

FONDO NACIONAL  
DE FOMENTO AL TURISMO

**Libro Blanco**

**AMPLIACIÓN CIP NAYARIT COSTA CAPOMO**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO

## **CARTA DE PRESENTACIÓN DEL LIBRO BLANCO “AMPLIACIÓN CIP NAYARIT COSTA CAPOMO”**

### **OBJETIVO**

En este libro blanco, se presentan las acciones desarrolladas para la Ampliación CIP Nayarit a través del “Proyecto Turístico Integral Costa Capomo”, que corresponde a la segunda etapa del “Centro Integralmente Planeado Nayarit”.

### **PROYECTO**

El Centro Integralmente Planeado (CIP) Nayarit corresponde a la nueva generación de proyectos de FONATUR. Con su puesta en marcha en 2006, se creó un nuevo destino turístico que cuenta con accesibilidad aérea, marítima y terrestre. Se integra por 3 polígonos entre los que se encuentra el Proyecto Turístico Integral Costa Capomo, que corresponde a la segunda etapa, ubicado en el Municipio de Compostela, el cual fue diseñado con diversidad de atractivos, orientado a visitantes de alto gasto en segmentos de mercado de sol, playa, golf, naturaleza, náutico, vivienda vacacional y turismo rural. Su desarrollo está previsto en tres etapas con un horizonte planeado del año 2002 a 2025.

### **PERÍODO DE VIGENCIA QUE SE DOCUMENTA**

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

### **UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

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

**Localización del CIP NAYARIT**  
Macrolocalización



Fuente: FONATUR, Dirección Adjunta de Desarrollo.

**Microlocalización**



FUENTE: FONATUR, Dirección Adjunta de Desarrollo.

### PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Los predios que conforman el Capomo cuentan con una superficie total de 267.54 hectáreas y por sus características climáticas, se considera que presenta un ambiente benigno y favorable para el desarrollo de actividades turísticas-recreativas. Asimismo, el predio cuenta con un gran atractivo paisajístico dado por una topografía accidentada y una vegetación exuberante. La capacidad del destino es de 4,827 Unidades de Alojamiento distribuidos en 1,529 cuartos hoteleros y 1,650 viviendas.

### 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



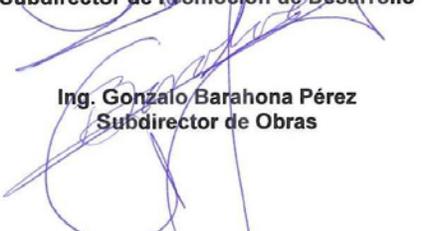
Lic. Rodrigo Villagomez Del Torno  
Subdirector de Mercadotecnia



