

I. Presentación

I.1. Nombre del proyecto

Centro Integralmente Planeado Nayarit (CIP Nayarit)



I. Presentación

I.2. Objetivo del proyecto

Impulsar el desarrollo del corredor turístico Bahía de Banderas –Compostela – San Blas, en congruencia con los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo del Gobierno del Estado de Nayarit, promoviendo un nuevo Centro Integralmente Planeado como destino turístico de alta calidad, orientado a los segmentos de mercado de alto gasto, como: alojamiento, golf, naturaleza, náutico y vivienda vacacional, que respete y se integre al medio natural como un desarrollo turístico de bajo impacto ambiental.



I. Presentación

I.3. Periodo de vigencia

Durante la presente administración, el periodo de vigencia del Centro Integralmente Planeado Nayarit es del 1° de diciembre de 2000 al 30 de noviembre de 2006.

Sin embargo, por el horizonte de planeación del proyecto de 23 años (2025), en el que se urbanizarán y comercializarán los distintos sectores que lo integran, la administración en funciones se hará responsable del proyecto en cada periodo que se trate.



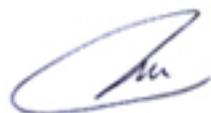
I. Presentación

I.4. Ubicación geográfica

El Centro Integralmente Planeado (CIP) Nayarit, se ubica en la costa sur del estado de Nayarit, al norte de Nuevo Vallarta en el corredor Turístico Bahía de Banderas – Compostela – San Blas, en la región turística más dinámica del Pacífico.

El CIP Nayarit se integra por los polígonos: Litibu, ubicado en el Municipio de Bahía de Banderas, correspondiente a la primera etapa; El Capomo, que corresponde a la segunda etapa y La Peñita, correspondiente a una eventual tercera etapa, ambos ubicados en el Municipio de Compostela.

La disponibilidad de este último polígono, está sujeta a las negociaciones del FIBBA con ejidatarios locales, o en su caso, sustituirlo por otros terrenos identificados por el Gobierno del Estado y validados por FONATUR en términos de viabilidad para desarrollo turístico.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M.' followed by a flourish.

I Presentación

I.5. Principales características técnicas

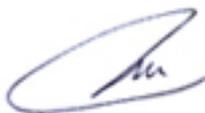
El CIP Nayarit se desarrollará en una superficie aproximada de 870 hectáreas, orientado a segmentos de mercado de alojamiento, golf, náutico, vivienda vacacional y naturaleza; es un proyecto de bajo impacto ambiental, que ofrecerá una oferta turística diversificada consistente en: 14,500 cuartos de alojamiento, 3 campos de golf, una marina turística, clubes de playa, centros comerciales y de entretenimiento, un parque temático marino, un aeródromo y áreas de conservación ecológica.

Para su puesta en marcha, se programó tres etapas las cuales habrán de completarse en un horizonte de 23 años (2025), en el que se urbanizarán y comercializarán los distintos sectores que lo integran: la primera etapa corresponde al Polígono Litibu, con 152 ha (144.05 ha reales), conformado por dos predios denominados Polígono 1 y Polígono 2 , el cual se ubica a 3 km al norte de Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas; la segunda etapa corresponde al Polígono El Capomo, con 267.53 ha, conformado por tres predios denominados Boca de Becerros, Boca de los Naranjos y Anexo Cuevitas, que integran una sola unidad topográfica, y la tercera etapa, correspondiente al Polígono La Peñita con 445.83 ha, está sujeta a las negociaciones del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA) con ejidatarios locales, misma que, en su caso, será sustituida por otros terrenos que identifique el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA los proponga a FONATUR para que sean validados por el Fondo en términos de su potencial turístico. Ambos polígonos, El Capomo y La Peñita, se ubican en el municipio de Compostela.

De conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, actualizado en mayo de 2005 y a los Planes Municipales de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas y Compostela, autorizados y publicados el 1° de junio de 2002 y 19 de marzo de 2005, respectivamente, el proyecto contempla densidades brutas de 25 cuartos por hectárea, así como usos de suelo hotelero, residencial, condominial, mixto y comercial, entre otros.

Se prevé que para el año 2025, el Cip Nayarit contará con 14,500 cuartos en hoteles, villas, residencias turísticas y condominios, tres campos de gol de 18 hoyos, clubes de playa, áreas comerciales y de entretenimiento, un parque temático marino y un aeródromo, estimándose captar la visita de 1'058,500 turistas nacionales y extranjeros, con una derrama económica cercana a los 863 mdd provenientes del turismo extranjero y 4,600 mdp del turismo nacional; asimismo, se prevé la incorporación 1,800 mdd de inversión turística privada y se contempla generar casi 60,000 empleos directos.

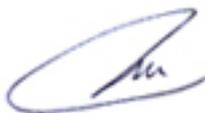
Por sus características, el proyecto representa una gran oportunidad para el desarrollo turístico en nuestro país y responde a las tendencias y requerimientos del turismo nacional e internacional de las próximas décadas, con nuevos productos de baja densidad, integrados a entornos culturales únicos; estimulará el desarrollo económico y social de la costa sur del Estado de Nayarit acorde con las metas de desarrollo Estatal, contribuirá a la captación de divisas, generará fuentes de empleo y crecimiento económico en el Estado de Nayarit.



I. Presentación

I. 6. Unidades administrativas participantes:

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo, FONATUR, a través de sus Direcciones Adjuntas de Planeación y Asistencia Técnica, así como la de Desarrollo, se responsabilizan de la formulación de este documento y de sus anexos.



1.

8



FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

1. Presentación

1. 7. Nombre y firma del titular:

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"

Lic. John McCarthy

A handwritten signature in black ink, appearing to be "John McCarthy", written in a cursive style. The signature is positioned to the left of the blue ink signature.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "John McCarthy", written in a cursive style. The signature is positioned to the right of the black ink signature.

Firma

II. Fundamento legal y objetivo del libro blanco

II. 1. Fundamento legal

- Art. 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- Art. 18 y 60 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública.
- Numeral 7 de los Lineamientos para elaborar el Informe de Transición de la Administración 2001-2006 y los Lineamientos Generales para la Integración de los Libros Blancos de los Programas de Gobierno, que deberán elaborarse con motivo del proceso de transición de la Administración 2001-2006. (Apartado IV, Numeral 18 al 21).
- Ley de Transparencia y Acceso a la Información.



II. Fundamento legal y objetivo del libro blanco

II. 2. Objetivo del libro blanco

El Libro Blanco tiene como propósito mostrar la información ordenada y transparente de las acciones realizadas por FONATUR durante el periodo 2001-2006, relativas a la planeación y puesta en marcha del Centro Integralmente Planeado Nayarit.

El documento contiene la información de los antecedentes que dieron origen a este proyecto, los objetivos y metas planteadas, una descripción cronológica de las principales actividades y acciones realizadas por el FONATUR ante otras dependencias y entidades de los gobiernos federal, estatal y municipal. Además contempla la información documental soporte de la aplicación de recursos para la realización de las tareas que requiere el desarrollo de un proyecto de esta magnitud, como son: Adquisición de reservas territoriales, planeación, estudios, planes y proyectos, así como las obras de infraestructura básica. También incluye una evaluación del grado de cumplimiento del programa y los beneficios generados en la zona de desarrollo.



III. Antecedentes

III.1. Origen del proyecto

Para que el turismo contribuya en la promoción de un crecimiento económico vigoroso y sostenido en beneficio de todos los mexicanos, es necesario establecer procedimientos de desarrollo sustentable, cuyo propósito estribe en alcanzar un equilibrio global y regional entre los objetivos económicos, sociales y ambientales, de forma tal, que se logre contener los procesos de deterioro ambiental; aprovechar de manera plena los recursos naturales, como condición básica para alcanzar la superación de la pobreza y cuidar el ambiente y los recursos naturales, a partir de una reorientación de los patrones de consumo y un cumplimiento efectivo de las leyes.

Para fortalecer la competitividad y sustentabilidad de los productos turísticos mexicanos que coadyuvan a la creación del empleo, la captación de divisas y el fomento al desarrollo regional, se debe reconocer que la competitividad deberá lograrse a partir de políticas de sustentabilidad del desarrollo, siendo el criterio básico la preservación de los atractivos y su contribución para elevar la calidad de vida de las poblaciones residentes en los centros, regiones y circuitos turísticos.

Así se concibe al turismo sustentable como la más importante estrategia para aumentar la competitividad, que conjuga la capacidad para implementar actividades productivas rentables y de valor agregado, congruentes con la conservación y mejoramiento de la calidad del medio ambiente y de las condiciones de vida de las comunidades, para lo cual debe comprenderse una integración de esfuerzos de diversas dependencias federales, gobiernos estatales y municipales, orientados a aprovechar con fines turísticos tanto las áreas naturales y el patrimonio cultural.

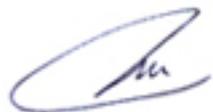
En este contexto de diversificación turística, se debe promover el aprovechamiento de nuestros mercados naturales, incorporando el valioso patrimonio natural, histórico y cultural de México, cuyos objetivos son el contar con una mayor oferta de servicios turísticos y el desarrollo de un producto turístico que genere beneficios económicos y preservando las características sociales, culturales y ecológicas de la región.

Para que las áreas turísticas con atractivos naturales de cierta fragilidad ambiental, se incorporen como verdaderos proyectos regionales de desarrollo sustentable en donde se constituyan como elementos estructuradores de nuevos procesos de desenvolvimiento social y progreso local, se requiere de inversiones y financiamiento, así como de soluciones institucionales específicas que permitan asimilar y hacer productivos esos esfuerzos de inversión.

Con este propósito, en la presente administración FONATUR a solicitud del Gobierno del Estado de Nayarit, realizó los estudios de Planeación y los análisis



técnicos necesarios para determinar la viabilidad de desarrollar un nuevo Centro Integralmente Planeado (CIP Nayarit) en la costa sur del Estado. Para este efecto, el Gobierno del Estado ofreció aproximadamente 1,300 hectáreas de reserva territorial, propiedad del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), con un alto potencial turístico, ubicadas a lo largo del Corredor Bahía de Banderas – Compostela – San Blas.



III. Antecedentes

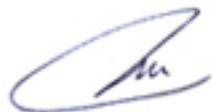
III.2. Conceptualización del proyecto

En el periodo 2001-2002, el Fondo llevó a cabo los estudios básicos de planeación, referidos a la estrategia general para el desarrollo del CIP Nayarit, orientado a nuevos productos turísticos que diversifiquen la oferta turística nacional y atraigan a segmentos de mercado de mayor gasto y menor impacto.

Los resultados de los estudios concluyeron que el nuevo CIP Nayarit representa una oportunidad de inversión, ya que cuenta con amplias ventajas de localización y accesibilidad al encontrarse dentro de las tendencias de crecimiento que ha propiciado la consolidación del destino tradicional de Bahía de Banderas, así como con un amplio mercado potencial de turistas que arriban cada vez en mayor volumen a la zona, gracias al posicionamiento favorable que ésta ha alcanzado en el plano internacional.

Para su puesta en marcha, el nuevo CIP se dividió en tres etapas de desarrollo en una superficie del orden de 870 hectáreas, las cuales se efectuarán en un horizonte de 23 años (2025), mismo en el que se urbanizarán y comercializarán los distintos sectores que lo integran.

La primera etapa corresponde al Polígono Litibu, con 151.84 ha, el cual se ubica a 3 km al norte de Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas; la segunda y tercera etapas se ubican al norte y corresponden a los Polígonos El Capomo, conformado por tres predios denominados Boca de Becerros, Boca de los Naranjos y Anexo Cuevitas, que integran una sola unidad topográfica, y La Peñita de Jaltemba, con 267.53 ha y 445.83 ha, respectivamente, ambos ubicados en el municipio de Compostela. Es de señalarse que la disponibilidad del Polígono de la Peñita de Jaltemba, desde un principio quedó sujeta a las negociaciones que para este efecto realizaría el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA) con ejidatarios o, de ser el caso, esta reserva territorial de la tercera etapa sería sustituida por otros terrenos que identificaría el Gobierno del Estado y los propondría a FONATUR para que éste los validara en cuanto a su viabilidad de desarrollo turístico.



IV. Marco normativo aplicable a las acciones realizadas durante la ejecución del programa

IV. 1 Federal.

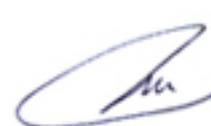
El marco legal que regula la participación del FONATUR en el proyecto turístico “Centro Integralmente Planeado Nayarit”, está dado por varios lineamientos contenidos en la Ley Federal de Turismo, el Programa de Desarrollo del Sector Turismo 2001-2006, así como los acuerdos y convenios de concertación y cooperación celebrados con la Secretaría de Turismo y el Gobierno del Estado de Nayarit, asimismo se enmarca en las leyes, reglamentos y demás disposiciones normativas que rigen las distintas materias que involucran el desarrollo del proyecto y dentro de las que se encuentran, entre otras:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 - o Título Segundo Capitulo II “De las Partes Integrantes de la Federación y el Territorio Nacional”.
 - o Título Quinto “De los Estados de la Federación y del Distrito Federal”
 - o Título Séptimo “De las Prevenciones Generales”
- Ley Federal de Turismo.
 - o El artículo 26, establece que FONATUR tiene por objeto participar en la programación, fomento y desarrollo del turismo.

El artículo 28 puntualiza que para cumplir con su objeto, FONATUR elaborara estudios y proyectos turísticos, creará y consolidará centros turísticos conforme a los planes maestros de desarrollo, coordinará con las autoridades federales, estatales y municipales las gestiones necesarias para obtener y simplificar las autorizaciones, permisos o concesiones que permitan el desarrollo de proyectos turísticos; ejecutará obras de infraestructura, y urbanización, participará con los sectores publico, social y privado en la constitución, fomento, desarrollo y operación de empresas y fideicomisos dedicados a la actividad turística cualquiera que sea su naturaleza jurídica.

De igual manera, tiene como función el participar con los sectores público, social y privado en la constitución, fomento, desarrollo y operación de empresas, cualesquiera que sea su naturaleza jurídica, dedicadas a la actividad turística.

- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
 - o Título Primero, Capitulo Primero “De la Administración Pública Federal”
 - o Título Segundo Capitulo Segundo “De la Competencia de las Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos y Consejería del Ejecutivo Federal”
 - o Título Tercero Capitulo Único “De la Administración Pública Paraestatal”



La cual incluye dentro del Sector Paraestatal a los Fideicomisos dentro del artículo 1º, párrafo tercero, fracción III en relación a los artículos 49, 59 y 51 del mismo ordenamiento.

- Ley Federal de Entidades Paraestatales y su reglamento.
 - o Capitulo I “De las Disposiciones Generales”,
 - o Capitulo IV “De los Fideicomisos Públicos”,
 - o Capitulo V “Del Desarrollo y Operación, y
 - o Que en su artículo 18 describe sobre la integración del órgano de Gobierno, así como en el XX determina las funciones encomendadas a dicho Comité.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materias de Evaluación del Impacto Ambiental.
- Reglamento para el uso y aprovechamiento del Mar Territorial, vías navegables, playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

La Ley General del Equilibrio Ecológico se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988. Establece los principios de la política ecológica general y fija los instrumentos con que se regulará el ordenamiento ecológico, la protección de las áreas naturales y la flora y fauna silvestre y acuática, así como la concurrencia del Gobierno Federal, las entidades federativas y los municipios en la materia.

En la sección IV, Artículo 23; Fracción I, se establece: “Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio”.

- Ley Federal de Desarrollo Forestal Sustentable publicada en el D.O.F. el 25 de febrero de 2003.
- Ley General de la Vida Silvestre publicada en el D.O.F. el (03/072000).
- Ley de Aguas Nacionales Publicada en el D.O.F. el 1º. de diciembre de 1992 y modificada el 29 de abril de 2004.
- Ley Federal de Metrología y Normalización y su respectivo reglamento
 - o Titulo Primero Capitulo Único “Disposiciones Generales”
 - o Titulo Tercero Capitulo II “De las Normas Oficiales Mexicanas y de las Normas Mexicanas
- Ley General de Bienes Nacionales
 - o Titulo Primero Capitulo Único “Disposiciones Generales”
 - o Titulo Tercero Capitulo I, Sección Primera “Del Sistema de administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal”
 - o Titulo Tercero Capitulo II Sección III “De las Concesiones”



- Titulo Tercero Capitulo II Sección Séptima “De la realización de Obras y de la Conservación y Mantenimiento”
 - Titulo Cuarto Capitulo Único “De la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados.
 - Titulo Sexto Capitulo Único “Del Avalúo de Bienes Nacionales”
- Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.
 - Titulo Primero Capitulo Segundo “Obligaciones de Transparencia”
 - Presupuesto de Egresos de la Federación 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006

Considerando que el Presupuesto de Egresos de la Federación de los ejercicios presupuestales de la presente administración, es el documento mediante el cual se estipula el gasto público federal autorizado para cada una de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, es aplicable en su totalidad ya que FONATUR se debe ajustar a los preceptos legales establecidos para efectuar los gastos en materia presupuestal.

- Programa Nacional de Turismo 2001-2006

Una estrategia planteada por parte de la Secretaria de Turismo concierne al fortalecimiento de los programas regionales del desarrollo turístico, a través de proyectos como el del CIP Nayarit, orientados al crecimiento y desarrollo de la región. Adicionalmente otorga el apoyo decidido de las autoridades turísticas de los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal) concertando e induciendo esfuerzos de los sectores privado y social enfocándose primordialmente a:

- Posicionar los destinos y productos turísticos en los mercados nacional e internacional.
- Consolidar y fortalecer los destinos y productos turísticos, agregándoles valor mediante la diversificación y especialización.
- Potenciar el desarrollo de nuevas oportunidades de negocio en destinos turísticos consolidados y emergentes.
- Mantener y acrecentar los niveles de competitividad y rentabilidad de los destinos y negocios turísticos de la región.

Por otra parte, el Presente Proyecto, en su etapa de Planeación y Desarrollo abarca diversos ordenamientos legales aplicables a las acciones y actividades en su totalidad, toda vez que FONATUR para dotar de la infraestructura necesaria para la operación y cumplimiento de las metas planteadas para este proyecto debe atender cada uno de los preceptos legales estipulados en las leyes y reglamentos que a continuación se enuncian:

- Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas y su reglamento
- Ley de Planeación



- Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- Ley de Puertos
- Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento
- Ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria
- Ley Federal del Mar
- Reglamento de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público
- Acuerdo por el que se establecen las Reglas para la celebración de licitaciones públicas internacionales de conformidad con los Tratados de Libre Comercio
- Acuerdo que establece las disposiciones de carácter general que en materia de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria se deberán observar durante el ejercicio fiscal correspondiente
- Acuerdo por el que se establecen las disposiciones para el uso de medios remotos de comunicación electrónica, en el envío de propuestas dentro de las licitaciones públicas que celebren las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como en la presentación de las inconformidades por la misma vía, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de agosto de 2000
- Acuerdo que establece la información relativa a los procedimientos de licitación pública que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal deberán remitir a la Secretaria de la Función Pública por transmisión electrónica o medio magnético, así como la documentación que en las mismas podrán requerir a los proveedores para que éstos acrediten la personalidad en los procedimientos de licitación pública del 11 de abril de 1997.
- Acuerdo por el que se crea la Comisión para la Transparencia y el Combate a la Corrupción en la Administración Pública Federal, como una Comisión Intersecretarial de carácter permanente, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de Diciembre de 2000.
- Reglamento de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.
 - Capitulo I “Disposiciones Generales”
 - Capitulo III “De los Titulares de las Dependencias”
 - Capitulo IV “Del Órgano de Gobierno”
 - Capitulo V “De la Operación de la Entidades”
- Reglamento de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental
 - Capitulo I “Disposiciones Generales”
 - Capitulo II “Obligaciones de Transparencia”
 - Capitulo IV “Clasificación de la Información”
 - Capitulo V “Información Reservada”



- Contrato de creación del Fideicomiso del Fondo nacional de Fomento al Turismo del 29 de marzo de 1974 celebrado ante Nacional Financiera y su convenio modificatorio al contrato de fideicomiso del Fondo nacional de Fomento al Turismo del 30 de junio del 2000.

Asimismo se rige por un Comité Técnico de FONATUR que como Órgano de Gobierno vigila el cumplimiento normativo y la consecución de los programas y conforme a lo establecido en las cláusulas: 5ª, 6ª.7ª fracción II señala como facultades el fijar las condiciones generales para la adquisición, urbanización, fraccionamiento, venta arrendamiento o administración de inmuebles y determinar las bases generales de los convenios y contratos que se celebren.

- Convenio modificatorio del 30 de junio del 2000
Cláusula primera, relativa a la creación del fideicomiso del gobierno federal que sustenta la creación del Fondo Nacional de Fomento al Turismo.

- Políticas y Procedimientos de Comercialización de FONATUR
Políticas y procedimientos en materia de comercialización de inmuebles, aprobados por el Comité Técnico de FONATUR de conformidad con lo establecido en el Artículo 58 fracciones I y XIV de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.

Normas Oficiales Mexicanas

- ✓ **"NOM -001- SEMARNAT-1996**, que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas de bienes nacionales. (06/01/1997).
- ✓ **NOM -002-** Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano municipal (03/06/1998).
- ✓ **NOM-003-SEMARNAT -1996** que establece los límites máximos permisibles para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público. (21/03/1998)
- ✓ **NOM-004--SEMARNAT-2002** relativa a la protección ambiental-lodos biosólidos- especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final (15/08/03).
- ✓ **NOM—003-CNA-1996**, requisitos durante la construcción de pozos de extracción de agua para prevenir la contaminación acuífera (03/02/1997).
- ✓ **NOM-004 -CNA-1996** referente a los requisitos para la protección de los acuíferos durante el mantenimiento y rehabilitación de los pozos de extracción de agua y para el cierre de los pozos en general.
- ✓ **"Normas de Distribución-Construcción de Líneas Subterráneas 2002"** de la Comisión Federal de Electricidad CFE.
- ✓ **Normas para Construcción e instalaciones emitidas por la SCT.-**
 - Terracerías 3.01.01
 - Pavimentos 3.01.03



IV. Marco normativo aplicable a las acciones realizadas durante la ejecución del programa, y/o proyecto.

IV. 2. Estatal

- Constitución Política del Estado de Nayarit
 - o Título Primero, Capítulo I “De la Soberanía Interior del Estado y la Forma de Gobierno”
 - o Título Cuarto, Capítulo I “Del Poder Ejecutivo”
 - o Título Cuarto, Capítulo II “De las Facultades y Obligaciones del Gobernador”
 - o Título Cuarto, Capítulo III “De la Organización del Poder Ejecutivo”
 - o Título Sexto, Capítulo Único “De los Municipios”
- Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit
 - o Título Primero “De la Administración Pública del Estado”, Capítulo Único “Disposiciones del Estado”
- Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.
 - o Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Nayarit,
 - o Ley Municipal para el Estado de Nayarit.

Ley que regula el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el estado de nayarit

Ley Publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit el miércoles 12 de junio de 2002 por el C.P. Antonio Echeverría Domínguez, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nayarit.

Decreto Número 8432.

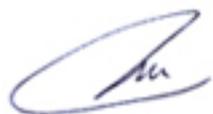
- o **D e c r e t a:** Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit



IV. Marco normativo aplicable a las acciones realizadas durante la ejecución del programa, y/o proyecto.

IV. 3. Municipal

- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

V. Vinculación del programa, y/o proyecto con el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 y programas sectoriales institucionales, regionales y/o especiales

V.1 Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006

El presente proyecto se circunscribe al Plan Nacional de Desarrollo 2001 – 2006, guía de las acciones del Ejecutivo Federal, toda vez que es congruente con los siguientes objetivos rectores y sus estrategias contenidas en el Área de Crecimiento con Calidad:

- a. Objetivo rector 2, estrategia “Promover el desarrollo y la competitividad sectorial”.

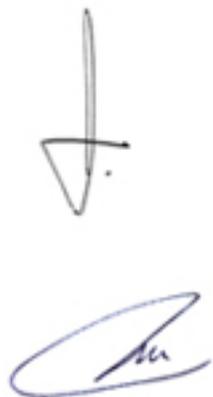
Coadyuvar a la consolidación del sector turismo como generador de divisas para el país.

- b. Objetivo rector 4, estrategia “Apoyar el desarrollo turístico municipal, estatal y regional”

El desarrollo turístico Centro Integralmente Planeado Nayarit, desarrolla y fortalece una oferta turística de calidad, enfocada al turismo de alto gasto y exclusividad, y propiciará un desarrollo equilibrado en la costa sur de Nayarit.

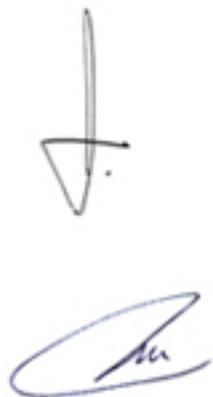
- c. Objetivo rector 5, estrategia “promover el uso sustentable de los recursos naturales, especialmente la eficiencia en el uso del agua y la energía”.

El desarrollo turístico Centro Integralmente Planeado Nayarit tiene como recurso turístico a la naturaleza y, por lo tanto, contempla normas y lineamientos que permiten un manejo sostenible del uso del agua, de la energía, de los residuos y de los recursos naturales de la zona.



V. Vinculación del programa, y/o proyecto con el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 y programas sectoriales institucionales, regionales y/o especiales
V.2. Programa Nacional de Turismo 2001-2006.

En el Programa Nacional de Turismo 2001-2006, en el objetivo estratégico 12 “Fomentar la oferta turística”, el Centro Integralmente Planeado Nayarit contempla desarrollar 14,500 cuartos de alojamiento turístico de alta calidad, así como servicios turísticos complementarios, tales como: tres campos de golf, una marina, un parque temático y un aeródromo, entre otros.



VI Síntesis Ejecutiva

En el marco de actuación de FONATUR de impulsar el desarrollo de nuevas zonas turísticas y a petición expresa del Gobernador del Estado de Nayarit, durante 2001 FONATUR consideró la viabilidad de detonar un proyecto turístico en el Corredor Turístico de Bahía de Banderas – Compostela – San Blas, Nay.

Con la finalidad de impulsar el desarrollo de la entidad, detonar una región turística, fomentar la inversión y atraer al turismo nacional e internacional, el Gobierno del Estado de Nayarit ofreció a FONATUR 1,300 ha aproximadamente, de la reserva territorial propiedad del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA).

Derivado de ello, FONATUR realizó los análisis técnicos necesarios seleccionando del orden de 870 ha en tres polígonos que reunían las mayores condiciones para el aprovechamiento turístico.

RESERVA TERRITORIAL SELECCIONADA FIBBA - FONATUR

CIP NAYARIT	UBICACIÓN	POLIGONO	SUPERFICIE	SUPERFICIE NETA
Lltibú (1ª. Etapa)	Municipio de Bahía de Banderas, a 2 Km Punta Mita	Uno y Dos	152 ha	144.04 *
El Capomo (2ª. Etapa)	Municipio de Compostela	Boca de Becerros, Boca de los Naranjos Anexo Cuevitas	267.6 ha	
La Peñita de Jaltemba **	Municipio de Compostela	--	445.8 ha,	--

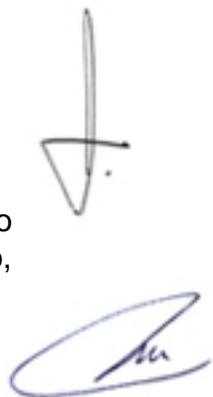
Notas: * La superficie neta resulta de descontar el cauce del arroyo y la ZFMT

** La aportación de esta superficie no pudo materializarse en virtud de presentar ocupaciones irregulares, ofreciendo el Gobierno del Estado de Nayarit identificar otros terrenos costeros para destinarlos al proyecto.

Para el desarrollo del CIP Nayarit se contemplaron tres etapas, en un horizonte de planeación de 23 años (2025) que pretende alcanzar las siguientes metas:

- ✓ 14,500 cuartos de alojamiento turístico de los cuales, 8,800 son de hotel y 5,700 de residencia turística (condominios y vivienda vacacional)
- ✓ 3 campos de golf de 18 hoyos
- ✓ Una marina turística de 150 posiciones
- ✓ Clubes de playa
- ✓ Centros comerciales y de entretenimiento
- ✓ Parque temático marino de cobertura regional
- ✓ Un aeródromo
- ✓ Equipamiento turístico de apoyo

En este contexto, el CIP Nayarit se orienta a atender la demanda de turismo exclusivo y de alto gasto en segmentos de mercado de sol y playa, golf, náutico,



vivienda vacacional, concebido como un proyecto de bajo impacto ambiental, que ofrece una diversidad de atractivos.

Para la puesta en marcha de la primera etapa del proyecto, dentro del polígono Litibú, el esfuerzo inicial de FONATUR se orientó a integrar la reserva territorial mediante las siguientes acciones:

- Adquisición de 152 ha propiedad del FIBBA.
- Donación de particulares a FONATUR de 2,133 m2 a cambio de ejecución de obras de urbanización.
- Compra- venta de 8.32 ha propiedad de particulares.

Adquiridas y debidamente protocolizadas las reservas territoriales, FONATUR procedió a elaborar el Plan Maestro de Desarrollo, mismo que se sustentó en lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas y en los estudios de mercado turístico e inmobiliario, que permitieran no sólo ofertar un conjunto turístico de alta calidad, sino además garantizar su rentabilidad económica.

Asimismo con dichos análisis financieros se acudió ante BANOBRAS a fin de gestionar una línea de crédito por un monto de 315.8 millones de pesos que permitieran al Fondo contar con recursos para la realización de los estudios requeridos y la ejecución de las gran parte de las obras de infraestructura y equipamiento turístico.

Se concibió entonces un novedoso proyecto cuyo eje rector reside en un campo de golf de 18 hoyos de calidad PGA, de renombre internacional, con dos circuitos escénicos que confluyen en la parte central del proyecto, donde se ubican la casa club y un centro comercial y recreativo, el cual además esta rodeado por grandes lotes para uso hotelero, residencial y condominial turístico y un frente de playa de 2 km de longitud, todo ello enmarcado en un sitio de enorme belleza natural.

Se contempló también que para garantizar los altos estándares de calidad, instrumentar un Régimen de Propiedad en Condominio que hiciera a los propietarios (condóminos) corresponsables de su conservación y mantenimiento, evitando al Fondo erogar importantes recursos económicos que le signifiquen una carga potencial. De igual manera, para asegurar su buen funcionamiento, se elaboró un Reglamento Interno y uno de Imagen Arquitectónica. Con ello, FONATUR cumple su papel de detonar la inversión y deja de asumir atribuciones que competen a los Ayuntamientos o son responsabilidad de las autoridades locales y se faculta al Comité de Construcción la aplicación y vigilancia de las disposiciones establecidas en la materia.



Por lo que corresponde a los acuerdos de coordinación, se suscribieron convenios entre FONATUR, tanto con el Gobierno del Estado de Nayarit y del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), como con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, para unir esfuerzos tendientes a apoyar el desarrollo del nuevo “CIP NAYARIT”, como para la realización de obras de cabeza y de beneficio social para las poblaciones aledañas.

Para dar cumplimiento con las disposiciones normativas, FONATUR gestionó y obtuvo las autorizaciones en materia ambiental, la tramitación de la zona federal marítimo terrestre, los permisos y licencias urbanos, así como efectuó las gestiones, el pago de derechos y firma de convenios ante las dependencias competentes para la obtención de agua y el suministro eléctrico.

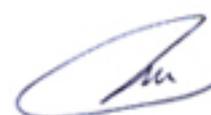
De igual manera, se efectuaron los proyectos ejecutivos y se contrataron las obras de cabeza, la urbanización y el equipamiento turístico como son: campo de golf, la puerta de acceso y la caseta de ventas y administración, así como la casa club y ciclopista, entre otros.

En junio del presente año y una vez autorizado por el Comité de Comercialización del Fondo, se inició una primera etapa de preventa, en la cual se comercializaron más del 60% de los productos ofertados por un monto superior a los 800 millones de pesos, quedando aún disponibles los predios más atractivos, con lo cual FONATUR cubrió el monto del crédito solicitado ante BANOBRAS y se fortaleció financieramente a la institución con utilidades que permitirán al Fondo, continuar con su proceso de desarrollo de proyectos en la región y consolidar con ello, una oferta turística planificada de gran calidad y de bajo impacto al entorno.

El éxito turístico e inmobiliario de Litibú, representa uno de los logros más importantes de FONATUR, lo que denota la madurez de la institución que a través del impulso al turismo y sin descuidar sus compromisos de promoción del desarrollo regional, ha logrado posicionarse como un desarrollador capaz de competir con éxito en el mercado dominado por consorcios privados.

Por ello, FONATUR para el próximo año, ha previsto concluir las obras iniciadas en Litibú y que corresponden a la primera etapa, como promover el Destino y ofertar los productos turísticos que serán de gran atractivo para los inversionistas.

Asimismo planea en la próxima administración, impulsar el desarrollo de el predio de El Capomo, para lo cual ya cuenta con el estudio de definición de los productos inmobiliarios, su Plan Maestro y de Negocios, el Esquema Conceptual del Campo de Golf, así como con el Plan Maestro de Plaza El Capomo y con ello consolidar no sólo ambos proyectos turísticos, sino la región en su conjunto, a través de un Corredor Turístico que genere beneficios económicos y bienestar a la población.



El Capomo, cuenta con una superficie de 267.55 ha cuyo esquema general de desarrollo integra una capacidad potencial de 5,900 unidades de alojamiento, ancladas a un Campo de golf de 18 hoyos de la más alta calidad, así como clubes de playa y centros comerciales y de entretenimiento, con igual respeto a las condiciones ambientales prevalecientes.

Estimaciones realizadas, determinan que el desarrollo del Capomo permitirá:

- Detonar Inversión privada por más de 1,180 millones de dólares
- Generar alrededor de 6,500 Empleos directos
- Impulsar la generación de al menos, 19,000 Empleos indirectos, y
- Generar una derrama anual cercana a los 360 millones de dólares

De igual manera, se tiene considerado en este año, llevar a cabo acciones como el cercado del predio y establecer una caseta de vigilancia.

De acuerdo con los programas desarrollados, se ha contemplado elaborar los proyectos ejecutivos con la finalidad de iniciar obras en el segundo semestre del 2007, lo que permitirá empezar, en su caso, el proceso de preventas en el 2008.

Así mismo, según los pronósticos efectuados con base en la dinámica de crecimiento turístico e inmobiliario de la región, se prevé consolidar este desarrollo en el 2014.

Eventualmente, se ha previsto llevar a cabo la tercera etapa del proyecto, una vez que el Gobierno del Estado y el FIBBA, identifiquen nueva reserva territorial, factible para su desarrollo.

De acuerdo con el análisis preliminar económico financiero, se estima que la tercera etapa del desarrollo, requerirá de una inversión aproximada de 1,040 millones de pesos para alcanzar los objetivos planteados.

Las acciones realizadas por FONATUR en el proyecto del CIP Nayarit, denotan su capacidad de enfrentarse a los nuevos retos del mercado nacional e internacional, siendo una institución innovadora, que ha contribuido de manera significativa al impulso de la actividad turística nacional.



VII.1. Programa de trabajo

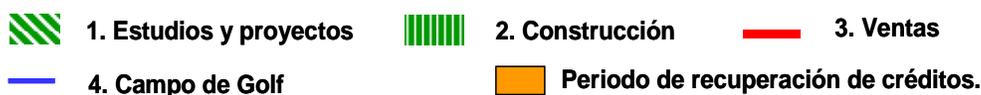
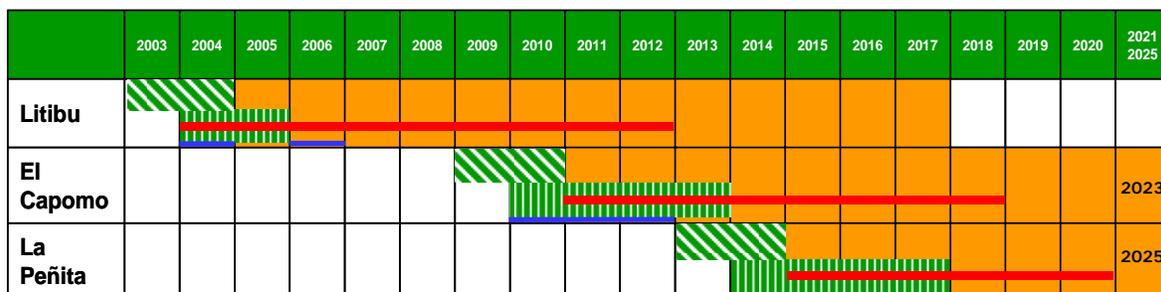
Durante la presente administración, FONATUR inició las gestiones para analizar la viabilidad de desarrollar un nuevo Centro Integralmente Planeado en el Estado de Nayarit, a solicitud del Estado, quien ofreció reserva territorial con potencial para su desarrollo.

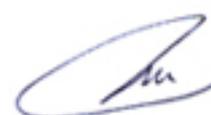
Con ese propósito, en el período 2001 – 2002, el Fondo llevó a cabo los estudios básicos de planeación, referidos a la Estrategia General y Plan de Negocios del CIP Nayarit, como parte de su programa de impulso a nuevos CIP's, orientado al desarrollo de nuevos productos turísticos que diversifiquen la oferta turística nacional y atraigan a segmentos de mercado de mayor gasto y menor impacto.

Con esta visión y contando con los elementos técnicos y económicos - financieros necesarios para el desarrollo del CIP Nayarit, FONATUR asumió el reto involucrando a las distintas áreas en sus ámbitos de competencia, de impulsar un nuevo proyecto, capitalizando la experiencia acumulada e innovando nuevos esquemas que permitieran diversificar la oferta turística e incentivar el desarrollo económico de esa región.

Para la instrumentación del proyecto, FONATUR elaboró la Estrategia General, misma que contempló un programa de trabajo con una visión general de desarrollo de las actividades, considerando las tres etapas del proyecto, polígonos Litibu, El Capomo y La Peñita, que permitió proyectar y dar seguimiento a las acciones requeridas para su ejecución en los diferentes horizontes de planeación.

Con ello, FONATUR cumple satisfactoriamente con la fase de planeación de los recursos, estableciendo de manera ordenada y coordinada la concertación interinstitucional, así como el prever el capital humano y los recursos económicos necesarios para el desarrollo del proyecto.





Programa Segunda Etapa Polígono El Capomo, reporta acciones a septiembre de 2006, y lo planeado en los ejercicios 2007 – 2008.

DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO																															
PROGRAMACIÓN DE ACCIONES																															
EL CAPOMO																															
ACCIONES	Resp.*	2007												2008																	
		Jul.	Agto.	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Agto.	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Agto.	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.
ACCIONES PRELIMINARES																															
Delimitación y cercado del predio																															
Construcción de caseta de vigilancia																															
Adquisición de reservas para conformar derecho de vía de camino de acceso																															
Proyecto ejecutivo de camino de acceso al predio y diseño de entronque con Carretera a Tepic																															
Delimitación de ZFMT																															
Solicitud de concesión de ZFMT																															
ESTUDIOS Y PROYECTOS																															
Estudio de mercado, preinversión y plan maestro																															
Estudio geohidrológico																															
Manifestación de Impacto Ambiental																															
Estudio técnico justificativo (uso forestal)																															
Solicitud de crédito ante Banobras																															
Proyecto ejecutivo de campo de golf																															
Proyecto ejecutivo de urbanización																															
Proyecto ejecutivo de PTAR																															
Proyecto ejecutivo de la instalación eléc.																															
Proyecto ejecutivo de planta desalinizadora																															
Proyecto ejecutivo de puerta de acceso y oficinas de ventas y administración del condominio																															
Proyecto ejecutivo de casa club																															
Proyectos ejecutivos de acciones de mejora en el poblado El Naranjo																															
GESTIÓN																															
Crédito Banobras																															
Manifestación de Impacto Ambiental																															
Permisos y Licencias de construcción																															
Gestión social con invasores																															
Conformación de régimen de condominio																															
EJECUCIÓN DE OBRAS																															
Construcción de camino de acceso																															
Subestación eléctrica																															
Urbanización																															
Campo de golf																															
PTAR																															
Planta desalinizadora																															
Puerta de acceso																															
Casa club																															
Obras sociales en el Naranjo																															
PROCESO DE VENTAS																															
Autorización de Régimen de condominio																															
Avalúos																															
Preventa																															

*Resp	Dirección Adjunta de Desarrollo	SMA	Subgerencia del Medio Ambiente	SPH	Subgerencia de Proyectos Hidráulicos
DAPAT	Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica	SCOR	Subdirección de Construcción y Operación Regional	SPTE	Subgerencia de Proyectos de Telefonía y Electrificación
SPED	Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo	GPI	Gerencia de Proyectos de Infraestructura	SOF	Subdirección de Operación Financiera
GED	Gerencia de Estrategia de Desarrollo	SVT	Subgerencia de Vías Terrestres	DAC	Dirección Adjunta de Comercialización

La tercera etapa del proyecto, está sujeta a que el Gobierno del Estado y el FIBBA, identifiquen y propongan a FONATUR, reserva territorial dentro del corredor turístico Bahía de Banderas.




VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.1. Convenios de coordinación

VII.2.1.1. Ejercicio 2001

En julio de 2001, el C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit, envió al C. Lic. Vicente Fox Quezada, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, escrito denominado “Proyectos Estratégicos”, mediante el cual solicita apoyo institucional para invertir en el desarrollo del boulevard escénico turístico Puerto Vallarta, Jalisco – San Blas, Nayarit, en su tramo Cruz de Huanacastle – Puerta de la Lima con 54.4 km, ([anexo1](#)).

Para este propósito, el Gobierno Estatal ofreció reserva territorial con potencial de desarrollo, constituida por 1,300 ha, aproximadamente, propiedad del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), ubicadas en el Corredor Turístico Bahía de Banderas – Compostela – San Blas.

En agosto, septiembre y octubre, de este mismo año, funcionarios de FONATUR realizaron visitas a los terrenos propuestos y se llevaron a cabo reuniones de trabajo con funcionarios del Gobierno del Estado de Nayarit y del FIBBA para identificar acciones que permitan integrar la reserva territorial y concertar las bases de planeación del proyecto.

Para instrumentar dichas acciones, FONATUR en coordinación con el área Jurídica del Gobierno del Estado, elaboró un anteproyecto de Convenio a efecto de establecer las bases de colaboración, coordinación y compromisos de las partes, que permita promover conjunta y coordinadamente la planeación de un Centro Turístico Integralmente Planeado (CIP Nayarit), localizado en el corredor turístico Vallarta-Compostela-San Blas, con la participación, como testigo de honor, del C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit, ([anexo2](#)).

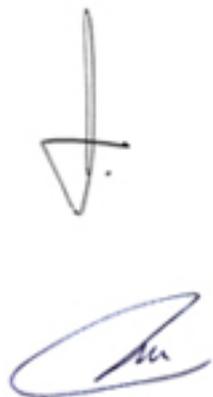
Derivado de la propuesta de Convenio por parte de FONATUR, el 21 de noviembre, la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Nayarit, envía a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, los comentarios y observaciones, con objeto de integrarlas al proyecto de Convenio, ([anexo 3](#)).

El 28 de noviembre, la Secretaría de Turismo envía al Presidente de la Comisión de Turismo de la H. Cámara de Diputados, para su seguimiento y control, los compromisos y solicitudes que fueron formuladas durante la comparecencia de la titular de la Secretaría de Turismo, celebrada el 31 de julio de 2001 ante esa Comisión, destacando los siguientes puntos:

- Por instrucción Presidencial, FONATUR hará un programa de reordenamiento de la zona, Nayarit – Jalisco, como un “Centro Integralmente Planeado”.
- Los integrantes de la Comisión de Turismo la H. Cámara de Diputados, solicitaron, establecer a la región de Vallarta – Bahía de Banderas, como zona turística prioritaria, ([anexo 4](#)).

Por su parte, FONATUR inicia mediante contrato de servicios de obra pública, No. FON-PFI-001/01-S-16, de fecha de contrato 30 de noviembre de 2001, con el periodo de ejecución del 18 de diciembre de 2001 al 14 de agosto del 2002, los estudios básicos de planeación del proyecto del CIP Nayarit, referidos a la “Estrategia General y Plan de Negocios del CIP Nayarit”, con un monto de contrato de \$ 883, 322.10, más el impuesto al valor agregado, ([anexo 5](#)).

Con fecha 15 de diciembre de 2001, el C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador del Estado de Nayarit, envía al Lic. Vicente Fox Quezada, Presidente de México, atenta nota informativa relativa al Desarrollo Integral del Corredor Turístico Vallarta – San Blas, denominado “La prioridad real para el despegue económico de Nayarit”, mediante la cual solicita apoyo para impulsar al Estado de Nayarit, bajo el concepto de crear una nueva región turística para captar los mercados nacionales e internacionales, ([anexo 6](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.1. Convenios de coordinación

VII.2.1.2. Ejercicio 2002

En marzo de este año (2002), FONATUR presentó a funcionarios del Gobierno del Estado el avance de la “Estrategia General y Plan de Negocios del CIP Nayarit”, destacando la reserva territorial seleccionada, su viabilidad técnica y la Estrategia General y Plan de Negocios. Derivado de dicha presentación se concluyó lo siguiente:

- De la reserva territorial seleccionada, el Polígono Litibu era el único desarrollable en el más corto plazo, ya que se encontraba plenamente libre de cargas, gravámenes y ocupantes, en virtud de que el Gobierno del Estado cubrió anticipadamente los derechos fideicomisarios por concepto de venta de terrenos.
- Después del Polígono Litibu, el Polígono El Capomo, constituido por 3 predios, con superficie de 1,076,664.05 m², 537,241.49 m², y 1,061,556.97 m² denominados Fracción Norte del Predio Boca de Beceros, Boca de los Naranjos y Anexo Cuevitas, respectivamente, que integran una sola unidad geográfica, ubicados en el ejido El Capomo Lima de Abajo, municipio de Compostela, Nayarit, con una superficie total de 2,675,462.51 m² (267.6 ha), resultó con mayor posibilidad de disponerlo en el corto plazo, ya que sólo era necesario que NUVASA cubriera los créditos fiscales que tenía ante la SHCP, mediante la entrega del predio como Dación en Pago, y una vez recibido el inmueble por la SHCP, se gestionaría la aportación a título gratuito al patrimonio de FONATUR para destinarlo al desarrollo del CIP Nayarit.

En este sentido, autoridades del FIBBA explicaron a la Secretaría de Turismo (SECTUR), que la empresa Nuevo Vallarta, S. A. (NUVASA), propiedad del Gobierno del Estado, durante los últimos diez años acumuló una cantidad importante de adeudos fiscales ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público SHCP, entre la que destaca el impuesto al activo, por lo que a finales de 2001 tenía pasivos fiscales hasta por un monto aproximado de \$ 150,000,000.00 (Ciento cincuenta millones de pesos 00/100 m. n.), mismos que en su gran mayoría provenían del Impuesto al Activo, [\(anexo 7\)](#).

Con el objeto de lograr esquemas que permitían hacer frente a las cargas fiscales de NUVASA, el FIBBA llevó a cabo diferentes gestiones con autoridades fiscales de la SHCP, a fin de obtener negociaciones adecuadas a los orígenes y características de la empresa.

La solución adoptada para lograr eliminar la problemática fiscal de NUVASA, es la de cubrir el adeudo fiscal a SHCP en especie, es decir, cubrir dichos adeudos fiscales mediante la “Dación en Pago” con el polígono El Capomo, constituido por los predios, Boca de Becerros, Boca de los Naranjos y Anexo Cuevitas, con una superficie total de 267.6 ha.

- En relación a la tercera etapa del CIP Nayarit, correspondiente al Polígono La Peñita, indicaron que de acuerdo al convenio de Fideicomiso entre el FIBBA y el Ejido La Peñita de Jaltemba, esta pendiente que Gobierno del Estado cubra los derechos fideicomisarios por concepto de venta de terrenos.

En abril de 2002, autoridades Estatales y de FONATUR presentaron en el marco del Tianguis Turístico de Acapulco, el proyecto del nuevo CIP Nayarit a la Lic. Leticia Navarro Ochoa, Secretaria de Turismo y al C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.

Cómo resultado de la presentación del proyecto, SECTUR, el Gobierno del Estado y FONATUR acordaron apoyar en el ámbito de sus respectivas competencias, las acciones estratégicas que condujeran a la instrumentación, desarrollo y puesta en marcha del nuevo CIP Nayarit.

Para su instrumentación, FONATUR y el Gobierno del Estado acordaron celebrar un Convenio con la intervención del FIBBA y con la participación de SECTUR, con el objeto de establecer la participación coordinada de las partes para llevar a cabo la realización de acciones que permitan contar con las reservas territoriales, las bases de planeación y de programación de inversiones, que conlleven a desarrollar conjuntamente el CIP Nayarit, en el Corredor Turístico de Bahía de Banderas –Compostela - San Blas, Estado de Nayarit y se propuso la intervención como testigos de honor, a los CC. Lic. Leticia Navarro Ochoa, Secretaria de Turismo y al C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.

En seguimiento a los acuerdos tomados entre SECTUR y el Gobierno de Nayarit, el FIBBA mediante oficio 095/2002, solicita a SECTUR su intervención a fin de disponer de 120.0 mdp para destinarlos al pago de los derechos fideicomisarios a favor de los Ejidatarios que fueron expropiados, así como llevar a cabo las gestiones ante la SHCP para que el FIBBA cubra adeudos fiscales derivados del impuesto al activo de NUVASA, mediante la dación en pago del predio el Capomo, para que FONATUR pueda disponerlo para el CIP Nayarit. ([anexo 8](#)).

En agosto de 2002, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica concluyó la “Estrategia General y Plan de Negocios del CIP Nayarit”. Este estudio, permitió conocer los productos inmobiliarios, inversiones requeridas y su composición general de capital público y privado. Asimismo, permitió conocer la

rentabilidad global del proyecto y los beneficios para el Gobierno del Estado de Nayarit y FONATUR.

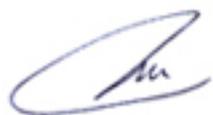
El 20 de agosto de 2002, la Dirección Adjunta de Planeación y Fomento a la Inversión, envía oficio DAPFI/FVA/480/2002, a la Dirección de Banca de Obras, Vivienda y Turismo de la SHCP, mediante el cual solicita facilitar el apoyo del Gobierno Federal para que el Gobierno del Estado obtenga una aportación de recursos extraordinarios por un total de 120 mdp, para cubrir los derechos fideicomisarios de los ejidatarios de la Peñita de Jaltemba. Acción, que según el Gobierno del Estado, liberaría de cargas, gravámenes y ocupantes la reserva territorial de 445 ha para el desarrollo de la tercer eventual etapa del CIP Nayarit, ([anexo 9](#)).

De igual forma, se solicitó culminar la gestión realizada por el Gobierno del Estado de Nayarit, ante la SHCP para que ésta reciba con el carácter de dación en pago, por adeudos del impuesto al activo generados por NUVASA, por un monto del orden de 150 mdp, los terrenos correspondientes al Polígono el Capomo.

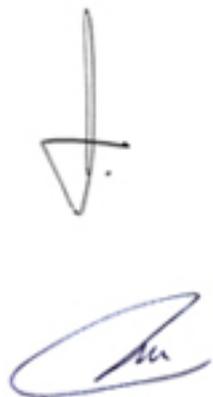
El 4 de octubre, mediante oficio DG/02-137, la Dirección General de FONATUR, solicita al C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador del Estado de Nayarit, culminar las siguientes acciones: ([anexo 10](#)).

- Celebrar el convenio en el que se establecen las bases de participación del Gobierno del Estado, del FIBBA y FONATUR
- Aportar la reserva territorial bajo la figura de enajenación de terrenos a favor de FONATUR, o de la figura jurídica que más convenga a las partes, reconociendo su valor conforme al avalúo que realice CABIN (INDABBIN), proponiendo que en este mismo año, se formalice la aportación del predio denominado Litibu, con una superficie del orden de 151.84 ha (144.06 ha netas), como primera etapa del proyecto. Asimismo, solicitó la Dirección General de FONATUR, culminar las gestiones respecto a los polígonos de La Peñita de Jaltemba y la gestión para obtener la aceptación de la SHCP para recibir el polígono El Capomo, con carácter de dación en pago por concepto de adeudos fiscales y que la propia SHCP acepte transferirlos al patrimonio de FONATUR para el fin específico de desarrollar el CIP Nayarit.

El 19 de diciembre de 2002, mediante oficio SDE-1029/2002, la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado, informa a la Dirección General de FONATUR, de la disposición de celebrar el Convenio para la puesta en marcha del CIP Nayarit, sin embargo, manifiesta que no cuenta con los recursos necesarios para cubrir los derechos fideicomisarios de parte de los predios Punta Raza 1 y 2, (La Peñita), que integrarán la tercera etapa del proyecto.



Asimismo, solicitó de ser posible, agendar una reunión con el Lic. Vicente Fox Quezada, Presidente de la República y con las autoridades competentes, para plantear la situación en torno a la solicitud de recursos para la reserva territorial para el desarrollo y puesta en marcha del nuevo CIP Nayarit, [\(anexo 11\)](#).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.1. Convenios de coordinación

VII.2.1.1. Ejercicio 2003

En enero de 2003, la Lic. Leticia Navarro Ochoa, Secretaria de Turismo, solicita mediante oficio ST/001/2003, al Dr. Eduardo Sojo, Titular de la Oficina de la Presidencia para las Políticas Públicas, convocar a la SHCP, al Gobierno del Estado y a FONATUR, a una reunión de trabajo con el objeto de coordinar las acciones tendientes a la obtención de la reserva territorial para el desarrollo del CIP Nayarit, definir el mecanismo para obtener los recursos que permitan liquidar los derechos fideicomisarios de los Ejidatarios de La Peñita de Jaltemba, que el Gobierno del Estado estima entre 120 y 200 millones de pesos, y que la SHCP agilice el trámite para recibir los terrenos de “El Capomo” como dación en pago por adeudos fiscales y que dicho terreno sea aportado a FONATUR para el desarrollo del proyecto, ([anexo 12](#)).

Dicha reunión de trabajo, se llevó a cabo el 16 de enero de 2003, en la Residencia Oficial de los Pinos con la presencia de funcionarios de la SHCP, SECTUR, del Gobierno del Estado, del FIBBA y de FONATUR, acordando lo siguiente:

- El Gobierno del Estado a través del FIBBA aportará a FONATUR el predio denominado Polígono Litibu, para dar inicio al proyecto.
- Una vez que la SHCP haya recibido de conformidad el predio denominado El Capomo, lo aportará a FONATUR como parte del proyecto.
- FONATUR solicitará a BANOBRAS un crédito entre 120 y 200 millones de pesos con garantía hipotecaria sobre los predios y el Capomo.
- Una vez pagados los derechos fideicomisarios, el FIBBA aportará a FONATUR el terreno denominado La Peñita de Jaltemba.
- La SHCP apoyará a FONATUR ante BANOBRAS en sus gestiones para obtener el crédito. El monto del crédito que se otorgue a FONATUR, será independiente a los presupuestos que SHCP asigna a la institución. El pago del crédito se cubrirá mediante la comercialización del proyecto, con base en el plan de negocios que realicen FONATUR y el Gobierno del Estado. ([anexo 13](#)).

El 21 de enero de 2003, el FIBBA envía mediante fax a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, los antecedentes de los avalúos elaborados por CABIN (INDABBIN), de los polígonos 1 y 2 de Litibu, y hace mención que no son vigentes, toda vez que se emitieron en el año de 1998, ([anexo 14](#)).

Con fecha 31 de enero de 2003, FONATUR solicita a la Gerencia de Avalúos de BANOBRAS, S. N. C., a través de la Subdirección de Administración de Ventas, mediante oficio SAV-AVA-230/2003, una cotización de valor del prospecto de reserva territorial para el CIP Nayarit, ([anexo 15](#)).

La Subdirección de Administración de Ventas, remite mediante oficio SAV-311/2003, de fecha 7 de febrero de 2003, a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, la cotización de los dictámenes técnicos emitidos por BANOBRAS, ([anexo 16](#)).

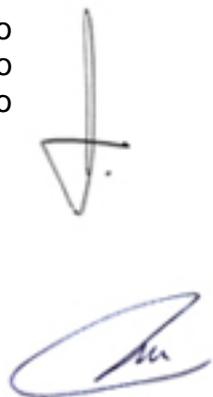
El 11 de febrero de 2003, mediante oficio DAPAT/FVA/070/03, la Dirección Adjunta de Planeación y Fomento a la Inversión, informa a la Subdirección de Administración de ventas, que está de acuerdo con la cotización de las opiniones de valor, respecto al proyecto CIP Nayarit, ([anexo 17](#)).

En este mismo mes, FONATUR llevó a cabo una presentación a la Dirección de Promoción del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C. (BANOBRAS) del proyecto del CIP Nayarit, con la finalidad de tener un primer acercamiento para la solicitud y gestión de financiamiento.

Por su parte, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica concluyó los análisis de Mercado y el concepto General de Desarrollo del Nuevo CIP Nayarit, y con el apoyo de la Dirección Adjunta de Finanzas, el Resumen Ejecutivo y el Plan de Negocios de la Evolución Económica Financiera del CIP Nayarit.

El 19 de marzo de 2003, la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa, mediante oficio SJCO-MCR-081/03, remite a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, el proyecto de convenio con las consideraciones emitidas por la Dirección General de asuntos Jurídicos de la Secretaría de Turismo, en lo relativo a la aportación al patrimonio de FONATUR del Polígono El Capomo, así como la aplicación de los recursos que en su caso erogue FONATUR en la adquisición de los terrenos del Polígono Litibu. Asimismo, en dicho oficio, solicitó la documentación legal soporte de la constitución del Fideicomiso Bahía de Banderas y sus modificaciones y facultades de quien suscribirá el dicho convenio, ([anexo 18](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, remite mediante oficio DAPAT/FVA/167/03, de fecha 24 de marzo, a la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Nayarit, la versión actualizada del proyecto de Convenio, para ser sometido a su consideración, ([anexo 19](#)).



Solicitud de acuerdo al H. Comité Técnico de FONATUR, 3ª Sesión Extraordinaria.

Una vez concluidos y acordados los términos y acciones con autoridades del Gobierno del Estado y del FIBBA, el 23 abril de 2003, en la tercera sesión extraordinaria, FONATUR solicita a su H. Comité Técnico autorización para:

- Celebrar un Convenio con SECTUR, el Gobierno del Estado, el FIBBA y FONATUR, firmando como testigos de honor, la C. Lic. Leticia Navarro Ochoa, Secretaria de Turismo y el C. C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit, con objeto de coordinar acciones encaminadas a contar con las reservas territoriales, las bases de planeación y de programación de inversiones, para la puesta en marcha del CIP Nayarit.

Dicha autorización quedó condicionada a que los miembros del Comité Técnico conocieran las condiciones y alcances del Convenio, así como las proyecciones financieras individuales por cada uno de los polígonos que integran el CIP Nayarit, ([anexo 20](#)).

- Que FONATUR reciba a título gratuito de la SHCP el Polígono El Capomo para ser incorporado al CIP Nayarit.
- Que FONATUR adquiera del FIBBA el Polígono Litibu, con una superficie de 152 ha aproximadamente.
- Que el Gobierno del Estado y el FIBBA destinen los recursos que obtenga por la enajenación a FONATUR del Polígono Litibu, a establecer condiciones de plena seguridad jurídica de los terrenos del Polígono La Peñita de Jaltemba.
- Y dadas las limitaciones presupuestales de FONATUR para hacer frente al pago para la adquisición del Polígono Litibu, gestionar ante BANOBRAS un crédito por un máximo de 250 millones de pesos, dejando en garantía los propios terrenos del Polígono Litibu y los correspondientes al Polígono El Capomo.

Con fecha 28 de abril de 2003, en las oficinas de la SECTUR, se llevó a cabo una reunión de “Seguimiento Proyectos de Nayarit”, con la participación de funcionarios de SECTUR, el Gobierno del Estado y FONATUR, llegando a los siguientes acuerdos y compromisos:



FONATUR:

- Solicitará a la SHCP, agilizar la negociación para la dación en pago del Polígono el Capomo.
- Enviar al FIBBA la carta solicitud para la adquisición del Polígono Litibu.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT:

- Entregará a FONATUR y a la SHCP la relación cronológica y la documentación soporte del proceso de dación en pago, así como la lista de trámites aún pendientes. Asimismo, enviará los avalúos de los Polígonos de Litibu y La Peñita de Jaltemba.

FIBBA:

- Continuar con el trámite para celebrar el contrato de compraventa del Polígono Litibu con FONATUR, ([anexo 21](#)).

En atención a la condicionante, del H. Comité Técnico, acordada en la 3ª sesión extraordinaria, relativa a que los miembros del Comité Técnico conocieran las condiciones y alcances del Convenio, así como las proyecciones financieras individuales por cada uno de los polígonos que integran el CIP Nayarit, el 28 de abril, mediante oficios suscritos por el Director Adjunto de Planeación y Asistencia Técnica, se remitió para su conocimiento y opinión a los miembros del H. Comité Técnico de FONATUR y a los representantes de NAFIN y de la secretaría de la Función Pública ante el Comité Técnico, copia del proyecto de Convenio, así como las referidas corridas financieras del proyecto, solicitando sus comentarios y en su caso, proponer las adecuaciones que consideraren convenientes, ([anexos del 22 al 27](#)).

Mediante oficio DAPAT/FVA/206/2003, de fecha 28 de abril de 2003, la DAPAT envía a la SECTUR para su conocimiento y opinión el proyecto de Convenio para establecer la participación coordinada de SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, respecto al desarrollo del CIP Nayarit, ([anexo 28](#)).

El 7 de mayo de 2003, mediante oficio DGAJ/DC/K545/2003, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de SECTUR, envía a la Secretaría Particular de la SECTUR, los comentarios la Convenio para desarrollar el CIP Nayarit, ([anexo 29](#)).

El 8 de mayo de 2003, mediante oficio B88/062/2003, el Banco de México, notifica a la DAPAT que una vez revisado el proyecto de Convenio, no tiene comentarios de relevancia sobre el referido proyecto de convenio, ([anexo 30](#)).

La Dirección de Desarrollo Urbano de la SEDESOL, mediante escrito DGDUR-652, de fecha 8 de mayo, remite los comentarios respecto al proyecto de Convenio a celebrar entre SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, ([anexo 31](#)).

La Dirección de Banca de Obras Públicas Vivienda y Turismo, mediante oficio 368.IV.-436 de fecha 13 de mayo, remite a la DAPAT los comentarios al proyecto de Convenio a celebrar entre SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, ([anexo 32](#)).

El 14 de mayo de 2003, la Dirección General de Programas Regionales de SECTUR, informa a la DAPAT, que fue revisada la minuta N° 1 de la reunión de seguimiento proyectos de Nayarit, sin encontrar ninguna inconsistencia y sin observaciones a la misma, ([anexo 33](#)).

El 12 de junio de 2003, la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa, mediante escrito SJCO-MCR-158/03, envía proyecto de Convenio para establecer la participación coordinada de SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, respecto al desarrollo del CIP Nayarit, para su revisión y comentarios y en su caso aprobación, ([anexo 34](#)).

Con fecha 26 de junio, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de SECTUR, envía a la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial observaciones derivadas de la revisión del proyecto de Convenio a celebrar entre el SECTUR del Ejecutivo Federal, el Gobierno del Estado de Nayarit, el FIBBA y FONATUR, ([anexo 35](#)).

El 4 de julio de 2003, la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa, remite a la DAPAT, mediante oficio SJCO-MCR-185/03, precisiones respecto a las declaraciones y cláusulas relativas al proyecto de Convenio a celebrar entre SECTUR del Ejecutivo Federal, el Gobierno del Estado de Nayarit, el FIBBA y FONATUR, ([anexo 36](#)).

Solicitud de acuerdo al H. Comité Técnico, sesión 5ª extraordinaria:

En virtud de que en la 3ª sesión extraordinaria, la suscripción del Convenio quedó condicionada a que los miembros del Comité Técnico conocieran las condiciones y alcances del mismo, así como las proyecciones financieras individuales por cada uno de los polígonos que integran el CIP Nayarit, la DAPAT remitió copia del convenio a los miembros del H. Comité Técnico, así como las referidas corridas financieras del proyecto, ([anexos 22 al 27](#)).



En respuesta a los oficios remitidos en abril de 2003, se recibieron opiniones y comentarios al proyecto de Convenio por parte de la Secretaría de Turismo, Secretaría de Hacienda y Crédito público, Secretaría de Desarrollo Social, Secretaría de la Función Pública y Banco de México, las cuales fueron debidamente incorporadas, por lo que el 10 de julio de 2003, FONATUR somete a la consideración de los miembros del Comité Técnico, sesión 5ª extraordinaria, la aprobación del proyecto de Convenio que permita su formalización para contar con las reservas territoriales, las bases de planeación y de programación de inversiones, para el desarrollo del CIP Nayarit.

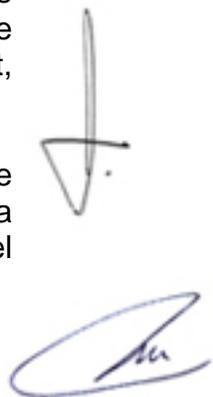
En esta sesión, el H. Comité Técnico aprueba el proyecto de Convenio que permite su formalización entre el Gobierno del Estado de Nayarit, FIBBA y FONATUR, para contar con las reservas territoriales, las bases de planeación y de programación de inversiones para desarrollar el nuevo CIP Nayarit, firmando como testigos de honor, la C. Lic. Leticia Navarro Ochoa, Secretaria de Turismo y el C. C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit, ([anexo 36a](#)).

Con base en lo anterior, FONATUR y el Gobierno del Estado acordaron agendar en el menor corto plazo posible, la fecha para celebrar el convenio del CIP Nayarit, sin embargo, se reporta en esta nota que a finales de julio de 2003, la Lic. Leticia Navarro Ochoa, dejaría el cargo como Secretaria de Turismo, tomado posesión como nuevo Secretario de Turismo, el Lic. Rodolfo Elizondo Torres, por lo que FONATUR y el Gobierno del Estado deciden posponer hasta nuevo aviso, el evento para la firma de dicho convenio.

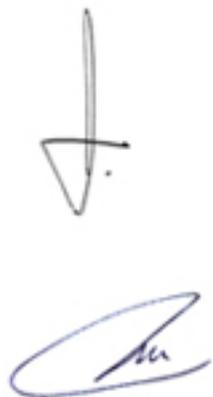
Con fecha 4 de agosto de 2003, la Secretaría de Desarrollo Económico de Nayarit, envía copia del proyecto de Convenio a celebrar entre el ejecutivo Federal a través de FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA, así como las recomendaciones emitidas a dicho Convenio, por la Dirección Jurídica del Gobierno Estatal, ([anexo 37](#)).

La DAPAT mediante oficio DAPAT/FVA/445/03, de fecha 11 de agosto de 2003, envía a la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de SECTUR, la versión aprobada por las áreas jurídicas de FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA, del Convenio a celebrar entre el ejecutivo Federal a través de FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA para llevar a cabo las acciones que permitan contar con las reservas territoriales y las bases de planeación y programación de inversiones para el desarrollo del CIP Nayarit, ([anexo 38](#)).

La Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de SECTUR, envía a FONATUR mediante oficio SIC.DGDISC.1834.2003, de fecha 11 de septiembre, las observaciones con relación al Convenio a celebrar entre el



ejecutivo Federal a través de FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA para llevar a cabo las acciones que permitan contar con las reservas territoriales y las bases de planeación y programación de inversiones para el desarrollo del CIP Nayarit, ([anexo 39](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.1. Convenios de coordinación

VII.2.1.3.1. Solicitud de acuerdo al H. Comité Técnico de FONATUR, 3ª Sesión Extraordinaria.

Una vez concluidos y acordados los términos y acciones con autoridades del Gobierno del Estado y del FIBBA, el 23 abril de 2003, en la tercera sesión extraordinaria, FONATUR solicita a su H. Comité Técnico autorización para:

- Celebrar un Convenio con SECTUR, el Gobierno del Estado, el FIBBA y FONATUR, firmando como testigos de honor la Lic. Leticia Navarro Ochoa, Secretaria de Turismo y el C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit, con objeto de coordinar acciones encaminadas a contar con las reservas territoriales, las bases de planeación y de programación de inversiones, para la puesta en marcha del CIP Nayarit.

Dicha autorización quedó condicionada a que los miembros del Comité Técnico conocieran las condiciones y alcances del Convenio, así como las proyecciones financieras individuales por cada uno de los polígonos que integran el CIP Nayarit, ([anexo 20](#)).

- Que FONATUR reciba a título gratuito de la SHCP el Polígono El Capomo para ser incorporado al CIP Nayarit.
- Que FONATUR adquiera del FIBBA el Polígono Litibu, con una superficie de 152 ha aproximadamente.
- Que el Gobierno del Estado y el FIBBA destinen los recursos que obtenga por la enajenación a FONATUR del Polígono Litibu, a establecer condiciones de plena seguridad jurídica de los terrenos del Polígono La Peña de Jaltemba.
- Y dadas las limitaciones presupuestales de FONATUR para hacer frente al pago para la adquisición del Polígono Litibu, gestionar ante BANOBRAS un crédito por un máximo de 250 millones de pesos, dejando en garantía los propios terrenos del Polígono Litibu y los correspondientes al Polígono El Capomo.

Con fecha 28 de abril de 2003, se llevó a cabo una reunión de trabajo en las oficinas de la SECTUR para el “Seguimiento Proyectos de Nayarit, con la participación de funcionarios de esa dependencia, del Gobierno del Estado y de FONATUR, llegando a los siguientes acuerdos y compromisos: ([anexo 21](#)).

Por FONATUR:

- Solicitará a la SHCP, agilizar la negociación para la dación en pago del Polígono el Capomo.
- Enviar al FIBBA la carta solicitud para la adquisición del Polígono Litibu.

Por el GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT:

- Entregará a FONATUR y a la SHCP la relación cronológica y la documentación de soporte del proceso de dación en pago, así como la lista de trámites aún pendientes. Asimismo, enviará los avalúos de los Polígonos de Litibu y La Peñita de Jaltemba.

Por el FIBBA:

- Continuar con el trámite para celebrar el contrato de compraventa del Polígono Litibu con FONATUR

En atención a la condicionante del H. Comité Técnico, acordada en la 3ª sesión extraordinaria, relativa a que los miembros del Comité Técnico conocieran las condiciones y alcances del Convenio, así como las proyecciones financieras individuales por cada uno de los polígonos que integran el CIP Nayarit, el 28 de abril, mediante oficios suscritos por el Director Adjunto de Planeación y Asistencia Técnica, se remitió para su conocimiento y opinión a los miembros del H. Comité Técnico de FONATUR y a los representantes de NAFIN y de la secretaría de la Función Pública ante el Comité Técnico, copia del proyecto de Convenio, así como las referidas corridas financieras del proyecto, solicitando sus comentarios y en su caso, proponer las adecuaciones que consideraren convenientes, ([anexos del 22 al 27](#)).

Mediante oficio DAPAT/FVA/206/2003, de fecha 28 de abril de 2003, la DAPAT envía a la SECTUR para su conocimiento y opinión el proyecto de Convenio para establecer la participación coordinada de SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, respecto al desarrollo del CIP Nayarit, ([anexo 28](#)).

El 7 de mayo de 2003, mediante oficio DGAJ/DC/K545/2003, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de SECTUR, envía a la Secretaría Particular de la SECTUR, los comentarios la Convenio para desarrollar el CIP Nayarit, ([anexo 29](#)).

El 8 de mayo de 2003, mediante oficio B88/062/2003, el Banco de México, notifica a la DAPAT que una vez revisado el proyecto de Convenio, no tiene comentarios de relevancia sobre el referido proyecto de convenio, ([anexo 30](#)).

La Dirección de Desarrollo Urbano de la SEDESOL, mediante escrito DGDUR-652, de fecha 8 de mayo, remite los comentarios respecto al proyecto de Convenio a celebrar entre SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, ([anexo 31](#)).

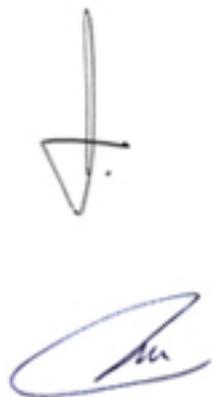
La Dirección de Banca de Obras Públicas Vivienda y Turismo, mediante oficio 368.IV.-436 de fecha 13 de mayo, remite a la DAPAT los comentarios al proyecto de Convenio a celebrar entre SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, ([anexo 32](#)).

El 14 de mayo de 2003, la Dirección General de Programas Regionales de SECTUR, informa a la DAPAT, que fue revisada la minuta N° 1 de la reunión de seguimiento proyectos de Nayarit, sin encontrar ninguna inconsistencia y sin observaciones a la misma, ([anexo 33](#)).

El 12 de junio de 2003, la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa, mediante escrito SJCO-MCR-158/03, envía proyecto de Convenio para establecer la participación coordinada de SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, respecto al desarrollo del CIP Nayarit, para su revisión y comentarios y en su caso aprobación, ([anexo 34](#)).

Con fecha 26 de junio, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de SECTUR, envía a la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial observaciones derivadas de la revisión del proyecto de Convenio a celebrar entre el SECTUR del Ejecutivo Federal, el Gobierno del Estado de Nayarit, el FIBBA y FONATUR, ([anexo 35](#)).

El 4 de julio de 2003, la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa, remite a la DAPAT, mediante oficio SJCO-MCR-185/03, precisiones respecto a las declaraciones y cláusulas relativas al proyecto de Convenio a celebrar entre el SECTUR del Ejecutivo Federal, el Gobierno del Estado de Nayarit, el FIBBA y FONATUR, ([anexo 36](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.1. Convenios de coordinación

VII.2.1.3.2. Solicitud de acuerdo al H. Comité Técnico de FONATUR, 5ª Sesión Extraordinaria.

En virtud de que en la 3ª sesión extraordinaria, la suscripción del Convenio quedó condicionada a que los miembros del Comité Técnico conocieran las condiciones y alcances del mismo, así como las proyecciones financieras individuales por cada uno de los polígonos que integran el CIP Nayarit, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, remitió copia del convenio a los miembros del H. Comité Técnico, así como las referidas corridas financieras del proyecto, ([anexos 22 al 27](#)).

En respuesta a los oficios remitidos en abril de 2003, se recibieron opiniones y comentarios al proyecto de Convenio por parte de la Secretaría de Turismo, Secretaría de Hacienda y Crédito público, Secretaría de Desarrollo Social, Secretaría de la Función Pública y Banco de México, las cuales fueron debidamente incorporadas, por lo que el 10 de julio de 2003, FONATUR somete a la consideración de los miembros del Comité Técnico, sesión 5ª extraordinaria, la aprobación del proyecto de Convenio que permita su formalización para contar con las reservas territoriales, las bases de planeación y de programación de inversiones, para el desarrollo del CIP Nayarit, ([anexo 36a](#)).

En esta sesión, el H. Comité Técnico aprueba el proyecto de Convenio que permite su formalización entre el Gobierno del Estado de Nayarit, FIBBA y FONATUR, para contar con las reservas territoriales, las bases de planeación y de programación de inversiones para desarrollar el nuevo CIP Nayarit, firmando como testigos de honor, la C. Lic. Leticia Navarro Ochoa, Secretaria de Turismo y el C. C. P. Antonio Echevarría Domínguez, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.

Con base en lo anterior, FONATUR y el Gobierno del Estado acordaron agendar en el menor corto plazo posible, la fecha para celebrar el convenio del CIP Nayarit, sin embargo, se reporta en esta nota que a finales de julio de 2003, la Lic. Leticia Navarro Ochoa, dejaría el cargo como Secretaria de Turismo, tomado posesión como nuevo Secretario de Turismo, el Lic. Rodolfo Elizondo Torres, por lo que FONATUR y el Gobierno del Estado deciden posponer hasta nuevo aviso, el evento para la firma de dicho convenio.

Con fecha 4 de agosto de 2003, la Secretaría de Desarrollo Económico de Nayarit, envía copia del proyecto de Convenio a celebrar entre el ejecutivo Federal a través de FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA, así como las recomendaciones

emitidas a dicho Convenio, por la Dirección Jurídica del Gobierno Estatal, ([anexo 37](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPAT/FVA/445/03, de fecha 11 de agosto de 2003, envía a la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de SECTUR, la versión aprobada por las áreas jurídicas de FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA, del Convenio a celebrar entre el ejecutivo Federal a través de FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA para llevar a cabo las acciones que permitan contar con las reservas territoriales y las bases de planeación y programación de inversiones para el desarrollo del CIP Nayarit, ([anexo 38](#)).

La Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de SECTUR, envía a FONATUR mediante oficio SIC.DGDISC.1834.2003, de fecha 11 de septiembre, las observaciones con relación al Convenio a celebrar entre el ejecutivo Federal a través de FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA para llevar a cabo las acciones que permitan contar con las reservas territoriales y las bases de planeación y programación de inversiones para el desarrollo del CIP Nayarit, ([anexo 39](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.1. Convenios de coordinación

VII.2.1.4. Ejercicio 2004

Minuta de reunión de trabajo celebrada en febrero de 2004, con autoridades del Gobierno del Estado y funcionarios de FONATUR, relativa a la puesta en marcha de la primera etapa del CIP Nayarit, polígono Litibu, con el objeto de informar de acuerdo a la Dirección general de FONATUR, para la puesta en marcha del proyecto, ([anexo 39a](#)).

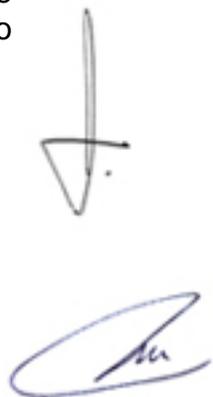
Copia del Proyecto de Convenio actualizado al 14 de abril para revisión y discusión a celebrar entre el Gobierno del Estado de Nayarit, FONATUR y el FIBBA, ([anexo 40](#)).

El 16 de junio de 2004 la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio SP/JOFV/008/2004, remite a la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa de FONATUR, el anteproyecto actualizado del Convenio a celebrarse entre el Gobierno del Estado, el FIBBA y FONATUR, para su análisis, revisión y discusión, ([anexo 41](#)).

La Subdirección de Planeación de la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio SP/JOFV/011/2004 de fecha 02 de julio de 2004, remite a la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa las observaciones propuestas por la autoridad Estatal al proyecto de Convenio a celebrar entre el Gobierno del Estado de Nayarit, el FIBBA y FONATUR, ([anexo 42](#)).

La Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa de FONATUR, mediante oficio SJCO-MCR-271/04 de fecha julio 9 de 2004, envía a la Subdirección de Planeación de la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica los ajustes con las observaciones del Gobierno de Nayarit al proyecto de Convenio a celebrar con el FIBBA y FONATUR, ([anexo 43](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/257/2004 de fecha 12 de julio de 2004, remite a la Secretaria de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Nayarit, el proyecto de Convenio con las modificaciones integradas tanto por el Gobierno Estatal como por la Dirección Jurídica de FONATUR, ([anexo 44](#)).



VII. Acciones realizadas

VII. 2. Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII. 2.1. Convenios de coordinación

VII. 2.1. 4. Ejercicio 2006

La Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa de FONATUR mediante oficio SJCO/MCR/011/06 de fecha 9 de enero de 2006, envía a la Subdirección de Planeación, de la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, recomendaciones respecto al Convenio a celebrar entre el FONATUR y el Municipio de Bahía de Banderas para el desarrollo de la Primera Etapa del CIP Nayarit, ([anexo 45](#)).

La Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa de FONATUR mediante oficio SJCO/MCR/038/06 de fecha 1° de febrero de 2006, remite proyectos de Convenios rubricados tanto a celebrar entre FONATUR y el Municipio de Bahía de Banderas; como entre FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, ([anexo 46](#)).

