



FONDO NACIONAL
DE FOMENTO AL TURISMO

Libro Blanco

CIP COSTA PACÍFICO (PLAYA ESPÍRITU)

DIRECCIÓN DE DESARROLLO

CARTA DE PRESENTACIÓN DEL LIBRO BLANCO “CIP COSTA PACÍFICO (PLAYA ESPÍRITU)”

OBJETIVO

Este libro presenta las acciones desarrolladas para la creación del Centro Integralmente Planeado Sustentable Playa Espíritu.

PROYECTO

Con el desarrollo del Centro Integralmente Planeado Sustentable (CIPS) Playa Espíritu se pretende crear un destino autosuficiente, que complemente a la infraestructura turística de la región (Mazatlán), orientado a los mercados internacional y nacional, en el que se ofrezca vivienda turística, campos de golf, marinas y equipamientos turísticos de nivel internacional, que constituyan una nueva oferta urbano-turística en el ambiente de una ciudad costera que ofrece la posibilidad de una sociedad cosmopolita y multicultural.

PERÍODO DE VIGENCIA QUE SE DOCUMENTA

Este Libro Blanco abarca el periodo comprendido entre 2007-2012.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El Centro Integralmente Planeado Sustentable CIPS Playa Espíritu Teacapán se localiza al sur del Estado de Sinaloa en la costa del Municipio de Escuinapa, en la región turística del Mar de Cortés, colinda al suroeste con la costa del Océano Pacífico; al sureste con linderos de zonas agrícolas y el Estado de Nayarit; al norte con el límite del Área Natural Protegida (ANP) Marismas Nacionales de Sinaloa, y el canal de la zona costera de la laguna Los Cañales, así como con la brecha que comunica la zona agrícola con la carretera Escuinapa–Teacapán y la zona de la Reserva de la Biosfera Marismas Nacionales de Sinaloa.



PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Este CIPS está conceptualizado con un diseño de "Nuevo Urbanismo" donde la conservación de la naturaleza, escala peatonal, conectividad, mejoramiento de marismas, usos mixtos y hoteleros, zona náutica, arquitectura y diseño urbano de calidad, control de densidad, transferencia de valor, transporte limpio, estrategias de sostenibilidad y calidad de vida brindarán un destino único en el país. En conjunto tiene una capacidad total de 43,982 cuartos, distribuidos en una superficie de 2,381 hectáreas, lo que resulta en una densidad bruta de 18 cuartos por hectárea.

UNIDADES ADMINISTRATIVAS PARTICIPANTES

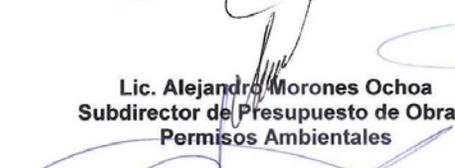
En el desarrollo de las acciones documentadas en este Libro Blanco participaron las siguientes áreas de FONATUR.



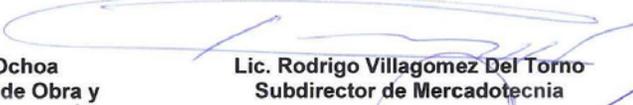
Lic. Javier Enrique González Rudo
Director de Desarrollo



Dr. Fernando Gilberto Toriz Flores
Subdirector de Planeación y
Control Patrimonial



Lic. Alejandro Morones Ochoa
Subdirector de Presupuesto de Obra y
Permisos Ambientales



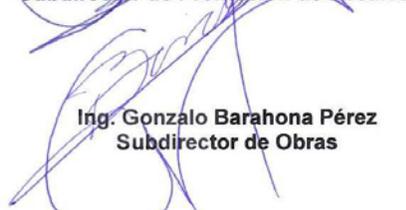
Lic. Rodrigo Villagomez Del Torno
Subdirector de Mercadotecnia



Ing. Juan Antonio Romero Meza
Subdirector de Promoción de Desarrollo



Lic. Mónica Miranda Palacios
Subdirectora de Ventas



Ing. Gonzalo Barahona Pérez
Subdirector de Obras

NOMBRE Y FIRMA DEL TITULAR DE LA ENTIDAD



MTRO. ENRIQUE CARRILLO LAVAT
DIRECTOR GENERAL DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

Índice

I.	Presentación	6
I.I	Nombre del proyecto	8
I.II	Objetivo del proyecto	8
I.III	Período del proyecto	8
I.IV	Período de vigencia que se documenta	8
I.V	Ubicación geográfica	9
I.VI	Principales características técnicas	11
I.VII	Unidades administrativas participantes	21
I.VIII	Nombre y firma del titular de la entidad	21
II.	Fundamento legal y Objetivo del libro blanco	22
II.I	Fundamento legal del libro blanco	22
II.II	Objetivo del libro blanco	22
III.	Antecedentes	23
IV.	Marco Normativo aplicable a las acciones realizadas durante la ejecución del proyecto	25
V.	Vinculación del proyecto con el PND 2007-2012 y programas sectoriales, institucionales, regionales y/o especiales	26
VI.	Síntesis ejecutiva del proyecto	31
VII.	Acciones realizadas	36
a.	Programa de trabajo	37
b.	Presupuesto y calendario de gasto autorizado	38
c.	Integración del expediente del proyecto	42
	1. Acciones preliminares	42
	1.1. Gestión	42
	1.2. Financiamiento	42
	1.3 Planeación	43
	2. Gestiones y proyectos en materia ambiental	44
	2.1. Impacto ambiental	45
	2.2. Concesiones de Zona Federal Marítimo Terrestre	50

	3.Estudios y proyectos	51
	3.1. Diseño urbano y arquitectónico	51
	3.2. Proyectos de infraestructura	62
	4. Ejecución de obras	65
	5. Comercialización	68
	5.1 Promoción y publicidad	68
	6. Administración	71
	6.1. Donaciones	71
	7. Mantenimiento urbano	71
d.	Documentación soporte de la aplicación de los recursos	71
VIII.	Seguimiento y control	72
IX.	Resultados y beneficios alcanzados	74
X.	Informe final del servidor público responsable de la ejecución del proyecto	76
	Relación de anexos	80
	Glosario de términos	89

I. Presentación

El turismo es, sin duda, una actividad relevante para México por su repercusión en la generación de divisas, atracción de inversiones y por representar fuentes de empleos permanentes y bien remunerados, además de impulsar un desarrollo regional sostenible y el fortalecimiento de las estrategias de combate a la pobreza y de la inseguridad.

Por ello, el Gobierno Federal definió dentro de sus principales estrategias el fortalecimiento y consolidación de un liderazgo en la prestación de servicios en el ámbito turístico, a través de la diversificación de sus mercados, productos y destinos.

Estas estrategias tendientes a incrementar la competitividad turística se sustentan en la construcción de una oferta de calidad internacional donde se privilegia la sustentabilidad y el respeto de la legislación ambiental y el ordenamiento territorial.

El turismo requiere infraestructura, más aún si está dirigido a un mercado de alto nivel internacional, por lo que el Gobierno Federal, a través del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), una Entidad Paraestatal sectorizada de la Secretaría de Turismo, ha llevado a cabo la planeación, urbanización y promoción de diversas regiones con potencial para constituirse en polos de atracción turística de México.

El turismo en México es competitivo por sus cualidades económicas, empresariales, sociales, culturales y atractivos naturales y si bien el desarrollo casi espontáneo y natural de centros turísticos tienen una larga historia en el país, es con

la creación de FONATUR en 1974 que se estableció un nuevo paradigma donde la planeación a largo plazo se convirtió en una vía confiable para la toma de decisiones.

En ese contexto, surgió el concepto de Centros Integralmente Planeados CIP's, como desarrollos que siguen un Plan Maestro con el objetivo primordial de propiciar la actividad turística de manera ordenada, con respeto a la ecología de la zona y el impulso local para que inversionistas cuenten con la disposición de lotes para edificar hoteles, condominios, villas y residencias, entre otros, en un marco de sustentabilidad asegurado al cumplir el marco jurídico ambiental y ecológico.

Desde 1974 se han desarrollado siete CIP's, de los cuales cinco están posicionados en el mercado turístico, como son el de Cancún e Ixtapa (1974), Los Cabos (1976), Loreto (1976) y Huatulco (1984). En el caso de Playa Espíritu Teacapán, este nace como el primer desarrollo totalmente sustentable, ubicado en la zona sur del Estado de Sinaloa.

Sin embargo, y pese a que los CIP's creados por FONATUR son iconos distintivos, debe reconocerse que desde el año de 1984 (Huatulco) y hasta 2008, año en el que se registró el proyecto de inversión ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) para desarrollar un nuevo CIPS en la costa sur del Estado de Sinaloa, no se había logrado consumir un nuevo proyecto de esta magnitud, debido a:

1. Las administraciones anteriores del Fondo priorizaron el seguimiento de los CIP's existentes, sin atender sus propios límites de crecimiento, aunado los cambios en la demanda turística mundial que debieron de ser

analizados y posteriormente llevar a cabo la diversificación de nuevos proyectos y productos turísticos.

2. Escasa voluntad política, basada en una reducida coordinación entre los diferentes niveles de gobierno.
3. Limitaciones derivadas de la normatividad, especialmente en materia ambiental, que en su momento inhibieron el dar inicio a nuevos proyectos.
4. Modelos de Negocios insostenibles y/u obsoletos que no fueron actualizados.

Consciente de esto, la Administración Federal determinó la necesidad de crear nuevas estrategias que permitan seguir promoviendo el crecimiento planeado y sustentable de la inversión turística del país, además de promover el desarrollo regional y local, y respetando de manera irrestricta al medio ambiente, apoyándose para ello en la creación de un nuevo macro Proyecto Turístico Sustentable, concebido para atender las demandas del mercado internacional y servir de motor de desarrollo para la región, garantizando el desarrollo ordenado y sustentable, así como el respeto y conservación del medio ambiente.

El nuevo CIPS busca aportar al país significativos avances en materia de generación de empleos permanentes y bien remunerados, atracción de la inversión turística privada, captación de divisas y derrama económica a nivel regional, con estricto respeto a su entorno.

Para el logro de estos objetivos, se requiere impulsar una cartera diversificada de proyectos turísticos de inversión sustentable, con productos

orientados a los nichos de mercado especializados y las nuevas tendencias que marca el turismo internacional, aprovechando las riquezas naturales existentes y consolidando la demanda del mercado norteamericano de alto gasto, ampliando la afluencia de turismo europeo y asiático, así como generar nuevos productos y experiencias de la más alta calidad, que permitan atender a los segmentos más dinámicos del turismo mundial: naturaleza, cultura, aventura, náutico, golf, convenciones y salud, que enriquezcan y diversifiquen la oferta turística nacional.

Como resultado de la estrategia gubernamental, los Centros Integralmente Planeados han contribuido al desarrollo turístico, económico y social de su entorno y del país de manera relevante.

Ante el cambio de administración, FONATUR ha considerado hacer patente el compromiso indeclinable asumido por el Gobierno Federal de realizar una rendición de cuentas frente a la ciudadanía.

Con el propósito de transparentar la toma de decisiones y el ejercicio de los recursos públicos, el carácter democrático de la actual Administración Pública Federal permite que una de las principales obligaciones de gobierno sea rendir cuentas mediante la presentación de resultados y logros reconociendo, en su caso, las insuficiencias y los retos futuros. Esto no sólo es el primer referente para juzgar la labor realizada por esta administración, sino que eventualmente es una fuente de experiencia para las acciones del siguiente gobierno y un elemento para promover la continuidad y mejora en la gestión de proyectos y programas del sector turismo.

En ese marco se tomó la decisión de elaborar el presente Libro Blanco.

I.I Nombre del proyecto

Este libro presenta las acciones desarrolladas para la creación del Centro Integralmente Planeado Sustentable Playa Espíritu.

I.II Objetivos del proyecto

Con el desarrollo del Centro Integralmente Planeado Sustentable (CIPS) Playa Espíritu se pretende crear un destino autosuficiente, que complemente a la infraestructura turística de la región (Mazatlán), orientado a los mercados internacional y nacional, en el que se ofrezca vivienda turística, campos de golf, marinas y equipamientos turísticos de nivel internacional, que constituyan una nueva oferta urbano-turística en el ambiente de una ciudad costera que ofrece la posibilidad de una sociedad cosmopolita y multicultural. Con el desarrollo de este polo turístico se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

- Contribuir al impulso del desarrollo de una región altamente turística en la costa del Pacífico centro.
- Promover el aprovechamiento sustentable e integral de los atractivos naturales culturales, económicos y sociales de tal manera que oriente el trabajo multidisciplinario y la aplicación de estrategias de largo alcance, lo que mantendrá el control del proceso de crecimiento.
- Establecer las bases de la planeación del crecimiento urbano y su integración con el

medio ambiente, compatibilizando los usos del suelo con la vocación del territorio.

- Impulsar el turismo especializado de bajo impacto y una derrama económica significativa.
- Contar en el largo plazo con alrededor de 43,982 unidades de alojamiento de las cuales 10,223 serán cuartos de hotel, y 33,758 serán cuartos en viviendas, condominios, tiempos compartidos y villas.
- Crear alrededor de 220 mil empleos¹.
- Buscar su autosustentabilidad a largo plazo mediante la devolución o reembolso al FONATUR del 20% de los montos de predial que genere este CIPS para el mantenimiento y reinversión en el mismo.

I.III Período del proyecto

El período comprendido para realizar las acciones de planeación, diseño, urbanización y comercialización del CIPS Playa Espíritu Teacapán será de 2008 al año 2050, con un calendario sujeto a eventuales modificaciones de acuerdo al avance de las obras y los resultados que se vayan alcanzando.

I.IV Período de vigencia que se documenta

El presente libro blanco documenta las acciones y actividades realizadas en el CIPS Playa Espíritu Teacapán durante el período 2008 a julio de 2012.

¹ Dirección de Comunicación Social de FONATUR, comunicado 24/2011.

I.V Ubicación geográfica

El Centro Integralmente Planeado Sustentable CIPS Playa Espíritu Teacapán se localiza al sur del Estado de Sinaloa en la costa del Municipio de Escuinapa, en la región turística del Mar de Cortés, colinda al suroeste con la costa del Océano Pacífico; al sureste con linderos de zonas agrícolas

y el Estado de Nayarit; al norte con el límite del Área Natural Protegida (ANP) Marismas Nacionales de Sinaloa, y el canal de la zona costera de la laguna Los Cañales, así como con la brecha que comunica la zona agrícola con la carretera Escuinapa–Teacapán y la zona de la Reserva de la Biosfera Marismas Nacionales de Sinaloa.

Figura 1. Localización Geográfica



Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Entre la infraestructura federal y estatal de mayor importancia se encuentran el Aeropuerto Internacional y el Puerto de Mazatlán, así como la carretera Internacional México N-15, que en su tramo Escuinapa-Rosario-Mazatlán cruza las localidades de Escuinapa y el Rosario, continuando su recorrido hacia la localidad de Villa Unión y a la Ciudad de Mazatlán. Adicionalmente se dispone de la autopista federal Tepic-Villa

Unión, que presenta un trazo paralelo a la costa del Pacífico y en su desarrollo atraviesa la ciudad de Escuinapa al norte y poniente, y la cabecera del Rosario en la parte sur, permitiendo una fácil comunicación con Mazatlán. La autopista forma parte de la carretera Tepic-Mazatlán y del eje troncal México-Nogales con ramal a Tijuana, que es parte de uno de los principales corredores carreteros del Tratado de Libre Comercio.

Figura 2. Accesibilidad Regional



Carretera federal 15 Acceso norte a Escuinapa.



Autopista federal al sur del Rosario.



Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Adicionalmente se encuentra en construcción la carretera Durango-Mazatlán.

A nivel urbano-regional, el CIPS se encuentra inserto en un sistema de ciudades donde el centro jerárquico de la región es la Ciudad de Mazatlán debido a su nivel de concentración poblacional y la oferta de servicios y equipamientos regionales, seguido de este nivel están los núcleos urbanos de Escuinapa de Hidalgo y El Rosario, cabeceras municipales de los Municipios de Escuinapa y el Rosario respectivamente.

Las marismas forman parte del medio natural en la región y constituyen un elemento ambiental de importancia local. La Región alberga el 35% de las

135 mil hectáreas de áreas naturales protegidas con que cuenta el Estado de Sinaloa.

La más relevante para la región y el área de estudio es el ANP Marismas Nacionales, propuesta para su decreto como Reserva de la Biosfera Marismas Nacionales Sinaloa que abarca una superficie de 47,556.26 hectáreas, ubicadas dentro de los Municipios de Escuinapa y Rosario, y que colinda al sur con el Estado de Nayarit en la región conocida como Marismas Nacionales Nayarit.

I.VI Principales características técnicas

Este es el primer CIPS y está conceptualizado con un diseño de “Nuevo Urbanismo” donde la conservación de la naturaleza, escala peatonal, conectividad, mejoramiento de marismas, usos mixtos y hoteleros, zona náutica, arquitectura y diseño urbano de calidad, control de densidad, transferencia de valor, transporte limpio, estrategias de sostenibilidad y calidad de vida brindarán un destino único en el país.

El CIPS en conjunto tiene una capacidad total de 43,982 cuartos, distribuidos en una superficie de

2,381 hectáreas, lo que resulta en una densidad bruta de 18 cuartos por hectárea. A partir de la obtención de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional (MIA-R) y de la gestión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se definió la Etapa Prioritaria del CIPS, misma que cuenta con una capacidad máxima de 9,994 cuartos y una superficie aproximada de 716 hectáreas, quedando el resto de las etapas subsecuentes sujetas a la obtención de nuevas autorizaciones en materia urbana y ambiental.

Tabla de uso de suelo

Sector	No. lotes	Superficie. total (Has.)	Capacidad		Total
			Uso Hotelero	Uso Habitacional	
Etapa Prioritaria (Plan Parcial y MIA-R)	261	715.57	2,598	7,396	9,994
Etapas Subsecuentes	432	1,663.76	7,625	26,362	33,988
Total	693	2,381.24	10,223	33,758	43,982

Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Figura 3. Plan Maestro 2012



Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Las zonas vendibles dentro de la poligonal del CIPS se determinaron por su ubicación y características técnicas que fueran aptas para el desarrollo urbano, y donde se propone el desarrollo de proyectos turísticos, habitacionales, comerciales, mixtos, equipamientos e infraestructura. El área vendible consta de 1,280.00 hectáreas (has.) aproximadamente en donde:

- El proyecto cuenta con suelo apto para el desarrollo urbano, de acuerdo a la normatividad urbana y zonificación establecida en el Plan Parcial, y en los permisos ambientales aplicables.
- Como todos los proyectos de FONATUR, este contará con la infraestructura más moderna y necesaria para satisfacer los requerimientos futuros del nuevo CIPS.
- Cuenta con zonas específicas para vivienda, donde se prevé la integración de productos inmobiliarios que permitan ofrecer diversos tipos de vivienda de acuerdo con los diferentes estratos socioeconómicos de la población objetivo.
- Se construirán los equipamientos urbanos, turísticos y de infraestructura que detonen la actividad turística y urbana en el CIPS.
- El nuevo CIPS cuenta con los lineamientos normativos que fomentan edificaciones que cumplan criterios armónicos, tanto de diseño bioclimático como de imagen urbana, y que permitan realizar una gestión eficiente de los recursos de agua y energía.

- Se impulsará el crecimiento económico del desarrollo por medio del apoyo a la inversión y constitución de empresas en el nuevo CIPS.

Por la magnitud del proyecto se han identificado algunas características temáticas por zona, lo que permitió sectorizar el desarrollo según su vocación y aptitud territorial, buscando atender los diferentes segmentos de turismo, generando una mezcla de usos turísticos, residenciales y hoteleros, logrando con ello su diversificación y alta calidad de los productos y atractivos turísticos.

Asimismo, presentara dos tipos de traza urbana; la primera consiste en una traza lineal que se conforma por megalotes o clústers derivados a partir de ejes viales y que en su interior albergan equipamientos o zonas mixto-residencial; el segundo tipo ubicada en el poblado de apoyo, consiste en una estructura semi-reticular, definida por líneas rectas de dimensiones variantes en su estructura.

Sectores urbanos

El proyecto tiene una extensión 2,381 Ha, y para facilitar su desarrollo, operación e identificación con fines comerciales y operativos se subdividió en 12 Sectores Urbanos.

Los sectores urbanos se consideran como zonas de desarrollo caracterizadas por uno o más centros concentradores de servicios que comparten características o similitudes en términos de actividad, destinos, oferta de servicios e imagen urbano-paisajística.

Sector 1. Playa Las Cabras. Se ubica en la parte sur-centro del desarrollo, en la entrada de la marina principal, por lo que cuenta con una ubicación preferencial que aunada a la presencia de la franja de palmar de 700 metros de profundidad, la primera duna de 130 metros y a la presencia del mar, convierten al sector en un punto clave para el alojamiento de tipo turístico.

El sector se compone por resorts de alta categoría y dos clubs de playa. La imagen objetivo es una zona hotelera con adecuación y respeto por el entorno natural, donde destacan el palmar como elemento de la imagen en conjunto y de la composición arquitectónica, y el mar como el gran escenario. Polo de atracción: el mar.

Figura 4. Sectores Urbanos del CIPS Playa Espíritu Teacapán



Sector 2. Playa Espíritu. Su ubicación al centro de los dos canales de navegación y con frente de mar privilegia este sector residencial, mixto comercial y hotelero. El uso predominante es el mixto y en él se ubican hoteles tipo resorts de alta categoría, zonas residenciales con frente a parque y a canal, conexiones a través de malecones públicos, un parque urbano regional con equipamientos culturales, educativos y de asistencia social, un club de playa y acceso público, la playa pública y una rambla comercial para giros restauranteros, artesanales, galerías de arte, bares y discotecas.

La imagen objetivo es un centro de actividad para usuarios de distintas edades e intereses. La presencia de la franja de palmar es un elemento que jerarquizará las propuestas de diseño, desde un punto de vista ambiental, cultural y de imagen. Polos de atracción: parque urbano, canales, malecones y playa pública.

Sector 3. Laguna Blanca. Se ubica al norte del Boulevard Playa Espíritu Teacapán, le confiere un carácter urbano donde se contempla la ubicación de diversos espacios y equipamientos públicos, y la vinculación de zonas residenciales y habitacionales con zonas comerciales, residenciales y habitacionales. Se contempla la alternancia de vías de acceso vehicular con andadores peatonales y paseos que conectan con la zona de preservación ecológica ubicada al norte del sector. La imagen objetivo es un poblado de apoyo con usos urbanos y actividades que soporten la economía local. Se prevé la integración de elementos de amortiguamiento que resguarden la zona de preservación ecológica como la ubicación de una universidad y parques lineales. Polos de atracción: Centro urbano, universidad, plaza cívica.

Sector 4. Campo Verde/Las Cañas. Se ubica al centro del desarrollo y se compone por los campos de golf, campo verde y Las Cañas, los cuales funcionan como zona de transición espacial y visual entre los sectores de uso predominantemente urbano y los turísticos. La imagen objetivo es un “colchón verde” entre zonas urbanas, e incorpora en su paisaje flora del sitio y cuerpos de agua. En el sector se ubica parte importante de la red de ciclovías intraurbana y recreativa, aprovechando las vistas y ventanas generadas por el diseño de los campos de golf. Polo de atracción: Actividad deportiva y visuales.

Sector 5. La Isla. Se ubica en la parte central del desarrollo y se caracteriza por la presencia del canal, la isla, la marina y sus embarcaciones, el equipamiento deportivo y la secuencia de espacios públicos. La imagen objetivo es una zona con una amplia y atractiva gama de actividades turísticas, residenciales, comerciales y deportivas de alta categoría.

Se buscará fomentar la integración de los distintos espacios privados con los espacios públicos, por medio de parques, plazas, canales y malecones. Polo de atracción: isla, malecón, marina, deportes, club de yates.

Sector 6. La Puerta. Es el núcleo que se encuentra en el acceso al CIPS y por su cercanía a la red carretera se destinó con uso administrativo y es la zona receptora de servicios y de primer contacto. La zonificación de usos es lineal y hace énfasis en el equipamiento y comercios turísticos, vinculados por medio de un paseo central, de carácter peatonal. Mantiene una fuerte relación con la zona de conservación, para la que se ha diseñado un espacio de transición y amortiguamiento.

Sector 7. Marina El Calón. Se ubica en la parte central del desarrollo y se caracteriza por estar en colindancia con la marina El Calón y el segundo acceso a la Marina Principal. Por su ubicación, el sector se caracteriza por la presencia de usos hoteleros y comerciales para dar servicio a pequeñas embarcaciones marítimas.

La imagen objetivo es una zona comercial atractiva donde se podrán desarrollar actividades turísticas, residenciales, hoteleras, comerciales y deportivas de alta categoría. La presencia del palmar refuerza también las cualidades de la imagen y la posibilidad de crear un barrio marítimo. Polo de atracción: malecón, marina, deportes, hoteles.

Sector 8. Agua Brava. Ubicado al frente del Cerro La Puerta, es el sector destinado al desarrollo de tipo residencial media y baja densidad, el diseño colinda con una zona verde que permite generar conectividad entre los lotes turísticos y las zonas de conservación. La intención es que se consolide un circuito con el Parque Regional que mantenga la continuidad hacia la zona de conservación desde un aspecto ambiental y visual, y en el que se incluya el

equipamiento y las actividades adecuadas para tal efecto.

Sector 9. Playa El Palmar. Se ubica en el extremo noroeste del desarrollo y en contacto frente al mar, el atractivo del sector está destinado a desarrollos de tipo residencial y equipamiento turístico y hoteleros, por la proximidad al mar. Son lotes de dimensiones considerables en general y ubicados dentro de la franja del Palmar.

Sector 10. Agua Verde. Se encuentra localizado al noreste del destino y es una zona principalmente de uso residencial de baja densidad, su principal característica es el contacto con las zonas verdes como son los conectores urbanos tipo parque y la colindancia directa con la zona de marismas nacionales.

Sector 11. Playa Teacapán. La localización del sector es en el extremo sur del CIPS, y se define como un sector con menor densidad en cuanto a actividades y flujos se refiere. La zonificación predominante es de tipo residencial medio, pero dosificada con equipamiento turístico y uso hotelero, así como la presencia del campo de golf de 9 Hoyos, el mar y la franja de palmar.