Ing. Juan Antonio Romero Meza  
Subdirector de Promoción de Desarrollo

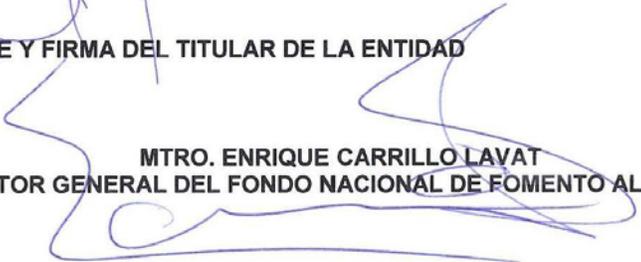


Lic. Mónica Miranda Palacios  
Subdirectora de Ventas



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

<b>I.</b>	<b>Presentación</b>	6
I.I	Nombre del proyecto	8
I.II	Objetivos del proyecto	8
I.III	Período del proyecto	9
I.IV	Período de vigencia que se documenta	9
I.V	Ubicación geográfica	9
I.VI	Principales características técnicas	11
I.VII	Unidades administrativas participantes	14
I.VIII	Nombre y firma del titular de la entidad	15
<b>II.</b>	<b>Fundamento legal y Objetivo del libro blanco</b>	16
II.I	Fundamento legal del libro blanco	16
II.II	Objetivo del libro blanco	16
<b>III.</b>	<b>Antecedentes</b>	17
<b>IV.</b>	<b>Marco Normativo aplicable a las acciones realizadas durante la ejecución del proyecto</b>	20
<b>V.</b>	<b>Vinculación del proyecto con el Plan Nacional de Desarrollo y programas sectoriales, institucionales, regionales y/o especiales</b>	22
<b>VI.</b>	<b>Síntesis ejecutiva del proyecto</b>	25
<b>VII.</b>	<b>Acciones realizadas</b>	29
a.	Programa de trabajo	31
b.	Presupuesto y calendario de gasto autorizado	32
c.	Integración del expediente del proyecto	39
1.	Acciones preliminares	39
1.1	Gestión	39
1.2	Financiamiento	41
1.3	Planeación	41
2	Gestiones y proyectos en materia ambiental	42
2.1	Impacto ambiental	42
2.2	Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre	47
3	Estudios y proyectos	48
3.1	Diseño urbano y arquitectónico	48

	3.2	Proyectos de infraestructura	51
	4.	Ejecución de obras	53
	5.	Comercialización	55
	5.1	Promoción y publicidad	55
	6	Administración	58
	6.1	Donaciones	58
	6.2	Control patrimonial	58
	7	Mantenimiento urbano	58
d.		Documentación soporte de la aplicación de los recursos	59
<b>VIII.</b>		<b>Seguimiento y control</b>	60
VIII.I		Auditorías	61
<b>IX.</b>		<b>Resultados y beneficios alcanzados</b>	64
<b>X.</b>		<b>Informe final del servidor público responsable de la ejecución del proyecto</b>	66
<b>XI.</b>		<b>Relación de anexos</b>	68
<b>XII.</b>		<b>Glosario de términos</b>	75

## I. Presentación

En los últimos años, el turismo en el mundo ha crecido a tasas superiores al crecimiento de la economía en su conjunto. Esta característica coloca las actividades y servicios relacionados con las diferentes prácticas turísticas en una situación de auge económico, y para muchos países o regiones dentro de ellos, se convierten en una de sus principales fuentes de recursos.

Durante la segunda mitad del siglo pasado, y en lo que va del siglo XXI el turismo se ha convertido en un fenómeno económico, social y ambiental destacable, demostrando su capacidad para impulsar el crecimiento económico, para la generación de empleos formales y el desarrollo regional en condiciones más ventajosas y equilibradas que otras actividades económicas.

México destaca por encontrarse en la lista de los diez primeros países con mayores llegadas de turistas en el mundo,<sup>1/</sup> lo que lo hace competitivo en los mercados internacionales al contar con fortalezas como:

- Fomento del Turismo como política pública de alta prioridad.
- Localización privilegiada para captación de mercados.
- Diversidad y riqueza de atractivos naturales y culturales.
- Clima benigno la mayor parte del año.

- Diversidad cultural y patrimonial.
- Industria turística privada y pública con experiencia en la materia.

En los años setenta, Acapulco, Veracruz, Manzanillo, Puerto Vallarta y Mazatlán eran los principales destinos de playa que existían en México, sin embargo carecían de planificación turística.

En 1974, mediante contrato de fecha 29 de marzo, el gobierno mexicano decide constituir el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), con el objetivo de construir centros turísticos como una alternativa orientada a satisfacer la demanda de turismo masivo de sol y playa que crecía de manera exponencial y a su vez fomentar de manera integral el desarrollo económico y social del entorno local y regional, pero a diferencia de los centros turísticos existentes, los nuevos serían planeados desde su origen.

El cumplimiento de esta tarea tuvo como resultado el diseño e instrumentación del "Programa de Centros Turísticos Integralmente Planeados", conocidos como CIP's.



