pesos 00/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

10.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, las demoliciones.

La solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

El título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

La autorización de la Comisión Nacional del Agua y del Ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

La copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa fraccionadora debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio.

La carta de aceptación de los peritos responsables.

La publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno de la Entidad.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el Proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios, los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias, la publicación del acta anteriormente señalada en el Periódico Oficial.

La opinión de la Secretaría de Obras Públicas del Estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

La constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

Los proyectos de obra contenidos en el expediente de la licencia no están autorizados por el perito de obra correspondiente.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Falta de firmas:

La licencia de urbanización con folio 897 del 03 de septiembre de 2002, no fue firmada por las autoridades correspondientes para su correcta liberación y autorización.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracción IX, 105, 106 113, 148, y 150, 182 fracción IX, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222, 225 y 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.10-10.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º, fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 11

De la revisión documental de la licencia con folio 910 del 9 de septiembre de 2002 e inspección física, de la obra denominada «Licencia de urbanización con una superficie de 28,000.00 m², en la localidad de Higuera Blanca», con un importe pagado de \$23,359.03 (veintitrés mil trescientos cincuenta y nueve pesos 03/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

11.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

La solicitud por escrito de los interesados para obtener la autorización de fraccionar ante el Ayuntamiento y a la Secretaría de Obras Públicas del Estado.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que fueron fraccionados.

Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

El dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

El manifiesto de impacto ambiental validado por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable.

La memoria descriptiva del fraccionamiento, los planos y memorias de cálculo de las vialidades, la localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado; electrificación y alumbrado público.

El documento de aceptación del o los peritos responsables y la autorización en su caso de la Comisión Nacional del Agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

La publicación de la resolución definitiva (aprobación), en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

La cesión a título gratuito del ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas y de las áreas de donación presentadas por el fraccionador.

Las fianzas o garantías equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos del fraccionamiento en comento, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales al ayuntamiento sobre el avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento con el fin de atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes realicen.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente, hasta la conclusión de las obras de urbanización.

La solicitud por parte del fraccionador a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y la autorización por parte de ésta última, para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega-recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La publicación en el Periódico Oficial del acta entrega-recepción (antes mencionada), así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para efectos legales de las áreas de donación al ayuntamiento.

La aprobación por parte de la Secretaría de Obras Públicas del Estado.

La resolución definitiva las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se hayan impuesto al fraccionador.

Falta de firmas:

La licencia de construcción no se encuentra firmada por los titulares de la Dirección de Obras Públicas Municipales y de Desarrollo Urbano y Ecología, solo tiene plasmados los sellos de éstas direcciones.

Los planos del proyecto general a escala que deben contener la lotificación con señalamientos de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación presentados solo tienen la firma y sello de de la Dirección de Obras Públicas Municipales, careciendo de la firma y sello de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, así como también de la firma del perito responsable.

El proyecto de resolución definitiva presentado que debe contener: el tipo de fraccionamiento y su localización, con indicación del predio o predios que comprende y los usos y destinos autorizados, la relación de su ubicación con su contexto inmediato, la zonificación interna, con la indicación de las áreas de cesión para destinos, donaciones y los tipos y densidad de construcción, las especificaciones y características de las obras de urbanización y complementarias, las dimensiones y superficie de cada lote y los usos que se proponen para los mismos, las vías de comunicación existentes de acceso al área, los planos topográficos y de vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes, solo se encuentra firmado y sellado por el Director de Obras Públicas Municipales, careciendo de la firma y sello del Director de Desarrollo Urbano y Ecología, así como la firma del perito responsable.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 6º, 7º fracción IX, 105, 106, 148, 182, fracción II, III, V, VI, VII, VIII, IX y X, 186 fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, 188 fracción I, III, IV, VIII, X, XII y XIII y 189 último párrafo, 202, 204, 227 y 231 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa «la constancia de compatibilidad urbanística». Por otra parte no envían el resto de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.11-11.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

11.2 Relativo a la inspección de predio u obra:

Según consta en el acta circunstanciada de visita de inspección física 55/AEI-LICENCIAS/M20/2002-2006 del 6 de junio de 2008 se procedió a verificar que el total de metros cuadrados que autorizó el ayuntamiento mediante la licencia de urbanización con folio 910 haya correspondido con la superficie total del predio. Como resultado del análisis y comparación de las cantidades de obra obtenidas a partir de la verificación y revisión documental, se arrojó una diferencia de 266,645.85 m² entre lo autorizado por el ayuntamiento y lo constatado en la visita. Por lo que se infringió el contenido del artículo 5º, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit y el 38 fracción XIII de la Ley de Ingresos para la Municipalidad de Bahía de Banderas para el ejercicio Fiscal 2002; como se muestra en la tabla A.

Tabla A

Superficie	M2
Total licencia	28,000.00
Total predio	294,645.85
Diferencia	266,645.85

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.11-11.2

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 12

De la revisión documental de la licencia con folio 928 del 12 de septiembre de 2002 e inspección física, de la obra denominada «Licencia para construcción de condominios con una superficie de 6,071.02 m², en la localidad de La Cruz de Huanacastle», con un

importe pagado de \$322,850.00 (trescientos veintidós mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

12.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

El documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.

El uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, las demoliciones y excavaciones.

La solicitud de la licencia o permiso para la construcción, por escrito en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Los planos de las instalaciones debidamente autorizados por las autoridades municipales correspondientes y el perito responsable.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracción IV, XIV y XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 221 y 222 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.12-12.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

12.2 Relativo a la inspección de predio u obra:

El día martes 22 de abril del 2008, según acta circunstanciada de visita de obra 01BADEBA/AE-LICENCIAS/2002-2006, se procedió a localizar el predio de la obra de la licencia en comento en compañía del Arquitecto Luís Gordian Ortega, cerrador y supervisor de obras y del señor Damián Ruiz Rosales, inspector de obras, adscritos a la Dirección de Obras Públicas Municipales, la obra en mención no se encontró físicamente por lo que se le impidió al auditor verificar si la licencia en comento tiene 6,071.02 m² o más de superficie. En tanto no se verifique o aclare esta situación la superficie antes mencionada quedará observada.

Por lo que se infringió el contenido del artículo 7º, fracción XI de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.12-12.2

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 13

De la revisión documental de la licencia con folio 931 del 12 de septiembre de 2002, de la obra denominada «Urbanización de 30,823.54 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$65,099.32 (sesenta y cinco mil noventa y nueve pesos 32/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

13.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

La autorización de la Comisión Nacional del Agua y del Ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

La manifestación de impacto ambiental validada por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable, carta de aceptación de los peritos responsables.

La publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno de la Entidad.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el Proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización.

Las áreas de donación y obras complementarias.

La publicación del acta anteriormente señalada en el Periódico Oficial.

La opinión de la Secretaría de Obras Públicas del Estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

El proyecto de resolución definitiva elaborado por parte del ayuntamiento, no cumple con los siguientes requisitos: la relación de su ubicación con su contexto inmediato, las especificaciones y características de las obras de urbanización y complementarias, las vías de comunicación existentes de acceso al área, los planos topográficos y de vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes; mismos requisitos que están estipulados en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones XIV, XVI, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222, 228 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q,

6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

La solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

La autorización de la Comisión Nacional del Agua y del Ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa: La solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento, la autorización del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable, el certificado de libertad de gravámenes, la constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar y la verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.13-13.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 14

De la revisión documental de la licencia con folio 0943 del 03 de octubre 2002, e inspección física de la obra denominada «Construcción de un hotel de 54,456.39 m2 Playa Royal Resort, en la localidad de Nuevo Vallarta», con un importe pagado de \$1,552,007.11 (un millón quinientos cincuenta y dos mil siete pesos 11/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

14.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

El formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.

El uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, así como las demoliciones y excavaciones.

La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción, en la forma autorizada por el Ayuntamiento.

El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

Falta de firmas:

El proyecto (planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones) presentados no están debidamente autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y Obras Públicas, solo se encuentran firmado por el perito autorizado, así como también no presentan los cálculos o memorias correspondientes.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones XIV y XVI, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 221 y 222 fracción I y V de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en

La licencia de uso de suelo».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Comentan que envían la licencia de uso de suelo, fué remitida a estas oficinas. Por otra parte no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.14-14.1

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, 54, fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º, fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

14.2 Relativo a la inspección de predio u obra:

El día viernes 18 de abril del 2008, según acta circunstanciada de visita de obra 13BADEBA/AE-LICENCIAS/2002-2006, se procedió a localizar el predio de la obra de la licencia en comento en compañía del arquitecto Luís Gordian Ortega, cerrador y supervisor de obras y del señor Damián Ruiz Rosales, inspector de obras, adscritos a la Dirección de Obras Públicas Municipales, una vez ubicados en el sitio se observó que los planos de referencia no coincidían con el proyecto definitivo observando una ampliación de superficie por 9,000 m2 sin autorización, el personal de la empresa (hotel) proporcionó para consulta unos planos definitivos los cuales contienen dicha ampliación. En virtud de no contar con una eficiente integración del historial de la licencia de construcción en mención, no fue posible cuantificar si la suma del importe pagado corresponde con los metros cuadrados construidos.