En febrero de 2006, FONATUR y funcionarios del Gobierno del Estado de Nayarit y del FIBBA, celebran el Convenio manifestando su voluntad de unir sus esfuerzos en el ámbito de sus respectivas competencias, a fin de apoyar y realizar las acciones para el desarrollo del nuevo “CIP NAYARIT”, ubicado en el Corredor Turístico de Bahía de Banderas –Compostela - San Blas, Estado de Nayarit, México, en puerto San Blas, Estado de Nayarit.

En el mencionado Convenio, el Gobierno del Estado, el FIBBA y FONATUR se comprometen a continuar las gestiones ante el gobierno federal, para la realización de las infraestructuras regionales que contribuirán al desarrollo del CIP NAYARIT, particularmente las relativas a la Autopista de Cuota Jala – Bucerías y a la carretera Cruz de Huanacastle – Punta de Mita, al suministro de energía eléctrica y al abastecimiento de agua potable.

Asimismo, el Gobierno del Estado y el FIBBA se comprometen a:

- Seguir realizando acciones de fomento económico, protección ambiental y de beneficio social como infraestructura regional y urbana, equipamiento y reservas territoriales para el crecimiento urbano en Higuera Blanca y en otras localidades en el área de influencia del “CIP NAYARIT”.
- Gestionar y coadyuvar ante las instancias correspondientes la reubicación de los asentamientos irregulares localizados en el Polígono El Capomo, específicamente ubicados el predio denominado “Anexo Cuevitas”, con el propósito de contar con el terreno libre de cargas y ocupantes.
- Realizar los trámites y gestiones necesarias para crear el derecho de vía que permita un acceso franco desde la carretera federal N° 200 a la reserva territorial del Polígono El Capomo, ubicado en el Municipio de Compostela.

- Llevar a cabo la incorporación al proyecto de la segunda etapa correspondiente al Polígono El Capomo, mediante las disposiciones legales que rigen al FIBBA la aeropista denominada “El Tonino”, ubicada en el Municipio de Compostela, actualmente operada por el Gobierno del Estado, para lo cual es necesario contar con un derecho de vía desde la pista, hasta colindar con el predio Boca de Becerros.
- Gestionar ante las autoridades administrativas correspondientes, el vocacionamiento y uso de suelo de los terrenos continentales que colindan con el Polígono El Capomo con el propósito de que se constituyan en áreas de conservación ecológica para el proyecto turístico.
- Establecer coordinadamente con FONATUR un servicio de vigilancia permanente de los predios que integran el “CIP NAYARIT”, con la participación de las fuerzas de seguridad de ese Gobierno del Estado y promoviendo la participación de los Municipios de Bahía de Banderas y Compostela, para evitar futuras invasiones y asegurar áreas de conservación ecológica en su entorno.

Adicionalmente, para la tercera etapa del proyecto, el Gobierno del Estado y el FIBBA se comprometen de acuerdo a sus respectivas atribuciones a identificar, gestionar y ofrecer a FONATUR otros terrenos costeros en el Corredor Turístico Bahía de Banderas – Compostela – San Blas y que se encuentren en condiciones de plena seguridad jurídica de la propiedad, libre de todo gravamen, cargas y ocupantes, ya sea que se trate de terrenos propiedad de FIBBA o de particulares, ([anexo 47](#)).

Por otra parte, el 29 de enero de 2005, la Dirección de Planeación y Asistencia Técnica y la Dirección Adjunta de Desarrollo, presentaron al Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el CIP Nayarit y el proyecto y programa de obras e inversiones de la primera etapa del proyecto, correspondiente al Polígono Litibu.

Al respecto, autoridades Municipales y funcionarios de FONATUR, acordaron, en el ámbito de su respectiva competencia, coordinar, gestionar, apoyar y realizar las acciones para el desarrollo de la primera etapa del nuevo CIP Nayarit, correspondiente al Polígono Litibu.

Derivado de dicha presentación, el 23 de marzo de 2006, FONATUR y el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, celebraron un convenio mediante el cual manifiestan su voluntad de unir sus esfuerzos en el ámbito de sus respectivas competencias y en apego a las leyes vigentes en la materia, apoyar y realizar las acciones para el desarrollo de la primera etapa del nuevo CIP Nayarit, correspondiente al Polígono Litibu, ubicado en el Municipio de Bahía de Banderas, ([anexo 47a](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.2. Reserva territorial

VII.2.2.1. Primera etapa polígono Litibu

VII.2.2.1.1. Ejercicio 2003

La Dirección adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, según oficio DAPFI/CVA/091/03, solicita información relativa a los polígonos de Litibu y El Capomo, para integrar el expediente del conjunto de trámites y autorizaciones requeridas, conforme a las disposiciones de Ley, con el propósito de preparar la recepción de ambos predios, ([anexo 48](#)).

En marzo 11 de 2003, la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Nayarit, remite a la Dirección General de FONATUR, información relativa a los polígonos Litibu y El Capomo, tales como: contrato del Fideicomiso del FIBBA, antecedentes de propiedad; decreto expropiatorio y operaciones de compra y venta, asimismo remite, escrituras públicas de propiedad, acuerdos del comité técnico del FIBBA, y copia del convenio modificatorio (cuarto y quinto) al contrato de Fideicomiso, ([anexo 49](#)).

En reunión de trabajo celebrada el 18 de marzo de 2003, en oficinas de FONATUR, con la presencia de autoridades del Gobierno del Estado de Nayarit y de FONATUR, particularmente de la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, se establecieron los siguientes compromisos: ([anexo 50](#)).

- FONATUR presentará propuesta formal al FIBBA para la adquisición del predio Polígono Litibu.
- El Gobierno del Estado a través del FIBBA, enajena a FONATUR el predio Polígono Litibu, conforme a valor de avalúo, practicado por BANOBRAS, y con ello, dar inicio al proyecto del CIP Nayarit.
- FONATUR promoverá la póliza de título inmobiliario del Polígono Litibu.
- Autorización del FIBBA a la solicitud de SHCP, para que el avalúo del Polígono El Capomo, se equipare con la deuda por concepto de adeudos fiscales de NUVASA.
- FONATUR en coordinación con el Gobierno del Estado y el FIBBA, gestionarán ante la SHCP, la aportación del polígono El Capomo, al patrimonio de FONATUR.

- Por otra parte, en esta misma reunión, el Gobierno del Estado informó sobre las obras de infraestructura carretera que ese Gobierno y el área de comunicaciones de Tepic están realizando.

Mediante oficio DAPAT/FVA/173/03, del 20 de marzo, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, informa a la Subdirección de Administración de Ventas que el dictamen técnico de los Polígonos 1 y 2 de Litibu y la opinión de valor, consideró la totalidad de la superficie registrada, sin descontar la carretera federal que cruza el predio y un camino de acceso dentro del Polígono 1, por lo que solicitó a BANOBRAS realizar los ajustes necesarios, ([anexo 51](#)).

El 25 de marzo, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPFI/FVA/170/03, invitó a la Dirección Adjunta de Comercialización, a realizar una visita de reconocimiento en conjunto a la zona del proyecto del CIP Nayarit, con el objeto de definir las estrategias de comercialización de la reserva territorial del proyecto, ([anexo 52](#)).

El 11 de abril de 2003, la Subdirección de Administración de ventas, envía a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, el dictamen técnico (opinión de valor) número 034/2003-R de fecha de 1° de abril de 2003, emitido por la institución valuadora de BANOBRAS, de los polígonos Litibu 1 y Litibu 2, El Capomo y La Peñita de Jaltemba, ([anexo 53](#)).

Mediante oficio DAPAT/FVA/200/2003, de fecha 21 de abril, la DAPAT solicita a la Dirección de Administración de Ventas, requiera a la Gerencia de Avalúos de BANOBRAS, elabora la cotización de los avalúos definitivos de los predios Litibú y El Capomo, ([anexo 54](#)).

El 30 de abril de 2003, mediante oficio SP/JOFV/009/03, la Subdirección de Planeación remite a la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa de FONATUR, copia de los documentos relativos a la constitución del Fideicomiso Bahía de Banderas, de su titular y de la escritura pública de las fracciones 1 y 2 del Polígono Litibu, ([anexo 55](#)).

La Subdirección de Administración de Ventas, mediante oficio N° SAUV-1220/2003, de fecha 30 de abril de 2003, envía a la DAPAT la cotización emitida por BANOBRAS que indica el monto y tiempo de entrega del avalúo de los Polígonos 1 y 2 de Litibu, asimismo, solicita se notifique la conformidad del costo de los honorarios para la elaboración de dicho avalúo, ([anexo 56](#)).

La DAPAT mediante oficio DAPAT/FVA/234/2003, fechado el 30 de abril de 2003, invita al Ing. José Sacal Hop, a presentar una propuesta técnica y económica para la elaboración del estudio denominado "Estudio de preinversión para el desarrollo

turístico de los predios Litibu, el Capomo y la Peñita de Jaltemba, Estado de Nayarit”, ([anexo 57](#)).

El 5 de mayo de 2003, mediante oficio DAPFI/FVA/236/03, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, ratifica que la densidad con la que FONATUR diseñó el Polígono Litibu, es de 21 ctos/ha, menor a la establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, siendo ésta para el Polígono Litibu de 25 ctos/ha, ([anexo 58](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/238/2003 de fecha 7 de mayo de 2003, invita a la Dirección Adjunta de Desarrollo de FONATUR, a asistir a una visita a la zona donde se desarrollará el nuevo CIP Nayarit, ([anexo 59](#)).

La DAPAT mediante escrito DAPAT/FVA/271/2003, de fecha 21 de mayo de 2003, autoriza la contratación al Ing. José Sacal Hop, bajo la modalidad de adjudicación directa, el “Estudio de preinversión para el desarrollo turístico de los predios Litibu, el Capomo y la Peñita de Jaltemba, Estado de Nayarit”, por un monto total de \$ 119,782.83, (ciento diez y nueve mil, setecientos ochenta y dos pesos, 83/100, M. N. ([anexo 60](#)).

En seguimiento a los estudios básicos de Planeación para el desarrollo y puesta en marcha del proyecto del CIP Nayarit, la Subdirección de Planeación, notifica mediante oficio SP/JOFV/014/2203, de fecha 23 de mayo de 2003, la adjudicación al Ing. José Sacal Hop, para elaborar el “Estudio de preinversión para el desarrollo turístico de los predios Litibu, el Capomo y La Peñita de Jaltemba, estado de Nayarit”, mediante Contrato de Servicios Profesionales N° FON-PAT-001/03-S-01, por un monto total de \$ 119,782.83, (ciento diez y nueve mil, setecientos ochenta y dos pesos, 83/100, M. N, ([anexo 61](#)).

El objetivo del estudio, fue el de recopilar y revisar la información necesaria del Nuevo CIP para soportar la solicitud de financiamiento a BANOBRAS para el desarrollo de la primera etapa del CIP Nayarit, y desarrollar el análisis para el desarrollo y puesta en marcha del proyecto. En él se incluye la descripción del proyecto, el análisis de mercado, la propuesta de promoción y comercialización, los requerimientos de inversión, el origen de los recursos, el programa de ventas, la prefactibilidad financiera, la información básica del crédito solicitado, el análisis de sensibilidad y un resumen ejecutivo, abarcando los siguientes aspectos:

- Plan maestro de desarrollo del Nuevo CIP
- Análisis de mercado
- Costos paramétricos y etapas de desarrollo
- Precios y programas de venta de terrenos a desarrollar
- Plan preliminar de negocios (composición e integración de recursos).

- Evaluaciones financieras
- Información básica del crédito que se solicitará

El 23 de junio de 2003, el Fideicomiso Bahía de Banderas envía a la DAPAT copia del avalúo 030586GDL del Polígono 1 de Litibu, con una superficie de 376,501.20 m² y un valor unitario de \$ 195,00/m², y el avalúo 030585GDL del polígono 2 de Litibu, con una superficie de 1, 141,928.34 m² y un valor unitario de \$ 109.00/m², elaborados el 26 de mayo 2003, por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), [\(anexo 62\)](#).

Con fecha 17 de julio de 2003 y oficio DAPAT/FVA/356/03, la DAPAT solicita al Gobierno del Estado de Nayarit, a través de la Secretaría de Obras Públicas, reunión de trabajo con la finalidad de exponer el proyecto del CIP Nayarit, [\(anexo 63\)](#).

El 31 de julio de 2003, concluye su gestión como Titular de la Secretaría de Turismo la Lic. Leticia Navarro Ochoa, tomando posesión como nuevo titular de la Secretaría de Turismo, el Lic, Rodolfo Elizondo Torres.

Ante la transición administrativa de la Secretaría de Turismo y dada la situación que prevalecía en torno a la integración de la reserva territorial para el desarrollo y puesta en marcha del CIP Nayarit, FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA, acordaron llevar a cabo en el mas corto plazo posible las siguientes acciones:

- El Gobierno del Estado y el FIBBA instrumentarán la aportación de las reservas territoriales en condiciones de total seguridad en la propiedad y libres de cargas, gravámenes y ocupantes.
- FONATUR adquirirá al FIBBA el Polígono Litibu, con superficie aproximada de 151.8 ha, ubicado en el Municipio de Bahía de Banderas, reconociendo un valor unitario de 130.33 pesos/m² y total de 197.89 millones de pesos, conforme avalúo de la CABIN (INDAABIN), elaborado en mayo de 2003. Al efecto, el Gobierno del Estado celebrará un contrato con FONATUR mediante el cual transfiere la propiedad en condiciones de plena seguridad jurídica, por lo cual FONATUR adquiere un adeudo con el Gobierno Estatal, mismo que saldará una vez que obtenga los recursos provenientes de un financiamiento ante la Banca de Desarrollo.
- Gestionar un financiamiento ante BANOBRAS por un monto de 197.89 millones de pesos, para cubrir el importe al FIBBA de la enajenación a favor de FONATUR del Polígono Litibu.

- Recibir de la SHCP como aportación al patrimonio de FONATUR el Polígono El Capomo, con una superficie aproximada de 267 ha, a un valor unitario promedio de 111 pesos/m² y total de 296.4 millones de pesos.
- Con base en los 197.89 millones de pesos que recibirá el FIBBA por concepto de la venta del Polígono Litibu, liquidará los derechos fideicomisarios del Polígono La Peñita, para incorporarlo al desarrollo del CIP Nayarit, en condiciones de plena seguridad jurídica de la propiedad.
- El 6 de agosto de 2003, mediante oficio DAPAT/FVA/403/03, envía a las Direcciones Adjuntas de Desarrollo, Comercialización y Subdirección de Operación Financiera, el documento definitivo del “Estudio de Preinversión para el desarrollo turístico de los predios Litibu, El Capomo y La Peñita de Jaltemba, estado de Nayarit”, ([anexo 64](#)).

El 19 de agosto, la Dirección Adjunta de Comercialización, mediante oficio DAC/OCO/306/03, informa a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica que el estudio de preinversión para el desarrollo turístico del CIP Nayarit, está elaborado de manera profesional y que las premisas utilizadas son las adecuadas, ([anexo 65](#)).

El 6 de septiembre de 2003, se concluye mediante el acta de finiquito y cierre administrativo de trabajos conforme a la Ley de Obras Públicas y servicios relacionados con las mismas, el “Estudio de preinversión para el desarrollo turístico de los predios Litibu, el Capomo y la Peñita de Jaltemba, Estado de Nayarit”, elaborado por el Ing. José Sacal Hop, consultor externo mediante contrato FON-PAT-001/03-S-01 ([anexo 66](#)).

Con el propósito de integrar el proyecto de Inversión del CIP Nayarit en el Proyecto de Presupuesto de Egresos de 2004, el 11 de septiembre de 2003, la DAPAT, mediante oficio DAPAT/FVA/481/03, envió a la Dirección de Administración y Sistemas de FONATUR el formato de solicitud para registro en Cartera de Programas y Proyectos de Inversión de la SHCP y el Análisis de Costo y Beneficio, ([anexo 67](#)).

Mediante oficio SRF/CGP/407/03, FONATUR a través de la Subdirección de Recursos Financieros, solicitó a la Dirección de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de SECTUR, que la Unidad de Inversiones de la SHCP registre en la Cartera de Inversiones y otorgue la clave correspondiente al CIP Nayarit. En dicho oficio, FONATUR informó que el formato de solicitud para registro en Cartera de Programas y Proyectos de Inversión de la SHCP y el Análisis de Costo y Beneficio del proyecto, fueron incorporados en el sistema de Proceso Integral de Programación y Presupuesto, con número de solicitud 6171.

El 17 de septiembre de 2003, la Dirección Adjunta de Desarrollo, mediante oficio DAD/EHM/306/03, informa a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica que los costos paramétricos de infraestructura en el predio de Litibu, son los adecuados, así como las dotaciones propuestas, recomendando ratificarlos con las autoridades correspondientes, tanto de la CFE, como del organismo operador de agua potable, ([anexo 68](#)).

El 18 de septiembre de 2003, se llevó a cabo una reunión de trabajo en las oficinas de la Comisión Estatal de Agua Potable y Alcantarillado de Nayarit, con sede en la ciudad de Tepic, con la asistencia de funcionarios de la dependencia citada y de FONATUR, con la finalidad de presentar el proyecto del CIP Nayarit.

En esa misma reunión, el Ing. Martín Vázquez Izar, Director General de CEAPA, informó que la Comisión Nacional del Agua, se encuentra realizando estudios geohidrológicos en la zona, con la finalidad de determinar la factibilidad de suministrar agua de aprovechamiento superficial o subterráneo.

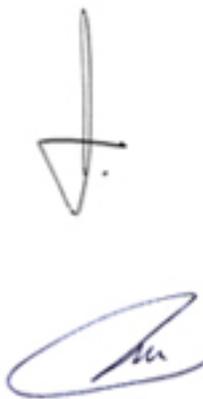
Asimismo, comentó el Ing. Vázquez la posibilidad de realizar un proyecto de construcción de un pozo radial en el río Ameca, con el suficiente gasto para satisfacer las necesidades de la zona del proyecto.

En relación al proyecto y de acuerdo al requerimiento de agua potable para la primera etapa de 20 litros/segundo, indicó el Director General de CEAPA que existe la probabilidad de abastecer esta cantidad con algunos sobrantes de las fuentes existentes o en su defecto la perforación de un pozo profundo en el área de la Cruz de Huanacastle, ([anexo 69](#)).

El 22 de septiembre de 2003, se invita al órgano interno de control de FONATUR, para llevar a cabo el acta de finiquito y cierre administrativo del “Estudio de Preinversión para el desarrollo turístico de los predios Litibu, el Capomo y La Peñita de Jaltemba, estado de Nayarit”, ([anexo 70](#)).

En septiembre 25 de 2003, FONATUR a través de la Subdirección de Recursos Financieros, remite la documentación relativa al análisis costo y beneficio de los nuevos proyectos de inversión para el ejercicio fiscal de 2004, refiriéndose entre otros, al Programa de Obras y de Servicios del CIP Nayarit, ([anexo 71](#)).

El 26 de septiembre de 2003, mediante oficio DAPAT/FVA/GPUT/EFM/075/2003 se envía la documentación relativa al estudio “Proyecto de Diseño Urbano del Polígono Litibu y de mejoramiento urbano de Higuera Blanca” a la Gerencia de Coordinación Regional, con el propósito de llevar a cabo la contratación, mediante la modalidad de licitación pública de dicho estudio, ([anexo 72](#)).



Mediante oficio DAPAT/FVA/505/03, con fecha 26 de septiembre de 2003, la DAPAT informa a la Dirección Adjunta de Desarrollo que personal de ambas Direcciones se entrevistaron con autoridades tanto de la Comisión Estatal de Agua, como de la Comisión Federal de Electricidad, quienes confirmaron la viabilidad de dotación para el proyecto, ([anexo 73](#)).

El 23 de septiembre de 2003, la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado, mediante oficio SDE-860/2003, envía a FONATUR los comentarios al proyecto de contrato de promesa de compraventa de los predios que integran el Polígono Litibu, ([anexo 74](#)).

El 30 de septiembre de 2003, mediante oficio SPOT/FOG/008/03, la Subdirección de Planeación, entrega a la Gerencia de Planeación Urbana Turística, los productos del “Estudio de Preinversión para el desarrollo turístico de los predios Litibu, el Capomo y La Peñita de Jaltemba, estado de Nayarit”, con número de contrato FON-PAT-001/03-S-01, ([anexo 75](#)).

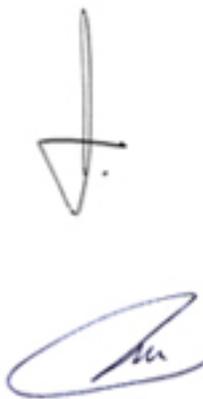
En este mismo mes, la DAPAT concluye el “Estudio de Preinversión para el desarrollo turístico de los predios Litibu, el Capomo y La Peñita de Jaltemba, estado de Nayarit”, ajustando dicho estudio de acuerdo con las observaciones y comentarios de la Dirección Adjunta de Fianzas.

Este documento forma parte de una serie de estudios básicos que FONATUR realizó para la zona, y para su elaboración se consultó el documento: Estrategia General y Plan de Negocios del CIP Nayarit y el estudio de Mercado y Concepto de Desarrollo” que el FONATUR realizó para el CIP Nayarit.

El 13 de octubre de 2003, mediante oficio DAPAT/FVA/536/03, ([anexo 76](#)), la DAPAT envía a la Dirección Adjunta de Finanzas, la carpeta de soporte para gestionar el financiamiento ante BANOBRAS para adquirir la reserva territorial y desarrollar la primera etapa del CIP Nayarit, referido al “Estudio de preinversión para la primera etapa del desarrollo turístico del CIP Nayarit, correspondiente al Polígono Litibu.

La Gerencia de Planeación Urbana Turística, envía el 15 de octubre de 2003 mediante oficio DAPAT/GPUT/EFM/080/2003, copia del acta de finiquito y cierre administrativo, acta de entrega recepción física de los trabajos, así como el estado contable de dicho contrato y fianza de vicios ocultos del “Estudio de preinversión para la primera etapa del desarrollo turístico del CIP Nayarit, correspondiente al Polígono Litibu”, ([anexo 77](#)).

El 17 de octubre de 2003, se llevó a cabo la junta aclaratoria de la licitación pública nacional 21116006-018-03, del concurso FON-PAT-001/03-0-018, relativo al estudio denominado “Proyecto de diseño urbano del Polígono Litibu y de



mejoramiento urbano de Higuera Blanca”, aclarando sobre dicha licitación dudas y cuestionamientos, ([anexo 78](#)).

El 21 de octubre 2003, mediante oficio DAPAT/FVA/543/2003, la DAPAT notifica a al contratista Fotogrametría y Servicios Profesionales S. A. de C. V. la adjudicación directa del contrato FON-PAT-001/03-C07, denominado “Levantamiento topográfico para la verificación de linderos del predio Litibu, polígonos 1 y 2 del CIP Nayarit”, ([anexo 79](#)).

El 28 de octubre de 2003, mediante oficio DAPAT/FVA/553/2003, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, informa a la Dirección de Administración e Inversiones Turísticas de FONATUR, nuevas fechas con la justificación correspondiente para dar cumplimiento a las metas presidenciales registradas para el ejercicio en curso ([anexo 80](#)).

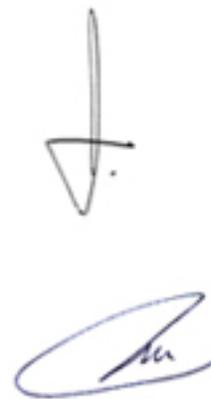
El 13 de noviembre del 2003, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio N° DAPAT/FVA/580/03, solicitó a la Dirección Jurídica de FONATUR, antecedentes de investigación sobre “Dictamen de Seguridad Jurídica Inmobiliaria para los terrenos que se adquirirán mediante compraventa para la reserva territorial de la primera Etapa del CIP Nayarit, correspondiente al Polígono Litibu, ([anexo 81](#)).

El 14 de noviembre del 2003, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio N° DAPAT/FVA/590/03, solicitó a la Gerencia de Adquisiciones y Administración de Bienes Inmuebles de FONATUR, la contratación de la investigación denominada “Dictamen de Seguridad Jurídica Inmobiliaria para los terrenos que se adquirirán mediante compra - venta y que formarán parte de la reserva territorial de la 1ª etapa del CIP Nayarit, Estado de Nayarit”, ([anexo 82](#)).

El 14 de noviembre de 2003, mediante oficio SAT/RFM/128/03, la Subdirección de Asistencia Técnica, envía a la Subdirección de Finanzas, la información relativa al análisis de costo y beneficio del CIP Nayarit, para que por su conducto, sea remitida a las instancias correspondientes, ([anexo 83](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, el 24 de noviembre del 2003, mediante oficio DAPAT/FVA/597/03, solicitó a la Gerencia Estatal de la Comisión Estatal de Agua en el Estado de Nayarit, información hidrológica sobre la zona del poblado de Higuera Blanca, ([anexo 84](#)).

El 1° de diciembre de 2003 la Subdirección Jurídica, Corporativa y Operativa mediante oficio No. SJCO/MCR/313/03 informa a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica que no cuenta con documento alguno sobre la investigación del tema “Dictamen de Seguridad Jurídica Inmobiliaria para los



terrenos que se adquirirán mediante operación de compra-venta y que formarán parte de la reserva territorial de la primera etapa del CIP NAYARIT”, ([anexo 85](#)).

Asimismo, el 1° de diciembre la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante No. de Oficio DAPAT/FVA/605/03, le informa al Fideicomiso Bahía de Banderas la relación de la documentación necesaria por FONATUR para la elaboración del dictamen de seguridad jurídica inmobiliaria y así obtener la póliza de seguro de título inmobiliario, ([anexo 86](#)).

El 2 de Diciembre de 2003, la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Nayarit a través del oficio SDE/1155/03, invitó a FONATUR a participar, con el proyecto CIP Nayarit, en la gira de trabajo de la Comisión de Turismo de la H. Cámara de Diputados por la entidad, ([anexo 87](#)).

Asimismo, el 2 de diciembre de 2003 la Comisión Federal de Electricidad – División Jalisco, a través de la Superintendencia Zona Vallarta, informa a FONATUR, mediante oficio No. 000925, que deberá considerar en el proyecto del CIP Nayarit, el derecho de vía de un circuito de distribución entre las poblaciones de Emiliano Zapata e Higuera Blanca, ([anexo 88](#)).

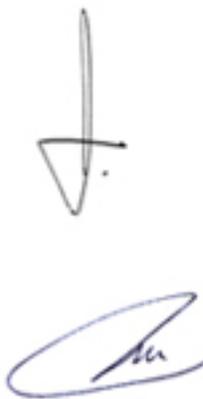
Con la finalidad de integrar al CIP Nayarit, Primera Etapa, los terrenos de propiedad privada adyacentes al Polígono Litibu, propiedad de Grupo Litibu, S.A. de C.V., con superficie de 20.29 ha, y de los Srs. Raúl Santos Cadena y Antonio Vales Ochoa, con superficie de 2.21 ha, en diciembre de 2003 se inician pláticas con estos propietarios, quienes manifestaron interés en participar con FONATUR en el desarrollo de un proyecto turístico integral en Litibu, negociando los terrenos de su propiedad en dicha zona.

De acuerdo con los intereses de FONATUR y de los propietarios privados, como base de negociación, en principio, se planteó la permuta de terrenos en breña por terrenos urbanizados dentro del Plan Maestro del Polígono Litibu.

El 10 de diciembre de 2003, el Ing. Rafael Ledesma Ruan, apoderado del Grupo Litibu, S.A. de C.V., comunica a FONATUR su disposición para la negociación de la porción de terreno de su propiedad, ([anexo 89](#)).

El Registro Público de Propiedad de Bucerías, Nayarit, emite el 11 de diciembre de 2003, los certificados de Libertad de Gravámenes de los terrenos denominados Polígono 1 y Polígono 2, Sayulita 1ra. Sección, de los terrenos expropiados al Ejido de Sayulita, del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, ([anexo 90](#)).

El 16 de diciembre de 2003, la Gerencia de Planeación Urbano Turística de la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPAT/GPUT/EFM/093/2003, informa a la Subgerencia de Adquisiciones de



FONATUR de la recepción con entera satisfacción del Contrato Abierto de Prestación de Servicios No. 366/2003, sobre el “Dictamen de Seguridad Jurídica Inmobiliaria para los terrenos que se adquirirán mediante operación de compra-venta y que forman parte de la 1ra etapa del CIP Nayarit”, ([anexo 91](#)).

El 17 de diciembre de 2003, FONATUR mediante oficio DG/03-135, solicita a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales la autorización de la Zona Federal Marítimo Terrestre y de las zonas federales de los cauces de arroyos y esteros presentes en los predios denominados Litibu 1 y Litibu 2, localizados en el Municipio de Bahía de Banderas, con una superficie aproximada de 151.84 Ha y un frente de playa de 1,500 metros lineales, ([anexo 92](#)).

El 17 de diciembre de 2003, FONATUR mediante oficio DG/03-136, pone a consideración del Gobernador del Estado de Nayarit la propuesta de adquirir una superficie aprovechable por un importe de 140 millones de pesos de los predios Litibu Polígono 2 y una fracción del predio Litibu Polígono 1, propiedad del Fideicomiso Bahía de Banderas. A su vez, dicho Fideicomiso se compromete a enajenar la superficie remanente del Polígono 1 a favor de FONATUR, en un plazo que no exceda del 15 de diciembre del 2004, considerando el valor unitario por m² del avalúo de fecha 26 de mayo del 2003; o en su caso, conforme a la actualización que realice la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, ([anexo 93](#)).

La Dirección Jurídica de FONATUR remite el 18 de diciembre de 2003 a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DJ-JMGN-317/03, el proyecto de Contrato de Compraventa de los predios Polígono 1 y Polígono 2 de Litibu, con los comentarios y planteamientos acordados, ([anexo 94](#)).

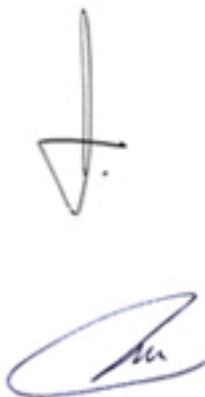
La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/629/2003 de fecha 18 de diciembre de 2003, solicita al Apoderado del Grupo Litibu, S.A. de C. V., establecer reuniones de trabajo sobre la propuesta de negociación para participar con su propiedad en el Proyecto Turístico Integral, en Litibu, e informa que la propuesta por parte de Grupo Litibu, S.A. de C. V., es interesante, misma que será la base para dicha negociación, ([anexo 95](#)).

Durante el seguimiento de Acuerdos del Comité Técnico de FONATUR, el 19 de diciembre de 2003, este H. Comité autoriza primero: la adquisición de 152 ha del “Polígono Litibu” para el desarrollo de la primera etapa del CIP Nayarit, hasta por la cantidad de 216 mdp., la segunda: que el pago se realice mediante carta de crédito con las condiciones suspensivas necesarias y, tercero: la modificación al presupuesto autorizado del ejercicio 2003, la cuarta: modificación al programa de adquisiciones de activos fijos, ([anexo 96](#)).

El 22 de diciembre de 2003, FONATUR y el FIBBA celebran el contrato de compraventa del predio Litibu Polígonos 1 y 2, ubicados en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie aproximada de 38 ha y 114 ha, respectivamente, para una superficie total de 152 ha y un monto de \$ 197'887,923.06. EL costo de la negociación, fue con base en los avalúos G-4954 GDL y G-4955 GDL de fecha 26 de mayo de 2003 formulados por la CABIN (INDAABIN), que el FIBBA contrató la operación y el pago quedaron sujetos a precisar la superficie enajenable, una vez que se delimitara oficialmente la Zona Federal Marítimo Terrestre y las zonas Federales de Cauces de Arroyos y Esteros, ([anexo 97](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/638/2003 de fecha 23 de diciembre de 2003, informó a la Subdirección de Finanzas de FONATUR, los requisitos que ésta deberá notificar al Banco Emisor, a efecto de que pueda ser liquidada la carta de crédito a favor del FIBBA, para la adquisición de los predios Litibu Polígonos 1 y 2, cuya superficie aprovechable se estima en 150 ha, ([anexo 98](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPAT/FVA/639/2003 de fecha 23 de diciembre de 2003, remite a la Subdirección de Finanzas de FONATUR fotocopia de la escritura que contiene poder general que otorga Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso denominado FONATUR a favor del titular de dicha Dirección Adjunta, y fotocopia del contrato de Fideicomiso que celebra el Gobierno Federal y Nacional Financiera S.A. en el que se constituyó el Fideicomiso relativo a FONATUR, así como el convenio modificatorio al mismo, ([anexo 99](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.2. Reserva territorial

VII.2.2.1. Primera etapa polígono Litibu

VII.2.2.1.2. Ejercicio 2004

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPAT/FVA/002/2004 de fecha 9 de enero de 2004, remite a la Subdirección de Finanzas de FONATUR, los montos a los cuales se debe gestionar las cartas de crédito para la adquisición del Polígono Litibu al Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), ([anexo 100](#))

El 13 de enero de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento Municipal de Bahía de Banderas, mediante oficio DDUE 220/04 autoriza al Fideicomiso Bahía de Banderas, la subdivisión del polígono 2 de Litibu, Sayulita 1ra. Sección, en propiedad del FIBBA y con una superficie de 106.4982.02 ha. Segregando en dos fracciones: la fracción 1 con 100.07 ha y la fracción 2 con 6.42 ha, ([anexo 101](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/005/2004 de fecha 13 de enero de 2004, remite a la Gerencia Estatal de Nayarit de la Comisión Nacional del Agua, la documentación acordada en reunión de trabajo, para la delimitación de la zona federal del Arroyo sin nombre colindante con el polígono 2 de Litibu, ([anexo 102](#)).

La Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la SEMARNAT, mediante oficio SRN-SGPA-DGZFMATAC-082/2004, de fecha 22 de enero de 2004, informa a FONATUR que ya se realizó el trabajo de campo y está en proceso de elaboración el plano de delimitación de la zona federal marítimo terrestre frente a los predios Litibu Polígonos 1 y 2, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, ([anexo 103](#)).

La Dirección General Adjunta de Programación y Presupuesto de Hacienda y Turismo de la SHCP, remite mediante oficio 312-A-0095 de fecha 26 de Enero de 2004, a la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de la SECTUR, los formatos correspondientes ante la solicitud de autorización para la cuarta modificación al presupuesto 2003 de FONATUR, aprobada por el Órgano de Gobierno en sesión ordinaria No. 166 del 19 de Septiembre de 2003, para la adquisición de la reserva territorial de la primera etapa del Proyecto CIP Nayarit, ([anexo 104](#)).

La Gerencia Estatal de Nayarit de la Comisión Nacional del Agua, mediante oficio BOO.E.33.4.-00217 de fecha 26 de enero de 2004, informa respecto al estudio



hidrológico de la cuenca del arroyo sin nombre, que debe aplicarse la metodología del hidrograma unitario triangular, basada en datos de fisiografía de la cuenca de estudio y con un periodo de retorno de 5 años. Una vez obtenido el gasto, transitar dicha avenida en el modelo matemático Hec-Ras para definir el Nivel Máximo de Aguas Extraordinarias que llevará el arroyo y la correspondiente zona federal por un ancho de 10 m, ([anexo 105](#)).

El 27 de enero de 2004, la Gerencia de Aguas Superficiales e Ingeniería de Ríos, de la Comisión Nacional de Agua, mediante oficio BOO.05.-051, informa a FONATUR, que dicha gerencia será la encargada de acordar los lineamientos generales a cumplir en la delimitación de la zona federal frente al Polígono Litibu, ([anexo 106](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/036/04, de fecha 29 de enero de 2004, hace del conocimiento de la Dirección Adjunta de Desarrollo, la fecha del acto de Entrega – Recepción de los proyectos “Centro Integralmente Planeado Nayarit, Primera Etapa Polígono Litibu” y “Proyecto Turístico Integral Costa Maya”, ([anexo 107](#)).

Del mismo modo, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica a través del oficio DAPAT/FVA/037/04, de fecha 29 de enero de 2004, solicita al Órgano Interno de Control de FONATUR, designe un representante para el acto de la Entrega – Recepción de los proyectos “Centro Integralmente Planeado Nayarit Primera Etapa Polígono Litibu” y “Proyecto Turístico Integral Costa Maya”, ([anexo 108](#)).

El Órgano Interno de Control en el FONATUR mediante oficio 21/359/TCE/025/2004 de fecha 02 de febrero de 2004, informa a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, del representante que asistirá al acto de Entrega – Recepción de los proyectos “Centro Integralmente Planeado Nayarit Primera Etapa Polígono Litibu” y “Proyecto Turístico Integral Costa Maya”, ([anexo 109](#)).

El día 03 de febrero de 2004 se celebra y registra en acta en la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, el acto de Entrega – Recepción del proyecto “Centro Integralmente Planeado Nayarit Primera Etapa Polígono Litibu” a la Dirección Adjunta de Desarrollo, ambas de FONATUR. A partir de este momento, la Dirección Adjunta de Desarrollo retoma el proyecto iniciado por la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica a fin de llevar a cabo las obras de la primera etapa, ([anexo 110](#)).

Con base en dicha entrega - recepción, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica coordina con la Dirección Adjunta de Desarrollo y con funcionarios del Gobierno del Estado, un recorrido a la zona del proyecto, y llevan



a cabo en el Club de Playa del FIBBA, ubicado en Nuevo Vallarta, una reunión de trabajo, con el objeto de que FONATUR presente a funcionarios de la Dirección Adjunta de Desarrollo y su programa de trabajo para el desarrollo del CIP Nayarit.

La Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de la Secretaría de Turismo, mediante oficio SIG.DGDICS.238.2004 de fecha 10 de Febrero de 2004, remite a FONATUR, copia del oficio No. 312-A-HT-0095 de la Dirección General Adjunta de Programación y Presupuesto de Hacienda y Turismo de la SHCP, relativo a la aprobación de la cuarta modificación al presupuesto 2003 para la adquisición del Polígono Litibu, primera etapa del CIP Nayarit, ([anexo 111](#)).

El 13 de febrero de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante nota informativa a la Secretaría Particular de FONATUR, informa de la reunión de trabajo realizada con personal técnico de la Comisión Nacional del Agua, donde se entregaron las especificaciones a considerar en la delimitación de la zona federal del cauce que se ubica en el Polígono Litibu, ([anexo 112](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica el 13 de febrero de 2004 mediante oficio DAPAT/FVA/053/2004, invita a la Contratista Fotogrametría y Servicios Profesionales S.A. de C. V. participar en la elaboración del estudio "Delimitación de Zona Federal del cauce del arroyo sin nombre y monumentación de la delimitación de la zona federal marítimo terrestre en la costa y estero del predio Litibu polígonos 1 y 2 del Centro Integralmente Planeado Nayarit", ([anexo 113](#)).

El 17 de febrero de 2004 mediante oficio BOO.05-113, la Gerencia de Aguas Superficiales e Ingeniería de Ríos proporciona a FONATUR información hidráulica necesaria para la delimitación de la zona federal del arroyo en el Polígono 2 de Litibu, ([anexo 114](#)).

El 25 de febrero de 2004 se celebró reunión de trabajo entre autoridades del Gobierno del Estado de Nayarit y FONATUR, en Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas, con asuntos relacionados con los polígonos de Litibu y El Capomo, ([anexo 115](#)).

El Fideicomiso Bahía de Banderas, el 02 de marzo de 2004, remite información a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, sobre terrenos propiedad de terceros en Litibu y Desarrollo Nuevo Vallarta, ([anexo 116](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/GPUT/EFM/022/2004, de fecha 04 de marzo de 2004, remite copia del Acta de Finiquito y Cierre Administrativo de Trabajos del contrato FON-PAT-001/03-S07 "Levantamiento topográfico para la verificación de linderos del predio



Litibu, polígonos 1 y 2 del CIP Nayarit” adjudicado a la empresa “Fotogrametría y Servicios Profesionales S.A. de C. V., ([anexo 117](#)).

El 8 de marzo de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPAT/FVA/081/2004, procede a la contratación del estudio “Delimitación de la Zona Federal del cauce del arroyo sin nombre y monumentación de la delimitación de la zona federal marítimo terrestre en la costa y estero del predio Litibu Polígonos 1 y 2 del CIP Nayarit, ([anexo 118](#)).

El 10 de marzo de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/082/2004, notifica la adjudicación directa a la contratista Fotogrametría y Servicios Profesionales, S.A. de C.V. a través del contrato FON-PAT-001/04-S-01, de los trabajos “Delimitación de la Zona Federal del cauce de arroyo sin nombre y Monumentación de la delimitación de la zona federal marítimo terrestre en la costa y estero del predio Litibu polígonos 1 y 2 del Cip. Nayarit”, ([anexo 119](#)).

El 10 de marzo del 2004, la Dirección de Desarrollo General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la SEMARNAT, autoriza los planos correspondientes a la delimitación de la zona federal marítimo terrestre en el predio Litibu, precisando los linderos y la superficie de los polígonos definitivos, objeto de la compraventa del predio entre FIBBA y FONATUR, de cuyos trabajos resultaron cuatro fracciones:

Fracción 1 del Polígono 1 del Predio	35,1877.94 ha
Fracción 2 del Polígono 1 del Predio	02.3688.02 ha
Fracción 1 del Polígono 2 del Predio	100,0720.88 ha
Fracción 2 del Polígono 2 del Predio	06,4261.14 ha
 Superficie Resultante Adquirida	 144.0547.98 ha

En marzo de 2004, se concluye el estudio “Proyecto de Diseño Urbano del Polígono Litibu y Mejoramiento de Higuera Blanca.

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPAT/EFM/026/2004 de fecha 11 de marzo de 2004, solicita a la Gerencia de Coordinación Regional de FONATUR, la contratación de la empresa Fotogrametría y Servicios Profesionales, S.A. de C.V, para la realización de los trabajos de “Delimitación de la Zona Federal del cauce de arroyo sin nombre y Monumentación de la delimitación de la zona federal marítimo terrestre en la costa y estero del predio Litibu Polígonos 1 y 2 del CIP Nayarit”, ([anexo 120](#)).

La Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la SEMARNAT mediante escrito SGPA-DGZFM-TAC-379/2004 de fecha 10 de




marzo de 2004, entrega copia certificada de los planos de Delimitación de Zona Federal Marítimo Terrestre frente a los predios Polígonos 1 y 2 de Litibu, ([anexo 121](#)).

En virtud de que la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la SEMARNAT, autorizó los planos correspondientes a la delimitación en el predio Litibu, precisando los linderos y la superficie de los polígonos definitivos, el 11 de marzo de 2004 la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/089/2004, solicitó a la Dirección General de Avalúos, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, de la Secretaría de la Función Pública, la actualización de los avalúos de fecha 26 de mayo de 2003, sobre los polígonos 1 y 2 del predio Litibu, al contar con la delimitación de la Zona Federal Marítima Terrestre y las Zonas Federales de Cauces de Arroyos y Esteros, ([anexo 122](#)).

El 17 de marzo de 2004, FONATUR y funcionarios del Gobierno del Estado de Nayarit, celebran una reunión de trabajo en oficinas Estatales, con relación al acceso carretero a Litibu e Higuera Blanca y a las alternativas de crecimiento urbano de esta última, ([anexo 123](#)).

El 17 de marzo de 2004, se efectúa una reunión de trabajo en las oficinas de la SCT-Centro Nayarit, en la ciudad de Tepic, con la participación de autoridades del Gobierno del Estado, de la propia SCT, FONATUR y Contratista, para conocer que proyecto tiene contemplado la Secretaría para el camino que entronca con la carretera Cruz de Huanacastle-Punta Mita a la localidad de Higuera Blanca, donde FONATUR proyectó un boulevard para el acceso al desarrollo turístico Litibu, ([anexo 124](#)).

El 18 de marzo de 2004 la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante el oficio DAPAT/FVA/093/2004, remite al Notario Público No. 1 de Tepic, Nayarit, la documentación legal de FONATUR y FIBBA e información técnica del inmueble de Litibu a fin de protocolizar mediante escritura pública el contrato de compraventa celebrado el 22 de diciembre de 2003, de los polígonos 1 y 2 del predio Litibu, ([anexo 125](#)).

El 19 de marzo de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica a través del oficio DAPAT/FVA/096/2004, solicita a la Subdirección de Finanzas de FONATUR contratar la Póliza de Seguro de Título Inmobiliario de los Polígonos 1 y 2 de Litibu, ([anexo 126](#)).

La Dirección del Fideicomiso de Bahía de Banderas remite el 23 de marzo de 2004 a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, los comprobantes prediales y los certificados de Libertad de Gravámenes de los Polígonos 1 y 2 de Litibu, ([anexo 127](#)).



El 26 de marzo de 2004 la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/100/2004, solicita a Subdirección de Finanzas de FONATUR gestione una prórroga de las cartas de crédito por un plazo similar al original, ([anexo 128](#)).

Minuta de la reunión de trabajo celebrado el 29 de marzo de 2004 con el Sr. Raúl Santos Cadena, FONATUR y FIBBA, relativa a la permuta de terrenos privados en breña por terrenos urbanizados dentro del plan maestro del Polígono Litibu, ([anexo 129](#)).

El 30 de marzo de 2004, se llevó a cabo una reunión de trabajo entre FONATUR y los propietarios privados de Grupo Litibu, S.A. de C. V., Ing. Rafael Ledesma Ruan y el Arq. Carlos Gil, con el fin de negociar la permuta de terrenos en breña por terrenos urbanizados dentro del Plan Maestro del Polígono Litibu, ([anexo 130](#)).

El 31 de marzo de 2004 se realiza una reunión de trabajo con la Contraloría Interna para el seguimiento de los acuerdos del Comité Técnico en relación a los proyectos de Costa Maya y Cip. Nayarit, ([anexo 131](#)).

Solicitud de acuerdo al Comité Técnico de FONATUR, sesión 167 de marzo de 2004, sobre la adquisición de predios particulares para la Primera Etapa “Polígono Litibu” del CIP Nayarit, para que autorice negociar y formalizar la adquisición de la reserva territorial de 22.45 ha adicionales a las 152 ha del polígono Litibu, mediante la permuta de terrenos urbanizados dentro del polígono referido, ([anexo 132](#)).

El 1° de abril de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica recibe oficio SPED/GGN/0279/04 de fecha marzo 29 de 2004, de la Subdirección de Desarrollo de FONATUR, donde recomienda cancelar los proyectos ejecutivos de ingeniería dentro del contrato FON-PAT-001/03-S-08 del estudio denominado “Proyecto de Diseño Urbano del Polígono Litibu y de Mejoramiento Urbano de Higuera Blanca”, debido a que el diseño urbano del proyecto no es el definitivo, (planos de lotificación y usos de suelo), ([anexo 133](#)).

La Subdirección de Finanzas de FONATUR, con fecha 1° de abril de 2004, mediante oficio SF/CGP/133/04, solicita a BBVA Bancomer se proceda a prorrogar el vencimiento de las cartas de crédito a favor de BANOBRAS S. N. C. por 90 días más y aceptar las comisiones generadas por ello, ([anexo 134](#)).

Asimismo, el 1° de abril de 2004 la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica recibe escrito de FIBBA, de fecha marzo 29 de 2004, en que se extiende constancia de que en sus archivos obra el Convenio de Finiquito Total de



Derechos y Obligaciones Fideicomisarias celebrado con el Ejido de Sayulita el 22 de noviembre de 2001, ([anexo 135](#)).

BBVA Bancomer, mediante escrito de fecha 13 de abril de 2004, informa a FONATUR sobre la procedencia de la prórroga por 90 días más a partir del 13/04/04 de las cartas de crédito a favor de BANOBRAS S. N. C., ([anexo 136](#)).

Con fecha 14 de abril de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, solicita mediante oficio DAPAT/GPUT/EFM/120/2004, a la Dirección Jurídica de FONATUR, un proyecto de contrato o carta de intención, con el propósito de asegurar que Grupo Litibu, S. A. de C. V. integre al proyecto turístico de Litibu, el predio de su propiedad, ([anexo 137](#)).

El 16 de abril de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica recibe oficio STM/RVH/151/04 de la Subdirección de Tecnología y Materiales de FONATUR, en la que notifica que no obra antecedentes y documentación en ejercicios pasados del estudio denominado "Dictamen de Seguridad Jurídica inmobiliaria para los Terrenos que se adquirirán mediante operación de permuta y que formarán parte de la 1ra. Etapa del CIP Nayarit, Estado de Nayarit" (dos predios de propiedad privada), ([anexo 138](#)).

FONATUR el 28 de abril de 2004 mediante oficio DG/04-056, solicitó a la Dirección General de la Comisión Nacional del Agua, de la SEMARNAT, copias certificadas del plano autorizado de la delimitación de la zona federal del cauce del arroyo colindante con el Polígono Litibu, en el Municipio de Bahía de Banderas, ([anexo 139](#)).

El 6 de mayo de 2004, la Dirección General del FIBBA solicita a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Nayarit, la modificación en la subdivisión de predios autorizados el 13 de enero de 2004, en cuanto al nombre, linderos y superficie en los polígonos 1 y 2 de Litibu, ([anexo 140](#)).

El Fideicomiso de Bahía de Banderas remite el 14 de mayo de 2004, mediante oficio 101/2004, a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, las autorizaciones emitidas mediante oficios DDUE. 219/2004 y DDUE. 220/2004 de fecha 14 de mayo del 2004 por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de la subdivisión de los Polígonos 1 en Fracciones 1 y 2 y Polígono 2 en Fracciones 1 y 2, del predio Litibu, ([anexo 141](#)).

El 1° de junio de 2004, el Ing. Rafael Ledesma Ruan, apoderado legal de Grupo Litibu, S.A. de C. V., envía a FONATUR la contrapropuesta y ajustes a la propuesta de lotificación del proyecto que FONATUR les presentó, con la intención de concluir favorablemente la negociación con FONATUR, ([anexo 142](#)).



La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, el 14 de junio de 2004 mediante oficio DAPAT/FVA/200/2004, solicita a la Dirección General de Avalúos de Bienes Nacionales de la CABIN, la liberación de los dictámenes de los predios Polígonos 1 y 2 de Litibu, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, ([anexo 143](#)).

El 14 de junio de 2004 la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua mediante oficio B. O. O.E. 33.4-02121, informa a FONATUR a la realización de los trabajos de delimitación de la zona federal en los predios Polígonos 1 y 2 de Litibu, y que se remitirán a oficina central para culminación del trámite, ([anexo 144](#)).

La Subdirección Jurídica, Corporativa y Operativa de FONATUR, el día 15 de junio de 2004, mediante oficio SJCO-MCR-235/2004, remite anteproyecto de contrato de promesa de permuta a celebrar entre FONATUR y Grupo Litibu, S.A. de C. V., ([anexo 145](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/GPUT/EFM/062/2004 de fecha 22 de junio de 2004, solicita la asistencia de un representante del Órgano Interno de Control de FONATUR en el evento del Acta de Finiquito y Cierre Administrativo de trabajos del contrato FON-PAT-001/03-S-08, relativo al "Proyecto de Diseño Urbano del Polígono Litibu y de Mejoramiento Urbano de Higuera Blanca", ([anexo 146](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/225/2004 de fecha 25 de junio de 2004, remite a la Dirección General del Fideicomiso Bahía de Banderas, copia de los avalúos y planos de la delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre autorizados y certificados por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, para la formalización de la escritura pública de los Polígonos 1 y 2 de Litibu, ([anexo 147](#)).

La Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa de FONATUR, mediante oficio SJCO-MCR-261/04 de fecha 30 de junio de 2004, remite a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica las observaciones de detalle sobre el proyecto de escritura para el Polígono Litibu, ([anexo 148](#)).

El 30 de junio de 2004 la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa de FONATUR, mediante oficio SJCO.MCR-262/04, remite a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, observaciones al anteproyecto de contrato de promesa de permuta a celebrar con el Grupo Litibu, S. A. de C. V., ([anexo 149](#)).

El 30 de junio de 2004, la Notaría Pública Número 1 de la Ciudad de Tepic, Nay., protocoliza la escritura pública No. 19,165, que contiene el Contrato de



Compraventa del polígono Litibu, celebrado entre el FIBBA y FONATUR, quedando inscrito el 26 de agosto del 2004 en el Registro Público de la Propiedad de la localidad de Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, en el libro 212, Sección A, Partida 2.

Se asienta en la escritura pública las cuatro fracciones de terreno correspondientes dos al Polígono 1 de Litibu y dos al Polígono 2 de Litibu, con superficie total de 144.0547.98 ha y un monto por la operación de compraventa de \$ 189'318,402.38. El acto consuma el traslado de propiedad en pleno dominio a favor del FONATUR, libre de cargas, gravámenes y ocupantes y al corriente en el pago de contribuciones prediales, ([anexo 150](#)).

La Dirección General de Planeación y Asistencia Técnica, elaboró diversos esquemas de desarrollo turístico para el Polígono Litibu, que coadyuvaron a la definición del Plan Maestro Turístico.

Dentro del programa de obras a desarrollar en el periodo 2001- 2006 que contempla la creación del nuevo CIP NAYARIT, y derivado del "Estudio de Factibilidad Financiera", entregado en el mes de julio de 2004 por la Dirección Adjunta de Desarrollo, se inició la gestión formal ante BANOBRAS para la obtención de un financiamiento hasta por un importe de \$315.8 millones de pesos.

La Subdirección de Operación Financiera de FONATUR, mediante oficio SOF/365/2004 de fecha 14 de Julio de 2004, presenta solicitud de crédito a la Subdirección de Desarrollo de Proyectos de BANOBRAS, S. N. C., por un monto de \$ 315.8 millones de pesos, para el desarrollo del Polígono Litibu, Primera Etapa del CIP Nayarit, ([anexo 151](#)).

Derivado de la solicitud por parte de la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nayarit, indica mediante oficio SOP/007/04948/04, de fecha 16 de julio del 2004, que el área de donación para el proyecto Litibu, como desarrollo inmobiliario bajo régimen de propiedad en condominio, no está establecido con claridad en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, por lo que recomienda un acercamiento con autoridades Municipales para acordar su correspondiente tratamiento, ([anexo 152](#)).

La Dirección Adjunta de Desarrollo presentó la solicitud a CFE se realice el estudio técnico económico para obtener servicio de energía eléctrica para el polígono Litibu Nay, mismo que se ingresó el 21 de julio de 2004.

Con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones normativas en materia ambiental, la Dirección Adjunta de Desarrollo llevó a cabo las gestiones ante la SEMARNAT con la finalidad de obtener las autorizaciones correspondientes, así

como realizar acciones orientadas a la conservación de los recursos naturales de la zona; al respecto, cabe señalar, que la descripción pormenorizada de las mismas puede consultarse en el apartado específico VII.2.1.1.5 .

En este sentido, el planteamiento para la Manifestación de Impacto Ambiental MIA, se concibió sobre un proyecto inicial que a lo largo del tiempo sufrió modificaciones, así como hubo necesidad de precisar algunos aspectos que aún no estaban plenamente definidos y que eran requeridos para la elaboración de la citada Manifestación; aspectos que llevaron a que a mediados del año se gestionaran los recursos para la contratación de la citada manifestación MIA.

El 22 de julio de 2004 se contrató a la empresa “MORO INGENIERÍA, S. C.” para que realizara un estudio de “Manifestación de impacto ambiental en su modalidad regional para el proyecto en Nayarit”, el proyecto se concluyó el 19 de octubre de 2004 y tuvo un costo total de \$201,209.22, ([anexo 153](#)).

Para contar con información sobre el estado de la reserva territorial a fin de detectar condicionantes técnicas, sociales, económicas y de mercado que pudieran incidir en el aprovechamiento del predio, el 02 de agosto de 2004, se contrató a la empresa “C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S.C.” para la elaboración de un “Plan Maestro” conceptual de diseño urbano, imagen urbana, directrices de arquitectura y de paisaje derivado de un análisis de los impactos que produce el desarrollo. El estudio se concluyó el 30 de octubre de 2004 y tuvo un costo total de \$237,242.42., ([anexo 154](#)).

El 3 de agosto del 2004, el Comité Técnico de FONATUR, autorizó en su Sesión Ordinaria Núm. 170, la contratación de una línea de crédito hasta por \$315.8 millones de pesos con BANOBRAS S.N.C., para ser destinada al desarrollo del CIP Nayarit en su primera etapa que corresponde al Polígono Litibu, en los términos y condiciones que el banco determine.

El 5 de agosto de 2004, se lleva a cabo una reunión de trabajo entre FONATUR y Grupo Litibu, S.A. de C. V. para acordar los aspectos relativos a la participación conjunta en el proyecto Litibu, Primera Etapa del CIP Nayarit, a través de la aportación de terrenos en breña, ([anexo 155](#)).

La Dirección Adjunta de Desarrollo remite a la Comisión Federal de Electricidad, oficio DAD/RCM/383/04 el 9 de agosto de 2004 solicitando proporcione el proyecto de convenio que permita disponer de una capacidad de 16,151kva garantizando a los usuarios del proyecto Litibu, una dotación de 4kva por cuarto hotelero y 0.80 kw/m2 para la zona comercial.

Con el fin de impulsar la comercialización de los productos inmobiliarios del sitio, el 11 de agosto de 2004, se contrató al Arq. Hilario Efraín López Ortega para la



elaboración del “Proyecto ejecutivo puerta de acceso para la primera etapa del CIP Nayarit Polígono Litibu”, orientado a definir una propuesta arquitectónica respetuosa del entorno y cuyo emplazamiento, volumetría y concepto estético enmarquen la calidad e imagen general del desarrollo. El proyecto se concluyó el 8 de noviembre de 2004 y tuvo un costo total de \$249,167.85, ([anexo 156](#)).

Se autoriza la solicitud de crédito a BANOBRAS para la elaboración de estudio y proyectos ejecutivos y para la ejecución de las obras de cabeza y urbanización integral.

El 26 de agosto de 2004 se inició el “Proyecto ejecutivo de la caseta de ventas de Litibu”, elaborado por el Arq. Hilario Efraín López Ortega, mismo que fue concluido el 23 de noviembre de 2004 y tuvo un costo total de \$245,601.28, ([anexo 157](#)).

Como resultado de la evaluación previa a nuestra solicitud, BANOBRAS, S.N.C., requirió ofrecer a favor del Banco fuentes de pago complementarias, por lo que en el mes de septiembre del año 2004, se presentó a consideración del Banco, como fuente de pago complementaria los flujos de efectivo del Hotel Camino Real Oaxaca, a que tiene derecho, por ser propietario FONATUR.

C.F.E. entrega a la Dirección Adjunta de Desarrollo el presupuesto de cargos por obras específicas para el suministro de energía eléctrica el 22 de septiembre de 2004, informando que sería necesaria una subestación de 20 mkva y una línea de 7 km para garantizar el suministro de energía eléctrica a este desarrollo, ([anexo 158](#)).

En el período septiembre – octubre de 2004, se realizó el primer estudio de reconocimiento geohidrológico y sondeos eléctricos verticales por parte del Ing. Victor Manuel Estrada Herrera; con la finalidad de localizar sitios para la perforación de un pozo profundo para explotación de agua potable.

El 13 de octubre de 2004 se inicia el desarrollo del “Proyecto de mejoramiento del camino Punta Mita-Higuera Blanca para el acceso al polígono de Litibu”, el cual fue elaborado por la empresa “TORRES CONSULTORES EN INGENIERIA, S.A. DE C.V”. Cabe aclarar que en el proceso de desarrollo fue necesaria una ampliación y durante este periodo se ejerció la cantidad de \$500,151.10 y para el ejercicio de 2005 \$797,100.30, por lo que la erogación total para el desarrollo del proyecto fue de \$1’297,251.40. Se estima concluirlo el 28 de febrero de 2005, ([anexo 159](#)).

El 14 de octubre de 2004, la Dirección Adjunta de Desarrollo y la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, emiten los oficios DAD/RCM/496/04 y DAPAT/FVA/369/04, mediante los cuales confirman a Grupo Litibu, S.A. de C.V., los términos para la solución de la negociación con FONATUR, relativa a la



adquisición de 8.32 ha. Asimismo, solicitaron remitir por escrito a FONATUR su aceptación a la propuesta negociada entre las partes para participar en la primera etapa del CIP Nayarit, para que FONATUR someta dicha negociación a la autorización de su Comité Técnico, ([anexo 160](#)).

El 14 de octubre de 2004, la Dirección Adjunta de Desarrollo y la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica emiten los oficios DAD/RCM/495/04 y DAPAT/FVA/370/04 dirigidos al Sr. Raúl Santos Cadena y copropietarios, mediante los cuales confirman los términos para la solución de la negociación con FONATUR, relativa a la incorporación del terreno de su propiedad. Asimismo, solicitaron en dicho oficio remitir por escrito a FONATUR su aceptación a la propuesta negociada entre las partes para participar en la primera etapa del CIP Nayarit, para que FONATUR someta dicha negociación a la autorización de su Comité Técnico, ([anexo 161](#)).

Con el propósito de caracterizar a la población y a los principales actores del área de influencia directa e indirecta del Centro Integralmente Planeado Nayarit, así como de identificar las estrategias que permitan la concertación y puesta en marcha del proyecto, el 15 de octubre de 2004 se contrató a la empresa “Red para el Desarrollo Sostenible de México, A.C.”, a fin de realizar un “Diagnóstico socioeconómico y cultural de la población de la zona del proyecto del CIP Nayarit y su zona de influencia”, el estudio tuvo un costo total de \$227,468.98 y fue concluido el 28 de diciembre de 2004, ([anexo 162](#)).

Para disponer de proyectos de diseño urbano que incorporen ajustes derivados de los anteproyectos existentes y que se fundamenten en la imagen – objetivo, así como en la estrategia de mercado establecida en el Plan Maestro de Desarrollo y el estado actual del entorno, el 18 de octubre de 2004 se solicitó a la empresa “LEMERC, S.A. DE C.V.”, la realización del “Proyecto Ejecutivo de Ingeniería Urbana Integral Incluyendo Diseño Urbano Para el Polígono Litibu dentro de la 1ª. Etapa del CIP Nayarit”. El proyecto tuvo un costo de \$2’299,606.20 y fue concluido el 15 de abril de 2005, ejerciéndose durante en 2004 un total de \$844,238.10 y en el ejercicio 2005, recursos por \$1’455,368.10, ([anexo 163](#)).

La Dirección Adjunta de Desarrollo remite comentarios a C.F.E. el 25 de octubre del 2004 mediante oficio DAD/RCM/505/04, respecto a los cargos por obras específicas para el suministro de energía eléctrica al Desarrollo Turístico de Litibu.

Por parte de la Dirección Adjunta de Desarrollo inicia los proyectos ejecutivos relativos a la Puerta de Acceso y a La Caseta de Ventas, según programa, se concluyen en noviembre 8 y 23 de 2006.



Personal de la Dirección Adjunta de Desarrollo inició las gestiones con organismos operadores CAPA y CFE para obtener factibilidades de servicios y conocer montos de inversión definitivos para obtención de agua potable y energía eléctrica.

Personal de la Dirección Adjunta de Desarrollo inició las gestiones con organismos operadores CAPA y CFE para obtener factibilidades de servicios y conocer montos de inversión definitivos para obtención de agua potable y energía eléctrica requeridos para el proyecto.

El Grupo Litibu S.A. de C. V., mediante escrito de fecha 4 de noviembre de 2004, dirigido a las Direcciones Adjuntas de Planeación y Asistencia Técnica y de Desarrollo, remite observaciones para aclaraciones respecto a la propuesta de lotificación del proyecto, ([anexo 164](#)).

El 8 de noviembre de 2004 se contrató con el Ing. Marco Antonio Rivera Varela, la realización de un “Proyecto ejecutivo para la planta de tratamiento de aguas residuales, incluyendo deshidratado de lodos para el polígono Litibu dentro de la 1ª etapa del CIP Nayarit”. El proyecto se concluyó el 03 de septiembre de 2005 ejerciéndose \$299,870.20 en 2004 y en 2005 recursos por \$1´477,675.40, siendo así su costo total de \$1´777,545.60. El proyecto comprende el diseño de la planta de tratamiento de aguas residuales con tratamiento a nivel secundario para una capacidad de 50 L.P.S., dividido en dos módulos de 25 L.P.S. cada uno, construyendo en una primera etapa un módulo y el segundo será de acuerdo al aumento de la demanda, ([anexo 165](#)).

El 15 de noviembre de 2004, el Grupo Litibu, S. A. de C. V., expresa, mediante escrito a las Direcciones Adjuntas de Planeación y Asistencia Técnica y de Desarrollo, su acuerdo y aprobación para ser sometida a la autorización del Comité Técnico el proyecto de lotificación resultante para el proyecto turístico de Litibu, ([anexo 166](#)).

El Grupo Litibu, S.A. de C. V., expresa, mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 2004, a las Direcciones Adjuntas de Planeación y Asistencia Técnica y de Desarrollo, su participación y menciona algunos aspectos que desea tratar posteriormente, particularmente sobre el Club de Playa y el Campo de Golf, ([anexo 167](#)).

El 15 de noviembre de 2004 se contrató con “C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S.C.”, la realización del “Esquema Conceptual para el Plan Maestro el Capomo, Nayarit”. El estudio fue concluido el 14 de diciembre de 2004 y costó \$89,907.80.

La Gerencia de Proyectos de Infraestructura de FONATUR informa a la C.F.E. mediante oficio no. GPI/LADCR/156/04, la contratación de la empresa LEMERC



S.A. de C.V. para la realización el proyecto de electrificación de este desarrollo el 17 de noviembre de 2004, ([anexo 168](#)).

Como parte de las acciones para la integración de la reserva territorial para el proyecto de Litibu se llevaron a cabo negociaciones con los propietarios de dos predios colindantes a la superficie, propiedad de FONATUR; con el objetivo de lograr la enajenación de fracciones de éstos predios, por lo que resultado de éstas conversaciones el 18 de noviembre de 2004, FONATUR y el C. P. Raúl Santos Cadena, celebran en la Ciudad de México, Acuerdo de Voluntad de Partes, en la que se establecen los términos de la negociación y acuerdos para la participación en el proyecto inmobiliario turístico de Litibu, ([anexo 169](#)).

Para disponer del cálculo estructural del entronque de la carretera federal con el boulevard principal y de la ampliación de cuatro puentes del boulevard principal se contempló la realización de un estudio de “Diseño estructural de un entronque a desnivel y ampliación de puentes en el boulevard Punta Mita – Higuera Blanca, para el acceso a los polígonos de Litibu en Nayarit”. El estudio fue realizado por la empresa “CRA ASESORÍA Y DISEÑO, S.A.”, quien inició el estudio el 19 de noviembre de 2004 y lo concluyó el 24 de febrero de 2005. El costo total del estudio fue de \$238,004.60, ejerciéndose en el 2004 recursos por \$111,846.10 y en el 2005, un total de \$126,158.50, ([anexo 170](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/407/04 de fecha 22 de noviembre de 2004, envía información a la Dirección Adjunta de Desarrollo respecto a la última versión de la propuesta del esquema conceptual del Polígono de Litibu, Primera Etapa del CIP Nayarit, ([anexo 171](#)).

El 25 de noviembre 2004, la Empresa LEMERC S.A. de C.V. como contratista del Fondo, solicita a C.F.E. la factibilidad de servicio de energía eléctrica y las bases de diseño para elaborar el proyecto, ([anexo 172](#)).

Para llevar a cabo el análisis de información ambiental y técnica para demostrar que la ejecución del proyecto en Nayarit no comprometerá la biodiversidad, no erosionará los suelos, no impactará negativamente la calidad del agua, ni afectará su cantidad disponible en apego a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, el 29 de noviembre de 2004, se contrató a la empresa “CORPORATIVO ADFERI CONSULTORES AMBIENTALES, S.A. DE C.V.”, para que realizara el “Estudio Justificativo para Cambio de Uso de Suelo Forestal para el Proyecto Litibu, Municipio Bahía de Banderas”. El estudio tuvo un costo total de \$65,823.79 y fue concluido el 28 de diciembre de 2004, ([anexo 173](#)).

En este sentido se consideró elaborar en paralelo los estudios que permitieran obtener la autorización por parte de SEMARNAT, tanto de la Manifestación de

Impacto Ambiental como para el Cambio de Uso de Suelo Forestal, por lo que la Dirección Adjunta de Desarrollo procedió a efectuar las acciones necesarias para recabar la información y efectuar la contratación de la empresa consultora que elaborará dicho documento.

Por otra parte, en respuesta a la gestión efectuada por FONATUR ante, BANOBRAS, S.N.C., la citada institución financiera, envía durante el mes de diciembre de 2004, los términos y condiciones bajo los cuales se autorizó el empréstito por parte de su H. Consejo Directivo, que en forma resumida contempla:

- Monto hasta por un importe de \$315'800,000.00 pesos
- Plazo de 13 años que incluye 3 de gracia
- Tasa de interés de TIIE + 1.5 puntos porcentuales
- Tasa moratoria (TIIE + 1.5 puntos porcentuales) por 1.5
- Comisiones; por apertura: 0.75% más IVA, por Ingeniería Financiera 0.75% más IVA, pagaderas en la primera disposición, y por pago anticipado en base a la fuente de los recursos utilizados.
- Fuente de pago principal; los ingresos derivados de la venta de productos inmobiliarios urbanizados comprometidos al pago del crédito con un factor de amortización del 75% de los ingresos correspondientes del segundo al onceavo año de operación.
- Fuente de pago complementaria: a) los flujos de efectivo disponibles del Hotel Camino Real en Oaxaca, a que tiene derecho, por ser propietario FONATUR, comprometidos hasta que se liquide el crédito; b) en su caso los ingresos por la venta de terrenos en breña, o en las condiciones en que se encuentren del Polígono LITIBU, y c) los recursos propios de FONATUR.

Dentro de las condiciones, BANOBRAS solicitó:

- Entregar copia del acuerdo del Comité Técnico de FONATUR en el que se autoriza la contratación de este crédito.
- Entregar copia del acuerdo del Comité Técnico de FONATUR en el que se establece la constitución de dos cuentas bancarias irrevocables hasta que se haya amortizado el crédito y FONATUR reciba el finiquito del mismo.



- Instruir al banco en el que se constituyan las dos cuentas, que el destino de las mismas es para pagar el crédito de BANOBRAS y que dicho destino no se podrá cambiar y las cuentas no se podrán modificar hasta que FONATUR entregue en el banco administrador, copia del finiquito del crédito o que BANOBRAS manifieste por escrito su visto bueno para realizar los ajustes.

El 01 de diciembre de 2004 se contrató a la empresa “SERVICIOS Y CONSULTORES, S.C.”, para el “Estudio de replanteamiento y monumentación del polígono 1, fracciones 1 y 2; del polígono 2, fracciones 1 y 2 e implantación de vértices para control terrestre de los predios de Litibu en el estado de Nayarit”. El estudio fue concluido el 8 de febrero de 2005 y tuvo un costo total de \$245,593.20, ([anexo 174](#)).

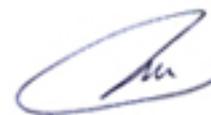
El Grupo Litibu S.A. de C. V. mediante escrito de fecha 04 de diciembre de 2004, dirigido a las Direcciones Adjuntas de Planeación y Asistencia Técnica y de Desarrollo, expresa su aceptación a las propuestas de vialidad, y solicita aclaraciones al predio de su propiedad. Asimismo, informa que participará conjuntamente en la tramitación para el uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre y demás trámites ante las autoridades estatales y municipales. Remitirán su anteproyecto de lotificación para observaciones de FONATUR, ([anexo 175](#)).

El Fideicomiso Bahía de Banderas, mediante oficio 271/2004 de fecha 7 de Diciembre de 2004, solicita a la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de Compostela, que no realice trabajo alguno en el camino de acceso a la Playa del Naranja, Municipio de Compostela, Nayarit, ante la propuesta del programa Estatal Playa Popular”. En este mismo oficio, el FIBBA menciona al Municipio de Compostela, que en los predios Anexo Cuevitas, Playa del Naranja y Boca de los Becerros, esta contemplado realizar una etapa del Centro Integralmente Planeado Nayarit, ([anexo 176](#)).

El 7 de diciembre de 2004 CFE envió oficio DP/396/04 contestando los comentarios al presupuesto de obras específicas, expresando su conformidad con los términos que FONATUR planteó.

C.F.E. entregó a la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, el 10 de diciembre de 2004 su opinión sobre la factibilidad de servicio y las bases de diseño, así como emite las especificaciones técnicas de la capacidad de carga, ([anexo 177](#)).

La Dirección de Promoción, mediante oficio SEP/1540000/224/2004 de fecha 13 de Diciembre de 2004, informa a la Dirección Adjunta de Finanzas, de la autorización del crédito solicitado ante BANOBRAS, a efecto de que se lleven a cabo las gestiones necesarias para su formalización, ([anexo 178](#)).



El 14 de Diciembre de 2004, en la sesión número 173, en el Comité Técnico de FONATUR, se solicita autorización para formalizar la adquisición al Grupo Litibu, S.A. de C. V., de una fracción de 8.32 ha del predio de su propiedad con superficie total de 20.29 ha, ubicado en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, ([anexo 179](#)).

El Secretario del Comité del FONATUR, en fecha 15 de Diciembre de 2004, remite a la Dirección Adjunta de Desarrollo, la certificación de los acuerdos de la Sesión Ordinaria No. 173 de dicho Órgano de Gobierno, donde se autoriza la adquisición de 8.32 ha propiedad del Grupo Litibu S.A. de C. V., y las condiciones de negociación pactadas entre las partes, ([anexo 180](#)).

El 16 de Diciembre de 2004, el despacho Vallarta Robles y Asociados, S. C., representante del Sr. Raúl Santos Cadena, remite a FONATUR el contrato de donación celebrado entre las partes, con el fin de recabar y completar firmas, ([anexo 181](#)).

El 16 de diciembre de 2004 la empresa "CONSULTORÍA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C. V." inicia el "Apoyo en la gestión de acuerdos con dependencias oficiales, coordinación y supervisión de los trabajos de campo, y revisión de los proyectos ejecutivos de urbanización y planta de tratamiento de aguas residuales para el polígono Litibu dentro de la primera etapa del CIP Nayarit", ejerciéndose \$ 48,750.90 en 2004 y en 2005 se destinará a esta actividad un total de \$1'396,026.41 y se concluye el 12 de agosto de 2005, teniendo un costo total de \$1'444,777.31, ([anexo 182](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.2. Reserva territorial

VII.2.2.1. Primera etapa polígono Litibu

VII.2.2.1.3. Ejercicio 2005

Solicitud de Permiso Transitorio

El 11 de enero del 2005, a Dirección Adjunta de Desarrollo mediante oficio SPED/GGN/234-05 ingresó al Centro Integral de Servicios de la SEMARNAT, la solicitud para obtener un Permiso para el uso y aprovechamiento como ornato, una superficie de 94,604.45 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre del Polígono Litibu.

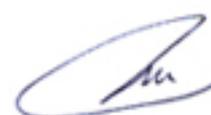
EL 29 de enero de 2005, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica y la Dirección Adjunta de Desarrollo, presentaron al Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el CIP Nayarit, Primera Etapa del proyecto, correspondiente al Polígono Litibu.

Continuando con las gestiones realizadas la CFE, remitió a la Subgerencia de Electricidad y Telefonía para su revisión y comentarios al proyecto de convenio para suministro de energía eléctrica de Litibú

En materia de permisos para la explotación de agua subterránea y suministro en el periodo de 30 abril se sostuvieron pláticas con las diferentes autoridades locales y estatales con la finalidad de iniciar los trámites necesarios para el abasto de agua potable a través del acuífero que se pretendía construir, o bien contar con los permisos necesarios para perforar y explotar un pozo profundo que garantizara el suministro de agua al inicio de las operaciones del Polígono Litibu.

Derivado de dicha presentación, autoridades Municipales y funcionarios de FONATUR, acordaron, en el ámbito de su respectiva competencia, llevar a cabo los siguientes puntos:

- Coordinar en la gestión y expedición de permisos, licencias y autorizaciones requeridas para las obras de infraestructura y urbanización de la primera etapa del CIP Nayarit.
- Autorizar la constitución del Polígono Litibu bajo el régimen de propiedad en condominio, sin apertura de vías públicas, de acuerdo con el proyecto turístico de FONATUR, para lo cual deberán realizarse las gestiones y obtener la autorización correspondiente.



- Poner en marcha un programa de vigilancia de las áreas de conservación ecológica y uso agrícola que constituyen el entorno del Polígono Litibu, establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, aplicando las medidas para evitar la apertura de vialidades, acciones de urbanización y edificación; lo anterior, con la participación de las autoridades competentes.
- Gestionar y promover que el tratamiento de aguas residuales del Proyecto y de la localidad de Higuera Blanca se realice de forma integral, de tal manera que su aprovechamiento sea en beneficio del Proyecto Litibu.
- Desarrollar acciones de mejoramiento de los servicios de infraestructura básica y equipamiento urbano en el poblado de Higuera Blanca y en el área de influencia de la primera etapa del CIP Nayarit, correspondiente al Polígono Litibu.
- Por su parte, el municipio de Bahía de Banderas, acepta que en el marco de lo previsto por el artículo 16° de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Nayarit, los inmuebles que se encuentran dentro del patrimonio de FONATUR son bienes nacionales al amparo de lo previsto en la vigente Ley General de Bienes Nacionales; asimismo, FONATUR es un Fideicomiso Público constituido por el Gobierno Federal; por lo anterior, no son objeto del impuesto predial, hasta entonces concluyan las obras de urbanización y se transmita la propiedad de lotes urbanizados a terceros.

La Dirección Adjunta de Desarrollo mediante oficio SPED/GGN/0085-2005 girado a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT el 8 de febrero del 2005, presentó la solicitud para evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto.

El 8 de febrero del 2005, ante la nula respuesta a la solicitud de permiso transitorio, la Dirección Adjunta de Desarrollo determina ingresar ante el Centro Integral de Servicios de la SEMARNAT, mediante oficio SPED/GGN/234-05, la solicitud para obtener un Título de Concesión para el uso, aprovechamiento y explotación de una superficie de 94,604.45 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre del Polígono Litibu, como ornato.

Derivado de lo anterior, el 11 de febrero de 2005, en la 1ª. Sesión Extraordinaria, el Comité Técnico ratificó el acuerdo de la Sesión Ordinaria 170, a efecto de que FONATUR gestione y contrate una línea de crédito con BANOBRAS, estableciendo las fuentes de pago y la apertura de las cuentas con las instrucciones solicitadas por el banco.

El H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, a través de la Dirección de Obras Públicas otorga a FONATUR mediante oficio DOP/201/05 fechado el 5 de marzo de 2005, licencia de construcción para un pórtico en el desarrollo Litibu.

En materia de concesiones, el 15 de marzo del 2005, la SEMARNAT, a través de la Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros, le hizo entrega a FONATUR la Resolución de negativa de la Solicitud de Permiso Transitorio, tramitada desde el 11 de enero del 2005. Dicha negativa se emitió debido a que ya estaba instrumentada la solicitud de Concesión de la ZFMT por el FONATUR.

El 17 de marzo de 2005 Grupo Litibú, S.A. de C. V. y FONATUR, formalizan el Contrato de Compraventa del terreno con superficie de 8.32 ha, mediante la protocolización de la Escritura Pública No. 19,799, ante la fe del Lic. José Daniel Saucedo Berecochea, Notario Público Número Uno de Tepic, Estado de Nayarit, quedando inscrita el 10 de junio de 2005, en el Registro Público de la Propiedad de Bucerías, Nayarit, Municipio de Bahía de Banderas, en el Libro 240, Sección I, Seria A, Partida 36, , ([anexo 183](#)).