1 Organización Mundial de Turismo, Barómetro Mundial de Turismo vol. 10, junio 2012 (cifras preliminares).

Aspecto de playa de la  
Ampliación CIP Nayarit Costa Capomo



FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

La tarea inicial fue identificar y elegir los puntos geográficos adecuados, para lo cual se estableció una serie de criterios de interés general, considerando los aspectos técnicos, sociales, ecológicos, económicos y de negocios. Con esa base los centros deberían:

- Permitir el desarrollo de una gran reserva territorial capaz de albergar la infraestructura turística y urbana suficiente para atraer un volumen importante de visitantes.
- Contar con las características necesarias para poder dotarlos de infraestructura aérea y carretera que los hiciera accesibles a los mercados de origen nacional y extranjero.
- Estar localizados en lugares que gozaran de una extraordinaria belleza natural y representaran a la vez un elevado potencial para el turismo.
- Responder a un propósito de integración y de seguridad nacional, tomando en cuenta las zonas alejadas del centro del país y que por

distancia y accesibilidad se encontraban casi despobladas.

- Ubicarse prioritariamente en regiones cuyas probabilidades de crecimiento y desarrollo fueran escasas por otros caminos económicos distintos al turístico.

En los sitios seleccionados se construirían ciudades turísticas con servicios de gran calidad, utilizando en su diseño una zonificación estricta, compuesta por:

**Diseño de zonas turísticas**

● **La zona turística** (donde se concentrarían los hoteles, centros comerciales, restaurantes, campos de golf, etc.).

● **El área urbana** (viviendas, equipamientos y servicios de la población trabajadora).

● **La zona de conservación ecológica** (para mantener el equilibrio del ecosistema).

FUENTE: FONATUR, Planeación de Centros Turísticos, Nov 2006.

Para 1984, a 10 años de su creación, FONATUR había llevado a cabo la construcción de cinco Centros Integralmente Planeados: Cancún (1974), Ixtapa (1974), Los Cabos (1976), Loreto (1978) y Huatulco (1984).

El común denominador de estos sitios, además de sus extraordinarias bellezas naturales, era la falta de oportunidades económicas que mantenían en la pobreza a sus escasos pobladores.

En conjunto, los Centros Integralmente Planeados han contribuido de forma sustantiva al desarrollo turístico económico y social de su entorno y del país. Hoy día, constituyen una parte importante en la captación de divisas y llegada de visitantes internacionales, dotación de infraestructura, generación de empleos y de inversión.

El Centro Integralmente Planeado (CIP) Nayarit corresponde a la nueva generación de proyectos de FONATUR. Con su puesta en marcha en 2006, se creó un nuevo destino turístico que cuenta con accesibilidad aérea, marítima y terrestre. En este marco, se circunscribió el proyecto “Centro Integralmente Planeado Nayarit”.

El CIP Nayarit, se integra por los polígonos:

- a) Proyecto Turístico Integral Litibú, ubicado en el Municipio de Bahía de Banderas, correspondiente a la primera etapa.
- b) Proyecto Turístico Integral Costa Capomo, antes denominado “El Capomo”, que corresponde a la segunda etapa, ubicado en el Municipio de Compostela.
- c) La Peñita, correspondiente a la tercera etapa. Cabe mencionar que este último polígono no ha sido transferido al Fondo, por lo que actualmente no se cuenta con esta reserva territorial.

El proyecto fue diseñado con diversidad de atractivos, orientado a visitantes de alto gasto en segmentos de mercado de sol, playa, golf, naturaleza, náutico, vivienda vacacional y turismo rural. Su desarrollo está previsto en tres etapas con un horizonte planeado del año 2002 a 2025.

## I.I Nombre del proyecto

En este libro blanco, se presentan las acciones desarrolladas para la **Ampliación CIP Nayarit** a través del “**Proyecto Turístico Integral Costa Capomo**”, que corresponde a la segunda etapa del “Centro Integralmente Planeado Nayarit”.

## I.II Objetivos del proyecto

El PTI Costa Capomo, constituye la segunda etapa del CIP Nayarit, cuyo objetivo principal consiste en consolidar la actividad turística de Nayarit, en particular de la región Costa Sur del Estado, como alternativa para la creación de empleos coadyuvando a mejorar la calidad de vida de la población, así como la generación de proyectos sustentables que propicien el desarrollo económico regional y promuevan la conservación sostenible de los recursos naturales.