Por lo que se infringió el artículo 7º fracción XI de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en

La licencia de uso de suelo».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento comenta que envían la licencia de uso, Sin embargo ésta no fué remitida a éstas oficinas. Por otra parte no envían ninguno de los demás documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.14-14.2

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de

responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 15

De la revisión documental de la licencia con folio 129 del 11 de febrero de 2003 e inspección física, de la obra denominada «Licencia de urbanización de la 2ª sección correspondiente a 12 manzanas con una superficie de 57,675.68 m², en la localidad de Nuevo Vallarta», con un importe pagado de \$72,325.29 (setenta y dos mil trescientos veinticinco pesos 29/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

15.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que fueron fraccionados.

El documento de aceptación del o los peritos responsables.

de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

La Publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

La cesión a título gratuito del ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas y de las áreas de donación presentadas por el fraccionador.

Las fianzas o garantías equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos del fraccionamiento en comento, los informes mensuales emitidos por el fraccionador al ayuntamiento del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento con el fin de atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes realicen.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente.

La solicitud por parte del fraccionador a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y su autorización, para iniciar la promoción de venta de lotes.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación.

El acta de entrega-recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La Publicación en el Periódico Oficial del acta entrega-recepción (antes mencionada), así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para efectos legales de las áreas de donación al ayuntamiento.

El dictamen por parte de la Secretaría de Obras Públicas del Estado a la solicitud presentada por el solicitante del fraccionamiento.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 102, 105, 182, fracción II, III y IX, 184, 185, 186, 188 fracción I, III, IV, X, XII y XIII, 189 y 202 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

La licencia de uso de suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que fueron fraccionados».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa: La licencia de uso de suelo, La constancia de compatibilidad urbanística, el certificado de libertad de gravámenes. De la constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar solo presentan los planos como anexo mas no el documento. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.15-15.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 16

De la revisión documental de la licencia con folio 148, del 26 de febrero de 2003, de la obra denominada «Urbanización de las parcelas # 236, 238, 239 y 240, con una superficie de 92,100.00 m², sobre la carretera federal 200, en la localidad de Nuevo Vallarta», se observó lo siguiente:

16.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Si fué persona moral copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa fraccionadora debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio.

Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

La manifestación de impacto ambiental validada por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable.

La carta de aceptación de los peritos responsables.

La publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno de la Entidad.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el Proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La publicación del acta anteriormente señalada en el Periódico Oficial, la opinión de la Secretaría de Obras Públicas del Estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Falta de firmas:

Los proyectos de obra contenidos en el expediente de la licencia no están autorizados por el perito de obra correspondiente.

Por lo que Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones XIV, XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222 y 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este recurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Acta Constitutiva de la Sociedad, debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio.

Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

La manifestación de impacto ambiental validada por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable.

La carta de aceptación de los peritos responsables.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el Proyecto de fraccionamiento

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Planos firmados por el perito».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa: El acta constitutiva de la sociedad debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio, la manifestación de impacto ambiental validada por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable, la carta de aceptación de los peritos responsables, el certificado de libertad de gravámenes y la verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística. Comentan que envían la constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar, sin embargo de éste documento solo presentan la verificación física de medidas y colindancia de catastro de gobierno del estado, más no el documento observado. De los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio, solo presentan la constancia de no adeudo del impuesto predial, mas no los documentos observados. Del documento acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias solo presentan un documento de la dirección de desarrollo urbano y ecología del ayuntamiento, mas no el documento observado. Los planos remitidos corresponden a los de las casas tipo, sin embargo los planos solicitados y que debieron presentar debidamente firmados y sellados, son los del fraccionamiento por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.16-16.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 17

De la revisión documental de la licencia con folio 150 del 26 de febrero de 2003, de la obra denominada «Construcción de 313 casas habitación con una superficie de 19,573.23 m², en las parcelas # 236, 238, 239 y 240 en la localidad de Nuevo Vallarta», se observó lo siguiente:

17.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, las demoliciones y excavaciones.

La solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento.

El título o constancia de propiedad o posesión del predio.

Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

Las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

El recibo o los recibos de pagos de los derechos correspondientes.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La autorización de subdivisión de inmuebles.

La congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

La constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IV, XIV y XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 221, 222 y 228 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de impacto ambiental

La solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento.

El título o constancia de propiedad o posesión del predio.

Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Comentan que envían el alineamiento y el número oficial, las construcciones y el uso específico del suelo, el dictamen de impacto ambiental, la solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento, el título o constancia de propiedad o posesión del predio, los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y el dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo; sin embargo dicha documentación no fué remitida a éstas oficinas. Por otra parte no envían el resto de los demás documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.17-17.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 18

De la revisión documental de la licencia con folio 496 del 15 de octubre de 2003, de la obra denominada «Construcción de 494 casas habitación M-59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80 y 81 con una superficie por casa de 53.32 m² con una superficie de 28,265.38 m² y 5 casas habitación con una superficie por casa de 126.43 m² y hacen sup. Total de 632.12 m² en la localidad de Nuevo Vallarta», con un importe pagado de \$312,726.43 (trescientos doce mil setecientos veintiséis pesos 43/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

18.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El título o constancia de propiedad o posesión del predio.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La autorización de subdivisión de inmuebles.

La constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Falta de firmas:

Los proyectos de obra contenidos en el expediente de la licencia no están autorizados por el perito de obra correspondiente.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º, fracciones XIV y XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 221, 222, 225 y 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este recurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

El dictamen de factibilidad urbanística.

El título o constancia de propiedad o posesión del predio.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La autorización de subdivisión de inmuebles».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventó: La autorización de subdivisión de inmuebles. Comentan que envían El dictamen de factibilidad urbanística, el dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo y el título o constancia de propiedad o posesión del predio; sin embargo dicha documentación no fue remitida a estas oficinas y los planos enviados siguen sin estar debidamente firmados y sellados por los peritos y funcionarios municipales. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados; por tal motivo este Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.18-18.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III

y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 19

De la revisión documental de la licencia con folio 443 del 18 de noviembre de 2003, de la obra denominada «Urbanización de 36,265.51 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$175,525.06 (ciento setenta y cinco mil quinientos veinticinco pesos 06/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

19.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Certificado de libertad de gravámenes.

Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa fraccionadora debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio.

La publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno de la Entidad.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el Proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La publicación del acta anteriormente señalada en el Periódico Oficial.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracción IX, 104, 106, 182, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221 y 222, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Certificado de libertad de gravámenes.*
- *Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.*
- *La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el Proyecto de fraccionamiento*
- *La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador*
- *El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento»*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa: El Certificado de libertad de gravámenes y el proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento. Comentan que envían La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar, de ésta solo envían el plano del deslinde como anexo, más no el documento observado. Comentan que envían la cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento y la cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador, sin embargo ésta última documentación no fue remitida a éstas oficinas. Por otra parte no envían ninguno de los demás documentos observados; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.19-19.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 20

De la revisión documental de la licencia con folio 422 del 10 de noviembre de 2003, e inspección física de la obra denominada «Construcción de hotel Rosewood-La Solana con una superficie de 13,890.75 m² y terrazas-albercas con una superficie de 4,388.12 m², en la localidad de Punta de Mita», con un importe pagado de \$1,654,956.35 (un

millón seiscientos cincuenta y cuatro mil novecientos cincuenta y seis pesos 35/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

20.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Título o constancia de propiedad o posesión del predio.

El recibo o los recibos de pagos de los derechos correspondientes.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La autorización de subdivisión de inmuebles.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IX, XIV y XVI, 17, fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 221, 222 y 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.19-19.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de

responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 21

De la revisión documental de la licencia con folio 594 del 21 de enero de 2004, de la obra denominada «Urbanización en la localidad de Nuevo Vallarta, con una superficie de 50,000 m²», se observó lo siguiente:

21.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

Título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

Autorización de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

Memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades.

Localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado.

Electrificación y alumbrado público.

Certificado de libertad de gravámenes.

Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora debidamente inscrita en el registro público del comercio.

Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

Manifestación de impacto ambiental validada por el instituto nayarita para el desarrollo sustentable.

Carta de aceptación de los peritos responsables.

La publicación de la resolución definitiva en el periódico oficial órgano del gobierno de la entidad.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la dirección municipal de desarrollo urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La publicación del acta anteriormente señalada en el periódico oficial.