Figura 5. Imagen Conceptual del CIPS Playa Espíritu Teacapán



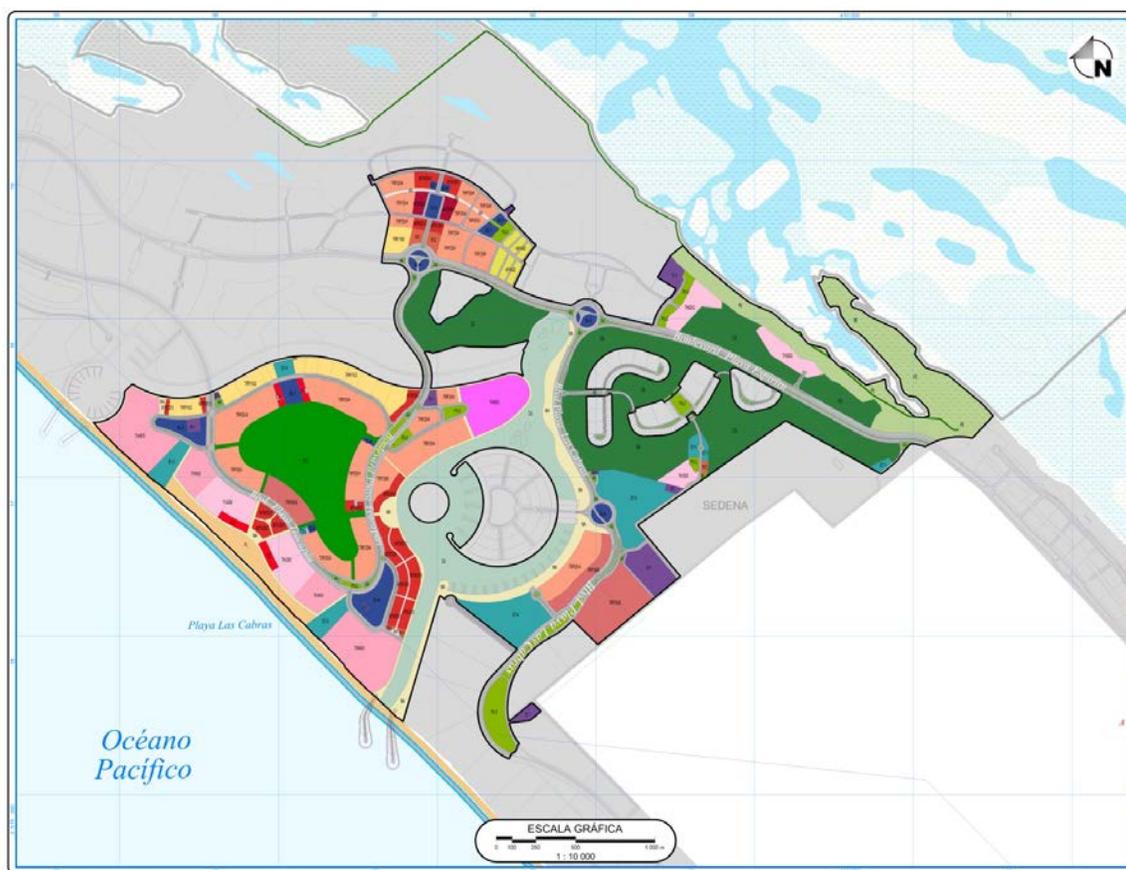
Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo

Sector 12. Área verde. Este sector se ubica al norte del desarrollo turístico y funciona como elemento de resguardo del Sistema de Marismas Nacionales. La imagen objetivo es consolidar una zona donde se realicen actividades de sensibilización, educación ambiental y ecoturismo, que sirva como zona de amortiguamiento entre el área protegida y el desarrollo urbano-turístico. Se incorporarán al sector paseos de sensibilización, ecosendas-ecovías, miradores, viveros, centros de información y control de visitantes, todos ellos desarrollados con instalaciones de bajo impacto, previa elaboración de un plan de manejo para la zona.

Polígono Prioritario

Partiendo de la Autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA – 2011) se definió un polígono con una capacidad de 9,994 cuartos, al que se denominó Polígono Prioritario, el cual en esencia es la Primera etapa del Desarrollo e incluye productos hoteleros, vivienda, y servicios y se constituye por los primero siete sectores urbanos, de acuerdo al Plan Parcial elaborado para dicho polígono, el horizonte de planeación es del 2012 al 2030.

Figura 6. CIPS Playa Espíritu Teacapán Polígono Prioritario



Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Tabla de Dosificación de Usos de Suelo del Polígono Prioritario

Uso	Clave	Superficie (M2.)	Superficie (Has.)	%	Capacidad Cuartos Equivalentes
Turístico Hotelero Alto	TH/60/5	110,192.20	11.02	1.54%	661
Turístico Hotelero Medio	TH/40/5	363,616.57	36.36	5.08%	1,454
Turístico Hotelero Bajo	TH/20/2	241,279.64	24.13	3.37%	483
Turístico Residencial Plurifamiliar Alto	TRP/50/6	211,768.14	21.18	2.96%	2,118
Turístico Residencial Plurifamiliar Medio	TRP/25/4	678,777.07	67.88	9.49%	3,394
Turístico Residencial Plurifamiliar Bajo	TRP/10/2	165,083.38	16.51	2.31%	330
Habitacional Plurifamiliar Bajo	HP/50/2	38,120.73	3.81	0.53%	386
Mixto Turístico Residencial Plurifamiliar Alto	MTR/50/4	21,758.03	2.18	0.30%	222
Mixto Turístico Residencial Plurifamiliar Medio	MTR/25/3	189,230.57	18.92	2.64%	946
Mixto sin alojamiento	M/2	16,535.71	1.65	0.23%	0
Comercial	C/2	31,253.38	3.13	0.44%	0
Equipamiento Infraestructura	EI	109,787.68	10.98	1.53%	0
Equipamiento Urbano	EU	128,824.44	12.88	1.80%	0
Equipamiento Turístico	ET	322,313.89	32.23	4.50%	0
Campo de Golf	CG	1,180,881.20	118.09	16.50%	0
Áreas Verdes	AV	17,897.29	1.79	0.25%	0
Parque Urbano 1	PU-1	446,673.34	44.67	6.24%	0
Parque Urbano 2	PU-2	51,518.42	5.15	0.72%	0
Malecón	MA	329,913.97	32.99	4.61%	0
Playa	PL	102,030.80	10.20	1.43%	0
Andador	AN	24,224.39	2.42	0.34%	0
Vialidad	V	1,162,161.68	116.22	16.24%	0
Preservación Ecológica	PE	494,432.20	49.44	6.91%	0
Cuerpo de Agua	CA	717,442.87	71.74	10.03%	0
Total		7,155,717.59	715.57	100.0	9,994

Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Estrategias ambientales

A fin de garantizar el adecuado desarrollo de la reserva territorial, se desarrollaron estrategias que permitirán proteger el valor ambiental dentro del sitio, cuyas condiciones naturales han sido

alteradas o se encuentran deterioradas, y donde se pretende regenerar los recursos naturales además de permitir actividades de aprovechamiento turístico y urbano. Las zonas donde aplicará la política de regeneración ambiental son las siguientes:

1. Franja costera de palmar.
2. La primera duna.
3. La zona de preservación ecológica colindante con el sitio RAMSAR.
4. Zonas destinadas a áreas verdes, parques urbanos y campos de golf.

Figura 7. Franja de Protección Ambiental



Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

En las áreas descritas se aplicarán lineamientos de edificación y ocupación del suelo, zonificación, normatividad urbana y programas de conservación, algunas estrategias de desarrollo integral son las siguientes:

- Se fomentarán acciones de reforestación mediante el empleo de una paleta vegetal que integre especies locales y endémicas de la región.
- Respeto a la franja de 100 metros colindante al sitio RAMSAR (Marismas Nacionales) y con destinos de preservación ecológica.
- Se implementarán programas para la protección y conservación de recursos naturales.
- Se implementarán programas de educación y manejo ambiental por parte de los visitantes y usuarios de zonas con valor ecológico.

- Se fomentará la integración de grupos verdes que promuevan prácticas sustentables y coadyuven a la obtención de certificaciones en materia ambiental.

Figura 8. Franja de Transición Ambiental



Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Expectativas de Desarrollo

Con este nuevo destino turístico, FONATUR busca la consolidación del mismo, mediante la atención de estructura básica y funciones administrativas que se norman por los manuales de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), garantizando su cobertura, y mediante estrategias de obra, se busca el crecimiento planificado por sector el cual brinde atractivos al sitio y garantice su cobertura de servicios de infraestructura, procurando con ello crear una imagen urbana

adecuada y consolidar la estructura urbana propuesta.

Dentro del CIPS se impulsará el fomento a las actividades de agroturismo, buscando con ello generar una conciencia y apoyo a las actividades primarias.

Infraestructura

En cuanto a proyectos de infraestructura necesarios para el desarrollo del CIPS se consideró

una red vial de aproximadamente 60.3 km la cual contempla 4 tipos de vialidades: principal, secundaria, media y terciaria, el total que ocupan dichas vialidades es 237 ha. Las vialidades primarias formarán un circuito que permitirá la comunicación a cualquier punto del desarrollo y hacia el exterior; las vialidades secundarias son de carácter complementario y las medias y terciarias están consideradas para movimientos locales dentro de los complejos comerciales y habitacionales definidos. Tienen un trazo curvilíneo y se adapta a las condiciones topográficas, salvaguardándolo de cualquier evento de inundación, en general va arriba del terreno natural.

Derivado de la planeación de este desarrollo turístico, en la cual se plantea la construcción de varias marinas, así como de canales de navegación e intercomunicación entre estas, surge la necesidad de construcción de varios puentes para garantizar la comunicación terrestre en esta zona para el desplazamiento de turistas, visitantes y habitantes.

Como infraestructura eléctrica se contempla el proyecto de una red de distribución eléctrica subterránea a lo largo de las vialidades con conductor en media tensión, sin estructuras visibles para el desarrollo y con la capacidad eléctrica necesaria digna de un destino turístico de nivel mundial, se tiene planeado la instalación de una central de generación eléctrica a partir de módulos fotovoltaicos, la cual tendrá una capacidad instalada de 500 kilowatts y una generación aproximada de 762,405 kw anual.

Con la implementación de esta central se busca generar energía eléctrica e inyectarla a la red de distribución local en un nivel de media tensión y a

través del esquema autorizado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) denominado "medición bidireccional".

En materia de agua potable y agua gris tratada se proyectan redes de distribución a presión a base de tubería de PVC de 18 a 3 pulgadas de diámetro con sus respectivas cajas de operación de válvulas en los cruceros, las redes de alcantarillado de aguas negras y alcantarillado de aguas grises están proyectadas a base de tubería de PVC sanitario a gravedad desde 30 hasta 91 cm, así como de cárcamos de bombeo de hasta 50 m³ de capacidad para conducir el agua hasta las plantas de tratamiento de aguas residuales las cuales son del tipo modular, diseñadas bajo el proceso de lodos activados con aireación extendida.

Los proyectos de redes de alcantarillado pluvial son a base de tubería de PVC sanitario desde 30 hasta 76 cm de diámetro con sus coladeras para el drenaje de las vialidades, así como alcantarillas u obras de drenaje para el cruce de los arroyos con las vialidades, también se proyectan las redes de riego de áreas verdes con tubería de PVC hidráulico en diámetros de 12 a 4 pulgadas de diámetro en líneas principales y de 2 ½ pulgadas en las líneas secundarias.

Los proyectos de la infraestructura portuaria comprenden canales de acceso y de navegación para los cuales sus márgenes serán de enrocamiento, al igual que los rompeolas para evitar relativamente el ingreso de sedimentos en suspensión hacia los canales de navegación, garantizar su estabilización parcial y proporcionar la suficiente calma a las embarcaciones turísticas hacia el interior de las áreas de agua de las marinas, cuyos muelles serán con módulos

flotantes de concreto o de patente a base de estructura de aluminio, los cuales tendrán pilotes de acero guía y rodillos para la flotación vertical y su fijación; para la interconexión terrestre se usarán rampas de aluminio de patente apoyadas en los módulos flotantes y articuladas en el andador o malecón.

I.VII Unidades administrativas participantes

En el desarrollo de las acciones documentadas en el libro intervinieron desde los estudios de pre factibilidad pasando por la elaboración del Plan Maestro, hasta las acciones que el día de hoy se vienen realizando, las siguientes áreas funcionales de esta Entidad:

- Dirección Adjunta de Desarrollo (DAD).
- Dirección Adjunta de Administración y Finanzas (DAAF).

- Dirección Adjunta de Comercialización (DAC).
- Dirección Ejecutiva de Gestión Estratégica (DEGE).

La información presentada en este Libro Blanco ha sido recabada y consolidada por la Dirección Adjunta de Desarrollo (DAD).

FONATUR pretende mediante la elaboración y presentación de este documento, propiciar la transparencia en la gestión pública, la rendición de cuentas y el acceso a la información por parte de los ciudadanos interesados en el proyecto CIPS Playa Espíritu, Teacapán, que por su alto impacto social, económico y regional, representa una de las acciones estratégicas del Gobierno Federal para, a través de la actividad económica del sector turístico, promover el desarrollo regional y nacional, así como la imagen de México en el mundo.

I.VIII Nombre y firma del titular de la entidad

**MTRO. ENRIQUE CARRILLO LAVAT
DIRECTOR GENERAL DEL FONDO NACIONAL
DE FOMENTO AL TURISMO**



II. Fundamento legal y Objetivo del libro blanco

II.I Fundamento legal del libro blanco

El Libro Blanco del CIPS Playa Espíritu, Teacapán se fundamenta en los siguientes preceptos legales:

- Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos. Artículo 8, Fracción IV.
- Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental. Artículos 1 y 7.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Artículos 3, fracción III, 9 y 37.
- Reglamento de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental. Artículo 8.
- Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública Artículos 1 y 6.
- Acuerdo para la Rendición de Cuentas de la Administración Pública Federal 2006-2012. Artículos 1 y 6.
- Lineamientos para la Elaboración e Integración de los Libros Blancos y de Memorias Documentales.
- Programa Nacional de Rendición de Cuentas, Transparencia y Combate a la Corrupción 2008-2012.

II.II Objetivo del libro blanco

El presente libro blanco elaborado por FONATUR, tiene como objetivo dejar constancia documental del desarrollo del proyecto Centro Integralmente Planeado Sustentable Playa Espíritu Teacapán, Sinaloa presentando de

manera ordenada, cronológica, documentada y transparente, las acciones relevantes realizadas durante el período comprendido entre los años 2008 y 2012, para transparentar la toma de decisiones y ejercicio de recursos, rendir cuentas a la ciudadanía y fortalecer la confianza en las instituciones del Estado y particularmente en este organismo.



III. Antecedentes

Durante el período de 2003 a 2007, FONATUR realizó trabajos prospectivos de áreas territoriales con potencial turístico en la región del Mar de Cortés, debido a ello se analizaron más de 30 predios en Baja California, Baja California Sur, Sonora, Sinaloa y Nayarit. Los factores de análisis a considerar con éste propósito fueron los siguientes:

- Condiciones de la propiedad de la tierra.
- Características básicas del inmueble.
- Potencial turístico del sitio y atractivos turísticos en su área de influencia.
- Capacidad turística del sitio.
- Características del medio natural.
- Contexto socioeconómico
- Características de los sistemas urbanos de soporte.
- Accesibilidad aérea y terrestre.
- Condiciones normativas de uso de suelo en materia urbana y ambiental.
- Opciones de dotación de servicios de infraestructura regional: accesos viales, suministro de energía eléctrica y de agua potable.

Para la evaluación de la propiedad de la tierra se analizaron las condiciones y características básicas, régimen de propiedad, para determinar la viabilidad y los procedimientos y plazos indispensables para instrumentar su posible adquisición. A considerar se encuentran factores como la superficie, colindancias, configuración del terreno y la emisión de un juicio sobre la factibilidad de su aprovechamiento.

Como resultado de ésta prospección se identificó el predio Las Cabras, situado en el Municipio de Escuinapa, al sur del Estado de Sinaloa, como un sitio con amplio potencial para desarrollar un nuevo centro turístico.

Además de las facilidades y ventajas institucionales que el sitio ofrecía (interés de autoridades locales, ambiente político y social adecuado, existencia de planes de desarrollo regional, etc.), se determinaron las siguientes fortalezas y oportunidades existentes²:

Fortalezas

- Tenencia de la tierra sin irregularidades.
- Colindancia con el ANP Marismas Nacionales.
- 12 km de frente de mar con una franja de palmar de 700 m de profundidad.
- Cercanía relativa al aeropuerto internacional de Mazatlán.
- El servicio aéreo a ciudades nacionales como el Distrito Federal y Guadalajara es muy eficiente.
- Existe servicio aéreo local de y hacia Monterrey aunque es menos frecuente.

Oportunidades

- Gestión ambiental de la reserva de la biósfera y restauración de manglares.
- Aprovechamiento de los atractivos locales y regionales (natural, cultural y mar).
- Potencial a largo plazo para desarrollar un aeropuerto regional en Teacapán.
- En virtud de su costo de adquisición y de los financiamientos contratados para su desarrollo

² Estudio de Mercado CIP Teacapán, Escuinapa, Sinaloa, México. Norton Consulting (2008).

se tiene que establecer con base en futuros estudios financieros y mercadológicos un nuevo modelo de rentabilidad social, turístico y financiero.

Con base en esos elementos, en 2006 se tomó la decisión de iniciar las acciones y gestiones necesarias para la adquisición de la reserva territorial donde se desarrollaría lo que se definió en un principio como el CIP Costa del Pacífico, al que se le agregó después la ubicación Teacapán y a fin de facilitar su posicionamiento como marca-destino a nivel internacional, se definió también como Playa Espíritu Teacapán.

El área considerada originalmente para formar esa reserva fue de 2,284 hectáreas, adquirida en el año de 2008, la cual fue complementada con una segunda adquisición en 2009 para alcanzar una superficie total de 2,381 hectáreas.

En este contexto, el proyecto del nuevo CIPS se enmarcó dentro del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, el Programa Sectorial de Turismo 2007-2012 y el Proyecto México 2030, con el objetivo de crear un polo turístico de impacto nacional e internacional, en una zona del país donde prevalecen importantes rezagos económicos y sociales.

Asimismo, y en el marco de coordinación que en materia de planeación urbana existe en los tres niveles de gobierno, se signaron diversos convenios de colaboración a fin de contar con instrumentos de planeación actualizados, oportunos, y congruentes que permitan ordenar adecuadamente el territorio donde se ubica el CIPS, y permitan evitar impactos a nivel regional.

IV. Marco Normativo aplicable a las acciones realizadas durante la ejecución del proyecto

El proceso de creación de CIPS Playa Espíritu Teacapán, Sinaloa, desde la planeación hasta su ejecución, se realizó bajo el marco de los diversos ordenamientos normativos de carácter federal y estatal que FONATUR aplicó de manera estricta y responsable.

A continuación se enumeran las leyes y reglamentos relevantes y de aplicación vigente durante los diferentes procesos de la realización del CIPS en su primera y segunda etapas.

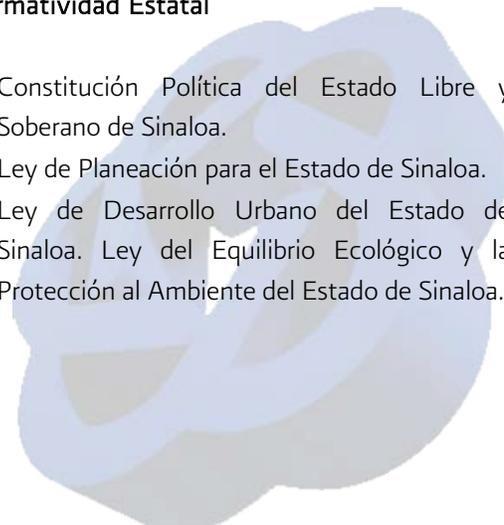
Normatividad Federal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículos 25, 27 y 115.
- Ley Federal de las Entidades Paraestatales. Capítulos I, IV y V.
- Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
- Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental. Artículos 1 y 7.
- Ley General de Vida Silvestre. Artículo 60.
- Ley General de Bienes Nacionales. Títulos 1º, 3º, 4º y 6º.
- Ley General de Turismo. Artículos 42 y 44.
- Ley General de Asentamientos Humanos. Artículos 3, 9 y 12.
- Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. Artículos 1, 23 y 28.
- Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Capítulo I.

- Ley de Planeación Capítulos II, III y V.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Artículos 1, 3, 42 y 47.
- Ley de Coordinación Fiscal.
- Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas.
- Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- Ley de Vivienda, Título II.
- Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas.
- Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
- Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
- Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003 (DOF 10-04-2003).
- Presupuesto de Egresos de la Federación del periodo 2007-2012.

Normatividad Estatal

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sinaloa.
- Ley de Planeación para el Estado de Sinaloa.
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa. Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Sinaloa.



V. Vinculación del proyecto con el PND y programas sectoriales, institucionales, regionales y/o especiales

En el marco programático federal, el CIPS Playa Espíritu, Teacapán, Sinaloa, es congruente y está alineado con el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, donde se inscribe la estrategia de “Hacer del turismo una prioridad nacional para generar inversiones, empleos y combatir la pobreza, en las zonas con atractivos turísticos competitivos”, por lo que a partir de la construcción y operación del CIPS se estarán generando empleos y nuevas fuentes de desarrollo económico y social para las localidades de apoyo de la Región Sur de Sinaloa.

Asimismo, el CIPS también es parte de la estrategia de “Mejorar sustancialmente la competitividad y diversificación de la oferta turística nacional, garantizando un desarrollo turístico sustentable y el ordenamiento territorial integral”, dado que contribuirá a incrementar la competitividad de la oferta turística a partir de la construcción de oferta de calidad, bajo preceptos de sustentabilidad; respetando la norma y legislación aplicable en materia ambiental y de ordenamiento territorial.

El CIPS forma parte de una estrategia clave del Programa Sectorial de Turismo 2007-2012, particularmente de las acciones encaminadas a la “Revisión de las estrategias regionales de los Centros Integralmente Planeados de FONATUR y de nuevos centros turísticos, incluyendo estrategias de lanzamiento, fortalecimientos y diversificación, con criterios de desarrollo regional”.

Por lo tanto, el desarrollo y construcción del CIPS forma parte de una meta específica de la presente administración para contribuir a consolidar el desarrollo turístico del país con la generación de nuevos proyectos y productos turísticos que permitan la diversificación de la oferta, y fomenten el desarrollo regional, a partir de la atracción de inversión en los proyectos detonadores propuestos, con la consecuente generación de empleos, y de otros beneficios directos a la población local.

Los productos turísticos que se ofrecerán están plenamente integrados a la naturaleza y al entorno cultural, una meta acorde a los mercados de bajo impacto ambiental y de mayor capacidad de gasto.

Otros programas institucionales considerados en el desarrollo del CIPS es el Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2007-2012 por la aplicación de criterios de sustentabilidad en cuanto a la construcción de obras y la gestión de recursos hídricos y energéticos. También se sujeta al Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California por la aplicación de acciones preventivas y correctivas para mitigar posibles impactos al medio ambiente.

En el marco estatal, conforme al Proyecto de Plan Parcial para la Primera Etapa de Consolidación del CIPS Playa Espíritu Teacapán, alinea sus objetivos y estrategias con el Plan Estatal de Desarrollo de Sinaloa 2011-2016, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa (PEDU 2007) y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial de Sinaloa (PEOT 2010).

En lo referente al Plan Regional de Desarrollo Urbano-Turístico Rosario-Teacapán (PRDUT R-T 2008), la creación del CIPS se alinea al

objetivo de conformar esta región como un destino turístico-económico, a partir de la distribución ordenada del crecimiento bajo un esquema de desarrollo sustentable que impulse y brinde seguridad jurídico-territorial a las inversiones en el sector turístico en la zona costera del sur del Estado.

En los párrafos siguientes se recopila una síntesis de los aspectos del proyecto que resultan congruentes con los objetivos y estrategias de los instrumentos de planeación a nivel nacional, estatal y municipal que enmarcan su desarrollo:

Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012

Eje rector 2. Economía competitiva y generadora de empleo

Objetivo:	Estrategias:	Congruencia:
Hacer de México un país líder en la actividad turística, a través de la diversificación de sus mercados, productos y destinos, así como del fomento a la competitividad de las empresas del sector de forma que brinden un servicio de calidad internacional.	Hacer del turismo una prioridad nacional para generar inversiones, empleos y combatir la pobreza, en las zonas con atractivos turísticos competitivos. Mejorar sustancialmente la competitividad y diversificación de la oferta turística nacional, garantizando un desarrollo turístico sustentable y el ordenamiento territorial integral.	A partir de la construcción y operación del CIPS se estarán generando empleos y nuevas fuentes de desarrollo económico y social para las localidades de apoyo del ámbito subregional. El CIPS contribuirá a incrementar la competitividad de la oferta turística a partir de la construcción de oferta de calidad, bajo preceptos de sustentabilidad; respetando la norma y legislación aplicable en materia ambiental y de ordenamiento territorial.
Apoyar a la población más pobre a elevar sus ingresos y a mejorar su calidad de vida, impulsando y apoyando la generación de proyectos productivos.	Emprender acciones para propiciar el empleo en zonas donde se genera la expulsión de personas, procurando convertirlas en zonas receptoras de inversión, generando oportunidades regionales de trabajo y producción.	La tendencia de crecimiento natural de las localidades ha sido decreciente, pero a partir de la generación de proyectos como el CIPS, se generarán nuevas oportunidades de empleo, cambiando la tendencia de crecimiento poblacional y disminuyendo la expulsión de población.
Lograr un patrón territorial nacional que frene la expansión desordenada de las ciudades, provea suelo apto para el desarrollo urbano y facilite el acceso a servicios y equipamiento en comunidades tanto urbanas como rurales.	Impulsar el ordenamiento territorial y el desarrollo regional a través de acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil, impulsando el desarrollo social con enfoque de largo plazo, al reducir las disparidades regionales, compensar a las regiones rezagadas y distribuir jerárquicamente los equipamientos.	El Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS permitirá disminuir las disparidades regionales, al establecer de manera precisa usos y compatibilidades de suelo, y estimar los requerimientos de equipamiento e infraestructura urbana necesarios para garantizar a la población actual y futura la satisfacción de sus necesidades.

Objetivo 3

Objetivo:	Estrategias:	Congruencia:
Disminuir las disparidades regionales a través del ordenamiento territorial e infraestructura social que permita la integración de las regiones marginadas a los procesos de desarrollo y detone las potencialidades productivas.	Impulsar el ordenamiento territorial nacional y el desarrollo regional mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil. Prevenir y atender los riesgos naturales en acciones coordinadas con la sociedad civil.	El Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS, a través de las estrategias y acciones planteadas, prevé frenar el crecimiento urbano en zonas no aptas para el desarrollo, integrando mecanismos para la protección de zonas con valor ambiental.

Programa Sectorial de Turismo

Objetivo:	Estrategias:	Congruencia:
<p>Aprovechar de manera sustentable el potencial de los recursos culturales y naturales y su capacidad para transformarse en oferta turística productiva, creando servicios y destinos competitivos, dando opciones de desarrollo y bienestar para los individuos de las comunidades receptoras urbanas, rurales y costeras, así como para las empresas sociales y privadas.</p>	<p>Revisión de las estrategias regionales de los Centros Integralmente Planeados de FONATUR y de nuevos centros turísticos, incluyendo estrategias de lanzamiento, fortalecimientos y diversificación, con criterios de desarrollo regional.</p> <p>Identificación y priorización de inversiones y acciones de política pública con criterios regionales de fortalecimiento y diversificación de Centros Integralmente Planeados (CIP).</p>	<p>El desarrollo y construcción del CIPS forma parte de una meta específica de la presente administración para contribuir a consolidar el desarrollo turístico del país con la generación de nuevos proyectos y productos turísticos que permitan la diversificación de la oferta, y fomenten el desarrollo regional, a partir de la atracción de inversión en los proyectos particulares propuestos dentro del presente Plan Parcial, con la consecuente generación de empleos, y otros beneficios directos a la población local.</p>

Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2007-2011

Objetivo:	Estrategia:	Congruencia:
<p>Fomentar proyectos sustentables que permitan mejorar la calidad de vida y crear riqueza, pero que al mismo tiempo conserven nuestros recursos naturales</p>	<p>Promover que las actividades productivas incorporen y se apropien de los conceptos de prevención de la contaminación y eco-eficiencia.</p>	<p>El Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS, satisface las expectativas referidas, ya que considera la aplicación de criterios de sustentabilidad para el desarrollo del CIPS, principalmente en la edificación y en la gestión de recursos hídricos y energéticos.</p>

Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California

Objetivo:	Estrategia:	Congruencia:
<p>La Unidad de Gestión Ambiental Costera 13, denominada "Sinaloa Sur - Mazatlán, presenta aptitudes predominantes para el Turismo, entre otras.</p>	<p>Las actividades productivas que se lleven a cabo en esta UGAC deberán desarrollarse de acuerdo con las acciones generales de sustentabilidad, con el objeto de mantener los atributos naturales que determinan las aptitudes sectoriales.</p>	<p>El Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS, considera que durante el desarrollo del CIPS se lleven a cabo acciones para la conservación de los ecosistemas presentes, y se apliquen acciones preventivas y correctivas para mitigar los posibles impactos al medio ambiente, dentro de las cuales se establecen franjas de protección el manglar y la primera duna.</p>

Plan Estatal de Desarrollo 2011 - 2016

Objetivo:	Estrategia:	Congruencia:
Promover el desarrollo urbano competitivo y sustentable mediante la ordenación del territorio... y la creación de infraestructura que fortalezca el desarrollo urbano integral y sustentable de las regiones.	Dotar el territorio del Estado de Sinaloa de los ordenamientos legales que le permitan usar, desarrollar y ocupar el suelo de manera ordenada y bajo criterios de sustentabilidad; y concluir los planes de desarrollo urbano que se encuentran en proceso de diagnóstico por FONATUR y Teacapán, Isla del Bosque, Agua Verde y Rosario.	El Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS, permitirá contar con un instrumento de planeación que garantice la ocupación ordenada del territorio de Isla del Bosque, dentro de su ámbito de aplicación.
Incrementar el valor turístico de Sinaloa al ofertar experiencias de calidad internacional que cuenten con altos estándares de seguridad, servicios y productos turísticos certificados. Convertir el desarrollo con sustentabilidad en un factor clave para hacer de Sinaloa una entidad más atractiva para la inversión.	Incrementar la competitividad de las experiencias turísticas del estado y crear nuevos productos. Generar desarrollo regional y local que propicie bienestar para todos los sinaloenses. Impulsar la política turística a largo plazo.	El desarrollo y construcción del nuevo CIPS Costa Pacífico, incluye la creación de productos turísticos novedosos y de calidad que contribuirán a enriquecer la oferta turística estatal y las experiencias de los visitantes. El desarrollo de estos productos, así como la utilización del suelo y los recursos naturales se realizarán bajo criterios de sustentabilidad ambiental, considerando la normatividad aplicable.

Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa 2007

Objetivo:	Estrategia:	Congruencia:
Potencializar el desarrollo de localidades turísticas, que funjan como elementos generadores de actividades culturales, deportivas, ambientales, que fortalezcan una imagen de la entidad como un polo turístico de altura, cuyas sinergias económicas desborden en externalidades y beneficios monetarios para las comunidades de la entidad.	Impulsar el desarrollo planificado de los centros de población en base a nuevas formas de organización territorial, permitiendo el impulso de un desarrollo urbano con sentido humano, en el que habitantes de comunidades de un rango bajo y medio, tengan disponibilidad de servicios básicos y comunicación.	El CIPS Costa Pacífico, se inscribe en los Sistemas de Regiones, Localidades Estructurales, Turístico y de Áreas naturales Protegidas, plantea una normatividad tendiente a la regulación del desarrollo urbano del ámbito subregional, asegurando una organización territorial con disponibilidad de servicios básicos y con sentido humano, promoviendo el desarrollo regional.

Plan Regional de Desarrollo Urbano-Turístico Rosario Teacapán

Objetivo:	Estrategias:	Congruencia:
Propiciar el desarrollo de productos turísticos competitivos a nivel internacional, para la captación de segmentos de mercado de alto gasto y estadia, en un marco de sustentabilidad ambiental.	Establecer acciones para la diversificación y consolidación de productos turísticos exitosos.	El proyecto permitirá impulsar el desarrollo en el sector turístico del Municipio, bajo un contexto de sustentabilidad ambiental, a partir de usos de suelo y normatividad de construcción que permitan el desarrollo de productos turísticos dirigidos a diversos segmentos de mercado.
Aprovechar los recursos naturales de la región de manera sustentable, a través de una planeación territorial (urbana y turística) que integre actividades compatibles y no degradantes del medio físico, estableciendo instrumentos que permitan la protección y conservación de las áreas susceptibles, garantizando la permanencia de los recursos naturales y turísticos.	Ordenamiento territorial con definición de usos de suelo para las zonas con potencial turístico. Establecer acciones para la conservación y protección de los recursos naturales y ecosistemas presentes en el la región.	Los usos propuestos y definidos en el Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS, particularmente los usos de aprovechamiento turístico, son compatibles hacia el entorno ya que se prevé en sus diferentes etapas la protección y conservación de áreas relevantes como es el caso particular del manglar, en cuya colindancia se contempla una zona de conservación de 100 metros.

Programa Estatal de Ordenamiento Territorial de Sinaloa

Objetivo:	Estrategia:	Congruencia:
Ordenamiento territorial estatal de manera ordenada y sustentable.	Aprovechar las vocaciones turísticas potenciales presentes en la región para el desarrollo de diversos segmentos de mercado.	El proyecto aprovecha la ventaja comparativa de entorno para potenciar el desarrollo turístico regional en segmentos de sol y playa, retirados, naturaleza y holístico entre los más significativos.

Plan Municipal de Desarrollo de Escuinapa 2011-2013

Objetivo:	Estrategias:	Congruencia:
Promocionar y fortalecer la rama turística del municipio de Escuinapa, incrementando con ello el número de personas que nos visitan, respetando siempre nuestro entorno natural.	Seguimiento y valoración del Instrumento de Planeación que guiará el Desarrollo del Centro Integralmente Planeado Sustentable que se está desarrollando en el Municipio por parte de FONATUR.	La elaboración del Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS da cumplimiento al objetivo de crear un instrumento de planeación que guíe el desarrollo urbano en el CIPS.
Revisión, gestión, construcción y adecuación de la infraestructura y obra pública del municipio	Controlar los usos de suelo y señalar claramente los destinos y reservas territoriales	Como instrumento de planeación urbana, el Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS permitirá atender estos objetivos a partir de la definición específica de requerimientos urbanos en el ámbito subregional del CIPS.
Ofrecer a la sociedad servicios públicos de calidad y eficientes, con innovaciones tecnológicas y profesionalización de los servidores públicos encargados de ello.	Ampliar y mejorar la cobertura y calidad de todos los servicios públicos municipales	Con la estimación de los impactos y metas provocadas por la construcción del CIPS, se están calculando la infraestructura y equipamiento necesario para atender los requerimientos de la población, promoviendo la atención de los déficits actuales y de los nuevos requerimientos
Revisión, gestión, construcción y adecuación de la infraestructura y obra pública del municipio.	Actualizar el Reglamento Municipal de Construcciones.	Dentro de las acciones del Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS se plantean las mejoras al Reglamento de Construcciones.
Promover ampliamente una cultura de prevención de riesgos para reducir accidentes y afrontar situación de emergencia, de manera profesional, eficaz y oportuna	Diseñar e implementar programas de protección que permitan prevenir riesgos y desastres. Identificar zonas de alto riesgo para la prevención de desastres e informar a la población.	El Plan Parcial de la Primera Etapa de Consolidación del CIPS incluye estrategias para la mitigación y prevención de riesgos en aquellas zonas que el mismo Plan reconoce como de mayor vulnerabilidad ante eventos naturales extremos.

VI. Síntesis ejecutiva del proyecto

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, en su meta prioritaria “Hacer del turismo una prioridad nacional para generar inversiones, empleos y combatir la pobreza, en las zonas con atractivos turísticos competitivos”, realizó diversos estudios de prefactibilidad a nivel nacional, a fin de identificar sitios propicios para impulsar la actividad turística como detonador del desarrollo económico, a partir de la creación de la planeación y ejecución de polos turísticos.

Dado que la región del Mar de Cortés presenta el mayor crecimiento en inversión y construcción de oferta turística en el país durante los últimos años, en el período de 2003 a 2007 se analizaron diversos puntos geográficos en el área para la creación de un nuevo centro turístico.

Derivado de ese análisis, se tomó la decisión de realizar los estudios previos tendientes a crear el CIPS Playa Espíritu Teacapán en el Municipio de Escuinapa del Estado de Sinaloa, ubicado en una de las zonas de mayor potencial y belleza natural de esa entidad y donde se encuentra la zona estuarina más grande de México, denominada Marismas Nacionales.

Esa zona comparte los atributos naturales que caracterizan a la región del Mar de Cortés, pero con condiciones más cálidas y estables.

La adquisición de la reserva territorial requerida para el desarrollo del nuevo centro turístico es un evento crucial dentro del proceso de planeación; la disponibilidad de un gran predio con amplio potencial y viabilidad de desarrollo turístico, en

condiciones de plena seguridad en su régimen de propiedad de la tierra, constituye la base fundamental.

Para ello en 2007 se realizó el deslinde del predio Las Cabras en el Municipio de Escuinapa, definiendo un área de 2,284.26 hectáreas, susceptibles de ser adquiridas para formar la reserva territorial necesaria. Posteriormente se efectuó el análisis de pre-factibilidad ambiental, técnica y financiera y un Plan Maestro Conceptual.

Debido a los resultados favorables del estudio de pre-factibilidad, el 17 de septiembre de 2008, en su Séptima Sesión Extraordinaria, el Comité Técnico de FONATUR autorizó la creación del CIPS originalmente denominado Costa Pacífico y aprobó la adquisición de la reserva territorial respectiva. ([Anexo 6.1](#)).

Luego de realizar los avalúos respectivos, obligatorios conforme a la normatividad en la materia y con la correspondiente autorización del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), en 2008 se formalizó la adquisición del predio de Las Cabras, con un costo aproximado de 1,200 mdp (Mil doscientos millones de pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 6.2](#)).

Cabe señalar que esa reserva territorial se amplió a 2,381 hectáreas mediante una segunda adquisición en 2009, de 93.48 hectáreas con un costo de 9.47 mdp. ([Anexo 6.3](#)).

Posterior a la conclusión de los estudios de prefactibilidad y adquisición de la reserva territorial, en el 2008 el Presidente de la República anunció la creación del “Centro Turístico Integralmente Planeado Costa Pacífico”,

en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa, el cual se perfiló como el proyecto de infraestructura turística más importante emprendido por el FONATUR en los últimos 35 años.

Aprovechando las instalaciones existentes en el predio, se hicieron las adecuaciones para contar con una casa de visitas y un espacio para llevar a cabo la promoción del destino ante eventuales inversionistas.

Terminadas las obras iniciales, para el 2009 se puso en marcha oficialmente el nuevo Centro Integralmente Planeado. El nombre oficial del nuevo destino turístico fue oficializado por el Presidente de la República en los actos del Día Mundial del Turismo, celebrado el 27 de septiembre de 2011, y se denominó como CIPS Playa Espíritu.

Posteriormente, en el marco de los convenios de planeación con el Gobierno del Estado de Sinaloa, el proyecto se denominó como **Centro Integralmente Planeado Sustentable Playa Espíritu Teacapán.**

El proyecto del CIPS Playa Espíritu está enfocado hacia el desarrollo sustentable y busca ser un proyecto integral y económicamente viable para beneficio de la sociedad y el cuidado del medio natural. A partir de esta premisa, el proyecto se gestó con base en una nueva dinámica que implica un proceso de planeación que tiene como prioridad el conocimiento a fondo de las características físicas del sitio y su entorno.

El CIPS en conjunto tiene una capacidad total de 43,982 cuartos, distribuidos en una superficie de 2,381 hectáreas, lo que resulta en una densidad bruta de 18 cuartos por hectárea. El CIPS se

realizó con una visión que integra elementos como: desarrollo polinuclear, conformado por 12 sectores urbanos que se diferencian por los diferentes atractivos que ofrecen, según la potencialidad del sitio donde se ubican.

Entre los equipamientos turísticos y urbanos que se contemplan dentro del CIPS se cuenta con: isla turística, zona deportiva, núcleo náutico, campos de golf, ramblas comerciales, malecones, hoteles, villas y residenciales, clubes y accesos a playa, parques y espacios públicos.

La principal infraestructura que se ubica en el CIPS consiste en proyectos de distribución de agua potable, ingeniería urbana integral y principales vialidades, además de la medición y procesamientos oceanográficos.

A partir de la obtención de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional y de la gestión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se definió la Primera Etapa del CIPS, que cuenta con una capacidad máxima de 9,994 cuartos y una superficie aproximada de 716 hectáreas, quedando el resto de las etapas subsecuentes sujetas a la obtención de nuevas autorizaciones en materia urbana y ambiental.

Para el desarrollo del plan maestro indicado, a partir de 2008 y hasta julio de 2012, se han llevado a cabo diversos tipos de acciones de planeación, estudios ambientales, estudios y proyectos urbanos, y ejecución de obras por un monto de 1,181.3 millones de pesos³, como se muestra a continuación:

³ No se considera el gasto de promoción que se realiza al amparo de contratos marco para todo el organismo

Presupuesto ejercido, 2008-2012⁴
(Pesos)

Año	Monto (Pesos)
2008	405,347,454.00
2009	115,119,443.00
2010	260,055,264.00
2011	297,649,802.00
Jul. 2012	103,124,323.00
2008-2012	1,181,296,286.00

Fuente: Gerencia de Coordinación Presupuestal.
Gasto Ejercido en el CIP Costa Pacífico 2007-2010,
Actualizado a julio 2012.

Lo que muestra en cifras el mayor análisis de las inversiones en preparación a un rediseño mercadológico y turístico en el 2012.

De manera enunciativa se describen las acciones realizadas para la ejecución del proyecto:

1. Gestión y Planeación

Los estudios preliminares del CIPS incluyen diagnósticos relativos al Sistema de Marismas, comunidades y actividades en el área de influencia, Levantamiento LIDAR (Light Detection And Ranging) y fotografías aéreas digitales.

A diferencia de los primeros CIPS, existe hoy la normatividad e instrumentos que permiten precisamente propiciar una planeación y ordenamiento territorial en el que se conjugan distintas escalas territoriales, en las que participan los tres órdenes de gobierno.

En este sentido, FONATUR preocupado por establecer una plataforma de conocimiento e instrumentos normativos que orienten el desarrollo social, urbano y ambiental para la dotación de infraestructura básica como base estructural para la operación del nuevo CIPS, promueve la elaboración de estudios, investigaciones técnicas especializadas, planes y programas de ordenamiento territorial.

Así, FONATUR en su facultad de contribuir en la planeación, programación, fomento y desarrollo de la actividad turística ha estudiado el área de influencia correspondiente al nuevo CIPS Playa Espíritu Teacapán a fin de comprender la realidad por la que atraviesa la región con el fin de propiciar un desarrollo regional sustentable ordenado.

La versión general del Plan Maestro del Desarrollo Turístico se definió a finales del 2009, y a partir de allí, ha ido precisándose a mayor detalle según los sectores urbanos del desarrollo, dicho Plan Maestro deberá adaptarse a las nuevas condiciones del mercado turístico-ecológico y de aventura, así como a un nuevo modelo de inversión.

A la fecha, destacan los trabajos realizados en la etapa prioritaria, la isla turística, zona deportiva, núcleo náutico y campos de golf. En materia de planeación urbana, se realizó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Primera Etapa de Consolidación del CIP, mismo que se encuentra en proceso de publicación por parte de autoridades estatales y municipales.

⁴ Informe de Autoevaluación de los ejercicios 2008-2012 publicados en el Portal de Obligaciones de Transparencia de conformidad con el Art. 7 Fracción XV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental: www.pot.gob.mx

2. Planeación y permisos ambientales

Posteriormente se realizaron los Estudios Técnicos Justificativos (ETJ) y Manifestaciones de Impacto Ambiental (MIA) para la Primera Etapa del CIP y para el camino de acceso a instalaciones existentes de FONATUR. El cumplimiento de términos y de condicionantes derivadas de cada MIA y ETJ, también implicó la realización de programas de conservación y/o restauración de manglares y humedales, estudios de mejoramiento hidrodinámico y monitoreo de calidad del agua y programas de protección de fauna, entre otros.

3. Estudios y Proyectos Ejecutivos

Los estudios y proyectos en arquitectura abarcan temas como ramblas comerciales, malecones, hoteles, villas y residenciales, clubes y accesos a playa, parques y espacios públicos. En materia de diseño urbano, se han realizado proyectos ejecutivos de diseño y paisaje en las principales vialidades. En materia de normas técnicas, se ha avanzado en la definición de Lineamientos de Imagen Urbana y Criterios de Sustentabilidad.

Finalmente, se ha continuado con la elaboración de estudios de factibilidad tendientes a determinar la viabilidad financiera del proyecto, el pronóstico demográfico y criterios de movilidad sustentable.

En cuanto a infraestructura se refiere, dentro de las acciones se han llevado a cabo estudios de mecánica de suelos y geotecnia para conocer las características del predio, así como levantamientos topohidrográficos para determinar la ubicación del acceso a la marina y el tipo de obras de protección necesarias, y estudios geohidrológicos con la intención de conocer los

flujos superficiales y subterráneos. Lo anterior a fin de tener los datos de campo necesarios para la elaboración de los proyectos ejecutivos.

Los proyectos ejecutivos realizados a la fecha contemplan 3 urbanizaciones de ingeniería integral que incluye proyectos de agua potable, agua gris, drenaje pluvial, drenaje de aguas negras, drenaje de aguas grises, red de riego, terracerías, alumbrado, electrificación y canalización telefónica. También se cuenta con proyectos de obras de cabeza, como plantas de tratamiento, tanques de almacenamiento de agua potable y aguas grises, así como planes maestros de agua potable y sistema de alcantarillado sanitario.

4. Ejecución de Obras

A la fecha se han realizado obras de urbanización tales como vialidades, guarniciones, línea de conducción y redes de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, electrificación, canalización telefónica y el señalamiento vial así como las obras de edificación como lo son la plaza de acceso, casa de promoción y oficinas de la supervisión de obra.

5. Comercialización

En este rubro se han realizado acciones de lanzamiento y posicionamiento en el mercado turístico con el fin de darlo a conocer entre los inversionistas nacionales y extranjeros, cabe señalar que si bien no se planearon adecuadamente los tiempos para iniciar conforme a la normatividad la venta y/o asociación con inversionistas, a la fecha esta no se podrá llevar a cabo hasta contar con la infraestructura urbana necesaria.

6. Administración

En cuanto a donaciones a la fecha se han donado 60 hectáreas a la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA) para el desarrollo de sus actividades militares, y en cuestión de mantenimiento las acciones se han dirigido básicamente a asegurar y garantizar la imagen atractiva del proyecto y sus instalaciones.

7. Beneficios esperados

Estimaciones realizadas por la Dirección de Desarrollo para la Primera Etapa del Desarrollo (Etapa Prioritaria), prevén que de impulsarse eficazmente el desarrollo del CIPS, podría esperarse la generación de 39,070⁵ empleos directos e indirectos al 2030, asociados principalmente a la operación de la planta turística del CIPS.

Asimismo, el Análisis Costo-Beneficio de Proyecto de Inversión, prevé como beneficios los siguientes:

- Generar nueva competencia y oferta turística en la región y a nivel nacional.
- Mejorar el desempeño turístico del destino turístico del corredor regional Rosario-Teacapán.
- Incrementar la cobertura de los servicios de infraestructura, incorporando nuevas tecnologías más económicas y menos contaminantes.
- Proteger y rescatar el entorno natural del sitio.
- Generar nuevas fuentes de empleo y mejor remuneración.
- Captar un turismo especializado a través de una oferta de calidad.

⁵ Proyecto del Plan Parcial Primera Etapa de Consolidación, CIPS Playa Espíritu Teacapán, realizado en 2011.

VII. Acciones realizadas

Por definición, todo proyecto CIPS de FONATUR es estratégico, integral, de largo plazo, con vigencia jurídica, factibilidad financiera y evaluación permanente, además de privilegiar la coordinación y concurrencia entre entidades públicas y la concertación con los sectores social y privado.

La certidumbre a la inversión privada, el desarrollo de destinos con altas especificaciones y calidad de diseño, la conservación ecológica y protección al ambiente, son los factores de competitividad de los proyectos de FONATUR con relación a otros destinos de inversión turísticos nacionales e internacionales, además del apoyo al financiamiento de negocios, la transparencia y agilidad en la promoción y comercialización de terrenos y el apego a estándares internacionales en la operación y mantenimiento de la infraestructura y los servicios.

Los proyectos de inversión, realizados por FONATUR en materia turística cumplen con etapas básicas teóricamente definidas para el desarrollo de los mismos.

Ciertamente muchas de las actividades que se incluyen en cada etapa se entrecruzan por la dinámica interna de cada proyecto y las particularidades de cada región, tienen un carácter permanente y muchas veces simultáneo, ya que si bien existe un Plan Maestro que las guía, existen espacios físicos que pueden estar en la etapa de infraestructura, mientras que en otros se pueden estar llevando a cabo actividades que corresponderían a las etapas previas de gestión.

De acuerdo con el documento “Planeación de Centros Turísticos” elaborado por FONATUR, que presenta un esquema general de operación que sustenta la alineación de procesos y la vinculación de cada una de las actividades para el funcionamiento de proyectos de desarrollo turístico, como es el caso de los Centros Integralmente Planeados y los Proyectos Turísticos Integrales, se llevan a cabo las siguientes actividades:

- Acciones preliminares, enfocadas principalmente a la adquisición del terreno, el marco de coordinación a través de la elaboración de convenios, elaboración del Plan Maestro de Desarrollo.
- Gestiones y proyectos en materia ambiental, cuyas acciones se enfocan a la obtención de las autorizaciones de impacto ambiental y realización de estudios en la materia.
- Estudios y proyectos, enfocados al diseño urbano y arquitectónico de las obras de infraestructura.
- Ejecución de obras, es decir la construcción de obras de cabeza y de urbanización para dotar al proyecto de los servicios básicos.
- Comercialización, a través de la venta de terrenos, promoción, publicidad y recuperación de inversiones.
- Administración, que incluye el control patrimonial así como la donación de obras y/o terrenos para el mejoramiento social de la región.
- Mantenimiento, a través de acciones que permitan conservar en buen estado las instalaciones del proyecto y se mantenga una imagen atractiva para los inversionistas y visitantes.

En el presente capítulo se presenta el programa de trabajo para el periodo 2008-2012, los presupuestos autorizados y ejercidos durante el mismo así como el conjunto de actividades principales realizadas.

a. Programa de trabajo

Con base en los lineamientos para la elaboración de Libros Blancos se presenta a continuación la relación cronológica de las principales acciones y procedimientos, así como los cuadros resumen de estudios y proyectos contratados.

Las acciones relevantes durante el periodo 2008-2012 se agruparon en siete etapas para una mejor comprensión del desarrollo del CIPS Playa Espíritu.

Durante la presente administración, FONATUR inició las gestiones para analizar la viabilidad de desarrollar un Centro Integralmente Planeado en el Estado de Sinaloa, derivado del gran potencial de la Costa del Pacífico.

Con ese propósito, en el período 2008-2012, llevó a cabo los estudios de planeación, referidos a la Estrategia General y Plan de Negocios del CIPS Playa Espíritu, como parte de su programa de impulso a nuevos CIPS, orientado al desarrollo de

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 CIPS, 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 su instrumentación, FONATUR elaboró la Visión General y el Plan Maestro que consideró un programa de trabajo con una visión general de desarrollo de las actividades en diversas etapas del proyecto, lo 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 la previsión del capital humano y los recursos económicos necesarios para el desarrollo del proyecto.

Programa de Trabajo del CIP Costa Pacífico (Playa Espíritu), 2008-2012

Etapa/Actividades/Acciones	2008	2009	2010	2011	2012
• Planeación					
1. Acciones preliminares:					
Gestión					
Financiamiento					
Planeación					
Permisos					
Autorizaciones					
2. Gestiones y proyectos en materia ambiental					
3. Estudios y proyectos:					
Diseño urbano y arquitectónico					
Proyectos de infraestructura					
• Desarrollo					
4. Ejecución de Obras					
• Comercialización					
5. Comercialización					
Promoción y publicidad					
• Administración					
6. Administración					
Donaciones					
7. Mantenimiento					

b. Presupuesto y calendario de gasto autorizado⁶

La inversión total para el proyecto Playa Espíritu durante el período 2008-julio 2012 ascendió a \$1'181,296,286.00 (Mil ciento ochenta y un millones doscientos noventa y seis mil doscientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N.) a costo histórico.

A continuación se detalla por ejercicio anual el presupuesto autorizado, modificado y ejercido.

Ejercicio anual 2008⁷

Los recursos financieros ejercidos por la DAD en 2008 para el CIPS Playa Espíritu, ascendieron a 5.3 millones de pesos, que fueron ejercidos en un 99.95%. La inversión realizada contemplo las acciones de urbanización y planeación.

⁶ Expedientes correspondientes a Presupuesto y Calendario de gasto autorizado a cargo de la Gerencia de Coordinación Presupuestal adscrita a la Subdirección de Presupuesto de Obras y Permisos Ambientales de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.

⁷ Informe de Autoevaluación del ejercicio 2008 publicado en el Portal de Obligaciones de Transparencia de conformidad con el Art. 7 Fracción XV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental: www.pot.gob.mx

Presupuesto original, modificado y ejercido 2008 (Pesos)

Concepto	Presupuesto original	Presupuesto modificado	Monto ejercido	Monto ejercido por tipo de recursos			
				Propios	Fiscales	Fiscales DNI	Crédito
Total	0	935,363,997	405,347,454	5,347,454	0	0	400,000,000
Urbanización	0	5,000,000	5,000,000	5,000,000	0	0	0
Estudios y Proyectos	0	0	0	0	0	0	0
Obras de cabeza	0	0	0	0	0	0	0
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0	0	0	0	0
Planeación	0	350,000	347,454	347,454	0	0	0
Operación y mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición terreno	0	930,013,997	400,000,000	0	0	0	400,000,000

Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Ejercicio anual 2009⁸

El presupuesto original de obra en 2009 para Playa Espíritu, fue de 157.1 millones de pesos. Sin embargo, debido al entorno económico y financiero, fue necesario ajustar el presupuesto por lo que se redujo, ejerciéndose en ese año 115.28 millones de pesos de origen fiscal que fueron ejercidos en un 99.9%.

Presupuesto original, modificado y ejercido 2009 (Pesos)

Concepto	Presupuesto original	Presupuesto modificado	Monto ejercido	Monto ejercido por tipo de recursos			
				Propios	Fiscales	Fiscales DNI	Crédito
Total	157,100,000	115,198,996	115,119,443	617,442	94,055,978	20,446,023	0
Urbanización	126,700,000	92,239,950	92,191,748	300,929	71,444,796	20,446,023	0
Estudios y Proyectos	30,400,000	9,197,923	9,166,572	264,013	8,902,559	0	0
Obras de cabeza	0	0	0	0	0	0	0
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0	0	0	0	0
Planeación	0	13,761,123	13,761,123	52,500	13,708,623	0	0
Operación y mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

⁸ Informe de Autoevaluación del ejercicio 2009 publicado en el Portal de Obligaciones de Transparencia de conformidad con el Art. 7 Fracción XV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental: www.pot.gob.mx

Ejercicio anual 2010⁹

En 2010 la DAD tuvo un presupuesto original para el proyecto de \$256.9 millones de pesos, mismo que se incrementó a \$260.0 millones de pesos para dar suficiencia al pago de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), a fin de que ésta realizara obras de infraestructura eléctrica. El presupuesto de origen fiscal autorizado se ejerció en un 99.9%.

**Presupuesto original, modificado y ejercido 2010
(Pesos)**

Concepto	Presupuesto original	Presupuesto modificado	Monto ejercido	Monto ejercido por tipo de recursos			
				Propios	Fiscales	Fiscales DNI	Crédito
Total	256,900,987	260,089,229	260,055,264	666,035	259,389,229	0	0
Urbanización	233,953,545	120,960,865	120,926,900	666,035	120,260,865	0	0
Estudios y Proyectos	8,048,141	19,464,138	19,464,138	0	19,464,138	0	0
Obras de cabeza	0	90,086,277	90,086,277	0	90,086,277	0	0
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0	0	0	0	0
Planeación	9,797,417	26,284,163	26,284,163	0	26,284,163	0	0
Operación y mantenimiento	5,101,884	3,293,786	3,293,786	0	3,293,786	0	0

Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Ejercicio anual 2011¹⁰

Los recursos financieros autorizados para la DAD en el presupuesto de obra 2011, ascendieron a 1,466.2 millones de pesos.