El 18 de marzo del mismo año (2005), formalizan FONATUR y los Srs. Raúl Santos Cadena y Antonio Vales Ochoa, el contrato de donación gratuita del terreno con superficie de 2,133 m² y las obligaciones correspondientes, mediante la protocolización de la Escritura Pública No. 19,807, ante la fe del Lic. José Daniel Saucedo Berecochea, Notario Público Número Uno de Tepic, Estado de Nayarit quedando inscrita el 10 de junio de 2005, en el Registro Público de la Propiedad de Bucerías, Nayarit, Municipio de Bahía de Banderas, en el Libro 240, Sección I, Seria A, Partida 35, , ([anexo 184](#)).

El 1° de Abril de 2005, en gira Presidencial a Nuevo Vallarta y Estado de Nayarit, el C. Presidente de la República, Lic. Vicente Fox Quezada, testificó el inicio de los trabajos de Urbanización del Polígono Litibu, de la carretera local de Punta Mita – Higuera Blanca y la presentación del Proyecto CIP Nayarit Primera Etapa Polígono Litibu, con asistencia del C. Gobernador del Estado de Nayarit, C. P. Antonio Echevarría Domínguez, del Presidente Municipal de Bahía de Banderas, C. P. Héctor M. Paniagua Salazar, empresarios de Bahía de Banderas y servidores públicos de SECTUR y FONATUR.

Durante el periodo enero-abril de 2005, se sostuvieron pláticas con las diferentes autoridades locales y estatales, con la finalidad de iniciar los tramites necesarios para contar con el suministro de agua potable a través del acuaférico que se pretendía construir; o bien contar con los permisos necesarios para perforar y explotar un pozo profundo que garantice el suministro de agua potable durante la construcción y para el inicio de operaciones del Polígono Litibu.

El 16 de mayo de 2005, se suscribió el contrato de crédito a un plazo de 13 años que incluye 3 de gracia, para ser pagado con recursos provenientes de la venta de los productos inmobiliarios generados con el desarrollo de las propias obras y/o con los flujos de efectivo disponibles del Hotel Camino Real Oaxaca a que tiene derecho FONATUR, y en su caso los productos de la venta de los terrenos en breña del Polígono Litibu.

Dentro de las condiciones contractuales establecidas en el contrato para el inicio del desembolso de recursos, se precisó la apertura de dos cuentas bancarias irrevocables hasta el finiquito del crédito, la primera denominada fuente de pago para el depósito de los ingresos provenientes de la venta de los terrenos urbanizados con el financiamiento y la otra como fuente de pago complementaria para el depósito de los flujos de efectivo disponibles a que tiene derecho FONATUR del Hotel Camino Real Oaxaca y en su caso los productos de la venta de los terrenos en breña del polígono Litibu.

El 26 de mayo de 2005, se sometió a consideración del Comité de Obras Públicas, la solicitud de excepción a la licitación pública para la contratación por adjudicación directa a la empresa: Greg Norman Golf Course Design Company, para la realización de los trabajos referentes al diseño y proyecto ejecutivo, del “Campo de golf del Polígono Litibu”, que se llevará a cabo en la primera etapa del nuevo Centro Integralmente Planeado en el Estado de Nayarit, por el periodo comprendido del 1 de agosto al 15 de noviembre de 2005, con fundamento en el Artículo 42 fracción i, de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, ([anexo 185](#)).

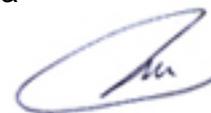
La Subdirección de Operación Financiera mediante oficio SOF/169/2005 del 20 de mayo del 2005, comunica a la Dirección Adjunta de Desarrollo que se ha efectuado la apertura del contrato con BANOBRAS, asimismo que con la finalidad de que se de cumplimiento a las condiciones concertadas que competen a la DAD para su debido seguimiento.

El 20 de mayo del 2005 mediante oficio No. PM-1499/05, el H. Ayuntamiento de Bahía de banderas, Nay comunica a la gerencia Estatal de la Comisión nacional del Agua que de ser positivo el resultado a la solicitud de la perforación de pozo en el predio de la Universidad Tecnológica de Bahía de Banderas, se procederá con los trámites para la titulación de la fuente, ([anexo 187](#))-

Con fecha 30 de mayo de 2005, la Presidencia Municipal de Bahía de Banderas, envió a la Gerencia Estatal de la Comisión Estatal de la Comisión Nacional del Agua, con sede en Tepic, oficio para informar sobre la perforación de un pozo profundo para uso urbano.

El 3 de junio del 2005, a través del oficio SPED/GGN/470-2005, se ingresó a evaluación de la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la SEMARNAT, el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales.

El 6 de junio de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo solicita a la SEMARNAT Nayarit, “La exención del impacto ambiental para la



perforación del pozo de agua potable que se pretende perforar dentro de la propiedad de FONATUR, en el terreno denominado Litibu en Bahía de Banderas”, ([anexo 188](#)).

La Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, emite la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, a través del oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1529.05 fechado el 10 de junio del 2005.

La Dirección Adjunta de Desarrollo mediante oficio SPED/GGN/470/05 presenta el 7 de junio del 2005 ante la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la SEMARNAT la solicitud para obtener la autorización de Cambio de Uso de Suelo Forestal.

Mediante oficio No.261 SGPA.DIRA/05/421 de fecha 15 de junio de 2005, el departamento de Impacto y Riesgo Ambiental de la Delegación Federal de la SEMARNAT, informó a la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo que la perforación del pozo no está considerado en el reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que no es competencia de esa delegación, sino de la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua, ([anexo 189](#))

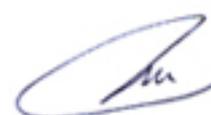
El proyectista entregó a C.F.E el 16 de junio de 2005 el proyecto de edificación para este desarrollo.

Mediante oficio de fecha 24 de junio de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo envió a la Comisión Nacional del Agua, las características del equipo de bombeo a instalar en el pozo profundo si resultara positivo, ([anexo 190](#)).

El 29 de junio de 2005, CFE señaló mediante oficio que el proyecto de electrificación que se sometió a revisión cumple con las especificaciones y queda pendiente la aprobación del mismo.

El 06 de julio de 2005, la Subgerencia de Infraestructura Hidráulica de la DAD ingresó en ventanilla única de la Comisión Nacional del Agua, la solicitud de servicios para nueva concesión o asignación de aprovechamiento de aguas subterráneas, anexando informe del reconocimiento geológico y de los sondeos eléctricos verticales.

El 12 de julio del 2005, se contrató al ARQ. JUAN VICENTE FERNÁNDEZ ARES DE PARGA, para realizar el “Plan Maestro Plaza Litibú, Centro Urbano – Turístico, Centro Integralmente Planeado Nayarit” para concluirlo el 9 de septiembre de 2005, por un costo total de \$348,599.20, ([anexo 191](#)).



El 18 de julio de 2005, la empresa “FONATUR-BMO, S.A. DE C. V.” inició los trabajos de “Construcción de Puerta de Acceso y oficina de Ventas; perforación y equipamiento de pozo profundo para el abasto de agua potable al polígono Litibu y remodelación de oficina de ventas en Nuevo Vallarta, CIP Nayarit”, terminándolos el 31 de diciembre de 2005, siendo el costo total de la obra de \$2´988,110.80, ejerciéndose en 2005, la cantidad de \$271,940.60 y durante 2006 recursos por \$2´716,170.20, ([anexo 192](#)).

Igualmente el 18 de julio iniciaron los trabajos para la “Supervisión integral, incluyendo ingeniería de costos, para las obras relativas a la construcción de puerta de acceso, oficina de ventas, perforación y equipamiento de pozo profundo para el abasto de agua potable al polígono Litibu y remodelación de oficina de ventas en Nuevo Vallarta”. La supervisión fue contratada con la empresa “CONSULTORÍA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C. V.” y tuvo un costo total de \$354,791.90. Fue concluida el 31 de diciembre de 2005, ejerciéndose en ese año \$181,990.80 y en 2006 recursos por \$172,801.10, ([anexo 193](#)).

C.F.E entregó el 22 de julio de 2005 a Dirección Adjunta de Desarrollo mediante oficio DDP-303/05 el nuevo presupuesto de obras específicas, señalando adicionalmente las características, obras necesarias y condiciones para proporcionar una nueva demanda solicitada por el Fondo en la reunión celebrada el 30 de junio de 2005.

C.F.E entregó el 22 de julio de 2005 un nuevo presupuesto de obras específicas, señalando adicionalmente las características, obras necesarias y condiciones para proporcionar una nueva demanda solicitada por el Fondo en la reunión celebrada el 30 de junio de 2005.

El 25 de julio de 2005 la empresa “FONATUR-BMO, S.A. DE C.V.” inició las obras correspondientes a los “Trabajos Preliminares de Terracerías para la Construcción de Puerta de Acceso y Oficina de Ventas, en el Centro Integralmente Planeado, Nayarit”. La obra tuvo un costo total de \$728,056.50 y fue concluida el 7 de septiembre de 2005, ([anexo 194](#)).

EL 25 de julio de 2005 la Dirección Adjunta de Desarrollo envió a la Dirección Jurídica mediante oficio DAD/RCM/284/05, el proyecto de convenio de electrificación obteniendo las observaciones y comentarios, el 3 de agosto de ese año, a través del oficio SJCO-MCR/302/05 ([anexo 195](#)).

El 01 de agosto de 2005 la empresa “GREG NORMAN GOLF COURSE DESIGN COMPANY” llevó a cabo el “Diseño, proyecto ejecutivo y asesoramiento durante la construcción del Campo de Golf en el polígono Litibu del Cip Nayarit”. El costo de esta actividad fue de USD \$875,000 y su pago en moneda nacional fue por un total de \$9´466,231.88, dichos trabajos fueron concluidos el 15 de noviembre de 2005, ([anexo 196](#)).

El 15 de agosto de 2005, se contrató con la empresa “OSMAF INGENIERIA, S.A. DE C.V.” la “Supervisión integral, incluyendo ingeniería de costos, de los trabajos de terracerías, pavimentos, guarniciones y banquetas, agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electrificación, alumbrado público, canalización telefónica, señalamiento y letrero de obra la urbanización 1a. etapa del Centro Integralmente Planeado Nayarit”, mismo que será concluido el 14 de agosto de 2006, ejerciéndose en el 2005 la cantidad de \$767,404.30 y a mayo del 2006, recursos por \$828,4222.10, siendo el costo total de dichos trabajos de un total de \$1´595,826.40, ([anexo 197](#)).

La Dirección Adjunta de Desarrollo mediante oficio SPED/GGN/832/05 fechado el 30 de agosto del 2005 envía a CFE el proyecto de convenio para el suministro de energía eléctrica, así como solicita la fecha de pago de dicho convenio de suministro.

Mediante oficio de fecha 30 de agosto de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo comunicó a la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua en Nayarit, SPED/GG/ 851/05, que del pozo a perforar se pretende extraer un volumen anual de 630,000 m³ de agua, anexando la programación del aprovechamiento, ([anexo 198](#)).

El 1 de septiembre de 2005, la empresa “CRA ASESORIA Y DISEÑO, S.A.” inició el “Estudio de mecánica de suelos y diseño estructural de puentes para el proyecto de ingeniería urbana integral”. El estudio se concluyó el 30 de septiembre de 2005 y tuvo un costo total de \$232,683.41, ([anexo 199](#)).

El 26 de septiembre de 2005, la empresa “FONATUR-BMO, S.A. DE C.V.” inició las obras correspondientes a “Terracerías, Subestructura y Superestructura de Puentes, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Drenaje Pluvial y Línea de Conducción de Agua Tratada para la Urbanización del Polígono Litibu en el CIP Nayarit”, ejerciéndose en ese año \$8´113,959.00 y a mayo de 2006 recursos por \$9´297,862.10, teniéndose contemplado su costo total por \$17´411,821.10, ([anexo 200](#)).

El 3 de octubre de 2005 el “CORPORATIVO ADFERI CONSULTORES AMBIENTALES, S.A. DE C.V.” inició el estudio para el “Apoyo técnico para dirigir la ejecución del cambio de uso del suelo en terrenos forestales del proyecto Litibu”, el cual tuvo un costo total de \$325,184.60 y fue concluido el 31 de diciembre del mismo año, ([anexo 201](#))

La firma del convenio de electrificación suscrito con C.F.E No. DDP-02/2005 se llevó a cabo el 7 de octubre de 2005, ([anexo 202](#)).

C.F.E autorizó a FONATUR el proyecto de electrificación el 10 de octubre de 2005, con vigencia de un año a partir de la fecha asimismo se efectuó el pago de convenio correspondiente el 10 de octubre del mismo año, con orden de cobro 117417, ([anexo 203](#)).

El 12 de octubre de 2005 se contrató al ARQ. JUAN VICENTE FERNANDEZ ARES DE PARGA quien dio inicio a la elaboración de los “Lineamientos de imagen arquitectónica polígonos El Capomo y Litibu”, mismos que fueron concluidos el 25 de noviembre del mismo año y con un costo total de \$182,956.18, ([anexo 204](#)).

En la quinta Sesión Extraordinaria del Comité de Comercialización celebrada el 13 de octubre de 2005, se presentó la solicitud de la Dirección Adjunta de Comercialización para llevar a cabo la venta de los lotes generados bajo un esquema de subasta, misma que fue aprobada, ([anexo 205](#)).

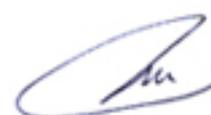
Con fecha 24 de octubre de 2005, la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua con sede en Tepic, Nayarit, declaró mediante oficio BOO.E:33.1.-1566 no procedente el aviso de resolución de trámite de solicitud de descarga de aguas residuales tratadas, ([anexo 206](#)).

El 24 de octubre de 2005, la empresa “CORONA Y NÚÑEZ CONSULTORES, S.A. DE C. V.”, inició el estudio de “Matematización y descripción de lotes Plan Maestro polígono Litibu CIP Nayarit”. El estudio concluyó el 22 de noviembre del mismo año y significó una erogación total de \$137,866.76, ([anexo 207](#)).

El 24 de octubre de 2005, la empresa “MACOCIA, S.A. DE C. V.” inició los trabajos de “Laboratorio de Control de Calidad para terracerías, Subestructura y Superestructura de Puentes, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Drenaje Pluvial y Línea de Conducción de Agua Tratada para la Urbanización del Polígono Litibu en el CIP Nayarit”. Dicho laboratorio tuvo un costo total de \$114,315.59 y fue concluida el 23 de diciembre de 2005, ([anexo 208](#)).

Con fecha 24 de octubre de 2005, la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua con sede en Tepic, Nayarit, declaró a FONATUR no procedente la resolución de trámite de solicitud de nueva concesión de aguas subterráneas,

Con fecha 24 de octubre de 2005, la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua con sede en Tepic, Nayarit, declaró no procedente la resolución de trámite de solicitud de nueva concesión de aguas subterráneas, en virtud de que de autos en el expediente no se deduce o acredita los supuestos previstos en el artículo 21 de la Ley de Aguas Nacionales, y por los artículos 29 y 31 del reglamento de la Ley de Aguas Nacionales.



Con fecha 24 de octubre de 2005, FONATUR ingresó nuevamente en ventanilla única de la Comisión Nacional del Agua, la solicitud de servicios B.O.O.e.33.-1286 para nueva Concesión o Asignación de aprovechamiento de aguas subterráneas, con anexos para dar cumplimiento al artículo 21 de la Ley de Aguas Nacionales y a los artículos 29 y 31 del reglamento de la Ley de Aguas Nacionales.

El 11 de noviembre de 2005, la empresa “COPEI INGENIERÍA, S.A. DE C.V.”, inició el “Estudio de prospección geohidrológica para el desarrollo turístico de Litibu. El estudio tuvo un costo total de \$346,698.00, ejerciéndose en el 2005 la cantidad de \$305,370.98 y en el 2006, recursos por \$40,927.00 y fue concluido el 31 de diciembre de 2005, ([anexo 209](#)).

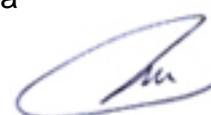
La empresa “CONSULTARÍA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C.V.” llevó a cabo la “Coordinación de los trabajos a realizar en la primera etapa del CIP Nayarit que incluye la urbanización integral, Campo de Golf, Planta de Tratamiento de Agua Residuales, equipamiento y coordinación con autoridades locales y estatales” el costo total de este servicio fue de \$187,527.22, ([anexo 210](#)).

Con fecha 14 de noviembre de 2005, la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua con sede en Tepic, Nayarit, autorizó mediante oficio BOO.E.33.1./1622 la perforación de un pozo de 100 m de profundidad y 12” de diámetro de ademe, para un volumen de 315,360 m³/año. El permiso de perforación o construcción de obra se otorgó por un periodo de 30 días contados a partir de la fecha de su recepción, ([anexo 211](#)).

Oficio de fecha 29 de noviembre de 2005, La Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, informó al organismo operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, que acuerda firmar un convenio para sustituir el pozo existente en Higuera Blanca con la perforación y equipamiento de un nuevo pozo localizado junto al de referencia, con el cual será posible obtener un gasto adicional a los 8 lps que se están extrayendo, mismo que será proporcionado al Desarrollo de Litibu.

El 29 de noviembre de 2005 la empresa “CONSULTORÍA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C. V.”, inició los trabajos de “Coordinación de los Trabajos a realizar en la 1ª. etapa del CIP Nayarit, que incluye la urbanización integral, campo de golf, planta de tratamiento de aguas residuales, equipamiento y coordinación con autoridades locales y estatales ”ejerciéndose en ese año recursos por \$187,527,00 y en el 2006 la cantidad de \$345,590.30, lo que determina un ejercicio total a mayo de 2006 de \$533,117.3, esperando su conclusión el 22 de enero del 2007, ([anexo 212](#)).

El 1º de diciembre de 2005, la empresa “SERVICIOS DE INGENIERÍA Y COMERCIALIZACIÓN DE EQUIPOS SA DE C.V.”, inició el estudio para la



“Manifestación de impacto ambiental modalidad particular para la planta desalinizadora en el área del proyecto Litibu, en Bahía de Banderas”. La actividad concluyó el 30 de diciembre de 2005 y tuvo un costo total de \$140,717.19, ([anexo 213](#))

El 1° de diciembre de 2005, la empresa “INMOBILIARIA CAGIDE, S.A. DE C.V.”, inició los trabajos de “Análisis y adecuación de conceptos de diseño de elaboración de las bases de licitación para la construcción de Campo de Golf Litibu CIP Nayarit”. Dicho análisis tuvo un costo total de \$191,662.00 y su conclusión se programó para el 31 de diciembre de 2005, ([anexo 214](#)).

El 4 de diciembre de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, SPED/GGN/1316/05 solicitó a la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua con sede en Nayarit, una prórroga de 60 días para la terminación de la perforación del pozo profundo, de acuerdo a la autorización del 14 de noviembre de 2005, ([anexo 215](#)).

El 13 de diciembre de 2005 la empresa “GRUPO BASTIR, S.A. DE C. V.”, inicio las obras de “Pavimentos, Guarniciones y Banquetas, Tanque de Regularización de Agua Potable, Cárcamo de Bombeo de Aguas Negras, Electrificación, Alumbrado Público, Canalización Telefónica, Señalamiento y Jardinería para la Urbanización del Polígono Litibu en el CIP Nayarit”, la conclusión de la obra está programada para el 9 de agosto de 2006 y tendrá un costo total de \$49’052,047.18, ejerciéndose a mayo de 2006 \$10’281,433.50, ([anexo 216](#)).

El 13 de diciembre de 2005, la empresa “OSMAF INGENIERÍA, S.A. DE C.V.”, inició los trabajos del “Laboratorio de Control de Calidad de las Obras de urbanización en el polígono Litibu”, del CIP Nayarit”. El contrato tiene un costo de \$1’671,764.71 y su conclusión se programó para el 12 de diciembre de 2006, habiéndose ejercido a mayo del presente año, \$644,353.90, ([anexo 217](#)).

El 13 de diciembre de 2005 el ING. ENRIQUE OGARRIO GONZÁLEZ RUBIO, inició el “Proyecto ejecutivo de equipamiento de pozos de agua salobre y obras complementarias para el sistema de desalinización para el suministro de agua potable al polígono Litibu del CIP Nayarit”. El proyecto será concluido el 12 de marzo de 2006, habiéndose ejercido a mayo del presente año \$343,856.80, ([anexo 218](#)).

Con fecha 16 de diciembre de 2005, la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua con sede en Tepic, Nayarit, informa a FONATUR mediante oficio BOO:E:33.1.-1514 la procedencia del permiso para descargar agua por un volumen de 630,000 m3 anuales, provenientes de uso de servicios teniendo como cuerpo receptor el suelo, mismas que se utilizarán para el riego de áreas verdes y de un campo de golf, ([anexo 219](#)).

Respuesta a la Dirección Adjunta de Desarrollo sobre la petición de prórroga para la terminación de la perforación del pozo profundo de fecha 16 de diciembre de 2005, por parte de la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua solicitando mediante oficio BOO.E.33.1.-01875 la aportación de elementos técnicos que justifiquen la prórroga por 60 días adicionales a los 30 días concedidos, ([anexo 220](#)).

El 19 de diciembre de 2005, la empresa “LEMERC, S.A. DE C. V.” inició los trabajos de “Supervisión Integral Incluyendo Ingeniería de Costos para los Trabajos de Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, Incluyendo Deshidratado de Lodos (Primera Etapa) para el Polígono Litibu, en el CIP Nayarit”. Dicho contrato tuvo un costo total de \$2´401,161.91 y su conclusión se tiene prevista para el 18 de diciembre de 2006, ([anexo 221](#)).

En cuanto a obras de cabeza, sólo se llevó a cabo un proyecto que la Constructora “Scorpio e Instalaciones Especializadas, S.A. DE C.V.”, inició el 19 de diciembre de 2005 con la “Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, incluyendo Deshidratado de Lodos (1ª, etapa) para el Polígono Litibu en el CIP Nayarit”. La conclusión de la obra está programada para el 14 de septiembre de 2006 y tendrá un costo total de \$25´129,336.54, habiéndose ejercido a mayo del presente año \$2´623,897.80, ([anexo 222](#)).

Ante la dificultad de abrir cuentas irrevocables con la Banca Comercial en los términos y condiciones establecidos por BANOBRAS, esta misma institución a través de su área de Inversión, abre la posibilidad de otorgar este tipo de servicio mediante la apertura de dos cuentas de reporto, que cumplan con las condiciones solicitadas, por lo que el 13 de diciembre de 2005 se suscribieron los mencionados contratos, contando para ello con la aprobación por parte del Comité Técnico de FONATUR en sus Sesión Ordinaria 177 celebrada el 9 de diciembre de 2005.

El desembolso de recursos para el financiamiento del programa de obras a desarrollar dentro del Polígono Litibu, se inició a partir del 21 de diciembre del 2005, ([anexo 223](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.2. Reserva territorial

VII.2.2.1. Primera etapa polígono Litibu

VII.2.2.1.4. Ejercicio 2006

Oficio de fecha 13 de enero de 2006, el organismo operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, informó a la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, que están en condiciones de recibir el equipo para dar inicio con los trabajos de perforación y equipamiento del pozo en el ejido de Higuera Blanca, en tanto concluyen con los trámites ante la Comisión Nacional del Agua, ([anexo 224](#)).

FONATUR inició actividades de perforación y equipamiento a través de la empresa BMO y bajo la supervisión de la empresa COPEI Ingeniería, S. A; de un nuevo pozo localizado junto al pozo Higuera Blanca, de acuerdo al siguiente calendario: del 01 al 12 de febrero comenzó la perforación exploratoria hasta 100 m de profundidad, obteniendo muestras representativas de la misma, una vez terminada la perforación exploratoria, se corrió el registro eléctrico, la ampliación del pozo se realizó del 13 al 29 de febrero de 2006; y la limpieza, desarrollo y aforo del mismo, se efectuó del 01 al 18 de marzo; obteniendo resultados positivos cuyo aforo dio como resultado la capacidad de explotación del pozo por un caudal de 20 lps, de los cuales se están derivando 8 lps para los tanques de regularización del propio poblado. Actualmente se están llevando a cabo los trámites ante las autoridades competentes para el suministro de 12 lps al Polígono Litibu.

Con base en la información técnica que la Dirección Adjunta de Desarrollo remitió a la Dirección Adjunta de Comercialización, en el lapso de enero a mayo y que consistió en planos, fichas técnicas, condicionantes del régimen condominial, etc., la Dirección Adjunta de Comercialización solicitó a BANOBRAS el avalúo de los predios propiedad de FONATUR que integran el Desarrollo.

El 7 de febrero del 2006, se contrató a “MEKANO ARQUITECTOS S.A. DE C.V” para las “Brigadas de Topografía para apoyo de supervisión para el inicio de la construcción del Campo de Golf de 18 hoyos en Litibú Nayarit”, teniendo programado su término para el 23 de marzo del presente año, con un costo total de \$367,485.40, ([anexo 225](#)).

El 24 de febrero del 2006, la “CONSTRUCTORA Y FRACCIONADORA DEL SUR S. A de C. V” inició la construcción del Campo de Golf de 18 hoyos del CIP Nayarit”. La obra tiene un costo total de \$90´725,664.09 y su fecha de conclusión

está programada para el 31 de agosto del 2006, habiéndose ejercido a mayo del presente año \$24´081,943.40, ([anexo 226](#)).

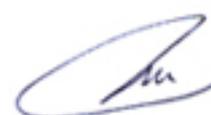
El 27 de febrero del 2006, el “GRUPO DE INGENIERÍA SAGITARIO S.A. DE C.V.”, inició las tareas para llevar a cabo el desarrollo del “Proyecto ejecutivo de la obra de toma de agua de mar y emisor submarino para el vertido de agua de rechazo de la planta desalinizadora del polígono Litibu en el CIP Nayarit”. La conclusión esta programada para el 27 de mayo de 2006, ejerciéndose a este mes y año \$1´585,430.80, ([anexo 227](#)).

El 1° de marzo de 2006, el “INSTITUTO TECNOLÓGICO DE BAHÍA DE BANDERAS”, inició las actividades para llevar a cabo el “Programa de protección de las tortugas marinas y de sus nidos en el área del proyecto de Litibu en Nayarit”. La duración del programa será hasta el 31 de diciembre de 2006 y tendrá un costo total de \$299,996.99, ejerciéndose a mayo del año en curso \$130,000.00 – No causa IVA, ([anexo 228](#)).

FONATUR inició actividades de perforación de un segundo pozo a través de la empresa BMO, en el predio de la planta de tratamiento de aguas residuales para el Polígono Litibu, de acuerdo al siguiente calendario: del 4 al 26 de abril de 2006, se inicio la perforación exploratoria hasta 60 m de profundidad, obteniendo muestras representativas de la misma, una vez terminada la perforación exploratoria, se corrió el registro eléctrico, la ampliación del pozo se realizo del 27 de abril al 08 de mayo, y esta por iniciar el ademado del mismo para proceder a la limpieza, desarrollo y aforo durante la tercera semana de mayo; cabe mencionar que las condiciones geofísicas y litológicas del terreno indican que cuando mucho se podrá explotar un gasto del orden de 5 lps.

De acuerdo a lo anterior y toda vez que las fuentes de suministro de agua son escasas comparativamente con el volumen requerido para el inicio de operaciones del desarrollo, FONATUR encargó a la empresa COPEI Ingeniería, S. A., la ejecución de sondeos geofísicos en la zona comprendida entre el pozo Higuera Blanca y el pozo del predio de la planta de tratamiento, mismos que se realizaron del 6 al 8 de mayo, con la finalidad de localizar otro sitio dentro de esta zona para perforar un tercer pozo, sin embargo los resultados fueron negativos.

En reunión celebrada el 9 de mayo en oficinas centrales de FONATUR, la empresa COPEI Ingeniería, S. A., presentó los resultados de los estudios realizados con lo que se hizo un análisis exhaustivo de toda la cuenca de aportación, acordando en dicha reunión, hacer un intento más por localizar otra fuente de suministro, para lo cual se le encarga a COPEI la realización de otros sondeos geofísicos, aguas arriba de la zona de explotación del pozo Higuera Blanca, en espera de tener resultados positivos.



En la Onceava Sesión Ordinaria del Comité de Comercialización celebrada el 31 de marzo de 2006, la Dirección de Comercialización presentó la solicitud de autorización para llevar a cabo la comercialización de los lotes bajo el esquema de preventa, siendo esta aprobada, ([anexo 229](#)).

A principios de mayo se recibieron los avalúos de acuerdo al esquema propuesto y dado que a la fecha dicho proceso de venta no ha concluido los avalúos se mantienen con carácter de información clasificada.

Con fecha 24 de mayo de 2006, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo emite el Alta al inventario de 14 lotes con una superficie total de 543,678.27 m², ([anexo 230](#)).

El 26 de mayo del 2006 se publica en INTERNET y periódicos, el Proceso de Venta de Lotes teniendo como fecha para la realización de la misma el 26 de junio del 2006, ([anexo 231](#)), estipulándose las siguientes modalidades:

A.- Dos Paquetes de Dos Lotes integrados cada uno con un Lote de Litibú y uno de Huatulco, Oaxaca.

B.- Cuatro Paquetes de Lotes integrados cada uno por dos lotes de Litibú, teniendo adicionados dos de los paquetes un Lote de Club de Playa cada uno.

C.- Lotes Individuales, 11 individuales, tres de los cuales llevan el Paquete un Lote de Club de Playa, siendo en total los 14 Lotes que se pusieron a la venta en esta primera publicación.

Como complemento a dicha alta, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo envió a la Subdirección de Ventas, los siguientes comunicados:

El oficio no. SPED/GGN/727/06 del 29 de mayo del 2006, relativo a la situación del trámite para la obtención de la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre del Desarrollo, ([anexo 232](#)).

El oficio no. SPED/GGN/727-BIS/06 referente a las condicionantes que en Materia de Medio Ambiente y Cambio de Uso de Suelo Forestal deberán apegarse los adquirentes de los predios del Desarrollo, ([anexo 233](#)).

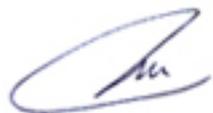
El oficio no. SPED/GGN/757/06 del 19 de junio relativo al suministro eléctrico disponible para el lote 5 del Desarrollo, ([anexo 234](#)).

El 26 de junio de 2006 fue el día señalado para la venta de 14 lotes y en el cual se recibieron ofertas formales para la adquisición de tres de los Paquetes de la Modalidad B, que incluyen dos de los que tienen incorporado un lote de Club de



Playa. Así como de un Lote individual, lo que representa 9 de los 14 Lotes ofertados.

A la fecha, se tiene información de que el monto total de las ofertas recibidas por éstos Nueve Lotes es de \$825.61 millones de pesos, habiendo sido el precio base para los mismos de \$710.29 millones de pesos.



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.2. Reserva territorial

VII.2.2.2. Segunda etapa polígono El Capomo

VII.2.2.2.1. Ejercicio 2003

El 14 de febrero de 2003, mediante oficio 330-SAT-IV-4-2457/03, el Servicio de Administración Tributaria, a través de la Administración General de Grandes Contribuyentes, de la SHCP, informa a la empresa NUVASA, S. A. de C. V., que procederá a solicitar el dictamen valuatorio del bien ofrecido como dación en pago, correspondiente al Polígono El Capomo, asimismo, solicita la conformidad del pago que por concepto de honorarios y gastos correspondientes, deberá efectuar por los avalúos del bien ofrecido en dación en pago, ([anexo 293](#)).

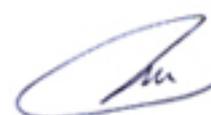
En relación al oficio 330-SAT-IV-4-2457/03, el FIBBA notifica mediante oficio de fecha 28 de febrero de 2003, al Servicio de Administración Tributaria, a través de la Administración General de Grandes Contribuyentes de la SHCP, su conformidad con el pago de los honorarios y gastos que se generen por la elaboración de los avalúos del Polígono El Capomo, ([anexo 294](#)).

Mediante oficio 100/03 de fecha 26 de marzo de 2003, el FIBBA informa a la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Nayarit, sobre el estado que guarda el proceso de las negociaciones con la SHCP, relativa a la dación en pago del Polígono El Capomo, además informa que existe delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre realizada por la SEMARNAT del predio Litibu. Sin embargo, por los efectos generados por el huracán Kena (octubre 2002), es sugerencia de la Dirección General de ZFMAT, que dicha delimitación debiera realizarse por lo menos 6 meses posteriores a dicho evento. Asimismo, informa que no existen trámites para la concesión de la Zona Federal Marítima Terrestre del Polígono Litibu, ([anexo 295](#)).

El 27 de marzo de 2003, el Ing, Homero Vidal Espejo, Perito Valuador en Tepic, Nayarit, presenta el dictamen valuatorio, detallando el valor de las tres fracciones que integran el Polígono El Capomo, denominados Boca de los Naranjos, Fracción norte del Predio Boca de Becerros y Anexo las Cuevitas.

Como resultado de dicho dictamen, el valor unitario medio del terreno, fue de \$ 111.00/m², con un valor total de \$ 296'977,449.00, M. N., valor referido al día 26 de marzo de 2003, ([anexo 296](#)).

El 27 de marzo, el Secretario de Desarrollo Económico del Estado de Nayarit, envió a FONATUR copia de oficios del estado que guarda el proceso de las



negociaciones con la SHCP relativos al procedimiento para cubrir el adeudo mediante la dación en pago del Polígono el Capomo, ([anexo 297](#)).

Con el propósito de que SECTUR, en su Carácter de Coordinadora Sectorial, solicitara oficialmente a la SHCP la aportación a título gratuito al patrimonio de FONATUR el Polígono El Capomo, el 11 de abril, mediante oficio DAPAT/FVA/197/2003, envía a la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de Subsecretaría de Innovación y Calidad de SECTUR, una carpeta con la descripción general del Proyecto del CIP Nayarit, resumen ejecutivo de la evaluación económica – financiera, corridas financiera correspondientes y copia de los avalúos del Polígono y de los terrenos que conforman el Polígono El Capomo, ([anexo 298](#)).

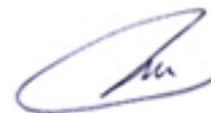
El 14 de abril, la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial, de la SECTUR, remite a la Dirección General Adjunta de Programación y Presupuesto de Hacienda y Turismo, de la SHCP, la carpeta que contiene el proyecto del CIP Nayarit, el resumen ejecutivo de la evaluación económica financiera, las corridas financieras correspondientes y copia de los avalúos de las fracciones que conforman el predio el Capomo, ([anexo 299](#)).

En abril 24 de 2003, mediante oficio 102-SAT-042, la Presidencia del Servicio de Administración Tributaria de la SHCP, autorizó a la empresa Nuevo Vallarta S. A. de C. V., (NUVASA, S.A. de C. V.), cubrir los adeudos fiscales con la dación en pago del Polígono El Capomo Lima de Abajo, ([anexo 300](#)).

El 24 de abril de 2003, la Secretaría de Desarrollo Económico de Nayarit, envía a FONATUR, el Convenio que celebrarán por una parte, el poder ejecutivo Federal, a través de SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, con las observaciones, modificaciones y aclaraciones correspondientes, ([anexo 301](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/238/2003 de fecha 7 de mayo de 2003, envía a la Dirección Adjunta de Programación y Presupuesto, Hacienda y Turismo de la SHCP, el oficio de autorización de la SHCP a NUVASA, S. A. de C. V., para cubrir créditos fiscales mediante la dación en pago del inmueble “EL Capomo”, ubicado en el Municipio de Compostela, Nayarit, ([anexo 302](#)).

Por su parte, el 14 de mayo de 2003, la Dirección General de Programación y Presupuesto “B”, a través de la Dirección General Adjunta de Programación y Presupuesto de Hacienda y Turismo de la SHCP, informa a la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de la Secretaría de Turismo, que de acuerdo a las gestiones que se han realizado para que la SHCP reciba en dación en pago el Polígono EL Capomo, el Servicio de Administración Tributaria,



de la SHCP, acepta cubrir los créditos fiscales del orden de \$ 210.8 millones de pesos, actualizados al mes de marzo de 2003. Asimismo, informa que NUVASA culminó con la formalización de la escrituración del inmueble El Capomo, en favor del Gobierno Federal, ([anexo 303](#)).

El 9 de mayo de 2003, la Secretaría Particular de SECTUR, mediante escrito SP/130/2003, remite los comentarios de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de SECTUR, respecto al proyecto de Convenio a celebrar entre SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, ([anexo 304](#)).

La Dirección de General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial, de SECTUR mediante escrito SIC/DGDICS/878/2003, de fecha 13 de mayo, remite los comentarios respecto al proyecto de Convenio a celebrar entre SECTUR, FONATUR, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, ([anexo 305](#)).

La Dirección de General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial, de SECTUR mediante escrito SIC/DGDICS/900/2003, de fecha 14 de mayo, informa a la Dirección de Administración de FONATUR, que hasta que culmine NUVASA con la formalización de la escrituración del inmueble a favor del Gobierno Federal, FONATUR estará en posibilidades de solicitar el bien inmueble a la Tesorería de la Federación, ([anexo 306](#)).

La Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de SECTUR, mediante escrito SIC/DGDICS/878//2003, de fecha 13 de mayo, remite copia de los oficios 312-A-HT-0952 de la Dirección General Adjunta de programación y Presupuesto de Hacienda y Turismo de la SHCP, DGAJ/DC/K-546/2003, de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de SECTUR y nota que contiene comentarios y sugerencias de la Subsecretaría de Innovación y calidad, ([anexo 307](#)).

El 22 de mayo de 2003, se celebró en las oficinas de la Tesorería de la Federación de la SHCP, una reunión de trabajo con el objetivo de instrumentar el mecanismo de donación al patrimonio de FONATUR del Polígono El Capomo, para el desarrollo del CIP Nayarit, llegando a la ratificación de siguientes acuerdos y compromisos:

- La SHCP enviará a la SFP un comunicado en el cual manifiesta su aceptación con respecto a la donación del Polígono El Capomo al patrimonio de FONATUR, y solicita a la CABIN dictamen del destino del bien inmueble.
- La Tesorería de la Federación comunicará a la SECTUR y a FONATUR los términos en que se deberá presentar la solicitud a la SFP, de donación al patrimonio de FONATUR del Polígono El Capomo.

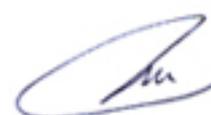
- La SECTUR, en su carácter de coordinadora del Sector, solicitará a la SFP la donación del Polígono El Capomo, al patrimonio de FONATUR, para el desarrollo del CIP Nayarit.
- SHCP comentó que de acuerdo a los trabajos realizados por FONATUR, el proyecto del CIP Nayarit es viable y representa una iniciativa muy importante para promover el turismo, ([anexo 308](#)).

A finales de mayo de 2003, FONATUR, SECTUR y el Gobierno del Estado presentaron al Lic. Francisco Gil Díaz, Secretario de Hacienda y Crédito Público, el proyecto del CIP Nayarit, con la propuesta de esquema en la que la SHCP recibe en dación en pago los terrenos de El Capomo y a su vez, los aporta al patrimonio de FONATUR para ser destinados al desarrollo del CIP Nayarit. Dicha propuesta, se resume en los siguientes puntos:

1. Con base en la aportación del Polígono El Capomo al patrimonio de FONATUR que la SHCP realice con la intervención de SECTUR, FONATUR gestionará un crédito ante BANOBRAS por un monto de entre 200 a 250 mdp.
2. Una vez que FONATUR recibe el crédito de BANOBRAS, adquirirá del FIBBA el Polígono Litibu.
3. Con base en los recursos que el FIBBA recibe de FONATUR, producto de la venta del Polígono Litibu, el FIBBA liquida derechos fideicomisarios a los ejidatarios de la Peñita de Jaltemba.
4. Como resultado de lo anterior, FONATUR sería propietario de los polígonos correspondientes a Litibu y El Capomo y el FIBBA habría liberado los terrenos de La Peñita de Jaltemba para su incorporación al proyecto, lo que permitirá desarrollar el nuevo Centro Integralmente Planeado Nayarit.

El resultado de dicha propuesta a la SHCP, fue exitosa, en virtud de que el Secretario de Hacienda, acordó apoyar el proyecto y facilitar a título gratuito al patrimonio de FONATUR, la aportación del Polígono El Capomo.

Para estar en condiciones de continuar con la gestión mediante la cual el SFP donará al patrimonio de FONATUR, el Polígono El Capomo, FONATUR coordinó una reunión de trabajo con Ing. Juan Pablo Gomez Morín Rivera, Presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales CABIN (INDAABIN), para presentarle el proyecto del CIP Nayarit y para ofrecer al apoyo de FONATUR a fin de dar seguimiento a la evaluación y dictamen del destino del bien inmueble que la CABIN (INDAABIN) realizará.



El 25 de junio de 2003, el Secretario de Hacienda y Crédito Público notifica mediante oficio 104.-00899 al Secretario de la Función Pública, que no tiene inconveniente en que el Polígono el Capomo sea utilizado para el desarrollo del CIP Nayarit, destacando que de conformidad con la Ley orgánica de la Administración Pública Federal, es la Secretaría de la Función Pública la facultada para dar destino al terreno referido, invitando a realizar las acciones conjuntas que conlleven al cumplimiento de la meta presidencial planteada, ([anexo 309](#)).

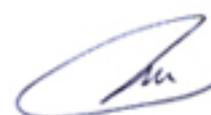
El 8 de julio, la DAPAT envía mediante oficio DAPAT/FVA/336/03, a la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de SECTUR copia del contrato de transmisión de propiedad en forma ilimitada, incondicional y libre de todo gravamen que otrora la empresa Nuevo Vallarta, S. A. de C. V. a favor del Gobierno Federal pro conducto de la tesorería de la Federación, con el propósito de continuar con los trámites de la donación del polígono el Capomo a favor de FONATUR, ([anexo 310](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/336/2003 de fecha 08 de julio de 2003, remite a la Dirección General de Desarrollo Institucional y Coordinación Sectorial de la SECTUR, copia del Contrato de Transmisión de Propiedad en Forma Ilimitada, Incondicional y Libre de Todo Gravamen que otorga la empresa Nuevo Vallarta S. A. de C. V. a favor del Gobierno Federal del Polígono "El Capomo", para proseguir con los trámites de la donación a favor del FONATUR, ([anexo 311](#)).

La Subsecretaría de Innovación y Calidad de SECTUR, el 11 julio de 2003, envía mediante oficio SIC/287/2003, a la Tesorería de la Federación de la SHCP, copia simple del contrato de transmisión de propiedad en forma ilimitada, incondicional y libre de todo gravamen que otrora la empresa Nuevo Vallarta, S. A. de C. V. a favor del Gobierno Federal por conducto de la tesorería de la Federación, ([anexo 312](#)).

Con fecha 10 de octubre, mediante oficio DAPAT/FVA/529/03, se solicita a la Tesorería de la Federación de la SHCP, que los terrenos del Capomo con una superficie de 268 ha, propiedad del Gobierno Federal, por conducto de esa Tesorería, sean donados a título gratuito a FONATUR, para que a su vez los incorpore a su patrimonio inmobiliario, con el destino específico de crear el CIP Nayarit, ([anexo 313](#)).

El 13 de octubre de 2003, La Tesorería de la Federación de la SHCP, mediante oficio 401-T-63704, solicita a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), tener por puesto a disposición de la Secretaría de la Función Pública, el inmueble del Capomo, que fue recibido como dación en pago de créditos fiscales e incorporado al patrimonio inmobiliario federal.



En ese mismo oficio, ([anexo 314](#)), solicita tener por presentada la recomendación de la TESOFE para enajenar a título gratuito a la entidad del Gobierno Federal denominada Fondo Nacional de Fomento al Turismo, asimismo, solicita a la CABIN, se gestione la emisión del correspondiente decreto presidencial que autorice la enajenación del Capomo a título gratuito a favor de FONATUR.

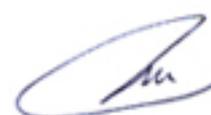
El 22 de octubre de 2003, la Dirección General de Desarrollo Institucional de SECTUR, mediante oficio SIC.DGDICS.2087.2003, envía a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, copia del oficio de la SAT con número de referencia 102-SAT-042, mediante el cual se informa que se aceptó como dación en pago de créditos fiscales el predio El Capomo, ([anexo 315](#)).

El 3 de noviembre de 2003, la DAPAT según oficio envía a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la SECTUR, la documentación relativa a las gestiones realizadas para que los terrenos del Polígono El Capomo sean donados a FONATUR y además solicita se considere la participación del Secretario de Turismo, junto con el Gobernador del Estado de Nayarit, como testigo de honor en la firma del convenio a efecto de establecer las bases de colaboración, coordinación y compromisos para promover conjunta y coordinadamente la planeación del CIP Nayarit, ([anexo 316](#)).

Mediante comunicado de fecha 13 de noviembre de 2003, la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la CABIN, señala al Presidente de la CABIIN (INDAABIN), los requisitos y trámites necesarios que FONATUR deberá cubrir para integrar el expediente que sustente el proyecto de decreto presidencial para la donación a título gratuito del predio El Capomo a favor de FONATUR, ([anexo 317](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPAT/FVA/587/03, con fecha 13 de noviembre de 2003, solicita a la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nayarit, el dictamen o constancia de usos de suelo asignado por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Compostela para el polígono el Capomo, ([anexo 318](#)).

El 19 de noviembre del 2003, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio N° DAPAT/FVA/595/03, informa a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario General de CABIN (INDAABIN), que de acuerdo con la disposición de la SHCP en aceptar en dación en pago el Polígono El capomo, por concepto de adeudos fiscales a cargo de NUVASA y a que la TESOFE puso a disposición de la SFP dicha reserva territorial, recomendando su donación a favor de FONATUR, estar de acuerdo en que se realicen los trabajos del avalúo de tres inmuebles ubicados en el Ejido El Capomo de Lima de Abajo, Municipio de Compostela, Nayarit: Fracción Norte del predio Boca de Becerros con 1'076,664.05 m2, Anexo Cuevitas 1'061,566.97 m2 y Boca de los Naranjos con



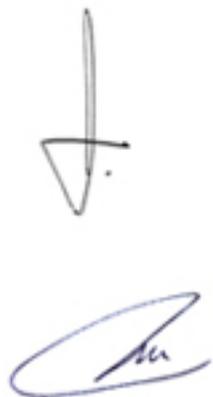
537,241.49 m2. Integran una superficie total de 2'675,472.51 m2 con el destino específico de crear el CIP Nayarit, para lo cual FONATUR cubrirá los gastos correspondientes, ([anexo 319](#)).

La Secretaría de Obras Públicas de Nayarit, remite mediante oficio SOP/007/9727/03 de fecha 21 de noviembre, la información relativa al uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Compostela para el predio el Capomo, ([anexo 320](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica remite a la Dirección General del Patrimonio General de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales mediante oficio DAPAT/FVA/602/03 de fecha 27 de noviembre de 2003, copia del formato F5 del SAT, sobre el pago de derechos por la recepción y estudio de solicitudes de enajenación de inmuebles federales y de la constancia de uso de suelo del polígono "El Capomo", ([anexo 321](#)).

El 1° de diciembre de 2003, la Dirección General Adjunta de Administración de Cartera y Activos no Monetarios de la Tesorería de la Federación, mediante oficio 401-DGACM-1005/03, solicita que FONATUR mantenga informada a la citada Dirección Adjunta, de las actuaciones que realice ante al CABIN (INDAABIN), ([anexo 322](#)).

El 9 de diciembre de 2003, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, emite los avalúos correspondientes a cada una de las tres fracciones: Fracción Norte del predio Boca de Becerros, Anexo Las Cuevitas y Boca de los Naranjos, que conforman el Polígono "El Capomo", ([anexo 323](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.2. Reserva territorial

VII.2.2.2. Segunda etapa polígono El Capomo

VII.2.2.2.2. Ejercicio 2004

La ciudadana Elvia Delgadillo Herrera dirige escrito de fecha 19 de enero de 2004, a la Delegación de la PROFEPA, en el Estado de Nayarit, para exponer que es ocupante en la Zona Marítima Federal Terrestre de la playa Boca de Naranjos, Municipio de Compostela, Nayarit y solicitar una constancia de no daños ambientales, ([anexo 324](#))

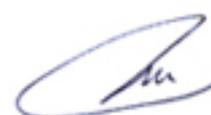
La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente mediante escrito de fecha 20 de enero de 2004 y No. de oficio PFPA/SJ/2004/014, solicita al Fideicomiso Bahía de Banderas informe la relación de personas y su situación jurídica con respecto a ese Fideicomiso, que tengan posesión de superficie de la Zona Federal en la Playa "El Naranjo", Municipio de Compostela, Nayarit. Ya que algunas pretenden regularizar su situación mediante trámite de solicitud de concesión, ([anexo 325](#))

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, el 16 de febrero de 2004, mediante oficio DAPAT/FVA/051/04, solicita al Fideicomiso de Bahía de Banderas su intervención en los trámites y gestiones para crear un acceso vial de ancho mínimo de 100 m, al polígono "El Capomo", segunda etapa del CIP Nayarit, ([anexo 326](#)).

Conforme a los acuerdos tomados en la reunión de trabajo celebrada el 1° de marzo de 2004, el FIBBA mediante oficio 033/2004, remite a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica información relativa al planteamiento de acceso vial al polígono El Capomo, ([anexo 327](#)).

El 14 de abril de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPAT/SAT/RFM/048/2004, solicitó a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal informes del costo del avalúo para concluir la donación del polígono El Capomo, Municipio de Compostela, Nayarit, a favor de FONATUR, ([anexo 328](#)).

La Dirección de Titulación, Decretos Presidenciales y Contratos, de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal de la CABIN, de la Secretaría de la Función Pública, mediante oficio DDEC-2517/2004 de fecha 23 de abril de 2004, informa a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica de FONATUR, que debe cubrir \$ 255,272.00 por concepto de la expedición del Dictamen No. 03 1386, S-2250 necesario para la solicitud de donación a título gratuito de los inmuebles del Capomo, ([anexo 329](#)).



El 26 de abril de 2004, la Notaria Pública 1 de la ciudad de Tepic, certifica la existencia de la documentación: “Convenio de pago total en vía de finiquito y extinción total de derechos y obligaciones celebrado por BANOBRAS S,N.C., en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso de Bahía de Banderas y la persona moral denominada Ejido de Sayulita, perteneciente al Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit” y “Acta de asamblea celebrada el 18 de noviembre de 2001, por el ejido de Sayulita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, ([anexo 330](#)).

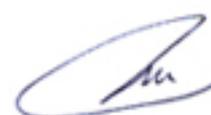
El 7 de mayo de 2004, FONATUR mediante oficio SAT/RFM/060/2004 remite a la Dirección de Titulación, Decretos Presidenciales y Contratos de la CABIN, el pago efectuado ante la Tesorería de la Federación por \$ 255,272.00 pesos por la expedición de dictamen para la enajenación del predio “El Capomo” a favor de FONATUR y solicita copia del avalúo, ([anexo 331](#)).

La Dirección de Titulación, Decretos Presidenciales y Contratos, de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la CABIN, mediante oficio D.DEC-3069/2004, de fecha 18 de mayo de 2004, informa a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, la cantidad a cubrir a la Tesorería de la Federación, por recargos en el asunto del predio “El Capomo”, Municipio de Compostela, Nayarit, ([anexo 332](#)).

El 24 de mayo de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio SAT/RFM/067/2004, aclara la improcedencia del cobro de intereses o recargos, toda vez que se cumplió con el pago dentro de plazo a la Dirección de Titulación, Decretos Presidenciales y Contratos, de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la CABIN, ([anexo 333](#)).

El 12 de agosto de 2004, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el acuerdo por el que se desincorpora del régimen de dominio público de la Federación y se autoriza su aportación al patrimonio de FONATUR, tres inmuebles denominados fracción norte del predio Boca de Becerros. Anexo Cuevitas y Boca de los Naranjos, que integran el polígono “EL Capomo”, en el Municipio de Compostela, Nayarit, a efecto de ser utilizados en el establecimiento del desarrollo turístico denominado Centro Integralmente Planeado Nayarit.

En este mismo acuerdo, cláusula primera, se establece que si FONATUR no utilizare los inmuebles en un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de celebración del instrumento jurídico respectivo, o les diere un uso distinto al establecido en el presente ordenamiento sin previa autorización de la SHCP, dichos inmuebles con todas sus mejoras y accesiones revertirán al patrimonio de la Federación.



Asimismo, en su apartado Transitorios, cláusula segunda, señala que si dentro del año siguiente a la entrega en vigor del acuerdo de referencia, no se hubiere celebrado el contrato correspondiente a la operación que se autoriza, por causas imputables a FONATUR determinadas por la SHCP, este ordenamiento quedará sin efectos, ([anexo 334](#)).

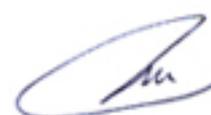
La Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa de FONATUR, mediante escrito SJCO-MCR-354/04 de fecha 13 de septiembre de 2004, informa a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, el procedimiento jurídico a seguir para celebrar el contrato correspondiente al acuerdo federal relativo a los inmuebles aportados a FONATUR, que integran al polígono “El Capomo”, segunda etapa del CIP Nayarit, ([anexo 335](#)).

La Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa de FONATUR, mediante escrito SJCO-MCR-355/04 de fecha 14 de septiembre de 2004, informa a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica de que FONATUR puede elegir libremente al Notario Público con residencia en el estado de Nayarit, para la escrituración de los inmuebles que forman parte del polígono “El Capomo”, Municipio de Compostela, Nayarit, ([anexo 336](#)).

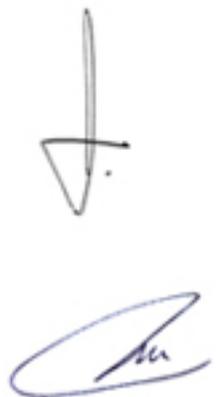
El 21 de septiembre de 2004, la Dirección General de FONATUR, solicita mediante oficio DG/04/177 al Gobierno del Estado de Nayarit, su intervención a fin de realizar en el más corto plazo posible, las siguientes acciones fundamentales:

- Reubicación de los asentamientos irregulares localizados en el predio Anexo Cuevitas y se encuentre libre de cargas y ocupantes.
- Un acceso franco al Capomo desde la carretera federal No. 200 con su derecho de vía.
- Operar un servicio de vigilancia continuo de los predios con la participación de la seguridad del Gobierno del Estado y del Municipio de Compostela.
- Adquirir a través del FIBBA una franja de terreno de 200 ha a lo largo de la colindancia oriente del polígono “El Capomo” y se incorpore a la Aeropista “El Tonino”, de operación estatal, con su derecho de vía, ([anexo 337](#)).

El 15 de octubre de 2004, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica mediante oficio DAPAT/FVA/364/2004, de fecha 15 de Octubre de 2004, informa a la Dirección Adjunta de Desarrollo, la programación de recursos contemplados para los estudios y acciones para el polígono “El Capomo”, toda vez que la Dirección Adjunta de Desarrollo, es responsable de recibir dicho polígono, ([anexo 338](#)).



El 20 de octubre de 2005, la empresa “C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S.C.” inició los trabajos del “Plan maestro y de negocios el Capomo” el cual tuvo un costo total de \$304,212.62 y fue concluido el 19 de diciembre del mismo año.



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.2. Reserva territorial

VII.2.2.2. Segunda etapa polígono El Capomo

VII.2.2.2.3. Ejercicio 2005

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, con fecha 5 de marzo de 2005, solicita a la Secretaría de Turismo, su intervención y gestión ante la SHCP para que el Ejecutivo Federal autorice la aportación a título gratuito el Polígono El Capomo, al patrimonio de FONATUR, con la finalidad de incorporarlo al CIP Nayarit.

Mediante oficio DAPAT/FVA/073/05 del 19 de mayo del 2005, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica se solicita al FIBBA, reunión de trabajo a fin de atender al corto plazo los siguientes asuntos:

- Definición del acceso directo con derecho de vía al polígono El Capomo desde la carretera federal 200.
- Prolongación de la aeropista con derecho de vía y su incorporación al Polígono El Capomo.
- Reubicación de los Asentamiento Humanos localizados en el predio Anexo Cuevitas.

Para dar cumplimiento al Acuerdo del 12 de agosto de 2004, particularmente en lo relativo a la formalización de la aportación del Polígono El Capomo, FONATUR realizó diversas gestiones ante la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal del INDAABIN, hasta que, con fecha 10 de agosto de 2005, ante la fe del Lic. José Daniel Saucedo Berecochea, Notario Público Número Uno de Tepic, Nayarit, se formaliza la aportación a título gratuito del Polígono El Capomo que otorga la Secretaría de la Función Pública a nombre y en representación de la Federación al patrimonio del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, mediante la Escritura Pública Número 3 (Tres), acto en el que comparecieron el Ing. Roberto Calvet Martínez, Director Adjunto de Desarrollo, como representante de FONATUR y como representante del INDAABIN, el Director General del Patrimonio Inmobiliario Federal. Dicho Instrumento Público quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Las Varas, Nayarit, en el Libro 1 de la Sección V, Partida No. 14, el 01 de diciembre de 2005, ([anexo 338a](#)).

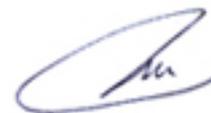
A partir de la fecha de formalización de la aportación del Polígono El Capomo al Patrimonio de FONATUR, esta reserva territorial quedó a cargo de la Dirección Adjunta de Desarrollo, para continuar los estudios y proyectos para su instrumentación y desarrollo como Segunda Etapa del CIP Nayarit.

El 14 de octubre de 2005, el ARQ. ENRIQUE HERNANDEZ JAIME inició el “Estudio para la definición de productos inmobiliarios en el predio El Capomo”, la actividad fue concluida el 10 de diciembre del mismo año y significó una erogación total de \$337,095.51, ([anexo 339](#)).

El 20 de octubre de 2005, la empresa “C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S. C.” inició los trabajos del “Plan maestro y de negocios el Capomo” el cual tuvo un costo total de \$304,212.62 y fue concluido el 19 de diciembre del mismo año.

Igualmente con fecha 1º de diciembre de 2005 se contrató al “ARQ. PEDRO GÜERECA GURROLA” para la realización del “Esquema conceptual del campo de golf, El Capomo Nayarit”, terminando dicho trabajo el 30 de diciembre del mismo año y siendo su costo total de \$341,652.50, ([anexo 340](#)).

El 1º de diciembre el ARQ. JUAN VICENTE FERNANDEZ ARES DE PARGA inició el estudio del “Plan maestro plaza El Capomo”, el cual fue concluido el 30 de diciembre y tuvo un costo total de \$348,599.20., con esta misma fecha, el ARQ. PEDRO GUERECA GURROLA inició el estudio de “Esquema conceptual de Campo de Golf El Capomo”, con un costo total de \$341,652.50, la actividad concluyó el 30 de diciembre de 2005.



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2.2. Reserva territorial

VII.2.2.2. Segunda etapa Polígono El Capomo

VII.2.2.2.4. Ejercicio 2006

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica a través del oficio DAPAT/FVA/082/2006, de fecha 22 de Febrero de 2006, solicita al Subdirector de Ingresos de FONATUR, se tramite ante la SHCP la autorización correspondiente para el pago de la adjudicación del Contrato de la Póliza de Seguro de Título Inmobiliario, ([anexo 341](#)).

El 15 de marzo de 2006, la empresa COPEI Ingeniería S.A: de C.V. inició los trabajos del estudio de prospección geohidrológica para el polígono "El Capomo" en el CIP Nayarit , concluyendo dicho estudio el 12 de junio del presente año y teniendo un costo de \$151.573.9 .

El 5 de abril de 2006, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica solicita a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se tome en consideración y se reserve para FONATUR la concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante con el Polígono El Capomo. Con lo cual se dará certidumbre a la estrategia de desarrollo del CIP Nayarit, ([anexo 342](#)).

La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica a través del oficio DAPAT/FVA/156/06 y fecha 18 de Abril de 2006, recomienda a la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, de la Dirección Adjunta de Desarrollo de FONATUR, establecer una reunión de trabajo con autoridades del Municipio de Compostela y del FIBBA, para atender el impedimento de llevar a cabo los trabajos topográficos en el polígono y en general, los trabajos que se desarrollarán en el Polígono El Capomo, ([anexo 343](#)).

El Director General de FONATUR mediante oficio DG/06-057, con fecha 3 de mayo de 2006, solicitó al Titular del Gobierno del Estado de Nayarit, su colaboración para instrumentación las acciones necesarias en el polígono "El Capomo", reubicar a los prestadores de servicios que se ubican en el predio denominado "Anexo Las Cuevitas", crear el acceso al Polígono el Capomo y la integración de la aeropista denominada EL Tonino al proyecto. Asimismo, se le informó del impedimento por parte de ejidatarios de la zona, para llevar a cabo la realización de los trabajos de topografía del polígono "El Capomo", ([anexo 344](#)).

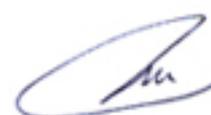
Mediante oficio DAPAT/FVA/220/2006, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, remite a la Secretaría de Turismo de Nayarit, respuesta a la propuesta del Gobierno del Estado, relativa a la reserva territorial para la eventual tercera etapa del proyecto, ([anexo 345](#)).

EL 23 de mayo de 2006, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, envía oficio DAPAT/FVA/236/2006 a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Secretaría de la Función Pública, mediante el cual hace constar que FONATUR está dando cumplimiento a lo establecido al Artículo Segundo del Acuerdo por el que se desincorporan del régimen de dominio público de la Federación relativo a la ocupación del Polígono El Capomo, ([anexo 346](#))

Nota informativa de la reunión de trabajo convocada por el Gobierno del Estado de Nayarit, celebrada el 8 de junio en las oficinas de la Secretaría de Turismo de Nayarit, con el objeto de dar seguimiento a las acciones prioritarias relativas al Polígono El Capomo, establecidas en el Convenio que se celebró el pasado 2 de febrero, entre el Gobierno del Estado, el FIBBA y FONATUR, a la que asistieron funcionarios de las Secretarías; General de Gobierno, de Finanzas, de Planeación, de Obras Públicas y de Turismo, del FIBBA, de la Procuraduría General de Justicia, de la Procuraduría Agraria, de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales de Nayarit, de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, del Instituto Nayarita para el Desarrollo Sustentable, del Instituto Promotor de la Vivienda de Nayarit, del Registro Agrario Nacional y del Municipio de Compostela, ([anexo 347](#)).

El 15 de junio de 2006, la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, mediante oficio DGPIF/SAS/2615/2006, da a conocer a FONATUR que debe iniciar la utilización del Inmueble que le fue aportado, en un plazo no mayor a dos años, contados a partir de la celebración de las escrituras correspondientes (10 de agosto de 2005 – 10 de agosto de 2007, so pena de que en caso de incumplimiento, tales bienes deberán revertir al patrimonio del Gobierno Federal con sus mejoras y accesiones, ([anexo 348](#)).

Con base en el oficio de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, mediante oficio DAPAT/FVA/279/2006, de fecha 21 de junio, solicita a la Dirección Adjunta de Desarrollo defina el programa de obras para el Capomo, determinando la fecha de inicio y calendarización de su ejecución a partir de este año, para garantizar el inicio de la utilización del inmueble antes de concluir esta administración, ([anexo 349](#)).



El 8 de agosto de 2006, la Secretaría de Turismo de Nayarit, coordinó una reunión de trabajo para dar seguimiento a las acciones prioritarias relativas al Polígono el Capomo, establecidas en el Convenio celebrado el pasado 2 de febrero del presente año, entre el Gobierno del Estado, el FIBBA y FONATUR, ([anexo 350](#)).

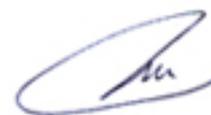
Con base en los acuerdos de la reunión de trabajo celebrada el 8 de agosto, el Gobierno del Estado coordinó el 18 de agosto, reunión de trabajo para que FONATUR informara a la comunidad Ejidal El Capomo Lima de Abajo y a la comunidad de la Cooperativa El Naranja, que es el Fondo Nacional de Fomento al Turismo y sus atribuciones, ([anexo 351](#)).

Mediante oficio DGPIF/SAS/3812/2006, la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, solicita a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica un informe detallado a esa Unidad Administrativa, respecto de la no utilización de los bienes de mérito, enriqueciendo la información con reseña fotográfica que de imagen objetiva de cómo se encuentran los mismos, agregando en todo caso, copia de la documentación que acredite su dicho, ([anexo 352](#)).

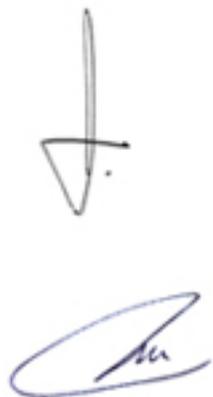
La Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, remite mediante oficio DAPAT/FVA/373/2006, copia del oficio DGPIF/SAS/3812/2006, de fecha 6 de septiembre, suscrito por el Titular de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, mediante el cual solicita un informe detallado a esa Unidad Administrativa, respecto de la no utilización de los bienes de mérito, enriqueciendo la información con reseña fotográfica que de imagen objetiva de cómo se encuentran los mismos, agregando en todo caso, copia de la documentación que acredite su dicho, ([anexo 353](#)).

A través de oficio DG/06 – 98, del 26 de septiembre de 2006, la Dirección General de FONATUR, solicitó la intervención del Gobierno del Estado de Nayarit, para que por conducto de ese Gobierno, se resuelva la problemática para que FONATUR realice los trabajos programados y avance en la concreción de la segunda etapa del CIP Nayarit, correspondiente al Polígono El Capomo.

Asimismo, la Dirección General de FONATUR solicitó el 26 de septiembre de 2006, al Sr. Gobernador del Estado de Nayarit, pudiera otorgar una cita, en la fecha y lugar que determine, con el Director Adjunto de Desarrollo, Director Adjunto de Planeación y Asistencia Técnica y el Director Jurídico de FONATUR, con el propósito de acordar la estrategia y acciones fundamentales para solucionar dicha problemática, ([anexo 354](#)).



Con fecha 27 de septiembre, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, solicitó prorroga para la presentación del informe detallado y documentado, relativo a la utilización del Polígono El Capomo, ([anexo 355](#)).



VII. Acciones realizadas

VII.2 Descripción cronológica de las acciones realizadas para convenios de coordinación y reserva territorial

VII.2 2. Reserva territorial

VII.2 2.3. Tercera etapa polígono la Peñita

VII.2.2 3.1. Ejercicio 2006

Con el propósito de culminar la integración de la reserva territorial prevista para el Centro Integralmente Planeado Nayarit, FONATUR solicita al Gobierno del Estado la incorporación de los terrenos correspondientes al Polígono La Peñita, propiedad del FIBBA, conformado por los predios Punta Raza 1 y 2, Zona Panorámica y el Playón, con una superficie total aproximada de 445 hectáreas, ([anexo 338b](#)).

En respuesta, la Secretaría de Turismo del Estado informó que en virtud de la problemática existente en cuanto a ocupaciones irregulares, invasiones e imprecisiones con autoridades Ejidales en el Polígono La Peñita, así como la existencia de una carta compromiso entre la empresa C&C Ingeniería y Proyectos, S.A. de C. V. y el FIBBA respecto a los predios Punta Raza 1 y Punta Raza 2, que conforman dicho Polígono de la Peñita, resulta improcedente continuar considerando dicha reserva territorial para el desarrollo del CIP Nayarit, , ([anexo 338c](#)).

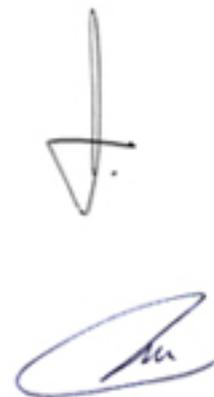
En virtud de lo anterior y dada la necesidad de que FONATUR cuente con terrenos para el desarrollo de la tercera etapa del proyecto, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, acordaron mediante el Convenio firmado el 2 de febrero de 2006, identificar, gestionar y ofrecer a FONATUR, otros terrenos costeros en el Corredor Turístico Bahía de Banderas – Compostela – San Blas., que se encuentren en condiciones de plena seguridad jurídica de la propiedad, libre de cargas y ocupantes, , ([anexo 47](#)).

Para dar seguimiento a la integración de la reserva territorial relativa a la tercera etapa del CIP Nayarit, el Gobierno del Estado de NAYARIT a través de la Secretaría de Turismo Estatal, ofreció a FONATUR, tres opciones de inmuebles ubicados en Puerto San Blas, denominados Estero El Rey, Estero Conchala y Bahía Matachín, los cuales fueron visitados por FONATUR y personal de la Secretaría de Turismo del Estado, para analizar sus posibilidades de desarrollo turístico e incorporación al CIP Nayarit, los resultados del análisis no fueron satisfactorios, , ([anexo 345](#)).



VII. ACCIONES REALIZADAS
VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2002
 (miles de pesos)

CONCEPTO	2002		
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
CIP NAYARIT			
Estudios y Proyectos	0	1,318.6	1,231.2
- DAPAT		1,318.6	1,231.2
- DAD			
Viáticos, pasajes y materiales	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Honorarios Profesionales	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Adquisición de Terrenos	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Gastos / adquisición terrenos	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Urbanización	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Obras de Cabeza	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
TOTAL	0	1,318.6	1,231.2

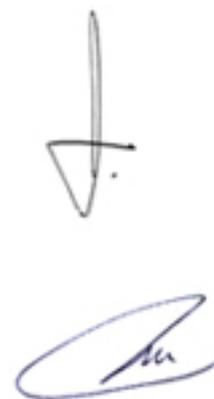


VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2002 (miles de pesos)

PRESUPUESTO POR FUENTE DE RECURSOS			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- PROPIOS		1,318.6	1,231.2
- FISCALES			
- C. INTERNO			
SUMA	0	1,318.6	1,231.2

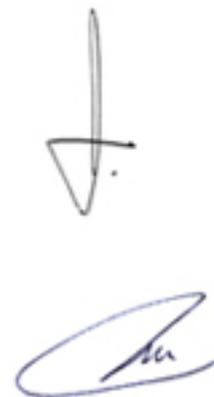
PRESUPUESTO POR ÁREA			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- DIRECCION ADJUNTA DE PLANEACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA		1,318.6	1,231.2
- DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO			
SUMA	0	1,318.6	1,231.2

Presupuesto ejercido con respecto al:	Ejercido	No Ejercido
Original	0.0%	0.0%
Modificado	93.4%	6.6%



VII. ACCIONES REALIZADAS
VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2003
 (miles de pesos)

CONCEPTO	2 0 0 3		
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
CIP NAYARIT			
Estudios y Proyectos	0	917.4	917.0
- DAPAT		917.4	917.0
- DAD			
Viáticos, pasajes y materiales	0	66.4	134.6
- DAPAT		66.4	134.6
- DAD			
Honorarios Profesionales	0	1,000.0	999.9
- DAPAT		1,000.0	999.9
- DAD			
Adquisición de Terrenos	0	216,000.0	195,470.3
- DAPAT		216,000.0	195,470.3
- DAD			
Gastos / adquisición terrenos	0	357.7	75.9
- DAPAT		357.7	75.9
- DAD			
Urbanización	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Obras de Cabeza	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
TOTAL	0	218,341.5	197,597.8

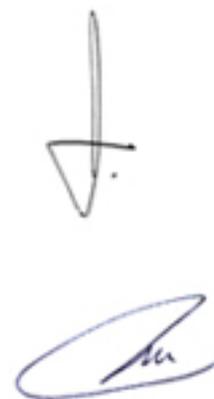


VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2003 (miles de pesos)

PRESUPUESTO POR FUENTE DE RECURSOS			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- PROPIOS		1,341.5	1,127.5
- FISCALES		217,000.0	196,470.3
- C. INTERNO			
SUMA	0	218,341.5	197,597.8

PRESUPUESTO POR ÁREA			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- DIRECCIÓN ADJUNTA DE PLANEACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA		218,341.5	197,597.8
- DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO			
SUMA	0	218,341.5	197,597.8

Presupuesto ejercido con respecto al:	Ejercido	No Ejercido
Original	0.0%	0.0%
Modificado	90.5%	9.5%

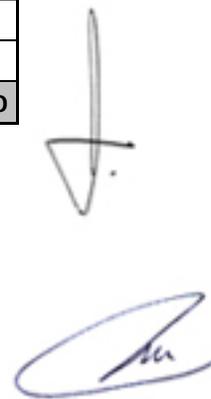


VII. ACCIONES REALIZADAS

VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2004

(miles de pesos)

CONCEPTO	2004		
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
CIP NAYARIT			
Estudios y Proyectos	5,247.3	2,666.4	2,661.3
- DAPAT	5,247.3	1,362.6	1,362.6
- DAD		1,303.8	1,298.7
Viáticos, pasajes y materiales	620.4	353.0	169.8
- DAPAT	620.4	353.0	169.8
- DAD			
Honorarios Profesionales	3,309.0	1,502.6	466.2
- DAPAT	3,309.0	1,502.6	466.2
- DAD			
Adquisición de Terrenos	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Gastos / adquisición terrenos	1,271.2	2,911.2	1,443.9
- DAPAT		2,207.2	1,443.9
- DAD	1,271.2	704.0	
Urbanización	0	3,800.0	2,068.7
- DAPAT			
- DAD		3,800.0	2,068.7
Obras de Cabeza	0	29,220.0	0
- DAPAT			
- DAD		29,220.0	
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0
- DAPAT		0	
- DAD		0	
TOTAL	10,447.9	40,453.2	6,810.0

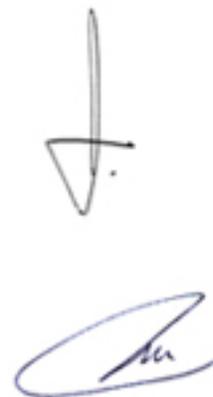


VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2004 (miles de pesos)

PRESUPUESTO POR FUENTE DE RECURSOS			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- PROPIOS	5,356.2	5,613.4	3,378.7
- FISCALES	0	1,819.8	1,362.6
- C. INTERNO	5,091.7	33,020.0	2,068.7
SUMA	10,447.9	40,453.2	6,810.0

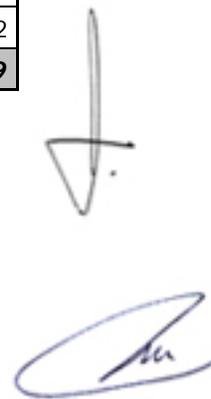
PRESUPUESTO POR ÁREA			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- DIRECCION ADJUNTA DE PLANEACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA	10,447.9	6,129.4	3,442.6
- DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO		34,323.8	3,367.4
SUMA	10,447.9	40,453.2	6,810.0

Presupuesto ejercido con respecto al:	Ejercido	No Ejercido
Original	65.2%	34.8%
Modificado	16.8%	83.2%



VII. ACCIONES REALIZADAS
VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2005
 (miles de pesos)

CONCEPTO	2005		
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
CIP NAYARIT			
Estudios y Proyectos	7,920.0	5,900.0	2,664.9
- DAPAT	7,920.0		
- DAD		5,900.0	2,664.9
Viáticos, pasajes y materiales	500.0	460.0	275.1
- DAPAT	500.0	460.0	275.1
- DAD			
Honorarios Profesionales	831.0	0	0
- DAPAT	831.0		
- DAD			
Adquisición de Terrenos	0	0	0
- DAPAT			
- DAD			
Gastos / adquisición terrenos	3,000.0	2,410.0	2,358.7
- DAPAT	3,000.0	2,410.0	2,358.7
- DAD			
Urbanización	132,360.0	39,199.5	25,405.8
- DAPAT			
- DAD	132,360.0	39,199.5	25,405.8
Obras de Cabeza	32,201.9	29,520.5	25,013.3
- DAPAT			
- DAD	32,201.9	29,520.5	25,013.3
Equipamiento turístico y urbano	46,690.0	4,520.0	285.2
- DAPAT		0	
- DAD	46,690.0	4,520.0	285.2
TOTAL	223,502.9	82,010.0	56,002.9

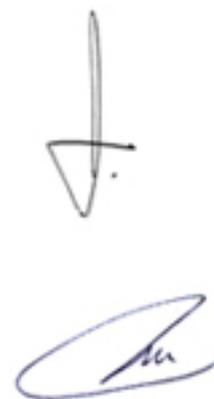


VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2005 (miles de pesos)

PRESUPUESTO POR FUENTE DE RECURSOS			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- PROPIOS	12,251.0	8,770.0	5,298.6
- FISCALES			
- C. INTERNO	211,251.9	73,240.0	50,704.3
SUMA	223,502.9	82,010.0	56,002.9

PRESUPUESTO POR ÁREA			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- DIRECCION ADJUNTA DE PLANEACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA	12,251.0	2,870.0	2,633.7
- DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO	211,251.9	79,140.0	53,369.2
SUMA	223,502.9	82,010.0	56,002.9

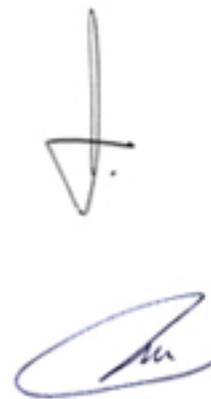
Presupuesto ejercido con respecto al:	Ejercido	No Ejercido
Original	25.1%	74.9%
Modificado	68.3%	31.7%



VII. ACCIONES REALIZADAS
VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2006
 (miles de pesos)

CONCEPTO	2006		
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO* /
CIP NAYARIT			
Estudios y Proyectos	2,600.0	2,600.0	1,202.2
- DAPAT			
- DAD	2,600.0	2,600.0	1,202.2
Viáticos, pasajes y materiales	500.0	500.0	76.9
- DAPAT	500.0	500.0	76.9
- DAD			
Honorarios Profesionales	0.0	0.0	0.0
- DAPAT			
- DAD			
Adquisición de Terrenos	0.0	0.0	0.0
- DAPAT			
- DAD			
Gastos / adquisición terrenos	0.0	0.0	0.0
- DAPAT			
- DAD			
Urbanización	50,500.0	90,100.0	66,578.3
- DAPAT			
- DAD	50,500.0	90,100.0	66,578.3
Obras de Cabeza	31,000.0	54,000.0	19,295.0
- DAPAT			
- DAD	31,000.0	54,000.0	19,295.0
Equipamiento turístico y urbano	112,800.0	125,713.0	103,757.7
- DAPAT		0.0	
- DAD	112,800.0	125,713.0	103,757.7
TOTAL	197,400.0	272,913.0	190,910.1

*/ Ejercido a noviembre

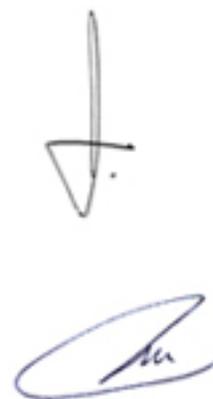


VII. ACCIONES REALIZADAS
VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2006
 (miles de pesos)

PRESUPUESTO POR FUENTE DE RECURSOS			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- PROPIOS	5,600.0	28,929.0	15,159.6
- FISCALES			
- C. INTERNO	191,800.0	243,984.0	175,750.5
SUMA	197,400.0	272,913.0	190,910.1

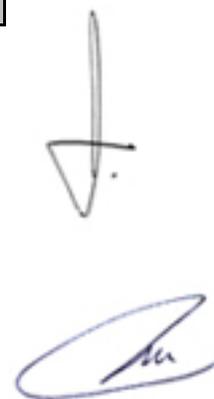
PRESUPUESTO POR ÁREA			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- DIRECCIÓN ADJUNTA DE PLANEACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA	500.0	500.0	76.9
- DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO	196,900.0	272,413.0	190,833.2
SUMA	197,400.0	272,913.0	190,910.1

Presupuesto ejercido con respecto al:	Ejercido	No Ejercido
Original	96.7%	3.3%
Modificado	70.0%	30.0%



VII. ACCIONES REALIZADAS
VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2002 - 2006
 (miles de pesos)

CONCEPTO	TOTAL 2002 - 2006		
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
CIP NAYARIT			
Estudios y Proyectos	15,767.3	13,402.4	8,676.5
- DAPAT	13,167.3	3,598.6	3,510.7
- DAD	2,600.0	9,803.8	5,165.8
Viáticos, pasajes y materiales	1,620.4	1,379.4	656.4
- DAPAT	1,620.4	1,379.4	656.4
- DAD	0.0	0.0	0.0
Honorarios Profesionales	4,140.0	2,502.6	1,466.2
- DAPAT	4,140.0	2,502.6	1,466.2
- DAD	0.0	0.0	0.0
Adquisición de Terrenos	0.0	216,000.0	195,470.3
- DAPAT	0.0	216,000.0	195,470.3
- DAD	0.0	0.0	0.0
Gastos / adquisición terrenos	4,271.2	5,678.9	3,878.5
- DAPAT	3,000.0	4,974.9	3,878.5
- DAD	1,271.2	704.0	0.0
Urbanización	182,860.0	133,099.5	94,052.8
- DAPAT	0.0	0.0	0.0
- DAD	182,860.0	133,099.5	94,052.8
Obras de Cabeza	63,201.9	112,740.5	44,308.3
- DAPAT	0.0	0.0	0.0
- DAD	63,201.9	112,740.5	44,308.3
Equipamiento turístico y urbano	159,490.0	130,233.0	104,042.9
- DAPAT	0.0	0.0	0.0
- DAD	159,490.0	130,233.0	104,042.9
TOTAL	431,350.8	615,036.3	452,551.9



VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO 2002 - 2006 (miles de pesos)

PRESUPUESTO POR FUENTE DE RECURSOS			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- PROPIOS	23,207.2	45,972.5	26,195.5
- FISCALES	0.0	218,819.8	197,832.9
- C. INTERNO	408,143.6	350,244.0	228,523.5
SUMA	431,350.8	615,036.3	452,551.9

PRESUPUESTO POR ÁREA			
	ORIGINAL	MODIFICADO	EJERCIDO
- DIRECCIÓN ADJUNTA DE PLANEACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA	23,198.9	229,159.5	204,982.1
- DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO	408,151.9	385,876.8	247,569.8
SUMA	431,350.8	615,036.3	452,551.9

Presupuesto ejercido con respecto al:	Ejercido	No Ejercido
Original	104.9%	-4.9%
Modificado	73.6%	26.4%

VII. ACCIONES REALIZADAS

VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO

VII. 3. 1. PRESUPUESTO 2004

Los recursos financieros autorizados para la Dirección Adjunta de Desarrollo en el presupuesto original de obra 2004, ascendieron a 442 mdp, monto destinado para incrementar la competitividad y sustentabilidad de los productos turísticos que ofrece FONATUR .