Lo anterior coloca al proyecto en una situación privilegiada para uso turístico, conservando las características del mercado y posicionando a la zona como de alto valor paisajístico e inmobiliario, trayendo consigo beneficios en los ámbitos turístico, social y económico.

Asimismo, permitirá impulsar el corredor turístico denominado Riviera Nayarit, promoviéndolo como un Corredor Turístico de alta calidad, orientado a los segmentos de mercado de alto gasto, tales como; alojamiento, golf, naturaleza, náutico y vivienda vacacional.

### I.III Período del proyecto

El período comprendido para el desarrollo del CIP Nayarit abarcará hasta el año 2025. En particular el “PTI Costa Capomo”, consistente en la segunda etapa abarcará del año 2007 a 2025, fecha estimada de acuerdo a los avances en las obras y los trámites que se requieran.

### I.IV Período de vigencia que se documenta

El libro blanco documenta las acciones y actividades que se realizaron respecto a:

- La segunda etapa del PTI “Costa Capomo” durante el periodo enero de 2007 a julio de 2012.

### I.V Ubicación geográfica

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

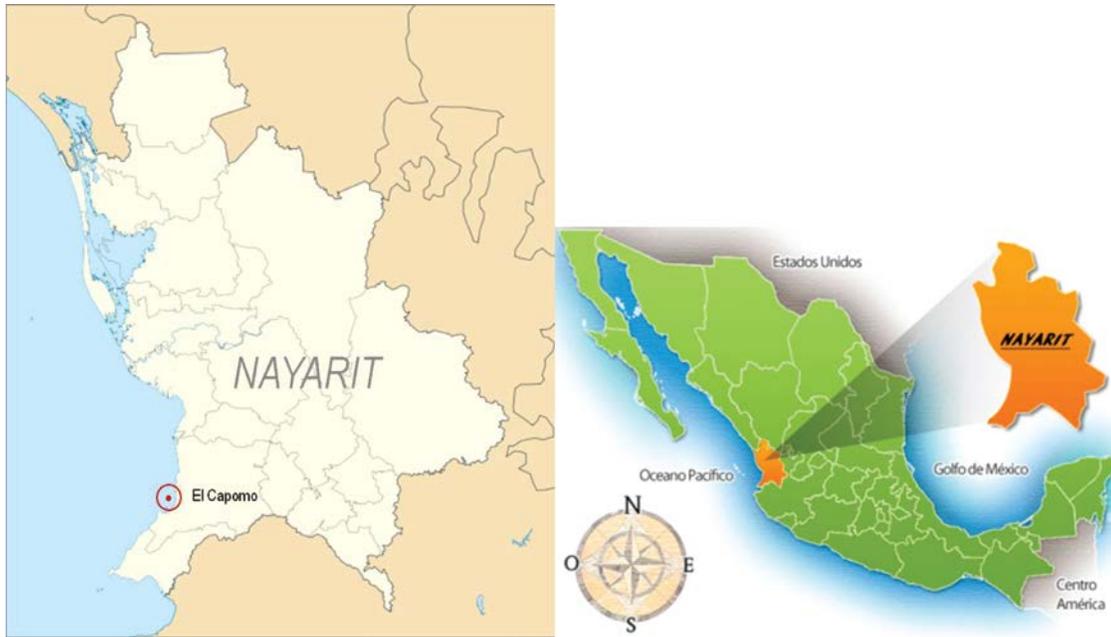
La ubicación del proyecto en el contexto regional es privilegiada, pues le permite tener acceso a la infraestructura desarrollada en el Municipio de Compostela, mismo que presenta un nivel adecuado en cuanto a infraestructura sanitaria, eléctrica y de abastecimiento de agua potable, facilitando la dotación de los servicios al futuro desarrollo.

Por otra parte, la infraestructura vial aporta grandes ventajas, ya que mediante la Carretera Federal No. 200 se vincula la zona tanto al interior del Estado, como hacia polos de mayor desarrollo turístico regional en Bahía de Banderas y Puerto Vallarta.