Algunos factores, entre ellos la demora en la obtención de autorizaciones ambientales y una redistribución de recursos realizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SCHP), originaron ajustes en el programa autorizado de obra pública y en consecuencia una disminución del presupuesto original a 342.5 millones de pesos, el cual se ejerció en un 87%.

⁹ Informe de Autoevaluación del ejercicio 2010 publicado en el Portal de Obligaciones de Transparencia de conformidad con el Art. 7 Fracción XV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental: www.pot.gob.mx

¹⁰ Informe de Autoevaluación del ejercicio 2011 publicado en el Portal de Obligaciones de Transparencia de conformidad con el Art. 7 Fracción XV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental: www.pot.gob.mx

Presupuesto original, modificado y ejercido 2011
(Pesos)

Concepto	Presupuesto original	Presupuesto modificado	Monto ejercido	Monto ejercido por tipo de recursos			
				Propios	Fiscales	Fiscales DNI	Crédito
Total	1,466,202,510	342,538,688	297,649,802	811,712	296,838,089	0	0
Urbanización	1,413,855,356	118,374,293	73,590,762	811,712	72,779,050	0	0
Estudios y Proyectos	11,800,000	19,916,854	19,916,653	0	19,916,653	0	0
Obras de cabeza	0	185,632,754	185,632,753	0	185,632,753	0	0
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0	0	0	0	0
Planeación	35,866,500	13,088,106	13,041,555	0	13,041,555	0	0
Operación y mantenimiento	4,680,654	5,526,681	5,468,078	0	5,468,078	0	0

Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Ejercicio anual 2012

Para el ejercicio 2012 y con el fin de dar continuidad a la construcción del CIPS Playa Espíritu, se autorizó un presupuesto original de 607.3 millones de pesos.

Se realizaron modificaciones a ese presupuesto, ajustándose a 598.9 millones de pesos, recursos de origen fiscal casi en su totalidad, toda vez que hubo necesidad de dar suficiencia presupuestal a obras prioritarias que generaran inventario.

Presupuesto original, modificado y ejercido a julio 2012
(Pesos)

Concepto	Presupuesto original	Presupuesto modificado	Monto ejercido	Monto ejercido por tipo de recursos			
				Propios	Fiscales	Fiscales DNI	Crédito
Total	607,332,613	595,126,429	103,124,323	230,526	95,668,922	7,224,875	0
Urbanización	529,301,345	458,514,020	20,638,051	230,526	18,978,942	1,428,584	0
Estudios y Proyectos	22,226,692	21,833,551	4,240,115	0	4,240,115	0	0
Obras de cabeza	32,923,863	101,762,056	75,262,052	0	69,465,760	5,796,291	0
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0	0	0	0	0
Planeación	12,348,162	8,982,754	724,331	0	724,331	0	0
Operación y mantenimiento	10,532,551	4,034,048	2,259,775	0	2,259,775	0	0

Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

c. Integración de expedientes del proyecto

La integración de expedientes del proyecto se realizó conforme a las acciones agrupadas en siete actividades dentro del proceso de construcción del CIPS Playa Espíritu.

1. Acciones Preliminares

Las acciones preliminares se enfocan principalmente a la realización de trámites y estudios para la realización de los proyectos y la ejecución de las obras, tales como autorizaciones, permisos, licencias, suscripción de convenios de colaboración, entre otras.

1.1. Gestión¹¹

De 2003 a 2007, FONATUR realizó trabajos prospectivos de áreas territoriales con potencial turístico en la región del Mar de Cortés por lo que se analizaron más de 30 predios en los estados de Baja California, Baja California Sur, Sonora, Sinaloa y Nayarit.

El resultado del análisis fue la selección del predio denominado Las Cabras, ubicado en el Municipio de Escuinapa, al sur del Estado de Sinaloa, como un sitio con amplio potencial para desarrollar un nuevo centro turístico, en virtud de lo anterior, FONATUR adquirió el 25 de septiembre de 2008 una reserva territorial de 2,284 hectáreas, superficie a la que se sumaría una nueva adquisición en enero de 2009, dando una superficie aproximada de 2,381 hectáreas.

El deslinde del predio las Cabras en el Municipio de Escuinapa, se realizó bajo el amparo del contrato FON-001PV/07-S-01 por un monto de \$893,601.70 (Ochocientos noventa y tres mil seiscientos un pesos 70/100 M.N.) ([Anexo 1.1.1](#)). La realización de este estudio tuvo como objetivo contar con el deslinde de los polígonos que integran el predio las Cabras, para usarse como herramienta en el sistema de planeación de identificación de colindancias.

1.2. Financiamiento¹²

FONATUR llevó a cabo acciones para la inscripción de registros presupuestales ante la SHCP, por lo que el Centro Integralmente Planeado Costa del Pacífico, en la actualidad denominado "Playa Espíritu", se identifica con clave [0821W3N0028](#) y registro en la cartera de "Programas y Proyectos de Inversión-PPI" de agosto de 2008.

A partir de 2010 se registraron los programas anuales de mantenimiento con las siguientes claves de identificación: [2010-0921W3N0007](#) "Programa de Operación y Mantenimiento del Centro Integralmente Planeado (CIPS) Costa del Pacífico, Sinaloa".

En 2011 se registró el programa [2011-1021W3N0004](#) "Mantenimiento y Operación de los Centros Integralmente Planeados del Pacífico"; y para 2012 se tiene el registro [2012-1121W3N0012](#) "Mantenimiento y Operación de los Centros Integralmente Planeados del Pacífico".

¹¹ Expedientes correspondientes a Gestión a cargo de la Dirección de Servicios de Apoyo al Sector Turístico de FONATUR.

¹² Expedientes correspondientes a Financiamiento a cargo de la Dirección de Administración y Finanzas de FONATUR.

1.3. Planeación¹³

Durante el período 2009-2011 se realizaron acciones de planeación que consistieron en la elaboración de los planes de desarrollo urbano que orientan los trabajos y las obras previstas como parte del proyecto del CIPS.

Posterior a la adquisición de la reserva territorial, se dio continuidad a los trabajos de planeación, gestión, coordinación y concurrencia con las autoridades estatales, municipales y otras entidades federales, por lo que el 18 de febrero de 2009 el Presidente de la República Felipe Calderón Hinojosa puso en marcha las acciones para el nuevo CIPS.

De manera específica, FONATUR conjuntó esfuerzos en 2008 con el Gobierno del Estado de Sinaloa y el Ayuntamiento de Escuinapa para diseñar las estrategias de accesibilidad y crecimiento de las localidades de Isla del Bosque y Teacapán; posteriormente se integraron los poblados de El Rosario y Agua Verde en el municipio colindante, lo que propició que el CIPS cuente con un marco normativo que permita su desarrollo turístico en estricta congruencia con el de las localidades y la región.

Los instrumentos en materia de planeación resultado de la concurrencia de los tres órdenes fueron el Plan Regional Urbano Turístico Rosario-Teacapán ([Anexo 1.3.1](#) y [1.3.2](#)) publicado en el Periódico Oficial del Estado de Sinaloa el 5 de junio de 2009 y el Plan Director de Desarrollo Urbano de Escuinapa, Sinaloa publicado el 24 de noviembre de 2010 ([Anexo 1.3.3](#) y [1.3.4](#)).

Aunado a lo anterior, FONATUR firmó tres convenios de colaboración:

- El primero se signó con el Gobierno de Sinaloa el 23 de mayo de 2008, cuyo objetivo consistió en brindar asistencia técnica para la elaboración, oficialización y publicación de los planes maestros de desarrollo urbano turístico de las localidades costeras del Estado. ([Anexo 1.3.5](#)).
- El segundo con el Municipios de Escuinapa el 18 de julio de 2011, para la elaboración, oficialización y publicación de los Planes Directores de Desarrollo Urbano de Isla del Bosque y Teacapán. ([Anexo 1.3.6](#)).
- Y el tercero con El Municipio del Rosario para la elaboración, oficialización y publicación de los Planes Directores de Desarrollo Urbano de las localidades de el Rosario y Agua Verde, firmado el 18 de julio de 2011. ([Anexo 1.3.7](#)).

Derivado de lo anterior, FONATUR junto con el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) de Escuinapa elaboraron el Plan Director de Desarrollo Urbano de Isla del Bosque. ([Anexo 1.3.8](#)).

Por otra parte, de manera conjunta con la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), el FONATUR llevó a cabo el Convenio de colaboración núm. CPPD-0901/11-S-06 de fecha 15 de agosto de 2011 por un monto de \$542,000.00 (Quinientos cuarenta y dos mil pesos 00/100 M.N.), cuyo propósito fue elaborar el Estudio de Alternativas de Localización y Selección de un sitio de disposición final de residuos sólidos y la ingeniería básica de un relleno sanitario para el desarrollo turístico CIP Playa

¹³ Expedientes correspondientes a Planeación a cargo de la Gerencia de Diseño de Planes de Desarrollo adscrita a la Subdirección de Promoción de Desarrollo de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.

Espíritu, el cual se entregó el 20 de abril de 2012. ([Anexo 1.3.9](#)).

Dicho estudio tuvo como objetivo realizar la localización, selección y análisis de diversos predios para seleccionar un sitio de disposición final de los residuos sólidos a nivel regional que cumpliera con la normatividad ambiental respectiva, ya que derivado del escenario de impulso que generará el CIPS es necesario establecer una estrategia de planeación urbana que incluya la instrumentación de un sistema que brinde servicio al destino turístico y a las localidades dentro de su área de influencia. ([Anexo 1.3.9](#)).

Así mismo, cabe señalar que con la realización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Isla del Bosque y del estudio para localizar un predio para la disposición final de residuos sólidos, se dio atención a una de las condicionantes del Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental-Regional emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Las acciones de planeación en el CIPS son:

- Plan Director de Desarrollo Urbano de la Isla del Bosque.
- Plan Director de Desarrollo Urbano de Teacapán.
- Plan Director de Desarrollo Urbano de Agua Verde.
- Plan Director de Desarrollo Urbano de El Rosario.
- Estudio de alternativas de localización y selección de un sitio de disposición final de residuos sólidos.

- Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Primera Etapa de Consolidación del CIP Costa Pacífico, Sinaloa.

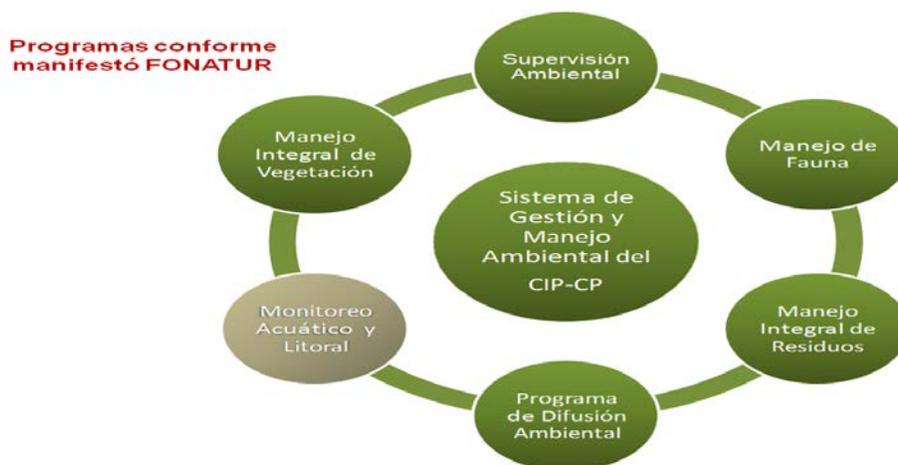
2. Gestiones y proyectos en materia ambiental¹⁴

La conservación del medio ambiente es un factor decisivo para el diseño y desarrollo de los destinos turísticos operados por el FONATUR, acorde a los principios y filosofía de planeación del Programa Sectorial de Turismo y del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012.

De tal forma que para la creación de este CIP se consideraron criterios ambientales desde la planeación hasta su diseño, y se recibieron opiniones de las autoridades ambientales y del sector público, por lo que será de los primeros desarrollos turísticos ambientalmente sustentables.

Como parte de las gestiones realizadas, FONATUR dio cumplimiento a instrumentos de la normatividad ambiental como es el caso de las Manifestaciones de Impacto Ambiental, las Modificaciones en la materia, los Estudios Técnico Justificativos para el Cambio de Uso de Suelo, diagnósticos, manuales de procedimientos, planes y programas en materia de conservación y restauración de la calidad ambiental, las cuales se llevaron a cabo a través de la realización de estudios con la participación de especialistas en la materia para el cumplimiento de las condicionantes establecidas por la SEMARNAT

¹⁴ Expedientes correspondientes a Gestiones y Proyectos en Materia Ambiental a cargo de la Gerencia de Permisos Ambientales adscrita a la Subdirección de Presupuesto de Obra y Permisos Ambientales de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.



Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo

2.1. Impacto ambiental

Rehabilitación y mantenimiento de casa habitación

Como parte de los trabajos preliminares del proyecto el 2 de abril de 2009 se ingresó a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT el aviso de no requerimiento de autorización en materia de impacto ambiental para las obras de rehabilitación y mantenimiento de casa habitación existente mismo que fue autorizado por dicha dependencia con número de oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/1948/09. ([Anexo 2.1.1](#)).

Infraestructura Básica del predio del FONATUR, Sinaloa

Con el objeto de iniciar los trabajos de infraestructura previos para el proyecto se formalizó el contrato CPMA-1528-CP/09-S-01, con fecha 11 de junio de 2009 con un costo de \$459,979.90 (Cuatrocientos cincuenta y nueve mil novecientos setenta y nueve pesos 00/100 M.N.) para los estudios de la MIA Modalidad Particular y ETJ para el Cambio de Uso del Suelo

en Terrenos Forestales para la Primera Etapa del CIP Costa Pacifico, en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa, que posteriormente fue denominado "Infraestructura Básica del predio de FONATUR, Sinaloa", mismos que fueron ingresados a evaluación el 16 de diciembre de 2009. ([Anexo 2.1.2](#)).

Se obtuvo la autorización en Materia de Impacto Ambiental, el 1 junio del 2010 mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/4005/10, ([Anexo 2.1.3](#)) emitido por la SEMARNAT, motivos por los cuales FONATUR realizó un depósito por la compensación ambiental ante el Fondo Forestal Mexicano para las actividades de reforestación y mantenimiento; ya que es un requisito necesario para que se emita la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en una superficie de 23.72 hectáreas, por un monto de \$176,140.00 (Ciento setenta y seis mil ciento cuarenta pesos 00/100 M.N.) por lo que se recibió la autorización condicionada en materia de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, a través del oficio SGPA/DGGFS/712/1784/10 de fecha 11 de junio de 2010. ([Anexo 2.1.4](#)).

El contrato para realizar las acciones de Cumplimiento de Condicionantes en materia ambiental que requieren atención previa al inicio de las obras para el proyecto Infraestructura básica del CIP tuvo un registro de CPMA-1528-CP/10-S-05 por \$499,999.00 (Cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.5](#)).

Obras de rehabilitación del camino existente ubicado en el predio Las Cabras

Con fecha 25 de febrero de 2010, se ingresó a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) de la SEMARNAT, la solicitud de exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental para el proyecto “Obras de rehabilitación del camino existente ubicado en el predio Las Cabras”, misma que fue autorizada por la SEMARNAT mediante oficio S.G.P.A./DGIRA/DG.1864.10 de fecha 12 de marzo de 2010. ([Anexo 2.1.6](#)).

Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa

Dentro de la estrategia para desarrollar e impulsar el CIPS se determinó realizar el proyecto “Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa”, a partir de la elaboración de una serie de estudios sobre las características del sitio.

También se realizó la Fotografía Aérea Digital Geo-referenciada del predio de este desarrollo turístico que se llevó a cabo del 11 al 25 de junio de 2009, por una empresa especializada cuyos resultados permitieron analizar los tipos de vegetación del sitio. El contrato es el CPMA-1528-CP/09-S-02 por un monto de \$424,978.00 (Cuatrocientos veinticuatro mil

novecientos setenta y ocho pesos 00/100 M.N.) firmado el 9 de junio de 2009. ([Anexo 2.1.7](#)).

El 30 de septiembre de 2009, se firmó el Diagnóstico del Sistema de Marismas asociado al Sistema Ambiental Regional Terrestre del Proyecto CIP Costa Pacífico, con la finalidad de visualizar la problemática ambiental existente. El contrato fue el CPMA-1528-CP/09-S-04 por \$2,000,000.00 (Dos millones de pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.8](#)).

Del 30 de septiembre al 5 de noviembre de 2009 se realizó el Levantamiento LIDAR (Light Detection and Ranging) para determinar las características topográficas del predio y, con las fotografías aéreas, se hizo un análisis detallado del sitio en donde se ubicaría este CIP, de acuerdo al contrato CPPD-0801/09-S-05 por un monto de \$3,180,510.00 (Tres millones ciento ochenta mil quinientos diez pesos 00/100 M.N.) firmado el 30 de septiembre de 2009. ([Anexo 2.1.9](#)).

Con el objeto de realizar un análisis de los efectos e influencia del proyecto sobre los ecosistemas en el Sistema Ambiental Regional y proponer las medidas necesarias para minimizar al máximo los impactos ambientales se solicitó a los especialistas:

- La MIA en Modalidad Regional llevada a cabo del 4 de enero al 15 de junio de 2010, con base en los contratos CPMA-1528-CP/10-S-01 por \$3,990,322.00 (Tres millones novecientos noventa mil trescientos veintidós pesos 00/100 M.N.) firmado el 18 de diciembre de 2009. ([Anexo 2.1.10](#)).
- El ETJ para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales del proyecto “Centro

Integralmente Planeado, Costa Pacífico en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa”, bajo el contrato CPMA-1528-CP/10-S-02 por un importe de \$348,000.00 (Trescientos cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.) firmado el 26 de febrero de 2010. ([Anexo 2.1.11](#)).

Por otra parte, con objeto de elaborar el Diagnóstico Socioeconómico de las Comunidades y Actividades en el Área de Influencia del CIPS Costa Pacífico se realizó un convenio de colaboración con la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) formalizado el 12 de marzo de 2010, según el contrato CPMA-1528-CP/10-S-03 por \$512,276.00 (Quinientos doce mil doscientos setenta y seis pesos 00/100 M.N.) el cual se llevo a cabo del 12 de marzo al 30 de abril de 2010, este permitió tener un panorama de las características de la población con el fin de establecer criterios del proyecto y mejorar las condiciones de las comunidades cercanas. ([Anexo 2.1.12](#)).

A través del oficio núm. GPS/LBG/214-2010 de fecha 15 de junio del 2010,, se ingresó a evaluación de la DGIRA de la SEMARNAT el proyecto del CIP Costa Pacífico perteneciente al Municipio de Escuinapa, Sinaloa para solicitar la aceptación de evaluación de la MIA regional. ([Anexo 2.1.13](#)).

Derivado de reuniones con la SEMARNAT y en seguimiento al diagnóstico se realizó un convenio de colaboración con la UNAM el 15 de junio de 2010, para la elaboración del Estudio de Alternativas para el Mejoramiento Hidrodinámico y la Restauración de los Manglares en el Sistema de Marismas Asociado al CIP Costa Pacífico, realizado del 15 de junio al 15 de agosto de 2010, este se llevo a cabo con el contrato CPMA-

1528-CP/10-S-04 por un importe de \$1,158,879.00 (Un millón ciento cincuenta y ocho mil ochocientos setenta y nueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.14](#)).

Asimismo, bajo el contrato CPMA-1528-CP/10-S-08 por un monto de \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), se llevó a cabo la Primera fase de la ejecución del programa de monitoreo de la calidad del agua del manto freático para el proyecto infraestructura básica del 20 de septiembre al 10 de diciembre de 2010, con el objeto de monitorear la calidad del agua del manto. ([Anexo 2.1.15](#)).

Otro de los estudios necesarios para identificar las acciones que se proponían en beneficio de los ecosistemas presentes y que fue realizado por especialistas del Instituto de Geografía de la UNAM, fue contratado el 18 de octubre de 2010 para la elaboración del Programa de Restauración y Reforestación de Humedales y Zonas Deterioradas de Selva Mediana-Baja/Palmar de Orbigny con Especies Regionales en la Franja Colindante del Predio para el proyecto Costa Pacífico con las Marismas Nacionales en Sinaloa, a través del contrato CPMA-1528-CP/10-S-09 por un monto de \$839,391.00 (Ochocientos treinta y nueve mil trescientos noventa y un pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.16](#)).

El 9 de febrero de 2011 se obtuvo la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, emitida por la SEMARNAT, para el proyecto turístico “Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa”, de acuerdo al oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/1167/11, mismo que fue notificado oficialmente en mayo de 2011. ([Anexo 2.1.17](#)).

Como parte de las medidas propuestas se contrató la Elaboración y Ejecución del Taller de Concientización Ambiental y el Establecimiento de un Corral de Incubación de Tortugas Marinas en el Área del proyecto. Contrato realizado en 2011 núm. CPMA-1528-CP/11-S-04 tuvo una asignación presupuestal por \$578,399.00 (Quinientos setenta y ocho mil trescientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.18](#)).

Desde la recepción del oficio de autorización ambiental, FONATUR ha llevado a cabo las acciones para dar cumplimiento de los Términos y las Condicionantes Establecidas por la SEMARNAT, a partir de un Programa Calendarizado con este fin que incluyó medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas en la MIA-R.

La Primera y Segunda fase de la ejecución del Programa de Manejo del Manglar del proyecto de Infraestructura Básica se llevaron a efecto bajo los contratos CPMA-1528-CP/10-S-06 ([Anexo 2.1.19](#)) y CPMA-1528-CP/11-S-03 tuvieron un monto de \$449,500.00 (Cuatrocientos cuarenta y nueve mil quinientos pesos 00/100 M.N.) y \$495,574.00 (Cuatrocientos noventa y cinco mil quinientos setenta y cuatro pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.20](#)).

La elaboración de Programas en Materia Ambiental para la Fase Prioritaria del proyecto “Centro Integralmente Planeado Costa Pacifico, en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa”, se realizó en 2011, bajo el contrato CPMA-1528-CP/11-S-02 por un importe de \$556,800.00 (Quinientos cincuenta y seis mil ochocientos pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.21](#)).

También se llevó a cabo la elaboración de la segunda etapa del programa de monitoreo de la calidad del manto freático del proyecto infraestructura básica del predio, por un monto de \$359,600.00 (Trescientos cincuenta y nueve mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) del contrato CPMA-1528-CP/11-S-01, para darle seguimiento al monitoreo de la calidad del agua. ([Anexo 2.1.22](#)).

Asimismo, se contrató la elaboración de las Acciones de Rescate y Manejo de Fauna y Flora Silvestre para el Primer Frente de Trabajo en el Área del proyecto, el cual se llevó a cabo del 25 de octubre al 16 de diciembre de 2011, amparado por el contrato CPMA-1528-CP/11-S-06 con un importe de \$574,200.00 (Quinientos setenta y cuatro mil doscientos pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.23](#)).

La DGIRA, a través del oficio S.G.P.A/DGIRA/D.G./5352 de fecha 18 de julio del 2011, validó la Propuesta del Estudio Técnico Económico para la Adquisición de un Instrumento de Garantía para el Cumplimiento de las Condicionantes. ([Anexo 2.1.24](#)).

FONATUR ingresó a la DGIRA, mediante el oficio GPA/LBG/242/2011 de fecha 16 de agosto de 2011, ([Anexo 2.1.25](#)) para el cumplimiento de la condicionante número tres de la autorización en materia de impacto ambiental regional relativas a:

- Presentación de protocolos de los programas y subprogramas, la propuesta de un programa para la rehabilitación y restauración del humedal donde se identifica las causas que han propiciado su deterioro, que permitan después instrumentar las acciones que contrarresten o excluyan los agentes causales para conservar y restablecer las características

del sitio RAMSAR Marismas Nacionales, entre las que se encuentran el flujo hidrológico, la disminución de hipersalinidad y la recuperación de hábitats.

- Replantear el uso de energía alternativa, toda vez que de manera inicial se definió la utilización en el CIP de un total de 480,000 kva obtenidos por métodos tradicionales y con generadores fotovoltaicos. La modificación responde al compromiso nacional de reducir en un 30% los gases efecto invernadero para el año 2020, con base en la Convención Marco de la Organización de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático. Para ello, FONATUR está obligado a incrementar el porcentaje de energía producida a través de generadores fotovoltaicos u otra ecotecnia alternativa para reducir las emisiones de CO₂. La condicionante se dio por cumplida el 9 de septiembre de 2011, con base en el oficio S.G.P.A./D.G.I.R.A./D.G.6973 de la SEMARNAT. ([Anexo 2.1.26](#)).
- Propuesta de ubicación y características de un relleno sanitario, incluidos en el Programa de Manejo de Residuos Sólidos de acuerdo a la normatividad aplicable, así como el aval de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) de garantizar el abastecimiento de agua potable, sin representar competencia con otras actividades productivas y con la población urbana de la región, de conformidad al contrato CPPD-0901/11-S-06 por un monto de \$542,000.00 (Quinientos cuarenta y dos mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.27](#)).
- Programa de Monitoreo del Comportamiento de la Curia Salina y seguimiento del flujo geohidrológico, mediante la instalación de 24 pozos de observación de 8 pulgadas de diámetro y toma de muestra a una distancia no mayor de 800 metros de la línea de costa en el predio. Este programa debe considerar eventos extraordinarios y la presencia de contaminantes externos al sistema por actividades agrícolas, el uso de fertilizantes y agroquímicos que pudieran tener una influencia en el arrastre y contaminación del acuífero. El 13 de octubre de 2011 se presentó este requerimiento.
- Protección de las tortugas marinas y de los sitios de anidación, FONATUR instrumentó un campamento encargado del monitoreo, la protección y conservación de esta especie a lo largo del litoral. Fue realizado por el Instituto de Ciencias del Mar y Limnología Campus Mazatlán de la UNAM, a través del contrato CPMA-1528-CP/10-S-07 con un monto de \$950,000.00 (Novecientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 2.1.28](#)). El cumplimiento de la condicionante 8 se obtuvo de conformidad con el oficio S.G.P.A./D.G.I.R.A./D.G.1516 de la SEMARNAT. ([Anexo 2.1.29](#)).
- Corrida del sistema de modelación de la línea de costa que considera eventos extraordinarios y la presencia de cañones o barras submarinas para minimizar los efectos esperados por la construcción de las obras y evitar así la infiltración de agua salada al subsuelo del predio y al acuífero (7 de febrero de 2012, oficio GPA/LBG/040/2012. ([Anexo 2.1.30](#)).
- Derivado de los resultados obtenidos en cuatro simulacros (de uno, cinco, 10 y 20 años) para determinar la evaluación de la línea de costa y

la vida útil de los rompeolas, la condicionante 10 establece que el FONATUR deberá llevar un seguimiento anual del comportamiento de la erosión y acreción de la línea de costa, a través de un Programa de Mantenimiento y Acciones, a presentarse de manera semestral a la delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en Sinaloa y a la SEMARNAT. El programa se encuentra en evaluación por parte de la DGIRA.

En cuanto el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, el 2 de julio de 2010 FONATUR contrató a un tercero para elaborar el ETJ, el cual ingresó para la evaluación de la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos (DGGFS), de la SEMARNAT, dependencia que solicitó información adicional el 16 de julio de 2010 y promovió una visita de verificación de la información vertida en el ETJ, así como someter el proyecto a consideración del Consejo Estatal Forestal. Ambas diligencias se efectuaron el 27 de agosto de 2010.

La DGGFS notificó a FONATUR la obligación de realizar un depósito de \$41,431.00 (Cuarenta y un mil cuatrocientos treinta y un pesos 00/100 M.N.) ante el Fondo Forestal Mexicano (FFM), por la compensación ambiental de las actividades de reforestación y mantenimiento como requisito para que la autoridad ambiental emitiera la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en una superficie de 5.57 hectáreas dentro del CIP. Al cumplir con este requerimiento, el 10 de junio de 2010, la DGGFS emitió la autorización condicionada, a través del oficio SGPA/DGGFS/712/3768/10. ([Anexo 2.1.31](#)).