Dentro del desglose presupuestal los recursos de la DAD se destinan a los siguientes conceptos:

Urbanización: Obras que por su destino, forman parte del inventario de terrenos a comercializar. En este apartado se integra lo concerniente a terracerías, pavimentos, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, guarniciones y banquetas, electrificación, alumbrado público, jardinería, ductos y cableado telefónico.

En este rubro, presupuestalmente se incluyen los servicios relacionados con la obra pública, como son: estudios y proyectos, topografía, control de calidad, supervisión y apoyo técnico; así como la planeación.

Obras de cabeza: Obras de infraestructura, programadas en su mayoría para ser entregadas al nivel de gobierno que corresponda, para su operación, directa o a través de organismos descentralizados.

Equipamiento turístico y urbano; Obras que por su importancia y usos forman parte del activo fijo. Se caracterizan por ser instalaciones que proveen las condiciones que permitan la derrama económica y el desarrollo social y turístico del destino.

Las acciones principales que se contemplaron en el POA se orientaron a:

- Convenio con CFE y CEAPA
- De acuerdo a las capacidades descritas, la dotación necesaria de energía eléctrica será de 12 MVA y la de agua potable de 60 Lts/seg.
- Solicitud y aprobación de crédito:
- La gestión del crédito deberá iniciarse de inmediato de acuerdo al estudio de factibilidad existente.
- Integración de la propiedad privada faltante (22.5 Ha.)
- Se continúan las negociaciones correspondientes a la integración de los 22.5 ha.
- Estrategias con el Gobierno del Estado
- Definir donaciones, permisos y licencias, apoyo a la comunidad, etc



- Estrategias con SEMARNAT
 - Definir acciones que requiere autorización en cuanto a materia ambiental (campo de golf, conservación del estero, etc.)

La inversión considerada en el POA para el CIP Nayarit contempló:

**DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO
POA 2004**

Descripción de la Obra	Monto en miles (IVA incluido) Presupuesto 2004
Estudios y proyectos, concesiones, permisos, etc.	32,000
Obras de Cabeza (Subestación eléctrica, reubicación línea eléctrica, camino de acceso, agua potable...)	40,700
Obras complementarias (Cercado, señalización, limpieza...)	7,300
Urbanización integral (Redes de agua potable, energía eléctrica, vialidades...)	19,520
Oficinas para comercialización	2,700

Finalmente el presupuesto ejercido durante 2004, ascendió a \$3'367,400 mdp conforme se describe a continuación:




DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO
AVANCE PRESUPUESTAL DE OBRA PÚBLICA
CIP NAYARIT
EJERCIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(EN MILES DE PESOS)

CONCEPTO	PRESUPUESTO ORIGINAL	PRESUPUESTO MODIFICADO V ANUAL	EJERCIDO	POR EJERCER ANUAL	% D
URBANIZACIÓN	0.0	3,800.0	2,068.7	1,731.3	5
OBRAS DE CABEZA	0.0	29,220.0	0.0	29,220.0	0
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO Y URBANO	0.0	0.0	0.0	0.0	0
SUB-TOTAL	0.0	33,020.0	2,068.7	30,951.3	0
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	0.0	0.0	0.0	0.0	0
PLANEACION	0.0	1,303.8	1,298.7	5.1	9
OBRAS DE CONTINGENCIA	0.0	0.0	0.0	0.0	0
SUB-TOTAL	0.0	1,303.8	1,298.7	5.1	9
TOTAL DESARROLLO	0.0	34,323.8	3,367.4	30,956.4	9



VII. ACCIONES REALIZADAS
VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO
VII. 3. 2. PRESUPUESTO 2005

Los recursos financieros autorizados en el presupuesto original de obra ascendieron a la cantidad de 814.1 mdp, monto destinado en lo general, para urbanización y proyectos, orientado a generar inventario inmobiliario en los CIP's. De este presupuesto 211.3 MDP se programó para el CIP Nayarit lo que representó el 25.95% del total del presupuesto.

.Como fuente de recursos, la propuesta inicial fue ejercer 210.6 mdp, mediante el crédito BANOBRAS III, solicitado para el desarrollo de este Destino Turístico.

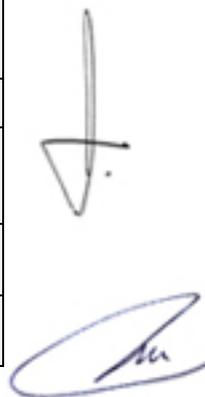
El crédito BANOBRAS III se refiere a un crédito especial, en etapa de formalización, por un monto total de 315.8 MDP para realizar las obras y servicios para el CIP de Nayarit.

Dentro del POA elaborado para 2005 los recursos se orientarían a la realización de las siguientes actividades:

- Estrategias con el Gobierno del Estado
- Definir donaciones, permisos y licencias, apoyo a la comunidad, etc.
- Estrategias con SEMARNAT
- Definir acciones que requieren autorización en cuanto a materia ambiental (campo de golf, conservación del estero, etc.)
- Integración de la propiedad privada faltante (8.32 Ha.)
- Continuar con las negociaciones correspondientes a la integración de las 8.32 ha.

La inversión considerada para Litibú en 2005 comprendió:

Descripción de la Obra	Monto en miles (IVA incluido) Presupuesto 2005
Proyectos que incluyen proyecto ejecutivo del campo de golf	27,500
Obras de urbanización	87,600
Construcción de oficinas de ventas, cercados, acciones sociales	10,520
Construcción de Campo de Golf	44,870
Camino de acceso	12,000



Subestación eléctrica	15,162
Tratamiento de aguas residuales	5,000

Finalmente los recursos ejercidos durante 2005 abarcaron:

DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO
 AVANCE PRESUPUESTAL DE OBRA PÚBLICA
 CIP NAYARIT
 EJERCIDO AL 31 DE MARZO DE 2006
(EN MILES DE PESOS)

CONCEPTO	PRESUPUESTO ORIGINAL 2006				EJERCIDO A MARZO	MONTO POR EJERCER	
	ANUAL	A MARZO	AVANCE ANUAL	AVANCE A MARZO		ANUAL	A MARZO
URBANIZACIÓN	50,500.0	16,561.9	10.95%	33.38%	5,528.9	44,971.1	11,033.0
OBRAS DE CABEZA	31,000.0	17,700.8	5.55%	9.71%	1,719.5	29,280.5	15,981.3
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO Y URBANO	112,800.0	12,884.2	0.00%	0.00%	0.0	112,800.0	12,884.2
SUB-TOTAL	194,300.0	47,146.9	3.73%	15.37%	7,248.4	187,051.6	39,898.5
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	0.0	0.0	0.00%	0.00%	0.0	0.0	0.0
PLANEACION	2,600.0	1,050.0	1.36%	3.36%	35.3	2,564.7	1,014.7
OBRAS DE CONTINGENCIA	0.0	0.0	0.00%	0.00%	0.0	0.0	0.0
SUB-TOTAL	2,600.0	1,050.0	1.36%	0.00%	35.3	2,564.7	1,014.7
TOTAL DESARROLLO	196,900.0	48,196.9	3.70%	15.11%	7,283.7	189,616.3	40,913.2

El Programa de Trabajo de la Dirección Adjunta de Desarrollo para el ejercicio 2005, que forma parte del programa de inversión 2003-2009, estará enfocado a la productividad, ya que más del 60% del presupuesto programado para obra de este año, considerando los conceptos de urbanización y proyectos, se asignará para generar inventario inmobiliario a fin de mejorar los ingresos de la Institución.

Para alcanzar el cumplimiento de las metas programadas se agilizará la realización de los proyectos ejecutivos y estudios previos, así como los procesos de licitación para las obras y servicios a contratar.




VII. ACCIONES REALIZADAS
VII. 3. PRESUPUESTO Y CALENDARIO DE GASTO AUTORIZADO
VII. 3. 3. PRESUPUESTO 2006

Los recursos financieros solicitados en el presupuesto MOD I de obras y servicios, ascendieron a la cantidad de 1,671 mdp, considerando 1,122 mdp para los 8 CIP's de FONATUR y 548 MDP para el Proyecto Mar de Cortés y particularmente para el CIP Nayarit, se contempló destinarle un 16% del presupuesto total autorizado y se presenta el avance presupuestal de lo ejercido a marzo del 2006.

El POA de la DAD para 2006 contempló destinar:

Descripción de la Obra	Monto en miles (IVA incluido) Presupuesto 2006	
Construcción de campo de golf de 18 hoyos en el Polígono Litibú	113,000	En proceso
Urbanización polígono Litibú.	72,000	En proceso
Acciones sociales	7,000	
Planta de tratamiento de aguas residuales (P.T.A.R.)	27,000	En proceso
Planta desaladora	20,000	
Construcción de la casa club del campo de golf (incluye proyecto)	8,000	
Construcción de oficina de ventas en Polígono Litibú (Puerta de acceso)	6,000	En proceso

**DIRECCIÓN ADJUNTA DE DESARROLLO AVANCE PRESPUESAL
 DE OBRA PÚBLICA
 CIP NAYARIT
 (EN MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	PRESUPUESTO ORIGINAL 2006				EJERCIDO A MARZO
	ANUAL	A MARZO	AVANCE ANUAL	AVANCE A MARZO	
URBANIZACIÓN	50,500.0	16,561.9	10.95%	33.38%	5,528.9
OBRAS DE CABEZA	31,000.0	17,700.8	5.55%	9.71%	1,719.5
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO Y URBANO	112,800.0	12,884.2	0.00%	0.00%	0.0
SUB-TOTAL	194,300.0	47,146.9	3.73%	15.37%	7,248.4
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	0.0	0.0	0.00%	0.00%	0.0
PLANEACION	2,600.0	1,050.0	1.36%	3.36%	35.3
OBRAS DE CONTINGENCIA	0.0	0.0	0.00%	0.00%	0.0
SUB-TOTAL	2,600.0	1,050.0	1.36%	0.00%	35.3
TOTAL DESARROLLO	196,900.0	48,196.9	3.70%	15.11%	7,283.7




Es decir, el total erogado a la fecha (marzo 06) por la Dirección Adjunta de Desarrollo en el periodo 2004- 2006 asciende a \$246,352.9 mdp, quedando por erogar un total de \$189,616.30 mdp



VII. Acciones realizadas
VII. 4. Integración de expedientes y/o de proyectos ejecutivos
VII. 4.1 Proyectos ejecutivos

En seguimiento a los estudios y proyectos elaborado por la Dirección Adjunta de Desarrollo, se llevaron a cabo 6 proyectos ejecutivos, mismos que permitirán la ejecución de las obras de ingeniería integral de la primera etapa, correspondientes al Polígono Litibú.

NUMERO	NOMBRE	EMPRESA	PERIODO	PAGO EN 2004 (CON IVA)	PAGO EN 2005 (CON IVA)	PAGO A MAYO 2006 (CON IVA)	TOTALES AGO 2004 A MAY 2006 (CON IVA)	UBICACIÓN Y ÁREA RESPONSABLE
1.- NAPA-0404/0 4-S-01	PROYECTO EJECUTIVO PUERTA DE ACCESO PARA LA 1ª ETAPA DEL CIP NAYARIT POLÍGONO LITIBU	"ARQ. HILARIO EFRAÍN LOPEZ ORTEGA"	11/AGO/04 AL 08/NOV/04	\$249,167.9	-0-	-0-	\$249,167.9	CONTRATOS GERENCIA DE ESTRATEGIA DE DESARROLLO
2.- NAPA-0404/0 4-S-02	PROYECTO EJECUTIVO CASETA DE VENTAS PARA LA 1ª ETAPA DEL CIP NAYARIT POLÍGONO LITIBU	"ARQ. HILARIO EFRAÍN LOPEZ ORTEGA"	26/AGO/04 AL 23/NOV/04	\$245,601.3	-0-	-0-	\$245,601.3	CONTRATOS GERENCIA DE ESTRATEGIA DE DESARROLLO
3.- NAPU-0401/0 4-S-01	PROYECTO EJECUTIVO DE INGENIERÍA URBANA INTEGRAL, INCLUYENDO DISEÑO URBANO; PARA EL POLÍGONO LITIBU DENTRO DE LA 1ª ETAPA DEL CIP NAYARIT	"LEMERC, S.A. DE C. V."	18/OCT/04 AL 15/ABR/05	\$844,238.1	\$1'455,368.1	-0-	\$2'299,606.2	CONTRATOS GERENCIA DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
4.- NAPH-9702/0 4-S-01	PROYECTO EJECUTIVO PARA LA PLANTA DE AGUAS RESIDUALES; INCLUYENDO DESHIDRATADO DE LODOS PARA EL POLÍGONO LITIBU DENTRO DE LA 1ª ETAPA DEL CIP NAYARIT	"ING. MARCO ANTONIO RIVERA VARELA"	08/NOV/04 AL 03/SEP/05	\$299,870.2	\$1'477,675.4	-0-	\$1'777,545.6	CONTRATOS GERENCIA DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
5.- NAPH-0402/0 5-S-02	PROYECTO EJECUTIVO DE EQUIPAMIENTO DE POZOS DE AGUA SALOBRE Y OBRAS COMPLEMENTARIAS PARA EL SISTEMA DE DESALINACION, PARA EL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE AL POLÍGONO LITIBU DEL CIP NAYARIT	ING. ENRIQUE OGARRIO GONZALEZ RUBIO	13/DIC/05 AL 12/MAR/06	-0-	-0-	\$343,856.8	\$343,856.8	CONTRATOS GERENCIA DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
6.- NAPH-0402/0 6-S-01	PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA DE TOMA DE AGUA DE MAR Y EMISOR SUBMARINO PARA EL VERTIDO DEL AGUA DE RECHAZO DE LA PLANTA DESALINADORA DEL POLÍGONO LITIBU, EN EL CIP NAYARIT	GRUPO DE INGENIERIA SAGITARIO, S.A. DE C.V.	27/FEB/06 AL 27/MAY/06	-0-	-0-	\$1'585,430.8	\$1'585,430.8	CONTRATOS GERENCIA DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
TOTAL EROGADO POR LA DAD PARA EL CIP NAYARIT EN EL PERIODO 2004-2006			TOTALES	\$1'638,877.5	\$2'933,043.5	\$1'929,287.6	\$6'501,208.6	

VII. Acciones realizadas

VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos

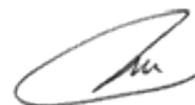
VII. 5. 1 Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2000

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 (Montos en pesos sin IVA)							
NO	CONTRATO	CONTRATISTA / DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS	UNIDAD ADMINISTRATIVA CONTRATANTE	MONTO SIN IVA	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	VIGENCIA	CONVENIOS DE AMPLIACIÓN
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 1°, TERCER PÁRRAFO DE LA LOPSRM (Excepciones a la Ley)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA							
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 27 FRACCIÓN I DE LA LOPSRM (Licitación Pública Nacional)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA							
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. Invitación a cuando menos tres personas (Excepciones a la licitación pública)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA							
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. Adjudicación Directa (Excepciones a la licitación pública)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA							
0	TOTALES		0.00	0.00			



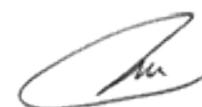

VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 2 Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2001

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL CONTRATOS ADJUDICADOS DURANTE EL AÑO DE 2001 (Montos en pesos)								
NO	CONTRATO	CONTRATISTA / DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS	MONTO	MONTO DEL I.V.A.	% APLICADO	FECHA DE CONTRATO	AUTORIZADO	VIGENCIA
ARTÍCULO 27 FRACCIÓN I DE LA LOPS (Licitación Pública Nacional)								
OBRA PÚBLICA								
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA								
	FON-PFI-001/01-S-11 21160006-032-01	INGENIEROS CONSULTORES E INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. Plan Maestro de Desarrollo Urbano Turístico de Bahía de Banderas, Estado de Jalisco y Nayarit.	927,275.44	139,091.32	15	02-Oct-01	18-Oct-01	01-Nov-01 29-Abr-02
	FON-PFI-001/01-S-16 21160006-040-01	MENTE Y EMOCIÓN PARA EL DISEÑO Y LA COMUNICACIÓN, S.A. DE C.V. Estrategia General y Plan de Negocios para el Centro Integralmente Planeado Nayarit	883,322.19	132,498.33	15	30-Nov-01	19-Dic-01	18-Dic-01 14-Ago-02
2	TOTALES		1,810,597.63	271,589.64				
ARTÍCULOS 43 DE LA LOPS. Invitación a cuando menos tres personas (Excepciones a la licitación pública)								
OBRA PÚBLICA								
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA								
ARTÍCULOS 41 y 42 DE LA LOPS. Adjudicación Directa (Excepciones a la licitación pública)								
OBRA PÚBLICA								
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA								
ARTÍCULOS 43 DE LA LOPS (Adjudicación Directa)								
OBRA PÚBLICA								
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA								
2	TOTALES		1,810,597.63	271,589.64				

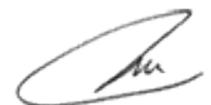
VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 3 Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2002

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO								
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO								
SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL								
CONTRATOS ADJUDICADOS DURANTE EL AÑO DE 2002								
(Montos en pesos)								
NO	CONTRATO		MONTO	MONTO DEL I.V.A.	% APLICADO	FECHA DE CONTRATO	AUTORIZADO	VIGENCIA
ARTÍCULO 1°, TERCER PÁRRAFO DE LA LOPS (Excepciones a la Ley)								
OBRA PÚBLICA								
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA								
ARTÍCULO 27 FRACCIÓN I DE LA LOPS (Licitación Pública Nacional)								
OBRA PÚBLICA								
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA								
FON-PFI-001/02-S-03	SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA, S.A. DE C.V.		667,635.24	100,145.29	15	02-Dic-02	09-Dic-02	04-Dic-02
21160006-015-02	Restitución Aerofotogramétrica para el Centro Integralmente Planeado Nayarit, Estado de Nayarit.							02-Abr-03
1	TOTALES		667,635.24	100,145.29				
ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. Invitación a cuando menos tres personas (Excepciones a la licitación pública)								
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA								
ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. Adjudicación Directa (Excepciones a la licitación pública)								
OBRA PÚBLICA								
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA								
1	TOTALES		667,635.24	100,145.29				

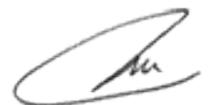
VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 4 Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2003

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL							
CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003							
(Montos en pesos sin IVA)							
NO	CONTRATO	CONTRATISTA / DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS	UNIDAD ADMINISTRATIVA CONTRATANTE	MONTO SIN IVA	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	VIGENCIA	CONVENIOS DE AMPLIACIÓN
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 1°, TERCER PÁRRAFO DE LA LOPSRM (Excepciones a la Ley)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA							
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 27 FRACCIÓN I DE LA LOPSRM (Licitación Pública Nacional)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA							
	FON-PAT-001/03-S-08 21160006-018-03	C.P.C. CONSULTORES, S.A. DE C.V. Proyecto de Diseño Urbano del Polígono Litibu y de Mejoramiento Urbano de Higuera Blanca.	Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica	1,627,478.94	19-Nov-03	01-Dic-03 29-Mar-04	
1	TOTAL			1,627,478.94			
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. Invitación a cuando menos tres personas (Excepciones a la licitación pública)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA							
	FON-PAT-001/03-S-02	FELIPE OCHOA Y ASOCIADOS, S.C. Integración de los Programas de Inversión y Financiamiento Derivados del Plan Maestro de Desarrollo Urbano y Turístico de la Bahía de Banderas.	Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica	490,999.04	08-Sep-03	10-Sep-03 23-Dic-03	
1	TOTAL			490,999.04			
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. Adjudicación Directa (Excepciones a la licitación pública)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PÚBLICA							
	FON-PAT-001/03-S-01	ING. JOSÉ SACAL HOP Estudio de Preinversión para el Desarrollo Turístico de los Predios Litibú, El Capomo y la Peñita de Jaltemba, Estado de Nayarit.	Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica	119,782.83	06-Jun-03	09-Jun-03 06-Sep-03	
	FON-PAT-001/03-S-07	FOTOGRAMETRÍA Y SERVICIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V. Levantamiento Topográfico para la Verificación de Linderos del Predio Litibú, Polígonos 1 y 2 del Centro Integralmente planeado Nayarit.	Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica	79,422.53	24-Oct-03	27-Oct-03 25-Nov-03	
2	TOTAL			199,205.36			
4	TOTAL			2,317,683.34			

VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 5. Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2004

DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Montos en pesos sin IVA)							
NO.	CONTRATO	CONTRATISTA / DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS	UNIDAD ADMINISTRATIVA CONTRATANTE	MONTO SIN IVA	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	VIGENCIA	CONVENIOS DE AMPLIACION
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 1°, TERCER PÁRRAFO DE LA LOPSRM (Excepciones a la Ley)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PUBLICA							
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 27 FRACCIÓN I DE LA LOPSRM (Licitación Pública Nacional)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PUBLICA							
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. Invitación a cuando menos tres personas (Excepciones a la licitación pública) (Montos en pesos sin IVA)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PUBLICA							
	NAPU-0401/04-S-01	LEMERC, S.A. DE C.V. Proyecto Ejecutivo de Ingeniería Urbana Integral, Incluyendo Diseño Urbano; para el Polígono Litibú dentro de la 1ª. Etapa del CIP Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	1,789,566.54	11-Oct-04	18-Oct-04 15-Abr-05	
	NAPV-9706/04-S-01	TORRES, CONSULTORES EN INGENIERÍA, S.A. DE C.V. Proyecto de Mejoramiento del Camino Punta Mita-Higuera Blanca, para el Acceso al Polígono de Litibú, en el Estado de Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	924,858.82	08-Oct-04	13-Oct-04 28-Feb-05	
	NAPH-9702/04-S-01	ING. MARCO ANTONIO RIVERA VARELA Proyecto Ejecutivo para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales; Incluyendo Deshidratado de Lodos para el Polígono Litibú dentro de la 1ª. Etapa del CIP Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	1,545,691.97	05-Nov-04	08-Nov-04 03-Sep-05	
	NAPU-0401/04-S-02	CONSULTORÍA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C.V. Apoyo en la Gestión de Acuerdos con Dependencias Oficiales, Coordinación y Supervisión de los Trabajos de Campo y Revisión de los Proyectos Ejecutivos de Urbanización y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales para el Polígono Litibú, dentro de la Primera Etapa del CIP Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	1,050,553.56	16-Dic-04	16-Dic-04 12-Ago-05	
4	TOTAL			5,310,670.89			

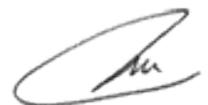
VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 6. Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2004

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Montos en pesos sin IVA)							
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 42 DE LA LOPSRM. Adjudicación Directa (Excepciones a la licitación pública) (Montos en pesos sin IVA)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PUBLICA							
Procedimiento de contratación: ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. Adjudicación Directa (Excepciones a la licitación pública)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PUBLICA							
FON-PAT-001/04-S-01	FOTOGAMETRÍA Y SERVICIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V. Delimitación de la Zona Federal del Cauce del Arroyo sin Nombre y Monumentación de la Delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre en la Costa y Estero del Predio Litibú Polígonos 1 y 2 del Centro Integralmente Planeado Nayarit.	Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica	208,570.58	19-Mar-04	22-Mar-04	20-Abr-04	
FON-PAT-001/04-S-03	FOTOGAMETRÍA Y SERVICIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V. Levantamientos Topográficos para la Verificación de Linderos, Delimitación y Monumentación de la Zona Federal Marítimo Terrestre en la Costa y Estero de dos Predios de Propiedad Privada Considerados para Integrar la Reserva Territorial del Centro Integralmente Planeado Nayarit.	Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica	83,020.01	25-Jun-04	28-Jun-04	27-Jul-04	
NAPD-0401/04-S-01	C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S.C. Plan Maestro y de Negocios, Litibú, Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	206,297.76	30-Jul-04	02-Ago-04	30-Oct-04	
NAMA-0404/04-S-01	MORO INGENIERÍA, S.C. Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Regional para el Proyecto Litibú, en Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	174,964.55	21-Jul-04	22-Jul-04	19-Oct-04	
NAPA-0404/04-S-01	ARQ. HILARIO EFRÁIN LÓPEZ ORTEGA Proyecto Ejecutivo Puerta de Acceso para la 1a. Etapa del CIP Nayarit Polígono Litibú.	Dirección Adjunta de Desarrollo	216,667.69	11-Ago-04	11-Ago-04	08-Nov-04	
NAPA-0404/04-S-02	ARQ. HILARIO EFRÁIN LÓPEZ ORTEGA Proyecto Ejecutivo Caseta de Ventas para la 1a. Etapa del CIP Nayarit Polígono Litibú.	Dirección Adjunta de Desarrollo	213,566.33	11-Ago-04	26-Ago-04	23-Nov-04	
NAPD-0401/04-S-04	C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S.C. Esquema Conceptual para el Plan Maestro El Capomo, Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	78,180.70	12-Nov-04	15-nov-04	14-dic-04	
NAPV-9706/04-S-02	CRA ASESORÍA Y DISEÑO, S.A. Diseño Estructural de un Entronque a Desnivel y Ampliación de Puentes en el Boulevard Punta Mita-Higuera Blanca, para el Acceso a los Polígonos de Litibú en Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	206,960.53	15-Nov-04	19-nov-04	24-feb-05	
NAPD-0401/04-S-03	RED PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE EN MÉXICO, A.C. Diagnóstico Socioeconómico y Cultural de la Población en la Zona del Proyecto del CIP Nayarit y su Zona de Influencia Indirecta, Identificándolos y las Estrategias que Permitan la Concertación y Puesta en Marcha de Proyecto.	Dirección Adjunta de Desarrollo	197,799.11	14-Oct-04	15 Oct-04	22-Dic-04	
NAPV-9706/04-S-03	SERVICIOS Y CONSULTORES, S.C. Replanteo y Monumentación del Polígono 1 Fracciones 1 y 2 y del Polígono 2 Fracciones 1 y 2 e Implantación de Vertices para el Control Terrestre de los Predios de Litibú, en el Estado de Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	237,357.78	30-Nov-04	01-Dic-04	08-Feb-05	
NAPD-0401/04-S-05	CORPORATIVO ADFERI CONSULTORES AMBIENTALES, S.A. DE C.V. Estudio Técnico Justificativo para Cambio de Uso de Suelo Forestal para el Proyecto Litibú, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.	Dirección Adjunta de Desarrollo	57,238.08	29-Nov-04	29-Nov-04	28-Dic-04	
11	TOTAL		1,880,623.12				
15	TOTAL		7,191,294.01				



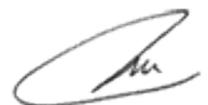

VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 7. Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2005

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO							
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO							
SUBDIRECCION DE CONSTRUCCION Y OPERACION REGIONAL							
CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005							
(Montos en pesos sin IVA)							
NO.	CONTRATO	CONTRATISTA / DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS	UNIDAD ADMINISTRATIVA CONTRATANTE	MONTO SIN IVA	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	VIGENCIA	CONVENIOS DE AMPLIACION
Procedimiento de Contratación:							
ARTÍCULO 1°, TERCER PÁRRAFO DE LA LOPSRM (Excepciones a la Ley)							
OBRA PÚBLICA							
	NADU-0402/05-O-01	FONATUR-BMO, S.A. DE C.V. Terracerías, Subestructura y Superestructura de Puentes, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Drenaje Pluvial y Línea de Conducción de Agua Tratada para la Urbanización del Polígono Litibú en el CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	20,465,867.28	23-Sep-2005	26-Sep-05 31-Dic-05	
	NADU-0402/05-O-02	FONATUR-BMO, S.A. DE C.V. Trabajos Preliminares de Terracerías para la Construcción de Puerta de Acceso y Oficina de Ventas, en el Centro Integralmente Planeado, Nayarit, Nav.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	650,760.00	20-Jul-2005	25-Jul-05 07-Sep-05	
	NAMX-0003/05-O-01	FONATUR-BMO, S.A. DE C.V. Construcción de Puerta de Acceso y Oficina de Ventas; Perforación y Equipamiento de Pozo Profundo para el Abasto de Agua Potable al Polígono Litibú y Remodelación de Oficina de Ventas en Nuevo Vallarta, CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	6,086,956.52	08-Jul-2005	18-Jul-05 31-Dic-05	
3	TOTAL			27,203,583.80			

VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 8. Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2005

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO							
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO							
SUBDIRECCION DE CONSTRUCCION Y OPERACION REGIONAL							
CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PUBLICA							
Procedimiento de Contratación: ARTÍCULO 27 DE LA LOPSRM. LICITACION PUBLICA NACIONAL							
OBRA PÚBLICA							
	NADO-0505/05-O-01	CONSTRUCTORA SCORPIO E INSTALACIONES ESPECIALIZADAS, S.A. DE C.V. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Incluyendo Deshidratado de Lodos (1ª. Etapa) para el Polígono Litibú en el CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	21,851,596.99	07-Dic-2005	19-Dic-05	
	21160006-013-05					14-Oct-06	
	NADU-0402/05-O-03	GRUPO BASTIR, S.A. DE C.V. Pavimentos, Guarniciones y Banquetas, Tanque de Regularización de Agua Potable, Cárcamo de Bombeo de Aguas Negras, Electrificación, Alumbrado Público, Canalización Telefónica, Señalamiento y Jardinería para la Urbanización del Polígono Litibú en el CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	42,653,954.07	06-Dic-2005	13-Dic-05	
	21160006-012-05					09-Ago-06	
	NADT-0506/05-O-01	CONSTRUCTORA Y FRACCIONADORA DEL SUR S.A. DE C.V. Construcción de campo de golf de 18 hoyos en el Polígono Litibú del CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	78,891,881.82	01/02/2006	24-Feb-06	El proceso licitatorio inicio en 2005 y la obra se adjudico en 2006
	21160006-030-05					31-Ago-06	
3	TOTAL			143,397,432.88			

VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 9. Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2005

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO							
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO							
SUBDIRECCION DE CONSTRUCCION Y OPERACION REGIONAL							
CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PUBLICA							
Procedimiento de Contratación: ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS (Excepciones a Licitación Pública)							
OBRA PÚBLICA							
SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OBRA PUBLICA							
NADU-0404/05-S-06	OSMAF INGENIERÍA, S.A. DE C.V. / Laboratorio de Control de Calidad de las Obras de Urbanización en el Polígono Litibú del CIP Navarrit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	1,453,708.44	09-Dic-2005	13-Dic-05	12-Dic-06	
NADU-0404/05-S-05	LEMERC, S.A. DE C.V. / Supervision integral incluyendo Ingeniería de Costos para los Trabajos de Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, Incluyendo Deshidratado de Lodos (Primera Etapa) para el Polígono Litibú, en el CIP Navarrit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	2,087,966.88	16-Dic-2005	19-Dic-05	18-Dic-06	
NADU-0404/05-S-03	CONSULTORÍA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C.V. / Coordinación de los trabajos a realizar en la Primera Etapa del CIP Navarrit (Litibú) que Incluye la Urbanización Integral, Campo de Golf, Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, Equipamiento y la Coordinación con Autoridades Locales y Estatales.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	2,153,078.02	28-Nov-2005	29-Nov-05	22-Ene-07	
NADU-0404/05-S-02	OSMAF INGENIERÍA, S.A. DE C.V. / Supervisión Integral Incluyendo Ingeniería de Costos de los Trabajos de Terracerías, Pavimentos, Guarniciones y Banquetas, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Drenaje Pluvial, Electrificación, Alumbrado Público, Canalización Telefónica, Señalamiento y Letrero de Obra para la Urbanización 1ª. Etapa del Centro	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	2,291,944.97	15-Ago-2005	15-Ago-05	14-Ago-05	
4	TOTAL		7,986,698.31				




VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 10. Contratos formalizados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2005

DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO							
SUBDIRECCION DE CONSTRUCCION Y OPERACION REGIONAL							
CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005							
	NAMA-0404/05-S-01	CORPORATIVO ADFERI CONSULTORES AMBIENTALES, S.A. DE C.V. / Apoyo Técnico para Dirigir la Ejecución del Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales del Proyecto Litibú, Nay.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	282,769.28	03-Oct-2005	03-Oct-05 31-Dic-05	
	NAPD-0401/05-S-05	ING. ENRIQUE HERNÁNDEZ JAIME / Estudio para la Definición de Productos Inmobiliarios en el Predio El Capomo, Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	293,126.53	14-Oct-2005	14-Oct-05 12-Dic-05	
	NAPD-0401/05-S-01	C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S.C. / Plan Maestro y de Negocios El Capomo, Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	264,532.72	20-Oct-2005	20-Oct-05 19-Dic-05	
	NAPV-0406/05-S-01	CRA ASESORÍA Y DISEÑO, S.A. / estudio de mecánica de suelos y Diseño Estructural de Puentes para el Proyecto de Ingeniería Urbana Integral. (Proyecto Ejecutivo de Ingeniería Urbana Integral, Incluyendo Diseño Urbano para el Polígono Litibú dentro de la Zona del CIP Nayarit).	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	202,333.40	31-Ago-2005	01-Sep-05 30-Sep-05	
	NADU-0404/05-S-01	CONSULTORÍA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C.V. / Supervisión Integral Incluyendo Ingeniería de Costos de las Obras Relativas a la Construcción de Puerta de Acceso, Oficina de Ventas; Perforación y Equipamiento de Pozo Profundo para el Abasto de Agua Potable al Polígono Litibú y Remodelación de Oficina de Ventas en Nuevo Vallarta del CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	319,972.99	18-Jul-2005	18-Jul-05 31-Dic-05	
	NAPD-0401/05-S-04	ARQ. JUAN VICENTE FERNÁNDEZ ARES DE PARGA / Plan Maestro Plaza Titibú Centro Urbano- Turístico. Centro Integralmente Planeado Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	303,128.87	11-Jul-2005	12-Jul-05 09-Sep-05	
	NADU-0404/05-S-08	INMOBILIARIA CAGIDE, S.A. DE C.V. Análisis y adecuación de conceptos de diseño de elaboración de las bases de licitación para la construcción de campo de golf Litibú Cip Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	183,884.29	01/12/2005	01-Dic-05 31-Dic-05	
14	TOTAL			3,266,082.02			
24	TOTAL			154,650,213.21			
1	NAPA-0404/05-S-01	GREG NORMAN GOLF COURSE DESIGN COMPANY Realización del Diseño y Proyecto Ejecutivo del Campo de Golf en Litibú, Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	875,000 USD - \$9,615,000 pesos aprox (15 POR 1)	31/08/2005	01-Sep-05 31-Dic-05	
25	TOTAL			164,265,213.21			




VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 11. Contratos formalizados del 1° de enero a la fecha

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO A LA FECHA Procedimiento de Contratación: ARTÍCULO 1°, TERCER PÁRRAFO DE LA LOPSRM (Excepciones a la Ley)							
NO.	CONTRATO	CONTRATISTA / DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS	UNIDAD ADMINISTRATIVA CONTRATANTE	MONTO SIN IVA	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	VIGENCIA	CONVENIOS DE AMPLIACIÓN
OBRA							
	NADO-0402706-O-01	FONATUR-BMQ, S.A. DE C.V. / Planta Desalinizadora (1a. Etapa), Línea de Conducción de Agua Potable de 14 a Tanque de Regularización, Emisor de Aguas Negras de Cárcamo a Planta de Tratamiento y Línea de Conducción de Agua Tratada de 12 al Lago del Campo de Golf; para el Polígono Litibú del CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	43,287,583.83	08-Jun-2006	20-Jun-06 16-Nov-06	
	NADO-0402706-O-02	FONATUR-BMQ, S.A. DE C.V. / Perforación y Equipamiento de Pozos Profundos 2, 3 y 4; así como Línea de Conducción de Agua de Mar de 20 y Línea de Conducción de Agua de Rechazo de 18; para el Suministro de Agua Potable al Polígono Litibú del CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	8,165,251.79	22-May-2006	05-Jun-06 02-Sep-06	
	NADO-0402706-O-03	FONATUR-BMQ, S.A. DE C.V. / Obra de toma de agua de mar, descarga de agua de rechazo y cárcamo de bombeo de agua de mar para el sistema de desalinización del polígono Litibú del CIP Nayarit	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	8,559,086.42	13-Jun-06	28-Jun-06 25-Sep-06	
	TOTAL						
SERVICIOS							
	NADU-0404706-S-03	FONATUR-BMQ, S.A. DE C.V. / Apoyo Técnico y Administrativo para la Supervisión del Proceso Constructivo, el Diagnóstico y Atención de Problemáticas Técnicas y Normativas de las Obras en el Polígono Litibú del CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	4,367,985.96	15-Mar-2006	16-Mar-06 15-Mar-07	
	TOTAL						

VII. Acciones realizadas

VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos

VII. 5. 11. Contratos formalizados del 1° de enero a la fecha

**FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL
CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO A OCTUBRE 2006
Procedimiento de Contratación:**

ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS (Excepciones a Licitación Pública)

NO.	CONTRATO	CONTRATISTA / DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS	UNIDAD ADMINISTRATIVA CONTRATANTE	MONTO SIN IVA	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	VIGENCIA	CONVENIOS DE AMPLIACIÓN
OBRA							
	TOTAL						
SERVICIOS							
	NADU-0404/06-S-01	MACOCIA, S.A. DE C.V. / Brigadas de Topografía para Supervisión y Control de Obras en el Centro Integralmente Planeado de Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	1,875,438.74	27-Feb-2006	01-Mar-06 26-Sep-06	
	NAPH-0402/06-S-01	GRUPO DE INGENIERÍA SAGITARIO, S.A. DE C.V. / Proyecto Ejecutivo de la Obra de Toma de Agua de Mar y Emisor Submarino para el Vertido del Agua de Rechazo de la Planta Desalinizadora del Polígono Litibú, en el CIP Navarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	1,378,635.47	27-Feb-2006	27-Feb-06 27-May-06	
	TOTAL						




VII. Acciones realizadas
VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos
VII. 5. 11. Contratos formalizados del 1° de enero a la fecha

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO A OCTUBRE 2006 Procedimiento de Contratación: ARTÍCULO 43 DE LA LOPSRM. Adjudicación Directa (Excepciones a licitación pública)							
NO.	CONTRATO	CONTRATISTA / DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS	UNIDAD ADMINISTRATIVA CONTRATANTE	MONTO SIN IVA	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	VIGENCIA	CONVENIOS DE AMPLIACIÓN
OBRA							
	TOTAL						
SERVICIOS							
	NAPU-0401/06-S-03	VRM CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS, S.A. DE C.V. / Proyecto Arquitectónico Ejecutivo de Acceso Público a Playa Litibú, Nav.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	296,987.76	05-Jun-2006	05-Jun-06 19-Jul-06	
	NAPA-0404/06-S-04	ARQ. HILARIO EFRAÍN LÓPEZ ORTEGA / Proyectos Arquitectónicos de Acciones de Mejoramiento del Poblado de Higuera Blanca, Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	292,066.86	05-May-2006	08-May-06 21-Jun-06	
	NAPU-0401/06-S-01	ARIES INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V. / Levantamientos Topográficos para la Verificación de Linderos y Superficies del Polígono El Capomo del Centro Integralmente Planeado Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	308,859.31	28-Feb-2006	01-Mar-06 29-Abr-06	
	NAPH-0402/06-S-03	COPEI INGENIERÍA, S.A. DE C.V. / Estudio de Propección Geohidrológica para el Polígono El Capomo en el CIP Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	309,193.35	15-Mar-2006	15-Mar-06 12-Jun-06	
	NADU-0404/06-S-02	MEKANO ARQUITECTOS, S.A. DE C.V. / Brigadas de Topografía para Apoyo de Supervisión para el Inicio de la Construcción del Campo de Golf de 18 Hoyos en Litibú, Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	319,552.56	07-Feb-2006	07-Feb-06 23-Mar-06	
	NAMA-0404/06-S-01	INSTITUTO TECNOLOGICO DE BAHIA DE BADERAS Estudio para la proteccion de las tortugas marinas y de sus nidos en el área del proyecto Litibú en nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	299,996.99	28-Feb-06	01-Mar-06 31-Dic-06	
	NAPA-0404/06-S-05	GUTIERREZ CORTINA Y ASOCIADOS, S.C. Proyecto arquitectónico ejecutivo Casa Club del campo de golf Litibú, Nayarit.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	1,099,584.29	26-Jul-06	26-Jul-06 23-Oct-06	
	TOTAL						




VII. Acciones realizadas

VII. 5. Documentación soporte de la aplicación de los recursos

VII. 5. 11. Contratos formalizados del 1° de enero a la fecha

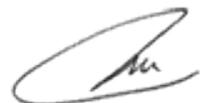
**FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
SUBDIRECCION DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACION REGIONAL
CONTRATOS FORMALIZADOS DEL 1° DE ENERO A OCTUBRE 2006
Procedimiento de Contratación:**

ARTÍCULO 42 DE LA LOPSRM. Adjudicación Directa (Excepciones a licitación pública)

NO.	CONTRATO	CONTRATISTA / DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS	UNIDAD ADMINISTRATIVA CONTRATANTE	MONTO SIN IVA	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	VIGENCIA	CONVENIOS DE AMPLIACIÓN
OBRA							
	NAPA-0404/06-S-06	GREG NORMAN GOLF COURSE DESIGN COMPANY Coordinación y dirección de la construcción campo de golf de Litibú, Nay.	DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO	913,631.13	17-Ago-06	17-Ago-06 31-Dic-06	

Nota:

La información completa relativa a los contratos de obras y servicios otorgados se encuentra en el numeral VIII_1. del inciso VII Seguimiento y control, y lo referente al presupuesto, se presenta en el inciso VII Acciones realizadas, subíndice VII.3.3, denominado Presupuesto 2006.

VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.1 El Plan Maestro como eje rector del proyecto

Antecedentes.-

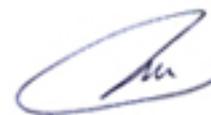
La reserva que abarca el Desarrollo Litibú, posee una superficie total de 167 Ha. La integración de dicha reserva para el desarrollo del proyecto, sufrió en el tiempo múltiples modificaciones, debido al intenso proceso de negociación que se llevó a cabo con propietarios establecidos previamente dentro el polígono de desarrollo.

En determinado momento, las negociaciones se entorpecieron a tal grado, que se llegó a condicionar que el proyecto tuviera que llevarse a cabo de manera fraccionada en dos polígonos ante la negativa de los propietarios de comercializar parte o la totalidad de su propiedad y cuya localización en la porción central del proyecto, ponía en riesgo la viabilidad del proyecto.

Después de un intenso proceso de negociación con los propietarios, se obtuvo una fracción de terreno que permitió la continuidad del proyecto y de cierta manera, preservar su carácter integral. Lo anterior en virtud de que dichas propiedades privadas estaban en la parte central del polígono y con su inclusión al proyecto se logró que los 2 propietarios, se sumaran en términos de visión y reglamentación, acatando los usos del suelo, densidades, lineamientos de imagen y régimen de propiedad en condominio.

De acuerdo con el Plan Director de Desarrollo Urbano, la reserva posee una densidad bruta de 25 cuartos por hectárea, lo que permitiría el desarrollo de 4,188 cuartos de hotel o 2,094 unidades residenciales turísticas, ya que se ha establecido una equivalencia promedio de 2 cuartos hoteleros por cada unidad de alojamiento habitacional.

De acuerdo con lo antes descrito, la configuración del Plan Maestro pasó por diversos estadios, durante la fase de Planeación, se elaboraron diversos esquemas de diseño, que integraban a partir de escenarios alternativos de obtención de reserva, campo de golf, lotes hoteleros y para condominios, lotes comerciales, así como lotes para servicios y equipamiento.



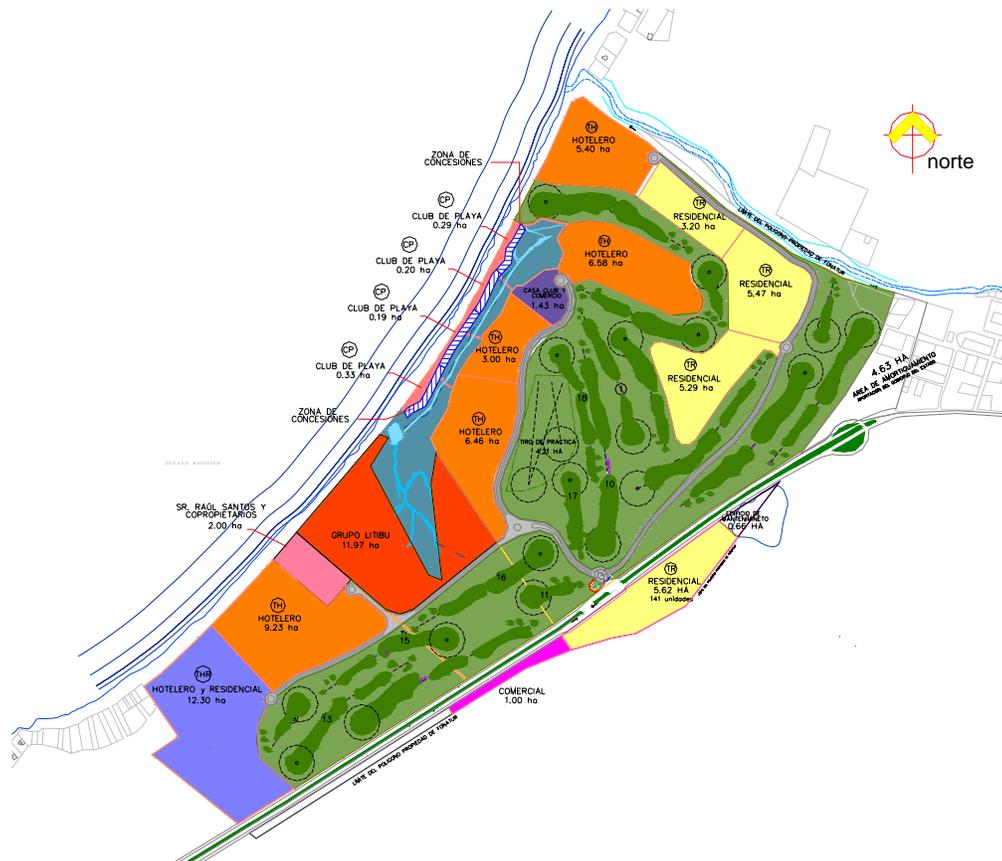


Figura Número 1. Versión anterior del Plan Maestro Litibú.

Una vez trasladado el proyecto a la Dirección Adjunta de Desarrollo para su diseño ejecutivo y construcción, se procedió a la definición del Plan Maestro definitivo.

Para ello, el 2 de agosto del 2004, se contrató a la empresa "C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS S.C." para la elaboración del Plan Maestro que contempló aspectos de diseño urbano, imagen urbana, directrices de arquitectura y de paisaje. Dicho estudio concluyó el 30 de octubre de 2004 y tuvo un costo de \$237,242.42 ([Anexo 154](#))

Su conceptualización se basó en estudios de mercado previamente realizados donde se identificaron los patrones de comportamiento actual y futuro, tanto de la actividad turística en diversos segmentos, como de la actividad inmobiliaria en la región. De igual manera se sustentó a partir del conocimiento de las condicionantes naturales a las que se vería sometido el desarrollo (topografía, vistas, edafología, vegetación, clima, hidrología subterránea y superficial entre las más importantes), así como del marco legal urbano y ambiental vigente.



El Plan Maestro constituyó el instrumento básico para orientar la intervención en la reserva. En él se establecieron las estrategias de desarrollo turístico y de protección del medio ambiente para obtener al final del proceso altos estándares en los aspectos ambientales, funcionales, técnicos y plásticos que dieran garantía de que se tendría un conjunto en armonía con los entornos natural y cultural del sitio.

Una vez obtenido un Plan Maestro que reuniera las mejores condiciones para el desarrollo, se elaboró a través de la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, un Plan de Negocio, insumo bajo el cual, se lograría gestionar y acceder a una línea de crédito ante la Banca de Desarrollo por un monto de 315.8 mdp para la realización de los estudios y proyectos ejecutivos y llevar a cabo las obras de infraestructura, urbanización y construcción de campo de golf, así como las edificaciones específicas: Casa Club, Oficinas de Ventas y Promoción y Puerta emblemática de acceso al desarrollo.

La importancia del Campo de Golf en el desarrollo como elemento de plusvalía y detonación de la inversión, requirió la contratación de una firma reconocida internacionalmente para ubicar la primera etapa del nuevo CIP en una posición alta del mapa turístico. Una vez analizadas diversas alternativas, se contrató el proyecto ejecutivo del Campo de Golf a la firma Greg Norman Design, quien por su experiencia y prestigio, lograría satisfacer los requerimientos ambientales, funcionales, técnicos, plásticos de operación y mantenimiento. Contrato NAPA-0404/05-S-01 Diseño Ejecutivo del Campo de Golf en el polígono Litibú del CIP Nay." El cual efectuó del 01 de agosto al 15 de noviembre del 2005. ([Anexo 196](#))

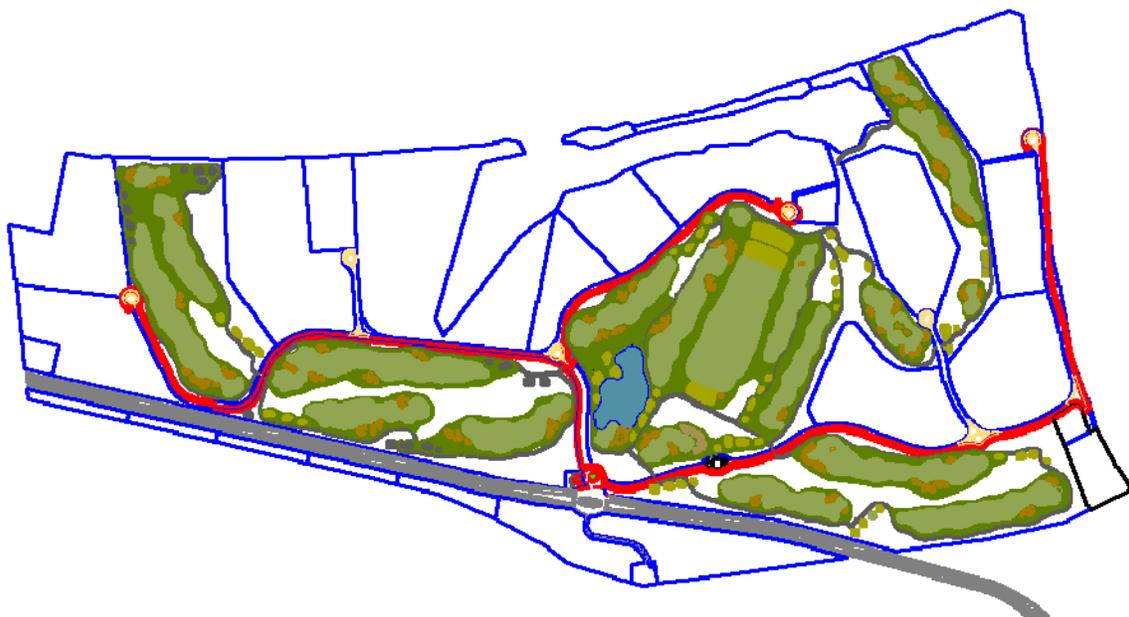


Figura Número 3. Campo de Golf para el Plan Maestro Litibú.

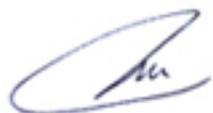
Como parte de la detonación del desarrollo se consideró necesario construir un acceso digno al conjunto que sentara las bases de la calidad e imagen pretendidas. Dicho acceso iría acompañado por una instalación flexible que sirviera como oficinas de ventas y que una vez concluido el proceso de comercialización, funcionara como oficinas administrativas del condominio, por ello, se contrató al Arq. H. EFRAÍN LÓPEZ ORTEGA la elaboración del proyecto ejecutivo de la Puerta de Acceso y Caseta de Ventas.

Por lo que se refiere al proyecto ejecutivo Puerta de Acceso contrato NAPA-0404/04-S01 realizado por le arquitecto López Ortega fue ejecutado en el lapso comprendido del 11 de agosto de 2004 al 8 de noviembre 2004 por un monto de \$249,167.9 [\(Anexo 156\)](#)

Y en cuanto a la Casera de Ventas contrato NAPA-0404/04-S02 ejecutado por el mismo arquitecto se llevó a cabo del 26 de agosto del 04 al 23 de noviembre del 2004 cuyo monto total ascendió a \$545,604.03 [\(Anexo 157\)](#)



Figuras Número 4. Proyecto de Puerta de Acceso y Caseta de Ventas, Litibú



Para complementar la visión conceptual del Proyecto, se determinó que el proyecto debería contar con un centro de animación, entretenimiento y comercio que elevara la integración y convivencia de las personas en un espacio por lo que el 12 de julio del 2005, se contrató al ARQ. JUAN VICENTE FERNÁNDEZ ARES DE PARGA, para realizar el “Plan Maestro Plaza Litibú, para concluirlo el 9 de septiembre de 2005, por un costo total de \$348,599.20, ([Anexo 191](#)) Mediante dicho estudio se propuso la creación de un complejo integral que agrupara los servicios de Casa Club del Campo de Golf con hoteles boutique junto con servicios comerciales, recreativos y de diversión nocturna.

La incorporación de un Centro de Convivencia configuraría un núcleo de actividad que se consolidara como uno de los elementos ancla ordenadores y detonadores del Conjunto. De igual manera, el proyecto consideró su evaluación de prefactibilidad económico y financiera en función de las expectativas de crecimiento y capacidad instalada del Desarrollo.

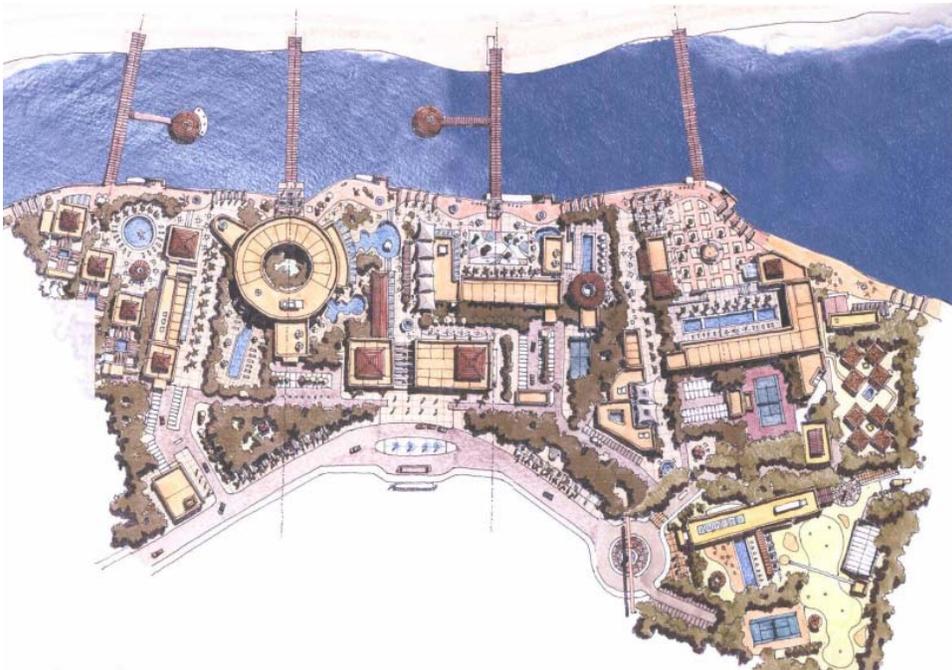


Figura Número 5. Esquema en planta de la Plaza Litibú.

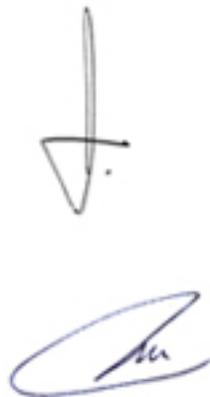
A handwritten signature in blue ink, positioned below a simple line drawing of a downward-pointing arrow.



Figura Número 6. Perspectiva de la Plaza Litibú.

Como parte de la planeación integral del Proyecto Litibú, se previó la conformación de un instrumento de control de la imagen y el mantenimiento del desarrollo, determinado la instrumentación de un Régimen de un Condominio Maestro. Para iniciar este procedimiento fue necesario determinar el uso de suelo, densidad y capacidad de cada uno de los lotes en función de su ubicación en el desarrollo, con el objetivo de obtener el máximo potencial de desarrollo de todos los lotes.

Una vez establecidas las normas aplicables a cada uno de los lotes, efectuó el pago de derechos al Notario Público José Daniel Saucedo Bercochea un monto de \$1'949,250.0 por el otorgamiento de la escritura pública No. 21959 relativa a la Constitución del Régimen de Condominio y Reglamento de Administración que permitirán que sean los condóminos quienes aseguren la permanencia y plusvalía de su propiedad en el mercado inmobiliario, trabajo que se ha llevado a cabo tanto en 2005 como en el 2006 llevaría a cabo.

Como parte de este proceso, a través del contrato NAPD-041/05-S-07 se efectuaron los trabajos de "Matematización y descripción de lotes Plan Maestro polígono Litibú, CIP Nayarit" encomendándose a la empresa CORONA Y NUÑEZ CONSULTORES S.A. DE C.V. para realizarlos en el periodo del 24 de octubre del 2005 al 30 de diciembre de 2005 y cuyo costo ascendió a \$137,866.8 ([Anexo 207](#)). El objetivo de este estudio fue contar con la descripción detallada de cada uno de los polígonos y sus superficies con coordenadas y rumbos azimutales, insumo básico para la elaboración de documentos oficiales del Régimen de Condominio.

De igual manera, como parte fundamental del régimen de propiedad en condominio y siendo la imagen arquitectónica un aspecto fundamental que distinguiría y daría identidad al proyecto, el ARQ. JUAN VICENTE FERNÁNDEZ ARES DE PARGA, fue contratado nuevamente NAPD0401/05-S-02 el 12 de octubre de 2005, con la finalidad de elaborar los lineamientos de imagen arquitectónica, trabajos que fueron concluidos el 25 de noviembre de 2005 con un costo total de \$182,956.18 ([Anexo 204](#)).

Dichos lineamientos se establecieron de acuerdo con la imagen concebida previamente para la "Plaza Litibú", determinando la calidad e imagen general del

Desarrollo Turístico mediante la formación de una concepción estética, volumétrica y de proporciones tales que crearan presencia e identidad en el sitio, orienten el crecimiento y faciliten el ordenamiento y regulación de la imagen. Asimismo, con este estudio fue determinada la imagen arquitectónica objetivo del desarrollo, mediante concepciones básicas como el rescate e implementación de condiciones y características urbanas típicas de la Costa del Pacífico. Asimismo, se estableció el cumplimiento cabal de todas las restricciones en cada uno de los lotes del conjunto, promover y propiciar una imagen urbana de calidad tal, que complementen las características naturales del sitio y realcen una armoniosa mezcla entre lo creado y el medio natural, las transiciones y la relación entre los diferentes lotes del polígono Litibú y sus alrededores.



Figura Número 7. Lineamientos de Imagen Arquitectónica en Litibú.



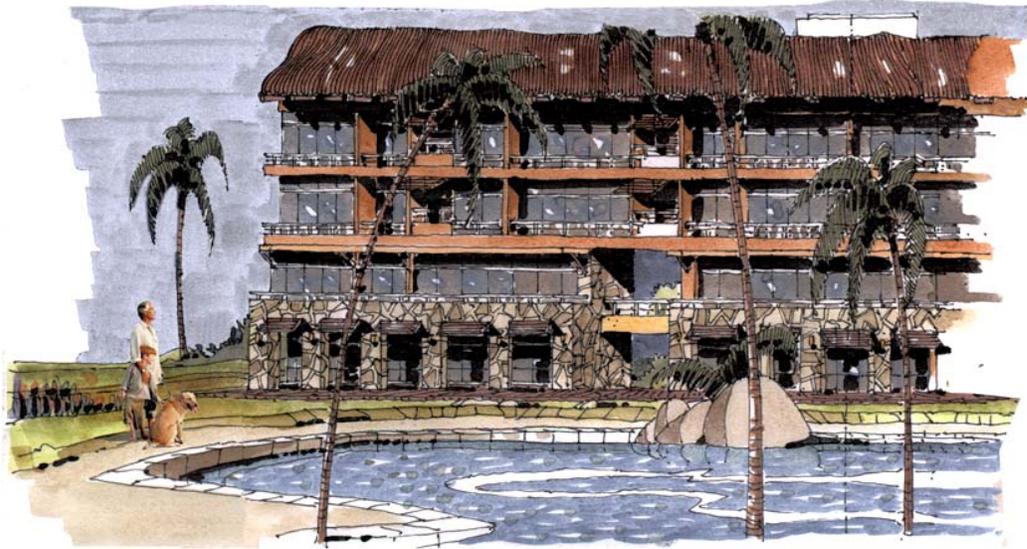
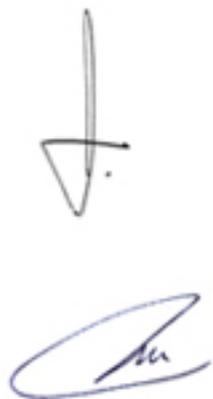


Figura9 Ejemplo de Edificios de Departamentos.

Acompañando a este estudio se tiene previsto llevar a cabo el proyecto de señalética interna que redondeará el concepto de imagen pretendido para el desarrollo.



Figura Número. 8: Ejemplo de señalización para el CIP Nayarit.



Al igual que el acceso y el Campo de Golf, se determinó que la Casa Club, sería otro de los elementos importantes para determinar la calidad del conjunto, por ello, se seleccionaron a una serie de arquitectos de prestigio con experiencia en el desarrollo de edificaciones análogas compatibles con los criterios de imagen que se pretenden promover. El proceso de contratación del proyecto ejecutivo fue difícil pues se licitó en dos ocasiones bajo la modalidad de invitación restringida declarándose en ambas desierto pues los despachos invitados contaban con compromisos que les impedía cumplir con los compromisos finalmente, se contrató mediante asignación directa el proyecto arquitectónico ejecutivo de la Casa Club del Campo de Golf, a la BOSCO ARQUITECTOS contrato NAPA0404/06-S-05 para ser efectuado del 26 de julio de 2006 y concluye el 23 de octubre del 2006, por un monto de \$1'099,584.29 pesos .



Figura 9- Anteproyecto Casa Club Campo de Golf Litibú.

Concepto del Plan Maestro

El Plan Maestro de Litibú comprende un campo de golf de 18 hoyos PGA con dos circuitos escénicos que confluyen en el corazón del proyecto donde se ubican la casa club y el predio destinado a alojar la Plaza Litibú. El campo de golf se encuentra rodeado por grandes lotes para uso hotelero y residencial turístico. La mayor parte de los lotes poseen vistas espectaculares al mar, al estero y al campo de golf. El Plan Maestro de Litibú permite la flexibilidad y adaptabilidad a condiciones particulares ya que los grandes lotes tienen capacidad de cambiar de uso hotelero a residencial turístico y viceversa, de acuerdo a las correspondencias establecidas en Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas vigente.

El concepto del proyecto procura vistas escénicas y variadas teniendo como remates principales el mar y el estero. Los predios donde se ubicará el desarrollo inmobiliario, comercial y hotelero estarán subordinados y se entrelazarán con los hoyos del campo de golf.

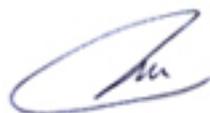


Dichos predios ocupan bolsas de terreno urbanizable dentro y alrededor del campo que serán sujetos de uso y subdivisión flexible para adaptarse a las necesidades y requerimientos de futuros inversionistas y desarrolladores.

Los condominios y hoteles que resulten de las subdivisiones de los grandes polígonos podrán tener reglamentos internos de imagen urbana siempre y cuando sean compatibles y complementarios a lo estipulado en el Reglamento que para el efecto del Condominio Maestro se ha establecido.



Figura. Núm. 10. Zonificación Primaria Litibú, Nayarit.



CUADRO 1. Distribución General de Áreas Polígono Litibú

USO DE SUELO	SUPERFICIE		PORCENTAJE
	(M ²)	(HA.)	
Turístico hotelero	268,768.56	26.88	16.04%
Residencial turístico	273,080.52	27.31	16.30%
Área privada	141,227.43	14.12	8.43%
Uso mixto comercial	23,684.10	2.37	1.41%
Campo de golf	791,990.19	79.20	47.27%
Casa club	5,824.87	0.58	0.35%
Club de playa	16,364.27	0.58	0.98%
Equipamiento e infraestructura	30,964.42	3.10	1.85%
Hotelero comercial	46,918.96	4.69	2.80%
Área verde	4,327.96	0.00	0.26%
Vialidad	72,174.18	7.22	4.31%
TOTAL	1,675,325.46	167.53	100.00%

NORMAS DE USO DE SUELO

El desarrollo de Litibú se rige por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit publicado en el periódico oficial del sábado 1 de junio de 2002. De acuerdo con la zonificación primaria de este Plan, las 167 Ha que constituyen el polígono Litibú, están indicadas como áreas para Destino Turístico con una densidad aplicable a este polígono es de 25 cuartos por hectárea.

Los usos del suelo establecidos en el “Plan Maestro LITIBU” y la normatividad aplicable a cada uno de ellos, se definieron a partir del análisis de la capacidad potencial de desarrollo, de la compatibilidad de usos del suelo y de la reglamentación aplicable a cada uno de los lotes. La densidad bruta del proyecto se distribuye en cada lote, aprovechando sus características geométricas, de ubicación respecto al desarrollo y a usos de suelo de sus colindancias. De esta manera, la densidad neta optimiza el potencial de cada uno de los lotes en combinación con elementos físicos que impactan su contexto.

El proyecto cuenta con la posibilidad de cambiar o combinar los usos de suelo hotelero y residencial de acuerdo a la equivalencia de 1 unidad de alojamiento es igual a 1 cuarto hotelero y a 0.5 unidades de uso habitacional.



CUADRO 2 . Litibú Tabla de Áreas – Áreas en la Reserva

LOTE	USO DE SUELO	ÁREA (m2)	ÁREA (ha.)	DENSIDAD		CAPACIDAD			NIVELES (máximos)	CUS	COS
				(ctos./ha.)	(viv/ha.)	cuartos	viv	unidades de alojamiento			
L-1	Hotelero	54,782.83	5.48	60		329		329	4	1.00	0.50
L-1A	Equipamiento	2,487.36	0.25								
L-2	Residencial	31,386.64	3.14		25		78	157	6	1.00	0.30
L-3	Residencial	56,446.08	5.64		30		169	339	6	1.00	0.30
L-4	Hotelero	53,369.83	5.34	60		320		320	4	1.00	0.50
L-4A	Club de playa	3,850.15	0.39						2	0.20	0.20
L-5	Residencial	50,897.04	5.09		30		153	305	6	1.00	0.30
L-6	Casa club	5,824.87	0.58						2	1.20	1.00
L-7	Hotelero	46,918.96	4.69	25		117		117	4	1.60	0.80
L-7A	Club de playa	7,854.23	0.79						2	0.20	0.20
L-9	Hotelero	33,123.08	3.31	40		132		132	4	1.00	0.50
L-9A	Club de playa	4,659.89	0.47						2	0.20	0.20
L-10	Residencial	23,603.65	2.36		70		165	330	6	1.00	0.30
L-12	Hotelero-residencial	120,695.19	12.07	45	22.5	543	272	543	6	1.00	0.50
L-13	Hotelero-residencial	20,532.24	2.05	40	20	82	41	82	6	1.00	0.50
L-14	Área verde	465.94	0.05								
L-15	Hotelero	76,315.11	7.63	60		458		458	4	1.00	0.50
L-16	Campo de golf	113,001.41	11.30								
L-17	Hotelero	51,177.71	5.12	60		307		307	4	1.00	0.50
L-18	Residencial	49,293.07	4.93		30		148	296	6	1.00	0.30
L-18A	Área verde	597.10	0.06								
L-18B	Equipamiento	19.90	0.00								
L-19	Equipamiento	4,614.78	0.46								
L-20	Comercial	4,708.54	0.47						2	0.50	0.25
L-21	Comercial	4,078.36	0.41						2	0.50	0.25
L-22	Comercial	4,122.10	0.41						2	0.50	0.25
L-23	Comercial	4,077.08	0.41						2	0.50	0.25
L-24	Comercial	6,698.02	0.67						2	0.50	0.25
L-25	Residencial	24,098.64	2.41		30		72	145	6	1.00	0.30
L-26	Residencial	37,355.40	3.74		30		112	224	6	1.00	0.30
L-27	Equipamiento	2,178.21	0.22								
L-28	Equipamiento	100.00	0.01								
L-29	Campo de golf	158,613.77	15.86								
L-30	Campo de golf	290,477.10	29.05								
L-30A	Campo de golf	33,459.53	3.35								
L-30B	Equipamiento	3,210.73	0.32								
L-30C	Campo de golf	39,102.01	3.91								
L-31	Campo de golf	157,336.37	15.73								
L-32	Equipamiento	16,991.07	1.70								
L-33	Área verde	3,264.92	0.33								
L-38	Equipamiento	1,362.37	0.14								
	Vialidades	72,174.18	7.22								
	TOTALES	1,675,325.46	167.53			2,289	898	4,085			
								UNIDADES DE ALOJAMIENTO			4,085
								UNIDADES DE ALOJAMIENTO AUTORIZADOS POR EL PLAN DE DESARROLLO			
								URBANO MUNICIPAL			4,188
								DIFERENCIAL -			103



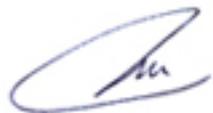



Figura. Núm. 11. Plan Maestro Litibú, Nayarit.

El Plan Maestro de Litiú Nay. representa la puesta en marcha del Proyecto, considerándose como la primera etapa y dada la respuesta en el ritmo de ventas y la aceptación del producto inmobiliario y turístico ofertado por FONATUR, los esfuerzos del Fondo se orientarán a iniciar con El Capomo la segunda etapa del proyecto, creando un Corredor Turístico, similar al de Los Cabos, que detone el desarrollo de ambos proyectos turísticos.

Para la tercera etapa, si bien el Gobierno del Estado había considerado el polígono de la Peñita de Jaltemba, por problemas presentados se requiere que el Gobierno del Estado identifique una nueva reserva territorial factible de desarrollo.

De acuerdo con el análisis preliminar económico financiero, se estima que la tercera etapa de desarrollo requerirá de una inversión estimada de 1,040 mdp para alcanzar los objetivos y metas planteadas.



VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.2 Gestión interinstitucional

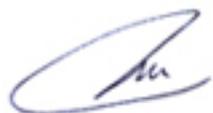
Con la finalidad de cumplir con las disposiciones normativas aplicables, así como para obtener las autorizaciones, permisos y licencias necesarias para la realización de los proyectos y conociendo el marco de actuación de las distintas Dependencias y Entidades del Gobierno Federal, Estatal y Municipal, la labor desarrollada se enfoca a gestionar y efectuar una serie de trámites, estudios y acciones que dichas instancias demandan para la autorización de los proyectos y la ejecución de las obras.

De igual manera, dentro del presupuesto autorizado de la Dirección Adjunta de Desarrollo (DAD) se contemplan recursos para el pago de derechos, concesiones y permisos que se requieran.

Dicha tramitología se efectúa en estrecha coordinación con las áreas competentes, por lo que en múltiples ocasiones se realizan presentaciones de los proyectos ante las autoridades, se suscriben convenios de colaboración o se someten a revisión los proyectos con objeto de que sean sancionados y que éstos cumplan con las normas aplicables.

Es variada y compleja la atención que demandan estos asuntos y se tiene que contemplar su cumplimiento desde la etapa de planeación, previo a la ejecución de las obras e incluso notificando a la autoridad de la conclusión de los trabajos con la finalidad de que las instancias verifiquen que fueron cumplidos en tiempo y forma.

Así el personal técnico de la DAD realiza gestiones para la delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre ZFMT, la solicitud de Autorización para la cesión de derechos y obligaciones de concesión para el uso, aprovechamiento o explotación de una superficie de playa, y/o Zona Federal Marítimo Terrestre y/o terrenos ganados al mar; las Autorizaciones de Impacto Ambiental en sus distintas modalidades, la Autorización de Cambio de Uso de Suelo Forestal, las solicitudes para explotación de los recursos naturales, así como las relativas al aspecto urbano entre las que se encuentran: la Autorización de Subdivisión o Fusión de Predios, Autorización de Fraccionamiento, Autorización de Lotificación en Régimen de Condominio, Licencia de Construcción Municipal, Nomenclatura y Número Oficial entre otras múltiples y la coordinación también radica en realizarlas, de acuerdo a sus ámbitos de competencia a nivel federal, estatal o local.

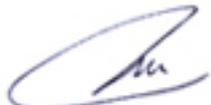


Para la realización de dichas gestiones se contrataron los servicios de la empresa Consultoría Mexicana de Servicios, S.A. de C.V., con motivo de contar con el apoyo en la gestión de acuerdos con dependencias oficiales, coordinación y supervisión de los trabajos de campo y revisión de los proyectos ejecutivos de urbanización y planta de tratamiento de aguas residuales para el Polígono Litibú, dentro de la primera etapa del CIP Nayarit, mediante contrato NAPU-0401/04-S-02, con un importe de \$1´444,777.3 y por el período del 16 de octubre del 2004 al 12 de agosto del 2005.

Así también, se le contrató a esta misma empresa, por el período del 29 de noviembre al 22 de enero del 2007, mediante el contrato NADU-0404/05-S-03, con motivo de efectuar la coordinación de los trabajos a realizar en la primera etapa del CIP Nayarit (LITIBÚ) que incluye la urbanización integral, equipamiento y la coordinación con autoridades locales y estatales, erogándose a la fecha por este contrato \$533,117.3.

Lo anterior obedeció a la necesidad, por parte de FONATUR, de concertar con las autoridades Estatales y Municipales, los convenios de colaboración y los compromisos de corresponsabilidad interinstitucional e intergubernamental, así como tratar a nivel local las licencias y permisos relativos a los trabajos por realizar, gestionando y realizando los tramites requeridos ante las Oficinas Estatales de las Dependencias competentes, realizando la coordinación y supervisión de esos mismos trabajos y tener quien represente al FONDO en la localidad para atender y dar solución a cualquier eventualidad que pudiera presentarse.

Dentro del presente Libro Blanco del CIP Nayarit, se anexarán las solicitudes y autorizaciones más importantes para la ejecución de tan importante proyecto.



VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.2 Gestión interinstitucional

VII.6.2.1 Autorizaciones en Materia Ambiental

La experiencia de FONATUR y el cuidado del medio ambiente.-

Desde su creación en 1974, FONATUR se ha encargado de asesorar, desarrollar y financiar planes y programas de fomento al turismo, apoyándose en los aspectos ambientales, como un elemento condicionante en el diseño de planes de desarrollo urbano-turístico y proyectos de infraestructura.

Para ello, se han desarrollado alrededor de 250 estudios ambientales como son: estudios geohidrológicos, de vegetación y fauna local, de Ordenamiento Ecológico, Manifestaciones de Impacto Ambiental, Estudios Técnicos Justificativos para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, Estudios de Riesgo, Programas de Prevención de Accidentes, Estudios de Evaluación de Daños, Estudios de Evaluación de Resultados, Proyectos Ejecutivos de diversa índole como el manejo de desechos sólidos, para el Tratamiento de Aguas Negras, para la Disposición de Aguas Tratadas, así como interactuar con las autoridades en materia ambiental.

Con estas acciones, se ha podido conocer y planear los aprovechamientos hídricos, trazar rutas de navegación en el mar y lagunas, aportar información técnica para el cálculo de construcciones, implementar acciones de mitigación contra efectos erosivos, establecer una zonificación básica para el aprovechamiento del territorio y establecer tanto los impactos probables por la ejecución de alguna obra como las medidas de mitigación más adecuadas.

El trabajo desarrollado a lo largo de 32 años, ha permitido conformar un “Sistema de Atención y Control Ambiental”, el cual se constituye por una serie de acciones a desarrollar o implementar en las diferentes etapas del proceso de gestión de un proyecto.

La finalidad de este Sistema, ha sido crear un mecanismo de protección ambiental y de seguimiento en el cumplimiento de las distintas disposiciones normativas a las que se encuentra sujeto, para poder construir y operar las diversas obras de infraestructura necesarias para el adecuado desarrollo de los centros turísticos.

El “Sistema de Atención y Control Ambiental” se divide en 5 subsistemas que inciden en las etapas de planeación, preparación del sitio, construcción y operación de los diferentes proyectos a cargo de esta Institución; así como en los elementos



ambientales: agua, suelo, aire, vegetación y fauna, como se muestra en la [Figura 1](#).