La opinión de la secretaría de Obras Públicas del Estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º; 6º, 7º fracciones IX, XIV, XVI, XVIII, 17, fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222 y 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º, inciso O, fracciones I y III, 5º, inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.*
- *Título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad*
- *Localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado.*
- *Electrificación y alumbrado público.*
- *Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.*
- *Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, debidamente inscrita en el registro público del comercio.*
- *Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.*
- *Manifestación de impacto ambiental validada por el instituto nayarita para el desarrollo sustentable.*
- *La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador*
- *La opinión de la secretaría de Obras Públicas del Estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.*
- *El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento*
- *La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa “La solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento, el título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad, la localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público, el acta constitutiva de la sociedad debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio, la manifestación de impacto ambiental, la carta de aceptación del perito responsable, la opinión de la Secretaría de Obras Públicas del Estado sobre la solicitud presentada por los promoventes, el proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento, la memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación. Comentan que envían la constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar, los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio, la cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador y la verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística. Sin embargo dicha documentación no fue remitida a éstas oficinas; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.21-21.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 22

De la revisión documental de la licencia con folio 641 del 17 de febrero de 2004, e inspección física de la obra denominada «Refrendo de la licencia número 861 para la ampliación del hotel Gran Mayan con una superficie de 124,363.02 m², en la localidad de Nuevo Vallarta», con un importe pagado de \$1,789,602.45 (un millón setecientos ochenta y nueve mil seiscientos dos pesos 45/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

22.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.
El dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.
La ocupación temporal de la vía pública.
Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, así como las demoliciones y excavaciones en su caso.
La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción en la forma autorizada por el ayuntamiento.
El título o constancia de propiedad o posesión.
Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.
El recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes.
El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.
La licencia de uso de suelo.
La constancia de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 6º, 7º fracción IX, 105, 106, 222 fracción I, II, III, IV y V de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«De los documentos que se refieren por ese órgano de fiscalización como omisos en el trámite del refrendo de licencia de construcción, por la liberación del permiso, era innecesario recabar documentación de nuevo porque ya existía el antecedente al otorgar la licencia de construcción donde si constan los mencionados documentos».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Prevalece la observación ya que no envían los documentos observados, ni los señalados en su argumento.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.22-22.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 23

De la revisión documental de la licencia con folio 714 del 02 de abril de 2004, de la obra denominada «Urbanización de una superficie de 63,471.62 m2, sobre la carretera

federal 200 en la localidad de Nuevo Vallarta», con un importe pagado de \$146,619.44 (ciento cuarenta y seis mil seiscientos diecinueve pesos 44/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

23.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

Título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

Autorización de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

Memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades.

Localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público.

Certificado de libertad de gravámenes.

Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora debidamente inscrita en el registro público del comercio.

Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

Manifestación de impacto ambiental validada por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable.

Carta de aceptación de los peritos responsables.

La publicación de la resolución definitiva en el periódico oficial órgano del gobierno de la entidad.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la dirección municipal de desarrollo urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización.

Áreas de donación y obras complementarias.

La publicación del acta anteriormente señalada en el periódico oficial.

La opinión de la Secretaría de Obras Públicas del Estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Falta de firmas:

Los proyectos de obra contenidos en el expediente de la licencia no están autorizados por el perito de obra correspondiente.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IX, XIV, XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222, 225 y 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El argumento enviado por el sujeto fiscalizado no solventa la observación realizada, toda vez que están aceptando que no encontraron el expediente unitario, así como también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.23-23.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 24

De la revisión documental de la licencia con folio 813 del 15 de junio de 2004, de la obra denominada «Urbanización de 40,000 m², sobre la carretera federal 200 en la localidad de Nuevo Vallarta», con un importe pagado de \$92,400.00 (noventa y dos mil cuatrocientos pesos 00/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

24.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

Título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

Autorización de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

Certificado de libertad de gravámenes.

Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora debidamente inscrita en el registro público del comercio.

Carta de aceptación de los peritos responsables.

La publicación de la resolución definitiva en el periódico oficial órgano del gobierno de la entidad.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la dirección municipal de desarrollo urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización.

Áreas de donación y obras complementarias.

La publicación del acta anteriormente señalada en el periódico oficial.

La opinión de la secretaría de Obras Públicas del Estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Falta de firmas:

Los proyectos de obra contenidos en el expediente de la licencia no están autorizados por el perito de obra correspondiente.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IX, XIV, XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 113, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222, 225 y 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este recurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.*
- *Título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad.*
- *Autorización de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.*
- *Certificado de libertad de gravámenes.*
- *Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.*
- *Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, debidamente inscrita en el registro público del comercio.*
- *Carta de aceptación de los peritos responsables.*
- *El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa “El certificado de libertad de gravámenes, el proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento, la solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento, el título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad, la autorización de la Comisión Nacional del Agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable, la constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar, la copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, debidamente inscrita en el registro público del comercio, la carta de aceptación de los peritos responsables y la verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística. Sin embargo no envían el resto de los demás documentos observados; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.24-24.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

24.2 La resolución de impacto ambiental fué expedida el 31 de agosto de 2004 por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable, la cual fue posterior a la autorización de la licencia de construcción del 15 de junio de 2004.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 182, fracción VII y 7º fracción XVI, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

Ninguno.

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Ya que no presentan argumentos ni documentos que desvirtúen la observación realizada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.24-24.2

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 25

De la revisión documental de la licencia con folio 979 del 15 de octubre de 2004, de la obra denominada «Reconstrucción de condominios 2da. etapa con una superficie de 8,651.40 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$190,330.80

(ciento noventa mil trescientos treinta pesos 80/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

25.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Las demoliciones y excavaciones.

Solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Título o constancia de propiedad o posesión del predio.

Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

Dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La autorización de subdivisión de inmuebles.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IV, IX, XIV y XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 221, 222 y 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.25-25.1

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, 54, fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º, fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 26

De la revisión documental de la licencia con folio 989 del 18 de octubre de 2004, e inspección física de la obra denominada «Construcción de condominios etapa 1; torres 1 y 2, con una superficie de 23,574.77 m², en la localidad de Nuevo Vallarta», se observó lo siguiente:

26.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales en planos.

Verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Falta de firmas:

Los proyectos de obra contenidos en el expediente de la licencia no están autorizados por el perito de obra correspondiente.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracción IX, XIV, 101, 102, 106, 222 y 225, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.26-26.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de

Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 27

De la revisión documental de la licencia con folio 1010 del 8 de noviembre de 2004 e inspección física, de la obra denominada «Refrendo de licencia de construcción folio 228 para Urbanización con una superficie de 21,759.19 m², en la localidad de La Cruz de Huanacastle», con un importe pagado de \$42,293.32 (cuarenta y dos mil doscientos noventa y tres pesos 32/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

27.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

No se encontró integrada en el expediente unitario la licencia de uso de suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

De la subdivisión del predio no se encontró integrado en el expediente unitario.

El uso o destino actual del predio.

La constancia de alineamiento y el número oficial del predio original.

Así como el dictamen de uso o vocación del suelo.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se fraccionaron.

El dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

El manifiesto de impacto ambiental validado por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable.

El documento de aceptación del o los peritos responsables.

La autorización en su caso de la Comisión Nacional del Agua y del ayuntamiento, respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

La publicación de la resolución definitiva del fraccionamiento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas y de las áreas de donación presentadas por el fraccionador.

Así como las fianzas o garantías equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos del fraccionamiento en comento.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales emitidos por el fraccionador al ayuntamiento del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento con el fin de atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes realicen.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente.

La solicitud por parte del fraccionador a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y la autorización por parte de ésta última, para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega-recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para efectos legales de las áreas de donación al ayuntamiento.

El dictamen del fraccionador por parte de la Secretaría de Obras Públicas del Estado.

El tipo de fraccionamiento y su localización, con indicación del predio o predios que comprende y los usos y destinos autorizados, la relación de su ubicación con su contexto inmediato, la zonificación interna, con la indicación de las áreas de cesión para destinos, donaciones y los tipos y densidad de construcción.

Las especificaciones y características de las obras de urbanización y complementarias.

Las dimensiones y superficie de cada lote y los usos que se proponen para los mismos.

Las vías de comunicación existentes de acceso al área.

Los planos topográficos y de vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes.

Las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se impongan al fraccionador.