2.2. Concesiones de Zona Federal Marítimo Terrestre

FONATUR solicitó a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la SEMARNAT la concesión de dos superficies para uso de protección de predios en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa.

El primero de ellos se gestionó el 18 de noviembre de 2008, a través del oficio DAD/JFAJ/196-2008, ([Anexo 2.2.1](#)) con respecto a una superficie de 240,939.37 m² colindante a los lotes que integran el predio denominado Las Cabras, ubicado en las localidades de Playa Larga, Las Cabras y El Montijo. El 9 de julio de 2009, la SEMARNAT emitió a favor de FONATUR el Título de Concesión DGZF-737/09 de la superficie solicitada con vigencia de 15 años. ([Anexo 2.2.2](#)).

El segundo trámite se realizó el 3 de febrero de 2009, a través del oficio GPS/JFFS/014-2009, ([Anexo 2.2.3](#)) por una superficie de 444,909.94 m² que limitan con los lotes que integran el predio denominado Las Cabras, ubicado en las localidades de Isla del Bosque, Las Cabras, Laguna Grande, Cerro del Camarón y El Montijo. El 8 de septiembre de 2009, la SEMARNAT emitió a favor del FONATUR el Título de Concesión DGZF-1027/09 de una superficie de 431,601.60 m² con vigencia de 15 años. ([Anexo 2.2.4](#)).

3. Estudios y proyectos

Los estudios y proyectos urbanísticos y arquitectónicos tienen la finalidad de que se apliquen las estrategias desarrolladas específicamente para el CIPS Playa Espíritu, de acuerdo con los diseños y proyectos urbanos y de arquitectura elaborados en congruencia con los requerimientos de los Planes Maestros.

En este sentido, se efectuaron las siguientes acciones en materia de diseño urbano y arquitectónico:

3.1. Diseño urbano y arquitectónico¹⁵

Con la finalidad de analizar la factibilidad del proyecto, en el 2007 se llevó a cabo el contrato para el Deslinde del Predio Las Cabras, el análisis de prefactibilidad y un Plan Maestro Conceptual, bajo la coordinación de la Dirección Adjunta de Desarrollo y la Dirección Adjunta de Generación y Control de Proyectos.

Como resultado de los indicadores favorables del estudio de prefactibilidad, el Comité Técnico de FONATUR autorizó en la Séptima Sesión Extraordinaria, celebrada el 17 de septiembre del 2008, la creación del Centro Integralmente Planeado Costa del Pacífico. Con ese nombre se denominó al proyecto durante sus inicios y subsecuentemente se autorizó la adquisición de la reserva territorial del predio Las Cabras, así como los mecanismos financieros para su adquisición y el desarrollo del CIP.

En ese año se iniciaron los trabajos preliminares de estudio geotécnico y mecánica de suelos, mientras que de manera paralela se realizaron los proyectos ejecutivos internos para el acceso monumental del CIPS, así como el proyecto de remodelación de la casa existente en el predio, con el propósito de adaptarla a una casa de visitas.

Los resultados del estudio LIDAR permitieron conocer con precisión la micro-topografía del lugar, las especies vegetales, las áreas inundables, las zonas de manglar y cuerpos de agua superficiales, con lo cual se redujo el número de estudios preliminares. Una vez concluidos los proyectos de la Casa de Visitas y acceso monumental al CIPS Costa Pacífico, las obras se inauguraron en febrero de 2009 con la presencia del Presidente Felipe Calderón Hinojosa, lo que dio inicio oficial al nuevo destino turístico a cargo de FONATUR.

Al interior de la DAD se elaboró la Visión General del destino turístico concebido como un centro turístico polinuclear que se integrará al palmar existente y contribuirá al mejoramiento del Sistema de Marismas Nacionales.

Entre las definiciones del sitio se estableció que el Plan Maestro del CIPS integre características como una transición de mayor densidad del centro a las orillas, transferencia de valor comercial a zonas internas, separación de circulaciones vehiculares y de transporte, así como un malecón dinámico.

Además, se determinó que el destino debe favorecer el empleo de tecnologías amigables con el medio ambiente y tipologías de arquitectura adaptada a las condiciones climáticas del sitio, lo que permitió redefinirlo como un Centro

¹⁵ Expedientes correspondientes a Diseño Urbano y Arquitectónico a cargo de la Gerencia de Diseño de Planes de Desarrollo adscrita a la Subdirección de Promoción de Desarrollo de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.

Integralmente Planeado Sustentable, el primero en su tipo.

Tras definir la visión, la DAD trabajó de manera conjunta con otras áreas en la conceptualización del Plan Maestro con la finalidad de obtener beneficios de los conocimientos y experiencias de FONATUR.

En una primera instancia se esbozó la imagen objetivo del Plan Maestro en un taller participativo e interdisciplinario con los principales tomadores de decisiones de las áreas de Desarrollo, Comercialización, Inversiones y Proyectos Financieros, Generación y Control de Proyectos, y Servicios de Apoyo al Sector Turístico, así como con consultores especializados en la materia. En el mismo taller se realizó un análisis estratégico FODA para el desarrollo y se establecieron los lineamientos que regirían al documento desde el punto de vista ambiental, de mercado y de configuración del sitio, así como los principales componentes de la primera etapa del programa de diseño urbano.

Los trabajos del Plan Maestro también fueron retroalimentados con el Estudio de Mercado CIP Teacapán Escuinapa, Sinaloa, México, coordinado por la Dirección Adjunta de Comercialización. Dicho estudio definió importantes lineamientos para los productos turísticos del destino, pues estableció parámetros de oferta y demanda, turística e inmobiliaria, posteriores a la crisis económica del 2009 en el mercado mundial.

Los avances en la definición del Plan Maestro conceptual proyectaban al nuevo CIPS como un destino turístico premium nacional e internacional para atender los segmentos más dinámicos del turismo entre los que se encuentran factores

como la naturaleza, cultura, aventura, náutica, golf, convenciones y salud.

El CIPS se conceptualizó como una nueva ciudad costera complementaria a los destinos de Mazatlán y Vallarta, ya que integrará zonas de vivienda residencial con servicios y equipamiento de alcance regional, vinculado al sistema de ciudades del sur de Sinaloa.

El proyecto se definió como un desarrollo de bajo impacto ambiental, con una densidad bruta de 25 cuartos por hectárea, cuya oferta se basa en la diversidad de atractivos como la marina turística, campos de golf, malecón marítimo del palmar, paseo en canales interiores, ramblas comerciales y de entretenimiento, así como equipamiento de servicios de salud, educación, arte y cultura.

Para el desarrollo ejecutivo del Plan Maestro se buscó la participación de una empresa especializada y de prestigio internacional para elaborar el Plan Maestro de Desarrollo Turístico "Costa del Pacífico", con base en la autorización del Comité de Obras Públicas y con fundamento en los artículos 25 fracción III, 41 y 42 fracción XIV de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas y acorde al CPPD-080109-S-02.

El Plan Maestro, cuya conclusión fue en diciembre de 2009, estableció la propuesta de diseño urbano con base en los estudios preliminares, y definió escenarios de crecimiento, oferta de productos turísticos (residenciales, condominales y comerciales), la evaluación de prefactibilidad financiera y estrategia de venta, además de la normatividad aplicable en materia de uso de suelo, densidades de desarrollo, coeficientes de ocupación y utilización de suelo, restricciones de

fondo, frente, laterales, niveles y de alturas máximas permitidos.

Con el Plan Maestro fue posible dimensionar la capacidad de desarrollo, costos y beneficios del CIPS, por lo que iniciaron las gestiones para obtener los permisos ambientales del acceso principal del desarrollo.

A partir de la Visión y del Plan Maestro Ejecutivo comenzaron los proyectos de diseño urbano y paisaje correspondientes a la Primera Etapa del destino turístico, identificado de manera preliminar como fase 10 y denominado como Sector Urbano La Puerta.

Para el Proyecto de Diseño Urbano, 1ª Etapa del Plan Maestro para el Proyecto de Costa Pacífico se contrató a una empresa especializada (CPPD-0801-09-S-03) para definir los proyectos detonadores y determinar las principales estrategias para esta zona. Esta etapa abarca un polígono de 99 hectáreas considerada un área de transición entre el ámbito subregional y el acceso a la zona turística, por lo que se ubicó un núcleo administrativo, de servicios y equipamientos urbanos regionales.

En el 2010 se inició el trámite de la MIA-Regional, además de la elaboración del Diagnóstico del Sistema de Marismas asociado al Sistema Ambiental Terrestre del proyecto del CIPS Costa Pacífico. Dentro de la estrategia de ocupación del CIPS, el 20 de mayo de 2010 se protocolizó la donación de un predio de 60 hectáreas en favor de la SEDENA con la finalidad de ubicar infraestructura militar para el desempeño y actividades propias para favorecer la custodia del predio. Debido a la extensión de la superficie donada se realizaron las modificaciones

pertinentes en el Plan Maestro, en materia de zonificación y capacidades.

A partir del estudio LIDAR también se elaboró el contrato para el proyecto de la Paleta Vegetal, Costa Pacífico (CPAE-0802-10-S-02), donde se enlistan las especies más adecuadas para las acciones de paisaje y reforestación.

La estrategia de desarrollo acordada entre las áreas de comercialización, desarrollo y supervisión de obra se optó por desarrollar los frentes de vialidad (frentes de obra) 4A y 4B que incluyera la diversidad de productos turísticos y, a su vez, integrara productos de playa, golf, náutico y marismas, para lo cual se desarrollaron los Planes Maestros de los Sectores Urbanos, a inicios de 2010:

- “La Isla”: Plan Maestro y de Negocio Isla Turística (CPPD-0801-10-S-02).
- “Campo Verde”: Anteproyecto Campo de Golf, 4ª Etapa (CPAE-0802-10-S-05).
- “Las Cañas”: Anteproyecto Campo de Golf 1ª Etapa (CPAE-0802-10-S-03).
- Proyecto de Diseño Urbano, 2ª Etapa (CPGI-0803-10-S-01).

Para ello se elaboraron los diseños conceptuales de productos inmobiliarios y equipamientos que incluye el Plan Maestro Núcleo Náutico, 2ª Etapa (CPPD-0801-10-S-03), el Plan Maestro Zona Deportiva 2ª Etapa (CPPD-0801-10-S-01) y el Anteproyecto Conceptual Malecón 1ª Etapa (CPPA-0804-10-S-06).

Se continuó con la definición del Sector La Puerta (Fase 10) a través de los contratos Proyecto Ejecutivo de Arquitectura de Paisaje (CPPA-0804-10-S-01), Proyecto Ejecutivo Parque II

(CPPA-0804-10-S-05) y Lineamientos de Imagen Arquitectónica Fase 10 (CPPD-0801-10-S-05). En este proceso, destacan los proyectos para la Rambla Comercial (CPPD-0801-10-S-10) y el Plan Maestro y de Negocio Isla Turística (CPPD-0801-10-S-02).

A mediados de 2010, los estudios y servicios contratados se enfocaron a la definición arquitectónica y ejecutiva de los primeros proyectos detonadores con frente de mar. Se realizaron los proyectos ejecutivos de Club de Playa (CPPA-0804-10-S-04), el Acceso Público a Playa (CPPA-0804-10-S-03) y el Anteproyecto Arquitectónico Hotel y Villas, 1ª Etapa (CPAE-0802-10-S-04), el cual destaca por su importancia ya que se considera el principal producto turístico de la primera etapa de CIPS.

Se espera que en conjunto con la Dirección Adjunta de Comercialización, se gestionen las acciones pertinentes para definir el operador del primer hotel del CIPS y con ello detonar la actividad turística del desarrollo.

De forma paralela, se iniciaron los proyectos ejecutivos de acabados y paisaje para los primeros frentes de obra del acceso al CIPS (frentes de obra 1 y 2) y después inició el Proyecto Ejecutivo Hotel Costa Pacífico CPAE-0802-10-S-08, a partir del anteproyecto de hotel y villas.

Para finales del 2010 se adquirió un mayor conocimiento sobre la vulnerabilidad del sitio donde se ubica el CIPS, derivado de la gestión de permisos y autorizaciones en materia ambiental y de estudios preliminares de geología e hidrología, por lo que se definió una estrategia ambiental que identificó los criterios técnicos que distinguirán al desarrollo como un proyecto ambientalmente

responsable en materia de aprovechamiento del agua, energía y manejo de residuos sólidos.

Bajo esa óptica se elaboraron los Criterios de Sustentabilidad para el CIPS: 1ª Etapa: Cero Emisiones CPPD-0801-10-S-04; 2ª Etapa: Recursos Hidrológicos CPPD-0801-10-S-06; y 3ª Etapa: Residuos Sólidos CPPD-0801-10-S-07 y el Plan Estratégico Urbano Ambiental CPPD-0801-10-S-08, con los cuales se pretende establecer la corresponsabilidad entre FONATUR, los desarrolladores privados, las autoridades estatales y municipales y los usuarios finales, con el propósito de dar seguimiento para que el CIPS se ejecute dentro de un marco de la sustentabilidad y promoviendo que toda acción sea tendiente a la eliminación o disminución de emisiones y descargas, tratamiento de residuos, eficiencia energética y consumo responsable.

El Estudio de Pronóstico Sociodemográfico CPPD-0801-10-S-11 sentó las bases para estimar los requerimientos de suelo, infraestructura y equipamientos en el ámbito subregional del proyecto, con base en las proyecciones iniciales de crecimiento definidas por el Plan Maestro.

En 2011, las acciones derivadas de la gestión de la autorización de la MIA-R tuvieron como resultado la definición de una primera etapa de consolidación con una capacidad autorizada por la SEMARNAT de hasta 10,000 cuartos, conforme los términos y las condicionantes de la resolución del 5 de agosto de 2011.

Por lo tanto se integró un Polígono Prioritario con una capacidad máxima de 9,996 cuartos, quedando condicionadas las etapas posteriores del CIPS a la gestión de nuevos trámites de MIA-R, en

función del comportamiento ambiental de la primera etapa.

De igual forma, se realizó la Maqueta del Plan Maestro CPAE-0902-11-S-01, con el fin de contar con una herramienta de apoyo en las negociaciones con inversionistas.

La estrategia de definida por las áreas de Comercialización, Desarrollo y Supervisión de Obra priorizó las zonas con frente de playa y comerciales, por lo que se dio mayor énfasis a la elaboración de planes maestros y de diseño urbano del Sector Playa Espíritu, así como al desarrollo de infraestructura vial en los frentes 3A y 3B.

Estas acciones tendieron a redefinir el diseño urbano de este Sector, a nivel anteproyecto, el cual se realizó de manera interna e interdisciplinaria con la participación de especialistas en ingeniería, diseño urbano, arquitectura, biología y comercialización de FONATUR, lo que propició la contratación del Estudio de Viabilidad Financiera del Equipamiento, Costa Pacífico CPEV-0807-10-S-01 y la mensuración de la dotación de equipamiento urbano al interior del CIPS, con base en la normatividad establecida por la SEDESOL. Posteriormente, se contrató el Plan Maestro para la 1ª Etapa de Consolidación del CIP CPPD-0901-11-S-02, donde se detallaron los Sectores Laguna Blanca (zona de poblado de apoyo) y Playa Espíritu.

En materia de proyectos ejecutivos, se continuó con la realización del proyecto del Hotel Costa Pacífico, que contempla una capacidad de 360 cuartos y se realizó el Proyecto Ejecutivo de Arquitectura de Paisaje del Hotel CPAE-0902-

11-S-02 y el Proyecto Ejecutivo de Interiorismo del Hotel CPAE-0902-11-S-03. También se concluyeron los proyectos ejecutivos del Club Recreativo Social y Deportivo CPAE-0902-11-S-04, Club Recreativo Spa CPPA-0904-11-S-01, y el Diseño Urbano y de Paisaje de Vialidad Principal (frentes de obra 2A, 2B, 3A, 3B, 4A y 4B) CPPD-0901-11-S-01.

En materia de normatividad, se realizaron los estudios Plan Rector de Imagen Urbana a través del contrato CPPD-0901-11-S-03, que define los criterios de imagen y paisaje de los Sectores Urbanos del CIPS, acorde a sus características tipológicas, y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Primera Etapa de Consolidación del CIPS mediante contrato CPPD-0901-11-S-04, el cual se encuentra en proceso de gestión para su publicación oficial y se convertirá en el primer instrumento de planeación que rijan de forma oficial los usos y destinos del suelo en el territorio del destino turístico.

El 27 de septiembre de 2011, durante la celebración del Día Mundial del Turismo en la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, el C. Presidente de México Lic. Felipe Calderón Hinojosa presentó al destino turístico como el “Centro Integralmente Planeado de Playa Espíritu”.

En 2012, la estrategia de desarrollo consiste en generar una oferta equilibrada de productos turísticos e inmobiliarios de zonas con frente de mar y zonas urbanas, por lo que los proyectos se ubican en el Sector Laguna Blanca y consisten en un andador peatonal, Plaza Central CPEP-1239-12-S-02, hotel express y residencial, además que se trabaja en la rectificación de secciones y trazos viales y está en elaboración el proyecto de Acciones Estratégicas para promover la movilidad

no motorizada y de transporte público dentro del CIPS y en su ámbito subregional.

Descripción de contratos

Mediante el documento CPPD-0801-09-S-02, con un monto de \$4,023,465.00 (Cuatro millones veintitrés mil cuatrocientos sesenta y cinco pesos 00/100 M.N.), se contrató la elaboración para el Plan Maestro de Desarrollo Turístico Costa del Pacífico donde se presentó la propuesta de diseño urbano, con base en los estudios preliminares, y se definieron escenarios de crecimiento, oferta de productos turísticos residenciales, condominales y comerciales, además de la evaluación de pre-factibilidad financiera y estrategia de venta, y la normatividad en materia de uso de suelo, densidades de desarrollo y coeficientes de ocupación. ([Anexo 3.1.1](#)).

A partir de este Plan Maestro Ejecutivo se dimensionó la capacidad de desarrollo, los costos y beneficios, el enfoque y visión para el diseño de un nuevo destino turístico y de entretenimiento localizado en las costas de Sinaloa y que por la complejidad del proyecto requirió de la inclusión de planificadores, urbanistas, arquitectos paisajistas, economistas y consultores de viabilidad.

El Proyecto de Diseño Urbano Primera Etapa del Plan Maestro para el Proyecto de Costa Pacífico, en el cual se definieron los proyectos detonadores y se determinaron las principales estrategias para el sector turístico se realizó al amparo del contrato CPPD-0801-09-S-03, con un importe de \$574,891.00 (Quinientos setenta y cuatro mil ochocientos noventa y un pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.2](#)).

Esta etapa abarca un polígono de 99 hectáreas considerada un área de transición entre el ámbito subregional y el acceso a la zona turística por lo que en ese lugar se ubicó un núcleo administrativo, servicios y equipamientos urbanos regionales.

Con el propósito de definir con mayor precisión los productos turísticos, en 2010 se desarrollaron los Planes Maestros de los Sectores Urbanos, que se detallan a continuación:

El Plan Maestro y de Negocio Isla Turística es un proyecto que establece el diseño urbano, la normatividad y lineamientos de diseño para el desarrollo de diversos productos inmobiliarios y está conformado por sectores habitacionales, marina, resort, hoteles, boutique y spas, de acuerdo al contrato CPPD-0801-10-S-02 por un monto de \$840,579.00 (Ochocientos cuarenta mil quinientos setenta y nueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.3](#)).

El Anteproyecto Campo de Golf, Primera Etapa corresponde a un complejo que estará comunicado por canales interiores a los distintos sectores del desarrollo a partir de la instalación de un campo de golf de campeonato, de acuerdo al contrato CPAE-0802-10-S-03 por un importe de \$499,999.94 (Cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos 94/100 M.N.). ([Anexo 3.1.4](#)).

El Anteproyecto Campo de Golf, Etapa Cuarta, comprende un campo de golf de 18 hoyos a construirse en 124 hectáreas con edificios en su interior con criterios de señalamiento acordes a ese deporte (banderas, pins, lavapelotas, etc.), según el contrato CPAE-0802-10-S-05 por un monto de \$499,999.00 (Cuatrocientos noventa

y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.5](#)).

El contrato CPGI-0803-10-S-01 por una cantidad de \$570,720.00 (Quinientos setenta mil setecientos veinte pesos 00/100 M.N.), ampara el Proyecto de Diseño Urbano Segunda Etapa para revisar y actualizar el Plan Maestro del CIPS con la finalidad de incorporar nuevas condicionantes y lineamientos, además de definir las características de usos del suelo y superficies totales, a partir de la especificación de ejes de trazo de vialidades de dimensiones y superficies de lotes. ([Anexo 3.1.6](#)).

Los diseños conceptuales de productos inmobiliarios y equipamientos de sectores urbanos se elaboraron en 2010 mediante ocho contratos.

El Plan Maestro Núcleo Náutico Segunda Etapa integra las operaciones marítimas y los usos urbanos que permitirán incorporar esta zona de desarrollo a su entorno y facilitar las operaciones de la marina, bajo los criterios de crear y diversificar la oferta de servicios turísticos náuticos y comerciales e incentivar la captación de turistas para el sitio. Contrato CPPD-0801-10-S-03 por \$568,400.00 (Quinientos sesenta y ocho mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.7](#)).

El Plan Maestro Zona Deportiva Segunda Etapa cuyos productos, emplazamientos, volumetrías y concepto estético, plástico y calidad técnica resolutive se integran a la colindancia del campo de golf y los productos inmobiliarios que se encontrarán al interior del núcleo deportivo. Los componentes del programa general arquitectónico comprenden la explanada de acceso urbano, edificios comerciales, áreas administrativas, estadio y estacionamiento, conforme al contrato

CPPD-0801-10-S-01, cuyo monto ascendió a \$524,180.00 (Quinientos veinticuatro mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.8](#)).

El Anteproyecto Conceptual Malecón Primera Etapa cuenta con un proyecto urbano arquitectónico al que se destinaron cuatro polígonos para la concepción del malecón en una superficie de 29.3 hectáreas. Contrato CPPA-0804-10-S-06 por un monto de \$406,000.00 (Cuatrocientos seis mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.9](#)).

El Proyecto Ejecutivo de Arquitectura de Paisaje para la Primera Etapa Costa Pacífico propone atractivos turísticos para vincular esta zona con la franja del palmar colindante con la playa y permitir las actividades turísticas iniciales, referentes a la conservación del sembrado de palmeras y el establecimiento de una tipología arquitectónica integrada al entorno. Contrato CPPA-0804-10-S-01 por \$499,059.00 (Cuatrocientos noventa y nueve mil cincuenta y nueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.10](#)).

Para el Proyecto Ejecutivo Parque II Primera Etapa se requiere la definición de los elementos de paisaje y diseño en parque galería ambiental (recreativos, uso comercial y deportivo-interactivo) a partir de una síntesis de tres conceptos: lo natural, lo artificial y lo escultural. Contrato CPPA-0804-10-S-05 por \$538,820.00 (Quinientos treinta y ocho mil ochocientos veinte pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.11](#)).

Los Lineamientos de Imagen Arquitectónica Fase 10 son una guía de criterios de diseño y utilización de elementos urbanos que conforman el común denominador del conjunto para inversionistas. Su propósito no es crear edificios

que se parezcan entre sí, sino asegurar que los diseños sean compatibles entre ellos, con su contexto y con el Plan Maestro en general. Contrato CPPD-0801-10-S-05 por un monto de \$415,552.00 (Cuatrocientos quince mil quinientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.12](#)).

La elaboración del Diseño Conceptual Rambla Comercial se realizó bajo el contrato CPPD-0801-10-S-10, cuyo monto ascendió a \$567,194.00 (Quinientos sesenta y siete mil ciento noventa y cuatro pesos 00/100 M.N.), con el propósito de establecer los lineamientos de diseño urbano y sustentable para el desarrollo de los proyectos ejecutivos de urbanización e infraestructura, a partir de una propuesta de diseño urbano y arquitectura de paisaje, una imagen diferenciada, de calidad y de vanguardia en la rambla comercial y mixta. ([Anexo 3.1.13](#)).

El contrato CPAE-0802-10-S-02 se refiere al Plan Rector de la Paleta Vegetal de Costa Pacífico, que permitió el desarrollo de proyectos ejecutivos de arquitectura de paisaje acordes a los Planes Maestros por desarrollarse, a partir de criterios que promuevan la protección de los recursos naturales y el respeto al entorno natural, de una imagen urbana y paisajística atractiva que caractericen al destino turístico. El contrato fue realizado por la cantidad de \$174,000.00 (Ciento setenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.14](#)).

A principios de 2010 surgieron cuatro proyectos detonadores con frente de mar, enfocados a la definición arquitectónica y ejecutiva, los cuales se llevaron a cabo bajo los contratos:

CPPA-0804-10-S-04, proyecto ejecutivo club de playa, mediante propuestas de Diseño Arquitectónico a partir del análisis sobre el

funcionamiento de la playa y sus atractivos respondiendo a un programa urbano y arquitectónico cualitativo y cuantitativo. El proyecto tuvo un costo de \$554,367.00 (Quinientos cincuenta y cuatro mil trescientos sesenta y siete pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.15](#)).

CPPA-080410-S-03, el proyecto ejecutivo acceso público a playa Costa Pacífico se llevó a cabo para tener un acceso visualmente amplio con materiales de buena calidad y durabilidad, de fácil mantenimiento, y evitara los rincones fuera de visibilidad. El importe del proyecto ejecutivo fue de \$501,584.00 (Quinientos un mil quinientos ochenta y cuatro pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.16](#)).

CPAE-0802-10-S-04, para el Anteproyecto arquitectónico hotel y villas Primera Etapa Costa Pacífico se destinó un lote de 96,077 m² con la finalidad de establecer los criterios de diseño arquitectónico de lo que será el primer hotel y villas del CIPS. El anteproyecto tuvo un costo de \$868,293.00 (Ochocientos sesenta y ocho mil doscientos noventa y tres pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.17](#)).

CPAE-0802/10-S-08, el proyecto ejecutivo Hotel Costa Pacífico consistió en un concepto arquitectónico basado en el empleo de espacios arquitectónicos esparcidos a todo lo largo del terreno para crear diversos ambientes y lograr una interacción con la naturaleza y con el fin de garantizar la calidad, el diseño y la innovación requerida. Monto por \$4,630,662.00 (Cuatro millones seiscientos treinta mil seiscientos sesenta y dos pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.18](#)).

A finales de 2010 se alcanzó un mayor conocimiento sobre la vulnerabilidad del sitio donde se ubica el CIPS, para lo cual se estableció una estrategia ambiental que ubicó los criterios técnicos que distinguirán al desarrollo como un proyecto ambientalmente responsable en materia de aprovechamiento del agua y de la energía, así como del manejo de residuos sólidos. Bajo esta óptica se elaboraron los siguientes estudios:

Criterios de Sustentabilidad para el CIPS Primera Parte: Cero Emisiones. En este estudio se hizo un análisis de las condiciones biofísicas, físicas, biológicas, climáticas del predio, análisis de los elementos tecnológicos disponibles que puedan ser integrados para la obtención de la certificación LEED. El contrato CPPD-0801-10-S-04 tuvo un importe de \$379,999.00 (Trescientos setenta y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.19](#)).

Criterios de Sustentabilidad para el CIPS Segunda Parte: Recursos Hidrológicos. Se señalan los criterios y recomendaciones para el impulso y ordenamiento al desarrollo sustentable de éste y futuros proyectos hoteleros del FONATUR, además de convertirse en modelo nacional e internacional en el manejo de agua y estar a la altura de los mejores desarrollos hoteleros del mundo, El contrato CPPD-0801-10-S-06 ascendió a \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.20](#)).