Sistema de Gestión Ambiental FONATUR

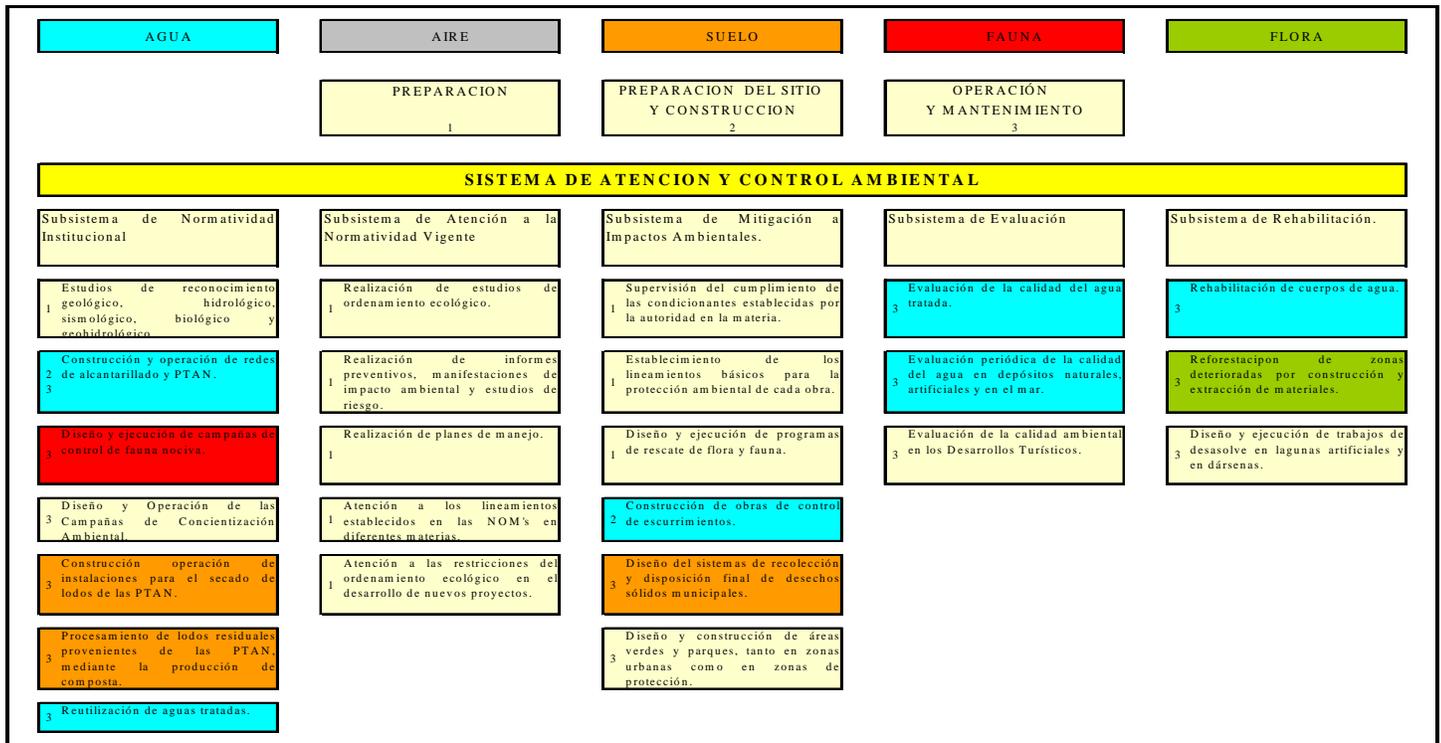
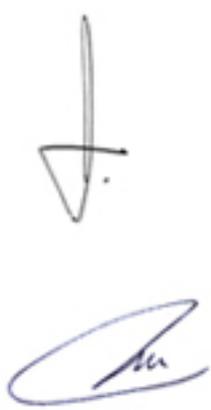


FIGURA 1. Sistema de atención y control ambiental aplicado por FONATUR ente: Subdirección de desarrollo



El Subsistema de Normatividad Básica. Tiene como finalidad, dar cumplimiento a las disposiciones internas de FONATUR, las cuales pretenden establecer las condiciones mínimas necesarias en materia de infraestructura y saneamiento ambiental para cada centro turístico.

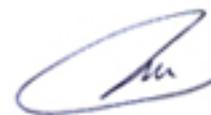
Es así, que entre las acciones que se realizan están los estudios que permiten conocer aspectos hidrológicos, geológicos, bióticos de los sitios seleccionados para las obras, de diseño, construcción y operación de plantas de tratamiento de aguas residuales, creación de áreas verdes y parques urbanos, campañas de concientización ecológica y de control de fauna nociva.

El Subsistema de Atención a la Normatividad Vigente. Está orientado a dar cumplimiento a los procedimientos normativo-administrativos que en materia de ambiental exige la autoridad, de conformidad a lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, La Ley General de Vida Silvestre, sus reglamentos, Normas Oficiales y otras relacionadas.

De esta manera, todas las obras que FONATUR lleva a cabo, cuentan con autorización en materia de impacto ambiental y recientemente con la de cambio de uso del suelo en terrenos forestales. Estas se gestionan a partir de Informes Preventivos o Manifestaciones de Impacto Ambiental y Estudios Técnico Justificativos para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales.

Con esos estudios, se ha podido identificar los impactos ambientales que pudieran generarse por la ejecución de la obra, y por ende, establecer las medidas de prevención y mitigación pertinentes. Así mismo, cuando se ha requerido, se han elaborado estudios de riesgo ambiental, especialmente en aspectos relacionados con el manejo de cloro en las plantas de tratamiento de aguas residuales.

El Subsistema de Mitigación a Impactos Ambientales por Construcción y Operación de las Instalaciones. Tiene por objetivo aplicar y dar seguimiento a todas aquellas medidas de prevención y mitigación, identificadas en los estudios ambientales realizados en cumplimiento a las disposiciones establecidas por la autoridad ambiental, como la preparación de lineamientos generales para proteger el ambiente de los efectos ocasionados por la ejecución de obras, que son de observancia obligatoria para la empresa constructora; el diseño y operación de programas de reforestación en zonas afectadas por obras viales, los programas de rescate de flora y fauna; así como la construcción de algunas obras hidráulicas.



El Subsistema de Evaluación de la Calidad Ambiental. Integra acciones específicas mediante las cuales se da seguimiento a una serie de parámetros con los que se verifica el estado que guarda algún elemento o todo un desarrollo en su conjunto. Por ejemplo, la evaluación de calidad de las aguas tratadas en las plantas de tratamiento de aguas negras para asegurar que sus afluentes no ocasionen problemas de contaminación.

También, se realizan estudios y evaluaciones sobre la calidad del agua en sistemas lagunares, así como la identificación de descargas clandestinas de aguas negras.

El Subsistema de Rehabilitación. Comprende aquellas acciones tendientes a rehabilitar áreas afectadas por las actividades de construcción o por su operación, como pueden ser zonas de bancos de materiales, cuerpos de agua, desazolve de dársenas, etc.

Se estructura además, por programas de reforestación selectiva para aquellos lugares que por efecto de las acciones de construcción de vialidades se eliminó la vegetación. Esta actividad contempla, la rehabilitación de taludes y terráceos, que propician la permanencia del suelo y por lo tanto disminuyen la efectividad de los procesos erosivos, lo que finalmente redundará en un paisaje verde y armónico.

Los trabajos de rehabilitación de los sitios perturbados, permiten recuperar atributos ambientales del recurso alterado de que se trate, mediante acciones concretas con lo que se busca su permanencia y desarrollo.

De lo anteriormente descrito, puede concluirse que en el desarrollo de sus diferentes proyectos, FONATUR implementa medidas de diversa índole que han permitido mantener una calidad ambiental alta misma que ha contribuido a sostener un creciente interés del turismo nacional e internacional en los Centros Integralmente Planeados (CIP).

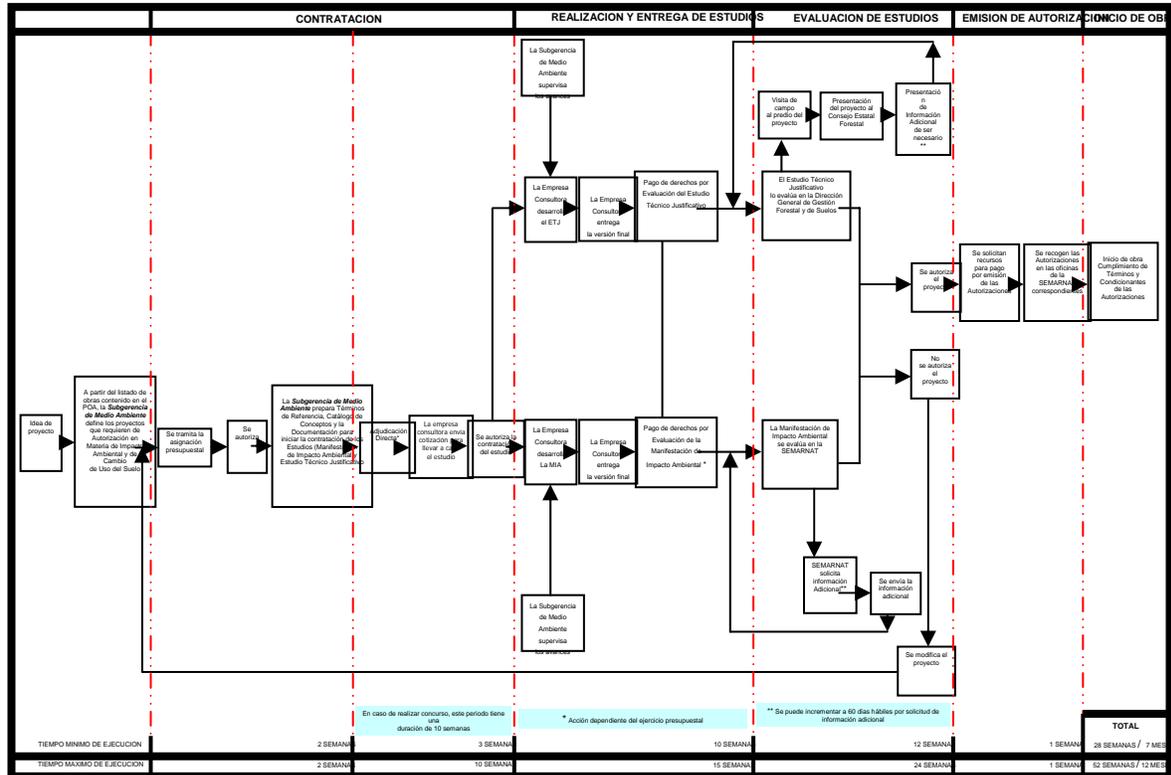
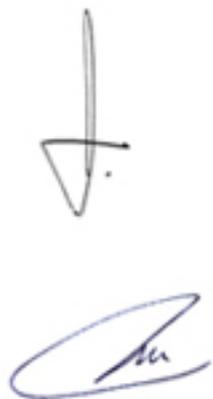
Para el caso del Proyecto Litibú en el CIP Nayarit, el análisis de la materia ambiental se ha dado en las diferentes etapas del proceso de planeación, comenzando con la recopilación de información básica en materia de flora, fauna y del entorno físico en cuanto a suelos, geología e hidrología; misma que sirvió para integrar dos estudios fundamentales en la obtención de las autorizaciones de impacto ambiental y de cambio de uso del suelo en terrenos forestales ante la SEMARNAT, cuyo proceso de gestión en términos generales, se esquematiza en la Figura 2.



FIGURA 2



FIGURA 2. PROCESO DE AUTORIZACION DE PROYECTOS EVALUADOS POR SEMARNAT

EL PROCESO DE OBTENCION DE AUTORIZACIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO LITIBU EN EL CIP NAYARIT

IMPACTO AMBIENTAL

Con la finalidad de obtener la autorización en materia de impacto ambiental, la Dirección Adjunta de Desarrollo, a través de la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, procedió a elaborar la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), contando con una propuesta de Plan Maestro del Proyecto Litibú

Para ello se contrataron los servicios de la empresa “MORO INGENIERIA, S.C.” a partir del 22 de julio de 2004, que se encargaría de elaborar la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional.

El 8 de febrero del 2005, a través del oficio SPED/GGN/0085-2005, se ingresó a evaluación de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, la “Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional para el Proyecto Litibú, Nayarit”, ([anexo 238](#)).

En abril del 2005, a solicitud de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, se llevó a cabo una visita de verificación de la información, dentro del sitio para desarrollar el proyecto Litibú. En ella, los técnicos de la SEMARNAT, recomendaron ingresar de manera voluntaria, información complementaria sobre el proyecto.

El 20 de abril del 2005, se concertó una reunión en las oficinas de la SEMARNAT, para revisar aspectos del proceso de evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental.

Con el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1163.05 de fecha 21 de abril del 2005, la SEMARNAT solicitó información adicional referente al funcionamiento de humedal costero adyacente, las posibilidades de impacto por el desarrollo y las medidas que se implementarían a favor del ecosistema de manglar, dado que en la MIA se habían identificado carencias en el análisis de esta información ([anexo 239](#)).

Adjunto al oficio SPED/GGN/460-2005 de fecha 27 de mayo del 2005, se envía a la SEMARNAT, un documento en el que se atiende los diferentes aspectos requeridos como información adicional, ([anexo 240](#)).

La Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, emite la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, a través del oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1529.05 de fecha 10 de junio del 2005, ([anexo 241](#)), por los aspectos ambientales derivados del cambio de uso del suelo de vegetación forestal

en un predio de 152.63 Ha, propuesto para la construcción y operación de un desarrollo turístico residencial con campo de golf, donde se realizará la introducción de servicios urbanos (vialidad, agua potable, drenaje electricidad, telefonía así como la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras).

Posteriormente se iniciaron las gestiones ante SEMARNAT para incluir predios de particulares que se agregaron al Proyecto.

DESDE LA RECEPCION DE LA AUTORIZACION, SE HA LLEVADO A CABO EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS, MISMO QUE SE RESEÑA A CONTINUACION:

Término TERCERO. Tramitar y obtener la autorización correspondiente al cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

A través del oficio SPED/GGN/470-05 de fecha 31 de mayo de 2005, se ingresó a evaluación de la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, ([anexo 242](#)).

Con el oficio SGPA/DGGFS/712/1502/05 de fecha 27 de julio del 2005, la SEMARNAT autoriza el proyecto en materia de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, ([anexo 243](#)).

Condicionante 1. Presentar a la DGIRA para su seguimiento, en un plazo de 60 días contados a partir de la recepción de la presente resolución, un programa calendarizado para el cumplimiento de los términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas... propuestas, en función de las obras y actividades a desarrollarse durante la realización del proyecto y de los responsables de llevarlas a cabo, con el fin de planear su verificación y ejecución. Una vez presentado y validado dicho programa, el promovente deberá remitir a la PROFEPA, una copia del programa y remitirse el acuse de recibo correspondiente a esta unidad administrativa (DGIRA).

A través del oficio SPED/GGN/601-2005 de fecha 11 de julio del 2005, se envió el Programa calendarizado para la implementación de las medidas establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental, así como el cumplimiento de términos y condicionantes del Resolutivo por el cual la SEMARNAT autorizó el Proyecto Litibú del CIP Nayarit, en materia de impacto ambiental, ([anexo 244](#)).

Con el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1944.05 de fecha 9 de agosto del 2005, la SEMARNAT valida el programa presentado por FONATUR, ([anexo 245](#)).



A través del oficio SPED/GGN/768-2005 de fecha 16 de agosto de 2005, se envía a la PROFEPA copia del Programa validado por la DGIRA. ([anexo 246](#)).

Adjunto al oficio SPED/GGN/865-2005 de fecha 5 de septiembre del 2005, se remite a la DGIRA copia del acuse de la PROFEPA, ([anexo 247](#)).

Con el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.2179.05 de fecha 22 de septiembre del 2005, la DGIRA acusa de recibido, ([anexo 248](#)).

Condicionante 2. El promovente deberá presentar para la consideración y validación de la DGIRA, de manera previa al inicio de las actividades de desmonte del campo de Golf, una propuesta de “plano de distribución del área de conservación del Campo de Golf (32.70 Ha)”

Posteriormente y en un plazo no mayor de 60 días después de la recepción del oficio de validación del plano emitido por la DGIRA, el promovente deberá presentar para la consideración y validación de la Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT, una propuesta de **“Programa de Manejo del área de Conservación del Campo de Golf (32.70 Ha)”** ...

Presentado y validado dicho programa, el promovente deberá instrumentarlo y remitir tanto a esta DGIRA, como a la Delegación de la PROFEPA en Nayarit, una copia del programa. En adición, deberá ingresar de manera anual ante esta Unidad Administrativa el reporte de los resultados de dicho programa ...

Una vez que se contó con el diseño definitivo del Campo de Golf, se elaboró el Plano de distribución del área de conservación.

A través del oficio SPED/GGN/1094-2005 de fecha 25 de octubre del 2005, se envió a validación de la DGIRA, el Plano de distribución del área de conservación del Campo de Golf, ([anexo 249](#)).

Con el S.G.P.A./DGIRA.DEI.0249.06, de fecha 13 de febrero de 2006, la DGIRA valida el plano presentado por FONATUR, ([anexo 250](#)).

En paralelo al proceso de validación del plano con las áreas de conservación, se elaboró el "Programa de Manejo del Area de Conservación del Campo de Golf, localizada en el Predio del Proyecto Litibú, en Bahía de Banderas, Nayarit", solicitado por la autoridad ambiental.

Mediante el oficio SPED/GGN/274-2006, de fecha 7 de marzo de 2006, se envió, a consideración de la Dirección General de Vida Silvestre, la propuesta de Programa de Manejo, ([anexo 251](#)). Al respecto se está en espera de respuesta.



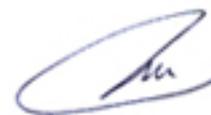


Figura 3. Estudios para creación de áreas naturales protegidas en zonas de manglar

Condicionante 3. A fin de validar la medida de compensación propuesta por el promovente, ante los posibles impactos ambientales derivados de la construcción del proyecto a menos de 100 m del límite de la vegetación de manglar, el promovente, una vez que haya sido implementada dicha medida deberá demostrar que ha resultado en beneficio de los manglares y ha maximizado los servicios ambientales proporcionados por dicho ecosistema, para lo cual deberá sustentarse en los criterios señalados en la página 42 de la Autorización.

Para dar cumplimiento a la presente condicionante, el promovente deberá presentar, de manera previa al inicio del proyecto, para la consideración y validación de esta DGIRA, un "Primer informe de las condiciones ambientales del humedal costero".

Una vez iniciadas las obras y actividades del proyecto e implementadas la medida de compensación propuesta por el promovente, este deberá ingresar de manera anual ante esta DGIRA un reporte de las condiciones ambientales del humedal costero. Dicho reporte deberá estar sustentado en la información validada del Primer Informe.



En caso de que, en un plazo de tres años a partir del inicio del proyecto y de la implementación de la medida de compensación, no se logre demostrar fehacientemente que la ejecución de la medida de compensación propuesta ha resultado beneficiosa para el humedal costero ubicado en las inmediaciones del predio, así como que se ha presentado un incremento significativo de los servicios ambientales proporcionados por dicho humedal, deberá realizar acciones de protección, restauración y/o conservación de un ecosistema equivalente (humedal costero) que aseguren dichas condiciones esperadas.

En caso de que algunos de los reportes y monitoreos se identifiquen alteraciones negativas significativas en la calidad ambiental del humedal costero con vegetación de manglar, el promovente deberá implementar acciones correctivas, las cuales se notificarán a esta unidad administrativa de manera previa a su realización y sus resultados a través de reportes anuales.

En atención al requerimiento, se elaboró el documento "Primer Informe de Cumplimiento de las Condiciones Ambientales del Humedal Costero, Litibú, Nayarit"

A través del oficio SPED/GGN/601-2005 de fecha 11 de julio del 2005, se envía el Programa calendarizado para la implementación de las medidas establecidas en la manifestación de Impacto Ambiental, así como el cumplimiento de términos y condiciones del resolutivo SGPA/DGIRA.DEI.1529.05 del 10 de junio del 2005, ([anexo 252](#)).

Con el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1944.05 de fecha 9 de agosto del 2005, la SEMARNAT informa que el Programa calendarizado cumple con lo solicitado, ([anexo 253](#)).

Condicionante 4. Presentar el Programa de protección de las tortugas marinas y de sus nidos para validación de la Dirección General de Vida Silvestre.

Una vez validado el Programa de Protección de Tortugas deberá implementarse en coordinación con los campamentos tortugueros que operan en la región. El promovente deberá remitir tanto a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit como a esta DGIRA, copia del Programa de Protección de Tortugas Marinas y de sus Nidos validado.

De manera anual ante esta unidad administrativa (DGIRA), deberá presentar los resultados de dicho programa de protección, con un análisis que ponga en



evidencia el éxito de las acciones realizadas sustentando sus conclusiones en indicadores de éxito y eficiencia.

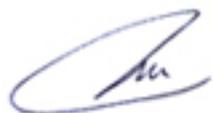
A través del oficio SPED/GGN/961-2005 y con fecha 5 de octubre del 2005, se envía a validación a la Dirección General de Vida Silvestre, la propuesta del estudio por realizar denominado “Programa de Protección de las Tortugas Marinas y de sus Nidos”, ([anexo 254](#)).

La Dirección General de Vida Silvestre, a través del oficio SGPA/DGVS/00631/06 de fecha 31 de enero de 2006, valida el Programa, solicitando el envío del informe anual de los resultados obtenidos por la aplicación del “Programa de Protección de las Tortugas Marinas y de sus Nidos”, ([anexo 255](#)).

Se encuentra en proceso el desarrollo de este Programa, a cargo del Instituto Tecnológico Bahía de Banderas.



Figura 4. Programas prospectivos de especies de importancia regional



Condicionante 5. El promovente deberá presentar a esta DGIRA la propuesta de garantía debidamente justificada, para su análisis y validación de manera previa al inicio de las obras y actividades del proyecto.

El tipo y monto de la garantía se soportará con los estudios técnico-económicos que respalden cada uno de los Programas indicados, los cuales serán revisados y avalados por esta Secretaría.

En atención al requerimiento se preparó "Estudio Técnico-Económico de Garantía para el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación, control, corrección y compensación a impactos ambientales derivados del desarrollo del Proyecto Litibú, Nayarit".

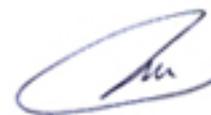
A través del oficio SPED/GGN/601-2005 de fecha 11 de julio del 2005, se envía a validación de la DGIRA, el "Estudio Técnico-Económico de Garantía para el Cumplimiento de la Medidas de Prevención, Mitigación, Control, Corrección y Compensación a Impactos Ambientales Derivados del Desarrollo del Proyecto Litibú, Nayarit, ([anexo 256](#)).

Con el oficio S.G.P.A/DGIRA.DEI.1944.05 de fecha 9 de agosto del 2005, la autoridad determina que FONATUR deberá realizar el instrumento de garantía, consistente en una fianza, por el monto total estimado para el cumplimiento de los términos y condicionantes a los que quedó sujeta la autorización del Proyecto, es decir por \$4'310.000.00 y no por el 10% propuesto, ([anexo 257](#)).

A través del oficio SPED/GGN/767-2005 de fecha 17 de agosto del 2005, se envía a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, de la SEMARNAT, el Estudio Técnico-Económico de Garantía para el Cumplimiento de la Medidas de Prevención, Mitigación, Control, Corrección y Compensación a Impactos Ambientales Derivados del Desarrollo del Proyecto Litibú, Nayarit, con las adecuaciones solicitadas, ([anexo 258](#)).

Mediante el oficio S.G.P.A/DGIRA.DEI.2094.05 de fecha 2 de septiembre del 2005, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, de la SEMARNAT, valida el proyecto de fianza a fin de que el promovente lo instrumente, ([anexo 259](#)).

A través del oficio SPED/GGN/953-2005 de fecha 4 de octubre del 2005, se envía a la DGIRA, la argumentación y la solicitud para que se exima a FONATUR de la obligación de garantizar mediante fianza el cumplimiento de las condicionantes de la Autorización No. S.G.P.A./DGIRA.DEI.1529.05, considerando que FONATUR es de acreditada solvencia, ([anexo 260](#)).



Con el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.0107.06 de fecha 23 de enero de 2006, la DGIRA notifica que FONATUR, deberá cumplir con una fianza de \$4'310,000, la cual deberá ser adquirida y remitir a esa Dirección General evidencias de su aplicación, ([anexo 261](#)).

Mediante el oficio SPED/GGN/272-2006, de fecha 7 de marzo de 2006, se informa a la DGIRA, que FONATUR está realizando el trámite para definir la forma en que se dará cumplimiento a esta condicionante, ([anexo 262](#)).

A través del oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.0770.06 de fecha 3 de mayo de 2006, la DGIRA informa que FONATUR deberá dar pleno cumplimiento a lo establecido en la condicionante 5, del Oficio Resolutivo de Autorización No. S.G.P.A./DGIRA.DEI.1529.05, ([anexo 263](#)).

Mediante el oficio SPED/GGN/620-2006 de fecha 29 de mayo de 2006, se informa a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, que el Órgano Interno de Control de esta Institución, había dado instrucciones para establecer la Garantía requerida, por lo que se había iniciado el proceso para su adquisición con la solicitud de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para el pago anticipado de estos instrumentos, anexándose copia de dicha solicitud, ([anexo 264](#)).

Se encuentra en proceso, el pago anticipado del instrumento de garantía, como lo señala la solicitud realizada por la Dirección Adjunta de Desarrollo en su Oficio No. DAD/RCM/182/06 de fecha 24 de mayo de 2006, dirigido a la Dirección de Administración e Inversiones Turísticas del mismo FONATUR, ([anexo 265](#)).

Condicionante 6. Acondicionar las instalaciones del proyecto para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario deberá proceder a su desmantelamiento y darle al predio el uso que prevalezca al momento del abandono. Lo anterior deberá ser notificado a la autoridad competente ...

Dadas las características del proyecto, no se prevé caducidad, por lo que a través del tiempo esta zona continuará siendo urbana-turística.

Término DECIMO. El promovente deberá presentar informes de cumplimiento de condicionantes del presente resolutive y de las medidas que propuso en la MIA-R. El informe citado deberá ser presentado a ésta DGIRA con una periodicidad semestral durante las etapas de preparación y construcción y anual durante las etapas de operación y mantenimiento ... Una copia del informe deberá ser presentado a la Delegación de la PROFEPA en Nayarit ...



A través del oficio SPED/GGN/1402-2005 de fecha 19 de diciembre de 2005, se entrega a la DGIRA, el Primer Informe de Cumplimiento de Términos y Condicionantes establecidos en el resolutivo de Autorización No. S.G.P.A./DGIRA. DEI.1529.05, ([anexo 266](#)).

Con el oficio SPED/GGN/1403-2005 de fecha 19 de diciembre de 2005, se envía a la Delegación de la PROFEPA en Nayarit, el Primer Informe de Cumplimiento de Términos y Condicionantes establecidos en el resolutivo de Autorización No. S.G.P.A./DGIRA. DEI.1529.05, ([anexo 267](#)).

Mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA. DEI.0249.06 de fecha 13 de febrero de 2006, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, acusa de recibo de la siguiente información: “Plano de Distribución del Área de Conservación del Campo de Golf”, los “Planos de las Estructuras que se Pretenden Construir para el Sistema de Drenaje Pluvial” así como el “Primer Informe de Cumplimiento de Términos y Condicionantes establecidos en el resolutivo de Autorización No. S.G.P.A./DGIRA. DEI.1529.05”, ([anexo 268](#)).

Mediante el oficio SPED/GGN/802-2006 de fecha 15 de junio de 2006, se envió el Segundo Informe Semestral de cumplimiento de términos y condicionantes, así mismo se envió copia del documento a la Delegación de la PROFEPA en Nayarit.

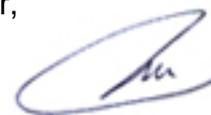
Se encuentra pendiente la entrega del Tercer Informe Semestral de cumplimiento de condicionantes para diciembre del 2006.

Como una medida de mitigación propuesta en la MIA-R, se planteó establecer un vivero para la reproducción de especies regionales que se utilizarán en la jardinería del Proyecto Litibú, cuya propuesta fue enviada para conocimiento de la DGIRA a través del oficio SPED/GGN/711-2005 de fecha 3 de agosto, ([anexo 269](#)).

Con fecha 24 de agosto de 2005, la DGIRA acusa de recibo de la propuesta para establecer un vivero para la reproducción de especies regionales que se utilizarán en la jardinería del Proyecto Litibú, mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA. DEI.2015.05, ([anexo 270](#)).

PLANTA DESALADORA

Como resultado de estudios geohidrológicos en de Litibú, se identificó que existían bajas posibilidades de obtener agua subterránea como fuente de abastecimiento de agua potable, por lo que se tomó la decisión de obtener este recurso del mar, mediante el proceso de desalinización por ósmosis inversa.



Así se consideró la necesidad de construir una planta de este tipo con una capacidad de 30 LPS, suficiente para cubrir los requerimientos de la 1ª. Etapa del polígono Litibú, Nay. y en función del crecimiento de este Centro Turístico, ampliar dicha capacidad hasta alcanzar, en la tercera etapa 110 LPS, con lo cual se podrá atender a 4,100 cuartos hoteleros que se prevén alcanzar en la saturación del Desarrollo.

Dado que la construcción y operación de una obra toma y desmineralización de agua marina, no formaba parte del conjunto de proyectos evaluados y autorizados, debió pasar por el proceso de autorización en materia de impacto ambiental.

Por las características de este proyecto, se identificó a un grupo de profesionistas con experiencia en el tratamiento de agua, para que se encargara de la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental en modalidad particular. Para ello, se contrató a la empresa de Consultoría Mexicana de Servicios, S.A. de C.V., en diciembre del 2005.

A través del oficio SPED/GGN/580-2006 de fecha 20 de mayo del 2006, se ingresó a evaluación de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Particular para la Planta Desalinizadora en el Área del Proyecto Litibú, ([anexo 271](#)).

La Manifestación estuvo en evaluación de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, teniendo como plazo máximo de respuesta es el 8 de agosto del 2006, de acuerdo con la información del Estado del Trámite, consultado en el sitio de la SEMARNAT

Previo pago de derechos, con fecha 16 de agosto del 2006 se recibió el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1503.06, mediante el cual se autoriza la construcción y operación de la planta desaladora de Litibú, ([anexo 272](#))

CAMBIO DE USO DEL SUELO EN TERRENOS FORESTALES

En diciembre del 2005, se contrató la elaboración del Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales a la empresa Corporativo ADFERI, Consultores Ambientales.

El 3 de junio del 2005, a través del oficio SPED/GGN/470-2005, se ingresó a evaluación de la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos (DGGFS) de la



SEMARNAT, el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, [\(anexo 273\)](#).

A solicitud de la DGGFS, la Delegación de la SEMARNAT en Nayarit, promueve la visita de verificación de la información vertida en el Estudio Técnico Justificativo, así como someter el proyecto a consideración del Consejo Estatal Forestal, para su opinión. Ambas diligencias se efectúan el 23 de junio de 2005.

Con el oficio SGPA/DGGFS/712/1460/05 de fecha 15 de julio del 2005, la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos, de la SEMARNAT, notifica a FONATUR del depósito por \$2'899,564.00, a realizar ante el Fondo Forestal Mexicano (FFM), por la compensación ambiental para las actividades de reforestación y mantenimiento; requisito para que la autoridad emita la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en una superficie de 101.92 Ha., ubicadas dentro del área del Proyecto Turístico Litibú, Nayarit, [\(anexo 274\)](#).

El depósito se efectuó el 21 de julio del 2005 y a través del oficio SPED/GGN/657-2005, de fecha 22 de julio del 2005, se envió a la DGGFS el comprobante del depósito efectuado por la cantidad de \$2'899,564.00 [\(anexo 275\)](#).

La Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos, emite la autorización condicionada en materia de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, a través del oficio SGPA/DGGFS/712/1502/05 de fecha 27 de julio del 2005, [\(anexo 276\)](#).

DESDE LA RECEPCION DE LA AUTORIZACION, SE HA LLEVADO A CABO EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS, MISMO QUE SE RESEÑA A CONTINUACION:

Término VI. Los individuos de palma de guayacol (*Orbignya guayacule*), que se encuentran dentro del predio, dado su alto valor ecológico y paisajístico, deberán ser protegidos y respetados en el predio, por las obras y acciones relacionadas con el cambio de uso del suelo.

Se realizaron las siguientes gestiones para poder remover algunas palmas que se localizaban en el área de desmonte:

A través del oficio SPED/GGN/727-2005 de fecha 05 de agosto de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo de FONATUR solicita ante la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la SEMARNAT, autorización



para la remoción de alrededor de 100 palmas, proponiendo como compensación ambiental reponer los individuos de palma eliminados a razón de 5 a 1 ([anexo 277](#)).

La Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la SEMARNAT, mediante el oficio SGPA/DGGFS/712/1630/05 de fecha 08 de agosto de 2005, autoriza la remoción de los 100 individuos de palma guayacol, de acuerdo a la propuesta de compensación ambiental, presentada por la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo de FONATUR, ([anexo 278](#)).

La Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo con Oficio SPED-GGN/1127-2005 de fecha 07 de septiembre de 2005, solicitó a la DGGFS el derribo de 350 individuos de palma guayacol, en el área correspondiente al campo de Golf, del Proyecto Litibú en Nayarit, ([anexo 279](#)).

La Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos con oficio el SGPA/DGGFS/712/2566/05 de fecha 07 de diciembre de 2005, autoriza el derribo de 350 individuos de palma guayacol, en el área correspondiente al campo de Golf, del Proyecto Litibú en Nayarit, ([anexo 280](#)).



Figura 5. Palma guayacol en Litibú, especie reproducida a través de semilla en el vivero del proyecto

Término X. Previo al inicio de las obras se deberá implementar un programa para la conservación de las especies de flora y fauna presentes en el área del proyecto y que se encuentran consideradas en la NOM-059-SEMARNAT-2001.

Con técnicos de la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, se preparó el “Programa de Conservación de Especies de Flora y Fauna enlistadas éstas en la NOM-059-SEMARNAT-2001”, así como un cronograma calendarizado de las actividades a desarrollar. Estos documentos se enviaron a la DGGFS a través del oficio SPED/GGN/727-2005, de fecha 05 de agosto de 2005, ([anexo 281](#)).

Mediante el oficio SGPA/DGGFS/712/1630/05, de fecha 08 de agosto de 2005, la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos, da por presentado el Programa de Conservación de Especies de Flora y Fauna e informa que se deberá implementar de acuerdo al cronograma, ([anexo 282](#)).

Término XVI. Previo a las labores de desmonte y despalme se deberá implementar un programa para ahuyentar a las especies de fauna presentes en el área, y en su caso, rescatar y reubicar a los individuos de lento desplazamiento.

Se atendió por parte de la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo con oficio SPED/GGN/727-2005, de fecha 05 de agosto de 2005, en el cual se informa a la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la SEMARNAT, que se han tomado medidas previo al inicio de la obra para ahuyentar a la fauna presente en el predio, ([anexo 283](#)).

A través del oficio SGPA/DGGFS/712/1630/05, de fecha 08 de agosto de 2005, la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos, informa que se deberá ejecutar este programa para ahuyentar y anotar en la bitácora de actividades, ([anexo 284](#)).

Término XXII. Se deberá presentar informes trimestrales del avance de la obra y un informe de finiquito de la construcción del proyecto, dirigido a la Dirección de Gestión Forestal y de Suelos con copia a la PROFEPA en el estado de Nayarit. Dicho informe deberá incluir el número de árboles removidos, indicando su nombre común y científico, el volumen de extracción en m³, los individuos de flora y fauna rescatados de acuerdo con lo que indica el término X, así como el porcentaje de sobrevivencia de los mismos.

En cumplimiento a este término se:



Envió el PRIMER INFORME TRIMESTRAL DE ACTIVIDADES desarrolladas para el Cambio de Uso del Suelo en el Area Forestal del Desarrollo Turístico Litibú, Municipio Bahía de Banderas, Nayarit, a través del oficio SPED/GGN/1100-2005, de fecha 27 de octubre de 2005, a la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos, ([anexo 285](#)).

Adjunto al oficio SPED/GGN/122-2006, de fecha 07 de febrero de 2006, se envió el SEGUNDO INFORME TRIMESTRAL DE ACTIVIDADES, ([anexo 286](#)).

Mediante el oficio SGPA/DGGFS/712/0351/06, de fecha 27 de febrero de 2006, la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la SEMARNAT, solicita a la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, dar seguimiento a las actividades de mantenimiento, protección y cuidado de las especies vegetales a rescatar. ([anexo 287](#)).

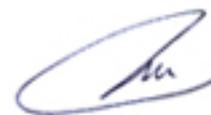
Con el oficio SPED/GGN-685-2006, de fecha 25 de mayo de 2006, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, envió a la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la SEMARNAT, el TERCER INFORME TRIMESTRAL DE ACTIVIDADES, ([anexo 288](#)).

Término XXIII. Se deberá comunicar por escrito a la PROFEPA en Nayarit, con copia a esta Dirección General, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso del suelo autorizado, dentro de los quince días hábiles siguientes a que esto suceda.

A través del oficio número SPED/GGN/714-2005, de fecha 10 de agosto de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, informa al Delegado Federal de la PROFEPA en Nayarit del inicio de los trabajos, relacionados con el cambio de uso del suelo autorizado en las 101.92 ha, el 29 de julio de 2005, ([anexo 289](#)).

Término XXV. Se deberá notificar a esta Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso del suelo autorizado, el cual deberá establecer una bitácora de actividades por día.

Con el oficio SPED/GGN/727-2005, de fecha 05 de agosto de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, informa a la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la SEMARNAT, que el encargado de dirigir el cambio de uso del suelo durante el desarrollo del proyecto, es el Ing. Rubén Medina Bermúdez, ([anexo 290](#)).



Para el cumplimiento en obra de los demás Términos establecidos en la resolución, se elaboró el documento denominado “Disposiciones para proteger el medio Ambiente” (Anexo E), en el que se describen los lineamientos que deberá atender con carácter de obligatorio, la empresa constructora, ([anexo 291](#)).

VISITA DE INSPECCION DE LA PROFEPA

La Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente realizó una vista de inspección en Materia Forestal y de Recursos Naturales, el 10 de noviembre de 2005, y levantó el acta IF/2005/145 en la misma fecha; posteriormente emitió la Resolución Administrativa con número de Expediente PFFA/NAY/57/0156/05, de fecha 2 de mayo de 2006, misma en la que se informa al C. Arq. Guillermo Guzmán Núñez, en su carácter de Subdirector de Proyectos y Estrategia de Desarrollo del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), promovente del Proyecto “Desarrollo Turístico Litibú”, que no se desprende incumplimiento alguno a los términos y condicionantes contenidos en el Oficio No. SGPA/DGGFS/712/1502/05, de fecha 27 de julio de 2005, así como tampoco se observan elementos que demuestren infracción a disposición legal federal alguna, ([anexo 292](#)).



Figura 6. Rescates de Flora



VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.2 Gestión interinstitucional

VII.6.2.2 Permisos y Licencias de Desarrollo Urbano

PERMISOS Y LICENCIAS

PROYECTO LITIBU, CIP NAYARIT

Licencia de Construcción para un pórtico en el Desarrollo Litibú, Nay.

H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas.

Oficio No. DOP/201/05, de fecha 04/marzo/2005

Licencia de Construcción de una puerta de entrada y caseta de ventas, primera etapa, con una superficie de 508.00 m2., suscrita por el Director de Desarrollo Urbano Y Ecología y el Director de Obras Públicas Municipales.

(H. Ayuntamiento Constitucional Municipio de Bahía de Banderas)

FOLIO 1200, de fecha 30/marzo/2005

Licencia de Uso del Suelo puerta de entrada y caseta de Ventas Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología (H. Ayuntamiento Constitucional Municipio de Bahía de Banderas). Con folio No. A: 0132223324P

Fecha de Ingreso. 07/mar/05, Fecha de Entrada. 30/mar/05

Licencia de Urbanización para las Obras de Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos, con superficie de 1,669,132.81 m2, en la Localidad Playa Litibú, Nayarit.

Oficio No. DOP/700/05, de fecha 03/agosto/2005

Autorización en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el proyecto denominado Desarrollo Turístico Litibu.

Oficio No. SGPA/DGGSF/712/1582/05, de fecha 27/julio/2005

Autorización en Materia de Impacto Ambiental, evaluada por parte de la SEMARNAT.

Oficio No. S.G.P.A./DGIRA.DEI.1529.05, de fecha 10/junio/2005

Autorización en Materia de Cambio de Uso del Suelo Evaluada por parte de la SEMARNAT.

Oficio No. S.F.P.A./DGGFS/712/1502/05, de fecha 27 de julio de 200

Licencia de Construcción de una Glorieta, en la Localidad de Playa Litibú,

No. De Oficio DOP/3056/06, de fecha 27/junio/2006

Autorización al Proyecto “Planta desalinizadora en el área del proyecto Litibú, Bahía de Banderas, Nayarit.

No. De Oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.1503.06, de fecha 7/agosto/2006

VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.2 Gestión Institucional

VII.6.2.3. Convenio INAH de Salvamento Arqueológico:

El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) tiene registrado como sitio arqueológico en la zona el denominado “Higuera Blanca”. En virtud de lo anterior, en visita de inspección realizada en enero de 2006 por parte del personal del INAH, se detectó la presencia de vestigios en la Zona del proyecto de Litibú.

El 6 de febrero del 2006 en la ciudad de Tepic Nayarit, se realizó una reunión con el antropólogo Rodolfo Coronado Ramírez, Director del Centro INAH Nayarit y personal de FONATUR destacándose la necesidad de llevar a cabo los trabajos coordinados a efecto de realizar las investigaciones arqueológicas necesarias para determinar las áreas restringidas, así como aquéllas que se liberan para la ejecución del proyecto.

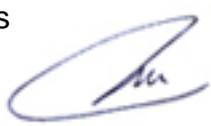
De igual manera se enfatizó la obligatoriedad de dar cumplimiento al artículo 18 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, mismo que señala “El Gobierno Federal, los Organismos Descentralizados y el Departamento del Distrito Federal, cuando realicen obras, estarán obligados con cargo a las mismas, a utilizar los servicios de antropólogos titulados que asesoren y dirijan los rescates de Arqueología bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia y asimismo, entreguen las piezas y estudios correspondientes, a este Instituto....”

Resultado de dicha reunión y con la finalidad de que el INAH pudiera llevar a cabo sus labores de protección y salvamento, se acordó que el Instituto presentara un borrador de Convenio para su análisis y revisión que incluyera el presupuesto y los alcances de los trabajos tanto para el polígono de Litibú como el de El Capomo, que corresponde a la segunda etapa de desarrollo del CIP Nayarit, ([anexo 235](#)).

FONATUR, mediante dicho convenio, accederá a apoyar dichas labores y a aportar los recursos necesarios para su ejecución.

Por parte del INAH se ha delimitado un área de intervención sólo para salvamento de las piezas encontradas. En tal sentido el INAH determinó una superficie total de investigación de 59,683 m².

Dentro de esta área se determinó un área de afectación restringida de 3,334.81 m² de 2,835 m², el 1A de 415 m² y 84.81 m² fuera de la poligonal del predio Litibú; situación que obligó a FONATUR en el proceso de venta de los predios, a informar claramente a los compradores de la normatividad del INAH y restricciones que habrán de observar dichos adquirentes, ([anexo 236](#)).



Mediante oficio no. 227/06 DCN, de fecha 19 de abril de 2006, el Centro INAH Nayarit remitió a FONATUR la propuesta de Convenio Específico. en las que se establecen las bases de la citada colaboración.

Este documento se envió el 12 mayo de 2006, mediante oficio SPED/GGN/598/2006 a la Dirección Jurídica de FONATUR por parte de la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo con el fin de obtener sus comentarios y en su caso, el visto bueno para llevar a cabo la firma del mismo, ([anexo 237](#)).

Con oficio No. SJCO/MCR/156/06 de fecha 15 de mayo del año en curso la Subdirección Jurídica Corporativa y Operativa dio contestación al oficio antes mencionado, vertiendo sus comentarios al respecto.

A la fecha, las direcciones jurídicas de ambas instituciones se encuentran revisando dicho documento.



VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.3 Condominio Maestro y su Reglamento

VII.6.3.1 Constitución del Régimen en Condominio Maestro

Objetivo de la Constitución del Condominio

El Condominio Maestro establecido por FONATUR, tiene como finalidad corresponsabilizar a los propietarios (condóminos) de la calidad, operación y mantenimiento del Proyecto, de igual manera con esta nueva visión el FONDO dejará de erogar importantes cantidades de recursos para la operación y mantenimiento de los servicios, así como será responsabilidad de dichos condóminos mantener los altos estándares de calidad, exclusividad, privacidad, imagen y distinción que pretende darse a este Proyecto.

Disposiciones jurídicas del Régimen de Condominio Litibú.

Con fundamento en Ley Publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit el miércoles 12 de junio de 2000, relativa al Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el estado de Nayarit y atendiendo a lo dispuesto en el Título Primero (Disposiciones Generales); Arts. 1º, 2º; Título Segundo del Régimen de Propiedad del Condominio, Capítulo I, (De la Constitución, Modalidades y Extinción), Capítulo II (De la Calidad de Condómino y de los Bienes de Propiedad exclusiva y de los de Uso Común), Capítulo III (De los Bienes considerados de propiedad Común), Arts. 22, 23,24, Capítulo V (De las Asambleas), Capítulo VI (Del nombramiento y facultades del Administrador), Capítulo VII (Del Comité de Vigilancia), capítulo VIII (Del Reglamento) Capítulo VIII (De los gastos, obligaciones y controversias), Capítulo X (De los Gravámenes), así como lo consignado en los apartados XI, XII y Transitorios, se realizaron las acciones necesarias tendientes a la constitución del Régimen de Condominio para el predio Litibú, Nay.

Sobre la Constitución

Se suscribió en la ciudad de Tepic, el 22 de junio de 2006, ante el Licenciado José Daniel Saucedo Berecochea, titular de la Notaría Pública número uno el Régimen de Condominio celebrado entre NACIONAL FINANCIERA, S. N. C., como FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO "FONDO NACIONAL DEL FOMENTO AL TURISMO" representada por el Ing. Roberto Calvet Martínez, a la Empresa "GRUPO LITIBU" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el SEÑOR RAFAEL LEDEZMA RUAN Y LA EMPRESA "VIBRE DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el SEÑOR JUAN CRISTOBAL BREMER VILLASEÑOR.



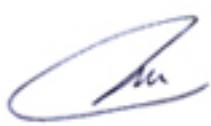
De igual manera se señaló que con el objeto de realizar la operación, comercialización y puesta en operación del Centro Integralmente Planeado (CIP) Nayarit primera etapa Litibú, era necesario integrar al mismo los predios que serán parte integrante de éste, entre los cuales se encuentran los inmuebles propiedad de FONATUR, de la empresa VIBRE Desarrollos S. A. de C. V. y de la sociedad mercantil denominada Grupo Litibú, S. A. de C. V., y con ello constituir previa la obtención de las autorizaciones correspondientes, el Régimen de Propiedad en Condominio Maestro y su Reglamento, por lo cual era necesario establecer los contratos y actos jurídicos pertinentes.

Para tal efecto, se aportaron las escrituras correspondientes de los predios que integran las diversas fracciones que lo componen y que están inscritas en el Registro Público de la propiedad en Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas.

El régimen en condominio maestro Litibú, se constituyó con la integración de los siguientes predios:

PREDIO	PROPIETARIO	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
POLIGONO 1 LITIBÚ	FONATUR	37-55-65.96 Ha	20-039-C58-D3-3214
POLIGONO 1 LITIBÚ	FONATUR	106-49-82.02 Ha	20-039-C58-D3-1202
FRACCION B	FONATUR	8-32-00.00 Ha	20-014-C58-D3-2201
CAMINO DE ACCESO	FONATUR	21-33.00 Ha	20-14-C58-D3-3212
FRACCION A	GRUPO LITIBU	11-99-00.00 Ha	20-014-C58-D3-2201
PREDIO RÚSTICO	VIBRE DESARROLLOS	2-00-00.00 Ha	20-013-C58-D3-3213
TOTAL		166-57-80.98 Ha	

La unidad territorial resultante para constituir el condominio Litibú, comprende una superficie de 166.58 Ha, que formaron parte de la reserva territorial del FIBBA, del Gobierno del Estado de Nayarit. Del total, el 91% de la superficie fue aportado por FONATUR, con 152.59 ha y el resto por propietarios privados.

Autorizaciones:

Una vez integrado el inmueble para efecto de la constitución del Régimen en Condominio Maestro LITIBÚ, FONATUR realizó los trámites necesarios ante las instancias competentes en el ámbito federal, estatal y municipal.

Para tal efecto, se gestionaron las autorizaciones siguientes:

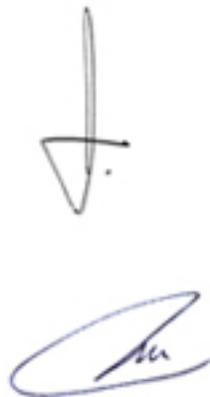
- A) Constancia de Compatibilidad Urbanística de Uso de Suelo.-
- B) Autorización de Cambio de Uso de Suelo
- C) Licencia de Construcción
- D).Autorización de suministro de agua potable, energía eléctrica servicio de telefonía y descarga de aguas residuales suministro de agua.
- E) Delimitación Zona Federal Marítimo Terrestre.
- F) Autorización de Constitución de Régimen en Condominio

Unidades Privativas:

El Condominio Maestro Litibú, se integró por los bienes que han quedado identificados y por 26 unidades privativas las cuales corresponden en exclusiva propiedad, como se determina en el cuadro siguiente:

UNIDADES CONDOMINIO MAESTRO LITIBÚ

Lote	Superficie M ²	Propietario
L-1	54,782.83	FONATUR
L-2	31,386.64	FONATUR
L-3	56,446.08	FONATUR
L-4	53,369.83	FONATUR
L-4 A	3,850.15	FONATUR
L-5	50,897.04	FONATUR
L-6	5,824.87	FONATUR
L-7	46,918.96	FONATUR
L-7 A	7,854.23	FONATUR
L-9	33,123.08	FONATUR
L-9 A	4,659.89	FONATUR
L-10	23,603.65	FONATUR
L-12	120,695	GRUPO LITIBU, S. A. DE .C. V.
L-13	20,532	VIBRE DESARROLLOS, S. A. DE C. V.



L-15	76,315.11	FONATUR
L-16	113,001.41	FONATUR
L-17	51,177.71	FONATUR
L-18	49,293.07	FONATUR
L-20	4,708.54	FONATUR
L-21	4,078.36	FONATUR
L-22	4,122.10	FONATUR
L-23	4,077.08	FONATUR
L-24	6,698.02	FONATUR
L-25	24,098.64	FONATUR
L-26	37,355.40	FONATUR
L-29	158,613.77	FONATUR
L-30	290,477.10	FONATUR
L-30 A	33,459.53	FONATUR
L-30 C	39,102.01	FONATUR
L-31	157,336.37	FONATUR

Fuente : Escritura 21 959 Tomo 142 Libro Séptimo

Descripción de los Bienes de Propiedad de Uso Común y Destino:

Se consideran como áreas comunes del Condominio Maestro Litibú, las siguientes: barda perimetral, en su caso, los pórticos, instalaciones, aparatos y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sean designadas para el uso y disfrute de los condóminos. El sistema de distribución de agua potable, sistema general de drenaje y descarga de aguas, los árboles, las áreas verdes, lámparas de iluminación y en general todo lo que en este se realice o se construya dentro de las áreas comunes, así como el equipo que sea necesario para el mantenimiento del condominio y las demás que por su naturaleza o por designación expresa de la ley, deban considerarse como tales.

Se excluye expresamente de las áreas comunes del Condominio Maestro Litibú, la planta desaladora de agua de mar, que instalará FONATUR y de la cual se reserva clara y terminantemente la propiedad exclusiva, así como la planta de tratamiento de aguas residuales.

Las áreas de uso común del Condominio Maestro Litibú, se componen de las siguientes:



**AREAS DE USO COMÚN
 CONDOMINIO MAESTRO LITIBÚ**

Lote	Superficie M2	Uso de Suelo
L-1 A	2,487.36	Equipamiento
L-14	465.94	Área verde
L-18 A	597.10	Área verde
L-18 B	19.90	Equipamiento
L-19	4,614.78	Equipamiento
L-27	2,178.21	Equipamiento
L-28	100.00	Equipamiento
L-30 B	3,210.73	Equipamiento
L-32	16,991.07	Equipamiento
L-33	3,264.92	Área verde
L-35	584.10	Equipamiento
L-38	1,362.37	Equipamiento

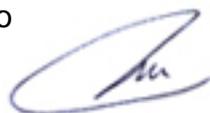
Fuente: Escritura Pública 21959 Tomo 142 Libro Séptimo 22 de junio 2006

Características del Condominio

Clasificación.- Atendiendo a lo dispuesto por los artículos 6º y 7º de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el estado de Nayarit vigente, el Condominio Maestro se clasifica bajo las siguientes categorías: a) por su estructura, es un condominio “mixto”, porque consistirá en un condominio horizontal, cuyas áreas privativas podrán constituirse con subcondominios horizontales o verticales. b) por su uso, es un condominio “mixto”, porque tendrá uso habitacional, comercial y turístico.

Casos y condiciones en que pueda ser modificado el Régimen de Condominio y su reglamento

El citado Régimen establece que podrán hacerse modificaciones cuando así lo determine el 100% de los condóminos, con las reservas de derecho que mantiene FONATUR en su carácter de desarrollador, en términos de modificar la superficie, medidas, linderos, colindancias y ubicación de aquellas áreas privativas de las que continúen siendo propietarios o titulares, siempre y cuando dichas modificaciones no impliquen una reducción de la superficie total de las áreas comunes; lo anterior sujeto a la obtención de las autorizaciones o permisos necesarios ante las autoridades competentes, así como a modificar y adicionar el reglamento de administración y los reglamentos adicionales, conforme lo

consideren conveniente para la mejor comercialización, desarrollo, construcción y operación del Condominio Maestro Litibú, siempre y cuando dichas modificaciones y/o adiciones, no limiten ni restrinjan los derechos otorgados a los demás propietarios de las unidades privativas del condominio.

De igual manera podrán establecer y determinar cuales áreas o instalaciones del desarrollo serán áreas públicas y cuales serán áreas comunes restringidas, así como podrán designar al administrador e integrar el comité de construcción, de conformidad con lo establecido en el reglamento de administración y finalmente llevar a cabo cualquier acto jurídico y material necesario para el ejercicio de sus derechos.

También se estipula que es obligación de los adquirentes de las unidades condominales, contratar una póliza de seguro, con la compañía que se encuentre legalmente autorizada para ello, para casos de terremoto, inundación explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, así como las que establezca la autoridad municipal, entre otros aspectos.



VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.3 Condominio Maestro y su Reglamento

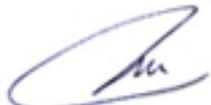
VII.6.3.2 Reglamento Interno

El Reglamento para la Administración del Condominio Maestro Litibú (el “Reglamento”), forma parte integrante de la Declaración de Voluntad que para constituirlo otorgan NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., Institución fiduciaria en el Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, “FONATUR”, la empresa GRUPO LITIBÚ, S. A. DE C. V., y la empresa VIBRE DESARROLLOS, S.A. DE C.V., ante la fe del licenciado JOSE DANIEL SAUCEDO Berecochea, Notario Público Número Uno con residencia en la ciudad de Tepic, Nayarit, mediante instrumento público número 21,958 , tomo CXLII, Libro VII, del 22 de Junio de 2006.

El Reglamento será obligatorio e imperativo para cualquier persona que tenga cualquier derecho, título o interés en cualquier porción de la Propiedad dentro del Condominio Maestro, incluyendo sus herederos, sucesores, legatarios y cesonarios o causahabientes

Definición de Términos. Los términos incluidos en este Reglamento y los Anexos a este Reglamento y a la Declaración, deberán entenderse en sus definiciones naturales y comúnmente aceptadas, excepto por lo que expresamente se prevea en el presente. Los términos en mayúscula inicial deberán ser identificados de acuerdo con las siguientes definiciones:

- (a) **Administrador.** Es cualquier persona física o moral designada en los términos de este Reglamento, encargada del manejo del Condominio Maestro. La designación del Administrador inicial se contiene en la Declaración y únicamente podrá ser removido siguiendo el procedimiento establecido en el presente Reglamento.
- (b) **Areas Comunes.** Son todas aquellas porciones de terreno comprendidas dentro del Condominio Maestro para el beneficio común de dos o más Lotes, como se describen en la Declaración.
- (c) **Areas Comunes Limitadas.** Son asignadas por el presente Reglamento o por la Ley para el uso exclusivo de uno o más Subcondominios o Lotes.
- (d) **Asamblea.** Es el órgano de gobierno del Condominio Maestro que se integrará por todos los Delegados Votantes representantes de los Subcondominios y Lotes.



- (e) **Comité de Vigilancia.** Es el órgano designado por la Asamblea, en los términos del Artículo 11.1 de este Reglamento, para vigilar las actividades del Administrador y demás órganos del Condominio Maestro, en términos de la Ley.
- (f) **Comité de Construcción.** Es el órgano designado por el Desarrollador, como se define más adelante, encargado de autorizar, supervisar y coordinar el desarrollo técnico del Condominio Maestro, incluyendo el diseño arquitectónico y desarrollo de los Lotes.
- (g) **Condominio Maestro.** Es el régimen en condominio constituido sobre la Propiedad, sus adiciones y mejoras, en términos de la Declaración.
- (h) **Condómino.** Es cualquier persona que sea propietaria registrada o beneficiaria de un título o derecho sobre un Lote, incluyendo al Desarrollador. No se considerará Condómino aquella persona o entidad que sea beneficiaria únicamente de alguna garantía constituida sobre cualquier Lote.
- (i) **Cuotas.** Es la referencia conjunta a las Cuotas para Gastos Comunes y Cuotas Especiales.
- (j) **Cuotas para Gastos Comunes.** Son las contribuciones obligatorias que deben pagar los Condóminos para cubrir sus Gastos Comunes dentro del Condominio Maestro.
- (k) **Cuotas Especiales.** Son las contribuciones obligatorias que el Administrador podrá establecer en adición a las Cuotas para Gastos Comunes y para Gastos de Subcondominio, en términos del Artículo 12.5. de este Reglamento.
- (l) **Declaración.** Es la Declaración Unilateral de Voluntad, otorgada ante la fe del licenciado JOSE DANIEL SAUCEDO BERECHEA, Notario Público Número Uno, contenida en el instrumento público número número 21,958, tomo CXLII, Libro VII, del 22 de Junio de 2006, por virtud del cual se constituye el Condominio Maestro.
- (m) **Delegado Votante.** Con excepción del Desarrollador, es el representante nombrado por los Condóminos de un Lote o Subcondominio para que en su nombre y representación concorra y vote en las Asambleas.
- (n) **Desarrollador.** Es FONATUR y sus causahabientes y cesionarios específicamente designados como desarrollador sucesor en



instrumento público, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Bucerías, Nayarit.

- (o) **Días.** Son los días naturales de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil Federal.
- (p) **Documentos del Condominio Maestro.** Son la Declaración, el Reglamento y el Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica y sus anexos, junto con todas sus reformas, así como las disposiciones que establezca el Administrador y/o la Asamblea. Cualquier anexo, programa o certificación que acompañe o que se refiera a los Documentos del Condominio Maestro, será considerado como parte del mismo.
- (p) **Domicilio Registrado de los Condóminos.** Es el domicilio registrado ante el Administrador por el Condómino para efectos del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Reglamento.
- (q) **Estándar General del Condominio.** Es el estándar de lujo, de conducta, vista, apariencia, mantenimiento u otra actividad prevaleciente en el Condominio. Dicho estándar podrá ser especificado en más detalle por el Administrador y el Comité de Construcción.
- (r) **Fianza.** Es el documento mercantil descrito en el artículo 6.6, que contiene los términos y condiciones de la garantía del cumplimiento de las obligaciones de cada Condómino en términos del presente Reglamento.
- (s) **Antecedente de Propiedad.** Los títulos antecedentes de propiedad de los bienes inmuebles que integran la superficie que comprende el régimen en condominio maestro "Litibú", han quedado relacionados en el punto I.- Antecedente del instrumento público mediante el cual se constituye el mismo.
- (t) **Gastos Comunes.** Son los gastos incurridos o a ser incurridos por el Administrador, en el ejercicio de sus obligaciones y responsabilidades derivados y previstos por este Reglamento y la Ley.
- (u) **Indiviso.** Es la representación porcentual de los derechos de propiedad de cada Condómino respecto de las Áreas Comunes, determinada de conformidad con la fórmula establecida en el punto VII.- de la "Declaración". Se entenderá que cada Condómino tendrá un Indiviso que represente su participación en las Áreas Comunes.

- (v) **Instalación Recreativa Privada.** Son instalaciones privadas, sociales y de entretenimiento operadas en beneficio de sus miembros y/o usuarios autorizados, localizadas dentro del Condominio Maestro y que no constituyen Áreas Comunes.
- (w) **Ley.** Es la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles, vigente para el Estado de Nayarit, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 12 de Junio de 2002.
- (x) **Lote o Unidad.** Cualquier superficie de terreno susceptible de ser propiedad privada dentro del Condominio Maestro, incluyendo aquellos destinados a uso comercial, hotelero, propiedad vacacional, golf, residencial, turístico, deportivo o de descanso y su correspondiente Indiviso sobre las Áreas Comunes. Los linderos de los Lotes como se configuran en el momento de la firma de la Declaración, están descritos en los Anexos correspondientes de la propia Declaración.
- (y) **Lotes sin Desarrollar.** Aquellos lotes sin desarrollar que siendo propiedad del Desarrollador, (i) carecen de accesos para llegar a los mismos; (ii) no están promocionados expresamente a la venta por el Desarrollador; y (iii) no están sujetos al pago de Cuotas.
- (z) **Ocupante.** Es la persona o personas diferentes al Condómino propietario en posesión de una Unidad.
- (aa) **Persona.** Es cualquier individuo, corporación, sociedad, fideicomiso o persona moral de cualquier naturaleza, o cualquier entidad con o sin personalidad jurídica.
- (bb) **Propiedad.** Es conjuntamente todo el inmueble descrito en la Declaración junto con las adiciones y mejoras.
- (cc) **Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica.** Son los lineamientos de Imagen Arquitectónica, que componen el Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica, que forma parte del presente reglamento de Administración, que contiene a su vez, los lineamientos arquitectónicos, de diseño y construcción y de procedimientos de revisión obligatorios para toda construcción y mejora dentro del Condominio Maestro y puede ser modificado en los términos del presente ordenamiento.
- (dd) **Subcondominio.** Como se define en el artículo 18 del presente reglamento.



(ee) **Zona Federal Marítimo-Terrestre Concesionada.** Es el área de terreno así descrita en la Declaración, que ha sido concesionada en favor del Desarrollador y que será contribuida por éste a la Persona o Personas que el Desarrollador determine, con la aprobación de las autoridades correspondientes, buscando en todo momento la conservación del Estándar General del Condominio. Sujeto a dicha aprobación de las autoridades respectivas, en principio, el Desarrollador podrá contribuir total o parcialmente al Condominio Maestro, a través del representante del mismo, que será la Asociación de Condóminos que en su momento se constituya, para formar parte de las Áreas Comunes, una vez que el Desarrollador ya no sea propietario de Lotes y terrenos en reserva de dicho Condominio Maestro.

La superficie del terreno del Condominio Maestro puede sufrir variaciones en virtud de la propia variabilidad de la zona federal marítimo terrestre, que en todo caso deberá tenerse por excluida conforme a las normas de orden público que rijan la misma, sin necesidad de modificar la Declaración. Lo dispuesto en la oración inmediata precedente deberá transcribirse en las escrituras de compraventa de todos los Lotes del Condominio Maestro.

División del Condominio Maestro. El Condominio Maestro se divide en Lotes, Áreas Comunes y Áreas Comunes Limitadas, con las colindancias y límites descritos en la Declaración, mismas que se tienen aquí por reproducidos para todos los efectos legales, los cuales podrán modificarse en términos de este Reglamento.

Destino del Condominio Maestro. El Condominio Maestro estará destinado a un desarrollo turístico de lujo con áreas individuales privadas (Lotes) y áreas comunes (Áreas Comunes y Áreas Comunes Limitadas), con los destinos específicos y características establecidas en la Declaración, la Ley y este reglamento. Las áreas privadas del Condominio Maestro podrán ser desarrolladas para destinos hoteleros, propiedad vacacional, golf, comerciales, recreativos y residenciales, de acuerdo con el destino que establezca el Desarrollador, en el presente reglamento.

La modificación del Destino Genérico del Condominio Maestro sólo podrá ser acordada por resolución adoptada en Asamblea Extraordinaria de Condóminos.

2.3. **Actividades Turísticas.** Los Lotes podrán incluir campos de golf, y en ellos se podrán realizar o llevar a cabo actividades culturales y diferentes atracciones para visitantes, así como otras actividades turísticas y eventos, tales como torneos, fiestas, posadas, conciertos y similares. Cualquier Persona relacionada con dichas actividades turísticas deberá respetar las propiedades vecinas, organizando y llevando a cabo dichos eventos de manera que no altere o moleste de manera considerable, a los Condóminos y Ocupantes de las propiedades aledañas.



De igual manera se establecen restricciones para las áreas comunes, Vialidades, andadores y alumbrado, en su caso, dentro de los linderos de la Propiedad; el derecho del Administrador de adoptar reglas que regulen el uso y disfrute de las Áreas Comunes, incluyendo las que limiten el número de invitados que puedan usar las Áreas Comunes, de establecer requisitos respecto de membresías, cuotas de admisión o de otros conceptos, en relación con el uso de cualquier instalación recreativa no privada situada en las Áreas Comunes. permitir el acceso y uso a personas distintas a los Condóminos, sus familias, arrendatarios e invitados, mediante el pago de cuotas a cualquier instalación recreativa no privada localizada en las Áreas Comunes. el derecho del Administrador a rentar cualquier porción de cualquier instalación recreativa no privada dentro de las Áreas Comunes por un período de tiempo corto a cualquier Condómino para su uso exclusivo y el de su familia e invitados.

Mantenimiento de Áreas Comunes. El Administrador será responsable del mantenimiento, reparación y conservación de todos los elementos que integran las Áreas Comunes.

El Administrador deberá mantener las instalaciones y equipo dentro de las Áreas Comunes en continua operación, excepto por los periodos necesarios, determinados a su sola discreción, para llevar a cabo el mantenimiento o reparaciones que considere necesarias.

El Administrador podrá dar mantenimiento a una propiedad que no sea parte del Condominio Maestro, incluyendo, sin limitarse, a la propiedad pública y a otras propiedades destinadas al uso público, si el Administrador determina que dicho mantenimiento es necesario o conveniente para mantener el Estándar General del Condominio. El costo de dicho mantenimiento será un Gasto Común.

Seguros de las Áreas Comunes:

(a) El Administrador deberá contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros que considere necesarias para proteger las Áreas Comunes y a las funciones y operaciones del Condominio Maestro, con las coberturas que el Administrador considere suficientes.

Las primas de todos los seguros serán consideradas Gastos Comunes y serán incluidas en las Cuotas para Gastos Comunes, excepto aquellas:

- (i) primas de seguros para propiedades contratadas por cuenta de Lotes, las cuales deberán ser cargadas a los Condóminos de dichos Lotes; y
- (ii) primas de los seguros de las Áreas Comunes Limitadas, las cuales deberán ser incluidas en la Cuota para Gastos del Lote beneficiado, a menos que el Administrador razonablemente



determine otro tratamiento más apropiado para el pago de dichas primas.

Gastos Comunes. Salvo disposición específica en contrario, todos los costos asociados con el mantenimiento, reparación y reemplazo de los elementos de las Áreas Comunes y de las otras propiedades que el Administrador sea responsable, según se describe anteriormente, constituirán un Gasto Común a ser distribuido entre todos los Lotes como parte de la Cuota para el Gasto Común, sin perjuicio del derecho del Administrador para exigir el reembolso por parte del(los) Condómino(s) u otras personas responsables de compartir los costos de determinadas porciones de las Áreas Comunes de acuerdo con este Reglamento o los convenios celebrados por el Administrador y el(los) Condómino(s).

Uso de Lotes y Áreas Comunes. Con excepción de los derechos especiales reservados para el Desarrollador en este Reglamento, las siguientes restricciones deberán ser aplicadas a todos los Lotes y Áreas Comunes:

- (a) General. La Propiedad será utilizada para el destino genérico señalado en el Artículo 2.2 de este Reglamento.
- (b) Actividades Restringidas. Las siguientes actividades quedan prohibidas dentro de la Propiedad, salvo autorización expresa del Comité de Construcción y/o el Administrador, en su caso, y sujeta a las condiciones que éstos impusieren.
- (c) Estacionar vehículos en calles públicas o privadas o la vía pública, o estacionar vehículos comerciales o de equipo, casas móviles, vehículos recreacionales, carros de golf, lanchas y demás vehículos acuáticos, camiones, vehículos de carga o vehículos inoperables en otros lugares que no sean cocheras; los vehículos de suministro, construcción, y servicio están exentos de esta disposición durante el día y tiempo razonablemente necesario para proveer el servicio o para hacer una entrega a un Lote o Áreas Comunes;

Usos Prohibidos. En adición a los usos que son inconsistentes con el uso de suelo o que están prohibidos o restringidos, los siguientes usos están prohibidos dentro del Condominio Maestro:

- (i) Uso de camiones, parques para casas móviles, y vehículos de campamentos recreacionales;



Modificaciones dentro del Condominio Maestro.

- (a) Disposiciones Generales. Ninguna estructura podrá ser construida o instalada en algún Lote, ni podrán realizarse mejoras (incluyendo excavación, limpia, obras de preparación de terreno, alteraciones exteriores de mejoras existentes, movilización o modificación de plantaciones o "landscaping materials"), salvo que se realicen de acuerdo a las disposiciones del Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica y con aprobación previa y por escrito El Comité de Construcción.

- (b) Cualquier Condómino podrá remodelar, pintar o redecorar el interior de la construcción de su Lote sin necesidad de esta aprobación. Sin embargo, cualquier modificación al exterior, incluyendo terrazas internas, patios o porciones similares de un Lote que sean visibles al exterior requerirán de la aprobación El Comité de Construcción antes de modificarse. No se requerirá aprobación previa para repintar el exterior de la estructura del mismo color que haya sido aprobado o para reconstruir de acuerdo con los planos y especificaciones originalmente aprobadas.

Modificaciones dentro del Condominio Maestro.

- (a) Disposiciones Generales. Ninguna estructura podrá ser construida o instalada en algún Lote ni podrán realizarse mejoras (incluyendo excavación, limpia, obras de preparación de terreno, alteraciones exteriores de mejoras existentes, movilización o modificación de plantaciones o "landscaping materials"), salvo que se realicen de acuerdo a las disposiciones del Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica y con aprobación previa y por escrito El Comité de Construcción. Cualquier Condómino podrá remodelar, pintar o redecorar el interior de la construcción de su Lote sin necesidad de esta aprobación. Sin embargo, cualquier modificación al exterior, incluyendo terrazas internas, patios o porciones similares de un Lote que sean visibles al exterior requerirán de la aprobación El Comité de Construcción antes de modificarse. No se requerirá aprobación previa para repintar el exterior de la estructura del mismo color que haya sido aprobado o para reconstruir de acuerdo con los planos y especificaciones originalmente aprobadas.



(c) Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica y Procedimientos.

- (i) Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica. El Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica inicial para el Condominio Maestro se contiene en el Anexo respectivo de la Declaración. El Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica contiene disposiciones generales aplicables a la Propiedad, así como disposiciones específicas que podrán variar de acuerdo al uso de la tierra que asigne el Desarrollador, de Lote en Lote, dependiendo de su ubicación, características únicas y uso. El Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica fue creado para proporcionar una guía a los Condóminos sobre asuntos que son responsabilidad el Comité de Construcción para considerar las solicitudes a que se refiere este artículo.

El Comité de Construcción tendrá la autoridad y será el único que podrá modificar el Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica. Cualquier modificación al Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica será para aplicaciones futuras por lo que no se requerirá modificación o reconstrucción de estructuras previamente aprobadas o que ya hayan comenzado, o que ya hayan sido aprobadas. No existirá limitación alguna para las modificaciones que puedan hacerse al Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica; y El Comité de Construcción está autorizado para modificar el Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica y remover requisitos establecidos o para hacer el Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica más flexible, siempre que el Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica conserve la calidad y carácter consistentes con un desarrollo de lujo de clase mundial. Cualquier modificación realizada al Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica deberá notificarse a los Condóminos dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha en que sea realizada, con el objeto de que produzca sus efectos.

Los Lotes propiedad del Desarrollador estarán sujetos al Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica y cualquier desarrollo que se proponga realizar deberá ser aprobado por El Comité de Construcción sujeto a las disposiciones del Reglamento de Construcción e Imagen Arquitectónica.

- (ii) Procedimientos. Deberán presentarse al Comité Técnico para su revisión y aprobación los planos y especificaciones demostrando la naturaleza, tipo, color, tamaño, diseño y ubicación de cualquier estructura propuesta o mejora.



(d) Aprobaciones Futuras. El hecho que se aprueben propuestas, planos y especificaciones o dibujos de cualquier trabajo hecho o propuesto, así como cualquier otro asunto que requiera aprobación, no debe ser interpretado como una renuncia El Comité de Construcción para rechazar en el futuro, ampliaciones, modificaciones, propuestas, planos, especificaciones, dibujos similares u otros asuntos que sean presentados posteriormente para su aprobación.

(e) Modificaciones. El Comité de Construcción podrá autorizar modificaciones para el cumplimiento de cualquiera de sus lineamientos y procedimientos cuando por circunstancias topográficas, obstrucciones naturales, adversidades o estilo artístico o consideraciones ambientales lo requieran, pero en cumplimiento estricto de reglas y reglamentos aprobados.

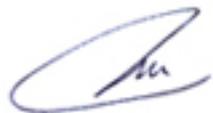
Obstáculo de Vista. Ni el Desarrollador, el Comité de Construcción, ni el dueño de cualquier Instalación Recreativa Privada, garantizarán que las vistas sobre y a través de cualquiera de las Instalaciones Recreativas Privadas desde Lotes adyacentes a la Instalación Recreativa Privada serán conservadas sin obstáculo alguno. Los dueños de cualquier Instalación Recreativa Privada no estarán obligados a talar o podar árboles u otras obstrucciones que obstaculicen la vista, teniendo el derecho, a su sola y absoluta discreción, de aumentar árboles o realizar otras adiciones que eventualmente pudieran obstaculizar la vista. Además, en cualquier tiempo el propietario de alguna Instalación Recreativa Privada que incluya un campo de golf, podrá a su sola y absoluta discreción, cambiar la localización, configuración, tamaño y elevación de los árboles, trampas, "fairways" y "greens".

El citado reglamento se estructura de la siguiente manera:

- Fundamento legal y definición de términos
- División, destino y actividades turísticas del Condominio Maestro

División.- El Condominio Maestro se divide en Lotes, Áreas Comunes y Áreas Comunes Limitadas, con las colindancias y límites descritos en la Declaración.

Destino del Condominio Maestro. El Condominio Maestro estará destinado a un desarrollo turístico de lujo con áreas individuales privadas (Lotes) y áreas comunes con los destinos específicos señalados en la ley y el Reglamento: Las áreas privadas del Condominio Maestro podrán ser desarrolladas para destinos hoteleros, propiedad vacacional, golf, comerciales, recreativos, y residenciales, de acuerdo con el destino que establezca el Desarrollador, en el presente reglamento.



La modificación del Destino Genérico del Condominio Maestro sólo podrá ser acordada por resolución adoptada en Asamblea Extraordinaria de Condóminos.

Actividades Turísticas.- Los lotes podrán incluir campos de golf. En ellos se podrán realizar actividades culturales y diferentes atracciones a los visitantes, así como otras actividades turísticas y eventos.

- De las áreas comunes, restricciones de uso e instalaciones recreativas.
- Las áreas comunes, restricciones de uso e instalaciones recreativas
- Restricciones de uso de lotes y áreas comunes
- Instalaciones Recreativas Privadas
- De los Condóminos y el Desarrollador; sus derechos y obligaciones
- De los Órganos de gobierno del Condominio
 - De la administración del Condominio Maestro
 - Del Comité de Construcción
 - Del Comité de Vigilancia
- Cuotas de mantenimiento del Condominio Maestro
- Incumplimiento
- Derecho de Audiencia
- Reformas al Reglamento y terminación del Condominio Maestro
- Disposiciones Generales del Condominio Maestro
- Lineamientos para la constitución de subcondominios
- De las zonas federales concesionadas
- Procedimiento para la determinación de cuotas de mantenimiento
- Cláusulas Transitorias



A continuación se describen algunos puntos relevantes o que pudieran considerarse de interés dentro del citado reglamento:

La Asamblea y sus Facultades. La Asamblea será el órgano supremo del Condominio Maestro encargado de conocer y resolver de todos los asuntos relacionados con la administración, mantenimiento y operación del Condominio Maestro y cuyas funciones podrá delegar a un tercero en términos de este Reglamento, siendo por lo mismo, competente para resolver todos los asuntos relativos a los Lotes, Subcondominios, Áreas Comunes y Áreas Comunes Limitadas. Las resoluciones adoptadas por la Asamblea serán obligatorias aún para los ausentes o disidentes.

La representación de los Condóminos la llevará el Delegado Votante, según lo que se establece al respecto en el Artículo 6, para lo cual tendrán derecho a concurrir a la Asamblea de Condóminos (a) aquellos Condóminos que son propietarios de un Lote y (b) los Delegados Votantes, en el caso de que el Lote sea propiedad de más de una persona o el Lote esté constituido en Subcondominio.

No obstante lo anterior, para poder tener derecho a voto en las Asambleas, el Condómino o el Lote representado por el Delegado Votante deberá estar al corriente en el pago de sus Cuotas Ordinarias, Extraordinarias, Especiales, o cualquier otra que se haya determinado en cumplimiento con lo establecido en el presente Reglamento.

Sujeto a lo establecido en el Artículo 17.2, este Reglamento sólo podrá ser modificado en todo o en parte, por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos como lo establece el Artículo 8.4.(b) mediante la aprobación del 100% del total de votos en el Condominio Maestro.

La terminación voluntaria del Condominio Maestro requerirá del consentimiento de los Condóminos que representen el 100% del total de votos en el Condominio Maestro.

De las Zonas Federales Concesionadas. Como parte de las propiedades, el Desarrollador, ha solicitado la concesión las Zonas Federales colindantes, por tal virtud beneficiarán a todo el Condominio Maestro, razón por la cual estarán limitadas en los términos y condiciones del propio título de concesión y deberán siempre considerarse como Áreas Comunes y por lo mismo su mantenimiento, así como cualquier pago de derechos o contribuciones se incluirán dentro de Gastos Comunes en términos de este Reglamento, aún cuando las mismas se localicen dentro o colinden con cualquier Subcondominio.



Procedimiento para la determinación de las cuotas de mantenimiento del Régimen en Condominio Maestro Litibú:

Todos los Condóminos estarán obligados a pagar al Administrador las Cuotas para Gastos Comunes de mantenimiento y conservación del Condominio Maestro (“Cuotas para Gastos Comunes”).

Se encuentran exentas del pago de Cuotas para Gastos Comunes y Cuotas Especiales: (a) Las Áreas Comunes; (b) Las unidades privativas o cualquier propiedad destinada y aceptada por cualquier autoridad gubernamental o de utilidad pública; y (c) Los Lotes sin Desarrollar propiedad del Desarrollador.