Falta de firmas:

Los planos del proyecto general a escala que deben contener la lotificación con señalamientos de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación presentados, solo tienen la firma del perito, careciendo de los sellos y firmas de de la Dirección de Obras Públicas Municipales y de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 102, 105, 148, 182, fracción II, III, VI, VII, VIII, IX y X, 186, fracción I, II, III, IV, V, VI y VII, 188 fracción I, III, IV, VIII, X, XII y XIII, 189, 202, 204 y 211, fracción II, III y VII, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«De los documentos que se refieren por ese órgano de fiscalización como omisos en el trámite del refrendo de licencia de construcción folio 228 para Urbanización con una superficie de 21,759.19 m², en la localidad de La Cruz de Huanacastle», con un importe pagado de \$42,293.32 (cuarenta y dos mil doscientos noventa y tres pesos 32/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, era innecesario recabar documentación de nuevo porque ya existía el antecedente al otorgar la licencia de construcción donde si constan los mencionados documentos».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa: la constancia de compatibilidad urbanística y la subdivisión del predio. Por otra parte no envían el resto de los

documentos observados; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.27-27.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 28

De la revisión documental de la licencia con folio 1054 del 18 de noviembre de 2004, e inspección física, de la obra denominada «Construcción de 53 departamentos y 14 locales comerciales con una superficie de 11,135.90 m2, en la localidad de San Francisco», se observó lo siguiente:

28.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La constancia de compatibilidad urbanística.

El documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Las demoliciones y excavaciones.

La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción, en la forma autorizada por el ayuntamiento.

El título o constancia de propiedad o posesión del fraccionamiento.

El recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes.

El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

Las memorias estructurales correspondientes.

Falta de firmas:

El proyecto (planos) presentado no se encuentra debidamente autorizado (sellado y firmado) por los titulares de las dependencias correspondientes (careciendo particularmente de la firma del Director de Obras Públicas Municipales).

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 102, 222 fracción I, II, III, IV y V, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- La constancia de compatibilidad urbanística.*
- El documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.*
- Las construcciones y el uso específico del suelo.*
- El dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.*
- Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.*
- El título o constancia de propiedad o posesión del fraccionamiento.*
- El recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes.*
- El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa: la constancia de compatibilidad urbanística, el documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial, las construcciones y el uso específico del suelo, el dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, el título o constancia de propiedad o posesión del fraccionamiento, el recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes, el dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.28-28.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 29

De la revisión documental de la licencia con folio 1037 del 24 de noviembre de 2004, de la obra denominada «Construcción de condominios con una superficie de 12,960.45 m² en siete niveles y sótano, en la localidad de Nuevo Vallarta», se observó lo siguiente:

29.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Las demoliciones y excavaciones.

Solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

El recibo o los recibos de pagos de los derechos correspondientes.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La autorización de subdivisión de inmuebles.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

La constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

Falta de firmas:

Los proyectos de obra contenidos en el expediente de la licencia no están autorizados por el perito de obra correspondiente.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IX, XIV y XVI, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 221, 222, 225 y 228 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.29-29.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III

y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 30

De la revisión documental de la licencia con folio 1065 del 14 de diciembre de 2004, de la obra denominada «Urbanización con una superficie de 136,940.72 m2 la localidad de San José del Valle», se observó lo siguiente:

30.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

Título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad.

Los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

Certificado de libertad de gravámenes.

Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora debidamente inscrita en el registro público del comercio.

Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población.

Manifestación de impacto ambiental validada por el instituto nayarita para el desarrollo sustentable.

Memoria descriptiva del fraccionamiento.

Proyecto general a escala de lotificación con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público.

Carta de aceptación de los peritos responsables.

Autorización de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

Cesión a título gratuito al ayuntamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento.

Otorgar las garantías conducentes a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que le correspondan.

Garantía o fianza a favor del ayuntamiento con un monto del 10% del presupuesto total de las obras.

Sesión al estado y al municipio de las áreas de donación requeridas por cada tipo de fraccionamiento en los términos de la autorización respectiva.

Inscripción en el registro público de la propiedad y catastro.

Los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente hasta la conclusión de las obras de urbanización.

Autorización de la dirección municipal de desarrollo urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

La opinión de la secretaría de Obras Públicas del estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

La publicación de la resolución respectiva en el periódico oficial órgano del gobierno de la entidad.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IV, IX, XIV, XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222, 228 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y también no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.30-30.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º, fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 31

De la revisión documental de la licencia con folio 1098 del 14 de enero de 2005, de la obra denominada «Urbanización en la localidad de Punta de Mita, con una superficie de 73,000 m²», con un importe pagado de \$207,316. 75 (doscientos siete mil trescientos dieciséis pesos 75/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

31.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo el fraccionamiento.

Título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

Autorización de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

Memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado.

Electrificación y alumbrado público.

Certificado de libertad de gravámenes.

Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, Fideicomiso o empresa fraccionadora debidamente inscrita en el registro público del comercio.

Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población.

Manifestación de impacto ambiental validada por el instituto nayarita para el desarrollo sustentable.

Carta de aceptación de los peritos responsables.

La publicación de la resolución definitiva en el periódico oficial órgano del gobierno de la entidad.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la dirección municipal de desarrollo urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias y la publicación del acta anteriormente señalada en el periódico oficial.

La opinión de la secretaría de Obras Públicas del Estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Falta de firmas:

La licencia de urbanización con folio 1098 del 14 de enero de 2005, no fue firmada por el Director de Desarrollo Urbano y Ecología para su correcta liberación y autorización.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IX, XIV, XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 148, 150, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222 y 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este recurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en; Manifestación de impacto ambiental validada por el instituto nayarita para el desarrollo sustentable».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El dictamen técnico de uso del suelo presentado, el 14 de enero de 2005, fué determinado como improcedente para autorizar la manifestación de impacto ambiental. Prevalece la observación debido a que no presentan el total de documentos faltantes observados, así como los documentos señalados con carencia de firmas.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.31-31.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del

Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 32

De la revisión documental de la licencia con folio 1,133 del 27 de enero de 2005, e inspección física, de la obra denominada «Licencia para construcción de departamentos Torre Seibal con una superficie de 12,712.20 m², en la localidad de Nuevo Vallarta», con un importe pagado de \$1,309,966.77 (un millón trescientos nueve mil novecientos sesenta y seis pesos 77/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

32.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La constancia de compatibilidad urbanística.

La licencia de uso de suelo.

El formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Las demoliciones y excavaciones.

La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción, en la forma autorizada por el ayuntamiento.

El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

Los cálculos o memorias correspondientes.

Falta de firmas:

El proyecto (planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones) no están firmados por el perito autorizado por el H. V Ayuntamiento.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IX, XIV y XVI, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 221 y 222, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en; Planos».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los seis planos presentados contienen las firmas del Director de Obras Públicas municipales y del Director de Desarrollo Urbano y Ecología, careciendo de la firma del perito autorizado por el ayuntamiento. Prevalece la observación debido a que no presentan el total de documentos faltantes observados ni los documentos a los que les faltan las firmas.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.32-32.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5 Observación 33

De la revisión documental de la licencia con folio 1290 del 17 de mayo de 2005, de la obra denominada «Construcción de edificio plurifamiliar vertical con una superficie de 6,282.36 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$272,111.62 (doscientos setenta y dos mil ciento once pesos 62/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

33.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Las demoliciones y excavaciones.

Solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Título o constancia de propiedad o posesión del predio.

Los proyectos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5°, 6°, 7° fracciones IV, IX, XIV y XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 221, 222, 228 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5° inciso O, fracciones I y III, 5° inciso Q, 6°, 9° y 23 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- 8 Solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento.*
- 9 Título o constancia de propiedad o posesión del predio.*
- 10 Los proyectos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Los proyectos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y las memorias correspondientes enviados, no cumplen con la firma del perito responsable. No presentan el total de documentos faltantes observados, ni los documentos carentes de firmas.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.33-33.1

Acción Promovida:

Como consecuencia del resultado antes señalado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1° fracciones I y IV, 2°, 3° fracción II, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3° fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 34

De la revisión documental de la licencia con folio 1325 del 7 de junio de 2005, e inspección física, de la obra denominada «Construcción de edificio con una superficie de 3,998.18 m², en la localidad de El Tizate», con un importe pagado de \$389,530.68

(trescientos ochenta y nueve mil quinientos treinta pesos 68/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

34.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

El recibo o los recibos de pagos de los derechos correspondientes.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La carta de aceptación del perito registrado y responsable de los proyectos de obra.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IX, XIV y XVI, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 221, 222, 225, 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.34-34.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117, fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5 Observación 35

De la revisión documental de la licencia con folio 2222 del 13 de junio de 2005, e inspección física de la obra denominada «Construcción de un edificio de seis niveles con una superficie de 14,994.00 m², en la localidad de La Cruz de Huanacastle», con un importe pagado de \$1,085,430.65 (un millón ochenta y cinco mil cuatrocientos treinta pesos 65/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

35.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La constancia de compatibilidad urbanística.

El documento de formato único que comprende las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística y de impacto ambiental.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción, en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Los planos estructurales y de instalaciones.