Específicamente el PTI Costa Capomo, que corresponde a la segunda etapa se encuentra ubicado en el Municipio de Compostela y se encuentra muy cercano a las comunidades de El Capomo y de Lima de Abajo, dentro de los límites municipales de Compostela.

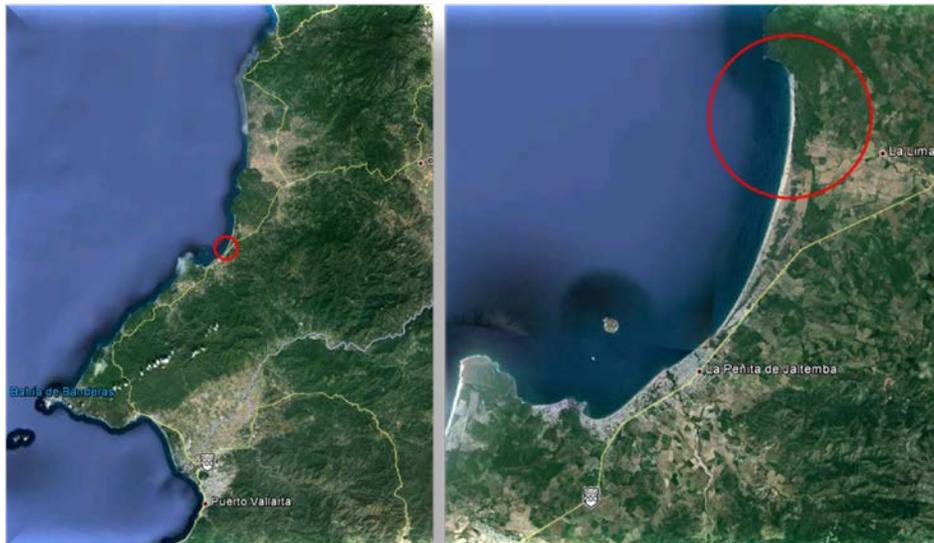


Localización del CIP NAYARIT  
Macrolocalización



Fuente: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Microlocalización



FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Dicho predio, se integra por tres polígonos, Anexo Cuevitas, Boca de los Naranjos y Boca de Becerros.

El acceso al predio es a través de una vialidad que se comparte con el proyecto El Playón, dicho proyecto por su localización también presenta vocación turística de alta exclusividad, la vialidad cuenta con control en la puerta de acceso, la cual sirve de vestíbulo y primera transición al interior de los polígonos de FONATUR.

Las características de cada uno de los polígonos que integran el PTI El Capomo son las siguientes:

#### **I.VI Principales características técnicas**

Para la generación de la propuesta del CIP Nayarit, se llevaron a cabo diversos estudios de factibilidad, con los cuales se pudo constatar que este desarrollo, podría representar una gran oportunidad de inversión ya que cuenta con amplias ventajas de localización y accesibilidad al encontrarse dentro de las tendencias de crecimiento que ha propiciado la consolidación del destino tradicional de Puerto Vallarta, en Jalisco; al que se suma Nuevo Vallarta, en el Estado de Nayarit. Mediante este nuevo desarrollo se espera además, generar importantes beneficios económicos y sociales a la región, la cual como se señaló muestra una rápida dinámica de crecimiento.

Para su puesta en marcha, este nuevo CIP se dividió en dos Proyectos Turísticos Integrales (PTIs) o etapas: Litibú y El Capomo. La primera etapa correspondiente al desarrollo turístico del Polígono Litibú, en el Municipio de Bahía de Banderas, cuenta con 167.5 hectáreas de

superficie y se cuenta con un Plan Parcial de Urbanización el cual fue aprobado con fecha 31 de enero de 2008.

El polígono que conforma Litibú fue constituido en Régimen de Propiedad en Condominio y FONATUR apoya en el mantenimiento, se han logrado vender 13 de 18 lotes comercializables, equivalentes a 49.40 hectáreas. La capacidad del destino es de 4,085 unidades de alojamiento distribuidas en 2,289 cuartos hoteleros y 898 viviendas.