Para determinar las Cuotas para Gastos Comunes que correspondan a cada Unidad, debemos ponderar que el Condominio Maestro, es un proyecto de desarrollo turístico inmobiliario de largo plazo, motivo por el cual, la determinación para la asignación de las cuotas de mantenimiento para gastos Comunes y de Conservación del condominio Maestro, se realizará de acuerdo a los avances de integración activa de las áreas privativas del mismo proyecto y se deberán integrar al pago de cuotas para gastos comunes, conforme se vayan integrando activamente al mismo, por lo que la tabla para la distribución de dichas cuotas es una tabla dinámica, que se revisará y actualizará semestralmente. Por tal motivo, el Administrador o el Desarrollador, éste último en tanto el mismo Desarrollador conserve la propiedad de cualquier Lote del Condominio Maestro, tendrán las más amplias facultades para que modifiquen dicha tabla y formulen la notificación a los integrantes del Condominio Maestro, sobre el porcentaje y el monto que les corresponderá cubrir por cada Lote de acuerdo a:

(a) lo establecido en este apartado; (b) al avance en el desarrollo de Lotes; y (c) a los estudios de ocupación.

Para el cálculo de las Cuotas para Gastos Comunes individuales de cada Lote del Condominio Maestro se deberán tomar en cuenta dos factores determinantes: (a) El primero de ellos es la propiedad de la tierra, en proporción con los demás condóminos, en lo sucesivo “Factor Tierra”, ya que derivada de ésta, se generan Gastos Comunes como son: la vigilancia del perímetro del Condominio Maestro, los gastos asociados a la Administración del Condominio Maestro para todos los Lotes o Unidades Privativas, el pago de servicios de jardinería, agua para riego, iluminación, fumigación de las Áreas Comunes, las áreas verdes y áreas de servicio, principalmente. (b) El segundo factor se deriva de la ocupación o intensidad de uso de cada uno de los Lotes, en lo sucesivo “Factor Intensidad”, de donde surgen también algunos gastos, como es el caso de la red de distribución de agua potable, la red de drenajes, tanto sanitarios como pluviales, la acometida eléctrica y el consumo de energía eléctrica, tanto para iluminación, como para la operación de los sistemas de bombeo, entre otros.



Para el caso de que en el Lote se desarrolle un SubCondominio, ya sea habitacional o comercial y de servicios, será obligación del Administrador de dicho SubCondominio recabar la aportación individual, a fin de efectuar un solo pago por el importe total de la Cuota para Gastos Comunes correspondiente a dicho Lote. Está expresamente entendido que el pago de esta Cuota es prioritaria a los gastos de mantenimiento y administración del SubCondominio respectivo. El Constituyente del SubCondominio, tiene la obligación de incorporar ésta obligación en el Régimen de Constitución del SubCondominio respectivo.

A.- Distribución de los Gastos de Mantenimiento: Del presupuesto para cubrir gastos comunes se considera que: (a) el 20% veinte por ciento corresponde a gastos relacionados con el Factor Tierra; y (b) el 80% ochenta por ciento restante corresponde a gastos relacionados con el Factor Intensidad.

a.- Participación de los gastos comunes relacionado al Factor Tierra: Para determinar el porcentaje de participación individual por cada Lote o Unidad en los Gastos Comunes de Mantenimiento y Conservación relativo al Factor Tierra se deberán considerar:

1. Los Lotes obligados al pago de las Cuotas para Gastos Comunes, en lo sucesivo "Lotes Obligados", se definen como: (i) los Lotes que ya no son propiedad del Desarrollador, es decir todos aquellos Lotes de los que el Desarrollador haya transmitido la propiedad por cualquier título o que hayan sido asignados o enajenados a ellos; y (ii) los Lotes Desarrollados del Desarrollador, entendiéndose por éstos, aquellos Lotes que siendo propiedad del Desarrollador cumplen con las siguientes condiciones; (a) sean propiedad del Desarrollador; y (b) estén promocionados expresamente a la venta por el Desarrollador.
El Desarrollador se reserva el derecho de definir como Lote Desarrollado del Desarrollador cualquier Lote o fracción de un Lote, representado por una fracción o por un Condominio que posea, si así conviene a sus intereses, aún cuando no cumpla forzosamente con las condiciones anteriormente señaladas.
2. El inicio de la obligación para el pago de las Cuotas para Gastos Comunes respecto de los Lotes Obligados será el mes o en el semestre dentro del cual se cumpla con cualquiera de las características que definen a los Lotes Obligados, en los términos de lo establecido en el párrafo inmediato anterior, sin necesidad de notificación alguna.
3. En relación a las servidumbres de paso y de uso, el o los propietarios de los predios dominantes contribuirán a los gastos ordinarios y extraordinarios de mantenimiento de la misma. Los predios dominantes pagarán los gastos proporcionalmente, como si fuesen Condóminos del Condominio Maestro, por lo que se considerarán Lotes Obligados desde que esté disponible el paso o uso de las Áreas Comunes del Condominio Maestro.



3. Se tomará la superficie privativa que tenga cada uno de los Lotes Obligados determinada en esta escritura de declaración unilateral de voluntad para constituir régimen de propiedad en condominio; en su caso, se descontará aquella superficie dentro del Lote que haya pasado a formar parte de las Áreas Comunes del Condominio Maestro, según se establece en el Reglamento para la Administración del Condominio Maestro.

4. Para los Lotes definidos como Recreación, en especial de esparcimiento deportivo como son: club de golf, club de tenis, club de playa y todos aquellos que se desarrollen en espacios abiertos, tendrán un factor de beneficio del 0.50 (cero punto cincuenta), ya que representan el atractivo central del Condominio Maestro. Lo anterior significa que cada metro cuadrado de Lote Obligado donde se ubique un club de golf, un club de tenis o un club de playa, representará únicamente medio metro cuadrado para el cálculo de la distribución de los Gastos Comunes asociados al Factor Tierra. Para modificar esta disposición se requerirá del voto aprobatorio de la unanimidad de los asistentes a una Asamblea Extraordinaria de Condóminos, en la que deberán estar presentes y votar los propietarios o representantes de los Lotes Obligados en los que se localicen estos giros. Aquellos lotes deportivos que sean destinados para el uso general de los propietarios de los Lotes o Condominios del Condominio Maestro, y que en su oportunidad sean incorporados por el Desarrollador a las áreas comunes del Condominio Maestro, estarán exentos del pago de las Cuotas para Gastos Comunes.

5. El Administrador o el Desarrollador, mientras este último conserve la propiedad de cualquier Lote del Condominio Maestro, podrán determinar la existencia de Áreas Comunes dentro de los Lotes, mismas que no estarán sujetas al pago de Cuotas para Gastos Comunes.

b) Participación de los gastos comunes, relacionada al Factor Intensidad: para determinar el porcentaje de participación individual por cada Lote en los Gastos Comunes de Mantenimiento y Conservación relativo al Factor Intensidad se deberán considerar:

1. Los Lotes Obligados.

2. El número total de unidades en cada Lote Obligado, es variable y estará determinado para cada uno de los siguientes eventos de incorporación, conforme a la intensidad máxima de construcción, entendida dicha intensidad como el número máximo de unidades a desarrollar por cada Lote Obligado, revisado, actualizado y autorizado semestralmente por el Administrador o el Desarrollador, este último en tanto el Desarrollador conserve la propiedad de cualquier Lote del Condominio Maestro, en lo sucesivo la "Intensidad Máxima de Construcción":

a) De la fecha de esta declaración unilateral de voluntad para constituir régimen de propiedad en condominio, a la fecha en la que ocurra la transmisión del Lote Obligado del Desarrollador al Condómino, en lo sucesivo "Fecha de Transmisión", por la Intensidad Máxima de Construcción establecida en la

presente escritura o por la definida por el Desarrollador. A partir del semestre en que el Desarrollador decida modificar la Intensidad Máxima de Construcción, estará vigente aquella Intensidad Máxima de Construcción determinada por el Desarrollador;

b) De la Fecha de Transmisión a la fecha en la que el Comité Técnico haya otorgado la aprobación del proyecto de edificación a desarrollarse en el Lote Obligado, en lo sucesivo “Fecha de Aprobación”, el número de unidades a desarrollar estará definido por la Intensidad Máxima de Construcción definido en esta escritura o aquel que haya determinado el Desarrollador en el acto de transmisión de propiedad del Lote respectivo;

c) De la fecha de Aprobación a la fecha en la que el Comité Técnico haya inspeccionado y autorizado la terminación de la construcción de las unidades respectivas, en lo sucesivo “Fecha de Autorización de Edificación”, por el número de unidades aprobada por el Comité Técnico en la Fecha de Aprobación; y

d) De la Fecha de Autorización de Edificación en adelante, por el número total de unidades efectivamente construidas en el Lote respectivo.

3. La equivalencia del número total de unidades dentro del Lote Obligado está definida de conformidad con los distintos usos autorizados en el Condominio Maestro y el proyecto de la edificación autorizado por el Comité Técnico, en lo sucesivo “Unidades Equivalentes”. La tabla de usos del suelo y Unidades Equivalentes respectivas se reproduce a continuación:

USOS DEL SUELO Y UNIDADES EQUIVALENTES

Uso de Suelo	Unidades Equivalentes
Residencial	Cada casa habitación equivale a una unidad, independientemente del tamaño y el número de habitaciones de la misma.
Residencial Temporal (Hotel)	Para el caso de hotel, cada habitación equivale a una unidad, independientemente de los servicios con que cuenta el hotel.
Residencial Temporal (Tiempos compartidos)	Para el caso de tiempos compartidos, aplica el mismo criterio que para hotel, donde cada villa equivale a una unidad, sin importar los servicios con que cuenta el desarrollo particular, ni el número de dueños.



**Residencial Temporal
(Propiedad fraccional)**

Para la propiedad fraccional aplica el mismo criterio del residencial, sin importar el tamaño de la misma ni el número de dueños ni los servicios con que cuenta.

Recreación

Se refiere a aquellos clubes de golf, desarrollos deportivos, clubes de tenis o padel tenis, clubes de playa, muelles para embarcaciones y los que el Comité Técnico determine como de recreación para los residentes del Condominio Maestro o parte de éste. Cada una representa una unidad, sin importar el tamaño de la misma. Si dentro de la instalación deportiva o de recreación existen tiendas o comercios que no son especializados de la actividad propia de dicha instalación deportiva o de recreación, a juicio del Administrador del Condominio Maestro, se considerará una unidad por cada negociación, aplicando el mismo criterio que para el uso Comercial y Servicios.

Comercial y Servicios

Por cada 100 metros cuadrados o múltiplos de 100 metros cuadrados de construcción de piso de venta del área comercial, independientemente de la superficie de áreas de servicio, tapancos, bodegas y circulaciones, se considerará una unidad equivalente. Para el caso de locales e instalaciones destinadas a servicios, ya sea de los habitantes del Condominio Maestro o de alguna instalación propia del Desarrollo

4. Se determinará la participación que le corresponde a cada Lote Obligado en función del porcentaje que represente el número de Unidades Equivalentes desarrolladas o a desarrollar en dicho Lote, en relación al número total de Unidades Equivalentes en el Condominio Maestro, dentro el semestre en que se




inicie la obligación de pago respecto al Factor Intensidad, como se indica mas adelante.

5. El inicio en la obligación de cada Lote para el pago de las Cuotas para Gastos Comunes relativas al Factor Intensidad será el mes dentro del semestre a partir del que se cumpla con alguna de las características de Lote Obligado antes descritas.

6. Los Condóminos de los Lotes Obligados, dentro de un plazo de tres años contados a partir de la fecha de transmisión de la propiedad del Lote correspondiente, y siempre y cuando no se haya finalizado la construcción de las unidades a desarrollar en el Lote Obligado, en lo sucesivo el “Plazo”, tendrán los siguientes beneficios:

i) Durante los primeros dieciocho meses del Plazo, y siempre y cuando no se haya iniciado la construcción de las unidades, no pagarán la Cuota para Gastos Comunes relativa al Factor Intensidad.

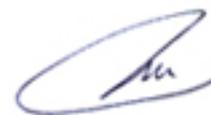
En caso de haberse iniciado la construcción, pagarán la Cuota para Gastos Comunes, conforme a siguiente inciso;

ii) A partir del mes diecinueve y hasta el mes treinta y seis del Plazo, los Lotes Obligados, incluyendo aquellos que se estén desarrollado en etapas, pagarán el importe que resulte mayor, entre (a) el calculado por el número de unidades que realmente inicie construcción o desarrollo dentro del semestre en que se inicia la obligación de pago respecto al Factor Intensidad, según la aprobación final otorgada por el Comité Técnico al proyecto de la edificación a desarrollarse en el Lote Obligado o el 50% de lo que corresponde por la Intensidad Máxima Autorizada como previamente se determina;

iii) Una vez concluido el Plazo los Lotes Obligados pagarán el cien por ciento de la participación relativa al Factor Intensidad, conforme al número total de Unidades Equivalentes a desarrollar en el Lote Obligado, ya sean que resulten de la Intensidad Máxima de Construcción, o del número real de Unidades Equivalentes a construir, según el proyecto de la edificación autorizado por el Comité Técnico.

Pago de Cuotas para Gastos Comunes por el Desarrollador: Conforme se establece en el inciso 12.2 del Reglamento para la Administración del Condominio Maestro, en tanto el Desarrollador conserve cualquier lote desarrollado del Desarrollador, el Desarrollador anualmente podrá elegir, entre pagar las Cuotas para Gastos Comunes respecto de todos aquellos lotes desarrollados del Desarrollador o pagar la diferencia entre el monto de las Cuotas cargadas a todos los otros lotes desarrollados sujetos al pago de Cuotas y el monto efectivo de los gastos del Condominio Maestro durante el ejercicio social.

A manera de ejemplo, únicamente de manera ilustrativa, se presenta la tabla para la determinación del porcentaje de participación de dichos Lotes en los Gastos Comunes de mantenimiento y conservación asociado al Factor Intensidad:



REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO MAESTRO

LOTE	USO DE SUELO	CAPACIDAD		NIVELES	FACTOR TIERRA	% FACTOR TIERRA	FACTOR TIERRA 20%	FACTOR INTENSIDAD	% FACTOR INTENSIDAD	FACTOR INTENSIDAD 20%	% CUOTAS MANTENIM.
		cuartos	viv								
L-1	Hotelero	329		4 máximo	54782.83	4.8992	0.9798	329	10.61290323	8.4903	9.4702
L-2	Residencial		78	6 máximo	31386.64	2.8069	0.5614	78	2.516129032	2.0129	2.5743
L-3	Residencial		169	6 máximo	56446.08	5.0479	1.0096	169	5.451612903	4.3613	5.3709
L-4	Hotelero	343		4 máximo	53369.83	4.7728	0.9546	343	11.06451613	8.8516	9.8062
L-4A	Club de playa				1925.08	0.1722	0.0344	1	0.032258065	0.0258	0.0602
L-5	Residencial		153	6 máximo	50897.04	4.5517	0.9103	153	4.935483871	3.9484	4.8587
L-6	Casa club			2 máximo	2912.44	0.2605	0.0521	1	0.032258065	0.0258	0.0779
L-7	Hotelero	137		4 máximo	46918.96	4.1959	0.8392	137	4.419354839	3.5355	4.3747
L-7A	Club de playa				3927.12	0.3512	0.0702	1	0.032258065	0.0258	0.0960
L-9	Hotelero	151		4 máximo	33123.08	2.9622	0.5924	151	4.870967742	3.8968	4.4892
L-9A	Club de playa				2329.5	0.2083	0.0417	1	0.032258065	0.0258	0.0675
L-10	Residencial		165	6 máximo	23603.65	2.1109	0.4222	165	5.322580645	4.2581	4.6802
L-12	Mixto		272	4 máximo	120695.19	10.79370757	2.1587	272	8.774193548	7.0194	9.1781
L-13	Residencial		41	4 máximo	20532.24	1.836187459	0.3672	41	1.322580645	1.0581	1.4253
L-15	Hotelero	458		4 máximo	76315.11	6.8248	1.3650	458	14.77419355	11.8194	13.1843
L-16	Campo de golf				56500.705	5.0528	1.0106	1	0.032258065	0.0258	1.0364
L-17	Hotelero	307		4 máximo	51177.71	4.5768	0.9154	307	9.903225806	7.9226	8.9379
L-18	Residencial		148	6 máximo	49293.07	4.4083	0.8817	148	4.774193548	3.8194	4.7010
L-20	Comercial			2 máximo	2354.27	0.2105	0.0421	47	1.516129032	1.2129	1.2550
L-21	Comercial			2 máximo	2039.18	0.1824	0.0365	40	1.290322581	1.0323	1.0687
L-22	Comercial			2 máximo	2061.05	0.1843	0.0369	41	1.322580645	1.0581	1.0949
L-23	Comercial			2 máximo	2038.54	0.1823	0.0365	40	1.290322581	1.0323	1.0687
L-24	Comercial			2 máximo	3349.01	0.2995	0.0599	67	2.161290323	1.7290	1.7889
L-25	Residencial		72	6 máximo	12049.32	1.0776	0.2155	72	2.322580645	1.8581	2.0736
L-26	Residencial		112	6 máximo	18677.52	1.6703	0.3341	37	1.193548387	0.9548	1.2889
L-29	Campo de golf				79306.885	7.0924	1.4185				1.4185
L-30	Campo de golf				145238.55	12.9886	2.5977				2.5977
L-30A	Campo de golf				16729.765	1.4961	0.2992				0.2992
L-30C	Campo de golf				19551.005	1.7484	0.3497				0.3497
L-31	Campo de golf				78668.185	7.0353	1.4071				1.4071
		1,725	1,211		1,118,200	100	20	3,100	100	80	100




VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.3 Condominio Maestro y su Reglamento

VII.6.3.3 Reglamento de Imagen Urbana

Con la finalidad de dar una identidad, unidad, armonía y gusto estético al proyecto se consideró necesario además de que el Condominio Maestro contase con Reglamento de operación tuviera un Reglamento de Imagen, mismo que se sustentara en el análisis de la estructura urbana del Centro Turístico, en el diseño y localización del conjunto y del entorno natural y construido y que apoyado con material gráfico, permita a los diseñadores y propietarios de los predios vislumbrar e interpretar la imagen objetivo que pretende darse a éste.

OBJETIVOS – Lineamientos de Imagen Arquitectónica

- Contar con un marco normativo con ámbito de aplicación interno, para la instrumentación de los conceptos básicos funcionales y de diseño.
- Determinar normas para la revisión y administración de la planeación urbana y el diseño de las edificaciones comprendidas en el Conjunto de acuerdo con las atribuciones de FONATUR y un Comité Vecinal Interno de Revisión de Proyectos.
- Describir normas de calidad y funcionamiento que orienten y regulen el diseño y la construcción ya sea de manera individual o de conjunto.
- Contar con una propuesta conceptual urbano-arquitectónica respetuosa del entorno como imagen objetivo para el Desarrollo.
- Formar una concepción estética, volumétrica y de proporciones tales que orienten la calidad e imagen general
- Crear presencia e identidad en el sitio.
- Orientar el crecimiento e intervención en el sitio.
- Facilitar el ordenamiento territorial.
- Generar transiciones armónicas entre los diferentes lotes que conforman el polígono, respetando aspectos de seguridad, visuales abiertas y/o cerradas, de acuerdo con los diferentes usos de suelo de cada lote.
- Respeto total a usos de suelo y restricciones.

Los usos del suelo establecidos en el “Plano Maestro LITIBU” y la normatividad aplicable al Desarrollo Litibú se rigen, en primera instancia por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit publicado en el periódico oficial del sábado 1 de junio de 2002.

De acuerdo con la zonificación primaria de este Plan, las 167 Ha que constituyen el polígono Litibú, están indicadas como áreas para Destino Turístico con una densidad aplicable a este polígono es de 25 cuartos por hectárea.



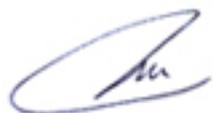
Los usos del suelo establecidos en el “Plan Maestro LITIBÚ” y la normatividad aplicable a cada uno de ellos, se definió a partir del análisis de la capacidad potencial de desarrollo, de la compatibilidad de usos del suelo y de la reglamentación aplicable a cada uno de los lotes. La densidad bruta del proyecto se distribuye en cada lote, aprovechando sus características geométricas, de ubicación respecto al desarrollo y a usos de suelo de sus colindancias. De esta manera, la densidad neta optimiza el potencial de cada uno de los lotes en combinación con elementos físicos que impactan su contexto.

El proyecto cuenta con la posibilidad de cambiar o combinar los usos de suelo hotelero y residencial de acuerdo a la equivalencia de 1 unidad de alojamiento es igual a 1 cuarto hotelero y a 0.5 unidades de uso habitacional.

Para cumplir con estos objetivos será responsabilidad y obligación de los propietarios, comprometerse en el seguimiento de estos lineamientos, tanto por beneficio propio, como por el de los demás propietarios.

El compromiso de los propietarios debe ser:

1. Crear una arquitectura imaginativa, respetuosa del entorno y de la más alta calidad de construcción y detalle.
2. Respetar y preservar el entorno natural afectando lo menos posible las cualidades naturales del lugar.
3. El cumplimiento cabal del reglamento asignado al predio que se está adquiriendo, particularmente: el uso de suelo, la densidad, la capacidad, el coeficiente máximo de ocupación de suelo, el coeficiente máximo de utilización del suelo, las restricciones en linderos, la altura y niveles máximos permitidos, así como cajones de estacionamiento que se deberán proporcionar.
4. El cumplimiento de los lineamientos de diseño e imagen urbana establecidos para el Conjunto.
5. El cumplimiento cabal de las Leyes y Reglamentos Municipales y Estatales de Desarrollo Urbano, de Construcciones y de Fraccionamientos, entre otros.



Directrices básicas de diseño.

Las directrices básicas funcionales y de diseño planteadas en los lineamientos de imagen urbana se basaron en:

1. Rescate e implementación de las condiciones y características urbanas típicas de la Costa del Pacífico. Con fundamento en la utilización de materiales propios de la región, predominando basamentos y muros de piedra, madera y carrizo en detalles y barandales, y aplanados finos en color blanco, se buscará una imagen sobria, moderna y contemporánea que evoque la arquitectura propia de la región.
2. Uso especies vegetales locales.
3. Cumplimiento cabal de las restricciones establecidas en cada uno de los lotes del Conjunto.
4. Utilizar, a criterio del propietario, los servicios de profesionistas calificados en los campos de la arquitectura, arquitectura del paisaje, ingeniería y construcción.
5. Promover y propiciar una imagen urbana de calidad tal que complementen las características naturales del lugar y realcen una armoniosa mezcla entre lo creado y el medio natural, las transiciones y/o relación entre los diferentes lotes del polígono Litibú y sus alrededores. Esto incluye el emplazamiento y la volumetría de las edificaciones, que deberá reflejar la simbiosis entre ellas, acentuando la importancia del concepto “abrir visuales” desde los lotes hacia el Campo de Golf, generando ambientes individuales armónicos al conjunto al que pertenecen. Asimismo concebir diferentes delimitantes con carácter propio, para definir el conjunto con base en las colindancias existentes.
6. El elemento organizador y el que vincula todos los lotes es el Campo de Golf, es por y para el campo que la imagen de todo el Conjunto debe ser homogénea.
7. El diseño bioclimático de las edificaciones condicionará el uso de cubiertas inclinadas de altura variada, alerones generosos, patios, terrazas, pórticos, y el otorgamiento de profundidad en los vanos, también supone el uso de materiales naturales y de la región tales como piedra, carrizo y madera entre otros y mantener el compromiso serio de otorgar alta calidad de construcción.



Como se mencionó, FONATUR promoverá la creación de un Comité Vecinal Interno de revisión de proyectos con capacidad de acción¹ que permita garantizar que el diseño de las edificaciones y su emplazamiento cumplan con los lineamientos descritos y con ello se logre preservar la calidad ambiental del Conjunto. Durante las primeras etapas del desarrollo, y mientras el Comité Vecinal no esté totalmente integrado por los condóminos, FONATUR será la entidad encargada de la aplicación de los lineamientos.

Las consideraciones generales para las construcciones del conjunto son:

- Ubicar las viviendas cerca de lomas o en elevaciones donde el movimiento del aire sea constante.

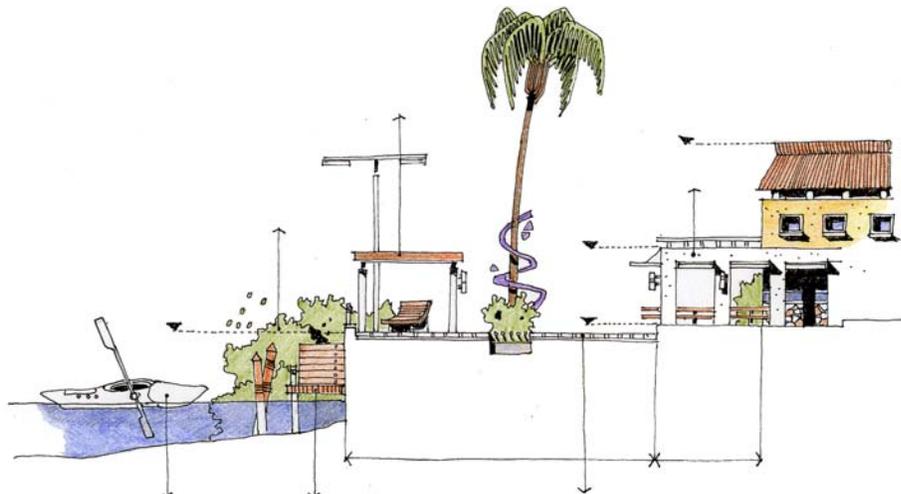
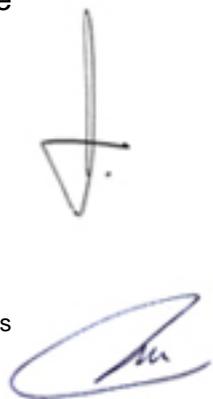


Figura Número 1 Emplazamiento en alto de las construcciones.

- Vanos y ventanas alineadas con las corrientes dominantes para crear ventilación cruzada dentro de los espacios a cubierto.
- Paredes livianas que no conserven la humedad.
- Techos inclinados para que corra la lluvia, y de zacates en forma de palapas.

¹ La Conformación de un Comité Vecinal de revisión de proyectos y construcción, estará a cargo de los propios vecinos por lo que los criterios jurídicos del mismo no forman parte del presente reglamento.



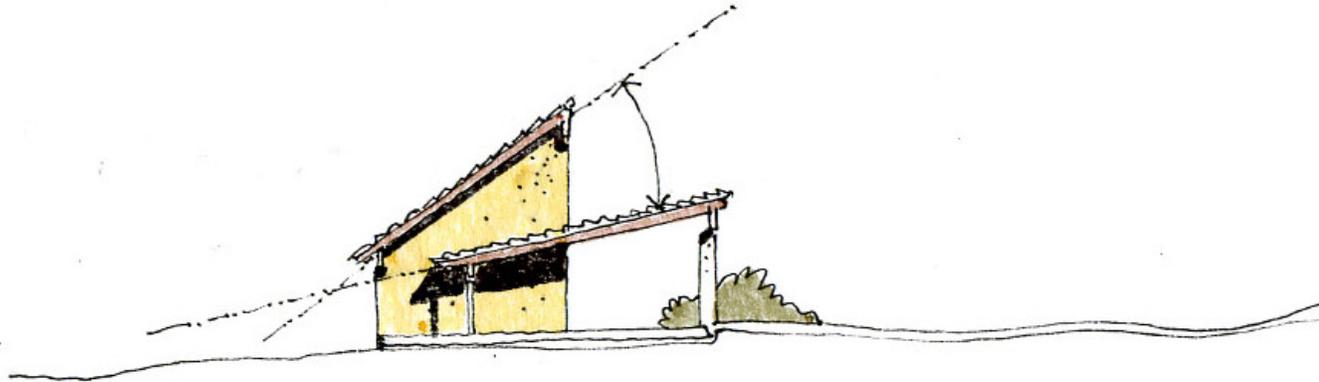


Figura Número 2 Ejemplo de inclinación de techos.

- Ventanas grandes pero remetidas o protegidas con aleros para mejorar la ventilación al interior.

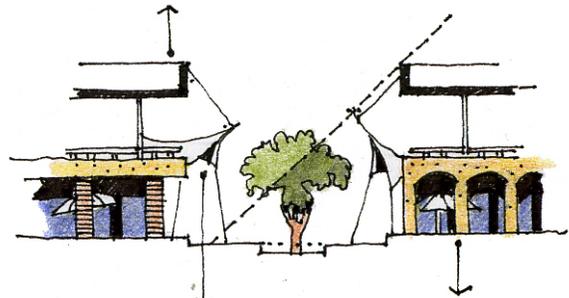


Figura Número 3 Ejemplo de pasillos abiertos y protección de sol.

- Casas y edificaciones separadas, que propicien el paso de corrientes
- Uso de pasillos abiertos alrededor de la vivienda para protección de lluvia.
- Pisos desplantados a mayor altura que el nivel de piso natural, para evitar que la humedad del suelo suba por muros.

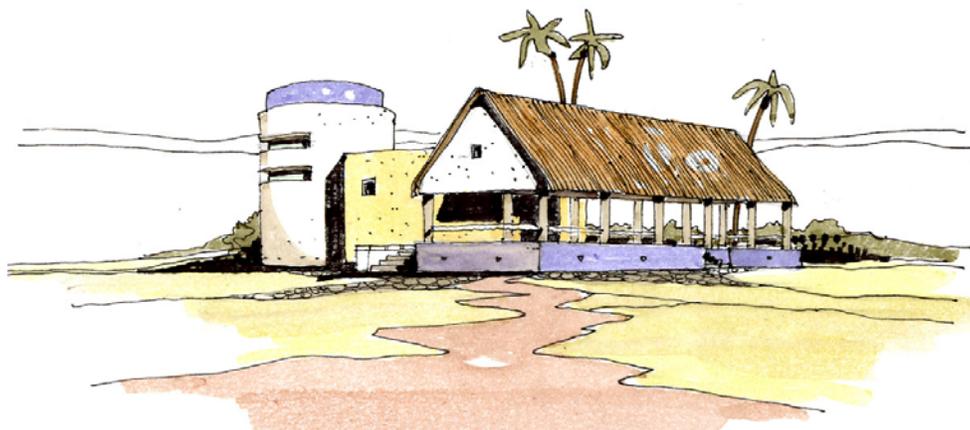
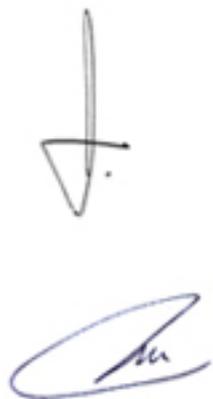
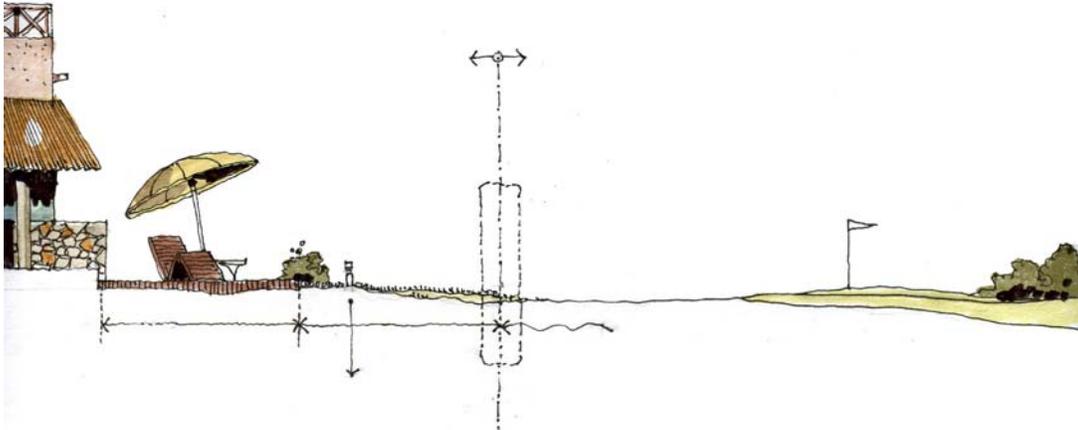


Figura Número 4 Ejemplo de construcción desplanta a mayor nivel de altura natural.



La propuesta de imagen exterior se refiere como concepto el abrir la visual desde todos los lotes hacia el campo de golf, mar y estero, así como definir las transiciones entre lotes tomando en cuenta los diferentes usos de cada uno y entre los predios.



Figuras Números 5 y 6 Imagen exterior de los predios colindantes con Campo de Golf



VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit

Para poner en valor los recursos turísticos existentes, además de que tengan una singular belleza e importante patrimonio natural y cultural, los sitios requieren de la dotación de los servicios básicos: agua, drenaje, electrificación y comunicaciones, entre otros, que permitan la creación de Centros Turísticos en donde pueda desarrollarse esta actividad.

En este sentido como parte de los estudios que FONATUR realiza se encuentran además de la planeación, los proyectos ejecutivos para la introducción de dichos servicios básicos y materializa su Plan Maestro de Desarrollo estableciendo los usos y destinos en donde se desarrollarán las áreas residenciales, condominiales, hoteleras y de servicio que requiere un destino turístico de calidad internacional.

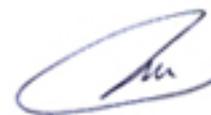
De esta manera dentro de la Dirección Adjunta de Desarrollo se lleva a cabo la planeación que todo el destino requiere, así como se cuenta con un área técnica que coordina y lleva a cabo con las dependencias competentes los proyectos de agua potable, electrificación, telecomunicaciones y vialidades etc. con las que opera cada destino turístico.

En el caso del CIP Nayarit se cuenta ya con un poblado de apoyo que se ubica en las inmediaciones de los polígonos adquiridos por FONATUR y conocido como “Higuera Blanca” y para el caso del predio “El Capomo” el poblado de Sayulita.

En este sentido, FONATUR ha contado con un gran apoyo dada la infraestructura de los servicios básicos existente en dicha población, lo que a propiciado que el FONDO únicamente haya dotado de servicios complementarios y procediera a futuro ha rehabilitar y mejorar el equipamiento turístico existente.

De esta manera FONATUR pretende hacer más atractiva la imagen y funcionalidad del poblado, de forma tal que los visitantes que accedan al CIP Nayarit encuentren atractivos turísticos y con ello se contribuya a una derrama económica, generándose, así también, beneficio social hacia los habitantes del lugar.

Por otra parte, dentro de las funciones encomendadas a la Dirección Adjunta de Desarrollo de FONATUR se encuentran contratar, coordinar y supervisar la ejecución de las obras de infraestructura y el equipamiento turístico: urbanización, vialidades, sistemas de agua potable, plantas de tratamiento de aguas residuales, construcción del campo de golf etc. y en el caso de los Centros Integralmente Planeados (CIP’s) crea una Dirección Regional para ocuparse de su operación y vigilar su mantenimiento, lo que ahora será responsabilidad de los condominos.



En el caso del CIP Nayarit, FONATUR con una nueva visión más amplia y empresarial consideró establecer una nueva fórmula de actuación a través de la Constitución del Condominio Maestro en donde el Fondo invierte en la menor infraestructura básica posible y establece que los propietarios (condóminos) habrán de corresponsabilizarse del óptimo mantenimiento y funcionalidad del proyecto, quedando la operación de la infraestructura bajo la responsabilidad de la autoridad competente y creará una oficina con el personal mínimo necesario que conforme el proyecto avance, se encargue de las fases subsecuentes y una vez vendido y cumplida su misión, busque y apoye nuevos proyectos de desarrollo.

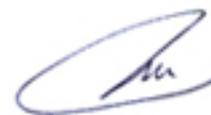
Con ello FONATUR dejará de erogar importantes recursos para la operación y mantenimiento de servicios urbanos y cumplir plenamente con su papel al detonar la inversión, diversificar y ampliar los productos turísticos, generar empleos, coadyuvar en la captación de divisas y promover el desarrollo regional.

Asimismo, para el caso del CIP Nayarit, las obras más importantes que se refieren a la urbanización integral, así como significativas obras de equipamiento turístico, son actualmente ejecutadas por la empresa FONATUR-BMO, S. A. de C. V, ya que al tratarse de una contratación entre entidades, se disminuyen los tiempos de licitación y dada la experiencia con la que ya cuenta FONATUR-BMO, S. A. de C. V., se garantiza la calidad en su ejecución bajo los estándares requeridos por FONATUR y acordes a la normatividad vigente.

En términos de la contratación de los estudios, proyectos ejecutivos y obras necesarias para la puesta en marcha del proyecto, FONATUR se apega a lo establecido en la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas, en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y demás disposiciones y transparenta su actuar mediante los procedimientos de licitación, mismos que son publicados previamente y que están al acceso de la ciudadanía en la página de Internet de FONATUR.

El surgimiento de Baja mantenimiento y Operación (B M O), actualmente FONATUR-BMO, S.A. de C.V.)

Desde 1976, FONATUR contempló que una vez concluida la infraestructura de los Centros Turísticos a su cargo, debería contar con un área responsable de darles el mantenimiento constante. Se deberían operar las plantas de tratamiento de agua, efectuar el barrido de las vialidades y conservar las áreas ajardinadas y orientar los esfuerzos para mantener dichos destinos con la imagen y calidad requerida a nivel internacional.



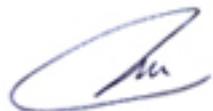


FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

Fue entonces que se pensó en crear una empresa filial de FONATUR, que en un principio se hizo cargo del mantenimiento del CIP Loreto en Baja California Sur. Así nació BMO (Actualmente FONATUR-BMO, S.A. de C.V.)

En breve tiempo BMO demostró ser una empresa eficiente y extendió sus servicios a los demás Centros a cargo del Fondo, por lo que hubo que crearse filiales en Ixtapa y Cancún y años después en Bahías de Huatulco. A la fecha la estructura de FONATUR-BMO le permite trabajar no solamente para el Fondo, sino competir con otras empresas privadas, ya que se ha convertido en una empresa especialista en conservación de las obras de infraestructura.

A través de los años apoya a proporcionar los servicios municipales y a operar y mantener las redes de agua potable, las plantas de tratamiento de aguas negras, los sistemas de limpieza, el mantenimiento de las instalaciones, la construcción, conservación y vigilancia de bienes inmuebles o muebles y participa en labores de limpieza y rehabilitación cuando los destinos son afectados por huracanes o inundaciones. La experiencia que ha alcanzado actualmente esta empresa le ha permitido contar con la certificación ISO-9000.



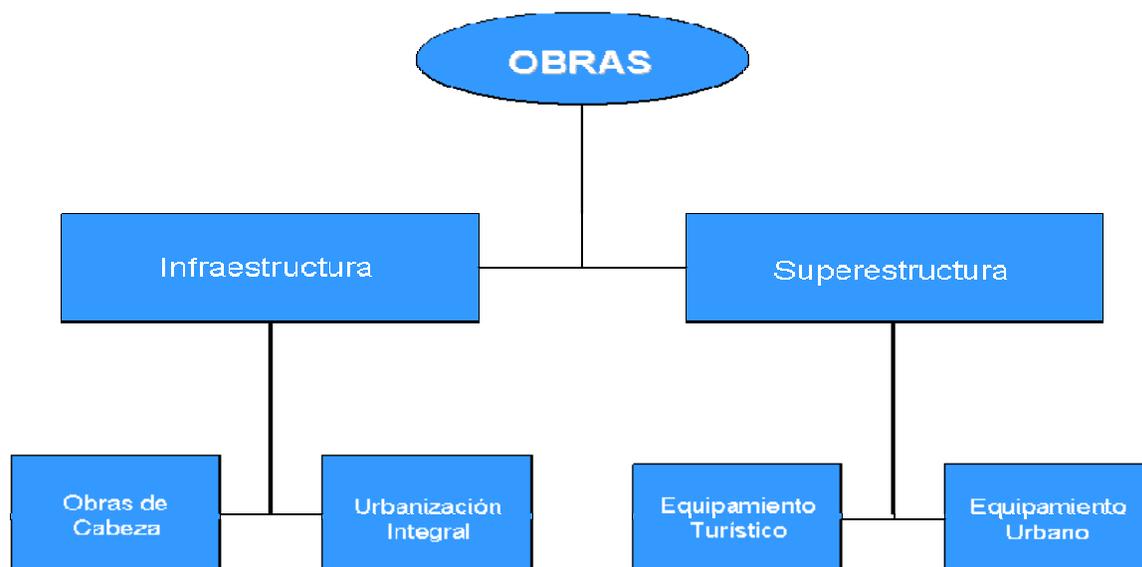
VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit

VII.6.4.1 Desarrollo de Obras

El proyecto turístico del CIP Nayarit representa el esfuerzo de aprovechar racionalmente y con respeto el entorno, los recursos naturales y la belleza paisajista o con la que este destino cuenta; así mismo significa un reto a la capacidad técnica, creativa y organizadora del personal que participa en su puesta en marcha.

De acuerdo al proceso de trabajo realizado los planes, programas y los proyectos ejecutivos, se transforman en obras de infraestructura y superestructura que permiten la materialización del proyecto.



En este sentido, la Dirección Adjunta de Desarrollo de FONATUR lleva a cabo las obras de infraestructura que permiten la dotación de los servicios básicos. Es decir, infraestructura implica todas las facilidades que se requieren antes del desarrollo potencial turístico de la región, zona o el polígono que va a desarrollarse.

Por su naturaleza y de manera genérica se dividen en Obras de Cabeza y de Urbanización.

Es este sentido, dentro de las Obras de Cabeza, de manera genérica podríamos decir que las obras se destinan a la captación, conducción y distribución del agua potable que proviene de los pozos o acueductos que abastecen al proyecto, así




como en materia eléctrica las líneas de transmisión, subestaciones eléctricas y el alumbrado público.

Como obras de cabeza también se engloban, las carreteras, entronques o puentes que dan accesibilidad al proyecto que lo intercomunican con el entorno.

Dentro de las Obras de Urbanización se incluyen: pavimentos, guarniciones, banquetas, terracerías, redes internas de distribución de agua potable, redes internas de distribución de drenaje sanitario, red interna de drenaje pluvial, electrificación, red de canalización telefónica y el señalamiento vial.

En cuanto al equipamiento, FONATUR desarrolla obras para los servicios turísticos y urbanos:

El equipamiento turístico comprende todos aquellos servicios e instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres, plazas, accesos de playa y disfrutes de la naturaleza y en lo general, los elementos con los que se apoya la organización de la actividad turística. En este concepto se incluyen: el Campo de Golf, Clubes de Playas, las Marinas, las zonas para uso hotelero, residencial, unifamiliar, condominial, entre otros,

Dentro de los equipamientos urbanos, FONATUR ha apoyado la construcción de aulas, centros de salud, aeropuertos, por señalar algunos, así como realiza obras para el beneficio social, como son la estación de bomberos, el edificio de la cruz roja, casas de cultura, teatros al aire libre, entre otros y o en ocasiones colabora con los ayuntamientos con el mobiliario urbano, como son paraderos de autobuses, señalización y el mejoramiento de la imagen urbana- arquitectónica de los poblados de la zona de influencia donde se ubican los Centros Integralmente Planeados (CIP's).

Dentro del polígono Litibú en los apartados VII.6.4.1 al VII.6.4.4 se describen las obras de infraestructura y superestructura que FONATUR ha desarrollado para la puesta en marcha del proyecto, así como las obras de beneficio social que se ejecutarán y que son parte del compromiso asumido por el Fondo con el Gobierno del Estado de Nayarit y el Municipio de Bahía de Banderas Nay.

Cabe señalar que todas las obras y servicios cumplen con las disposiciones normativas aplicables, es así que FONATUR-BMO, S.A. de C.V., mediante contrato NADU-404/06-S-03, se encargará del "Apoyo Técnico y Administrativo para la Supervisión del Proceso Constructivo, el Diagnóstico y Atención de Problemáticas Técnicas y Normativas, de las Obras en el polígono Litibú del CIP Nayarit", durante el período del 16 de marzo de 2006 al 15 de marzo del 2007, erogándose por estos trabajos al mes de septiembre del presente año, la cantidad de \$1'954,137.5, llegando a ser su costo total de \$4'367,985.96, más IVA, ([anexo 359](#)).



VII.6 Ejecución del Proyecto

VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit

VII.6.4.2 Obras de Infraestructura

VIII.4.2.1 Camino de Acceso

Dentro de las obras de cabeza que eran requeridas para dar accesibilidad al proyecto del CIP Nayarit era necesario la construcción de una vialidad. Por ello en coordinación con el Gobierno del Estado de Nayarit y de manera específica con el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA) se convino la construcción de este camino de acceso.

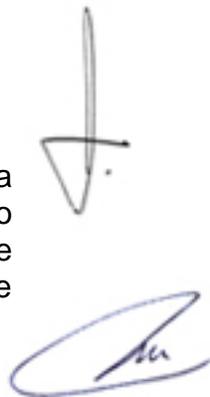
Para ello FONATUR colaboró con el proyecto ejecutivo y el Fideicomiso Bahía de Banderas en su construcción. A la fecha dicha obra está totalmente construida y se comunica con las vialidades que permiten la intercomunicación dentro del Polígono Litibú.

Camino de acceso



Figura 1. Avance de obra de la Vialidad de acceso a Agosto 2006.

Así mismo se contrató a “Torres Consultores en ingeniería S.A de C.V” para ejecutar el estudio NAPV-9706/04-s-01 “Proyecto de mejoramiento del Campo Punta Mita-Higuera Blanca para el acceso al polígono Litibú en el Estado de Nayarit”, mismo que se llevó a cabo del 13 de octubre del 2004 al 25 de febrero del 2005 con un costo total de \$1'297,251.54 pesos.



VII.6 Ejecución del Proyecto
VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit
VII.6.4.2 Obras de infraestructura

VII.6.4.2.2 Urbanización Integral

Con la finalidad de que los proyectos de FONATUR cuenten con todos los servicios necesarios, se laboran y se llevan a cabo las obras de urbanización integral mismas que incluyen:

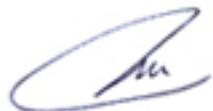
- Pavimentos
- Guarniciones
- Banquetas
- Terracerías
- Redes de distribución de agua potable
- Red de distribución de drenaje sanitario
- Red de drenaje pluvial
- Electrificación
- Red de canalización telefónica
- Señalamiento vial

La introducción de dichos servicios se efectúa en forma subterránea, utilizando materiales de calidad de forma tal que la urbanización que acompaña el proyecto del CIP Nayarit y específicamente dentro del Polígono Litubú presenta estándares de calidad que hacen distintiva su imagen y buen funcionamiento

Urbanización integral (avance a la fecha)

Se concluyeron los trabajos de introducción de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, pavimentos con guarniciones, banquetas, ciclopista e introducción de redes eléctricas. A la fecha están iniciando los trabajos de alumbrado público.

De igual manera se terminaron los trabajos de introducción de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado. Actualmente están en proceso de ejecución los pavimentos con guarniciones.



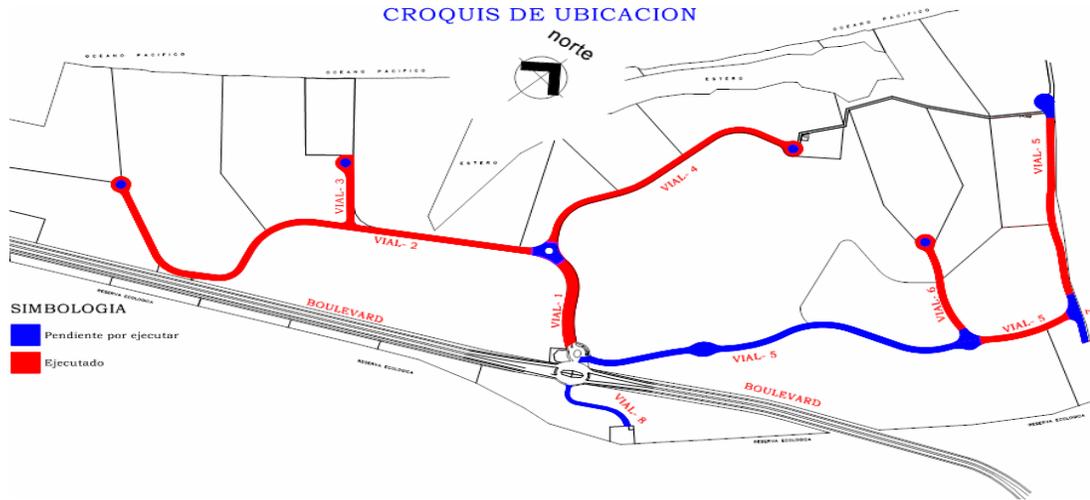


Figura Num. 1. Ubicación del avance de obra en vialidades. Litibú.



Figura Num 2. Colado de concreto estampado

Principales actividades realizadas

Se contrató a la empresa “BASTIR S.A. de C. V. “a través del contrato NADU-0402/05-O-03 para ejecutar los trabajos de pavimentos, guarniciones y banquetas, tanque de regularización de agua potable, cárcamo de bombeo de aguas negras, electrificación, alumbrado público, canalización telefónica, señalamiento y jardinería para la urbanización del polígono Litibú en el CIP Nayarit. Los trabajos se llevaron a cabo del 13 de diciembre de 2005 al 9 de agosto de 2006, cuyo monto ejercido en este contrato al mes de septiembre asciende a \$ 36´295,681.0, ([Anexo 216](#)).

Análisis de la Topografía.

Al conocer la topografía a detalle, del terreno donde se desarrolla la urbanización del área natural, por donde se plantearon los proyectos de vialidades y andadores, se realizaron los trabajos de trazo, nivelación y seccionamiento.

Geotecnia.

Con el fin de conocer las características geotécnicas de los materiales del subsuelo que existen a lo largo del trazo de las vialidades, se realiza el estudio correspondiente con el fin de conocer las características del terreno, para determinar los usos de suelo y tratamientos, así como las recomendaciones para la geometría de la sección.

Proyecto de subrasantes.

Basados en el diseño urbano, la matematización de los ejes, la topografía del terreno, la geotecnia y el drenaje pluvial; se realizó el proyecto de rasantes, de vialidades optimizando la accesibilidad a los lotes con las pendientes mínimas necesarias para drenar el agua de lluvia de las vialidades ligando estas rasantes de proyecto con las vialidades y entronques existentes, con lo que se definió la volumetría del proyecto de vialidad.

A través de la filial FONATUR-BMO S.A. de C.V. y mediante contrato NADU-0402/05-O-01 se llevaron a cabo los trabajos de terracerías, subestructuras y superestructuras de puentes como agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y línea de conducción de agua tratada para la urbanización del polígono Litibú en el CIP Nayarit; trabajos que efectuaron del 26 de septiembre del 2005 al 31 de diciembre de 2005 y tuvieron un costo total que ascendió a \$ 26´097,987.2, ([Anexo 200](#)).



Adicionalmente se contrató a la empresa “OSMAF Ingeniería S.A. de C.V.” en el contrato NADU-0404-05-S-02 para efectuar los trabajos de supervisión integral incluyendo ingeniería de costos de los trabajos de terracerías, pavimentos, guarniciones y banquetas, agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electrificación, alumbrado público, canalización telefónica, señalamiento y letreros de obra para la urbanización de la primera etapa del Centro Integralmente Planeado Nayarit. Este contrato inició el 15 de agosto del 2005 y concluyó el 14 de agosto de 2006 con un costo total de \$2'217,142.9, ([Anexo 197](#)).

Asimismo mediante contrato NADU-0404/05-S-06 se efectuaron los trabajos del laboratorio de control de calidad de las obras de urbanización en el polígono Litibú del CIP Nayarit mediante la empresa “OSMAF Ingeniería S. A. de C. V.” Actividad que se llevó a cabo del 13 de diciembre del 2005 al 12 de diciembre del 2006, teniéndose una erogación, por concepto de este contrato, al mes de septiembre del presente año de \$1'062,295.1, ([Anexo 217](#)).

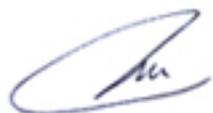
Dentro de las actividades requeridas para el desarrollo de las terracerías, el área técnica de FONATUR ha desarrollado los siguientes trabajos:

Vialidades

Con la finalidad de darle accesibilidad al polígono de Litibú, se consideró la necesidad de proyectar y construir una vialidad de penetración que vincule las áreas que lo conforman e inter-comunique a todo el proyecto.

Asimismo, fue necesario proyectar y construir tres puentes dentro de este polígono.

Para ello, llevó a cabo el contrato NAPV-0406/05-S-01 “Estudio de mecánica de Suelos y Diseño estructural de puentes par el proyecto de Ingeniería urbana Integral (Proyecto Ejecutivo de Ingeniería urbana integral incluyendo Diseño Urbano para el Polígono dentro de la primera etapa del CIP Nayarit), el cual fue encomendado a la empresa CRA ASESORIA Y DISEÑO S.A, mismo que se realizó del 01 de septiembre del 2005 al 30 de septiembre del 2005, siendo el costo de dicho estudio de \$232,683.4, ([Anexo 199](#)).



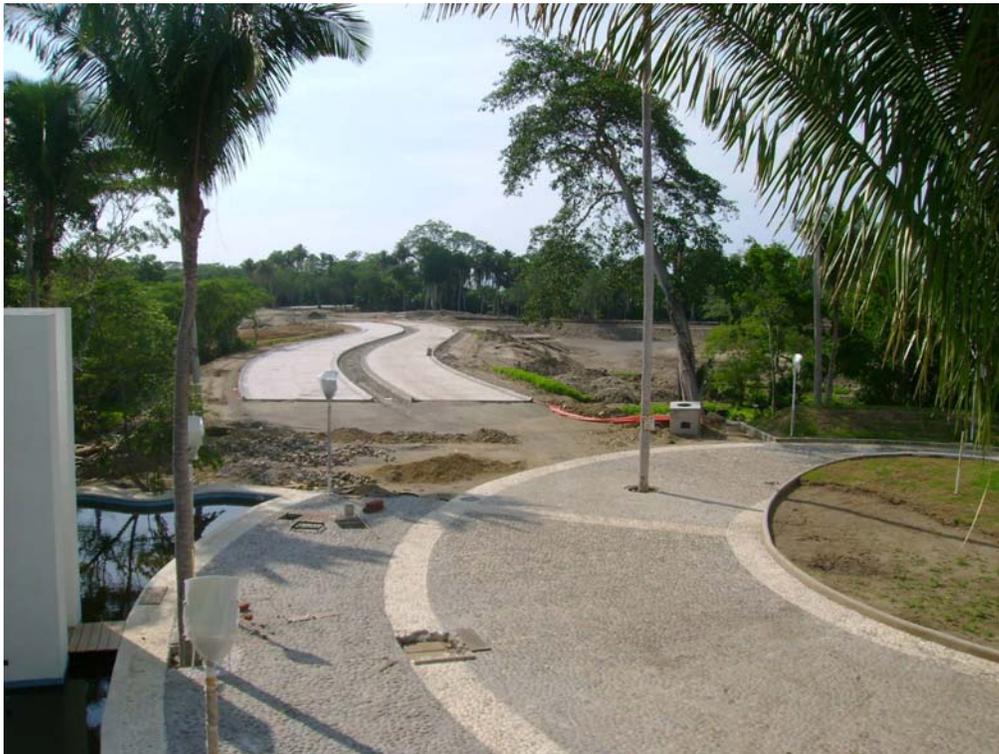


Figura Num. 2 Concreto estampado y piedra colocados en algunas de las vialidades del Desarrollo Litibú.

**URBANIZACION LITIBU
AREA DE PAVIMENTOS**

VIALIDAD	LONGITUD	SECCION PAVIMENTO	AREA PAVIMENTO
VIALIDAD 1	278.24	15	4,173.60
VIALIDAD 2	1,146.31	7.5	8,597.33
VIALIDAD 3	186.63	7.5	1,399.73
VIALIDAD 4	692.75	7.5	5,195.63
VIALIDAD 5	1,646.73	7.5	12,350.48
VIALIDAD 6	301.62	7.5	2,262.15
VIALIDAD 7	541.82	4	2,167.28
VIALIDAD 8	224.88	7.5	1,686.60
TOTAL	5,018.98		37,832.80

- Banquetas de 3.00 de ancho de cada lado de la vialidad
- Guarniciones pecho de paloma



Ciclopista

La Ciclopista tiene una sección de 3.00 m y va a un lado de la vialidad. Tiene como base hidráulica 15 cm y carpeta asfáltica de 4 cm con un acabado final con base de mortero asfáltico color terracota.

Se está considerando un contrato especial para los pavimentos de la ciclopista, independiente de la urbanización integral

Bancos de Materiales y Diseño de Pavimentos

Derivado de los resultados de los materiales aprovechables para pavimentos y al volumen de tránsito promedio diario anual estimado, se efectuó el diseño correspondiente. Al respecto se optó por poner una carpeta de concreto hidráulica estampado de 17 cm de espesor por ser una urbanización de alta calidad, soportada sobre una base hidráulica de 18 cm y una capa subrasante de 30 cm.

Puentes

Existe un arroyo llamado “Malinal” que cruza la urbanización, específicamente en las vialidades de 4 y 5, por lo que fue necesario diseñar un Puente en cada una de las vialidades para librar dicho arroyo.

Los puentes tienen una longitud de 12 m. y están hechos a base de estribos de concreto ciclopeo para la subestructura y losas de concreto armado en la superestructura.

En la ejecución del proyecto de obra de los Puentes mencionados intervienen los contratos NAPV-9706/04-S-02 “Diseño Estructural de un entronque a desnivel y ampliación de Puentes en Boulevard Punta Mita –Higuera Blanca para el accesos a los polígonos de Litibú, en Nay” el cual fue realizado por la empresa “CRA Asesoría y Diseño S. A.” mismo que se llevó a cabo del 19 de noviembre del 2004 al 24 de febrero del 2005 con un costo total de \$238,004.6 ([Anexo 170](#)).



VII.6 Ejecución del Proyecto
VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit
VII. 6.4.2 Obras de Infraestructura

VII.6.4.2.3 Energía eléctrica

Convenio FONATUR-CFE para las redes de electrificación y alumbrado público.

Personal de la Dirección Adjunta de Desarrollo a través de la Gerencia de Proyectos de Infraestructura llevaron a cabo reuniones periódicas con personal técnico de la Comisión Federal de Electricidad, división Jalisco para determinar la factibilidad del servicio eléctrico, así como los lineamientos y bases de proyecto para la elaboración de los proyectos ejecutivos correspondientes.

La Dirección Adjunta de Desarrollo remitió a la Comisión Federal de Electricidad, el oficio DAD/RCM/383/04 el 9 de agosto de 2004 solicitando proporcione el proyecto de convenio que permita disponer de una capacidad de 16,151kva garantizando a los usuarios del proyecto Litibú, una dotación de 4kva por cuarto hotelero y 0.80 kw/m² para la zona comercial.

C.F.E entregó a la Dirección Adjunta de Desarrollo el presupuesto de cargos por obras específicas para el suministro de energía eléctrica el 22 de septiembre de 2004, informando que sería necesaria la construcción de una subestación de 20 MVA de capacidad y una línea de subtransmisión tipo aérea en 115 kV de 7 km de longitud aproximadamente para garantizar el suministro de energía eléctrica a este desarrollo, ([anexo 158](#))

La Dirección Adjunta de Desarrollo remitió comentarios a C.F.E el 25 de octubre del 2004 mediante oficio DAD/RCM/505/04, respecto a los cargos por obras específicas para el suministro de energía eléctrica al Desarrollo Turístico de Litibú.

Paralelamente se llevaron a cabo las acciones necesarias para formalizar un convenio el 7 de octubre de 2005 con la Comisión Federal de Electricidad mediante el cual dicha dependencia se compromete a suministrar energía eléctrica al desarrollo turístico "Litibú", a través de una subestación eléctrica del tipo convencional alimentada en 115kV con salidas en 13.8kV.

En cumplimiento a lo acordado en el citado convenio FONATUR a través de la Dirección Adjunta de Desarrollo aportó 25 mdp del costo de las obras, comprometiéndose la CFE a concluir las en 24 meses contados a partir de la fecha de la firma de dicho convenio.



Descripción de los sistemas de electrificación y alumbrado público.

El proyecto de las redes de electrificación y de alumbrado público se diseñaron para instalarse en forma subterránea, tomando en consideración la carga eléctrica de 6618 kVA convenida con la Comisión Federal de Electricidad (CFE), misma que representa el 45.62% de la demanda total del desarrollo turístico.

En la elaboración de los proyectos de referencia, se utilizó la normatividad vigente que aplica para este tipo de proyectos, emitida por la CFE. Asimismo estos proyectos fueron aprobados por la División Jalisco de dicha dependencia.

Los componentes del sistema son: subestación eléctrica del tipo convencional alimentada en 115kV con salidas en 13.8kV, registros y pozos para media tensión, cable de energía clase 15kV, accesorios en media tensión y ductos de 3, 4, 6, 8 y 12 vías y postes metálicos de 7.5 metros de altura equipados con luminarias de vapor de sodio de alta presión para el alumbrado de vialidades

Cabe mencionar que el 21 de julio de 2004 la Dirección Adjunta de Desarrollo presentó la solicitud de Servicio de Energía Eléctrica bajo el régimen de aportaciones a la CFE para obtener el servicio de energía eléctrica para el polígono Litibú, Nay.

Principales acciones realizadas

La Gerencia de Proyectos de Infraestructura de FONATUR informa a la C.F.E mediante oficio no. GPI/LADCR/156/04, la contratación de la empresa LEMERC S.A. de C.V. para la realización el proyecto de electrificación de este desarrollo el 17 de noviembre de 2004, ([anexo 168](#)).

El 25 de noviembre 2004, la Empresa LEMERC S.A. de C.V. como contratista del Fondo, solicita a C.F.E la factibilidad de servicio de energía eléctrica y las bases de diseño para elaborar el proyecto, ([anexo 172](#)).

El 7 de diciembre de 2004 CFE envió oficio DP/396/04 contestando los comentarios al presupuesto de obras específicas, expresando su conformidad con los términos que FONATUR planteó.

C.F.E entregó a la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, el 10 de diciembre de 2004 su opinión sobre la factibilidad de servicio y las bases de diseño, asimismo emite las especificaciones técnicas de la capacidad de carga, ([anexo 177](#)).

Continuando con las gestiones realizadas la CFE, remitió a la Subgerencia de Electricidad y Telefonía para su revisión y comentarios al proyecto de convenio para el suministro de energía eléctrica de Litibú.



La empresa contratada entregó a C.F.E el 16 de junio de 2005 para su revisión el proyecto de electrificación de este desarrollo. Así mismo, el 29 de junio de 2005, CFE señaló mediante oficio que el proyecto de electrificación que se sometió a revisión cumple con las especificaciones y queda pendiente su aprobación.

C.F.E entregó el 22 de julio de 2005 a la Dirección Adjunta de Desarrollo mediante oficio DDP-303/05 el nuevo presupuesto de obras específicas, señalando adicionalmente las características, obras necesarias y condiciones para proporcionar una nueva demanda solicitada por el Fondo en la reunión celebrada el 30 de junio de 2005.

EL 25 de julio de 2005 la Dirección Adjunta de Desarrollo envió a la Dirección Jurídica mediante oficio DAD/RCM/284/05, el proyecto de convenio de electrificación obteniendo las observaciones y comentarios, el 3 de agosto de ese año, a través del oficio SJCO-MCR/302/05 ([anexo 195](#)).

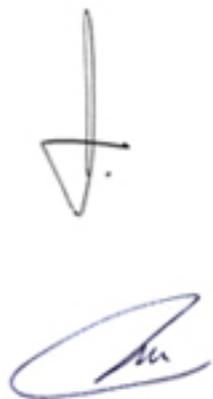
La Dirección Adjunta de Desarrollo mediante oficio SPED/GGN/832/05 fechado el 30 de agosto del 2005 envió para su revisión final a CFE el proyecto de convenio para el suministro de energía eléctrica, así como la solicitud de la fecha de pago del mismo.

La firma del convenio de electrificación suscrito con C.F.E No. DDP-02/2005 se llevó a cabo el 7 de octubre de 2005, ([anexo 202](#)).

C.F.E autorizó a FONATUR el proyecto de electrificación el 10 de octubre de 2005, con vigencia de un año a partir de la fecha de dicha autorización, efectuándose en la misma fecha el pago del convenio correspondiente, con orden de cobro 117417, ([anexo 203](#)).



Figura 1. Instalación de Luminarias Boulevard Litibú

A handwritten signature in blue ink is located at the bottom right of the page. Above it is a simple hand-drawn arrow pointing downwards.

VIII.4.2.4 Telefonía

Personal de la Dirección Adjunta de Desarrollo a través de la Gerencia de Proyectos de Infraestructura llevaron a cabo reuniones periódicas con personal técnico de Teléfonos de México, Zona Vallarta, para determinar la factibilidad y lineamientos para la elaboración del proyecto ejecutivo de la canalización telefónica.

Proyecto de Canalización Telefónica

Para el servicio de telefonía, FONATUR elaboró el proyecto de canalización telefónica, aplicando la normatividad vigente de Teléfonos de México, obteniendo una demanda de 1924 líneas, con las cuales se podrá brindar el servicio al CIP Nayarit, dentro del polígono Litibú, obteniendo el 20 de septiembre de 2005 la aprobación del proyecto de referencia, [\(anexo 234\)](#).

El proyecto de canalización telefónica se compone básicamente de:

Gabinete tipo exterior para nodos de acceso multiservicio, registros y pozos del tipo L2T, L3T, L4T, L5T y M2T y canalizaciones del tipo 3H4, 5H4, 7H4, 3H6, 4H6 y 4H8.

Es importante destacar que dentro de los proyectos de urbanización integral se consideraron los ductos necesarios para la canalización de las redes de telefonía, mismas que forman parte de los servicios básicos con los que cuenta el destino turístico.



Figura 2. Instalación de ductos para canalización telefónica



VII.6 Ejecución del Proyecto
VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit
VII.6.4.2 Obras de Infraestructura

VII.6.4.2.4 Agua

Con la finalidad de proporcionar al CIP los servicios básicos necesarios la Dirección Adjunta de Desarrollo llevó a cabo los estudios, anteproyectos y proyectos ejecutivos, así como efectuó las gestiones ante las instancias competentes para el suministro de agua potable y la introducción del alcantarillado sanitario y drenaje pluvial.

Para estimar los requerimientos de agua potable se tomó en consideración las metas previstas en el plan maestro y el cumplimiento de la normatividad en la materia.

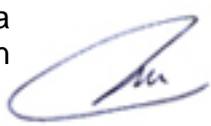
Con objeto de encontrar posibles aprovechamientos de agua potable para garantizar el abastecimiento del desarrollo, se elaboraron previamente diversos estudios geohidrológicos y topográficos en la zona. Lo anterior llevó a solicitar autorizaciones ante la Comisión Nacional del Agua en diversas ocasiones para la perforación de pozos profundos que se utilizarían como obras de captación de las aguas consideradas subterráneas, como fuente de abastecimiento y proporcionar el servicio de agua potable al destino turístico en los diferentes destinos de desarrollo.

De igual manera se realizó un análisis técnico económico de otra alternativa consistente en llevar el caudal requerido mediante un acueducto proveniente de los márgenes del río Ameca; obra que además de requerir una fuerte inversión aplazaría el suministro necesario para el inicio de las obras, con lo cual no se podría cumplir con los programas establecidos para la operación del desarrollo.

Por ello, la Dirección Adjunta de Desarrollo a través de la Gerencia de Proyectos de Infraestructura hubo de buscar otra alternativa técnica viable, económicamente aceptable y que no entorpeciera en mayor medida la planeación prevista.

Por lo anterior, se optó por obtener agua potable mediante el proceso de desalinización por ósmosis inversa de agua de mar. Así se consideró que para la primera etapa del desarrollo se obtendrá un producto de 30l.p.s. y de acuerdo al crecimiento del desarrollo se irá incrementando el caudal producido hasta alcanzar 110 l.p.s suficientes para atender a 4100 cuartos hoteleros que se tendrán en la saturación del desarrollo.

Para la captación de agua se perforó y equipó el pozo 1 en Higuera Blanca (concluido) que proporciona 20 l.p.s de agua potable de los cuales 10 l.p.s están

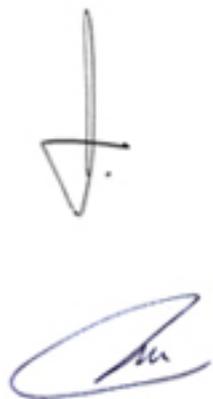


comprometidos para Litibú con lo que se podrá abastecer a 2500 habitantes o 425 cuartos hoteleros.

De igual manera, se llevó a cabo la perforación de 3 pozos en Litibú, sin embargo no se obtuvo el caudal esperado, en virtud de que sólo resulto productivo el pozo denominado Higuera, mismo que fue equipado y puesto en operación.



Figura 1, Pozo Higuera Blanca



VII.6.4.2.4.1 Fuentes de Abastecimiento

Sobre la Gestión y acciones realizadas para el suministro de agua.

En el período septiembre – octubre de 2004, se realizó el primer estudio de reconocimiento geohidrológico y sondeos eléctricos verticales por parte del Ing. Victor Manuel Estrada Herrera; con la finalidad de localizar sitios para la perforación de un pozo profundo para explotación de agua potable.

Personal de la Dirección Adjunta de Desarrollo inició las gestiones con organismos operadores CAPA y CFE para obtener factibilidades de servicios y conocer montos de inversión definitivos para obtención de agua potable y energía eléctrica requeridos para el proyecto.

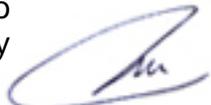
Durante el periodo enero-abril de 2005, se sostuvieron platicas con las diferentes autoridades locales y estatales, con la finalidad de iniciar los tramites necesarios para contar con el suministro de agua potable a través del acuífero existente; o bien contar con los permisos necesarios para perforar y explotar un pozo profundo que garantice el suministro de agua potable durante la construcción y para el inicio de operaciones del Polígono Litibú.

El 20 de mayo del 2005 mediante oficio No. PM-1499/05, el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nay comunicó a la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua que de ser positivo el resultado a la solicitud de la perforación de pozo en el predio de la Universidad Tecnológica de Bahía de Banderas, se procederá con los trámites para la titulación de la fuente, ([anexo 187](#)).

Con fecha 30 de mayo de 2005, la Presidencia Municipal de Bahía de Banderas, envió a la Gerencia Estatal de la Comisión Estatal de la Comisión Nacional del Agua, con sede en Tepic, oficio para informar sobre la perforación de un pozo profundo para usos urbano.

El 6 de junio de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo solicitó a la SEMARNAT Nayarit, “La exención del impacto ambiental para la perforación del pozo de agua potable que se pretende perforar dentro de la propiedad de FONATUR, en el terreno denominado Litibú en Bahía de Banderas”, ([anexo 188](#)).

Mediante oficio No.261 SGPA.DIRA/05/421 de fecha 15 de junio de 2005, el departamento de Impacto y Riesgo Ambiental de la Delegación Federal de la SEMARNAT, informó a la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo que la perforación del pozo no está considerado en el reglamento de la Ley



General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que no es competencia de esa delegación, sino de la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua, ([anexo 189](#)).

Mediante oficio de fecha 24 de junio de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo envió a la Comisión Nacional del Agua, las características del equipo de bombeo a instalar en el pozo profundo si resultara positivo, ([anexo 190](#)).

El 06 de julio de 2005, la Subgerencia de Infraestructura Hidráulica de la DAD ingresó en Ventanilla Única de la Comisión Nacional del Agua, la solicitud de servicios para nueva concesión o asignación de aprovechamiento de aguas subterráneas, anexando informe del reconocimiento geológico y de los sondeos eléctricos verticales.

Igualmente el 18 de julio iniciaron los trabajos para la “Supervisión integral, incluyendo ingeniería de costos, para las obras relativas a la construcción de puerta de acceso, oficina de ventas, perforación y equipamiento de pozo profundo para el abasto de agua potable al polígono Litibu y remodelación de oficina de ventas en Nuevo Vallarta”. La supervisión fue contratada con la empresa “CONSULTORÍA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C. V.” y tuvo un costo total de \$ 354,791.90. Fue concluida el 31 de diciembre de 2005, ejerciéndose en ese año \$181,990.80 y en el 2006 recursos por \$172,801.10, ([anexo 193](#)).

Mediante oficio de fecha 30 de agosto de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo comunicó a la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua en Nayarit, SPED/GG/ 851/05, que del pozo a perforar, se pretende extraer un volumen anual de 630,000 m3 de agua. Asimismo se adjuntó la programación del aprovechamiento, ([anexo 198](#)).

El 26 de septiembre de 2005, la empresa “FONATUR-BMO, S.A. DE C.V.” inició las obras correspondientes a “Terracerías, Subestructura y Superestructura de Puentes, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Drenaje Pluvial y Línea de Conducción de Agua Tratada para la Urbanización del Polígono Litibú en el CIP Nayarit”, según contrato NADU-0402/05-O-01, ejerciéndose en ese año \$8´113,959.00 y un total de recursos a septiembre de 2006 por \$9´297,862.10, teniéndose contemplado su costo total por \$17´411,821.10, ([anexo 200](#)).

El 24 de octubre de 2005, la empresa “MACOCIA, S.A. DE C. V.” inició los trabajos de “Laboratorio de Control de Calidad para terracerías, Subestructura y Superestructura de Puentes, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Drenaje Pluvial y Línea de Conducción de Agua Tratada para la Urbanización del Polígono Litibu en el CIP Nayarit”, . Dicho laboratorio tuvo un costo total de \$114,315.59,



según contrato NADU-0404/05-S-04 y fue concluida el 23 de diciembre de 2005, ([anexo 208](#)).

Con fecha 24 de octubre de 2005, la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua con sede en Tepic, Nayarit, declaró no procedente la resolución de trámite de solicitud de nueva concesión de aguas subterráneas, en virtud de que de autos en el expediente no se deduce o acredita los supuestos previstos en el artículo 21 de la Ley de Aguas Nacionales y por los artículos 29 y 31 del reglamento de la Ley de Aguas Nacionales.

Con fecha 24 de octubre de 2005, FONATUR ingresó nuevamente en ventanilla única de la Comisión Nacional del Agua, la solicitud de servicios B.O.O.e.33.-1286 para nueva Concesión o Asignación de aprovechamiento de aguas subterráneas, con anexos para dar cumplimiento al artículo 21 de la Ley de Aguas Nacionales y a los artículos 29 y 31 del reglamento de la Ley de Aguas Nacionales.

El 11 de noviembre de 2005, la empresa “COPEI INGENIERÍA, S.A. DE C.V.”, de acuerdo al contrato NAPH-0402/06-S-01, inició el “Estudio de prospección geohidrológica para el desarrollo turístico de Litibu. El estudio tuvo un costo total de \$ 346,698.00, ejerciéndose en el 2005 la cantidad de \$305,370.98 y en el 2006, recursos por \$40,927.00 y fue concluido el 31 de diciembre de 2005, ([anexo 209](#)).

Con fecha 14 de noviembre de 2005, la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua con sede en Tepic, Nayarit, autorizó mediante oficio BOO.E.33.1./1622 la perforación de un pozo de 100 m de profundidad y 12” de diámetro de ademe, para un volumen de 315,360 m³/año. El permiso de perforación o construcción de obra se otorgó por un periodo de 30 días contados a partir de la fecha de su recepción, ([anexo 211](#)).

Mediante oficio de fecha 29 de noviembre de 2005, La Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, informó al organismo operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, que acuerda firmar un convenio para sustituir el pozo existente en Higuera Blanca con la perforación y equipamiento de un nuevo pozo localizado junto al de referencia, con el cual será posible obtener un gasto adicional a los 8 lps que se están extrayendo, mismo que será proporcionado al Desarrollo de Litibú.

El 4 de diciembre de 2005, la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, a través del oficio SPED/GGN/1316/05 solicitó a la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua con sede en Nayarit, una prorroga de 60 días para la terminación de la perforación del pozo profundo, de acuerdo a la autorización del 14 de noviembre de 2005, ([anexo 215](#)).



El 13 de diciembre de 2005 la empresa “GRUPO BASTIR, S.A. DE C. V.”, inició las obras de “Pavimentos, Guarniciones y Banquetas, Tanque de Regularización de Agua Potable, Cárcamo de Bombeo de Aguas Negras, Electrificación, Alumbrado Público, Canalización Telefónica, Señalamiento y Jardinería para la Urbanización del Polígono Litibu en el CIP Nayarit”, tendrá un costo total de \$ 49´052,047.18, según contrato NADU-0402/05-O-03, ejerciéndose a septiembre de 2006 \$36´295.681.0, ([anexo 216](#)).

El 13 de diciembre de 2005 el ING. ENRIQUE OGARRIO GONZÁLEZ RUBIO, inició el “Proyecto ejecutivo de equipamiento de pozos de agua salobre y obras complementarias para el sistema de desalinización para el suministro de agua potable al polígono Litibu del CIP Nayarit”, mediante contrato NAPH-0402/05-S-02, habiéndose ejercido a septiembre del presente año \$343,856.80, ([anexo 218](#)).

Con fecha 16 de diciembre de 2005, la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua con sede en Tepic, Nayarit, informó a FONATUR mediante oficio BOO.E:33.1.-1514 la procedencia del permiso para descargar agua por un volumen de 630,000 m3 anuales, provenientes de uso de servicios teniendo como cuerpo receptor el suelo, mismas que se utilizarán para el riego de áreas verdes y de un campo de golf, ([anexo 219](#)).

Se giró la Respuesta a la Dirección Adjunta de Desarrollo sobre la petición de prórroga para la terminación de la perforación del pozo profundo de fecha 16 de diciembre de 2005, por parte de la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua solicitando mediante oficio BOO.E.33.1.-01875 solicitando la aportación de elementos técnicos que justifiquen la prórroga por 60 días adicionales a los 30 días concedidos, ([anexo 220](#)).

Mediante oficio de fecha 13 de enero de 2006, el organismo operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, informó a la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, que están en condiciones de recibir el equipo para dar inicio con los trabajos de perforación y equipamiento del pozo en el ejido de Higuera Blanca, en tanto concluyen con los trámites ante la Comisión Nacional del Agua, ([anexo 224](#)).

FONATUR inició actividades de perforación y equipamiento a través de la empresa BMO y bajo la supervisión de la empresa COPEI Ingeniería, S. A; de un nuevo pozo localizado junto al pozo Higuera Blanca, de acuerdo al siguiente calendario: del 01 al 12 de febrero comenzó la perforación exploratoria hasta 100 m de profundidad, obteniendo muestras representativas de la misma, una vez terminada la perforación exploratoria, se corrió el registro eléctrico, la ampliación del pozo se realizó del 13 al 29 de febrero de 2006; y la limpieza, desarrollo y aforo del mismo, se efectuó del 01 al 18 de marzo; obteniendo resultados positivos



cuyo aforo dió como resultado la capacidad de explotación del pozo por un caudal de 20 lps, de los cuales se están derivando 8 lps para los tanques de regularización del propio poblado. Actualmente se están llevando a cabo los trámites ante las autoridades competentes para el suministro de 12 lps al Polígono Litibú.

FONATUR inició actividades de perforación de un segundo pozo a través de la empresa BMO, en el predio de la planta de tratamiento de aguas residuales para el Polígono Litibu, de acuerdo al siguiente calendario: del 4 al 26 de abril de 2006, se inició la perforación exploratoria hasta 60 m de profundidad, obteniendo muestras representativas de la misma, una vez terminada la perforación exploratoria, se corrió el registro eléctrico, la ampliación del pozo se realizó del 27 de abril al 08 de mayo y realizar el ademado del mismo, para proceder a la limpieza, desarrollo y aforo durante la tercera semana de mayo. Cabe mencionar que las condiciones geofísicas y litológicas del terreno indican que cuando mucho se podrá explotar un gasto del orden de 5 lps.

De acuerdo a lo anterior y toda vez que las fuentes de suministro de agua son escasas comparativamente con el volumen requerido para el inicio de operaciones del desarrollo, FONATUR encargó a la empresa COPEI Ingeniería, S. A., la ejecución de sondeos geofísicos en la zona comprendida entre el pozo Higuera Blanca y el pozo del predio de la planta de tratamiento, mismos que se realizaron del 6 al 8 de mayo, con la finalidad de localizar otro sitio dentro de esta zona para perforar un tercer pozo, sin embargo los resultados fueron negativos.