Las memorias correspondientes.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 102, 222, fracción I y III, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.35-35.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

35.2 El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo presentado comprende solo 8,000 m² y los de la licencia de construcción en comento es de

14,994.00 m²; por lo que se infringió el artículo 222, fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

Ninguno.

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Ya que no presentan argumentos ni documentos que desvirtúen la observación realizada, por lo tanto éste Órgano determina que subsiste la observación señalada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.35-35.2

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 54, fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 36

De la revisión documental de la licencia con folio 1340, del 13 de junio de 2005, de la obra denominada «Construcción de condominio (4 edificios) y casa club, con una superficie de 10,534.80 m², en la localidad de Punta de Mita», con un importe pagado de \$889,986.69 (ochocientos ochenta y nueve mil novecientos ochenta y seis pesos 69/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

36.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

Las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

Falta de firmas:

La licencia de construcción con folio 1340 no fue firmada por el Director de Desarrollo Urbano y Ecología.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IV, IX, XIV y XVIII, 104, 106, 221, 222, 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

Las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

La memoria de cálculo estructural enviada no contiene ninguna referencia respecto a qué proyecto se analiza. Se enviaron documentos que no corresponden a la licencia en comento, los cuales son los siguientes: cuatro fojas certificadas del dictamen de fraccionamiento extemporáneo de interés social, del 26 de septiembre de 2003 expedido por el Secretario de Obras Públicas del Estado de Nayarit; ocho fojas que contienen la constancia de apeo y deslinde, del 04 de agosto de 2003 y la constancia de compatibilidad urbanística de uso de suelo, del 17 de enero de 2003, expedidos por el Director de Obras Públicas Municipales y por el Director de Desarrollo Urbano y Ecología, respectivamente, del H. V Ayuntamiento constitucional de Bahía de Banderas; cuatro fojas certificadas del dictamen de fraccionamiento de interés social, del 26 de septiembre de 2003 expedido por el Secretario de Obras Públicas del Estado de Nayarit; cien fojas certificadas de una memoria de cálculo estructural; doce fojas certificadas de la escritura pública número 28,792 de la parcela número 224 Z-2 P2/3 con una extensión superficial de 7-32-93.11 siete hectáreas, treinta y dos áreas, noventa y tres punto once centiáreas, del ejido Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit; dos juegos de diez fojas certificadas de la carta poder número 22,109; y doce fojas certificadas de la escritura pública número 27,640 de la parcela número 95 Z-1 P2/3 con una extensión superficial de 10-37-86.48 diez hectáreas, treinta y siete áreas, ochenta y seis punto cuarenta y ocho centiáreas, del ejido Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit. De lo anterior prevalece la observación. No presentan el total de documentos faltantes observados, ni los documentos carentes de firmas.

Clave de Observación.

7.ESP.MA.20.05.36-36.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 37

De la revisión documental de la licencia con folio 1342 del 15 de junio de 2005, e inspección física de la obra denominada «Construcción de hotel con una superficie de 54,467.75 m², en la localidad de Bucerías», con un importe pagado de \$109,968.13 (ciento nueve mil novecientos sesenta y ocho pesos 13/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

37.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

El documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Las demoliciones y excavaciones en su caso.

La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción, en la forma autorizada por el ayuntamiento.

El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 6º, 7º fracción IX, 105, 106, 222, fracción I y V, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este recurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *La licencia de uso de suelo».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos presentados que contienen dos juegos de diez copias certificadas de la escritura del contrato de compra-venta del 05 de diciembre de 2001 y la licencia de uso de suelo sin folio del 13 de mayo de 2005, se solventa el dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo; y la licencia de uso de suelo. Prevalece la observación debido a que no presentan a totalidad de los documentos faltantes observados.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.37-37.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 38

De la revisión documental de la licencia con folio 1,437 del 15 de agosto de 2005 e inspección física, de la obra denominada «Licencia de urbanización con una superficie de 180,885.62 m², en la localidad de Mezcales», con un importe pagado de \$218,145.59 (doscientos dieciocho mil ciento cuarenta y cinco pesos 59/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

38.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

La solicitud por parte de los interesados para fraccionar ante el ayuntamiento y a la secretaría de Obras Públicas del estado.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que fueron fraccionados.

Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

El dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población.

La memoria descriptiva del fraccionamiento.

Los planos y memorias de cálculo de las vialidades.

La localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado; electrificación y alumbrado público.

El documento de aceptación del o los peritos responsables.

La autorización en su caso de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

La publicación de la aprobación del proyecto en el periódico oficial del gobierno del Estado de Nayarit.

La cesión a título gratuito del ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas y de las áreas de donación presentadas por el fraccionador.

Las fianzas o garantías equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización, hasta que haya transcurrido un año a partir de la fecha de la municipalización a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos del fraccionamiento en comento.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales emitidos por el fraccionador al ayuntamiento del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento con el fin de atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes realicen.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente.

La solicitud por parte del fraccionador a la dirección municipal de desarrollo urbano y la autorización por parte de ésta última para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega-recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La publicación en el periódico oficial del acta entrega-recepción (antes mencionada). Así como su inscripción en el registro público de la propiedad para efectos legales de las áreas de donación al ayuntamiento. La opinión por parte de la secretaría de Obras Públicas del estado.

El proyecto de resolución definitiva que debe contener: el tipo de fraccionamiento y su localización, con indicación del predio o predios que comprende y los usos y destinos autorizados, la relación de su ubicación con su contexto inmediato, la zonificación interna, con la indicación de las áreas de cesión para destinos, donaciones y los tipos y densidad de construcción, las especificaciones y características de las obras de urbanización y complementarias, las dimensiones y superficie de cada lote y los usos que se proponen para los mismos, las vías de comunicación existentes de acceso al área, los planos topográficos y de vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes, las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se hayan impuesto al fraccionador.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracción IX, 104, 105, 106, 148, 182, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221 y 222, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.38-38.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de

responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 39

De la revisión documental de las licencias con folios 1117 del 31 de enero de 2005, 1177 del 24 de julio de 2005 y 2367 del 28 de julio de 2006, e inspección física de la obra denominada «Departamentos y locales comerciales, con una superficie de 3,147.19 m² en la localidad de Punta de Mita», con un importe pagado de \$189,972.25 (ciento ochenta y nueve mil novecientos setenta y dos pesos 25/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

39.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

El documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Las demoliciones y excavaciones en su caso.

La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción en la forma autorizada por el ayuntamiento.

El título o constancia de propiedad o posesión.

El proyecto (planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones).

Las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

El recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes.

El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 6º, 7º fracción IX, 105, 106, 222 fracción I, II, III, IV y V, 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.*
- *El título o constancia de propiedad o posesión.*

- *El proyecto (planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones).*
- *El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.*
- *La constancia de compatibilidad urbanística.*
- *La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

En virtud de que quedó pendiente la presentación del total de los documentos observados, por lo que este Órgano determina que subsiste la observación señalada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.39-39.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

39.2 La licencia de construcción con folio 1177, del 31 de enero de 2005, fue expedida sin el requisito previo de liberación de la resolución en materia de impacto ambiental del 03 de abril de 2006.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 7º fracción XVI, 223, 227, 231 fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.*
- *El título o constancia de propiedad o posesión.*
- *El proyecto (planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones).*
- *El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.*
- *La constancia de compatibilidad urbanística.*
- *La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Ya que no presentan argumentos ni documentos con relación a la licencia de construcción que fué expedida sin el requisito previo de liberación de la resolución en materia de impacto ambiental del 03 de abril de 2006.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.39-39.2

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

39.3 Relativo a la inspección de predio u obra:

Existe diferencia de medidas en la servidumbre lateral derecha (vista de frente al edificio) debido a que tiene un ancho aproximado de 0.90 metros contra 3.0 metros que contemplan los planos autorizados en la licencia.

El estacionamiento vehicular de la unidad departamental está en la vía pública, justo cruzando la calle enfrente del edificio en comento.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 7º fracciones IV y XVIII, 221 y 222, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.*
- *El título o constancia de propiedad o posesión.*
- *El proyecto (planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones).*
- *El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.*
- *La constancia de compatibilidad urbanística.*
- *La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Ya que no presentan argumentos ni documentos con relación a la diferencia de medidas que existe en la servidumbre lateral derecha (vista de frente al edificio). Tiene un ancho aproximado de 0.90 metros contra 3.0 metros que contemplan los planos

autorizados en la licencia. Y el estacionamiento vehicular de la unidad departamental está en la vía pública, justo cruzando la calle enfrente del edificio en comento, por lo tanto éste Órgano determina que subsiste la observación señalada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.39-39.3

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. V Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 40

De la revisión documental de la licencia con folio 1997, del 31 de marzo de 2006 de la obra denominada «Urbanización con una superficie de 22,000.00 m², en la localidad de Nuevo Vallarta», con un importe pagado de \$127,776.00 (ciento veintisiete mil setecientos setenta y seis pesos 00/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

40.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo la obra.