Criterios de Sustentabilidad para el CIPS Tercera Parte: Manejo de Residuos Sólidos. Es una aportación al esquema del manejo de los residuos sólidos, producto de la construcción y de su funcionamiento. Para ello se plantean planes de manejo, programas y estrategias, criterios básicos de ubicación de equipamiento y costos

paramétricos, que definan un parámetro general de la forma en que se deben manejar los residuos sólidos. El contrato CPPD-0801-10-S-07 ascendió \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.21](#)).

A ese mismo lapso concluyó el Estudio de Pronóstico Sociodemográfico bajo el contrato CPPD-0801-10-S-11, cuyo monto alcanzó los \$290,000.00 (Doscientos noventa mil pesos 00/100 M.N.), el cual sentó las bases para estimar los requerimientos de suelo, infraestructura y equipamientos en el ámbito subregional del proyecto, con base en las proyecciones de crecimiento definidas en el Plan Maestro. ([Anexo 3.1.22](#)).

Al mismo tiempo se realizó la Maqueta del Plan Maestro con el contrato CPAE-0902-11-S-01 con el fin de tener una herramienta que sirva de apoyo para las negociaciones con los inversionistas. El contrato tuvo un costo de \$636,260.00 (Seiscientos treinta y seis mil doscientos sesenta pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.23](#)).

Para el Estudio de Viabilidad Financiera del Equipamiento Turístico en Costa Pacífico se diseñó la estrategia de crecimiento para el equipamiento turístico y se realizó el análisis de pre-factibilidad financiera, correspondiente a los productos ancla, de acuerdo con la orientación de mercado analizado. Se realizaron proyecciones de crecimiento del equipamiento y necesidades de la población. El contrato núm. CPEV-0807/10-S-01, por un monto de \$394,352.00 (Trescientos noventa y cuatro mil trescientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.24](#)).

Con el contrato CPPD-0901-11-S-02, cuyo monto fue de \$612,583.00 (Seiscientos doce mil quinientos ochenta y tres pesos 00/100 M.N.) se elaboró el Plan Maestro para la Primera Etapa de Consolidación del CIPS, en el cual se realizó un análisis del Plan Maestro existente y la factibilidad de desarrollo, generando una propuesta para identificar los elementos que harán diferencia entre sí con la finalidad de definir el estilo y carácter que brinden identidad a cada zona, facilitando la atracción de distintos grupos de usuarios con diversos perfiles turísticos. ([Anexo 3.1.25](#)).

En 2011 continuó el proyecto del Hotel Costa Pacífico por el cual se realizaron cinco proyectos ejecutivos, los cuales se llevaron a cabo bajo los siguientes contratos:

- Proyecto Ejecutivo de Arquitectura de Paisaje Hotel Costa Pacífico plurianual. Contrato CPAE-0902-11-S-02 por un monto de \$550,000.00 (Quinientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.26](#)).
- Proyecto Ejecutivo de Interiorismo del Hotel. Contrato CPAE-0902-11-S-03 por un monto de \$986,048.00 (Novecientos ochenta y seis mil cuarenta y ocho pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.27](#)).
- Club Recreativo Social y Deportivo. Contrato CPAE-0902-11-S-04 por \$570,720.00 (Quinientos setenta mil setecientos veinte pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.28](#)).
- Club Recreativo Spa. Contrato CPPA-0904-11-S-01 por \$570,719.00 (Quinientos setenta mil setecientos diecinueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.29](#)).

- Diseño urbano y de Paisaje de Vialidad Principal. Contrato CPPD-0901-11-S-01 con un importe de \$570,717.00 (Quinientos setenta mil setecientos diecisiete pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.30](#)).

En lo que se refiere a la normatividad, se terminaron los siguientes estudios:

- Plan Rector de Imagen Urbana predeterminado para definir los criterios de imagen y paisaje de los Sectores Urbanos del CIPS según sus características tipológicas. Contrato CPPD-0901-11-S-03 por \$860,975.00 (Ochocientos sesenta mil novecientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.31](#)).
- Plan Parcial de Desarrollo Para la Primera Etapa de Consolidación del CIPS, instrumento jurídico que se encuentra en proceso de gestión para su publicación oficial y será el primero en materia de planeación que rijan de manera institucional los usos y destinos del suelo en el CIPS, que en su área de aplicación garanticen la conservación de áreas no aptas para el desarrollo urbano y respalden la inversión en infraestructura. Contrato CPPD-0901-11-S-04 por un monto de \$524,320.00 (Quinientos veinticuatro mil trescientos veinte pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.32](#)).

En 2012 hay siete contratos en proceso de desarrollo:

- **CPPD-0901-11-S-04**, proyecto Ejecutivo de Diseño Urbano para la Plaza Central del Poblado de Apoyo Playa Espíritu, el cual busca establecer un trayecto adecuado entre los equipamientos, las marismas y el poblado. Los

accesos a la plaza central están diseñados de manera tal que no obstruyan vialidades secundarias y consideran la accesibilidad para el transporte público. El monto es de \$549,920.00 (Quinientos cuarenta y nueve mil novecientos veinte pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.33](#)).

- **CPAE-0902-11-S-02**, proyecto Ejecutivo Arquitectura de Paisaje Hotel Costa Pacifico Plurianual, el cual toma en consideración el desarrollo integral y sustentable que en el marco regional detone la economía local tomando en cuenta la propuesta de Anteproyecto del Diseño Urbano Arquitectónico para el hotel. El monto del proyecto ejecutivo es de \$522,000.00 (Quinientos veintidós mil pesos 00/100 M.N.).
- **CPPD-0901-12-S-01**, acciones Estratégicas para promover una Estructura de Movilidad Sustentable en el CIPS Playa Espíritu, cuya finalidad es detallar a nivel anteproyecto tres acciones estratégicas en material movilidad no motorizada y transporte público a nivel subregional y dentro del CIPS. Su monto ascendió a \$517,225.00 (Quinientos diecisiete mil doscientos veinticinco pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.1.34](#)).
- **CPAE-1239/12-S-01**, el desarrollo del malecón turístico pretende evitar la privatización de la playa y a su vez, crear el principal acceso público a la playa sirviendo de enlace a los equipamientos turísticos de la zona (clubes de playa y parque urbano) generando un recorrido peatonal recreativo y comercial que detonen la actividad turística y económica del sitio, respondiendo a un diseño de andadores, plazas, espacios públicos, recreativos y culturales utilizando acabados y vegetación de la región, integrándose al entorno natural así como respetando la flora y fauna del lugar sin olvidar la normativa establecida para el sitio. El monto inicial del contrato fue de \$879,310.35 (ochocientos setenta y nueve mil trescientos diez pesos 35/100 M.N.) pero debido a una terminación anticipada solo se ejercieron \$301,724.14 (Trescientos un mil setecientos veinticuatro pesos 14/100 M.N.). ([Anexo 3.1.35](#)).
- **CPEP-1239/12-S-01**, el anteproyecto módulo deportivo social y rambla malecón turístico consiste en el desarrollo de dos núcleos ubicados en los extremos de una rambla peatonal en el Sector Urbano Laguna Blanca, también conocido como el “Poblado de Apoyo”. El proyecto consiste en un espacio u atrio de acceso a equipamientos educativos, mismos que tienen un carácter barrial, a escala vecindario. Su monto ascendió a \$301,724.14 (Trescientos un mil setecientos veinticuatro pesos 14/100 M.N.). ([Anexo 3.1.36](#)).
- **CPEP-1239/12-S-05**, el Proyecto ejecutivo del Hotel Express, Costa Pacífico, Sinaloa define el diseño arquitectónico del primer hotel express del CIPS, y tiene el propósito de garantizar la calidad, el diseño y la innovación requeridos en un proyecto de gran magnitud y trascendencia. Su monto ascendió a la cantidad de \$2,973,553.01 (Dos millones novecientos setenta y tres mil quinientos cincuenta y tres pesos 01/100 M.N.). ([Anexo 3.1.37](#)).

- CPEP-1239/12-S-06, el Proyecto Ejecutivo Conjunto Residencial Playa Espíritu, Sinaloa define el diseño arquitectónico del primer conjunto residencial, y tiene el propósito de garantizar la calidad, el diseño y la innovación requeridos en un proyecto de gran magnitud y trascendencia. El monto del contrato ascendió a \$1,795,931.07 (Un millón setecientos noventa y cinco mil novecientos treinta y un pesos 07/100 M.N.). ([Anexo 3.1.38](#)).

3.2 Proyectos de infraestructura¹⁶

En esta fase se conceptualizan los proyectos ejecutivos para las obras a realizar, los planos y documentos que los conforman, así como la descripción y la información suficientes.

Al respecto, se efectuaron las siguientes acciones de infraestructura durante el período 2007-2011:

- Mecánica de suelos y cálculo de cimentación para el elemento escultórico y estudio geotécnico para el acceso al desarrollo turístico de la costa sur de Sinaloa con el objetivo de revisar los estados límite de falla y de servicio de la cimentación de la estructura. Se realizó en 2008 con un monto de \$347,454.00 (Trescientos cuarenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), de acuerdo al contrato CPPU-0801-08-S-03. ([Anexo 3.2.1](#)).
- Proyecto de ingeniería urbana integral para la Primera Etapa del CIPS, realizado en 2009, para continuar el acceso al destino por el

boulevard y las calles principales, incluye las redes de agua potable, drenaje sanitario, pluvial, electrificación, alumbrado público y telefonía. Contrato CPPU-0801-09-S-01 por un monto de \$2,198,830.00 (Dos millones ciento noventa y ocho mil ochocientos treinta pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.2](#)).

- Levantamiento topográfico y de instalaciones de casa existente y proyecto de la plaza de acceso al desarrollo turístico para hacer la remodelación y el proyecto de terracerías. Contrato CPPV0806-09-S-01 por \$573,688.00 (Quinientos setenta y tres mil seiscientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.3](#)).
- Trazo, perfil, y secciones para la Primera Etapa de la vialidad principal del CIPS con la finalidad de contar con información actualizada. Contrato CPPV-0806-09-S-02 por \$568,214.00 (Quinientos sesenta y ocho mil doscientos catorce pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.4](#)).
- Estudio de tránsito vehicular para el CIPS para estimar los flujos vehiculares en el período de máxima demanda y determinar las capacidades vehiculares. Contrato ejecutado en 2009, de acuerdo al contrato CPPV-0806-09-S-03, por un monto de \$572,015.00 (Quinientos setenta y dos mil quince pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.5](#)).

- Estudio Geohidrológico para el CIPS con la finalidad de hacer un reconocimiento del terreno y determinar los elementos para evaluar las condiciones de flujos superficiales y subterráneos. Contrato CPPH-0802-09-S-01 por \$1,492,801.00 (Un millón cuatrocientos

¹⁶ Expedientes correspondientes a Proyectos de Infraestructura a cargo de la Gerencia de Infraestructura adscrita a la Subdirección de Promoción de Desarrollo de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.

noventa y dos mil ochocientos un pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.6](#)).

- Levantamiento Topo hidrográfico, anteproyecto de rompeolas y de áreas de agua y modelos matemáticos para el CIPS, cuyos accesos desde el mar deben ir protegidos por rompeolas. Contrato CPPM-0805-09-S-01 por \$1,980,455.00 (Un millón novecientos ochenta mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.7](#)).
- Estudio Hidrológico y Topo hidráulico para la planeación de infraestructura de drenaje pluvial del CIPS y proyecto de obras de drenaje para la Primera Fase de la Primera Etapa del CIPS con la finalidad de planear las obras de infraestructura pluvial y evitar las afectaciones a las vialidades y a los lotes, realizado en 2009. Contrato CPPH-0802-09-S-02, por \$569,863.00 (Quinientos sesenta y nueve mil ochocientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.8](#)).
- Proyecto de una planta de tratamiento de aguas residuales de tipo modular con capacidad de 150 a 200 litros por segundo para la primera etapa del CIPS ya que se deberá cubrir la demanda del servicio de agua potable. Contrato CPPH-0802-S-03, con un monto de \$2,319,149.00 (Dos millones trescientos diecinueve mil ciento cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.9](#)).
- Proyecto ejecutivo de rompeolas, dragado y protecciones marginales para la Primera Etapa del CIPS, con la finalidad de identificar los índices de dragado necesarios para garantizar la operación eficiente. Contrato CPPM-0805-10-S-02 por \$2,079,717.00 (Dos millones setenta y nueve mil setecientos diecisiete pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.10](#)).
- Estudios marítimos y biológicos complementarios para el proyecto de la marina del CIPS por requerimiento de carácter ambiental y de planeación de etapas de construcción, realizado durante 2010. Contrato CPPM-0805-10-S-01 por \$1,160,383.00 (Un millón ciento sesenta mil trescientos ochenta y tres pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.11](#)).
- Actividades complementarias, de piezometría calidad del agua y modelo de funcionamiento para el estudio Geohidrológico del CIPS por requerimientos ambientales. Contrato CPPH-0802-10-S-04 por un monto de \$1,402,516.00 (Un millón cuatrocientos dos mil quinientos dieciséis pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.12](#)).
- Plan Maestro para el desarrollo de los proyectos de distribución de agua potable para las diversas etapas de urbanización del CIPS con la finalidad de planear el sistema de agua potable para conocer las necesidades a corto, mediano y largo plazo y con ello programar las obras que se necesiten para garantizar su abastecimiento. Contrato CPPH-0802-10-S-02 por un importe de \$614,185.00 (Seiscientos catorce mil ciento ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.13](#)).
- Estudio de mecánica de suelos del sitio para la planta de tratamiento de aguas residuales de la Primera Etapa del CIPS, el cual se realizó durante dos meses, con el propósito de analizar las condiciones del sitio propuesto y contar con las bases técnicas para iniciar el

proyecto ejecutivo. Contrato CPPH-0802-10-S-01 por \$613,321.00 (Seiscientos trece mil trescientos veintiún pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.14](#)).

- Plan Maestro para el desarrollo de los proyectos de alcantarillado sanitario y saneamiento de las diversas etapas de urbanización del CIPS mediante el cual se determinan las características técnicas e identifican los proyectos a futuro. Contrato CPPH-0802-10-S-05 con un importe de \$613,718.00 (Seiscientos trece mil setecientos dieciocho pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.15](#)).
- Estudio de análisis de capacidad y niveles de servicio en la red vial del CIPS, elaborado en 2010, se consideró las modificaciones del Plan Maestro y un análisis con las nuevas densidades para observar cómo afecta el nivel de servicio de las vialidades principales respecto al Plan Maestro original. Contrato CPPV-0806-10-S-01, cuyo monto ascendió a \$499,943.00 (Cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos cuarenta y tres pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.16](#)).
- Proyecto ejecutivo de ciclista Segunda Etapa en el CIPS, con la finalidad de diversificar el transporte a través de un espacio confinado para la contemplación del espacio urbano, la cual consta de 6 kilómetros, paraderos y señalamientos). Contrato número CPPV-0806-10-S-02 por \$578,288.00 (Quinientos setenta y ocho mil doscientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.17](#)).
- Proyecto de ingeniería urbana integral para la Segunda Etapa del CIPS, llevado a cabo en

2010, como continuación del Proyecto Ejecutivo del boulevard principal hasta la glorieta del poblado de apoyo y la zona de canales, lo que representa una distancia de 6 kilómetros de vialidad, incluidos los proyectos de alumbrado público, telefonía, drenaje sanitario, pluvial, redes de agua potable y electrificación. Contrato CPPU-0801-10-S-01 por \$6,419,863.00 (Seis millones cuatrocientos diecinueve mil ochocientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.18](#)).

- Proyecto de ingeniería urbana integral para el acceso a la isla y el tramo del boulevard principal de la Fase 3 de la zona hotelera del CIPS, realizado para una zona que se convertirá en la de mayor concentración turística que además concluye en una de las zonas de playa, con alrededor de 3 km de vialidad en sección e incluye los proyectos de redes de agua potable, drenaje sanitario, pluvial, electrificación, alumbrado público y telefonía. Contrato núm. CPPU-0801-10-S-02 por \$1,270,957.00 (Un millón doscientos setenta mil novecientos cincuenta y siete pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.19](#)).
- Proyecto de ingeniería urbana integral para las Fases 1 y 4 del CIPS, el cual se hizo desde el boulevard de la zona de canales hasta el lugar donde se construirá el primer hotel y el club de playa. Se trata de aproximadamente 7 km, e incluye los proyectos de redes de agua potable, drenaje sanitario, pluvial, electrificación, alumbrado público y telefonía para proporcionar el servicio a cada uno de los lotes. Contrato número CPPU-0901-11-S-01 por \$4,702,990.00 (Cuatro millones setecientos dos mil novecientos noventa pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.20](#)).

- Medición y procesamiento de parámetros oceanográficos en el frente marítimo del CIPS con el objetivo principal de obtener la información oceanográfica de oleaje, mareas, corrientes y transporte de litoral, que servirá de base para la elaboración de proyectos marítimos y como soporte técnico para estudios de impacto ambiental, razón por la cual se justifica la contratación de este proyecto. Contrato CPPM-0905-11-S-01 por \$1,739,854.00 (Un millón setecientos treinta nueve mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.21](#)).
- Estudios hidrogeológicos para complementar los requerimientos de la norma aplicable (NOM-014 CONAGUA 2007) y anteproyecto de Sistema de Recarga (SRA) para el CIPS, por lo que se instalaron transductores de presión en dos de los pozos (piezómetros) con la finalidad de realizar el anteproyecto de los pozos de recarga artificial de aguas residuales tratadas a la profundidad para obtener la aprobación de las autoridades ambientales. El contrato CCPH-0902-11-S-01 ascendió a \$611,325.00 (Seiscientos once mil trescientos veinticinco pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.22](#)).
- Proyectos ejecutivos de playas interiores, miradores y embarcaderos de servicio para la primera etapa de desarrollo del CIPS, que comprende una península, miradores, protecciones marginales, playas y estructura para cambio de profundidad entre el canal de acceso y las áreas de aguas interiores y proyecto ejecutivo de embarcaderos constituido en rampa de acceso, embarcadero flotante de concreto y pilotes de sujeción. Este proyecto se hizo por un monto de

\$1,959,171.00 (Un millón novecientos cincuenta y nueve mil ciento setenta y un pesos 00/100 M.N.), de acuerdo al contrato CPPM-0905-11-S-02. ([Anexo 3.2.23](#)).

- Nueva modelación del comportamiento de la evolución de la línea de costa para el CIPS en cumplimiento de condiciones de la MIA, mediante la cual se realizó otra "corrida" del sistema de modelación considerando eventos extraordinarios para determinar la vida de costa y vida útil de los rompeolas. Contrato CPPM-0905-11-S-03 por \$149,999.00 (Ciento cuarenta y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 3.2.24](#)).

Es importante señalar que el proyecto comprende la construcción y operación de un desarrollo turístico que incluye la urbanización con diferentes usos, construcción de campos de golf, marinas, obras marítimas (dársena, canales, espigones, canal de navegación, etc.), infraestructura y servicios de urbanización tales como vialidades, puentes, abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario, plantas de tratamiento de aguas residuales, red de riego, drenaje pluvial, red eléctrica y telefónica subterráneas y red de telecomunicaciones, alumbrado público.

4. Ejecución de obras¹⁷

En esta fase se consideraron las obras de urbanización tales como vialidades, guarniciones, línea de conducción y redes de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, electrificación, canalización telefónica y el señalamiento vial así

¹⁷ Expedientes correspondientes a la Ejecución de Obras a cargo de la Subdirección de Obras de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.

como las obras de edificación como lo son la plaza de acceso, casa de promoción y oficinas de la supervisión de obra.

Para la realización de las obras, durante el periodo 2008-2011 se formalizaron 10 contratos que permitieron la dotación de los servicios necesarios para el desarrollo del proyecto. Dichas obras representaron un monto de inversión de \$268,281,764.00 (Doscientos sesenta y ocho millones doscientos ochenta y un mil setecientos sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.).

Durante el año 2008, se realizaron dos obras bajo el amparo de los siguientes contratos:

- **CPDU-0901/08-O-01**, construcción de glorieta, cimentación, iluminación y construcción de vialidad adyacente para el elemento simbólico del FONATUR en el acceso al desarrollo Costa Pacifico, que se llevó a cabo del 3 de diciembre al 31 de diciembre de 2008 ([Anexo 4.1](#)). Estos trabajos incluyeron el basamento para la colocación de la escultura emblemática de FONATUR, denominada “La Flor del Desarrollo”, creación del artista plástico Sebastián como forma de incrementar el patrimonio cultural y urbano de la localidad y lograr un remate visual de la plaza de acceso del CIPS Playa Espíritu.
- **CPDU-0901/08-O-02**, remodelación y restauración incluyendo cambio de cancelería de aluminio, cambio de elementos de carpintería, mantenimiento mayor de equipos de aire acondicionado, restauración de plafones, restauración de pintura en muros y techos, así como obras exteriores de la casa de visitas del desarrollo Costa Pacifico en el estado de Sinaloa. ([Anexo 4.2](#)).

La obra tuvo como objetivo que el proyecto cuente con una instalación de promoción adecuada para atender a los inversionistas interesados en desarrollar los productos que el FONATUR ofrecerá en el CIPS Playa Espíritu.

Para el año 2009, se llevaron a cabo dos obras, bajo los siguientes contratos:

- **CPDU-0901/09-O-01**, terminación de acceso principal, rehabilitación y formación de vialidades, arranque de boulevard principal así como terminación y equipamiento de casa de oficinas de FONATUR en el CIP Costa Pacifico, con el cual se continuaron los trabajos iniciados en 2008 para la remodelación integral y ampliación de la casa de promoción y de la construcción de la plaza de acceso y arranque del boulevard principal, así como una primera rehabilitación del inmueble denominado Casa Hacienda para poder alojar las oficinas de la supervisión de las obras a realizar en el desarrollo. ([Anexo 4.3](#)).
- **CPDU-0901/09-O-02**, trabajos de obra civil, acabados e instalaciones electromecánicas en el inmueble de las oficinas regionales y del acceso al CIP Costa del Pacífico, cuya finalidad fue complementar la remodelación de la casa de promoción, construcción de la estación de bicicletas en la plaza de acceso, recalibración de la línea eléctrica que alimenta a dicha casa y la rehabilitación de 2.9 km de la línea eléctrica que alimenta la zona de playa y la casa de promoción. ([Anexo 4.4](#)).

En el año 2010, se formalizaron tres contratos para la ejecución de las obras:

- CPDU-0901/10-O-01, demolición del puente colapsado y la construcción de otro sobre el canal natural que atraviesa el camino existente junto al lote de propiedad privada colindante. ([Anexo 4.5](#)).
 - CPDU-0901/10-O-02, terracerías, pavimentos, guarniciones y banquetas, agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, red de riego, electrificación, alumbrado público, canalización telefónica y señalización para el inicio de la fase 1 de la primera etapa del CIP Costa Pacífico. Dicho contrato, tuvo un alcance que incluyó la construcción de un camino de obra (Boulevard 1) hasta terracerías, el inicio del boulevard de acceso al desarrollo (Boulevard 2) de 2 km de longitud que incluye un amplio camellón central y una vialidad de dos cuerpos con dos carriles cada uno, cuya construcción abarcó desde terracerías hasta la colocación de carpeta asfáltica, así como una guarnición en ambos lados de cada cuerpo y cenefa de concreto con color para delimitar la vialidad, además de realizar redes de servicios como la línea de conducción principal de agua potable ubicada al centro del camellón central que dará servicio a todo el CIPS, red de drenaje pluvial, alcantarillado sanitario de aguas negras y de aguas grises y el inicio de los trabajos de excavación para la red de riego, la construcción de los cárcamos de bombeo de aguas negras 1 y 2, la construcción de un tanque cisterna de agua potable y la construcción de una alcantarilla pluvial que permite el paso por debajo de la vialidad hacia las Marismas de las aguas pluviales aportadas por una amplia zona colindante al CIPS. ([Anexo 4.6](#)).
 - CPDU-0901/10-O-03, rehabilitación de instalaciones y acabados, acondicionamiento de espacios interiores y exteriores del inmueble denominado Casa Hacienda para alojar las oficinas de la supervisión de obras y de mantenimiento del mismo, con el que se dio continuidad a la rehabilitación del inmueble. ([Anexo 4.7](#)).
- Para 2011, se ejecutaron tres obras formalizadas mediante los contratos:
- CPDU-0901/11-O-01, continuación de los trabajos de urbanización de la fase 1 de la primera etapa del CIP Costa Pacífico, consistentes en terracerías, pavimentos, señalización, guarniciones y banquetas, jardinería, obra civil y canalizaciones de redes de servicios., con el cual se llevaron a cabo trabajos en la vialidad de 2 km, tales como la integración de las líneas de los emisores a presión de aguas negras y aguas grises, las redes de distribución de agua potable y agua gris tratada, la red de riego del camellón central y las obras complementarias en los cárcamos de bombeo de aguas residuales y tanque de agua potable como son la colocación de los muros que los delimitan y obra civil de las casetas de vigilancia. ([Anexo 4.8](#)).
 - CPDU-0901/11-O-02, trabajos de terracerías hasta riego de impregnación, obra civil y tuberías de redes de servicios para las vialidades correspondientes a la urbanización de la segunda etapa del CIP Costa Pacífico, con el que se realizaron los trabajos de desmonte, despalle, construcción de pedraplén y terracerías en la continuación del boulevard 2, con una longitud promedio de 2.5 km en lo que se le denomina la Segunda Etapa de Obra del Desarrollo. ([Anexo 4.9](#)).

- CPDU-0901/11-O-03, delimitación con cercas de malla ciclónica y alambrada de púas del perímetro del predio del CIP Playa Espíritu, en sus colindancias con las marismas, playa y propiedad privada (lado norte del predio) y limpieza de la malla ciclón existente en el resto de las colindancias. Son trabajos realizados para resguardar la propiedad de posibles ocupaciones irregulares. ([Anexo 4.10](#)).

Para 2012, se formalizaron los siguientes contratos de obra:

- CPDU-0901/12-O-01, trabajos de terracerías, pavimento asfáltico, guarniciones, obra civil y tuberías de redes de servicios para la continuación de la Primera y Segunda Etapa del boulevard principal del CIPS”, para los trabajos de construcción del boulevard principal, iniciados en 2011, en una longitud de 4.1 km aproximadamente, así como la obra civil de la media tensión y el alumbrado público en la Primera Etapa de obra y la colocación de redes de servicios como son drenaje pluvial, de aguas negras y aguas grises. ([Anexo 4.11](#)).

5. Comercialización¹⁸

A la fecha no se cuenta con lotes disponibles para venta en este desarrollo, por lo que no se ha iniciado este proceso, por ello en esta fase se consideran sólo los servicios de promoción y publicidad para despertar el interés de los inversionistas y de los turistas, sin embargo, al concluir con las vialidades hasta la playa, plantas de tratamiento y demás infraestructura, se podrá iniciar la venta y/o asociación con los

¹⁸ Expedientes correspondientes a Comercialización a cargo de la Gerencia de Estrategia de Ventas adscrita a la Subdirección de Ventas de la Dirección de Comercialización de FONATUR.

inversionistas que ya han manifestado su interés en el proyecto.

5.1. Promoción y publicidad¹⁹

Este CIPS se encuentra actualmente en desarrollo por lo que se han realizado acciones de lanzamiento y posicionamiento en el mercado turístico con el fin de darlo a conocer entre los inversionistas nacionales y extranjeros.