En reunión celebrada el 9 de mayo en oficinas centrales de FONATUR, la empresa COPEI Ingeniería, S. A., presentó los resultados de los estudios realizados con lo que se hizo un análisis exhaustivo de toda la cuenca de aportación, acordando en dicha reunión, hacer un intento más por localizar otra fuente de suministro, para lo cual se le encarga a COPEI la realización de otros sondeos geofísicos, aguas arriba de la zona de explotación del pozo Higuera Blanca, en espera de tener resultados positivos.

VII.6.4.2.4.2 Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAN)

Con objeto de evitar problemas de contaminación al CIP Nayarit y la reutilización del agua, el proyecto consideró la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras a base en lodos activados con aireación extendida y desinfección mediante cloración, el cual cumple con las normas NOM-001-ECOL-1996 y NOM-005-ECOL-1997 emitidas por la Comisión Nacional del Agua (CNA).

Descripción.-

Las principales unidades de tratamiento que la integran son: pretratamiento, reactor biológico, sedimentador secundario, filtros de retrolavado y tanque de contacto de cloro. También cuenta con sus respectivas casetas para proporcionar los servicios de vigilancia, control de equipos, cloración y deshidratado de lodos.

Esta planta se construirá en tres etapas. La primera corresponde a un módulo de 20 LPS, para atender a 1440 cuartos hoteleros u 8640 habitantes. Sus capacidades, población beneficiada y reúso del agua tratada se indican en el siguiente cuadro:

P. T. A. N	Capacidad (l.p.s)		Población Beneficiada Cuartos hoteleros o habitantes	Reúso del agua tratada
	Propia	Acumulada		
1ª etapa	20	20	1440 cuartos 8640 habitantes	Riego de campo de golf y áreas verdes.
2ª etapa	20	40	2880 cuartos 17280 habitantes	Riego de campo de golf y áreas verdes.
3ª etapa	20	60	4320 cuartos 25920 habitantes	Riego de campo de golf y áreas verdes.

A la fecha la obra tiene un avance de 71% y se estima concluir la edificación prevista para la primera etapa en noviembre y tiene un costo que ascendió a \$ 29´,000,000.00.

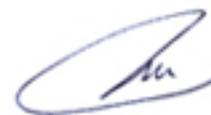




Figura Núm. 1. Avance de obra de la PTAR a Agosto 2006.

Descripción del sistema de drenaje pluvial en el CIP, Litibú, Nayarit.

Para el diseño del sistema de drenaje pluvial se consideró un período de retorno de 10 años. Los escurrimientos pluviales hasta donde sea posible se llevarán superficialmente hasta los puntos bajos donde se captarán mediante bocas de tormenta y coladeras de piso, para conducirlos por tuberías hasta los puntos de descarga que se localizarán en los arroyos naturales que cruzan las vialidades, a través de puentes que descargan en el estero o vaso regulador.

A la fecha esta obra está totalmente concluida.

Descripción de las principales actividades realizadas

El 8 de noviembre de 2004 se contrató con el Ing. Marco Antonio Rivera Varela, la realización de un “Proyecto ejecutivo para la planta de tratamiento de aguas residuales, incluyendo deshidratado de lodos para el polígono Litibú dentro de la 1ª etapa del CIP Nayarit”, de acuerdo al contrato NAPH-9702/04-S-01. El proyecto se concluyó el 03 de septiembre de 2005 ejerciéndose \$299,870.20 en 2004 y en 2005 recursos por \$1'477,675.40, siendo así su costo total de \$1'777,545.60. El proyecto comprende el diseño de la planta de tratamiento de aguas residuales con tratamiento a nivel secundario para una capacidad de 50 l.p.s., dividido en dos módulos de 25 L.P.S. cada uno, construyendo en una primera etapa un módulo y el segundo será de acuerdo al aumento de la demanda, ([anexo 165](#)).

EL 29 de enero de 2005, la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica y la Dirección Adjunta de Desarrollo, presentaron al Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el CIP Nayarit y la Primera Etapa del proyecto, correspondiente al Polígono Litibú.

Derivado de dicha presentación, autoridades Municipales y funcionarios de FONATUR, acordaron, en el ámbito de su respectiva competencia, llevar a cabo distintos puntos dentro de los que se destaca:

- Gestionar y promover que el tratamiento de aguas residuales del Proyecto y de la localidad de Higuera Blanca se realice de forma integral, de tal manera que su aprovechamiento sea en beneficio del Proyecto Litibú.

Con fecha 24 de octubre de 2005, la Subgerencia de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua con sede en Tepic, Nayarit, declaró mediante oficio BOO.E:33.1.-1566 no procedente el aviso de resolución de trámite de solicitud de descarga de aguas residuales tratadas, ([anexo 206](#)).

El 24 de octubre de 2005, la empresa “MACOCIA, S.A. DE C. V.” inició los trabajos de “Laboratorio de Control de Calidad para terracerías, Subestructura y Superestructura de Puentes, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Drenaje Pluvial y Línea de Conducción de Agua Tratada para la Urbanización del Polígono Litibú en el CIP Nayarit”. Dicho laboratorio tuvo un costo total de \$114,315.59 y fue concluida el 23 de diciembre de 2005, ([anexo 208](#)).

El 29 de noviembre de 2005 la empresa “CONSULTORÍA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C. V.”, de acuerdo al contrato NADU-0404/05-S-03, inició los trabajos de “Coordinación de los Trabajos a realizar en la 1ª. etapa del CIP Nayarit, que incluye la urbanización integral, campo de golf, planta de tratamiento de aguas residuales, equipamiento y coordinación con autoridades locales y estatales ”ejerciéndose en ese año recursos por \$187,527,00 y en el 2006 la cantidad de \$345,590.30, lo que determina un ejercicio total a mayo de 2006 de \$533,117.3, esperando su conclusión el 22 de enero del 2007, ([anexo 212](#)).

El 19 de diciembre de 2005, la empresa “LEMERC, S.A. DE C. V.”, de acuerdo al contrato NADU-0404/05-S-05, inició los trabajos de “Supervisión Integral Incluyendo Ingeniería de Costos para los Trabajos de Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, Incluyendo Deshidratado de Lodos (Primera Etapa) para el Polígono Litibú, en el CIP Nayarit”. Dicho contrato tuvo un costo total de \$2´401,161.91, ejerciéndose al mes de septiembre del año en curso la cantidad de \$1´487,386.2 y su conclusión se tiene prevista para el 18 de diciembre de 2006, ([anexo 221](#)).



Finalmente, en lo concerniente a la planta de tratamiento de aguas residuales incluyendo deshidratado de lodos (primera etapa) para el polígono Litibú en el CIP Nayarit se contrataron los trabajos NADO-0505-05-O-01 con la empresa “Constructora Scorpio e Instalaciones Especiales S.A. de C.V.” cuyo contrato se llevó a cabo del 19 de diciembre de 2005 al 14 de octubre del 2006 y cuyo monto total con IVA ascendió a \$12´283,908.7, ([Anexo 222](#)).

VII.6.4.2.4.3 Desalinizadora (en proceso)

FONATUR a través de la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo, realizó los estudios geohidrológicos necesarios para identificar en la zona algún sitio susceptible de exploración de agua potable para el abastecimiento del CIP Nayarit dentro de la 1ª fase del polígono Litibú, Nay; sin embargo los resultados de estos estudios fueron adversos, por ello se llegó a la conclusión de que sólo con la puesta en operación de una planta desaladora de agua de mar, es posible garantizar el suministro de agua potable.

En la primera fase se demandarán 30 L.P.S. de agua potable y de acuerdo al crecimiento del desarrollo se incrementará la producción, hasta alcanzar 110 L.P.S., con los cuales se podrán atender 4,100 cuartos hoteleros, que se prevén alcanzar a la saturación del desarrollo.



Figura Núm. 1 Avance de obra de la planta desalinizadora a Agosto 2006



Características Técnicas.-

En el sistema de agua potable, las aguas de mar son la fuente de abastecimiento. Adicionalmente, los componentes que integran este sistema son:

- Obra de captación constituida por la obra de toma y cárcamo de bombeo,
- Línea de conducción a tanque de almacenamiento de agua de mar, de 600 mm. (24") de diámetro.
- Tanque de almacenamiento de agua de mar de 110 metros cúbicos,
- Planta desalinizadora de 3 módulos con capacidad de 10 L.P.S. cada uno
- Línea de agua de rechazo de 450 mm. (18") de diámetro,
- Línea de conducción de planta desaladora a tanque de regularización, de 350 mm (14") de diámetro.
- Tanque de regularización de 1200 m³,
- Línea de alimentación de 350 mm (14") de diámetro,
- Red de distribución del tipo cerrada, formada con tuberías de 75 mm (3") a 300 mm (12") de diámetro.

La planta desalinizadora procesará el agua extraída que tendrá tres destinos:

- 1) Una porción de dicha agua será potable.
- 2) Otra porción se mezclará con agua potable y con el agua tratada obtenida en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR, para el riego del campo de Golf.
- 3) El excedente que presenta la mayor concentración de sal se devolverá al mar.

Cabe señalar que el agua obtenida cumple con las características físicas y químicas requeridas para el consumo humano. Así mismo, en el procesamiento por ósmosis inversa se efectúa un procedimiento de desinfección mediante rayos ultravioleta.

En este sentido para la ejecución de esta obra el Fondo deberá efectuar una erogación que asciende a \$ 50'600,00.00. A la fecha la obra presenta un 30% de avance físico-financiero y se estima que estará concluida en noviembre del 2006.

Autorizaciones requeridas.-

Para llevar a cabo la construcción de la planta de referencia fue necesario con anterioridad efectuar la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), en su modalidad particular relativa a dicha planta, en el área del Proyecto Litibú y con ello cumplir con las disposiciones normativas vigentes en materia ambiental.



Estos trabajos se llevaron a cabo bajo el amparo del contrato NAMA-0404-05-S-02, el 1° de diciembre de 2005, la empresa “SERVICIOS DE INGENIERÍA Y COMERCIALIZACIÓN DE EQUIPOS SA DE C.V.”, dando inicio al estudio para la “Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular para la Planta Desalinizadora en el área del proyecto Litibú, en Bahía de Banderas”. La actividad concluyó el 30 de diciembre de 2005 y tuvo un costo total de \$140,717.19, ([anexo 213](#)).

Asimismo, la mencionada MIA fue presentada ante SEMARNAT para su evaluación, a través del Oficio No. SPED/GGN/580-2006, de fecha 20 de mayo del 2006, estando en espera de la respuesta, que de acuerdo al trámite consultado en el sitio de esa dependencia, se emitiría a más tardar el 8 de agosto del año en curso, ([anexo 271](#)).

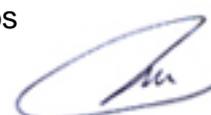
Principales acciones realizadas:

Para la ejecución de esta obra fue necesaria la contratación de:

De igual manera, se contrató a la empresa “Ingeniero Enrique Ogarrío González Rubio” para llevar a cabo el contrato NAPH-0402-05-S-02 correspondiente al proyecto ejecutivo de equipamiento de pozos de agua salobre y obras complementarias para el sistema de desalinización para el suministro de agua potable al polígono Litibú del CIP Nayarit, mismo que se llevó a cabo del 13 de diciembre del 2005 al 12 de marzo del 2006, para la ejecución de estos trabajos el costo total ascendió a 343, 856.8 pesos, ([anexo 218](#))

El 27 de febrero del 2006, el “GRUPO DE INGENIERÍA SAGITARIO S.A. DE C.V.”, inició las tareas a través del contrato NAPH-0402/06-S-01 para llevar a cabo el desarrollo del “Proyecto ejecutivo de la obra de toma de agua de mar y emisor submarino para el vertido de agua de rechazo de la planta desalinizadora del polígono Litibu en el CIP Nayarit”. La conclusión esta programada para el 27 de mayo de 2006, ejerciéndose a este mes y año \$1´585,430.80, ([anexo 227](#)).

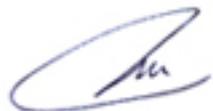
Así también, con fecha 20 de junio del año en curso FONATUR-BMO S.A. de C.V. inicio los trabajos de la Obra “Planta Desalinizadora (1ª. Etapa), Línea de Conducción de Agua Potable de 14” a Tanque de Regularización, Emisor de Aguas Negras de Cárcamo a Planta de Tratamiento y Línea de Conducción de Agua Tratada de 12” al Lago del Campo de Golf; para el Polígono Litibú del CIP Nayarit”, los cuales deberán ser terminados el 16 de noviembre de este mismo año, según contrato NADO-0402/06-O-01, habiéndose erogado al mes de septiembre del presente \$10´147,186.7, siendo el costo total de estos trabajos \$43´287,583.33, más el IVA, ([anexo 356](#)).



Durante el período que va del 5 de junio al 2 de septiembre del año en curso FONATUR-BMO S.A. de C.V. realizó los trabajos relativos a la obra “Perforación y Equipamiento de Pozos Profundos 2, 3 y 4; así como Línea de Conducción de Agua de Mar de 20” y Línea de Conducción de Agua de Rechazo de 18”; para el suministro de Agua Potable al Polígono Litibú del CIP Nayarit”, siendo el costo total de estos trabajos, según contrato NADO-0402/06-O-02, de \$8´165,251.79, más el IVA, ([anexo 357](#)).

Por otra parte, FONATUR-BMO S.A. de C.V: inició el 28 de junio de este año, los trabajos relativos a la “Obra de Toma de Agua de Mar, Descargada de Agua de Rechazo y Cárcamo de Bombeo de Agua de Mar; para el Sistema de Desalinización del Polígono Litibú en el CIP Nayarit”, de acuerdo al contrato NADO-0402/06-O-03, debiéndose terminar dichos trabajos el 25 de septiembre de este mismo año, teniendo un costo total de \$8´559,086.42, más IVA, ([anexo 358](#)).

Finalmente dentro de las gestiones efectuadas también se tramitó ante la Dirección de Puertos y Marina Mercante el permiso de construcción de la OBRA DE TOMA DE AGUA DE MAR que se llevará a cabo en el predio Litibú, lo cual se consignó mediante oficio SPED/GGN/1296/06 suscrito el 19 de septiembre de 2006.



VII.6 Ejecución del Proyecto
VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit
VII.6.4.3 Obras de Superestructura

VII.6.4.3.1 Puerta de Acceso

La zona en que se ubica el polígono Litibú, Nay. dispone de un gran potencial turístico por su riqueza natural y cultural ya que en los municipios de Bahía de Banderas y Compostela se localizan parte de las playas más hermosas de la zona, siendo en ocasiones playas aisladas, zonas de manglares, esteros, arrecifes rocallosos y pequeños acantilados.

Así la Puerta de Acceso se ubicó en la parte media y al frente del predio sobre el camino que va de Punta Mita a Higuera Blanca y dará identidad y un sello distintivo al proyecto.

El concepto de la Puerta de Acceso al Polígono Litibú constituye el origen del CIP al ser la primera imagen de FONATUR y sirve como base para las propuestas arquitectónicas de futuros inversionistas y desarrolladores.

Este acceso estará en el centro del proyecto enmarcado por circuitos de juego del campo de golf donde la vegetación del lugar interactúe con el conjunto.



Figura Número 1 Planta de la Puerta de Acceso a Litibú.

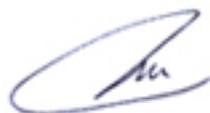




Figura Número 2. Puerta de acceso y escultura emblemática.

Principales acciones realizadas:

Mediante contrato NAPA-0404/04-S-01 se llevó a cabo el proyecto ejecutivo Puerta de Acceso para la primera etapa del CIP Nayarit polígono Litibú mismo que fue encomendado al arquitecto Hilario Efraín López Ortega. Los trabajos ejecutados se efectuaron del 11 de agosto del 2004 al 8 de noviembre de 2004 con un costo total de \$ 249,167.90. ([Anexo 156](#)).

De igual manera mediante contrato NADU-0402/05-O-02 se efectuaron los trabajos preliminares de terracería para la construcción de Puerta de Acceso y Oficina de Ventas en el Centro Integralmente Planeado Nayarit el cual estuvo a cargo de la empresa filial del Fondo FONATUR-BMO S. A. de C. V. con un costo total de \$ 728,056.0, los cuales se llevaron a cabo del 25 de julio del 2005 al 7 de septiembre del 2005. ([Anexo 194](#))

La construcción de la puerta de acceso que dará identidad e imagen a este destino turístico se realizó mediante contrato NAMX-0003-05-O-01, "Construcción de Puerta de Acceso y Oficina de Ventas, perforación y equipamiento de pozo profundo para el abasto de agua potable al polígono Litibú y remodelación de oficina de ventas en Puerto Vallarta CIP Nayarit", dichos trabajos realizados fueron encargados a FONATUR-BMO S. A. de C. V. llevándose a cabo del 18 de julio del 2005 al 31 de diciembre del 2005 y cuyo monto ascendió a \$5'396,924.3 ([Anexo 192](#))

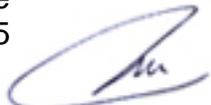
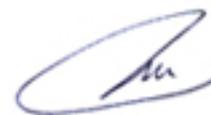




Figura Número3. Puerta de acceso.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the author or reviewer of the document.

VII.6 Ejecución del Proyecto
VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit
VII.6.4.3 Obras de Superestructura

VII.6.4.3.2 Caseta de Ventas

El proyecto ejecutivo de la caseta de ventas para la primera etapa del CIP Nayarit, polígono Litibú se efectuó mediante contrato NAPA-0404/04-S02 otorgado a la empresa “Arq. Hilario Efraín López Ortega” mismo que tuvo un costo total de 245,601.3 pesos. La construcción de dicha obra estuvo a cargo de la filial del Fondo FONATUR-BMO S.A. de C.V. A la fecha, la oficina de ventas está concluida en un 100% y tuvo un costo de \$ 8'000,000.00.

Para el concepto arquitectónico de la caseta de ventas se eligió la construcción de palapas de la costa del Pacífico, sobre ambientes prácticamente expuestos al exterior, sobre una explanada de piedra, y vegetación nativa existente, como se plantea en los lineamientos de imagen urbana, para marcar la pauta en las construcciones futuras.



Figura Núm. 1. Caseta de Ventas Litibú.

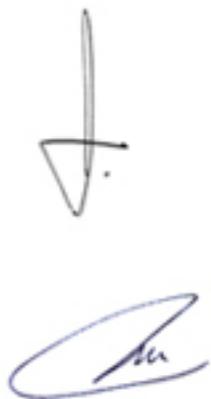
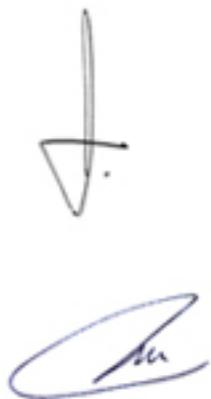




Figura Núm.2 Oficinas administrativas y de Ventas en Nuevo Vallarta.

Para iniciar operaciones en Nuevo Vallarta, el Fideicomiso de Bahía de Banderas FIBBA aportó a FONATUR parte de las instalaciones en su posesión para habilitarlas e iniciar la administración y ventas del proyecto. La intervención arquitectónica de dichas instalaciones consistió en la subdivisión interna, reparación de palapas, e instalación de aire acondicionado.



VII.6 Ejecución del Proyecto
VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit
VII.6.4.3 Obras de Superestructura
VII.6.4.3.3 Campo de Golf

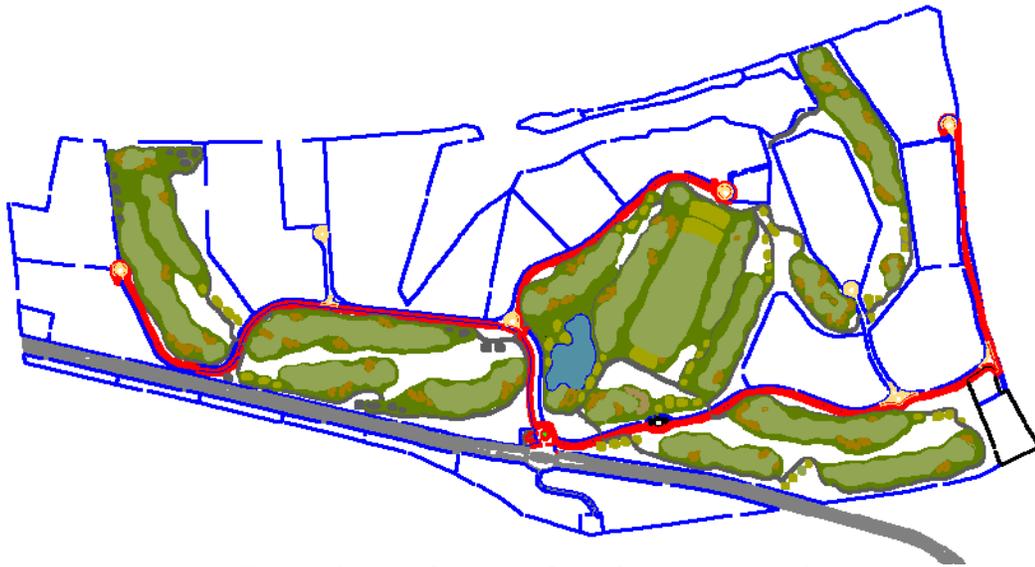


Figura Número 1 Campo de Golf y Ciclopista de Litibú

El 26 de mayo de 2005, se sometió a consideración del Comité de Obras Públicas, la solicitud de excepción a la licitación pública para la contratación por adjudicación directa a la empresa: Greg Norman Golf Course Design Company, para la realización de los trabajos referentes al diseño y proyecto ejecutivo, del “Campo de Golf del Polígono Litibu”, que se llevará a cabo en la primera etapa del nuevo Centro Integralmente Planeado en el Estado de Nayarit, por el periodo comprendido del 1 de agosto al 15 de noviembre de 2005, con fundamento en el Artículo 42 fracción i, de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, ([anexo 185](#)).

Dentro de los soportes que fundamentaron la justificación presentada ante el H. Comité de Obras en su sesión Quinta Ordinaria, celebrada en mayo de 2005 para el campo de golf, se encuentran los siguientes señalamientos:

Para el caso del campo de golf en el Polígono Litibú, la firma de campeones- diseñadores de golf, representa un valor agregado para posicionar los desarrollos asociados a sus nombres con reconocimiento mundial dentro de los que se puede mencionar a Jack Nicklaus, Greg Norman, Robert Von Hagge, Robert Trent y Tom Weiskopf, entre otros



Figura Número 2 Descanso de la Ciclopista de Litibú

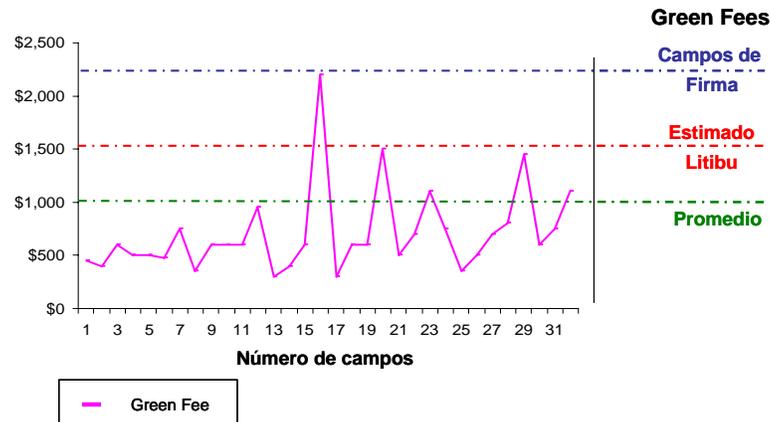
Estos profesionales de los campos de golf son garantía del buen diseño, óptimo mantenimiento y calidad total en un campo. Por lo anterior, se eleva su valor y el de las propiedades anexas que los rodean al momento de comprar una propiedad dentro de un desarrollo con campo de golf. “El valor de la propiedad termina siendo relativa a la imagen que el campo de golf emite y sostiene”

La mayoría de los diseñadores de firma, tienen equipos con experiencia en casi todas las áreas vinculadas al diseño, proyecto, construcción, planeación, licencias, marketing y proceso de ventas. Asimismo, enfocan sus esfuerzos a encontrar las características más deseables de funcionalidad, estética y rentabilidad de cada sitio. Por ello, se considera que la firma de un diseñador reconocido eleva categóricamente la percepción de valor de la propiedad. Lejos de ser exclusiva de mercadotecnia, su nombre aparece vinculado a urbanistas, arquitectos y diseñadores de paisaje, integrándose de este modo en un concepto integral y altamente profesional.



Por tanto, se contempló que en el contrato que se estableciera, se estipularán las cláusulas suficientes y necesarias que garanticen la calidad total y que la marca seleccionada, cumpla con las expectativas de los inversionistas, desarrolladores y jugadores potenciales.

Comparativo entre número de Campos y Green Fee promedio



Aunque los honorarios del diseñador de firma hacen la inversión más alta, la diferencia se compensa y por supuesto se incrementa, en el costo de unidades de bienes raíces del desarrollo, membresías y rondas de golf vendidas. Considerando eso, la diferencia es muy pequeña y el beneficio de contar con el respaldo de una buena marca es muy alto en cuanto a los esfuerzos de venta y mercadeo.

Por otra parte, la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, prevé los supuestos de excepción por los cuales la Entidad, podrá contratar obras públicas y servicios relacionados con las mismas, sin sujetarse al procedimiento de licitación.

A fin de dar cumplimiento al Artículo 41 de la Ley referida anteriormente, la selección de la Empresa se fundó y motivó en criterios de Economía, Eficacia, Eficiencia, Imparcialidad y Honradez, mismos que fueron soportados ampliamente ante el H. Comité con la finalidad de dar transparencia al proceso de selección. Dentro de este espectro se consideraron finalmente las siguientes Empresas:

- Jack Nicklaus Design, LLC
- Greg Norman Golf Course Design
- Robert Trent Jones II, LLC
- Tom Weiskopf Design, LLC



Con todas y cada una de ellas se estableció contacto y en un orden estricto de igualdad de condiciones se les invitó a presentar su Propuesta de ante proyecto de Plan de Rutas y Presupuesto de Cotización.

De las cuatro empresas participantes, tres enviaron sus anteproyectos del Plan de Rutas y su respectivo presupuesto económico en formatos y estilos diferentes que muestran la entera libertad que se ofreció para expresar su concepción del proyecto y estimado de costos.

**COMPARATIVO DISEÑO Y PROYECTO EJECUTIVO
CAMPO DE GOLF**

DISEÑADOR	US DÓLAR	OBSERVACIONES
ROBERT TRENT JONES II	950,000	TRES A CUATRO VISITAS ROBERT TRENT
GREG NORMAN	875,000	MINIMO DE DOS VISITAS GREG NORMAN
JACK NICKLAUS	2,000,000	LAS VISITAS NECESARIAS JACK NICKLAUS
NICKLAUS DESIGN	500,000	NO SE PERMITE EL USO DE LA FIRMA Y SIN VISITA JACK NICKLAUS
TOM WEISKOPF		NO COTIZÓ

Por lo anterior y en función de la amplia experiencia demostrada a nivel mundial en el desarrollo de Campos de Golf, aunado a la capacidad de diseño de acuerdo al clima y aprovechamiento del terreno y derivado de que la empresa Greg Norman Golf Course Design Company, es la titular de la marca GREG NORMAN para el diseño de Campos de Golf y que por lo tanto cuenta con el derecho exclusivo de utilizar la marca registrada y aplicarla para la distinción de productos, servicios, establecimientos comerciales o industriales se determinó seleccionar esta propuesta.

En términos de diseño se consideró un campo de golf dividido en 2 circuitos escénicos que confluyen en la casa club ubicada al centro del proyecto. La correcta distribución de este campo de golf permite la integración de "bolsas" de terreno desarrollable a las que se les podrá asignar distintos usos de suelo de acuerdo con la demanda del mercado y con los intereses propios de desarrolladores secundarios.



De esta manera se garantiza una oferta equilibrada de suelo hotelero y residencial en cada uno de los polígonos y se generan atractivos que permiten realizar actividades turísticas que enriquezcan la oferta y motiven el desplazamiento de los turistas dentro de la zona para conocer distintos ambientes.

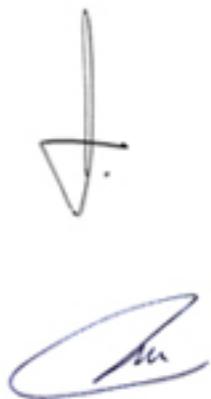
En cuanto al juego de golf, el campo cuenta con 18 hoyos a jugar en par 72 y un recorrido de 7040 yardas

CARD OF THE COURSE					
Hole	Par	Length	Hole	Par	Length
1	4	392	10	4	396
2	5	611	11	3	245
3	4	412	12	4	435
4	3	170	13	4	476
5	5	511	14	5	543
6	4	386	15	4	416
7	4	403	16	4	327
8	3	181	17	3	144
9	4	473	18	5	519
OUT 36 3539			IN 36 3501		
			OUT 36 3539		
			TOTAL 72 7040		

Figura Número 3 Rating del Campo de Golf



Figura Núm. 4. Impermeabilización del Lago del Campo de Golf a Agosto 2006.



Sobre el avance en la construcción del Campo de Golf

El Campo de Golf será un elemento ancla para el desarrollo de Litibú y modificará definitivamente la conformación de la zona. De la misma manera, dotará al sitio de una nueva identidad configurando y reestructurado el entorno urbano.

El Proyecto Integral de construcción del Campo de Golf esta instrumentado en tres grandes etapas de desarrollo:

- **Diseño**
- **Construcción del campo de juego e infraestructura de riego y drenaje**
- **Empastado y trabajos de paisajismo**

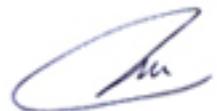
Esta clasificación permite orientar los trabajos en el sitio a través de especialistas en cada una de las materias que los ocupa a fin de garantizar el éxito constructivo, mercadológico, operativo y financiero, siendo indispensable desarrollar un Proyecto de forma integral que satisfaga a través del diseño, construcción, dirección de obra, empastado y paisajismo y puesta en marcha, los altos estándares en los aspectos ambientales, técnicos y plásticos que den garantía de su funcionalidad y éxito en su conjunto urbano en armonía con los entornos natural y cultural del sitio.

El proceso de construcción del campo de juego, que incluye entre otros la construcción de cada uno de los 18 hoyos, el tiro de practicas, el lago y su equipamiento, el camino de carritos y los sistemas de riego y drenaje registra para el mes de septiembre de 2006 un avance del 82 %, por lo que se considera que para el cierre del mes de noviembre de este ejercicio estará completamente terminada esta etapa.

A partir de los estudios y trabajos realizados de diseño, construcción y dirección de la obra básica, se da paso a una de las etapas finales en la construcción del campo de golf, correspondientes al empastado y trabajos de paisajismo, en concordancia y cumpliendo los ordenamientos de la firma diseñadora, que con base en su experiencia y reconocimiento internacional garantizan los resultados esperados y el posicionamiento de el campo con la categoría PGA.

Estos trabajos incluyen entre otros los siguientes conceptos:

- Suministro y Colocación de Pasto clase Seadwarf Seashore Paspalum
- Colocación, extendido y afine de tierra vegetal para recibir pasto
- Suministro de agua para siembra y consolidación
- Suministro y colocación de nuevas plantas de paleta regional



- Transplante de plantas dentro del polígono
- Suministro y colocación de arena base de sembrado para Greens y Tees
- Suministro y colocación de arena para Bunkers
- Soporte técnico operativo por noventa días
- Memoria descriptiva de los trabajos efectuados

Para el periodo comprendido del 15 de Octubre de 2006 al 1 de marzo de 2007, se dará inicio al empastado y trabajos de Paisajismo, previendo de acuerdo al programa de ejecución que estos trabajos se distribuyan en un 55 % para el ejercicio 2006 y un 45 % para el 2007.

Principales acciones realizadas:

A través del contrato NADU-0404/05-S-08 se llevó a cabo el “Análisis y adecuación de conceptos de diseño, de elaboración de bases de licitación para la construcción del campo de Golf Litibú, CIP Nayarit” trabajos encargados a la Inmobiliaria CAGIDE, S.A. de C.V. realizándose del 1º al 31 de diciembre del 2005 con un costo total de \$191,662.0. ([Anexo 214](#)).

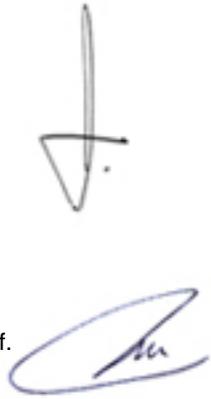
De igual manera, se procedió a la contratación NADU-0404/06-S-01 de la empresa MACOCIA SA DE CV en el periodo del 1º. de marzo del 2006 al 26 de septiembre del 2006, para contratar “Brigadas de Topografía para Supervisión para el inicio de la construcción del Campo de Golf de 18 Hoyos en Litibú Nayarit” con un costo total de \$367,485.4, ([Anexo 225](#)).

Mediante contrato NADT-0506/05-O-01” Construcción de Campo de Golf de 18 Hoyos en Litibú Nayarit” se encomendó a la “Constructora y Fraccionadota del Sur” la ejecución de la obra de dicho campo durante el periodo que comprende del 24 de febrero del 2006 al 31 de agosto del 2006, con un costo total de \$91’866,760.9, ([Anexo 226](#)).

CONFORMACIÓN DEL GREEN HOYO 8 Y PERIMETRO DEL LAGO, FRENTE 1



Figura Número 5 Conformación del Green hoyo 8 y perímetro del Lago. Frente del Campo de Golf.



VII.6 Ejecución del Proyecto
VII.6.4 Ejecución del Proyecto CIP Nayarit
VII.6.4.3 Obras de Superestructura

VII.6.4.3.4 Escultura Emblemática

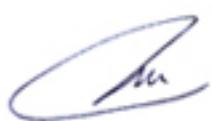
Como sello de calidad de las obras realizadas por FONATUR y con la intención de darle al nuevo desarrollo un elemento simbólico similar al de otros Centros Integralmente Planeados, se contrató al artista Enrique Carbajal, cuyo seudónimo es Sebastián para la elaboración de una escultura emblemática como una forma de incrementar el patrimonio cultural y urbano de la localidad, conocida como “La Flor del Desarrollo” que se colocará en el acceso de Litibú.

La obra artística es realizada en acero monocromo con pintura de base de poliuretano de alta resistencia a la intemperie, de color morado. Por otra parte, la construcción del basamento de la pieza, corre a cargo del Fondo.

El contrato No. 295/2006, para la ejecución de la obra, se firmó el 20 de julio de 2006, por un monto total de \$2'272,400.0.



Figuras Número 1. Versión de la Escultura emblemática y Puerta de Acceso a Litibú.



Figuras Número 2. Versión de la Escultura emblemática y Puerta de Acceso a Litibú.

Por lo anterior, y con el propósito de seguir consolidando la identidad corporativa del Fondo Nacional de Fomento al Turismo se propone que “LA FLOR DEL DESARROLLO”, la realice el escultor “Sebastián” quien cuenta con reconocimiento nacional e internacional, situación que esta avalada pro su amplio currículum vital en el que contiene los premios, honores y distinciones recibidas, su participación en congresos nacionales e internacionales, así como las exposiciones permanentes de su obra, exposiciones individuales y colectivas, y una relación de sus 142 obras monumentales y esculturales urbanas, entre otras las siguientes: “La Puerta de Chihuahua” en Chihuahua, Chihuahua. “Escultura Satumina en Aguascalientes, Aguascalientes” “La escultura de Corazón a Corazón” en el centro de Rehabilitación Teletón en el Estado de México, “El Caballito” en la Ciudad de México, D.F, “Antorcha de la Amistad” en San Antonio Texas, U.S.A. “Esperando al Marino” en Dublín Irlanda y el “Arco de la Paz” en Beijing, China.

Dicha obra emblemática marcará un sello distintivo de calidad, modernidad y funcionalidad que distingue a todo proyecto de FONATUR como en el caso del CIP Nayarit.



VII.6 Ejecución del Proyecto
VII.6.4 Ejecución del Proyecto CIP Nayarit
VII.6.4.3 Obras de Superestructura

VII.6.4.3.5 Casa Club

Para su nuevo Centro Integralmente Planeado en Nayarit, FONATUR planteó el desarrollo inicial de dos polos turísticos, entre los cuales se prevé la consolidación de un corredor, al estilo de Los Cabos y que se desarrollará entre el polígono Litibú y el de El Capomo.

Como primera etapa, se está llevando a cabo la urbanización integral del polígono Litibú, cuya oferta turística consiste en un campo de golf de 18 hoyos, una zona hotelera y un conjunto condominial residencial que abarcan un total de 167 Ha.

Considerando que el Campo de Golf será un elemento ancla para el desarrollo de Litibú y modificará definitivamente la conformación de la zona, se considera que la Casa Club dotará al sitio de una nueva identidad configurando y reestructurado el entorno urbano.

Para garantizar altos estándares de calidad, el conjunto se constituyó bajo un régimen de condominio; se diseñaron lineamientos de imagen arquitectónica para mantener su homogeneidad; se contrató a Greg Norman, destacado diseñador de campos de golf a nivel internacional, tanto para el diseño como para el proyecto ejecutivo del Campo de Golf; así como a Bosco Arquitectos para el Proyecto Ejecutivo de la Casa Club.

El predio en donde se ubicará la instalación tiene una superficie aproximada de 6,700 m² en donde se alojarán además de las instalaciones de la Casa Club, se contará otros servicios turísticos o inmobiliarios lo que incrementará el potencial comercial y de negocio del Campo de Golf.

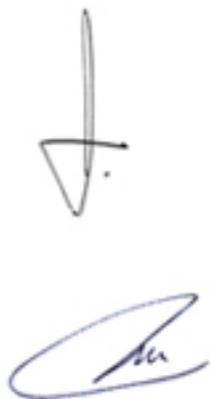




Figura Número 1 Imagen Objetivo Casa de Club del Campo de Golf, Litibú, Nayarit.

La Casa Club contará con los servicios de restaurante, bar, vestidores, estacionamiento para carritos de golf, alberca, cancha de tenis, estacionamiento de visitas, oficinas administrativas, pro shop, entre otros.



Figura Número2. Acceso a Casa de Club del Campo de Golf, Litibú, Nayarit.



VII.6 Ejecución del Proyecto
VII.6.4 Ejecución del Proyecto del CIP Nayarit
VII.6.4.4 Obras por convenio

VII.6.4.4.1 Obras de Beneficio Social

FONATUR tiene dentro de su política como premisa fundamental promover el desarrollo regional y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población de sus desarrollos turísticos. Por ello dentro de sus programas de trabajo establece una serie de acciones tendientes a incorporar a la población a la actividad turística, generar empleos y dotar al sitio de la infraestructura y equipamiento básicos necesarios que coadyuven al mejoramiento de dichas condiciones de vida. En este sentido, mediante Convenio Municipal que FONATUR suscribió con el Ayuntamiento de Bahía de Banderas el 23 de marzo de 2006, se establecieron una serie de obras sociales que el Fondo llevará a cabo en beneficio del poblado de Higuera Blanca.

Obras sociales Higuera Blanca:

- Acceso público a playa equipado con servicios, estacionamiento y áreas comerciales.
- Camino de acceso al club de playa.
- Saneamiento de las aguas residuales del poblado a través de su conexión con la planta de tratamiento de aguas negras Litibú (en proceso).
- Mejoramiento de la calle Amado Nervo e integración de la misma al camino de acceso a la playa pública (en proceso de contratación).
- Mejoramiento de la zona deportiva; incorporación de malla, áreas de sombra y servicios.
- Rectificación de trazo y ampliación de sección vial del Boulevard que integra Higuera Blanca-Litibú-Punta Mita (concluido FIBBA).
- Mejoramiento del acceso al poblado desde el Boulevard.
- Rediseño y equipamiento de la Plaza Principal, atrio, juegos infantiles y área deportiva.
- Mejoramiento y equipamiento del pozo de agua potable (en proceso).





Figura Num. 1. Obras Sociales Higuera Blanca.

Por lo que concierne a las obras sociales se estima que el Fondo erogará un importe total de aproximadamente \$15'000,000.00 y a la fecha están en proceso de contratación la pavimentación de vialidades en Higuera Blanca cuyo costo asciende a \$ 5'000,000.00; trabajos que se llevarán a cabo a finales del presente año y concluirán en 2007.

Adicionalmente la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo de FONATUR mediante contrato NAPD-0401/04-S-01 solicitó a la empresa "RED PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE MÉXICO, A.C." la elaboración del "Diagnostico socioeconómico y cultural de la población de la zona del proyecto del CIP Nayarit y su zona de influencia, identificando las estrategias que permitan la concertación y puesta en marcha del proyecto", trabajos que se efectuaron del 15 de octubre del 2004 al 28 de diciembre del 2004, teniendo un costo total de \$227,469.0, ([Anexo 162](#)).

Así también, mediante contrato NAPA-0404/06-S-04, se obtuvieron los servicios del Arq. Hilario Efraín López Ortega, para la realización de los "Proyectos Arquitectónicos de Acciones de Mejoramiento del Poblado Higuera Blanca, Nayarit, trabajos que de acuerdo al contrato se realizaron durante el período del 8 de mayo de 2006 al 21 de junio de 2006, teniendo un costo total de \$292,066.86, más IVA, ([anexo 360](#)).

Durante el período del 5 de junio al 19 de julio del presente año, la compañía VRM CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS, S.A. DE C.V., mediante el contrato NAPU-0401/06-S-03, desarrollo los trabajos relacionados al “Proyecto Arquitectónico Ejecutivo de Acceso Público a Playa, Litibú, Nay., por los que de acuerdo al contrato FONATUR se obligó pagar un total de \$296,987.76, más IVA, [\(anexo 361\)](#).



Figura Num. 2. Acciones de beneficio social.



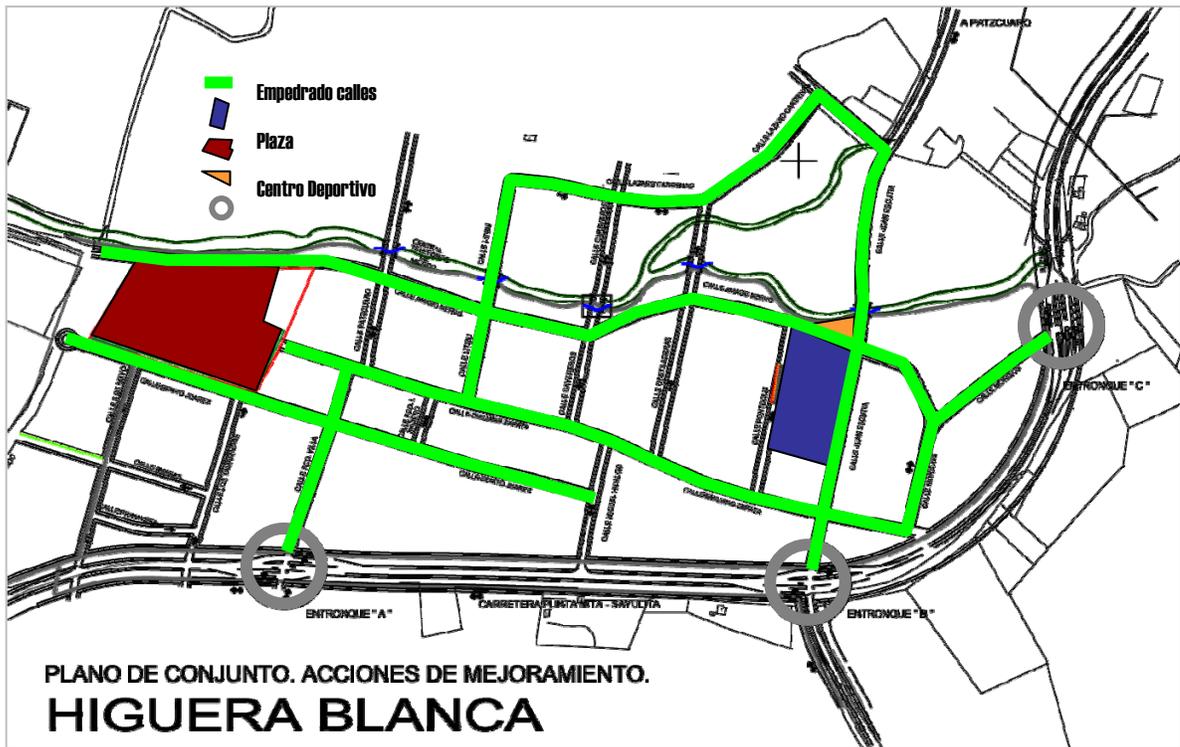


Figura Núm. 3. Acciones de mejoramiento de vialidades en Higuera Blanca.

↓
[Handwritten signature]

VII.6. Ejecución del Proyecto

VII.6.5 Promoción y Ventas

VII.6.5.1 Ventas Realizadas

Con la finalidad de dar a conocer al público el nuevo proyecto que FONATUR impulsaría en el Corredor Turístico de Bahía de Banderas y que conformaría el CIP Nayarit,, a partir de 2005 se inició la inserción de una plana en revistas especializadas y de información general a efecto de promocionar la oferta de terrenos del desarrollo de FONATUR en Nayarit, dirigida a un público selecto que está en busca de prospectos de inversión de alta plusvalía para el desarrollo residencial, condominial, hotelero, vinculado a la práctica del golf, como principal atractivo.

Litibú:
Acércate al siguiente gran paraíso de México
desarrollado por FONATUR.

Muy pronto a la venta.



● Residencial ■ Zona comercial ▲ Hoteles

Bañado por el Océano Pacífico y ubicado a 30 minutos al norte de Puerto Vallarta y 2 kilómetros de Punta Mita, se encuentra Litibú; la primera etapa del Centro Integralmente Planeado Nayarit, desarrollado por FONATUR.

Litibú será el siguiente gran paraíso turístico de México para el mundo y contará con:

- Sólo 18 lotes a la venta. 7 residenciales, 6 hoteleros y 5 comerciales.
- Dos kilómetros de extraordinarias playas, extensas selvas, impactantes acantilados y pintorescos poblados.
- Un impresionante campo de golf nivel PGA diseñado por Greg Norman.

Las grandes oportunidades no llegan con frecuencia, mantente al tanto y construye lo que deseas en Litibú, respaldado con la experiencia, seguridad, mantenimiento e infraestructura de FONATUR.




Inversión con buen destino

Para invertir en Nayarit, contáctenos: En la Cd. de México: (52 55) 5090 4494. Lada sin costo en México: 01 800 800 1020.
www.fonatur.gob.mx




FONATUR diseñó e instrumentó una amplia campaña en revistas, misma que continuó en el 2006, desde abril hasta junio, en su versión “Litibú, muy pronto a la venta”

Durante los meses de marzo y abril de 2006, la campaña en revistas se complementó con inserciones en diarios de circulación nacional y local. Durante mayo la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo emitió el “alta” del inventario de 14 lotes con una superficie total de 543,678.27 m² con objeto de poder disponer de los lotes para su venta

El proceso de venta de lotes se publicó en INTENET a partir del 26 de mayo del 2006 y en prensa a partir del 12 de junio del 2006, teniendo fecha para dicha venta el 26 de junio del 2006, ([anexo 231](#)), estipulándose las siguientes modalidades:

- A.- Dos Paquetes de Dos Lotes integrados cada uno con un Lote de Litibú y uno de Huatulco, Oaxaca.
- B.- Cuatro Paquetes de Lotes integrados cada uno por dos lotes de Litibú, teniendo adicionados dos de los paquetes un Lote de Club de Playa cada uno.
- C.- Lotes Individuales, 11 individuales, tres de los cuales llevan el Paquete un Lote de Club de Playa, siendo en total los 14 Lotes que se pusieron a la venta en esta primera publicación.

**PUBLICACIÓN DE CONVOCATORIA
PARA VENTA DE LOTES
FONATUR**

PERIÓDICOS	JUNIO						Inserciones
	12	14	19	20	21	22	
AM DE LEON	1		1			1	3
EL ECONOMISTA	1	1	1			1	4
EL FINANCIERO	1	1	1			1	4
EL MERIDIANO	1		1			1	3
EL MURAL	1		1		1		3
EL NORTE	1		1				2
EL REFORMA	1	1	1		1	1	5
EL UNIVERSAL	1	1		1		1	4
LA JORNADA	1	1			1		3
MILENIO DIARIO	1	1		1			3
NAYARIT OPINA	1		1		1		3
NOVEDADES DE Q. ROO	1		1		1		3
VALLARTA OPINA	1						1
Total	13	6	9	2	5	6	41




Resultado de dicha promoción el 26 de junio de 2006, se efectuó la venta de 14 lotes y en el cual se recibieron ofertas formales para la adquisición de tres de los Paquetes de la Modalidad B, que incluyen dos de los que tienen incorporado un lote de Club de Playa, así como de un Lote individual, lo que representa 9 de los 14 lotes ofertados.

En el transcurso de los días 17 y 21 de agosto de 2006, se realizó la publicación en diarios para la promoción y venta del lote 18 como último predio residencial disponible:

**PROMOCIÓN EN MEDIOS GRÁFICOS
PARA VENTA DE LOTE
FONATUR**

PERIÓDICOS	AGOSTO		
	17	21	Inserciones
EL ECONOMISTA	1	1	2
EL MURAL	1	1	2
EL REFORMA	1	1	2
EXCELSIOR	1	1	2
NAYARIT OPINA	1	1	2
Total	5	5	10

En el período del 18 al 23 de septiembre se efectuó la publicación de 8 lotes para venta de manera individual, los cuales estarán disponibles para la venta a partir del 7 de octubre de 2006.



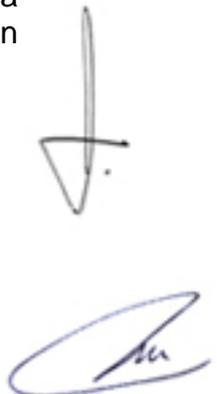
La pauta publicitaria incluye las siguientes inserciones:

**PROMOCIÓN EN MEDIOS GRÁFICOS
PARA VENTA DE LOTES
FONATUR**

PERIÓDICOS	SEPTIEMBRE					
	18	19	20	21	23	Inserciones
EL ECONOMISTA				1		1
EL MURAL	1		1			2
EL REFORMA	1		1			2
EXCELSIOR		1				1
NAYARIT OPINA		1			1	2
VALLARTA OPINA	1			1		2
Total	3	2	2	2	1	10

Los resultados del reciente proceso de preventa han sido un éxito total, dado que los productos ofertados obtuvieron una aceptación inesperada entre los desarrolladores secundarios de hoteles, residencias y condominios. Las ventas en esta primera etapa de exposición, superan los mil millones (\$1062',041,459.47) comercializándose un total de (432,998.58 m2), lo que representa de acuerdo a los datos proporcionados por la Dirección Adjunta de Comercialización el 80% de las ventas de la primera etapa quedando aún disponibles algunos predios, así como el campo de golf, lo que da denota que el impulso a este proyecto fue acertado.

Dicho logro representa la culminación de la experiencia de FONATUR con una nueva visión de desarrollo, promoviendo novedosos productos e impulsando nuevos centros de desarrollo turístico, lo que además le permite recuperar la inversión y dejar una institución fortalecida financieramente para la proyección de nuevas inversiones.



VII.6. Ejecución del Proyecto

VII.6.6 El Capomo

VII.6.6.1 Acciones estratégicas a realizar

Una vez puesta en marcha la primera etapa del proyecto del CIP Nayarit y habiéndose iniciado exitosamente lo que constituye el polígono Litibú, FONATUR consideró desarrollar a partir de 2007 y como una segunda etapa, el polígono denominado El Capomo, ubicado en el Municipio de Compostela.

Con el impulso de ambos proyectos, FONATUR contempla conformar un importante Corredor Turístico: Bahía de Banderas – Compostela – San Blas, articulado por dos desarrollos ancla; Litibú y El Capomo. Asimismo aprovechar las corrientes turísticas que confluyen en las costas de Jalisco y Nayarit y capitalizar el dinamismo de crecimiento turístico que se da hacia el norte de Jalisco, creando un concepto exclusivo, como destino turístico de alta calidad, orientado a los segmentos de mayor gasto y que gustan del golf, la naturaleza, las actividades náuticas y con capacidad de adquirir una vivienda turística residencial.

El proyecto de El Capomo comprende:

- Superficie 267.55 Ha.
- Capacidad para 5,900 unidades de alojamiento
- Un Campo de golf de 18 hoyos
- Clubes de playa
- Centro comercial y de Entretenimiento

Su concepción se basó en estudios de mercado y de definición de productos inmobiliarios y cuyo análisis es fundamental para ofertar productos que sean atractivos para el mercado objetivo.

De igual manera, se elaboró el Plan Maestro y de negocios, así como el Esquema Conceptual del Campo de Golf. Con ello, se cuenta con elementos para que al inicio de la siguiente administración, FONATUR pueda impulsar este proyecto cuyo desarrollo permitirá:

- Detonar Inversión privada por más de 1,180 millones de dólares
- Generar alrededor de 6,500 Empleos directos
- Impulsar la generación de al menos, 19,000 Empleos indirectos
- Generar una derrama anual cercana a los 360 millones de dólares

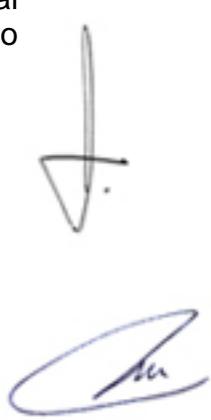




Figura No.1. Plan Maestro El Capomo, Nayarit.

En este sentido, La Dirección Adjunta de Desarrollo ha planeado elaborar los proyectos ejecutivos a fin de poder iniciar las obras en el segundo semestre del año.

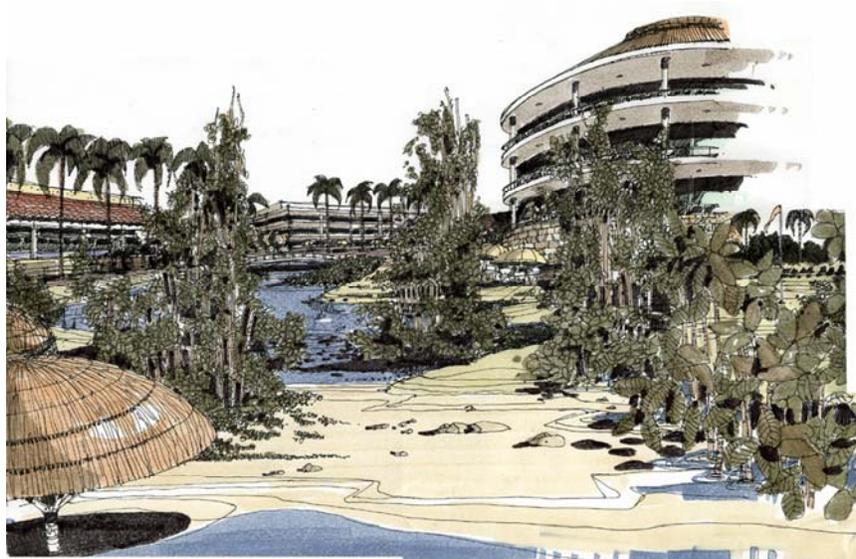


Figura No. 2. Imagen Objetivo El Capomo, Nayarit.

Se igual manera, se tiene considerado efectuar el cercado del predio y establecer una caseta de vigilancia.

↓

[Handwritten signature]

Sin embargo, resulta fundamental que como parte de las primeras acciones que se realicen, se contemple gestionar un financiamiento ante la Banca de Desarrollo por un monto del orden de los 787.1 millones de pesos que permita la realización de los estudios requeridos, proyectos ejecutivos, obras y gestiones de licencias y autorizaciones por parte de las dependencias competentes, que permita no sólo la ejecución de este proyecto, sino sobre todo, mantener y dinamizar la inercia que se detonó con la puesta en marcha del proyecto de Litibú.

De igual manera, se han contemplado algunas acciones estratégicas que habrán de realizarse a lo largo del tiempo, orientadas a la consecución de los objetivos planteados para este destino turístico.

PROGRAMA DE ACCIONES EN EL CAPOMO

Año	Avance
2006	Elaboración de Plan Maestro, estudios de mercado y preinversión
2007	Solicitud de recursos ante Banca de Desarrollo Elaboración de estudios técnicos, proyectos ejecutivos y Manifestación de Impacto Ambiental, ETJ, ZFMT Adquisición de reserva para construcción de Camino de acceso Construcción de puerta y cercado del predio. Reubicación de invasiones
2008	Inicio de obras de infraestructura de cabeza, urbanización y equipamiento
2009	Inicio de ventas y de operación
2014	Consolidación del Desarrollo



Los resultados alcanzados en el esquema de preventas de Litibú, nos permiten estimar la aceptación que los inversionistas tienen de la oferta de los proyectos turísticos que genera FONATUR y con ello además, contribuir al desarrollo socioeconómico de la población, coadyuvando a incrementar la oferta de empleo mejor remunerado y a impulsar el desarrollo regional, así como a diversificar los productos que hagan del turismo una actividad cada día más competitiva para el mercado global.



Figura No. 3. Imagen Objetivo El Capomo, Nayarit.



VIII.1. Seguimiento y control del proyecto

En este marco de actuación y una vez entregado formalmente en 2004 el proyecto por parte de la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica a la Dirección Adjunta de Desarrollo, durante 2004 la labor se orientó a retomar los esquemas de desarrollo del polígono Litibú para la integración de un Plan Maestro de Desarrollo de la 1ª. Etapa, que integrara dentro de la reserva territorial conformada por 165.1 ha, incluyendo la reserva territorial adquirida a propietarios privados, el desarrollo de un proyecto que anclado en un campo de golf de calidad PGA, permitiera alojar a 3,200 cuartos hoteleros y extrahoteleros, los cuales equivalen a 2,340 unidades de alojamiento (cuartos de hotel más unidades de condominios y residencias) que se integrarían a la oferta existente y programada en Bahía de Banderas durante el periodo 2005-2015, para alcanzar un total de 13,941 unidades en el 2015, cifra aún insuficiente para atender la demanda proyectada en 2004; que es del orden de 16,000 unidades.

Así se contempló una zonificación que combinaba distintas densidades y uso del suelo: hotelero, condominal y residencial, vialidad, servicios generales, ventanas o miradores, playas y el propio campo de golf, además de las áreas de preservación ecológica que lo rodean, con criterios de diseño, un óptimo aprovechamiento del espacio y respeto a la naturaleza.

El concepto para el diseño del Polígono Litibú se basó entonces en un campo de golf dividido en 2 circuitos escénicos que confluyen en la casa club ubicada al centro del proyecto. La distribución de este campo de golf permite la integración de “bolsas” de terreno desarrollable que con distintos usos de suelo, acordes a la demanda del mercado, oferten diversos productos que sean atractivos para los desarrolladores secundarios.

De esta manera se garantizaba una oferta equilibrada de suelo hotelero y residencial en cada uno de los polígonos, que enriquezcan la oferta turístico - residencial y motiven el desplazamiento de los turistas dentro de la zona, para conocer distintos ambientes.

Con esta visión, la labor de la Dirección Adjunta de Desarrollo se orientó en diversos frentes. En términos de la gestión interinstitucional, en primera instancia, a la obtención con SEMARNAT de las autorizaciones en materia ambiental: Manifestación de Impacto Ambiental y Cambio de Uso del Suelo Forestal.

Asimismo, a obtener las autorizaciones ante la Comisión Nacional del Agua CNA y la Comisión Federal de Electricidad CFE que permitieran la dotación de los servicios básicos para el proyecto. Así una tarea sustancial sería garantizar la dotación de agua suficiente, como el suministro eléctrico.



No menos relevante y con la finalidad de evitar impactos negativos al medio ambiente, habría que contemplar la ejecución de una planta de tratamiento de aguas negras, que además reutilizara el agua procesada para el riego del campo de golf y las áreas jardinadas.

Paralelamente, se apoyó con información técnica, financiera y de mercado, la gestión realizada por FONATUR ante BANOBRAS, para la obtención del crédito que permitiera al Fondo contar con los recursos económicos para la ejecución de las acciones previstas.

En es aspecto técnico, se definieron y licitaron los estudios y anteproyectos y proyectos ejecutivos requeridos para las obras de cabeza, la urbanización y el mejoramiento del camino Punta Mita – Higuera Blanca. Asimismo se contempló el diseño estructural de un entronque a desnivel y ampliación de puentes en el boulevard Punta Mita- Higuera Blanca que permitiera el acceso al polígono de Litibú, Nay. Fueron contratados también en 2004, los proyectos ejecutivos para la Caseta de Ventas y la Puerta de Acceso al polígono Litibú.

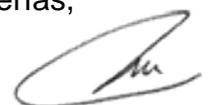
Por otra parte, FONATUR contempla dentro de la concepción de sus Desarrollos Turísticos, mejorar las condiciones de vida de la población local y que éstos sean los primero beneficiados, por lo que era necesario contar con un diagnóstico socioeconómico de los habitantes de la zona de influencia del CIP Nayarit. Lo anterior, a fin de identificar estrategias y acciones de beneficio social para ser concensuadas con las autoridades locales y estatales.

Asimismo se fortaleció la gestión ante la Secretaría de Comunicaciones y Transportes SCT, con el apoyo del Gobierno del Estado de Nayarit para la construcción de la autopista Jala- Bucerías, a fin de coadyuvar al mejoramiento de la accesibilidad al CIP Nayarit y con ello, atraer los segmentos de mercado de la capital Jaliciense, de la zona del Bajío y del resto de la república.

Para 2005 y habiéndose obtenido el apoyo crediticio de BANOBRAS, se efectúan estudios geohidrológicos para la identificación de afluentes y se obtienen las autorizaciones ante CNA para la perforación de pozos profundos.

Considerando la relevancia y posicionamiento que puede dar al proyecto de Litibú, contar con un campo de golf de reconocimiento internacional y con sello de marca, se seleccionó a Greg Norman Golf Course Desing Company para que efectuara el diseño y proyecto ejecutivo del Campo de Golf de Litibú.

Continuando con los trabajos iniciados, se contrataron los proyectos ejecutivos para la planta de tratamiento de aguas negras, incluyendo el tratado de lodos, así como para los proyectos de ingeniería urbana, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electrificación, alumbrado público, canalización telefónica, terracerías,



pavimentos, guarniciones y señalamiento, al igual que los trabajos preliminares para la edificación de la Oficina de Ventas y Puerta de Acceso del Polígono Litibú .

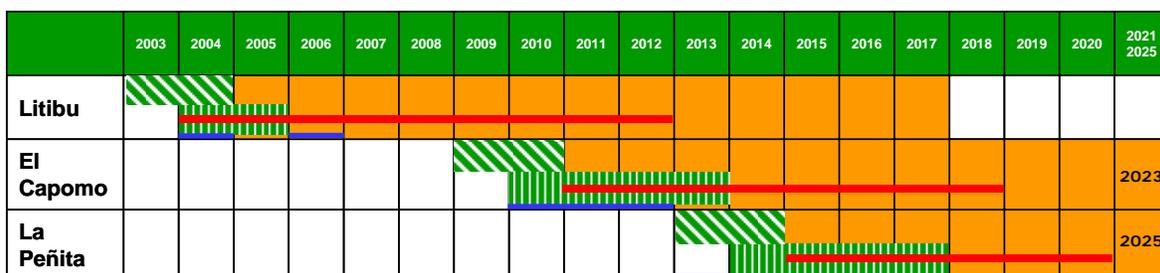
Cabe mencionar que habiéndose analizado y concluido la insuficiencia de abasto e agua, se tomó la decisión no prevista inicialmente, de construir una planta desalinizadora, por lo que hubo de contratarse la manifestación de impacto ambiental, así como el proyecto ejecutivo de la obra y su respectivo equipamiento.

Para el ejercicio del 2006, se han puesto en marcha la construcción y se ha previsto la conclusión del Campo de Golf con 18 hoyos de Litibú, de la planta de tratamiento de aguas negras, incluyendo el deshidratado de lodos, las vialidades, las obras de urbanización y la dotación de los servicios, la perforación y equipamiento de pozos profundos y línea de conducción de agua de mar, así como la 1ª etapa de la planta desalinizadora. Al respecto, el detalle de la ejecución de las obras, se desarrolla en el apartado VIII.2 relativo a la Ejecución y seguimiento del Proyecto en el subíndice Programa de Obras.

Cabe señalar que en apoyo al H. Ayuntamiento y resultado de las negociaciones efectuadas por FONATUR, se ha concertado la ejecución de obras de apoyo social orientadas al mejoramiento de vialidades, parques y zona deportiva, así como para brindar los accesos públicos a la playa pública que sumadas a las obras de ingeniería hidráulica, coadyuvarán a la dotación de los servicios municipales y al embellecimiento y funcionalidad de los espacios públicos.

De igual manera, la Dirección Adjunta de Desarrollo en el lapso comprendido entre 2004 y el 2006, llevó a cabo estudios y proyectos para analizar la viabilidad de desarrollo de los proyectos en El Capomo, que pudiesen ser el inicio de los trabajos para la siguiente administración.

PROGRAMA DE DESARROLLO CIP NAYARIT



-  **1. Estudios y proyectos**
-  **2. Construcción**
-  **3. Ventas**
-  **4. Campo de Golf**
-  **Periodo de recuperación de créditos.**



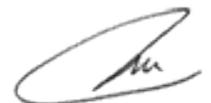

COMPARATIVO ENTRE EL TIEMPO CONCEPTUALIZADO Y EL EJECUTADO EN EL POLÍGONO LITIBU, NAY.

AÑO 2005

CALENDARIO DE EVENTOS CIP NAYARIT													
	2005												
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Ene
URBANIZACIÓN INTEGRAL	6.43%	17.86%	34.36%	57.29%	78.08%	91.71%	100.00%	4.29%	8.58%	14.87%	21.16%	29.59%	38.73%
	PROYECTO 100%							OBRA					
OBRAS COMPLEMENTARIAS (CASETA DE VENTAS, PUERTA DE ACCESO, POZO)	10.71%	27.50%	48.29%	71.21%	87.71%	100.00%	15.00%	29.00%	49.79%	72.72%	89.22%	100.00%	
	PROYECTO 100%							OBRA					
CAMPO DE GOLF								10.21%	36.56%	26.35%	37.09%		4.29%
	PROYECTO							PROYECTO 100%					
OBRAS DE CABEZA (CAMINO DE ACCESO, PTAR Y OBRAS ELECTRICAS)	4.29%	12.86%	21.29%	30.43%	39.57%	46.93%	55.00%	66.64%	80.43%	91.71%	100.00%	4.29%	8.58%
	PROYECTO 100%											OBRA	
GESTIÓN (TRAMITES, PERMISOS, MIAS..)		4.29%	8.57%	14.86%	21.14%	29.57%	38.71%	46.07%	56.29%	64.36%	73.86%	85.14%	91.43%
	GESTIÓN												
PROYECTO LITIBU	41% REALIZADO												

AÑO 2006

CALENDARIO DE EVENTOS CIP NAYARIT													
	2006												
	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	
URBANIZACIÓN INTEGRAL	29.59%	38.73%	46.09%	56.30%	68.66%	82.45%	93.74%		100.00%				
	65%												
OBRAS COMPLEMENTARIAS (CASETA DE VENTAS, PUERTA DE ACCESO, POZO)	100.00%												
	OBRA 100%												
CAMPO DE GOLF		4.29%	8.58%	14.87%	21.16%	29.59%	38.73%	46.09%	56.30%	68.66%	82.45%	100.00%	
	OBRA 30.00%												
OBRAS DE CABEZA (CAMINO DE ACCESO, PTAR Y OBRAS ELECTRICAS)	4.29%	8.58%	14.87%	21.16%	29.59%	38.73%	46.09%	56.30%	68.66%	82.45%	93.74%	100.00%	
	OBRA 18%												
GESTIÓN (TRAMITES, PERMISOS, MIAS..)	85.14%	91.43%	93.57%	95.71%	97.86%	100.00%							
	98%												
PROYECTO LITIBU	59% POR HACER												

PRESUPUESTO EJERCIDO POR CONTRATOS DE OBRA Y OTROS SERVICIOS
CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
(AGOSTO 2004-SEPTIEMBRE 2006)

No.	NOMBRE	EMPRE- SA	PERIODO	PAGO EN 2004 (CON IVA)	PAGO EN 2005 (CON IVA)	PAGO A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)	AGOSTO 2004 A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)
1- NAPA- 04040 4-5-01	MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL EN SU MODALIDAD REGIONAL PARA EL PROYECTO LITIBU EN NAYARIT	"MORO INGENIERIA, S.C."	22JUL04 AL	\$201,209.2	-0-	-0-	
2- NAPD- 04010 4-5-01	PLAN MAESTRO Y DE NEGOCIOS, LITIBU, NAYARIT	"C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S.C."	02AGO04 AL 30OCT04	\$237,242.4	-0-	-0-	\$237,242.4
3- NAPA- 04040 4-5-01	PROYECTO EJECUTIVO PUERTA DE ACCESO PARA LA 1ª ETAPA DEL CIP NAYARIT POLIGONO LITIBU	"ARQ. HILARIO EFRAIN LOPEZ ORTEGA"	11AGO04 AL 06NOV04	\$249,167.9	-0-	-0-	\$249,167.9
4- NAPA- 04040 4-5-02	PROYECTO EJECUTIVO CASETA DE VENTAS PARA LA 1ª ETAPA DEL CIP NAYARIT POLIGONO LITIBU	"ARQ. HILARIO EFRAIN LOPEZ ORTEGA"	26AGO04 AL 23NOV04	\$245,601.3	-0-	-0-	\$245,601.3
5- NAPA- 07060 4-5-01	PROYECTO DE MEJORAMIENTO DEL CAMINO DE PUNTA MITA-HIGUERA BLANCA PARA EL ACCESO AL POLIGONO DE LITIBU EN EL ESTADO DE NAYARIT	"TORRES CONSULTORES EN INGENIERIA S.A. DE C.V."	13OCT04 AL 26FEB05	\$500,151.1	\$797,100.3	-0-	\$1,297,251.4
6- NAPD- 04010 4-5-02	DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO Y CULTURAL DE LA POBLACION EN LA ZONA DEL PROYECTO DEL CIP NAYARIT Y SU ZONA DE INFLUENCIA INDIRECTA IDENTIFICANDOS Y LAS ESTRATEGIAS QUE PERMITAN LA CONCERTACION Y PUESTA EN MARCHA DE PROYECTO	"RED PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE MEXICO, A.C."	15OCT04 AL 28DIC04	\$227,469.0	-0-	-0-	\$227,469.0
7- NAPD- 04010 4-5-01	PROYECTO EJECUTIVO DE INGENIERIA URBANA INTEGRAL, INCLUYENDO DISEÑO URBANO, PARA EL POLIGONO LITIBU DENTRO DE LA 1ª ETAPA DEL CIP NAYARIT	"LEMER C, S.A. DE C.C."	18OCT04 AL 15ABR05	\$544,238.1	\$1,455,368.1	-0-	\$2,000,606.2



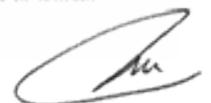

**PRESUPUESTO EJERCIDO POR CONTRATOS DE OBRA Y OTROS SERVICIOS
CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
(AGOSTO 2004-SEPTIEMBRE 2006)**

No.	NOMBRE	EMPRESA	PERIODO	PAGO EN 2004 (CON IVA)	PAGO EN 2005 (CON IVA)	PAGO A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)	AGOSTO 2004 A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)
	CIP NAYARIT						
9-NAPO-04010 4-S-04	ESQUEMA CONCEPTUAL PARA EL PLAN MAESTRO EL CAMPO, NAYARIT	"C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S.C."	15NOV04 AL 14DIC04	\$89,907.8	-0-	-0-	\$89,907.8
10-NAIPV-97060 4-S-02	DISEÑO ESTRUCTURAL DE UN ENTRONQUE A DESNIVEL Y AMPLIACION DE PUENTES EN EL BOULEVARD PUNTA MITA - HIGUERA BLANCA, PARA EL ACCESO A LOS POLIGONOS DE LITIBU EN NAYARIT	"CIRA ASESORIA Y DISEÑO, S.A."	19NOV04 AL 24FEB05	\$111,846.1	\$126,156.5	-0-	\$238,004.6
11-NAPO-04010 4-S-05	ESTUDIO TECNICO JUSTIFICADO PARA CAMBIO DE USO DEL SUELO FORESTAL PARA EL PROYECTO LITIBU, MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT	"CORPORATIVO ADFERI CONSULTORES AMBIENTALES, S.A. DE C.V."	29NOV04 AL 28DIC04	\$65,823.8	-0-	-0-	\$65,823.8
12-NAIPV-97060 4-S-03	REPLANTEO Y MONUMENTACION DEL POLIGONO 1 FRACCIONES 1 Y 2 Y DEL POLIGONO 2 FRACCIONES 1 Y 2 E IMPLANTACION DE VERTICES PARA CONTROL TERRESTRE DE LOS PREDIOS DE LITIBU, EN EL ESTADO DE NAYARIT	"SERVICIOS Y CONSULTORES, S.C."	01DIC04 AL 08FEB05	\$99,154.4	\$146,436.8	-0-	\$245,593.2
13-NAIPU-04010 4-S-02	APOYO EN LA GESTION DE ACUERDOS CON DEPENDENCIAS OFICIALES, COORDINACION Y SUPERVISION DE LOS TRABAJOS DE CAMPO Y REVISION DE LOS PROYECTOS EJECUTIVOS DE URBANIZACION Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES PARA EL POLIGONO LITIBU, DENTRO DE LA PRIMERA ETAPA DEL CIP NAYARIT	"CONSULTORIA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C.V."	16DIC04 AL 12AGO05	\$46,750.9	\$1395,026.4	-0-	\$1444,777.3
14-NAPO-04010 5-S-01	PLAN MAESTRO Y DE NEGOCIOS EL CAPOMO, NAYARIT	C.V.M. DISEÑO INTEGRAL DE PROYECTOS, S.C.	20OCT05 AL 19DIC05	-0-	\$304,212.6	-0-	\$304,212.6
15-NAPO-04010 5-S-04	PLAN MAESTRO PLAZA LITIBU CENTRO URBANO-TURISTICO. CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT	ARG. JUAN VICENTE FERNANDEZ	12JUL05 AL 06SEP05	-0-	\$348,599.2	-0-	\$348,599.2

FUENTE: DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO / SPED - MAYO 2006

C: RELACION DE CONTRATOS 2004-2006 PROYECTO CIP NAYARIT

LITIBU (6)

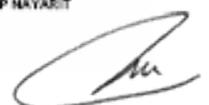
PRESUPUESTO EJERCIDO POR CONTRATOS DE OBRA Y OTROS SERVICIOS
CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
(AGOSTO 2004-SEPTIEMBRE 2006)

No.	NOMBRE	EMPRE- SA	PERIODO	PAGO EN 2004 (CON IVA)	PAGO EN 2005 (CON IVA)	PAGO A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)	AGOSTO 2004 A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)
		ARES DE PARGA					
16- NADU- 04040 5- S-01	SUPERVISION INTEGRAL INCLUYENDO INGENIERIA DE COSTOS DE LAS OBRAS RELATIVAS A LA CONSTRUCCION DE PUERTA DE ACCESO, OFICINA DE VENTAS; PERFORACION Y EQUIPAMIENTO DE POZO PROFUNDO PARA EL ABASTO DE AGUA POTABLE AL POLIGONO LITIBU Y REMODELACION DE OFICINA DE VENTAS EN NUEVO VALLARTA, DEL CIP NAYARIT	CON- SULTO- RIA MEXICA- NA DE SERVI- CIOS, S.A. DE C.V.	16/JUL05 AL 31/DIC05	-0-	\$161,990.8	\$172,801.1	\$354,791.9
17- NAFD- 04010 5- S-05	ESTUDIO PARA LA DEFINICION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS EN EL PREDIO EL CAPOMO, NAYARIT	ARQ. ENRIQU E HERNAN DEZ JAIME	14/OCT05 AL 12/DIC05	-0-	\$337,095.5	-0-	\$337,095.5
18- NAMA- 04040 5- S-01	APOYO TECNICO PARA DIRIGIR LA EJECUCION DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO EN TERRENOS FORESTALES DEL PROYECTO LITIBU NAY.	CORPO- RATIVO ARPERI, CONSUL- TORES AMBIEN- TALES S.A. DE C.V.	03/OCT05 AL 31/DIC05	-0-	\$325,184.7	-0-	\$325,184.7
19- NAFD- 04010 5- S-07	MATEMATIZACION Y DESCRIPCION DE LOTES PLAN MAESTRO POLIGONO "LITIBU" CIP NAYARIT	CORONA Y NUÑEZ CONSUL- TORES, S.A. DE C.V.	24/OCT05 AL 22/NOV05	-0-	\$137,988.8	-0-	\$137,988.8
20- NAFD- 04010 5- S-03	ESQUEMA CONCEPTUAL DE CAMPO DE GOLF, EL CAPOMO, NAYARIT	ARQ. PEDRO GGERE- CA GURRO- LA	01/DIC05 AL 30/DIC05	-0-	\$341,852.5	-0-	\$341,852.5
21- NAFD- 04010 5- S-02	LINEAMIENTOS DE IMAGEN URBANO ARQUITECTONICA POLIGONOS "EL CAPOMO" Y "LITIBU", NAY.	ARQ. JUAN VICENTE FERNAN- DEZ ARES DE PARGA	12/OCT05 AL 25/NOV05	-0-	\$182,958.2	-0-	\$182,958.2
22- NAMA- 04040 5- S-02	MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD PARTICULAR PARA LA PLANTA DESALINADORA EN EL AREA DEL PROYECTO LITIBU, EN BAHIA DE BANDERAS NAYARIT	SERVI- CIOS DE INGENIE- RIA Y COMER- CIALIZA- CION DE EQUIPO S.A. DE C.V.	01/DIC05 AL 30/DIC05	-0-	\$140,717.2	-0-	\$140,717.2

FUENTE: DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO / SPED - MAYO 2006

C: RELACION DE CONTRATOS 2004-2006 PROYECTO CIP NAYARIT

LITIBU (4)

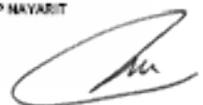



PRESUPUESTO EJERCIDO POR CONTRATOS DE OBRA Y OTROS SERVICIOS
CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
(AGOSTO 2004-SEPTIEMBRE 2006)