Título o títulos de propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el registro público de la propiedad, o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

Certificado de libertad de gravámenes.

Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora, debidamente inscrita en el registro público del comercio.

Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población.

Manifestación de impacto ambiental.

Memoria descriptiva del fraccionamiento

Proyecto general a escala de notificación; con señalamiento de manzanas; zonificación interna; propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación; así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado; electrificación y alumbrado público.

Carta de aceptación de los peritos responsables.

Autorización en su caso, de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

La publicación de la resolución definitiva en el periódico oficial, órgano del gobierno de la entidad.

La cesión a título gratuito del ayuntamiento, por parte del titular del fraccionamiento, de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente, de las obras de urbanización.

La autorización de la dirección municipal de desarrollo urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La publicación del acta anteriormente señalada en el periódico oficial.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados en la licencia.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IV, IX, XIV, XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 113, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222, 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Título o títulos de propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el registro público de la propiedad.*
- *Certificado de libertad de gravámenes.*
- *Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.*
- *Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.*
- *Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población.*

- *Manifestación de impacto ambiental.*
- *Memoria descriptiva del fraccionamiento*
- *Proyecto general a escala de notificación; con señalamiento de manzanas; zonificación interna; propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación; así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado; electrificación y alumbrado público.*
- *Carta de aceptación de los peritos responsables.*
- *Autorización en su caso, de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.*
- *La cesión a título gratuito del ayuntamiento, por parte del titular del fraccionamiento, de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

En virtud de estar pendiente la presentación del total de los documentos observados, por lo que este Órgano determina que subsiste la observación señalada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.40-40.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 41

De la revisión documental de la licencia con folio 2053 del 25 de abril de 2006, e inspección física, de la obra denominada «Licencia de Urbanización con una superficie de 35,183.91 m², en la localidad de La Jarretadera», con un importe pagado de \$61,923.68 (sesenta y un mil novecientos veintitrés pesos 68/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

41.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

La cesión a título gratuito al ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas y de las áreas de donación presentadas por el fraccionador.

Las fianzas o garantías equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos del fraccionamiento en comento.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales emitidos por el fraccionador al ayuntamiento del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento con el fin de atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes realicen.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente.

La solicitud por parte del fraccionador a la dirección municipal de desarrollo urbano y la autorización por parte de ésta última para iniciar la promoción de venta de lotes.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

La copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora debidamente inscrita en el registro público del comercio.

Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio (solo presentan el pago del predial 2005).

El dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población y el documento de aceptación del o los peritos responsables.

Publicación de la resolución definitiva (aprobación) en el periódico oficial del gobierno del estado de nayarita.

El acta de entrega-recepción de las obras de urbanización.

Áreas de donación y obras complementarias.

La publicación en el periódico oficial del acta entrega-recepción (antes mencionada).

La inscripción en el registro público de la propiedad para efectos legales de las áreas de donación al ayuntamiento.

El dictamen de fraccionador por parte de la secretaría de Obras Públicas del estado.

El proyecto de resolución definitiva del fraccionamiento que debe contener: el tipo de fraccionamiento y su localización, con indicación del predio o predios que comprende y los usos y destinos autorizados, la relación de su ubicación con su contexto inmediato, la zonificación interna con la indicación de las áreas de cesión para destinos, donaciones y los tipos y densidad de construcción, las especificaciones y características de las obras de urbanización y complementarias, las dimensiones y superficie de cada lote y los usos que se proponen para los mismos, las vías de comunicación existentes de acceso al área, los planos topográficos y de vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes y las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se impongan al fraccionador.

Falta de firmas:

Los planos del proyecto general a escala que deben de contener la lotificación con señalamientos de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación presentados, carecen del sello de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, y el sello de de la Dirección de Obras Públicas Municipales es distinto al usado en los documentos revisados en la presente auditoría.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 105, 148, 182 fracción II, III, IV, V, VI y IX, 186, 188 fracción I, III, IV, VIII, X, XII y XIII y 189, 202, 204, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *La licencia de uso de suelo.*
- *El certificado de libertad de gravámenes.*
- *La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.*
- *La copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora debidamente inscrita en el registro público del comercio.*
- *Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio (solo presentan el pago del predial 2005).*
- *El dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población y el documento de aceptación del o los peritos responsables».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos que menciona el ayuntamiento que envía a este órgano, solo se identificaron los que a continuación se mencionan con las siguientes características.

- El certificado de libertad de gravámenes (el documento enviado es del 7 de septiembre de 2007, que es posterior al otorgamiento de la licencia).
- La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar (el documento enviado es del 22 de abril de 2008, que es posterior al otorgamiento de la licencia).
- El dictamen de compatibilidad urbanística emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Los planos del proyecto carecen del sello de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Prevaleciendo la observación por la omisión del resto de los documentos.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.41-41.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del

Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 42

De la revisión documental de la licencia con folios 167 del 8 de mayo de 2006, e inspección física de la obra denominada «Construcción de villas con una superficie de 1,476.84 m², en la localidad de Cruz de Huanacastle», se observó lo siguiente:

42.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Solicitud por escrito en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Título o constancia de propiedad o posesión. El recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes.

El dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La autorización de subdivisión de inmuebles.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados de la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5°, 6°, 7° fracciones IX, XIV y XVI, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 113, 221, 222, 228 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5° inciso O, fracciones I y III, 5° inciso Q, 6°, 9° y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.05.42-42.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 43

De la revisión documental de la licencia con folio 2265, del 26 de junio de 2006 e inspección física, de la obra denominada «Licencia de Urbanización con una superficie de 284,333.61 m², en la localidad de San Vicente», con un importe pagado de \$646,662.90 (seiscientos cuarenta y seis mil seiscientos sesenta y dos pesos 90/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

43.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

La cesión a título gratuito del ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas y de las áreas de donación presentadas por el fraccionador.

Las fianzas o garantías equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos del fraccionamiento en comento.

Los informes mensuales presentados por el fraccionador al ayuntamiento del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento con el fin de atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes realicen.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente.

La solicitud por parte del fraccionador a la dirección municipal de desarrollo urbano y la autorización por parte de ésta última para iniciar la promoción de venta de lotes.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

La carta de aceptación de los peritos responsables.

La autorización. De la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

La publicación de la resolución definitiva (aprobación), en el periódico oficial del gobierno del estado de nayarita.

El acta de entrega-recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La publicación en el periódico oficial del acta entrega-recepción (antes mencionada).

La inscripción en el registro público de la propiedad para efectos legales de las áreas de donación al ayuntamiento.

El dictamen de fraccionamiento por parte de la secretaría de Obras Públicas del estado.

El proyecto de resolución definitiva no presentan las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se le impongan al fraccionador.

Falta de firmas:

Los planos del proyecto general presentados a escala los cuales deben contener la lotificación con señalamientos de manzanas; zonificación interna; propuesta de nomenclatura; localización de áreas verdes y áreas de donación solo tienen la firma y sello de la Dirección de Obras Públicas Municipales, careciendo de la firma y sello de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, así como también de la firma del perito autorizado.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 105, 148, 182, 186, 188, fracción I, III, IV, X, XII y XIII, 189, 202, 204, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este recurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *La licencia de uso de suelo.*
- *La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.*
- *Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.*
- *La carta de aceptación de los peritos responsables.*
- *La autorización. De la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.*
- *El dictamen de fraccionamiento por parte de la secretaría de Obras Públicas del estado».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos que menciona el ayuntamiento que envía a este órgano, solo se identificaron los que a continuación se mencionan con las siguientes características.

- *Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.*
- *El plano del proyecto general de lotificación, carecen de la firma y sello del perito autorizado.*

Prevaleciendo la observación por la omisión del resto de los documentos.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.05.43-43.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 44

De la revisión documental de la licencia con folio 2289, del 30 de junio de 2006 e inspección física de la obra denominada «Construcción de un campo de golf con una superficie de 22,428.48 m², en la localidad de San Francisco», con un importe pagado de \$184,749.59 (ciento ochenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve pesos 59/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

44.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Las demoliciones y excavaciones en su caso.

La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción, en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Falta de firmas:

El proyecto (plano) presentado no se encuentra debidamente autorizado (sellado y firmado) por los titulares de las dependencias de Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y Dirección de Obras Públicas Municipales

No presentan las memorias estructurales y de instalaciones correspondientes, con la responsiva otorgadas por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 221 y 222, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este recurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *Las construcciones y el uso específico del suelo.*
- *La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción, en la forma autorizada por el ayuntamiento».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Prevalece la observación por no enviar los documentos señalados.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.44-44.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 45

De la revisión documental de la licencia con folio 2378 del 4 de agosto de 2006, e inspección física, de la obra denominada «Construcción de Administración General (bodega, oficina y baño con una superficie de 57.50 m², en la localidad de La Jarretadera», con un importe pagado de \$3,846.22 (tres mil ochocientos cuarenta y seis pesos 22/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

45.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

La solicitud por escrito de la licencia o permiso para la construcción en la forma autorizada por el ayuntamiento.

El dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 102, 222 fracción I, IV y V de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No se encontraron elementos para solventar esta observación, al no haberse localizado el expediente unitario».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

El ayuntamiento reconoce que no encontraron el expediente unitario, y no envían ninguno de los documentos observados, por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.45-45.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 46

De la revisión documental de la licencia con folio 2428 del 24 de agosto de 2006, e inspección física de la obra denominada «Construcción de cuatro torres (1 torre de 4 niveles, 1 de 5 y 2 de 6 niveles) con una superficie de 12,316 m², en la localidad de La Cruz de Huanacastle», con un importe pagado de \$1,235,768.89 (un millón doscientos treinta y cinco mil setecientos sesenta y ocho pesos 89/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

46.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística.

El dictamen de impacto ambiental.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Solicitud por escrito del trámite de la licencia en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Los proyectos arquitectónicos. Estructurales y de instalaciones.

Las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo.

Título o constancia de propiedad o posesión del predio.

El recibo o los recibos de pagos de los derechos correspondientes y el dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo.

La carta de aceptación del perito registrado y responsable de los proyectos de obra.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IX, XIV y XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 113, 182, 221, 222, 225, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para efecto de solventar esta observación y justificar que si existen antecedentes documentales que integran el expediente relativo a este condominio se anexa lo siguiente;

- *Las construcciones y uso específico del suelo.*
- *Dictamen de factibilidad urbanística.*
- *El dictamen de impacto ambiental.*
- *Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.*
- *El o los recibos de pago de los derechos correspondientes y el dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa “La constancia de compatibilidad urbanística, las construcciones y el uso específico del suelo, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, los recibos de pago de las licencias de uso de suelo y de construcción. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.46-46.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 47

De la revisión documental de la licencia con folio 2546 del 16 de octubre de 2006, e inspección física de la obra denominada «Licencia para construcción de departamentos con una superficie de 5,236.00 m², en la localidad de La Cruz de Huanacaxtle», con un importe pagado de \$567,928.88 (quinientos sesenta y siete mil novecientos veintiocho pesos 88/100 moneda nacional), por la liberación del permiso, se observó lo siguiente:

47.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.

Las construcciones y el uso específico del suelo.

El dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental.

La ocupación temporal de la vía pública.

Las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales.

Las demoliciones y excavaciones.

La licencia de uso de suelo.

La constancia de compatibilidad urbanística.

La solicitud de la licencia o permiso para la construcción por escrito en la forma autorizada por el ayuntamiento.

Dictamen de compatibilidad de los usos y vocación del suelo.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IV, IX, XIV y XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 113, 221 y 222, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- El documento de formato único que comprende el alineamiento y el número oficial.*
- La licencia de uso de suelo».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa “La designación de número oficial y la licencia de uso de suelo. Comentan que envían el documento del alineamiento del inmueble, el cual no fué remitido a éstas oficinas. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.47-47.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del

Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

47.2 Relativo a la inspección de predio u obra:

Derivado de la inspección física llevada cabo el día jueves 17 de abril del 2008, según acta circunstanciada de visita de obra 06BADEBA/AE-LICENCIAS/2002-2006, se procedió a localizar el predio de la obra de la licencia en comento en compañía del Arquitecto Luís Gordian Ortega, cerrador y supervisor de obras y del señor Damián Ruiz Rosales, inspector de obras, adscritos a la Dirección de Obras Públicas Municipales. A la obra en mención solo se le practicó una visita ocular por carecer del juego de planos, por lo que se le impidió al auditor verificar si la licencia en comento ampara los 5,236.00 m² o mas de superficie. En tanto no se verifique o aclare esta situación la superficie antes mencionada quedará observada.

Se infringió el contenido del artículo 7° fracción XI de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

Ninguno.

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Ya que no presentan argumentos ni documentos que desvirtúen la observación realizada.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.47-47.2

Acción Promovida:

Como consecuencia del resultado antes señalado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1° fracciones I y IV, 2°,3° fracción II, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3° fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 48

De la revisión documental de la licencia con folio 2692 del 6 de diciembre de 2006 e inspección física, de la obra denominada «Licencia de Urbanización con una superficie de 200,000.00 m², en la localidad de San Vicente», se observó lo siguiente:

48.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de uso de suelo.

La solicitud por escrito de los interesados al ayuntamiento y a la secretaria de Obras Públicas para obtener la autorización de fraccionar.

El título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

El certificado de libertad de gravámenes.

La constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar.

La copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora, debidamente inscrita en el registro público del comercio.

Los comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

El dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población.

El manifiesto de impacto ambiental validado por el Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable.

La memoria descriptiva del fraccionamiento.

Los planos y memorias de cálculo de las vialidades, la localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado; electrificación y alumbrado público.

El documento de aceptación del o los peritos responsables y la autorización en su caso de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

La constancia de compatibilidad urbanística.

La publicación de la resolución definitiva (aprobación) en el periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit.

La cesión a título gratuito del ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas y de las áreas de donación presentadas por el fraccionador.

Las fianzas o garantías equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos del fraccionamiento en comento.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales emitidos por el fraccionador al ayuntamiento sobre el avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento con el fin de atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes realicen.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente.

La solicitud por parte del fraccionador a la dirección municipal de desarrollo urbano y la autorización por parte de ésta última para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega-recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La publicación en el periódico oficial del acta de entrega-recepción (antes mencionada) y su inscripción en el registro público de la propiedad para efectos legales de las áreas de donación al ayuntamiento.

El dictamen del fraccionamiento por parte de la secretaría de Obras Públicas del estado.

El proyecto de resolución definitiva.

Las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se le impongan al fraccionador.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 6º, 7º fracción IX, 106, 105, 148, 182 fracción I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, 186, 188, 189, 202, 204, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Este fraccionamiento de interés social fue suspendido para su regularización sin embargo se cuentan con documentos diversos que integran el expediente unitario habiendo modificaciones al proyecto original por lo que se exhiben los siguientes documentos;

- *La licencia de uso de suelo.*
- *El título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad*
- *El certificado de libertad de gravámenes.*
- *La copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora, debidamente inscrita en el registro público del comercial*
- *Se anexa recibo por parte de SEMANAY de fecha 13 de junio de 2007.*
- *La memoria descriptiva del fraccionamiento, elaborada por el grupo constructor ACIDNI de fecha 15 de noviembre de 2006.*
- *Los planos correspondientes*
- *El documento de aceptación de los peritos responsables*
- *La autorización de OROMAPAS para proporcionar el servicio de agua.*
- *copia de la información financiera existente.*

Lo anterior estimamos solventa la existencia de un expediente con documentación que soporta la autorización».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Comentan que envían los documentos antes mencionados, sin embargo no fueron remitidos a éstas oficinas. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.48-48.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del

Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 49

De la revisión documental de la licencia de la obra denominada «Subdivisión de los departamentos no. 31 de la torre Kyte I y no. 36 de la torre Kyte II, en la localidad de Nuevo Vallarta», se observó lo siguiente:

49.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

El documento donde se acredite el uso o destino del predio.

Constancia de alineamiento y el número oficial del predio original.

Constancia de estar al corriente en el pago de impuestos y derechos.

Estudio de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado

El dictamen del uso vocacional del suelo.

La licencia de subdivisión de departamentos con una superficie total de 1884.49 metros cuadrados.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 150, 210, 211 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«La Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit publicada el 19 diecinueve de mayo de 1999, mil novecientos noventa y nueve regula los requisitos documentales que se deben integrar al expediente unitario sin embargo no contiene disposición alguna que se refiera al condominio, ya que el régimen de propiedad es distinto y en el caso concreto se trata de un condominio que se rige por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles Para el Estado de Nayarit, la cual en el título primero capítulo único, artículo 1 y artículo 2, incisos I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII nos indica que existen bienes de uso privativo para los condóminos, bienes de uso común, copropiedad, y partes alícuotas, por lo anterior, se concluye que el condominio es una unidad, la cual funciona con porcentajes de indivisos en cuanto a los derechos sobre la propiedad.

En el caso de la subdivisión de los dos departamentos en sendas torres ubicadas en nuevo Vallarta, denominadas “Kyte I y kyte II” las cuales están registradas en un régimen de condominio, no existe “una subdivisión” física, sino más bien, “una subdivisión” con fines legales y de derechos de propiedad ya que los condominios 31 y 36, tienen 2 propietarios.