Para efectos de desarrollo de campañas de difusión e información respecto a la comercialización de proyectos e inversiones y a la promoción de productos y servicios ofrecidos en las inversiones turísticas; así como a la promoción de los distintos programas de FONATUR realiza la contratación de agencias publicitarias, dicha contratación se realiza mediante licitación pública conforme a la normativa vigente. Para la promoción de este CIPS se contrató en el período 2008-2012 a Olabuenaga Chemestri, S.A. de C.V. (Contrato 184/2008: Licitación Pública 21160001-001-08, por un monto máximo de \$77,000,000.00; y Contrato 76/2011: Licitación Pública 21160013-002-11, por un monto máximo de \$8,386,576.38 para 2011 y \$41,614,950.00 para 2012); FCB World Wide, S.A. de C.V. (Contrato 160/2009: Licitación Pública 21160013-001-09, por un monto máximo de \$77,000,000.00) y Grupo Vale Euro RSCG, S.A. de C.V. (Contrato 161/2010: Licitación Pública 21160013-001-10, por un monto máximo de \$59,920,352.00).

Entre las actividades que se han llevado a cabo se encuentran las siguientes:

¹⁹ Expedientes correspondientes a Promoción y Publicidad a cargo de la Gerencia de Análisis de Mercado adscrita a la Subdirección de Mercadotecnia de la Dirección de Comercialización de FONATUR.

Presentación de Las Cabras

Acto de Inauguración de las obras del nuevo CIPS con la presencia del Presidente de la República Felipe Calderón Hinojosa, así como representantes del Gobierno Estatal y del Ayuntamiento de Santa María, con el propósito de lanzar el primer desarrollo totalmente sustentable de FONATUR. La empresa Olabuenaga Chemestri, S.A. de C.V., en términos del contrato No. 184/2008, llevó a cabo las diferentes gestiones relacionadas con dicho evento. ([Anexo 5.1.1](#)).

Estudios de Mercado

De inicio se llevaron a cabo estudios de mercado con la finalidad de establecer los lineamientos tendientes a generar las estrategias de lanzamiento y posicionamiento, entre los que destaca el estudio de mercado realizado por Norton Consulting en 2009, a través de la empresa FCB World Wide, S.A. de C.V. bajo el contrato 160/2009, siendo el importe del estudio de \$555,500.00 más I.V.A. (Quinientos cincuenta y cinco mil quinientos pesos 00/100 M.N.). El estudio consistió en un diagnóstico de la situación de mercado de la zona a partir de la creación de un nuevo destino turístico en la Costa del Pacífico que cuente con la infraestructura adecuada para ofrecer el mejor servicio a visitantes y residentes. ([Anexo 5.1.2](#)).

Estrategia de Marca

En la búsqueda de establecer la estrategia para desarrollar la marca del nuevo Centro Integralmente Planeado y Sustentable en el Estado de Sinaloa, FONATUR contrató a la firma especializada en gestión y diseño de identidad corporativa en todos los sectores empresariales y con amplia experiencia en proyectos turísticos y gubernamentales a nivel internacional Cato Partners, a través de Grupo Vale Euro RSCG, S.A. de C.V. (En Los términos del contrato

161/2010), por un monto de \$857,675.00 más I.V.A, (Ochocientos cincuenta y siete mil seiscientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 5.1.3](#)).

Con esta investigación fue posible definir la arquitectura de marca e identificar las audiencias objetivo, también incluye la identificación de atributos, recompensas emocionales, personalidad, valores y esencia de la marca.

Asimismo, el estudio realizado por Cato Partners llevó a cabo un procedimiento para establecer un nombre para el destino, a partir de los valores, la esencia y la personalidad de la marca. En base al procedimiento descrito, se identificó el nombre de Playa Espíritu, el cual sugiere libertad, aventura y experiencias espirituales en un lugar alegre y con energía propia.

Dicho nombre, cumple con la estrategia de mercado definida, comunicando los atributos que se pretendía resaltar del sitio, con la finalidad de atraer a los segmentos de interés para incentivar el desarrollo del destino a largo plazo.

Evento de Lanzamiento

El 27 de septiembre de 2011, dentro de festejos realizados en Mazatlán por el “Día Mundial del Turismo”, el Presidente de México hizo el anuncio oficial del nombre **Playa Espíritu** como el **nuevo Centro Integralmente Planeado Sustentable de FONATUR** en beneficio de todos los mexicanos y de la Nación. Las gestiones del evento fueron realizadas por la empresa Olabuenaga Chemestri, S.A. de C.V. en los términos establecidos en el contrato No. 76/2011, por un monto acumulado de \$1,229,731.00 con I.V.A. incluido (Un millón doscientos veintinueve mil setecientos treinta y un pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 5.1.4](#)).

Estudio sobre el esquema de inversión CIPS

Dentro de las estrategias de FONATUR para detonar el desarrollo del proyecto se consideró la construcción de los primeros hoteles que servirán de ancla para promover la comercialización de las primeras etapas del proyecto, a partir de alianzas con potenciales inversionistas privados, bancos y cadenas hoteleras, entre otros.

Derivado de lo anterior, se realizó un estudio para auxiliar a FONATUR en la determinación del

esquema de inversión óptimo donde se establecen los términos de la negociación con los inversionistas y las condiciones de participación. Dicho estudio fue elaborado por la firma La Salle Partners, S. de R.L., conforme al contrato 093/2011 por \$295,000.00 más I.V.A. (Doscientos noventa y cinco mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 5.1.5](#)).



FUENTE: FONATUR, Dirección Adjunta de Desarrollo.

Publicaciones en medios impresos

A partir del lanzamiento de Playa Espíritu en 2011, se han realizado diversas publicaciones impresas en diferentes medios de comunicación con la finalidad de iniciar el posicionamiento de la marca-destino, al brindar un mayor enfoque en aquellos de mayor penetración en los segmentos objetivo. Las actividades relacionadas a la comercialización y difusión de los mensajes relacionados a este CIPS se hicieron a través de los contratos No. 72, 83, 86, 87, y 90 de 2011

sumando un monto cercano a \$1,200,000.00 (Un millón doscientos mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 5.1.6](#)).

Animación de Maqueta del Plan Maestro en 3D

Al mismo tiempo se realizó la animación de la Maqueta del Plan Maestro por medio de la agencia de publicidad Olabuenaga Chemestri, S.A. de C.V. subcontratando a la empresa 3Difica, S.A. de C.V., en los términos establecidos en el contrato 76/2011, con el fin de tener una

herramienta digital que sirva de apoyo para las presentaciones con los inversionistas y las entidades involucradas. El contrato tuvo un costo de \$260,000.00 más I.V.A (Doscientos sesenta mil pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 5.1.7](#)).

6. Administración²⁰

En esta etapa se considera la cesión o donación de terrenos para la instrumentación de obras y conservación del medio ambiente en beneficio directo de la comunidad.

6.1. Donaciones

Como parte de las acciones de donación, en 2009 se otorgó a la SEDENA una superficie de 60 hectáreas que le permitiría cumplir con el desarrollo de sus actividades militares. ([Anexo 6.1](#)).

7. Mantenimiento urbano²¹

Toda vez que FONATUR ha llevado a cabo la construcción de la infraestructura, las acciones de mantenimiento se dirigen básicamente a asegurar y garantizar la imagen atractiva del proyecto y sus instalaciones a través del mantenimiento y operación para conservar en óptimas condiciones la inversión realizada a través de los trabajos de preservación y cuidado de áreas verdes, vialidades, plaza de acceso y edificaciones existentes.

Para el caso del CIPS Playa Espiritu, por la etapa de desarrollo en la que se encuentra, no se consideran las acciones de mantenimiento.

d. Documentación soporte de la aplicación de los recursos

La información soporte de la aplicación de recursos financieros del CIP Costa Pacífico (Playa Espiritu) se encuentra contenida en el Sistema de Control Presupuestal del FONATUR, mismo que controla y administra la Dirección Adjunta de Administración y Finanzas.

Asimismo, se encuentra identificada en el capítulo correspondiente al presupuesto y calendario de gasto autorizado, en el inciso de las acciones realizadas durante el período que comprende este Libro Blanco, así como en los anexos contenidos en la versión impresa y en las cédulas de la versión digital.

²⁰ Expedientes correspondientes a Administración y Donaciones a cargo de la Gerencia de Administración de Reservas adscrita a la Subdirección de Evaluación de Proyectos y Coordinación Regional de la Dirección Ejecutiva de Gestión Estratégica de FONATUR.

²¹ Expedientes correspondientes a Mantenimiento Urbano a cargo de la Subdirección de Obras Patrimonial de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.

VIII. Seguimiento y control

Las acciones de fiscalización y de auditoría desarrollados por los diferentes entes fiscalizadores dentro de sus Programas Anuales de Auditoría, determinaron las revisiones correspondientes al CIPS Playa Espíritu, por la Auditoría Superior de la Federación (ASF) y la Secretaría de la Función Pública (SFP), seleccionando diferentes obras de los ejercicios 2010 y 2011 para la práctica de sus auditorías correspondientes²².

En dicho periodo se realizaron auditorías a las obras del CIPS Playa Espíritu por parte de la ASF, la SFP y el Órgano Interno de Control del FONATUR, las cuales se describen en el cuadro siguiente:

Auditorías practicadas a las obras del CIPS Playa Espíritu

Auditoría Superior de la Federación

Fecha	No. auditoría / Ejercicio	Contrato / asunto	Anexo
04-may-11	Ejercicio 2010	CPDU-0901/10-O-01 Demolición del puente colapsado y construcción de uno en el canal natural que atraviesa el camino existente del acceso a la zona de playa del CIP Costa Pacífico, Sinaloa.	
04-may-11	Ejercicio 2010	CPDU-0901/10-O-02 Terracerías, pavimentos, guarniciones y banquetas, agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, red de riego, electrificación, alumbrado público, canalización telefónica y señalización para el inicio de la fase 1 de la 1era. Etapa del CIP Costa Pacífico, Sinaloa.	
18,19, 20 Oct-2011			
04-may-11	Ejercicio 2010	CPDU-0901/10-O-03 Rehabilitación de instalaciones y acabados, acondicionamiento de espacios interiores y exteriores del inmueble denominado Casa Hacienda ubicado en el CIP Costa Pacífico, para alojar las oficinas de la supervisión de obras y de mantenimiento del mismo.	
18,19,20 Oct-2011			
2011	1067	Verificar la planeación, programación, adjudicación, contratación, ejecución, terminación y operación de las obras públicas con apego a la normatividad aplicable. Auditoría practicada a través del despacho externo "Consultoría Integral Gubernamental" al CIP Costa Pacífico de 26 contratos relativos a la Cuenta Pública 2010.	

²² La información correspondiente a auditorías podrá ser cotejada con la documentación que obra en el Órgano Interno de Control y en la Subdirección de Obras de la Dirección de Desarrollo del FONATUR.



Secretaría de la Función Pública

Fecha	No. auditoría / Ejercicio	Contrato / asunto	Anexo
2011	Visita de verificación de calidad 2011	Verificar la calidad de los trabajos realizados por la entidad en cumplimiento de su programa anual de obras Practicar visita de verificación de calidad de obra pública a los contratos de los CIPS Cancún, Costa Pacífico y Loreto	
04-may-12	Ejercicio 2011	CPDU-0901/10-O-01 Continuación de los Trabajos de urbanización de la fase 1 de la primera etapa del CIP Costa Pacífico, consistentes en terracerías, pavimentos, señalización, guarniciones y banquetas, jardinería, obra civil y canalizaciones de redes de servicios.	Anexo 8.4
04-may-12	Ejercicio 2011	CPDU-0901/10-O-02 Trabajos de terracerías hasta riego e impregnación, obra civil y tuberías de redes de servicios para las vialidades correspondientes a la urbanización de la segunda etapa del CIP Costa Pacífico.	Anexo 8.5 Anexo 8.6 Anexo 8.7
04-may-12	Ejercicio 2011	CPDU-0901/10-O-03 Delimitación con cercas de malla ciclónica y alambrada de púas del perímetro del Predio del CIP Playa Espíritu, Sinaloa, en sus colindancias con las marismas, playa y propiedad privada (Lado Norte del Predio) y limpieza de la malla ciclón en el resto de las colindancias.	

Órgano Interno de Control

Fecha	No. auditoría / Ejercicio	Contrato / asunto	Anexo
2012	mar-12	Seguimiento de Medidas Correctivas-Cuenta Pública 2010. (Desempeño Huatulco y Costa Pacífico). Cantidad de observaciones y/o acciones de mejora de control interno.	Anexo 8.8

IX. Resultados y beneficios alcanzados

Exponer sobre los beneficios y resultados logrados en la actual administración del FONATUR 2006–2012, específicamente en el CIPS Playa Espíritu, es hacer la suma de la Planeación Estratégica desarrollada por el FONATUR, quien de una forma organizada y programada materializó en la región sur del Estado de Sinaloa la creación del CIPS Playa Espíritu Teacapán.

El desarrollo del CIPS prevé un horizonte calculado estratégicamente de 50 años (2056) y se contempla en los mismos un conjunto de acciones fundamentales, de las cuales el FONATUR ha venido realizando durante los años transcurridos desde su inicio en 2008, las correspondientes a las etapas de planeación, estudios, proyectos ejecutivos, planes maestros y el desarrollo de obras de infraestructura hasta el momento para la primera y segunda etapas.

Por sus características, el proyecto traduce en los hechos el compromiso del Gobierno Federal, a través del FONATUR, con la sustentabilidad y es así que Playa Espíritu, concebido como el primer Centro Integralmente Planeado Sustentable, marca una nueva ruta en la creación de centros turísticos, al asegurar la plena observancia y cumplimiento de la normatividad ambiental, en beneficio de la ecología y el medio ambiente local y regional, protegiendo precautoriamente las marismas y el hábitat de la flora y la fauna local.

Si bien el proyecto está en sus primeras etapas de ejecución, el mejoramiento de la región se está logrando gradualmente mediante el desarrollo de la infraestructura urbana, generándose fuentes de

empleo e incentivos para la actividad económica en la zona, mismas que se incrementarán en el corto y mediano plazos al fortalecer la actividad de prestación de servicios turísticos, la absorción de mano de obra calificada en la construcción y la actividad comercial, como resultado de las inversiones de capitales nacionales y extranjeros en el CIPS, lo que desplazará en importancia a la ganadería y la agricultura.

Entre los beneficios esperados de la realización del proyecto, se identifican de manera sobresaliente los siguientes:

- Generación de una competencia innovadora y oferta turística en la región, a nivel nacional e internacional, con un nuevo destino turístico regional, integralmente planeado y sustentable, incrementándose el desempeño integral en la actividad turística.
- Mejora de la rentabilidad de las empresas, la calidad de la prestación de los servicios turísticos, el desarrollo de las capacidades de los trabajadores y el bienestar de la comunidad, por su impacto económico como generador de divisas y la atracción de inversiones a la localidad, al municipio y finalmente al Estado de Sinaloa.
- Incremento en la cobertura de los servicios de infraestructura, incorporando nuevas tecnologías más económicas y menos contaminantes de calidad internacional que privilegian la sustentabilidad.
- Protección y rescate del entorno natural del CIPS, respetando la legislación ambiental y ordenamiento ecológico regional en beneficio

de la flora y fauna marina y terrestre de la región.

- Generación de nuevas fuentes de empleo y mejor remunerado en beneficio de habitantes del Estado de Sinaloa, particularmente en los Municipios de Escuinapa y El Rosario. Estimaciones realizadas para la Primera Etapa del Desarrollo (Etapa Prioritaria), prevén que de impulsarse eficazmente el desarrollo del CIPS, podría esperarse la generación de 39,070 empleos directos e indirectos al 2030, asociados principalmente a la operación de la planta turística del CIPS.

Mediante la planeación a largo plazo del CIPS Playa Espíritu, el FONATUR da muestra de la existencia de una vía confiable para una mejor toma de decisiones, organizada de manera estratégica, respaldada en las fortalezas y oportunidades, valoradas debidamente las ubicaciones geográficas con la finalidad de convertirse en polos para el desarrollo de la infraestructura turística.



X. Informe final del servidor público responsable de la ejecución del proyecto

El FONATUR adquirió una reserva territorial de 2,381 hectáreas en el sur del Estado de Sinaloa, con el fin de crear el primer Centro Integralmente Planeado Sustentable (CIPS).

Como se menciona en el presente documento, las acciones realizadas desde el 2008 abarcan las etapas de planes maestros, autorizaciones en materia ambiental, instrumentos de planeación urbana, diseño urbano y arquitectónico, estudios preliminares, proyectos ejecutivos de obras de cabeza, proyectos ejecutivos de infraestructura urbana y la construcción de obras de urbanización. Como consecuencia de dichas acciones, actualmente se han desarrollado los elementos para continuar con la urbanización del CIPS y la construcción de infraestructura urbana, de drenaje sanitario, agua potable, drenaje pluvial, electrificación, vialidades, plantas de tratamiento y cárcamos de bombeo. Asimismo, se cuenta con proyectos para la edificación de los primeros productos turísticos del CIPS, mismos que fungirán como detonadores de la actividad turística del desarrollo.

Si bien el avance técnico es importante, es necesario señalar que la ejecución de obras de urbanización se ha visto limitado por las condicionantes derivadas de las autorizaciones en materia ambiental, y por el flujo restringido de recursos para la urbanización del proyecto. No obstante, a fin de dar seguimiento a la conceptualización y gestión del proyecto, se deberá dar continuidad a las siguientes acciones:

a. Actualización de estrategias de mercado y comercialización de productos

El proyecto del Plan Maestro de Playa Espíritu, fue ejecutado tomando en cuenta investigaciones de mercado de años que resultaron atípicos en el desarrollo turístico nacional e internacional.

Estos hechos aunados a la situación financiera del proyecto derivada de la adquisición del predio a través de un crédito y la prácticamente paralización de la venta de predios, hacen conveniente la revisión del Plan Maestro, fundamentalmente en tres conceptos:

- Mercado, que permitirá definir el tamaño del proyecto, las características de sus productos y la velocidad de absorción de los mismos.
- El proyecto de diseño urbano, que se deberá de adecuar a las condiciones resultantes de la actualización del mercado, en donde se analicen las capacidades derivadas de las densidades de uso de suelo resultantes y finalmente.
- El replanteamiento financiero del proyecto.

b. Ejecución de obras de infraestructura y proyectos detonadores

A partir de la re-evaluación económica del CIPS deberán definirse los programas de inversión para la edificación de obras e infraestructura y proyectos detonadores, con base en el flujo de inversión programado para el proyecto.

En materia de infraestructura, se deberá dar seguimiento al desarrollo de proyectos de urbanización, obras de cabeza y obras náuticas,

con base en los lineamientos de sustentabilidad que se han venido aplicando, entre los que se encuentran:

- Red de recolección de aguas grises para su tratamiento que no contienen materia orgánica para su tratamiento.
- Red de suministro de agua gris tratada para su reúso en instalaciones sanitarias.
- Red de recolección de aguas negras que si contienen materia orgánica para su tratamiento.
- Red de suministro de agua negra tratada para riego a utilizar en áreas verdes de camellón y campos de golf.
- Energía alternativa mediante módulos fotovoltaicos.

De igual forma, un componente primordial en materia de infraestructura al cual se deberá dar seguimiento, es la construcción de la marina turística y los canales de acceso, cuya función principal es generar un atractivo turístico, visual y recreativo al interior del predio, así como brindar conectividad vía marítima al destino, a la vez que inducirán a un aumento de la plusvalía del desarrollo.

En materia de proyectos detonadores, además de generar nuevos, se deberá dar seguimiento a los proyectos ejecutivos realizados a la fecha, donde destacan:

- Hotel de playa (Sector Playa Espíritu).
- Hotel ejecutivo (Sector Laguna Blanca).
- Conjunto residencial (Sector Laguna Blanca).

- Club de playa spa (Sector Playa Espíritu).
- Club de playa recreativo (Sector Playa Espíritu).
- Plaza cívica (Sector Laguna Blanca).
- Rambla Peatonal (Sector Laguna Blanca).
- Movilidad intraurbana e interurbana.

c. Gestiones municipales y estatales

Una vez que se obtenga el Dictamen de Congruencia por parte del Gobierno del Estado de Sinaloa para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) del CIPS, se deberá dar seguimiento a la publicación del instrumento por parte del Ayuntamiento de Escuinapa Sinaloa. Como consecuencia de ello, se deberá definir el mecanismo a través del cual se dará cumplimiento al requerimiento de donación de equipamientos conforme lo señalado en la normatividad aplicable.

Asimismo, se deberá acordar mediante los convenios correspondientes, la condonación de trámites, permisos y pago de impuestos municipales relativos a la ejecución de obras en el CIPS por parte del FONATUR.

En materia de dotación de agua para la primera etapa del desarrollo, se deberá dar continuidad a la gestión de la construcción de una línea de suministro desde el acuífero del Río Baluarte, en conjunto con el Gobierno del Estado de Sinaloa y la CONAGUA. Posteriormente, se deberá dar impulso a la construcción de la Presa Santa María, la cual garantizará el abasto para actividades agrícolas y urbanas en los Municipios de Escuinapa y El Rosario, y para las etapas sucesivas del CIPS.

d. Comunicación por vía terrestre y aérea

Resulta necesario el mejoramiento de las vías de comunicación hacia el proyecto, particularmente las vías terrestres y aéreas. Para ello, se requiere de la modernización de la carretera Escuinapa-Teacapán y de la Aeropista ubicada en la localidad de Teacapán, a tan solo 20 minutos del proyecto, misma que podría operarse como un aeródromo de carácter internacional con operación comercial.

e. Atención de las condicionantes de la Manifestación de Impacto Ambiental Regional

Se requiere dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones ambientales que le fueron establecidas al proyecto por parte de la SEMARNAT y se deberá continuar con las acciones para las diferentes etapas del CIPS (preparación del sitio, construcción y operación), siendo estas encaminadas a la protección y conservación de los diferentes ecosistemas presentes en el sitio del proyecto y su área de influencia.

El FONATUR ha realizado todas las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto y ha sorteado todas las dificultades que se le han presentado, sin embargo derivado de la mala planeación financiera inicial y a la toma de decisiones equívoca, que derivaron en la solicitud y posterior contratación de un crédito (2008) para la adquisición del predio que hoy constituye el CIPS Playa Espíritu, cuyas condiciones no fueron las mejores para el Fondo, aunado a las condiciones económicas que han imperado a nivel internacional, principalmente en el mercado norteamericano que han afectado de manera sustancial el sector financiero, turístico e

inmobiliario, a la fecha esto ha generado un obstáculo para el sano desarrollo de este y otros proyectos del Fondo, toda vez que ha sido necesario destinar recursos programados para la continuidad de este y varios proyectos más al pago de dicho crédito, lo cual está provocando el retraso en la ejecución de los proyectos.

Ante este escenario, la administración actual ha gestionado ante las autoridades hacendarias el apoyo para reestructurar el adeudo a fin de poder direccionar recursos para la continuidad del desarrollo de los proyectos del FONATUR, y con ello generar recursos propios que permitan al Fondo solventar sus compromisos y sanear sus finanzas para ejecutar sus proyectos, por lo cual resulta imperante que durante los primeros meses de la nueva Administración Federal se de seguimiento y gestión a fin de lograr solventar este problema.

Cabe hacer mención que durante la presente administración federal, la titularidad de la Dirección General del FONATUR estuvo a cargo de tres funcionarios distintos, lo cual si bien no motivó el que se suspendiera la ejecución de los proyectos programados, si detonó que los mismos fueran modificados tanto en tiempo y forma, así como en su presupuesto.

Asimismo, esto generó que se tomaran decisiones que en su momento parecían adecuadas pero que a la postre resultaron no del todo asertivas, motivo por el cual al cierre de esta gestión administrativa, las acciones se han enfocado a la solución, corrección y culminación de aquellos proyectos y compromisos que por su importancia debían ser atendidos, dejando para la siguiente administración la consecución del proyecto objeto del presente documento.

DIRECTORES GENERALES DE FONATUR

Ing. Miguel Gómez Mont Urueta.
(Diciembre 2006-Junio 2010).

C.P. Rosa Adriana Pérez Quesnel.
(Julio 2010-Septiembre 2011).

Mtro. Enrique Alejandro Carrillo Lavat.
(Diciembre 2011 a la fecha).

Si bien es prioritaria la atención de las acciones enlistadas para el óptimo desarrollo del proyecto, es necesario resaltar la importancia de que exista una política de Estado específica para el sector Turismo, a efecto de que se continúe con el impulso y apoyo de esta actividad a través de la inversión en infraestructura, garantizando así que se cumplan los objetivos del FONATUR y que se reconozca a un sector de la economía que ha demostrado capacidad para aportar indudables beneficios a favor del país, como se ha demostrado en diversas experiencias a nivel nacional.

El presente Libro Blanco fue estructurado en cumplimiento con los Lineamientos para la Elaboración e Integración de Libros Blancos y de Memorias Documentales, publicados en el DOF el 10 de octubre de 2011, y cuenta con la información soporte suficiente, la cual fue debidamente clasificada, archivada y resguardada en las áreas señaladas a lo largo del documento.

Este documento es un instrumento que coadyuvará a la transparencia y rendición de cuentas, en el cumplimiento de los objetivos, metas y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012.