No.	NOMBRE	EMPRE- SA	PERIODO	PAGO EN 2004 (CON IVA)	PAGO EN 2005 (CON IVA)	PAGO A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)	AGOSTO 2004 A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)
23- NAPA- 04040 5- S-01	DISEÑO Y PROYECTO EJECUTIVO DEL CAMPO DE GOLF EN EL POLIGONO LITIBU DEL CIP NAYARIT	GREG NORMAN GOLF COURSE DESIGN COMPANY	01AGO05 AL 15NOV05	-	USD \$875,000.00 pesos \$9468,231.9	-	USD \$875,000.00 pesos \$9468,231.9
24- NAPH- 04020 5- S-01	ESTUDIO DE PROSPECCION GEOHIDROLOGICA PARA EL DESARROLLO TURISTICO DE LITIBU, NAYARIT	COPEI INGENIERIA, S.A. DE C.V.	11NOV05 AL 31DICI05	-	\$305,771.0	\$40,927.0	\$348,898.0
25- NADU- 04040 5- S-03	ACION DE LOS TRABAJOS A REALIZACION CON AUTORIDADES LOCAL	CONSUL-TORIA MEXICANA DE SERVICIOS, S.A. DE C.V.	29NOV05 AL 22ENE07	-	\$187,527.0	\$345,590.3	\$533,117.3
26- NAMA- 04040 8- S-01	PROGRAMA DE PROTECCION DE LAS TORTUGAS MARINAS Y DE SUS NIDOS EN EL AREA DEL PROYECTO LITIBU EN NAYARIT	INSTITUTO TECNOLÓGICO DE BAHIA DE BANDERAS	01MAR06 AL 31DICI06	-	-	\$210,000.0 (no aplica IVA)	\$210,000.0 (no aplica IVA)
27- NAPH- 04020 5- S-02	PROYECTO EJECUTIVO DE EQUIPAMIENTO DE POZOS DE AGUA SALOBRE Y OBRAS COMPLEMENTARIAS PARA EL SISTEMA DE DESALINACION, PARA EL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE AL POLIGONO LITIBU DEL CIP NAYARIT	ING. ENRIQUE OGGARRIO GONZALEZ RUBIO	13DICI05 AL 12MAR06	-	-	\$343,858.8	\$343,858.8
28- NAPH- 04020 8- S-01	PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA DE TOMA DE AGUA DE MAR Y EMISOR SUBMARINO PARA EL VERTIDO DEL AGUA DE RECHAZO DE LA PLANTA DESALINADORA DEL POLIGONO LITIBU, EN EL CIP NAYARIT	GRUPO DE INGENIERIA SAGRARIO, S.A. DE C.V.	27FEB06 AL 27MAY06	-	-	\$1585,430.8	\$1585,430.8
29- NADU- 04020 5- C-02	TRABAJOS PRELIMINARES DE TERRACERIA PARA LA CONSTRUCCION DE PUERTA DE ACCESO Y OFICINA DE VENTAS, EN EL CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO, NAYARIT, NAY.	FONATUR-BMO, S.A. DE C.V.	25JUL05 AL 07SEPT06	-	\$728,058.5	-	\$728,058.5

 FUENTE: DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO / SPED – MAYO 2006
 LITIBU (K)

C: RELACION DE CONTRATOS 2004-2006 PROYECTO CIP NAYARIT

**PRESUPUESTO EJERCIDO POR CONTRATOS DE OBRA Y OTROS SERVICIOS
 CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT
 DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
 (AGOSTO 2004-SEPTIEMBRE 2006)**

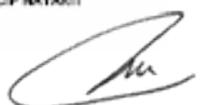
No.	NOMBRE	EMPRE- SA	PERIODO	PAGO EN 2004 (CON IVA)	PAGO EN 2005 (CON IVA)	PAGO A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)	AGOSTO 2004 A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)
30- NADU- 04040 5- S-04	LABORATORIO DE CONTROL DE CALIDAD PARA TERRACERIAS, SUBESTRUCTURA Y SUPERESTRUCTURA DE PUENTES, AGUA POTABLES, ALCANTARILLADO SANITARIO, DRENAJE PLUVIAL Y LINEA DE CONDUCCION DE AGUA TRATADA PARA LA URBANIZACION DEL POLIGONO LITBU EN EL CIP NAYARIT	MADO- CIA, S.A. DE C.V.	24/OCT05 AL 23/DIC05	-0-	-0-	\$114,315.6	\$114,315.6
31- NADU- 04020 5- O-01	TERRACERIAS, SUBESTRUCTURAS Y SUPERESTRUCTURAS DE PUENTES, AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO SANITARIO, DRENAJE PLUVIAL Y LINEA DE CONDUCCION DE AGUA TRATADA PARA LA URBANIZACION DEL POLIGONO LITBU EN EL CIP NAYARIT	FONA- TUR- BMO, S.A. DE C.V.	26/SEP05 AL 31/DIC05	-0-	\$8'113,559.0	\$17'984,028.2	\$26'097,987.2
32- NADU- 04040 5- S-08	ANALISIS Y ADECUACION DE CONCEPTOS DE DISEÑO DE ELABORACION DE LAS BASES DE LICITACION PARA LA CONSTRUCCION DE CAMPO DE GOLF LITBU CIP NAYARIT	INMOBILI- ARIA CAGIDE, S.A. DE C.V.	01/DIC05 AL 31/DIC05	-0-	\$0.0	\$191,862.0	\$191,862.0
33- NAMX- 00030 5- O-01	CONSTRUCCION DE PUERTA DE ACCESO Y OFICINA DE VENTAS; PERFORACION Y EQUIPAMIENTO DE POZO PROFUNDO PARA EL ABASTO DE AGUA POTABLE AL POLIGONO LITBU Y REMODELACION DE OFICINA DE VENTAS EN NUEVO VALLARTA, CIP NAYARIT	FONA- TUR- BMO, S.A. DE C.V.	18/JUL05 AL 31/DIC05	-0-	\$271,940.6	\$5'124,983.7	\$5'398,924.3
34- NADU- 04040 5- S-02	SUPERVISION INTEGRAL INCLUYENDO INGENIERIA DE COSTOS DE LOS TRABAJOS DE TERRACERIAS, PAVIMENTOS, GUARNICIONES Y BANQUETAS, AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO SANITARIO, DRENAJE PLUVIAL, ELECTRICACION, ALUMBRADO PUBLICO, CANALIZACION TELEFONICA, SEÑALAMIENTO Y LETRERO DE OBRA PARA LA URBANIZACION 1ª ETAPA DEL CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT	OSMAF INGENIE- RIA, S.A. DE C.V.	15/AGO05 AL 14/AGO06	-0-	\$767,404.3	\$1'449,735.6	\$2'217,142.9



FUENTE: DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO / SPED - MAYO 2006

© RELACION DE CONTRATOS 2004-2006 PROYECTO CIP NAYARIT

LITBU (4)



PRESUPUESTO EJERCIDO POR CONTRATOS DE OBRA Y OTROS SERVICIOS
CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
(AGOSTO 2004-SEPTIEMBRE 2006)

No.	NOMBRE	EMPRE- SA	PERIODO	PAGO EN 2004 (CON IVA)	PAGO EN 2005 (CON IVA)	PAGO A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)	AGOSTO 2004 A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)
35- NADU- 04040 5- S-05	SUPERVISION INTEGRAL INCLUYENDO INGENIERIA DE COSTOS PARA LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCION DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, INCLUYENDO DESHIDRATADO DE LODOS (PRIMERA ETAPA) PARA EL POLIGONO LITIBU, EN EL CIP NAYARIT	LEMERC, S.A. DE C.V.	19/DIC/05 AL 18/DIC/06	-	-	\$1'487,386.2	\$1'487,386.2
36- NADU- 04020 5- C-05	PAVIMENTOS, GUARNICIONES Y BANQUETAS, TANQUE DE REGULARIZACION DE AGUA POTABLE, CARCAMO DE BOMBEO DE AGUAS NEGRAS, ELECTRIFICACION, ALUMBRADO PUBLICO, CANALIZACION TELEFONICA, SEÑALAMIENTO Y JARDINERIA PARA LA URBANIZACION DEL POLIGONO LITIBU EN EL CIP NAYARIT	BASTR, S.A. DE C.V.	13/DIC/05 AL 09/AGO/06	-	\$0.0	\$36'295,661.0	\$36'295,661.0
37- NADU- 04040 5- S-05	LABORATORIO DE CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACION EN EL POLIGONO LITIBU, DEL CIP NAYARIT	OSMAF INGENE- RIA S.A. DE C.V.	13/DIC/05 AL 12/DIC/06	-	-	\$1'062,295.1	\$1'062,295.1
38- NADO- 05050 5- C-01	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES INCLUYENDO DESHIDRATADO DE LODOS (1ª ETAPA) PARA EL POLIGONO LITIBU EN EL CIP NAYARIT	CONSTRUC- TORA SCOR- PIO E INSTALA- -CIONES ESPE- CIALES, S.A. DE C.V.	19/DIC/05 AL 14/OCT/06	-	-	\$12'263,906.7	\$12'263,906.7
39- NADT- 05060 5- C-01	CONSTRUCCION DE CAMPO DE GOLF DE 18 HOYOS EN LITIBU, NAYARIT	CONSTRUC- TORA Y FRACCI- O- NADORA DEL SUR, S.A. DE C.V.	24/FEB/06 AL 31/AGO/06	-	-	\$91'566,760.9	\$91'566,760.9
40- NAPV- 04060 5- S-01	ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS Y DISEÑO ESTRUCTURAL DE PUENTES PARA EL PROYECTO DE INGENIERIA URBANA INTEGRAL. (PROYECTO EJECUTIVO DE INGENIERIA URBANA INTEGRAL, INCLUYENDO DISEÑO URBANO PARA EL POLIGONO DENTRO DE LA 1ª ETAPA DEL CIP DE NAYARIT	CRA ASESO- RIA Y DISEÑO, S.A.	01/SEP/05 AL 30/SEP/05	-	\$232,663.4	-	\$232,663.4

 FUENTE: DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO / SPED - MAYO 2006
 LITIBU (R)

C: RELACION DE CONTRATOS 2004-2006 PROYECTO CIP NAYARIT

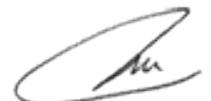



PRESUPUESTO EJERCIDO POR CONTRATOS DE OBRA Y OTROS SERVICIOS
CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT
DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
(AGOSTO 2004-SEPTIEMBRE 2006)

No.	NOMBRE	EMPRE- SA	PERIODO	PAGO EN 2004 (CON IVA)	PAGO EN 2005 (CON IVA)	PAGO A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)	AGOSTO 2004 A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)
41- NADU- 04040 6-5-01	BRIGADAS DE TOPOGRAFIA PARA SUPERVISION Y CONTROL DE OBRAS EN EL CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO DE NAYARIT	MADO- CIA, S.A. DE C.V.	01MAR06 AL 26SEP06	-0-	-0-	\$1'540,539.4	\$1'540,539.4
42- NADU- 04040 6- 5-02	BRIGADAS DE TOPOGRAFIA PARA APOYO DE SUPERVISION PARA EL INICIO DE LA CONSTRUCCION DEL CAMPO DE GOLF DE 18 HOYOS EN LITIBU, NAYARIT	MEKANO ARQUITECTOS, S.A. DE C.V.	07FEB06 AL 23MAR06	-0-	-0-	\$367,485.4	\$367,485.4
43- NAPI- 04020 6-5-03	ESTUDIO DE PROSPECCION GEONIDROLOGICA PARA EL POLIGONO EL CAPOMO EN EL CIP NAYARIT	COPEI INGENE- RIA, S.A. DE C.V.	15MAR06 AL 12JUN06	-0-	-0-	\$321,986.3	\$321,986.3
44- NADO- 04020 6- C-01	PLANTA DESALINIZADORA (1ª. ETAPA), LINEA DE CONDUCCION DE AGUA POTABLE DE 14" A TANQUE DE REGULARIZACION, EMISOR DE AGUAS NEGRAS DE CÁRCAMO A PLANTA DE TRATAMIENTO Y LINEA DE CONDUCCION DE AGUA TRATADA DE 12" AL LAGO DEL CAMPO DE GOLF, PARA EL POLIGONO LITIBU DEL CIP NAYARIT	FONA- TUR- BMO, S.A. DE C.V.	20JUN06 AL 16NOV06	-0-	-0-	\$10'147,186.7	\$10'147,186.7
45- NADO- 04020 6- C-02	PERFORACION Y EQUIPAMIENTO DE POZOS PROFUNDOS 2,3,4; ASI COMO LINEA DE CONDUCCION DE AGUA DE RECHAZO DE 18", PARA EL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE AL POLIGONO LITIBU DEL CIP NAYARIT	FONA- TUR- BMO, S.A. DE C.V.	05JUN06 AL 02SEP06	-0-	-0-	\$3'629,848.1	\$3'629,848.1
46- NADO- 04020 6- C-03	OBRA DE TOMA DE AGUA DE MAR, DESCARGA DE AGUA DE RECHAZO Y CÁRCAMO DE BOMBEO DE AGUA DE MAR, PARA EL SISTEMA DE DESALINIZACION DEL POLIGONO LITIBU EN EL CIP NAYARIT	FONA- TUR- BMO, S.A. DE C.V.	28JUN06 AL 25SEP06	-0-	-0-	\$968,634.1	\$968,634.1
47- NADU- 0404/ 06- 5-03	APOYO TECNICO Y ADMINISTRATIVO PARA LA SUPERVISION DEL PROCESO CONSTRUCTIVO, EL DIAGNOSTICO Y ATENCION DE PROBLEMATICAS TECNICAS Y NORMATIVAS, DE LAS OBRAS EN EL POLIGONO LITIBU DEL CIP NAYARIT	FONA- TUR- BMO, S.A. DE C.V.	16MAR06 AL 15MAR06	-0-	-0-	\$1'954,137.5	\$1'954,137.5
48- NAPI- 04040 6- 5-04	PROYECTOS ARQUITECTONICOS DE ACCIONES DE MEJORAMIENTO DEL POBLADO HIGUERA BLANCA, NAYARIT	ARG. HILARIO EFRAIN LÓPEZ ORTEGA	08MAY06 AL 21JUN06	-0-	-0-	\$335,678.9	\$335,678.9

 FUENTE: DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO / SPED - MAYO 2006
 LITIBU (R)

C: RELACION DE CONTRATOS 2004-2006 PROYECTO CIP NAYARIT

**PRESUPUESTO EJERCIDO POR CONTRATOS DE OBRA Y OTROS SERVICIOS
 CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO NAYARIT
 DIRECCION ADJUNTA DE DESARROLLO
 (AGOSTO 2004-SEPTIEMBRE 2006)**

No.	NOMBRE	EMPRE- SA	PERIODO	PAGO EN 2004 (CON IVA)	PAGO EN 2005 (CON IVA)	PAGO A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)	AGOSTO 2004 A SEPTIEMBRE 2006 (CON IVA)
48- NAPU- 0401/0 S- S-03	PROYECTO ARQUITECTÓNICO EJECUTIVO DE ACCESO PÚBLICO A PLAYA, LITIBO, NAY.	VIM CONS- TRUC- IONES Y SERVICI- OS, S.A. DE C.V.	05/JUN/06 AL 19/JUL/06	-	-	\$341,535.9	\$341,535.9
	SUBTOTAL CONTRATOS		SUBTO- TALES	\$3'220,432.2	\$27'772,816.7	\$190'194,806.3	\$221'177,857.2
	PAGO ESTUDIO ZPMT LITIBU	TESORE- RIA DE LA FEDERA- CION	SEGÚN AÑO DE REGIS- TRO	\$1,411.0	-	-	\$1,411.0
	PASAJES NAYARIT	VARIOS	SEGÚN AÑO DE REGIS- TRO	\$97,427.0	\$192,151.0	\$333,633.5	\$623,211.5
	APOYO TECNICO (FON-007PL04-S-01; FON- 007PL05-S-02; FON-006ICA06- S-02 Y FON-006IC06-S-01)	VARIOS	SEGÚN AÑO DE REGIS- TRO	\$48,100.0	\$300,406.0	\$298,915.0	\$647,423.0
	CONVENIO CPE-FONATUR NAYARIT	COMISO- N FEDERA L DE ELECTRI- CIDAD	SEGÚN AÑO DE REGIS- TRO	-	\$25'000,054.9	-	\$25'000,054.9
	PUBLICACIONES (NADO, C GOLF NAY Y NADU)	TESORE- RIA DE LA FEDERA- CION	SEGÚN AÑO DE REGIS- TRO	-	\$39,636.0	-	\$39,636.0
	PAGO DERECHOS Y SERVICIOS	TESORE- RIA DE LA FEDERA- CION	SEGÚN AÑO DE REGIS- TRO	-	\$60,369.0	\$15,861.0	\$76,250.0
	ESTUDIO SUELO LORETO	TESORE- RIA DE LA FEDERA- CION	SEGÚN AÑO DE REGIS- TRO	-	\$3,800.0	-	\$3,800.0
	SUBTOTAL OTROS GASTOS		SUBTOTAL 2	\$148,938.0	\$25'598,438.9	\$648,469.5	\$28'291,786.4
	TOTAL EROGADO POR LA DAD PARA EL CIP NAYARIT EN EL PERIODO 2004-2006		TOTALES	\$3'367,370.2	\$53'369,255.6	\$190'833,217.8	\$247'569,643.6




VIII. Seguimiento y control del proyecto

VIII.2. Ajustes para la realización del Proyecto.

Aunque los estudios geohidrológicos preliminares determinaron una alta probabilidad de existencia de afluentes de agua para abastecer el proyecto, una vez realizados los estudios a profundidad, se determinó que no existiría el afluente necesario para satisfacer los requerimientos, por ello, a través de analizar de manera urgente una serie de posibilidades que garantizaran la viabilidad del proyecto se determinó construir una planta desalinizadora que implicó que los montos previstos para infraestructura se elevaran.

Asimismo, durante los trabajos de limpieza del terreno, se identificaron una serie de vestigios que el Instituto Nacional de Antropología e Historia analizó y otorgó un valor arqueológico importante, lo que implicó la necesidad de reducir la velocidad en los procesos de obra y otorgar una superficie para alojarlos dentro del proyecto. Después de intensas negociaciones se logró definir un polígono en donde se ubicarían estas piezas sin que se comprometiera el área de juego del campo de golf ni la superficie y geometría de los predios para venta.

Dicha problemática se está subsanando, en el primer caso mediante la construcción de una desalinizadora, y en segundo a través de la firma de un convenio de colaboración con el INAH en el cual FONATUR asumirá los costos de los trabajos de recate y registro arqueológico de las piezas encontradas en campo.



VIII. Seguimiento y control del proyecto

VIII.3. Informes al Comité Técnico

Año 2001

Sesión 157

Sesión celebrada el 22 y 23 de noviembre de 2001, en la que se planteó la petición del Gobierno de Nayarit, relativa a que derivado del elevado potencial turístico del corredor Vallarta-Compostela-San Blas, el gobernador del Estado de Nayarit solicitó el apoyo del Gobierno Federal, para encargar a FONATUR el desarrollo del proyecto de un nuevo Centro Integralmente Planeado (CIP).

Durante el mes de septiembre se realizó una visita de reconocimiento a la reserva territorial del Fideicomiso Bahía de Banderas, se presentó a las autoridades estatales la propuesta de coordinación por parte de FONATUR, así como los requerimientos de información técnica. A su vez, las autoridades locales presentaron los distintos estudios, planes y programas que se están realizando para incorporar sus resultados al proyecto.

Durante el mes de diciembre se contratará el estudio “Estrategia General y Plan de Negocios del Nuevo CIP Nayarit”, que proporcionará los elementos de conceptualización, dimensionamiento y viabilidad financiera; se estima concluir esta tarea en agosto del próximo año.

SESIÓN 158

Sesión celebrada el 17 de diciembre del 2001, donde se informó que FONATUR planteó al gobierno del estado de Nayarit que para promover el nuevo CIP, que requiere disponer de suficiente reserva territorial, por lo que sería indispensable que el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA) u otros propietarios, según sea el caso, aporten los terrenos requeridos libres de todo gravamen, carga y ocupación.

A fin de formalizar la relación con la entidad federativa se remitió el proyecto de convenio para su análisis y dictamen de procedencia; el 21 de noviembre el gobierno de Nayarit envió a FONATUR los comentarios al mismo, que serán revisados con la Dirección Jurídica del Fondo para su incorporación al documento y estar en posibilidad de programar el evento para su firma.

La fecha programada para el inicio de los trabajos del estudio “Estrategia General y Plan de Negocios del Nuevo CIP Nayarit” es el 18 de diciembre de 2001, y la terminación para el 14 de agosto del 2002.



Año 2002

Sesión 160

El 14 de mayo del 2002 se realizó dicha sesión, el que se informó que se llevó a cabo la licitación pública para la contratación del estudio y a partir del 18 de diciembre de 2001 dio inicio la elaboración del estudio “Estrategia General y Plan de Negocios del Nuevo CIP Nayarit”, mismo que se concluirá en el mes de agosto.

El gobierno del estado de Nayarit ofreció aportar a FONATUR, aproximadamente 890 ha de terrenos de alto potencial turístico propiedad del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), para desarrollar el nuevo centro integralmente planeado en el Corredor Turístico Bahía de Banderas – Compostela –San Blas.

El 24 de abril, en el marco del tianguis turístico de Acapulco se efectuó una reunión de trabajo con el gobernador de Nayarit, C.P. Antonio Echevarría Domínguez, en la cual estuvo presente la Secretaria de Turismo, Lic. Leticia Navarro Ochoa. El objetivo fue presentar al Gobernador, el avance que registra el Esquema General y Preplan de Negocios del Centro Integralmente Planeado Nayarit, que a la fecha reporta resultados positivos en términos de su prefactibilidad y diseño conceptual.

A efecto de formalizar la participación en el proyecto, se acordó con el Gobernador del estado llevar a cabo la firma de un convenio y crear un Fideicomiso para la aportación de reserva territorial propiedad del Fideicomiso Bahía de Banderas.

Así mismo se acordó que durante el próximo mes de julio se presentará al Presidente de la República Lic. Vicente Fox Quesada, el dictamen de viabilidad de desarrollo y una estrategia de negocios para el desarrollo del CIP Nayarit.

Sesión 161

En la sesión 161 celebrada el 12 de agosto de 2002, se informó lo siguiente:

- Elaboración de la Estrategia General y Plan de Negocios del Nuevo CIP Nayarit, define conceptualización, dimensionamiento y viabilidad financiera del proyecto; concluye en el mes de agosto. Avance 60 %.
- En el mes de abril se efectuó reunión de trabajo con el Gobernador y la Secretaria de Turismo, para exponer los avances del estudio.
- Acuerdo para firmar carta de intención con SECTUR, FONATUR y Gobierno del Estado, para formular Plan Maestro, Plan de Negocios, Programa General de Inversiones y crear la figura jurídica necesaria para la aportación de reserva territorial.



- Inicio de reuniones ante SHCP para gestionar pago en dación a la misma Secretaría de los terrenos el Capomo (292.8), y obtener recursos para liberar 445.83 ha en los terrenos ubicados en el Ejido la Peñita de Jaltemba.
- Con el propósito de promover el proyecto, FONATUR presentó a inversionistas españoles la Propuesta General y Preplan de Negocios para desarrollar el CIP.

Sesión 162

Por otra parte, en la sesión 162 celebrada el 1° de noviembre se expuso lo siguiente:

En el mes de julio se efectuó una reunión de trabajo con la Secretaria de Turismo, el Jefe de la Oficina de Políticas Públicas de Presidencia de la República y con funcionarios de la SHCP, para exponerles el planteamiento general del nuevo CIP, así como la solicitud de recursos necesarios para el pago de derechos fideicomisarios y para cubrir adeudos fiscales que afectan la posibilidad de integrar en un corto plazo la reserva territorial de los polígonos La Peñita (445 Ha.) y el Capomo (293 ha.), recibiendo la indicación de que el Gobierno Federal no tiene posibilidad de aportar estos recursos.

Con base en lo anterior, se planteó al Gobierno del Estado poner en marcha al CIP Nayarit en una primera etapa, considerando que FIBBA aporte el predio denominado Litibu, para lo cual deberá obtener previamente el seguro de propiedad correspondiente. De igual forma se solicitó al Gobierno del Estado, que directamente resuelva con sus propios recursos, la aportación de las reservas territoriales de La Peñita y el Capomo.

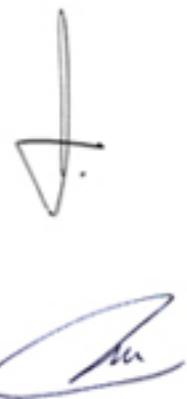
Se elaboró proyecto de convenio a suscribir entre SECTUR, FONATUR y el Gobierno del Estado, a efecto de establecer las bases de colaboración, así como la concurrencia y coordinación de facultades y competencias que permitan la realización y gestión de inversiones y recursos para integrar las reservas territoriales, sentar las bases de planeación y programación de inversiones, que conlleven a desarrollar conjuntamente el nuevo Centro Integralmente Planeado Nayarit.

Año 2003

Sesión 164

Evento realizado el 16 de junio de 2003, en la que se reportó lo siguiente:

El 16 de enero se celebró reunión de trabajo en la oficina del Dr. Eduardo Sojo, Coordinador de Políticas Públicas de la Presidencia, a la que asistieron autoridades de SECTUR, FONATUR, SHCP y del gobierno del estado de Nayarit, para definir las acciones relativas a la obtención de la reserva territorial para el desarrollo del CIP.



Derivado de reuniones de trabajo celebradas durante los meses de enero y febrero con las Direcciones de Finanzas y Jurídica de FONATUR, se acordó solicitar al Comité Técnico, celebrar un Convenio con SECTUR, el Gobierno del Estado de Nayarit, el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA) y FONATUR para coordinar acciones a efecto de contar con la reserva territorial y las bases de planeación, adquirir en una primera etapa el “Polígono Litibu” y recibir de la SHCP como aportación al proyecto, el “Polígono El Capomo”, en virtud de que el gobierno del estado ha venido negociando la dación en pago de dicho polígono en favor de la propia Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por concepto de adeudos fiscales de la empresa Nuevo Vallarta S.A. de C.V.

Se realizó reunión de trabajo con el enlace del gobierno de Nayarit para tratar los temas del proyecto; se analizó lo relativo al trámite de dación en pago con la SHCP para la entrega de los terrenos del Capomo, para que esa Secretaría a su vez, entregue dicha reserva a FONATUR, así como agilizar la entrega de los terrenos de Litibu para iniciar la gestión de un crédito ante BANOBRAS. Como resultado de la reunión, el representante del gobierno de Nayarit acordó enviar un programa con las fechas de entrega de los polígonos de referencia.

El 7 de febrero de 2003, se llevó a cabo reunión de trabajo con funcionarios de BANOBRAS, con objeto de iniciar las gestiones para solicitar un crédito que permita liquidar el polígono Litibu y contar con capital de trabajo para el desarrollo y puesta en marcha de la primera etapa del proyecto.

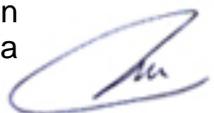
El 24 de febrero se obtuvo de BANOBRAS la opinión de valor (preavalúo) de los predios Litibu, el Capomo y la Peñita.

Se elaboró proyecto de Convenio a suscribir entre FONATUR, el Gobierno del Estado y la SECTUR, a efecto de establecer las bases de colaboración para el desarrollo del CIP, mismo que cuenta con el visto bueno de las áreas jurídicas de SECTUR, el gobierno de Nayarit y FONATUR.

Sesión 165

En la sesión realizada el 08 de septiembre de 2003. se informó lo siguiente:
Con el propósito de avanzar en el desarrollo de un nuevo Centro Integralmente Planeado, el 16 de enero se celebró una reunión de trabajo en la oficina del Dr. Eduardo Sojo, Coordinador de Políticas Públicas de la Presidencia, a la que asistieron autoridades de SECTUR, FONATUR, SHCP y del Gobierno del Estado de Nayarit, para definir las acciones relativas a la obtención de la reserva territorial.

Derivado de reuniones de trabajo, celebradas durante los meses de enero y febrero, se acordó solicitar autorización al Comité Técnico, para formalizar un convenio entre SECTUR, el Gobierno del Estado de Nayarit, el Fideicomiso Bahía



de Banderas (FIBBA) y FONATUR para coordinar acciones, a efecto de contar con la reserva territorial y las bases de planeación, adquirir en una primera etapa el Polígono “Litibu” y recibir del gobierno federal, como aportación al proyecto, el Polígono “El Capomo”, en virtud de que el Gobierno del Estado ha venido negociando con la SHCP, la dación en pago de dicho polígono, por concepto de adeudos fiscales de la empresa Nuevo Vallarta, S.A. de C.V.

Para ello, se elaboró proyecto de convenio a suscribir entre el Gobierno del Estado, el FIBBA y FONATUR, a efecto de establecer las bases de colaboración para el desarrollo del CIP, mismo que se consensó con las áreas jurídicas de SECTUR, el Gobierno de Nayarit y FONATUR.

En la 3a sesión extraordinaria del Comité Técnico de FONATUR celebrada el 23 de abril, se obtuvo la autorización para continuar con las negociaciones y trámites, a fin de:

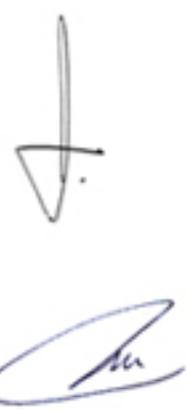
- ✓ Suscribir el convenio con el gobierno del estado y el FIBBA.
- ✓ Gestionar ante la SHCP la aportación al patrimonio de FONATUR de los terrenos de “El Capomo”.
- ✓ Gestionar ante BANOBRAS un crédito hasta por un monto de 250 MDP. para adquirir el predio “Litibu”.

Incorporadas al documento las sugerencias y comentarios de los integrantes del Comité Técnico, en la quinta sesión extraordinaria celebrada el 10 de julio, se autorizó formalizar el convenio entre el Gobierno del Estado, el FIBBA y FONATUR. En febrero de 2006, FONATUR y funcionarios del Gobierno del Estado de Nayarit y del FIBBA, celebran el Convenio para el desarrollo del nuevo “CIP NAYARIT”, ubicado en el Corredor Turístico de Bahía de Banderas –Compostela - San Blas.

Reserva territorial

En materia de reserva territorial se obtuvo de BANOBRAS la opinión de valor (pre-avalúo) de los predios “Litibu”, “El Capomo” y “La Peñita”, asimismo se cuenta con avalúo elaborado por CABIN para el polígono “Litibu” y proyecto de convenio de compraventa con pago diferido, mismo que fue enviado para opinión del Gobierno del Estado.

Con objeto de llevar a cabo las gestiones para solicitar un crédito que permita liquidar el predio de referencia, se celebraron reuniones con funcionarios de BANOBRAS, se integró la documentación requerida por la institución financiera y se concluyó el estudio de Preinversión para el Desarrollo Turístico de la primera



etapa en el Polígono “Litibu”, para soportar la solicitud de financiamiento. La obtención del crédito se programa para el mes de noviembre.

En cuanto al polígono “El Capomo”, en el mes de mayo, la SHCP aceptó la dación en pago propuesta por el FIBBA, por el concepto de adeudos fiscales. Se celebró reunión con la Tesorera de la Federación de la SHCP, quien ofreció su apoyo para la donación del predio a FONATUR, mediante un decreto presidencial de destino, estimando que el procedimiento tendrá una duración de tres meses. El gobierno estatal informó que las escrituras correspondientes fueron firmadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad, a favor de la SHCP.

A efecto de incorporar “El Capomo” (268 ha) al patrimonio de FONATUR, la SHCP solicitó a la Secretaría de la Función Pública, dictaminar favorablemente el destino del Polígono como una donación, y el pasado 11 de julio, la Secretaría de Turismo, a través de la Subsecretaría de Innovación y Calidad, solicitó oficialmente la donación del polígono El Capomo a favor de FONATUR.

A la fecha, FONATUR está en espera de que la Secretaría de la Función Pública, a través de la CABIN, solicite información del Centro Integralmente Planeado Nayarit.

Se actualizaron las corridas financieras con base en la opinión de valor de los predios formulada por BANOBRAS, en el avalúo proporcionado por FIBBA y en la opinión formulada por la Dirección Adjunta de Finanzas, para las versiones preliminares del Plan Maestro y el Plan de Negocios.

Se cuenta con un anteproyecto del Plan Maestro del Polígono “Litibu”, el cual define zonificación, lotificación, usos del suelo, densidades y capacidades de la primera etapa. El proyecto final se concluirá en el mes de septiembre.

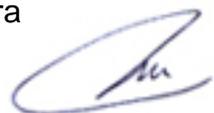
Con base en la actualización de las corridas financieras y del anteproyecto del Plan Maestro del Polígono “Litibu”, se elabora el Plan de Negocios.

Sesión 166

Evento efectuado el 19 de diciembre de 2003, en la que se informó que:

El proyecto de Convenio a celebrarse entre el Gobierno del Estado de Nayarit y el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), relativo a la coordinación de acciones orientadas a contar con las reservas territoriales, las bases de planeación y de programación de inversiones, para la puesta en marcha del nuevo Centro Integralmente Planeado, el Convenio fue aprobado por los miembros del Comité Técnico en la quinta sesión extraordinaria celebrada el 10 de julio.

En materia de reserva territorial, se llevaron a cabo las siguientes acciones para incorporar los terrenos del polígono El Capomo al patrimonio del FONDO:



- ✓ La SECTUR solicitó oficialmente a la Tesorería de la Federación (TESOFE) la donación del polígono a favor de FONATUR.
- ✓ FONATUR reiteró la solicitud ante la Tesorería de la Federación de la SHCP.
- ✓ La TESOFE solicitó a la CABIN:
- ✓ Poner a disposición de la Secretaría de la Función Pública el inmueble identificado como El Capomo.
- ✓ Tener por presentada la recomendación de la TESOFE para enajenar a título gratuito El Capomo.
- ✓ En su oportunidad girar instrucciones para que se gestione la emisión del correspondiente decreto presidencial.

FONATUR se dirigió a la CABIN para coordinar las acciones relativas a instrumentar el decreto presidencial.

En cuanto a la adquisición del predio Litibu, el Gobierno del Estado envió los comentarios al proyecto de contrato de promesa de compraventa, mismo que está listo para suscribirse.

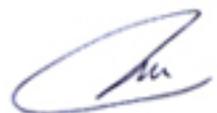
En relación a las gestiones ante BANOBRAS para obtener financiamiento por un importe de 364 mdp., para la adquisición del predio Litibu, se reportan los siguientes avances:

Se concluyó el estudio de Inversión para el Desarrollo Turístico de la primera etapa en el Polígono “Litibu”, para soportar la solicitud de financiamiento.

Las Direcciones Adjuntas de Finanzas, Desarrollo y Comercialización, otorgaron su visto bueno al estudio de inversión que soporta la solicitud de crédito, por lo que se dio inicio a la gestión de crédito ante BANOBRAS.

El Plan Maestro de la primera etapa se elabora internamente y se contará con el proyecto final en el mes de noviembre; asimismo, se licitó el estudio de Diseño Urbano del Polígono de y Mejoramiento Urbano de Higuera Blanca, programando su conclusión en marzo de 2004.

Por lo que se refiere a la definición de la figura jurídica del proyecto, se analiza con la Dirección Jurídica la figura de contrato de asociación en participación.



Se realizan consultas y gestiones ante dependencias y organismos, en lo relativo a la dotación de obras de cabeza, para lo cual se llevaron a cabo reuniones de trabajo con la CFE y la Comisión Estatal de Agua Potable y Alcantarillado (CEAPA), quienes ratificaron la factibilidad de dotación de los servicios para el proyecto.

Año 2004
Sesión 169

Evento realizado el 29 de junio de 2004, donde se informó lo siguiente:
Con fecha 3 de febrero, se entregó a la Dirección Adjunta de Desarrollo, el proyecto del CIP Nayarit en su primera etapa, correspondiente al polígono Litibu, con el propósito de que esa área lleve a cabo su instrumentación; asimismo, continuará realizando gestiones ante instituciones financieras, a efecto de obtener recursos para la elaboración de proyectos ejecutivos y desarrollo de infraestructura básica y urbanización, en tanto la Dirección de Planeación se encargará de concluir los aspectos de adquisición de reserva territorial y planeación de la 2ª etapa del CIP, correspondiente al predio “El Capomo”.

El 24 y 25 de febrero de 2004, se llevó a cabo un recorrido por el Polígono con funcionarios de FONATUR, autoridades del Gobierno del Estado y el FIBBA y una reunión de trabajo, en la cual se informó a las autoridades del Gobierno del Estado de Nayarit, el acuerdo de la Dirección General de FONATUR, relativo a que la Dirección de Desarrollo y la Dirección Regional del CIP Los Cabos, se harán cargo de la puesta en marcha del proyecto.

En virtud de que en la fecha en que se realizó la operación de compraventa del predio Litibu, la superficie no contaba con la delimitación oficial de la ZFMT y de las zonas federales de cauces, arroyos y esteros, se estableció en el contrato que el importe de la operación se liquidaría mediante una carta de crédito por la cantidad de \$197,887,923.06, una vez que se precisaran las superficies de referencia y se cumplieran las condiciones suspensivas del contrato. Al respecto, se concluyó la delimitación y autorización de la superficie a adquirir por parte de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, misma que una vez validada por el FIBBA, realizó los trámites relativos a la subdivisión de lotes ante el municipio.

Con la autorización de subdivisión, se solicitó a CABIN la actualización de los avalúos correspondientes, a efecto de formalizar la escrituración de la compraventa, concluido lo anterior se procederá a hacer efectiva la carta de crédito.



Con base en el acuerdo 4 de la sesión 167 del Comité Técnico, se mantienen negociaciones con propietarios particulares para la permuta de 22.45 ha de su propiedad, adyacentes a las 152 ha del proyecto, por predios urbanizados dentro del Plan Maestro del polígono Litibu, o en los CIP'S de FONATUR, con una superficie equivalente en valor.

A la fecha se concluyeron los estudios técnicos y de viabilidad financiera, y en reunión celebrada el 21 de mayo, FONATUR presentó las propuestas a los propietarios privados, mismas que a la fecha analizan.

Derivado de la adquisición del polígono y de las acciones que se realizan para la puesta en marcha del proyecto, conjuntamente con el área Jurídica, se realizaron adecuaciones al contenido del convenio a celebrar con el gobierno del estado para la instrumentación y desarrollo del CIP, el cual fue enviado al área jurídica del gobierno del estado para su revisión y aprobación; se está en espera de sus comentarios.

Ejecución y seguimiento del proyecto

Con relación a las gestiones que se realizan para que el Gobierno Federal aporte el polígono "El Capomo" al patrimonio de FONATUR, la Secretaría de la Función Pública a través de la CABIN, dictaminó la donación a título gratuito a favor de FONATUR, por lo que a la fecha, se llevan a cabo las acciones relativas a su formalización, misma que de acuerdo con las modificaciones a la Ley General de Bienes Nacionales, se realizará mediante la publicación de un acuerdo del Secretario de la Función Pública y no vía decreto presidencial. El trámite está a cargo de la CABIN.

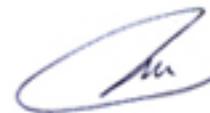
Sesión 173

Sesión del 14 de diciembre de 2004

Con el propósito de concluir las gestiones para incorporar la reserva territorial de aproximadamente 22.45 ha que se requiere adicionalmente a las 144.05 ha para el desarrollo de la primera etapa del CIP Nayarit, polígono Litibu, se han llevado a cabo gestiones con los propietarios privados, las cuales presentan los siguientes resultados:

El 14 de octubre, FONATUR presentó al grupo propuesta para la adquisición de 8.32 ha y al Sr Raúl Santos propuesta consistente en la donación a FONATUR de 2,131 m².

Grupo acepta la propuesta presentada y da su consentimiento para que FONATUR someta a su comité técnico la propuesta de negociación con objeto de concluirla adecuadamente.



Por su parte, el Sr. Santos aceptó las condiciones de FONATUR, por lo que se formalizó la negociación mediante un acuerdo de voluntad de partes firmado el 18 de noviembre del año en curso.

Respecto a las gestiones efectuadas para que el gobierno federal aporte a título gratuito el polígono El Capomo al patrimonio de FONATUR, el 12 de agosto se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto mediante el cual se autoriza la aportación de 3 inmuebles con una superficie de 267.53 ha, que integran una sola unidad topográfica, ubicados en el ejido El Capomo Lima de Abajo, Municipio de Compostela, Estado de Nayarit, a efecto de que FONATUR los utilice en el desarrollo turístico denominado Centro Integralmente Planeado Nayarit. A la fecha, ante el notario designado, se realizan acciones para formalizar la enajenación, así como la entrega recepción de los inmuebles que forman parte del polígono de referencia.

Con relación al convenio a suscribir con el Gobierno del Estado, FONATUR actualiza el proyecto de dicho convenio para comentarlo y acordar en próxima reunión con autoridades del FIBBA y del Gobierno del Estado la fecha para su suscripción.

Año 2005

Sesión 175

Evento efectuado el 28 de junio de 2005

Con respecto al polígono El Capomo, se gestiona ante la SHCP la autorización de incremento al patrimonio de FONATUR y se trabaja de forma coordinada con el INDAABIN en el proyecto de escritura pública, por medio del cual se formaliza la aportación a título gratuito por parte del gobierno federal de una superficie de 267.53 ha, al patrimonio de FONATUR.

Sesión 177

Sesión del 09 de diciembre de 2005

Con relación a las acciones que se llevan a cabo para la integración de reserva territorial del proyecto, con fecha 10 de agosto se protocolizó la escritura pública, por medio de la cual se formaliza la aportación a título gratuito por parte del gobierno federal de una superficie de 267.53 ha, al patrimonio de FONATUR.

Se presentó el proyecto del Centro Integralmente Planeado, a las nuevas autoridades de Turismo del estado de Nayarit así como el contenido del convenio para el desarrollo y puesta en marcha del proyecto.

Conforme a los acuerdos adoptados se celebrarán dos convenios; uno que se firmará entre FONATUR y el Municipio de Bahía de Banderas, el cual tendrá por



objeto apoyar y realizar acciones para el desarrollo de la primera etapa del CIP Nayarit, en donde el municipio se compromete entre otros aspectos, a coordinar la gestión y expedición de licencias y autorizaciones, autorizar la constitución del polígono bajo el régimen de propiedad en condominio, desarrollar acciones de mejoramiento de los servicios de infraestructura básica y equipamiento urbano en el poblado de Higuera Blanca y poner en marcha un programa de vigilancia de las áreas de conservación ecológica.

El segundo convenio se celebrará entre FONATUR, el Gobierno del Estado y el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), con el propósito de apoyar y realizar las acciones para el desarrollo del nuevo CIP Nayarit, en donde el Gobierno del Estado se compromete a seguir realizando acciones de fomento económico, protección ambiental y de beneficio social, reubicar las instalaciones provisionales de servicios de playa localizados en el polígono El Capomo, realizar los trámites y gestiones necesarias para crear el derecho de vía para el acceso desde la carretera federal número 200, llevar a cabo la incorporación al proyecto de la aeropista denominada El Tonino y establecer coordinadamente con FONATUR, un servicio de vigilancia permanente de los predios con la participación del Municipio de Compostela.

Para disponer de la reserva territorial para la Segunda Etapa del CIP Nayarit, conformada por los predios, Boca de Becerros, Boca de los Naranjos y Anexo Cuevitas, que integran una sola unidad topográfica denominada Polígono El Capomo, con superficie de 267.6 ha, fue necesario que la empresa Nuevo Vallarta, S.A. de C. V., realizara gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) para cubrir créditos fiscales mediante la dación en pago de dichos inmuebles; una vez recibidos los inmuebles por la SHCP, FONATUR gestionó ante esa Secretaría, su aportación a título gratuito para destinarlos al desarrollo del CIP Nayarit.

Como resultado de esta gestión, el 12 de agosto de 2004, el Gobierno Federal a través de la Secretaría de la Función Pública, publicó el decreto mediante el cual se autoriza la aportación a título gratuito al patrimonio de FONATUR, de 3 inmuebles con una superficie de 267.53 ha, que integran una sola unidad topográfica, ubicados en el ejido El Capomo Lima de Abajo, Municipio de Compostela, para que FONATUR los utilice para el desarrollo turístico del CIP Nayarit.

El 10 de agosto de 2005, se formaliza la escritura mediante la cual el Gobierno Federal transmite la propiedad a FONATUR, ante la fe del Lic. José Daniel Saucedo Berecochea, Notario Público Número Uno de Tepic, Nayarit.

Por lo que se refiere al aprovechamiento del Polígono el Capomo, FONATUR promovió ante el Gobierno del Estado y el FIBBA, tres acciones que tienen el

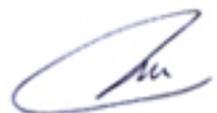
propósito de poner en marcha, en el más corto plazo posible, la segunda etapa del CIP Nayarit:

- Reubicación de los asentamientos (33 palaperos y 4 ejidatarios locales) localizados en el predio Anexo Cuevitas, con el propósito de contar con el terreno libre de cargas y ocupantes.
- Crear el derecho de vía del camino de acceso al Polígono EL Capomo, derivado de la selección de una de las tres propuestas planteadas conjuntamente entre el FIBBA y FONATUR e instrumentar su incorporación al Polígono El Capomo.
- Crear el derecho de vía de la ampliación de la aeropista “El Tonino” hasta el límite sur del predio Boca de Becerros, e instrumentar su incorporación al “Polígono El Capomo”. (se anexan oficios).

Para el cumplimiento de dichas acciones, el 2 de febrero del presente año, FONATUR, el Gobierno del Estado y el FIBBA celebraron un Convenio, mediante el cual manifiestan su voluntad de unir esfuerzos en el ámbito de sus respectivas competencias, a fin de apoyar y realizar las acciones para el desarrollo del nuevo CIP Nayarit.

En relación a la tercera etapa del CIP Nayarit, propuesta inicialmente en el Polígono La Peñita de Jaltemba, el 16 de diciembre de 2005, la Secretaría de Turismo del Estado de Nayarit, informó a FONATUR que en virtud de la problemática existente en cuanto a ocupaciones irregulares, invasiones e imprecisiones con autoridades Ejidales, así como la existencia de una carta compromiso entre la empresa C&C Ingeniería y Proyectos, S.A. de C. V. y el FIBBA respecto a los predios Punta Raza 1 y Punta Raza 2, que conforman dicho Polígono de la Peñita de Jaltemba, resulta improcedente continuar considerándolo como tercera etapa del CIP Nayarit.

Dada esta circunstancia para integrar la reserva territorial para la tercera etapa, en el Convenio suscrito entre el FONATUR y el Gobierno del Estado, celebrado el 2 de febrero de 2006, el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, en la Cláusula Cuarta del Convenio, se comprometen de acuerdo a sus respectivas atribuciones, a identificar, gestionar y ofrecer a FONATUR otros terrenos costeros en el Corredor Turístico Bahía de Banderas – Compostela – San Blas, con alto potencial turístico propiedad del FIBBA o de particulares.



VIII. Seguimiento y control del proyecto

VIII.4. Informes al Comité de Obras

El Comité de obras tiene por objetivo:

“Asegurar y garantizar que el control y seguimiento a los procesos de contratación, se realicen en apego a la normatividad establecida dentro de los criterios de economía, eficiencia, eficacia y transparencia, así como el que los programas y presupuestos se cumplan de conformidad con las metas establecidas, así como coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas y demás disposiciones aplicables”.

Dentro de las tareas sustantivas tiene encomendado:

- Dar el seguimiento de las Obras, Convenios y proyectos relevantes como es el caso de El de Mar de Cortés.
- Es responsable de la dictaminación para no celebrar procedimientos licitatorios con objeto de contratar obras o servicios directamente de acuerdo a la normatividad.
- Da puntual seguimiento al avance del ejercicio presupuestal.
- El Comité de Obras igualmente se responsabiliza del avance de los procedimientos jurisdiccionales derivados de las rescisiones a los contratos de obras o Servicios.

Por lo que concierne al CIP Nayarit en el [anexo 362](#), se adjuntan las Ordenes del Día y los asuntos tratados en cada sesión con respecto a este proyecto.



VIII. Seguimiento y control del proyecto

VIII.5. Atención de auditorias

Intervenciones de control y auditorias practicadas

Dentro de los programas del Órgano Interno de Control, tendientes a verificar y promover el cumplimiento de los programas sustantivos y de normatividad aplicable, se realizaron diversas auditorias a las Direcciones Adjuntas de Desarrollo y Planeación y Asistencia Técnica.

Mediante oficio N° 21/359/OIC/TAI/ 916/2004, de fecha 25 de octubre de 2004, el titular del Órgano Interno de Control ordena la práctica de auditoria N° 014/2004 a los estudios y proyectos de los ejercicios 2003 y 2004, asignados a la Dirección Adjunta de Planeación y Fomento a la Inversión, dicha auditoria se realiza del 25 de octubre al 19 de noviembre de 2004.

Mediante oficio N° 21/359/OIC/TAI/ 209/2005, de fecha 24 de febrero de 2005, el titular del Órgano Interno de Control ordena la práctica de auditoria de Seguimiento N° 42/2005, clave 5.0.0 con el propósito de constatar la atención de las medidas correctivas y preventivas a 123 observaciones- recomendaciones determinadas por los Órganos Fiscalizadores, dicha auditoria se realiza del 19 de julio al 19 de agosto de 2005.

Mediante oficio N° 21/359/OIC/TAI/ 775/2005, de fecha 19 de julio de 2005, el titular del Órgano Interno de Control ordena la práctica de auditoria N° 11/2005 con el propósito de verificar que las acciones que se lleven a cabo con motivo del ejercicio presupuestal del segundo semestre de 2004 y primer semestre de 2005 de los estudios y proyectos realizados se apeguen a lo previsto en la normatividad establecida en materia de obra pública, dicha auditoria se realiza del 19 de julio al 19 de agosto de 2005.

Órgano Interno de Control

Revisión No. 09/2005

CIP Nayarit

Objeto de la Revisión

El objetivo de la auditoria consistirá en verificar que las acciones que se lleven a cabo durante los meses de julio del 2004 a julio del 2005, en las etapas de planeación, programación, presupuestación, adjudicación, contratación, ejecución y control de las obras públicas se apeguen estrictamente a lo previsto en la legislación vigente y en sus manuales de operación, políticas y procedimientos y su ejercicio se realice de acuerdo a los montos, plazos y condiciones convenidas, que garanticen las mejores condiciones para la entidad en cuanto a precio, calidad y oportunidad.

Resultado

A través del oficio No. 21/359/OIC/TAI/1099/2005, el Titular del Órgano Interno de Control de esta Entidad, informó el resultado de la revisión No. 09/2005, en la que se determinó lo siguiente:

El informe de auditoría se presenta al Director Adjunto de Desarrollo y conforme a los alcances aplicados y la obtención de resultados en la revisión a los contratos NAPD-0401/04-S-01 “Plan Maestro y de Negocios de Litibu”, NAPU-0401/04-S-01, “Proyecto Ejecutivo de Ingeniería Urbano Integral incluyendo Diseño urbano para el polígono Litibu dentro de la 1ª etapa del CIP Nayarit, NADU-0402/05-O-02 “Trabajos preliminares de terracerías para la construcción de puerta de acceso” y NAMX-0003/05-O-01 “Construcción de la Puerta de Acceso y Oficina de Ventas, perforación y equipamiento de pozo para el abasto de agua potable del CIP Nayarit”, **NO SE DETERMINARON IRREGULARIDADES** que ameriten observaciones.

Atención a las observaciones determinadas por el Órgano interno del Control

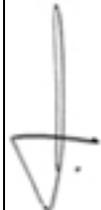
Auditoría N° 014/2004		
Observación	Recomendaciones	Solventación
De la revisión efectuada a las bitácoras de los contratos Nos. FON-PAT-001/03-S-01 ; S-04 y S-05 del ejercicio 2003 y FON-PAT-001/04-S-07 del ejercicio 2004, se detectó que no están requisitadas conforme a lo que establece el Reglamento de la Ley de Obras Públicas, ya que entre otros, la bitácora no esta foliada, no contiene el cierre de la misma, no establece horario en la que se pueda asentar notas, no establece plazo máximo para la firma de notas y no regula la autorización y revisión de estimaciones.	Se recomendó que el Director Adjunto de Planeación y Asistencia Técnica, instruya a sus Subdirectores, para que en lo sucesivo, se anote en la bitácora, como mínimo lo estipulado en la normatividad vigente en la materia.	Mediante oficio No. DAPAT/FVA/040/05, se instruyó a los Subdirectores para que en el seguimiento y supervisión de los diferentes estudios y proyectos que realizan sus Subdirecciones, mediante la contratación de servicios externos, las bitácoras de los estudios se encuentren debidamente requisitadas conforme a lo que establece el Reglamento de la Ley de Obras Públicas.
1.- De la revisión de la documentación generada de la ejecución de los trabajos, se encontraron inconsistencias ya que las cantidades indicadas en el catálogo de conceptos difiere del precio unitario con número al precio unitario con letra.	Se recomendó que el Director Adjunto de Planeación y Asistencia Técnica, instruya a sus Subdirecciones, para que de conformidad con las Políticas Bases y	Mediante oficio No. DAPAT/FVA/039/05, se instruyó a los Subdirectores para que establezcan una coordinación más estrecha con el personal de la Dirección Adjunta de Desarrollo que realiza la revisión de las licitaciones que llevan a cabo sus Subdirecciones,

	Lineamientos del FONATUR se estreche la revisión y se adjudiquen los contratos, a las empresas que entre otros, estructuren los precios unitarios correctamente en el catálogo de conceptos y que estos sean coincidentes de acuerdo a los precios unitarios elaborados, so pena de proceder a descalificarlos.	exhortándolos a que de conformidad con lo establecido en las Políticas Bases y Lineamientos en vigor vigilen el estricto cumplimiento de los procedimientos de revisión con objeto de detectar cualquier inconsistencia que pudieran presentar las propuestas que presenten los licitantes.
De la revisión al análisis del precio unitario "Visita de campo" se detecto que la integración del P.U. presenta errores en la sumatoria algebraica del cargo de pasajes y viáticos, que afecta directamente en la presentación de la propuesta de la empresa.	Se recomendó que el Director Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, instruya a sus Subdirectores, para que de conformidad con las Políticas Bases y Lineamientos del FONATUR se estreche la revisión y se adjudiquen los contratos, a las empresas, que entre otros, estructuren los precios unitarios de acuerdo a la normatividad establecida en materia de obra pública.	Mediante oficio No. DAPAT/FVA/041/05, se instruyó a los Subdirectores para que establezcan una coordinación más estrecha con el personal de la Dirección Adjunta de Desarrollo que realiza la revisión de las licitaciones que llevan a cabo sus Subdirecciones, exhortándolos a que de conformidad con lo establecido en las Políticas Bases y Lineamientos en vigor vigilen el estricto cumplimiento de los procedimientos de revisión de las propuestas económicas que presentan los licitantes.

Auditoria de Seguimiento N°. 42/2005		
Objetivo	Auditoria de Referencia No. 14/2004	Solventación



<p>Constatar la atención de medidas correctivas y preventivas a las observaciones recomendadas determinadas por los órganos fiscalizadores por indicaciones de la Auditoría Superior de la Federación, a cargo de las diversas áreas del FONATUR, entre ellas a la Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica.</p> <p>Para tal efecto, el Director Adjunto de la DAPAT, deberá proporcionar los registros, reportes, informes, correspondencia y demás documentación relativa a las operaciones financieras, presupuestales y de consecución de metas y en general la información que se requiera.</p>	<p>Observación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De la revisión efectuada a las bitácoras de los contratos Nos. FON-PAT-001/03-S-01; S-04 y S-05 del ejercicio 2003 y FON-PAT-001/04-S-07 del ejercicio 2004, se detectó que no están requisitadas conforme a lo que establece el Reglamento de la Ley de Obras Públicas, ya que entre otros, la bitácora no esta foliada, no contiene el cierre de la misma, no establece horario en la que se pueda asentar notas, no establece plazo máximo para la firma de notas y no regula la autorización y revisión de estimaciones. • De la revisión de la documentación generada de la ejecución de los trabajos, se encontraron inconsistencias ya que las cantidades indicadas en el catálogo de conceptos difiere del precio unitario con número al precio unitario con letra. • De la revisión al análisis del precio unitario "Visita de campo" se detectó que la integración del P.U. presenta errores en la sumatoria algebraica del cargo de pasajes y viáticos, que afecta directamente en la presentación de la propuesta de la empresa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mediante oficio No. DAPAT/FVA/075/05, se informó al Titular del órgano Interno de Control en el FONATUR, que mediante oficio No. DAPAT/FVA/040/05, se instruyó a los Subdirectores de Planeación y de Asistencia Técnica, para que en lo sucesivo en las bitácoras de los estudios contratados se anote lo estipulado en la normatividad vigente. • Mediante oficio No. DAPAT/FVA/074/05, se informó al Titular del órgano Interno de Control en el FONATUR, que mediante oficio No. DAPAT/FVA/039/05, se instruyó a los Subdirectores de Planeación y de Asistencia Técnica, para que de conformidad con las Políticas Bases y Lineamientos, las áreas responsables vigilen el estricto cumplimiento de los procedimientos de revisión de las propuestas económicas que presenten los licitantes. • Mediante oficio No. DAPAT/FVA/076/05, se informó al Titular del órgano Interno de Control en el FONATUR, que mediante oficio No. DAPAT/FVA/041/05, se instruyó a los Subdirectores de Planeación y de Asistencia Técnica, para
--	--	---




		<p>que de conformidad con lo establecido en las Políticas Bases y Lineamientos en vigor, las áreas involucradas en los procesos de contratación, vigilen el estricto cumplimiento de los procedimientos de revisión de las propuestas económicas que presenten los licitantes.</p>
--	--	--



IX. Resultados y beneficios alcanzados

IX.1. Cumplimiento de los objetivos y metas del proyecto

El desarrollo del Centro Integralmente Planeado Nayarit, se prevé en un horizonte de 23 años (2025) y contempla un conjunto de acciones fundamentales, de las cuales FONATUR ha venido realizando durante los últimos años, las correspondientes a la etapa de Planeación y estudios y proyectos ejecutivos para el caso del Polígono Litibú.

Los análisis y resultados obtenidos además de demostrar la rentabilidad del proyecto, representan ventajas importantes para la región, lo que permitirá dar un crecimiento al desarrollo urbano turístico del Corredor Bahía de Banderas – Compostela – San Blas; aprovechar el potencial del turismo especializado que demanda una oferta de servicios de calidad y baja densidad (hotelero, recreativo), con estricto respeto a la normatividad ambiental, así como ampliar la cobertura de los servicios básicos (agua potable, electrificación, drenaje, y carreteras) que permitirán elevar el bienestar de la población Higuera Blanca, además de que su desarrollo se reflejará en beneficios socioeconómicos para la población y generación de empleos bien remunerados.

En este marco, después de valorar la situación actual de la actividad turística en el Corredor Turístico Bahía de Banderas – Compostela – San Blas y su zona de influencia, se definieron las estrategias para la primera etapa del proyecto y se identificaron los beneficios que se alcanzarán con su desarrollo, mismos que se resumen en el siguiente cuadro:

BENEFICIOS	
TURÍSTICOS	SOCIALES
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Ampliar la oferta de hospedaje con hoteles de categoría especial. ❖ Diversificar la oferta complementaria en el Corredor Bahía de Banderas – Compostela – San Blas. ❖ Incrementar el gasto turístico promedio. ❖ Incrementar la participación del turista internacional y su estadía promedio. ❖ Diversificar la práctica de actividades vinculadas con la cultura, el contacto con la naturaleza y los deportes acuáticos. ❖ Incrementar estándares de calidad que permitan a esta región competir con destinos similares a nivel mundial. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Diversificar la oferta de empleos. ❖ Impulsar y ampliar la infraestructura de comunicaciones en la región. ❖ Comunicar a las localidades en la zona. ❖ Anticipar áreas para el crecimiento urbano. ❖ Construir viviendas con mayor cobertura de servicios. ❖ Ampliar la red de seguridad social en la zona. ❖ Implementar programas de capacitación a la comunidad participante en la actividad turística. ❖ Implementar programas de conservación y recuperación ecológica para las áreas naturales protegidas y zonas costeras.




IX. Resultados y beneficios alcanzados

IX.2. Resultados obtenidos

Con la puesta en marcha del Centro Integralmente Planeado Nayarit, FONATUR amplía su presencia nacional, generando un nuevo destino turístico de la más alta calidad.

La integración de la reserva territorial, la planeación y las obras de urbanización y de infraestructura, son el resultado de una estrecha coordinación y colaboración entre el Gobierno del Estado, el Municipio de Bahía de Banderas y FONATUR, lo que ha sumado competencias, trabajo y recursos en beneficio del Estado de Nayarit y de México.

A la fecha, FONATUR lleva a cabo las obras de urbanización de 166.58 hectáreas y la construcción del campo de golf de 18 hoyos, calidad internacional. Asimismo, se encuentra en proceso la comercialización de 7 lotes hoteleros, 7 lotes residenciales, 1 lote mixto – comercial y 5 lotes comerciales.

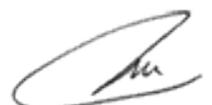
Con la operación de 4,100 cuartos de hotel, capacidad total de la primera etapa del proyecto, se espera la generación de 6,100 empleos directos y más de 10,600 empleos indirectos. Una población cercana a los 42,700 habitantes, de los cuales 12,800 se ubicarán en la zona del proyecto Litibú.

IX.3. BENEFICIOS ALCANZADOS POR LA POBLACIÓN

La primera etapa del CIP Nayarit, se espera generar más de 6,000 empleos directos, con mejores condiciones económicas a las actuales, así como un fuerte impulso a múltiples actividades productivas en el Municipio de Bahía de Banderas relacionadas al turismo, beneficiando a más de 6,400 familias, con efecto dinámico para la economía local.

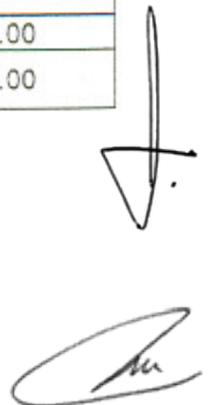
En términos ambientales, se prevé el saneamiento de la localidad de Higuera Blanca, con la construcción de la planta de tratamientos de aguas residuales, donde se prevé verter las aguas negras que produzca la población, y la construcción de un relleno sanitario.

En lo que a la administración Municipal se refiere, el proyecto Litibú permitirá al Municipio de Bahía de Banderas, captar ingresos por concepto de pago de derechos de trámites, de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (23 millones de pesos aproximadamente), y la captación de impuesto predial de hoteles, residencias turísticas, club deportivo, comercios, clubes de playa, que según cálculos de FONATUR, sería cercano a los 42 millones de pesos anuales.



De acuerdo al Convenio que celebró FONATUR con el Municipio de Bahía de Banderas, las obras de beneficio social en la localidad de Higuera Blanca, se describen en el siguiente cuadro:

No.	OBRA	LOCALIDAD	OBSERVACIONES
1.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE AMADO NERVO, ENTRE JUAN ESCUTIA Y MORELOS	HIGUERA BLANCA	\$499,245.96
2.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE MORELOS, ENTRE AMADO NERVO Y EMILIANO ZAPATA	HIGUERA BLANCA	\$725,249.88
3.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE BENITO JUAREZ, ENTRE FRANCISCO VILLA Y 5 DE MAYO	HIGUERA BLANCA	\$1'212,201.10
4.	CONSTRUCCIÓN EN VADO EN CALLE CAREYEROS PARA CRUCE DE ARROYO	HIGUERA BLANCA	\$122,127.86
5.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE 5 DE MAYO, ENTRE CARRETERA Y BENITO JUAREZ	HIGUERA BLANCA	\$651,099.71
6.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE AMAPAS, ENTRE CALLE CUAHUTEMOC Y 5 DE MAYO	HIGUERA BLANCA	\$432,514.97
7.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE TAMARINDO, ENTRE CARRETERA Y 5 DE MAYO	HIGUERA BLANCA	\$401,660.05
8.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE CUAHUTEMOC, ENTRE CARRETERA Y BENITO JUAREZ	HIGUERA BLANCA	\$717,786.58
9.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE DESTILADERAS, ENTRE AMADO NERVO Y EMILIANO ZAPATA	HIGUERA BLANCA	\$684,813.72
10.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE JUAN ESCUTIA, ENTRE AMADO NERVO Y ARROYO	HIGUERA BLANCA	\$431,786.61
11.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN EMILIANO ZAPATA, ENTRE JUAN ESCUTIA Y CARRETERA	HIGUERA BLANCA	\$599,566.67
12.	AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA EN LA COLONIA LOMA BONITA	HIGUERA BLANCA	\$141,714.06
13.	AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA EN CALLE EMILIANO ZAPATA	HIGUERA BLANCA	\$111,108.00
14.	TELESECUNDARIA	HIGUERA BLANCA	\$168,000.00
15.	OBRAS DE DRENAJE EN MANZANAS 32, 33, 36 Y 37.	HIGUERA BLANCA	\$337,500.00



16.	OBRAS DE DRENAJE Y EMPEDRADO EN CALLE FRANCISCO VILLA, ENTRE LA CARRETERA Y LA CALLE EMILIANO ZAPATA	HIGUERA BLANCA	\$150,000.00
17.	OBRAS DE EMPEDRADO Y AGUA POTABLE LAZARO CARDENAS ENTRE LITIBÚ Y JUAN ESCUTIA	HIGUERA BLANCA	\$300,000.00
18.	OBRAS DE DRENAJE Y EMPEDRADO EN CALLE EMILIANO ZAPATA, ENTRE JUAN ESCUTIA Y CARRETERA	HIGUERA BLANCA	\$375,000.00
19.	REHABILITACIÓN DE JARDINES Y UNIDAD DEPORTIVA EN MANZANA 19	HIGUERA BLANCA	\$900,000.00
20.	REMODELACIÓN DE PLAZA PÚBLICA EN MANZANA 24	HIGUERA BLANCA	\$1'200,000.00
21.	EMPEDRADO AHOGADO EN CEMENTO EN CALLE AMADO NERVO, HASTA SU SALIDAD A LA PLAYA LITIBÚ	HIGUERA BLANCA	\$1'500,000.00
22.	CONSTRUCCIÓN DE PUENTE EN LA SALIDA DE LA CALLE AMADO NERVO, HACIA LA PLAYA LITIBÚ	HIGUERA BLANCA	\$800,000.00
23.	AMPLIACIÓN DE CENTRO DE SALUD DE LA LOCALIDAD	HIGUERA BLANCA	\$1'800,000.00
24.	CONSTRUCCIÓN DE TODAS LAS BANQUETAS EN LAS CALLES DE LA LOCALIDAD	HIGUERA BLANCA	\$2,100,000.00
25.	REFORESTACIÓN CON ESPECIES NATIVAS	HIGUERA BLANCA	\$700,000.00
26.	CONSTRUCCIÓN DE 5 VADOS EN DIFERENTES PUNTOS EN EL ARROYO QUE CRUZA LA LOCALIDAD	HIGUERA BLANCA	\$615,000.00
27.	ACONDICIONAMIENTO DE ACCESO PÚBLICO AL MAR QUE COLINDA EN LA PARTE NORTE CON CIP LITIBÚ	HIGUERA BLANCA	\$680,000.00
TOTAL			\$18,356,375.17




X Informe final del servidor público o entidad responsable de la ejecución del programa y/o proyecto.

El Gobierno del Estado de Nayarit ofreció para el desarrollo del nuevo CIP Nayarit la reserva territorial constituida por 1,300 ha, propiedad del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA) ubicada en el Corredor Turístico de Bahía de Banderas-Compostela- San Blas. Como resultado de este ofrecimiento, FONATUR realizó visitas de campo a dicha reserva territorial y efectuó estudios básicos para determinar su viabilidad de desarrollo turístico, habiendo seleccionado tres polígonos con superficie aproximada de 870 hectáreas, denominados Litibú, El Capomo y la Peñita, mismas que reúnen las mayores condiciones para su aprovechamiento.

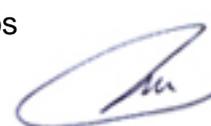
Con relación al polígono Litibú, con superficie de 144.03 ha, el 30 de junio del 2004, se protocolizó la compraventa mediante escritura pública, siendo el monto de la operación de \$189'318,402.39.

Con la finalidad de complementar la reserva territorial para la primera etapa del CIP Nayarit, fue necesario incorporar terrenos de propiedad privada adyacentes al polígono Litibú; 8.32 ha propiedad de Grupo Litibú S.A. de C. V. y 2,133 m² propiedad de los señores Raúl Santos Cadena y Antonio Vales Ochoa, formalizándose mediante escritura pública la compra de ambos predios en marzo del 2005.

Para adquirir el polígono El Capomo, con superficie de 276.6 ha, fue necesario que la empresa Nuevo Vallarta S. A. de C. V. (NUVASA), cubriera los créditos fiscales que tenía ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), mediante la entrega del predio como Dación en Pago y una vez recibido el inmueble por la SHCP, se gestionó la aportación a título gratuito al patrimonio de FONATUR para destinarlo al desarrollo del CIP Nayarit.

Como consecuencia de las acciones realizadas por FONATUR con el apoyo del Gobierno del Estado de Nayarit, el 30 de mayo del 2003 se protocolizó el contrato de Transmisión de propiedad que en forma ilimitada, incondicional y libre de todo gravamen, otorga la empresa Nuevo Vallarta S. A. de C. V., a favor del Gobierno Federal por conducto de la Tesorería de la Federación.

Una vez que el Gobierno Federal recibió el predio, FONATUR gestionó ante la SHCP y la Secretaría de la Función Pública (SEFUPU), la aportación a título gratuito al patrimonio de FONATUR el polígono El Capomo, por lo que el 12 de agosto de 2004, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo mediante el cual se autoriza dicha aportación, para que FONATUR utilice el polígono y lo destine al desarrollo turístico del CIP Nayarit, estipulándose en dicho Acuerdo que FONATUR deberá hacer uso del citado inmueble en un plazo de dos años contados a partir de su escrituración.

Con base en lo anterior, el 10 de agosto de 2005 se formalizó mediante escritura pública la aportación a título gratuito del polígono El Capomo que otorga la Secretaría de la Función Pública a nombre y en representación de la Federación, al patrimonio de FONATUR.

En cuanto a la tercera etapa del CIP Nayarit, originalmente se había previsto desarrollarse en el terreno denominado La Peñita, propiedad del FIBBA; sin embargo, dicho Fideicomiso declinó la oferta de venta a FONATUR por así convenir a sus intereses. No obstante, el Gobierno del Estado y el FIBBA, en el marco del Convenio celebrado el 2 de febrero del presente año, identificarán reserva territorial para destinarla a la tercera etapa del CIP Nayarit.

Para el desarrollo de la primera etapa del polígono Litibú, se elaboró un Plan Maestro que comprende un Campo de Golf de 18 hoyos, calidad internacional, casa club y centro comercial, recreativo y de entretenimiento, con capacidad de 4,100 cuartos. Asimismo, se realizó la gestión y obtención de recursos económicos ante BANOBRAS por un monto de 315.8 MDP, para la elaboración de proyectos ejecutivos y el desarrollo de obras de cabeza, de urbanización y equipamiento turístico.

Contando con el Plan Maestro se gestionó ante las diversas autoridades ambientales las autorizaciones correspondientes en materia de impacto ambiental y cambio de usos de suelo forestal y ante las autoridades estatales y municipales los permisos para el inicio de las obras de urbanización e infraestructura como son las de agua potable, tratamiento de agua residual y planta desalinizadora, la cual contará con una toma de agua de mar y emisor submarino de descarga.

Otro de los aspectos innovadores para este proyecto, junto con la Planta Desaladora, fue la conformación del Régimen Condominial, que permitirá a FONATUR entregar a los propietarios del mismo, al término de su construcción, la operación y mantenimiento del desarrollo, evitando así cualquier inversión por parte del Fondo en estos conceptos.

En agosto del 2006, se realizó la preventa de 14 lotes con superficie de 543,678.25 m². Esta etapa de comercialización fue un éxito pues los productos comercializados que comprenden una superficie de 432,998.52 m², equivalente al 80% del total ofertado, aportaron al Fondo ingresos por un monto de 1,062 millones de pesos.

Con dichos ingresos, FONATUR cubrió el crédito solicitado ante BANOBRAS y se fortaleció financieramente a la institución con utilidades que permitirán a FONATUR continuar con su proceso de desarrollo de proyectos en la región y consolidar con ello, la oferta turística planificada de gran calidad y de bajo impacto al entorno.

Para el desarrollo del polígono El Capomo, correspondiente a la segunda etapa, a la fecha se cuenta con un Plan Maestro y de negocios que contempla: zona hotelera con frente de playa, desarrollo inmobiliario residencial y condominial; un campo de golf de 18 hoyos con desarrollo inmobiliario, un parque temático, clubes de playa y centros comerciales y de entretenimiento con una capacidad estimada de 5,900 cuartos.

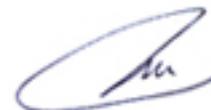
Para la puesta en marcha de esta segunda etapa del desarrollo del CIP, se deberá gestionar una línea de crédito ante la Banca de Desarrollo para dar cumplimiento al Acuerdo del 12 de agosto del 2004, mediante el cual el Gobierno Federal aporta a título gratuito el polígono El Capomo, con el compromiso por parte del Fondo de iniciar obras en un plazo no mayor de dos años, a partir de la fecha de su escrituración (10 agosto 2005).

En forma previa se deberán realizar con carácter de urgente las obras de cercado del predio, caseta de vigilancia y letreros que indiquen la propiedad de FONATUR. Asimismo, en coordinación con el Gobierno del Estado y el FIBBA, habrá de crear el derecho de vía que permita el accesos directo al predio desde la carretera federal 200. De forma particular, el Gobierno del Estado y el FIBBA deberán liberar el predio de la ocupación irregular localizada en la fracción denominada Anexo Cuevitas.

Por lo que se refiere a la coordinación interinstitucional se celebró un convenio con el Gobierno del Estado de Nayarit, el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA) y FONATUR el 2 de febrero de 2006, conviniéndose impulsar la ejecución de obras regionales que coadyuven a mejorar la accesibilidad al proyecto, entre otros aspectos concertados.

De igual manera, resultado del convenio de coordinación suscrito entre FONATUR y el Municipio de Bahía de Banderas el 23 de marzo de 2006 se acordó llevar a cabo diversas obras sociales en el poblado de Higuera Blanca tales como: ampliación de centro de salud, tele secundaria, remodelación de plaza pública, empedrado y rehabilitación de diversas calles de la localidad, mejoramiento de la zona deportiva, entre otras. Al respecto, cabe señalar que algunas de las obras antes mencionadas están en proceso de licitación.

Por su parte el Ayuntamiento ofreció brindar las facilidades para el otorgamiento de las licencias de obras requeridas, autorizar la constitución del Condominio Maestro, así como aceptando que FONATUR está liberado de la obligación de entregar áreas de donación, accede a recibir por parte del Fondo, las obras de infraestructura que se lleven a cabo en cumplimiento a lo estipulado en el Anexo C del referido convenio.



X.1 Programa de los 90 días.

Polígono Litibú.

Concluir la venta de lotes, así como terminar las obras correspondientes a:

- Planta desalinizadora
- Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR)
- Campo de golf
- Casa club
- Efectuar las obras convenidas de mejoramiento en el poblado de Higuera Blanca

Polígono El Capomo

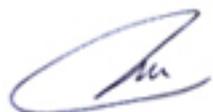
- Gestionar una línea de crédito ante la Banca de Desarrollo
- Cercado de predio (en proceso)
- Caseta de Vigilancia
- Instalación de letreros que indiquen la propiedad de FONATUR
- Coordinar con el Gobierno del Estado y el FIBBA la creación del derecho de vía que permita el acceso directo del predio desde la carretera federal 200.
- Verificar que el Gobierno del Estado y el FIBBA, culminen el desalojo de los ocupantes irregulares de la fracción denominada Anexo Cuevitas.
- Continuar con las gestiones de concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre ZFMT, ante la SEMARNAT.

Tercera Etapa

Continuar con las gestiones ante el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA, para que concluyan la identificación de la reserva territorial costera con potencial de desarrollo turístico y en condiciones de plena seguridad jurídica, para su incorporación al proyecto.

Infraestructura regional

FONATUR en coordinación con el Gobierno del Estado de Nayarit, deberán continuar las gestiones para la ejecución de la autopista de cuota, tramo Jala – Bucerías, así como para concluir la carretera estatal Cruz de Huanacaxtle –Punta de Mita.

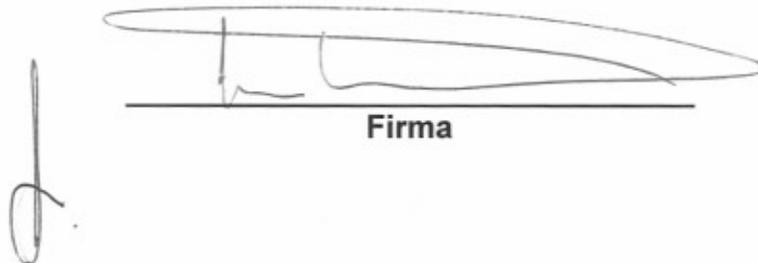


Cabe señalar finalmente que la Dirección de Planeación y Asistencia Técnica de FONATUR en febrero de 2004, entregó formalmente a la Dirección Adjunta de Desarrollo el proyecto del CIP Nayarit para que procediera a la elaboración de los proyectos ejecutivos y la realización de las obras planeadas.

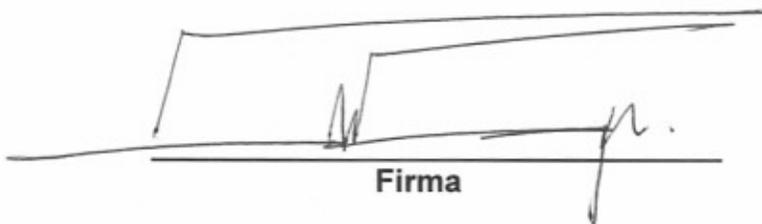
Por tanto, dadas las características del proyecto del CIP Nayarit en cuanto a su conceptualización, planeación y puesta en marcha, la información consignada en este documento, es resultado de las acciones ejecutadas por las diferentes áreas de FONATUR, de acuerdo a su ámbito de competencia y es responsabilidad de cada una de ellas.

ATENTAMENTE

Lic. John McCarthy
Director General


Firma

Arq. Francisco de la Vega Aragón
Director Adjunto de Planeación
y Asistencia Técnica


Firma

Ing. Roberto Calvet Martínez
Director Adjunto de Desarrollo


Firma

México, D. F., a 15 de noviembre de 2006

Mediante Oficio ó Acuerdo DG-06-063 de fecha 25 de abril de 2006. EL Titular del Fondo Nacional de Fomento al Turismo tuvo a bien designarme como responsable de coordinar la elaboración del libro blanco denominado CIP Nayarit, por lo que de conformidad con lo establecido en la normatividad aplicable en la materia, se procedió a la integración del Libro referido, con base en las siguientes consideraciones:

- El titular de la institución determinó y autorizó la elaboración del Libro Blanco en comento, así como los apartados que lo conforman, el cual se reportó a la Secretaría de la Función Pública (SFP) en el Formato 5 "Relación de Libros Blancos Elaborados", a través del Sistema informático desarrollado para tal efecto.
- Para la integración del Libro participaron diversas Unidades Responsables las cuales revisaron y validaron el contenido de los temas que desarrollaron, procediéndose a recabar las rubricas y/o firmas de los Titulares de las Unidades o Áreas responsables, en el documento original.
- Se cumplió con la publicación del Libro Blanco en comento en su versión pública en la página de Internet de la Institución, en la dirección [www.fonatur.gob.mx], conforme a los términos y plazos establecidos en la normatividad aplicable en la materia.
- Conforme a lo previsto normativamente, se procedió al archivo y resguardo de la documentación soporte de los datos contenidos en el LIBRO por las Unidades o Áreas responsables en su ejecución. Las Constancias Documentales están relacionadas en el Formato 6 desarrollado por la SFP para tal efecto.
- La documentación y la información antes señalada fue debidamente clasificada conforme a la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental y su Reglamento.

Por lo anterior, manifiesto en mi carácter de coordinador de la elaboración del LIBRO, que este se integró conforme al alcance, cobertura y contenido previstos en su Guía Temática Específica, que fue desarrollado conforme a los lineamientos establecidos, y que se cuenta con la documentación soporte que sirvió para su elaboración, la cual puede ser verificada y auditada, en su caso, por las instancias fiscalizadoras competentes para los efectos a que haya lugar.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN



ARQ. FRANCISCO DE LA VEGA
ARAGÓN
DIRECTOR ADJUNTO DE
PLANEACIÓN Y ASISTENCIA
TÉCNICA



ING. ROBERTO CALVET MARTINEZ
DIRECTOR ADJUNTO DE DESARROLLO