Realmente el trámite correcto debiera ser “SUB-REGIMEN”, por lo que se otorgó un formato de subdivisión, solo por razones administrativas, y a petición del notario y de los interesados, por los pagos que debe cada uno hacer a la sociedad condominal.

De cualquier manera se anexa copia de la licencia de construcción folio 1051 y 1052 así como la licencia de uso de suelo con fecha de 18 de mayo de 2004 en la cual determina que el C.O.S. que aplica en la zona es de .45 por lo que podrían desplantarse en un área de 4,077.99 mts.2 y únicamente están utilizando 1,513.77 del área permitida. Respecto al C.U.S. que aplica es el 2% y pudieran construir 18,124.42 mts.2 de los cuales únicamente construyeron 11,992.00 mts.2. Considerando que no se contraponen de alguna manera a las especificaciones que aplica el Plan vigente para nuevo Vallarta y teniendo en cuenta las condiciones anteriores, se autorizó el sub-régimen en estos dos departamentos».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los argumentos emitidos en intento de solventación y previo análisis que se hizo de los fundamentos señalados por el sujeto fiscalizado; esta autoridad considera no solventada la observación, ya que independientemente de que sea un condominio, el cual se rige por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles Para el Estado de Nayarit, no lo exime de apegarse a la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Nayarit, tal como lo señala la propia Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles Para el Estado de Nayarit en los artículos 3º, fracción I y 20 que textualmente dice: *“Para la constitución del régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, la cual deberá contener: Fracción I. La constancia de haber obtenido declaración de la Dirección de Obras Públicas Municipales, en el sentido de ser realizable el proyecto del condominio, en virtud de ajustarse a las disposiciones legales sobre desarrollo y planificación urbana y prestación de servicios públicos, así como de los permisos de construcción y salubridad que requiera este tipo de obras y para la realización de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas: I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, así como para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa licencia, en su caso, de la Dirección de Obras Públicas Municipales, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de mantenimiento y administración. Cuando dicho fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a asamblea de condóminos a fin de que, conforme lo prevenga el Reglamento del Condominio, resuelvan lo conducente;...”*. En resumen, el tratarse de un condominio, no quiere decir que podrá exceptuarse de cumplir con los requisitos legales para el otorgamiento de una licencia de construcción, que en ese sentido señala el artículo 211 y demás relativos y aplicables de la multicitada ley de asentamientos; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.

07.ESP.MA.20.05.49-49.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de

Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 50

De la revisión documental e inspección física de la obra denominada «Urbanización de Desarrollo La Vida, en la localidad de Bucerías», se observó lo siguiente:

50.1 Relativo a la integración documental del expediente unitario:

Documentación faltante:

La licencia de urbanización del proyecto.

Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo la obra.

Título o títulos de propiedad de los terrenos debidamente inscritos en el registro público de la propiedad o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

Certificado de libertad de gravámenes.

Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se fraccionaron.

Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora debidamente inscrita en el registro público del comercio.

Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población.

Manifestación de impacto ambiental.

Memoria descriptiva del fraccionamiento.

Proyecto general a escala de lotificación; con señalamiento de manzanas; zonificación interna; propuesta de nomenclatura; localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado; electrificación y alumbrado público.

Autorización en su caso, de la comisión nacional del agua y del ayuntamiento. Respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

Carta de aceptación de los peritos responsables.

La publicación de la resolución definitiva en el periódico oficial, órgano del gobierno de la entidad.

La cesión a título gratuito del ayuntamiento por parte del titular del fraccionamiento de las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento.

Las garantías o fianzas equivalentes al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización presentadas por el fraccionador.

La cesión de las áreas de donación presentada por el fraccionador.

La inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios.

Los informes mensuales presentados al ayuntamiento por parte del fraccionador del avance de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento.

El libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente de las obras de urbanización.

La autorización de la dirección municipal de desarrollo urbano para iniciar la promoción de venta de lotes.

El acta de entrega y recepción notariada de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias.

La publicación en el periódico oficial, del acta anteriormente señalada.

La opinión de la Secretaría de Obras Públicas del estado sobre la solicitud presentada por los promoventes.

El proyecto de resolución definitiva por parte del ayuntamiento.

Constancia de las visitas de inspección física por parte del personal del ayuntamiento a los trabajos ejecutados y autorizados de la licencia.

La verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 5º, 6º, 7º fracciones IX, XIV, XVI, XVIII, 17 fracción XVI, 101, 102, 103, 104, 105, 113, 148, 150, 182, 184, 186, 188, 189, 195, 199, 200, 202, 204, 221, 222, 228, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; 37, 38, 39, 42 y 44 de la Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; 5º inciso O, fracciones I y III, 5º inciso Q, 6º, 9º y 23, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«Para los efectos de solventar esta observación se anexa a este ocurso la documentación localizada en nuestros archivos relacionada con el expediente referido por ese órgano fiscalizador consistentes en;

- *La licencia de urbanización del proyecto.*
- *Solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo la obra.*
- *Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora debidamente inscrita en el registro público del comercio.*
- *Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio. (Uso de suelo)*
- *Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano del centro de población.*
- *Manifestación de impacto ambiental.*
- *Carta de aceptación de los peritos responsables».*

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

De los documentos observados solo se solventa, la licencia de urbanización del proyecto, la solicitud de los interesados para obtener la autorización de llevar a cabo la obra, la copia certificada del acta constitutiva de la sociedad y/o empresa fraccionadora

debidamente inscrita en el registro público del comercio, y el comprobante de pago de la licencia de uso de suelo. Comentan que envían el documento del manifiesto del impacto ambiental, el cual no fué remitido a éstas oficinas. Por otra parte no envían el resto de los documentos observados; por tal motivo éste Órgano determina que subsiste la observación.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.05.50-50.1

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. IV Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Resultado 5. Observación 51

Los expedientes de las licencias entregados mediante acta circunstanciada de visita domiciliaria del 12 de marzo de 2008 como respuesta al oficio OFS/AG/255/2008. AE/BadeBa/2007, recibido por el ayuntamiento de Bahía de Banderas el 4 de marzo de 2008, no contienen originales de la documentación solicitada. Las copias de los documentos que integran los expedientes no están certificadas. Se incumplió el contenido de los oficios OFS/AG/255/2008 AE-BadeBa/2007 del 29 de febrero de 2008 y del OFS/AG/613/008 AE-BadeBa/2007 del 29 de abril de 2008.

Por lo que se infringió el contenido de los artículos 121 fracción VII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit; 7º fracción XI, 11, fracción XII, y 42, de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado de Nayarit.

Argumentos del Sujeto Fiscalizado al Pliego de Observaciones.

«No existe argumento que sostenga las razones de tal omisión, en lo que respecta a esta administración atenderemos los requerimientos que tengan que ver con la función fiscalizadora para los efectos de que se transparenten los actos que nos son propios como administración municipal».

Determinación del OFS: Observación No Solventada.

Al no existir evidencia física de que dichos expedientes cuentan con los documentos originales, esta autoridad fiscalizadora considera que la observación subsistente. En su defecto las fotocopias certificadas pudieran considerarse como prueba plena para desvirtuar la observación.

Clave de Observación.
07.ESP.MA.20.05.51.

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, 54 fracciones I y XXV, 57 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Nayarit; 117 fracciones III y XV de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y 3º fracción XX, 54 de la Ley del Órgano de Fiscalización Superior del Estado; se acordó dar inicio al procedimiento de responsabilidad administrativa, señalándose como presuntos responsables a la Directora de Desarrollo Urbano y Ecología y al Director de Obras Públicas, servidores públicos del H. VI Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

XI. Cuantificación Monetaria de Observaciones.

Tipo de observación	Observado \$	Recuperado \$	Por recuperar \$
Financiera	49,751,381.85	0.00	49,751,381.85
Infraestructura	0.00	0.00	0.00
Total	49,751,381.85	0.00	49,751,381.85

XII. Resumen de las Observaciones y Recomendaciones.

El resultado de las observaciones determinadas una vez concluido el proceso de revisión por parte de éste ente fiscalizador y las solventaciones que sobre las mismas presentó el ente fiscalizado, se muestra en el siguiente cuadro:

Tipo de observación	Observaciones			Total de acciones promovidas		
	Total	Solventadas	Sin solventar	Recomendaciones	Administrativas	Procedimiento resarcitorio
Financiera	20	0	20	0	3	17
Infraestructura	60	0	60	0	60	0
Total	80	0	80	0	63	13

Licencias	Año	Observaciones			Total de acciones promovidas	
		Total	Solventadas	Sin solventar	Administrativas	Procedimiento Resarcitorio
Bahía de Banderas	2002	18	0	18	18	0
	2003	6	0	6	6	0
	2004	11	0	11	11	0
	2005	12	0	12	12	0
	2006	13	0	13	13	0
SUMAS		60	0	60	60	0