Relación de anexos

VI. Síntesis ejecutiva del proyecto

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2008	En la séptima sesión extraordinaria de H. Comité Técnico aprobó para construir nuevo CIPS, adquirir predio y contratar deuda.	Constancia Acuerdo No 2 17-septiembre 2008.	6.1
2008	Escrituración del predio las Cabras .compra venta primera parte.	Escritura No 67 Volumen III ,primer testimonio,25-08-2008.	6.2
2009	Escrituración del predio las Cabras compra venta segunda parte.	Escritura No 70 volumen III primer testimonio 19-enero 2009.	6.3

1. Acciones preliminares

1.1 Gestión

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2007	Deslinde del predio las Cabras.	FON-001PV/07-S-01 Plano, relatoría, finiquito, acta de entrega	1.1.1

1.2 Financiamiento

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2008	Inscripción del proyecto de inversión en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a la cartera de FONATUR.	Proyecto de inversión clave de cartera 0821W3N0028.	1.2.1
2010	Inscripción del proyecto de inversión en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a la cartera de FONATUR.	Proyecto de inversión clave de cartera 0921W3N0007.	1.2.2
2010	Inscripción del proyecto de inversión en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a la cartera de FONATUR.	Proyecto de inversión clave de cartera 1021W3N0004.	1.2.3
2011	Inscripción del proyecto de inversión en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a la cartera de FONATUR.	Proyecto de inversión clave de cartera 1121W3N0012.	1.2.4

1.3 Planeación

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2009	Plan regional Urbano Turístico Rosario Teacapán Sinaloa.	05-06-2009 / Plan.	1.3.1
2009	Aprobación del Plan Regional de Desarrollo Urbano Turístico Rosario-Teacapán.	05-06-2009 / Decreto.	1.3.2
2010	Plan Director de Desarrollo Urbano de Escuinapa.	18-06-2011 / Plan.	1.3.3
2010	Aprobación del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Cd. De Escuinapa.	24-11-2010 / Decreto No 19.	1.3.4
2011	Convenio de Colaboración con el Estado de Sinaloa.	23-05-2008 / Convenio.	1.3.5
2011	Convenio de Colaboración con el Municipio de Escuinapa. para elaborar los planes directores de desarrollo urbano.	18-07-2011 / Convenio.	1.3.6
2011	Convenio de Colaboración con el Municipio de el Rosario, y Agua Verde .para elaborar los planes directores de desarrollo urbano.	18-07-2011 / Convenio.	1.3.7
2012	Plan Director de Desarrollo Urbano de la Isla del Bosque.	Mayo 2012 / Plan.	1.3.8
2011	Estudio de alternativas de localización y selección de un sitio de disposición final de residuos sólidos.	CPPD-0901/11-S-06 / Estudio, acta finiquito acta entrega, estado contable.	1.3.9

2. Gestiones y proyectos en materia ambiental

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2009	Aviso de no requerimiento de autorización en materia ambiental para obras rehabilitación, mantenimiento de casa existente.	Oficio SGPA/DGIRA/DG/1948/09 / 02-abril-2009.	2.1.1
2009	Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular y Estudio Técnico Justificativo para el cambio de uso del suelo en Terrenos Forestales para la Primera Etapa del CIP Costa Pacífico, en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa.	CPMA-1528-CP/09-S-01 / Acta finiquito, acta entrega acta, administrativa, estado contable.	2.1.2
2010	Autorización en materia de impacto ambiental.	Oficio SGPA/DGIRA/DG/4005/10 01-junio-2010.	2.1.3
2010	Autorización condicionada materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.	Oficio / SGPA/DGGFS/712/1784/10 11-junio-2010.	2.1.4
2010	Cumplimiento de los Términos y Condicionantes en Materia Ambiental que Requieren de Atención Previa al Inicio de las Obras para el Proyecto "Infraestructura Básica del Predio FONATUR, Sinaloa".	CPMA-1528-CP/10-S-05 / Acta finiquito, acta entrega, estado contable.	2.1.5
2010	Solicitud de exención de presentación de MIA para obras del camino existente predio Las Cabras.	Oficio SGPA/DGIRA/DG1864/10 25-febrero-2010.	2.1.6
2009	Fotografía Aérea Digital Georeferenciada (Visible, Falso Color E Infrarrojo), Del Predio Para El CIP Costa Pacífico, Municipio De Escuinapa, Sinaloa.	CPMA-1528-CP/09-S-02 / Acta finiquito, acta entrega, estado contable.	2.1.7
2009	Diagnóstico del Sistema de Marismas Asociado al Sistema Ambiental Regional Terrestre del proyecto CIP Costa Pacífico.	CPMA-1528-CP/09-S-04 / Acta finiquito, acta entrega, estado contable, estudio.	2.1.8
2009	Levantamiento LIDAR (Light Detection And Ranging) en el predio para el proyecto CIP Costa Pacífico en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa.	CPPD-0801/09-S-05 / Acta finiquito, acta entrega, estado contable.	2.1.9
2010	Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad Regional y Estudio Técnico Justificativo para el cambio de uso del Suelo en Terrenos Forestales del Proyecto CIP Costa Pacífico en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa.	CPMA-1528-CP/10-S-01/ Estudio, acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable.	2.1.10
2010	Manifestación del Impacto Ambiental Modalidad Particular y Estudio Técnico Justificativo para el cambio de uso de suelo en Terrenos Forestales del camino de acceso a instalaciones existentes de FONATUR, Sinaloa.	CPMA-1528-CP/10-S-02 / Estudio, acta finiquito, acta entrega, estado contable.	2.1.11
2010	Diagnóstico Socioeconómico de las comunidades y actividades en el área de Influencia del CIP Costa Pacífico.	CPMA-1528-CP/10-S-03 / Estudio, acta finiquito, acta entrega, estado contable.	2.1.12
2010	Solicitud de evaluación de la MIA-R para el proyecto del CIP Costa Pacífico.	Oficio / GPS/LBG/214-2010 / 15-junio-2010.	2.1.13
2010	Estudio de Alternativas para el Mejoramiento Hidrodinámico y la Restauración de los Manglares en el Sistema de Marismas Asociado al CIP Costa Pacífico.	CPMA-1528-CP/10-S-04 / Acta finiquito, acta entrega, estado contable.	2.1.14
2010	Primera Fase de la Ejecución del Programa de Monitoreo de la Calidad del Agua del Manto Freático para el Proyecto Infraestructura Básica, Sinaloa.	CPMA-1528-CP/10-S-08 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, acta entrega, estado contable.	2.1.15
2010	Programa de Restauración y Reforestación de Humedales y Zonas Deterioradas de Selva Mediana-Baja/Palmar de Orbignya con Especies Regionales en la Franja Colindante del Predio para el Proyecto Costa Pacífico con las Marismas Nacionales en Sinaloa.	CPMA-1528-CP/10-S-09 / Resumen, acta finiquito, acta entrega, estado contable.	2.1.16
2011	Autorización de MIA-R para proyecto turístico "Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico.	Oficio / SGPA/DGIRA/DG/1167/11 09-febrero 2011	2.1.17
2011	Elaboración y Ejecución del Taller de Concientización Ambiental; así como el establecimiento de en Corral de Incubación de Tortugas Marinas en el área del proyecto CIP Costa Pacífico, en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa.	CPMA-1528-CP/11-S-04 / Estudio, acta finiquito, acta entrega, estado contable.	2.1.18

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2010	"Primera Fase de la Ejecución del Programa del Manejo de Manglar del Proyecto Infraestructura Básica, Sinaloa".	CPMA-1528-CP/10-S-06 / Acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable.	2.1.19
2011	Programa de Manejo de Manglar del Proyecto Infraestructura Básica, Sinaloa.	CPMA-1528-CP/11-S-03 / Estudio, acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable.	2.1.20
2011	Elaboración de Programas en Materia Ambiental para la Fase Prioritaria del Proyecto "Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico, en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa.	CPMA-1528-CP/11-S-02 / Acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable.	2.1.21
2011	Ejecución de la Segunda Etapa del Programa de Monitoreo de la Calidad del Manto Freático, del Proyecto Infraestructura Básica del Predio FONATUR, Sinaloa.	CPMA-1528-CP/11-S-01 / Informe, acta finiquito acta entrega, acta administrativa, estado contable.	2.1.22
2011	Acciones de Rescate y Manejo de Fauna y Flora Silvestre para el primer frente de trabajo en el área del proyecto "Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico, en el Municipio de Escuinapa, Sinaloa".	CPMA-1528-CP/11-S-06 / Estudio, acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable.	2.1.23
2011	Validación de la propuesta de Estudio Técnico Económico para el cumplimiento de las Condicionantes	Oficio / SGPA/DGIRA/DG/5352 18-julio-2011	2.1.24
2011	Solicitud le sea dado por cumplida en tiempo y forma la Condicionante No. 3 para el CIP Costa Pacífico.	Oficio / GPA/LBG/242/2011 16-agosto-2011	2.1.25
2011	Aviso de cumplimiento de la Condicionante No. 4.	Oficio / SGPA/DGIRA/DG/6973 9-septiembre 2011	2.1.26
2011	Estudio localización y selección de un sitio de disposición final de residuos sólidos en un relleno sanitario.	CPPD-0901-11-S-06 / Acta finiquito, acta entrega.	2.1.27
2010	Programa Protección Tortugas Marinas en el Área de Influencia al Predio para el Proyecto y Planteamiento de una estrategia para su implementación.	CPMA-1528-CP/10-S-07 / Acta finiquito, acta entrega, estado contable.	2.1.28
2012	Cumplimiento de la Condicionante 8.	Oficio / SGPA/DGIRA/DG/1516 22-febrero-2012	2.1.29
2012	Cumplimiento de la Condicionante 9.	Oficio / GPA/LBG/040/2012 07-febrero 2012	2.1.30
2010	Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.	Oficio / SGPA/DGGFS/712/3768/10 10-junio-2010	2.1.31

2.2 Concesiones de Zona Federal Marítimo Terrestre

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2008	Solicitud de Concesión Zona Federal Marítimo Terrestre.	18-11-2008 / Oficio DAD/JFAJ/196-2008	2.2.1
2009	Título de concesión Zona Fed. Mar. Terrestre 240,939.28 m2.	09-julio-2009 / Oficio DGZF-737/09	2.2.2
2009	Solicitud de Concesión de Zona Federal de Marismas.	03-feb-2009 / Oficio GPS/JFFS/014-2009	2.2.3
2009	Título de concesión Zona Federal de Marismas 431,601.60 m2.	08-sept-2009 / Oficio DGZF-1027/09	2.2.4

3. Estudios y proyectos

3.1 Diseño urbano y arquitectónico

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2009	Plan Maestro de Desarrollo Turístico "Costa Del Pacífico".	CPPD-0801/09-S-02 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.1
2009	Proyecto de Diseño Urbano Primera Etapa del Plan Maestro para el Proyecto de Costa Pacífico Escuinapa, Sinaloa.	CPPD-0801/09-S-03 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.2
2010	Plan Maestro y de Negocio Isla Turística.	CPPD-0801/10-S-02 / Relatoría, acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable.	3.1.3
2010	Anteproyecto Campo de Golf 1a etapa.	CPAE-0802/10-S-03 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.4
2010	Anteproyecto Campo de Golf 4a etapa.	CPAE-0802/10-S-05 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.5
2010	Proyecto de Diseño Urbano 2a etapa.	CPCI-0803/10-S-01 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.6
2010	Plan Maestro Núcleo Náutico 2a etapa.	CPPD-0801/10-S-03 / Relatoría, acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable.	3.1.7
2010	Plan Maestro Zona Deportiva 2a etapa.	CPPD-0801/10-S-01 / Relatoría, acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable.	3.1.8
2010	Anteproyecto Conceptual de Malecón 1a etapa.	CPPA-0804/10-S-06 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, acta entrega.	3.1.9
2010	Proyecto Ejecutivo Arquitectura de Paisaje 1a etapa.	CPPA-0804/10-S-01 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.10
2010	Proyecto ejecutivo de Parque II de la 1ª Etapa.	CPPA-0804/10-S-05 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.11
2010	Lineamientos de Imagen Arquitectónica 10a etapa.	CPPD-0801/10-S-05 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.12
2010	Diseño Conceptual Proyecto de Rambla.	CCPD-0801/10-S-10 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.13
2010	Plan Rector de Paleta Vegetal.	CPAE-0802/10-S-02 / Relatoría, Acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable.	3.1.14
2010	Proyecto Ejecutivo Club de Playa.	CCPA-0804/10-S-04 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.15
2010	Proyecto Ejecutivo Acceso Público a Playa.	CCPA-0804/10-S-03 / Relatoría, Acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.16
2010	Anteproyecto Arquitectónico Hotel y Villas 1a etapa.	CPAE-0802/10-S-04 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.17
2010	Proyecto Ejecutivo Hotel Costa Pacífico, Sinaloa.	CPAE-0802/10-S-08 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.18
2010	Criterios de Sustentabilidad: Cero Emisiones. 1ª etapa	CPPD-0801/10-S-04 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega, acuse técnico.	3.1.19
2010	Criterios de Sustentabilidad: Recursos Hidrológicos. 2ª etapa	CPPD-0801/10-S-06 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.20
2010	Criterios de Sustentabilidad: Residuos Sólidos. 3ª etapa	CPPD-0801/10-S-07 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.21

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2010	Estudio del Pronóstico Socio demográfico y Requerimientos Urbanos.	CPPD-0801/10-S-11 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.22
2011	Maqueta del Plan Maestro Costa Pacífico.	CPAE-0902/11-S-01 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega recepción.	3.1.23
2010	Estudio de Viabilidad Financiera del Equipamiento Turístico.	CPEV-0807/10-S-01 / Relatoría, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.1.24
2011	Plan Maestro para la Primera Etapa de Consolidación del CIPS Costa Pacífico.	CPPD-0901/11-S-02 / Relatoría, acta finiquito, acta entrega, acta administrativa, estado contable	3.1.25
2011	Proyecto Ejecutivo Arquitectura de Paisaje Hotel Costa Pacífico, Sinaloa.	CPAE-0902/11-S-02 Relatoría, acta entrega, acta finiquito, acta administrativa, estado contable.	3.1.26
2011	Proyecto Ejecutivo de Interiorismo Hotel Costa Pacífico, Sinaloa.	CPAE-0802/11-S-03 / Relatoría (Documentación en proceso)	3.1.27
2011	Proyecto Ejecutivo Club Recreativo Social y Deportivo, Costa Pacífico, Sinaloa.	CPAE-0902/11-S-04 / Relatoría, acta entrega, acta finiquito, acta administrativa, estado contable.	3.1.28
2011	Proyecto Ejecutivo Club Recreativo Spa, Costa Pacífico, Sinaloa.	CPPA-0904/11-S-01 / Relatoría, acta entrega, acta finiquito, acta administrativa, estado contable.	3.1.29
2011	Diseño Urbano y de Paisaje Vialidad Principal, Costa Pacífico Sinaloa.	CPPD-0901/11-S-01 / Relatoría, acta entrega, acta finiquito, acta administrativa, estado contable.	3.1.30
2011	Plan Rector de Imagen Urbana, Costa Pacífico, Sin.	CPPD-0901/11-S-03 / Relatoría, acta entrega, acta finiquito, acta administrativa, estado contable.	3.1.31
2011	Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Primera Etapa de Consolidación del CIP Costa Pacífico, Sinaloa.	CPPD-0901/11-S-04 / Relatoría, acta entrega, acta finiquito, acta administrativa, estado contable.	3.1.32
2012	Proyecto ejecutivo de diseño urbano para la plaza central del poblado de apoyo	CPEP-1239/12-S-02 / EN PROCESO	3.1.33
2012	Acciones estratégicas promover estructura de movilidad sustentable CIPS Playa Espíritu.	CPPD-0901/12-S-01 / EN PROCESO	3.1.34
2012	El desarrollo del malecón turístico.	CPAE-1239/12-S-01 / EN PROCESO	3.1.35
2012	Anteproyecto módulo deportivo social y rambla malecón turístico.	CPEP-1239/12-S-01 / EN PROCESO	3.1.36
2012	Proyecto ejecutivo de hotel express Costa Pacífico.	CPEP-1239/12-S-05 / EN PROCESO	3.1.37
2012	Proyecto ejecutivo conjunto residencial Playa Espíritu.	CPEP-1239/12-S-06 / EN PROCESO	3.1.38

3.2 Proyectos de infraestructura

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2008	Mecánica de Suelos y Cálculo de Cimentación para el Elemento Escultórico y Estudio Geotécnico para el Acceso al Desarrollo Turístico de la Costa Sur del Estado de Sinaloa.	CPPU-0801/08-S-03 / Acta finiquito acta administrativa estado contable, acta entrega, planos.	3.2.1
2009	Proyecto de ingeniería urbana integral para la primera fase de la primera etapa del centro integralmente planeado Costa Pacífico, Escuinapa, Sinaloa.	CPPU-0801/09-S-01 / Planos, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.2
2009	Levantamiento Topográfico y de Instalaciones de Casa Existente y Proyecto de la Plaza de Acceso al Desarrollo Turístico de la Costa Sur del Estado de Sinaloa.	CPPV-0806/09-S-01 / Planos, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.3

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2009	Trazo, Perfil y Secciones para la Primera Etapa de la Vialidad Principal del Desarrollo Turístico de la Costa Sur del Estado de Sinaloa.	CPPV-0806/09-S-02 / Planos, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.4
2009	Estudio de Tránsito Vehicular para el Centro Integralmente Planeado Costa del Pacífico en el Estado de Sinaloa.	CPPV-0806/09-S-03 / Estudio, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.5
2009	Estudio Geohidrológico para el Centro Integralmente Planeado Costa del Pacífico en la Zona Sur del Estado de Sinaloa.	CPPH-0802/09-S-01 / Estudio, acta finiquito, estado contable, acta entrega, acta administrativa.	3.2.6
2009	Levantamiento Topohidrográfico, Anteproyecto de Rompeolas y de Áreas de Agua y Modelos Matemáticos para el Desarrollo Turístico Costa del Pacífico en el Estado de Sinaloa.	CPPM-0805/09-S-02 / Acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.7
2009	Estudio Hidrológico y Topohidráulico para la Planeación de Infraestructura de Drenaje Pluvial del Centro Integralmente.	CCPH-0802/09-S-02 / Estudio, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.8
2010	Proyecto de Planta de Tratamiento de Aguas residuales de tipo Modular con capacidad de 150 a 200 l. x seg. 1° Etapa.	CPPH-0802/10-S-03 / Planos, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.9
2010	Proyecto ejecutivo de rompeolas, dragado y protecciones marginales para la primera etapa de desarrollo del centro integralmente planeado costa Pacífico, Sinaloa.	CPPM-0805/10-S-02 / Memoria y Planos, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.10
2010	Estudios marítimos y biológicos complementarios para el proyecto de la Marina del Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico, por requerimiento de carácter ambiental y planeación de etapas de construcción, en el Estado de Sinaloa.	CPPM-0805/10-S-01 / Memoria, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.11
2010	Actividades complementarias de piezometría, calidad del agua y modelo de funcionamiento para el estudio geohidrológico del CIP Costa Pacífico, por requerimientos ambientales, en el Estado de Sinaloa.	CPPH-0802/10-S-04 / Estudio y planos, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.12
2010	Plan maestro para el desarrollo de los proyectos de distribución de agua potable a las diversas etapas de urbanización del Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico en el estado de Sinaloa.	CPPH-0802/10-S-02 / Informe final, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega, planos.	3.2.13
2010	Estudio de mecánica de suelos del sitio para la planta de tratamiento de aguas residuales de la primera etapa del Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico en el Estado de Sinaloa.	CPPH-0802/10-S-01/ Estudio, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.14
2010	Plan maestro para el desarrollo de los proyectos de alcantarillado sanitario y saneamiento de las diversas etapas de urbanización del Centro Integralmente Planeado Costa del Pacífico, Sinaloa.	CPPH-0802/10-S-05 / Plan maestro, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega, planos.	3.2.15
2010	Estudio de análisis de capacidad y niveles de servicio en la red vial del Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico.	CPPV-0806/10-S-01 / Informe, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.16
2010	Proyecto ejecutivo de ciclista 2A etapa en el CIP Costa Pacífico, Sinaloa.	CPPV-0806/10-S-02 / Planos, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.17
2010	Proyecto de ingeniería urbana integral para la segunda etapa del centro integralmente planeado Costa Pacífico, Escuinapa, Sinaloa.	CPPU-0801/10-S-01 / Planos, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.18
2010	Proyecto de ingeniería urbana integral para el acceso a la isla y el tramo del Boulevard principal de la Fase 3 en la zona Hotelera del Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico, Escuinapa, Sinaloa.	CPPU-0801/10-S-02 / Planos, Acta Finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.19
2011	Proyecto de Ingeniería Urbana Integral para las Fases I y IV del CIPS.	CPPU-0901/11-S-01 / Planos, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.20
2011	Medición y procesamientos de parámetros oceanográficos en el frente marítimo del CIPS.	CPPM-0905/11-S-01 / Vigente / Acta entrega	3.2.21
2011	Estudios hidrogeológicos para complementar los requerimientos de la norma aplicable (NOM-014 CONAGUA 2007) y anteproyecto de sistema de recarga (SRA) para el Centro Integralmente Planeado Costa Pacífico, en el Estado de Sinaloa.	CPPH-0902/11-S-01 / Estudio, acta finiquito ,acta administrativa, estado contable, acta entrega.	3.2.22

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2011	Proyectos ejecutivos de playas interiores, miradores y embarcaderos de servicio para la primera etapa del desarrollo centro Integralmente Planeado Costa Pacífico, Sinaloa.	CPPM-0905/11-S-02 / Planos, acta entrega acta finiquito, acta administrativa, estado contable.	3.2.23
2011	Nueva modelación del comportamiento de la evolución de la línea de costa para el Centro Integralmente Planeado costa del Pacífico, Sin. Para cumplimiento de condiciones de la M.I.A.	CPPM-0905/11-S-03 / Informe final, acta finiquito, acta administrativa, estado contable, acta entrega física.	3.2.24

4. Ejecución de obra

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2008	Construcción de glorieta, cimentación, iluminación y construcción de vialidad adyacente para el elemento simbólico de FONATUR en el acceso al desarrollo Costa Pacífico, en el Estado de Sinaloa.	CPDU-0901-08-O-01 / Acta entrega física, acta finiquito, acta administrativa.	4.1
2008	Remodelación y restauración incluyendo: cambio de cancelería de aluminio, cambio de elementos de carpintería, mantenimiento mayor de equipos de aire acondicionado, restauración de plafones, restauración de pintura en muros y techos, así como obras exteriores de la casa de visitas del desarrollo costa Pacífico.	CPDU-0901-08-O-02 / Acta entrega física, acta finiquito, acta administrativa, acta verificación física.	4.2
2009	Terminación de acceso principal, rehabilitación y formación de vialidades, arranque de boulevard principal así como terminación y equipamiento de casa de oficinas de FONATUR en el C.I.P. Costa Pacífico Sinaloa.	CPDU-0901-09-O-01 / Acta entrega física, acta finiquito, acta administrativa, acta verificación física.	4.3
2009	Trabajos de Obra Civil Acabados e Instalaciones electro mecánicas en el Inmueble de las Oficinas Regionales y del Acceso al CIP Costa del Pacífico, Sinaloa.	CPDU-0901-09-O-02 / Acta recepción, acta verificación física.	4.4
2010	Demolición de puente colapsado y construcción de uno nuevo en canal natural que atraviesa el camino existente del acceso a la zona de playa del C.I.P. Costa Pacífico, Sinaloa.	CPDU-0901-10-O-01 / Acta entrega física, acta finiquito, minuta terminación.	4.5
2010	Terracerías, pavimentos, guarniciones y banquetas, agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, red de riego, electrificación, alumbrado público, canalización telefónica y señalización para el inicio de la fase 1 de la primera etapa del CIP Costa Pacífico,.	CPDU-0901-10-O-02 / Acta entrega física, acta finiquito, minuta terminación.	4.6
2010	Rehabilitación de instalaciones y acabados, acondicionamiento de espacios interiores y exteriores del inmueble denominado casa hacienda ubicado en el C.I.P. costa Pacífico, para alojar las oficinas de la supervisión de obras y de mantenimiento del mismo.	CPDU-0901-10-O-03 / Acta entrega física, minuta verificación física.	4.7
2011	Continuación de los trabajos de urbanización de la fase 1 de la primera etapa del C.I.P. Costa Pacífico, consistentes en terracerías, pavimentos, señalización, guarniciones y banquetas, jardinería, obra civil y canalizaciones de redes de servicios.	CPDU-0901-11-O-01 / Acta entrega física, estado contable, minuta terminación.	4.8
2011	Trabajos de terracerías hasta riego de impregnación, obra civil y tuberías de redes de servicios para las vialidades correspondientes a la urbanización de la segunda etapa del C.I.P. Costa Pacífico.	CPDU-0901-11-O-02 / Acta entrega física, estado contable, acta recepción y minuta de verificación.	4.9
2011	Delimitación con cercas de malla ciclónica y alambrada de púas del perímetro del predio del C.I.P. Playa Espíritu, Sinaloa, en sus colindancias con las marismas, playa y propiedad privada (lado norte del predio) y limpieza de la malla ciclón existente en el resto de las colindancias.	CPDU-0901-11-O-03 / Acta entrega física.	4.10
2011/2012	Trabajos de terracerías, pavimento asfáltico, guarniciones, obra civil y tuberías de redes de servicios para la continuación de la 1a y 2a etapa del boulevard principal del C.I.P.S. playa espíritu, Sinaloa.	CPDU-0901-12-O-01 / Obra en proceso	4.11

5. Comercialización

5.1. Promoción y publicidad

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2008	Contrato para llevar a cabo la promoción y publicidad de "FONATUR" FCB WORLD WIDE, S.A. DE C.V.	Contrato184/2008.	5.1.1
2009	Contrato para llevar a cabo la promoción y publicidad.	Contrato160/2009.	5.1.2
2010	Contrato para llevar a cabo la promoción y publicidad.	Contrato161/2010.	5.1.3
2011	Contrato para llevar a cabo la promoción y publicidad.	Contrato076/2011.	5.1.4
2011	Contrato para llevar a cabo la promoción y publicidad	Contrato 093/2011.	5.1.5
2011	Servicios de promoción y publicidad para el CIPS .	Contrato 072/2011, 083/2011, 086/2011, 087/2011, 090/2011.	5.1.6
2011	Animación de la maqueta del Plan Maestro.	ODT-32.	5.1.7

6. Administración

6.1 Donaciones

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2009	Donación de 60 hectáreas en favor de la SEDENA.	Convenio, acta sesión y lote de terrenos.	6.1.1

VIII. Seguimiento y control

Auditoría Superior de la Federación

Fecha	No. auditoría / Ejercicio	Contrato / asunto	Anexo
04-may-11	Ejercicio 2010	CPDU-0901/10-O-01 Demolición del puente colapsado y construcción de uno en el canal natural que atraviesa el camino existente del acceso a la zona de playa del CIP Costa Pacífico, Sinaloa.	Anexo 8.1. Anexo 8.2 Anexo 8.3
04-may-11 18,19, 20 Oct-2011	Ejercicio 2010	CPDU-0901/10-O-02 Terracerías, pavimentos, guarniciones y banquetas, agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, red de riego, electrificación, alumbrado público, canalización telefónica y señalización para el inicio de la fase 1 de la 1era. Etapa del CIP Costa Pacífico, Sinaloa.	
04-may-11 18,19,20 Oct-2011	Ejercicio 2010	CPDU-0901/10-O-03 Rehabilitación de instalaciones y acabados, acondicionamiento de espacios interiores y exteriores del inmueble denominado Casa Hacienda ubicado en el CIP Costa Pacífico, para alojar las oficinas de la supervisión de obras y de mantenimiento del mismo.	
2011	1067	Verificar la planeación, programación, adjudicación, contratación, ejecución, terminación y operación de las obras públicas con apego a la normatividad aplicable. Auditoría practicada a través del despacho externo "Consultoría Integral Gubernamental" al CIP Costa Pacífico de 26 contratos relativos a la Cuenta Pública 2010.	

Secretaría de la Función Pública

Fecha	No. auditoría / Ejercicio	Contrato / asunto	Anexo
2011	Visita de verificación de calidad 2011	Verificar la calidad de los trabajos realizados por la entidad en cumplimiento de su programa anual de obras Practicar visita de verificación de calidad de obra pública a los contratos de los CIPS Cancún, Costa Pacífico y Loreto	
04-may-12	Ejercicio 2011	CPDU-0901/10-O-01 Continuación de los Trabajos de urbanización de la fase 1 de la primera etapa del CIP Costa Pacífico, consistentes en terracerías, pavimentos, señalización, guarniciones y banquetas, jardinería, obra civil y canalizaciones de redes de servicios.	Anexo 8.4 Anexo 8.5
04-may-12	Ejercicio 2011	CPDU-0901/10-O-02 Trabajos de terracerías hasta riego e impregnación, obra civil y tuberías de redes de servicios para las vialidades correspondientes a la urbanización de la segunda etapa del CIP Costa Pacífico.	Anexo 8.6 Anexo 8.7
04-may-12	Ejercicio 2011	CPDU-0901/10-O-03 Delimitación con cercas de malla ciclónica y alambrada de púas del perímetro del Predio del CIP Playa Espíritu, Sinaloa, en sus colindancias con las marismas, playa y propiedad privada (Lado Norte del Predio) y limpieza de la malla ciclón en el resto de las colindancias.	

Órgano Interno de Control

Fecha	No. auditoría / Ejercicio	Contrato / asunto	Anexo
2012	mar-12	Seguimiento de Medidas Correctivas-Cuenta Pública 2010. (Desempeño Huatulco y Costa Pacífico). Cantidad de observaciones y/o acciones de mejora de control interno.	Anexo 8.8

Glosario de términos

Sigla	Descripción
ANP	Área Natural Protegida.
CFE	Comisión Federal de Electricidad.
CIP	Centro Integralmente Planeado.
CIPS	Centro Integralmente Planeado Sustentable.
DAD	Dirección Adjunta de Desarrollo.
D. O. F.	Diario Oficial de la Federación.
FONATUR	Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
LIDAR	Light Detection and Ranging.
MIA-R	Manifiestación de Impacto Ambiental Regional.
PED	Plan Estatal de Desarrollo.
PEDU	Plan Estatal de Desarrollo Urbano.
PEOT	Programa Estatal de Ordenamiento Territorial.
PPDU	Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
PROFEPA	Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
PTI	Proyecto Turístico Integral.
SECTUR	Secretaría de Turismo.
SEDENA	Secretaría de la Defensa Nacional.
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social.
SEMARNAT	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
UGAC	Unidad de Gestión Ambiental Costera.
UNAM	Universidad Nacional Autónoma de México.
ZFMT	Zona Federal Marítimo Terrestre.