Y, la segunda etapa, corresponde al Proyecto Turístico Integral (PTI) Costa Capomo, el cual surgió bajo las premisas de contribuir a la diversificación de los atractivos turísticos de alta calidad a nivel nacional y constituirse como motor para el crecimiento de la región, en comparación con Litibú, el nuevo PTI cuenta con mayor riqueza de recursos naturales y se enfoca a una mayor amplitud de segmentos de mercado.

Los predios que conforman el Capomo cuentan con una superficie total de 267.54 hectáreas y por sus características climáticas, se considera que presenta un ambiente benigno y favorable para el desarrollo de actividades turísticas-recreativas. Asimismo, el predio cuenta con un gran atractivo paisajístico dado por una topografía accidentada y una vegetación exuberante. La capacidad del destino es de 4,827 Unidades de Alojamiento distribuidos en 1,529 cuartos hoteleros y 1,650 viviendas (Ver imagen adjunta).

Plan Maestro y usos de suelo



FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

El proyecto se concibió como un desarrollo de muy bajo impacto ambiental, dentro de las principales características técnicas de la Ampliación CIP Nayarit Costa Capomo, se pueden señalar las siguientes:

- Se compone de uso hotelero, turístico residencial, habitacional unifamiliar, campo de golf, áreas verdes, uso mixto (comercial con alojamiento) y estructura vial correspondiente.
- Los productos turísticos que comprende el proyecto son: un campo de golf de 18 hoyos, clubes de playa, centros de entretenimiento, centros comerciales y productos inmobiliarios integrados por cuartos hoteleros y zonas residenciales con viviendas.

Por la condición geográfica de los polígonos que conforman el PTI Costa Capomo y su extensión en 7 kilómetros de frente de mar, el proyecto se dividió en tres etapas:

- **Boca de Becerros.** Presenta topografía plana y dunas, con escasa vegetación y reducida presencia de mangle. Tiene una superficie de 106.40 hectáreas. El polígono cuenta con una playa de 50 mts. de ancho y al ser tan plano, y no contar con visuales atractivas al interior del mismo, se determinó ubicar el campo de golf de 18 hoyos con calidad PGA al interior, aprovechando el frente de mar con hoteles de gran turismo y la zonas de clubes de playa, el interior del predio contará con una mezcla de productos condominales y predios unifamiliares y en la vialidad principal o colectora, una zona de usos mixtos con museo, parques urbanos y casa club de golf.

Sus 87 lotes suman una capacidad total de 2,293 unidades de alojamiento, distribuidas en 1,158 cuartos hoteleros y 567 viviendas turísticas y condominales.

- **Boca de los Naranjos.** Presenta topografía plana e inundable, además de una importante presencia de vegetación de mangle, palma y selva baja, geometría irregular y estrecha, y una zona de playa de 1,623 metros de longitud. Tiene una superficie de 51.16 hectáreas. El proyecto cuenta con un estero el cual se pretende aprovechar y conservar, dado que divide los polígonos de Boca de Becerros y Anexo Cuevitas, es por ello que para su accesibilidad se han diseñado 2 puentes vehiculares.

Al ser el predio más vulnerable en materia ambiental se determinó tener una densidad baja con productos que por su exclusividad pudieran disfrutar del entorno, se ha dispuesto un campo de golf el cual brinda al predio remates visuales. Se ubicaron los lotes unifamiliares en colindancia con el estero, en tanto que la parte posterior contará con dos lotes condominales que podrán tener frente de

campo de golf y visuales. Al centro del polígono se dispuso una glorieta de retorno que también brinda el acceso al predio privado de Parcela 1, propiedad del proyecto El Playón. Sus 59 lotes suman una capacidad total de 306 unidades de alojamiento, que representan 153 viviendas turísticas y condominales.

- **Anexo Cuevitas.** Presenta escasa zona de playa, vegetación de selva baja y palma, escurrimientos naturales y topografía con pendientes superiores al 20% con gran potencial paisajístico y de privacidad. Tiene una superficie de 97.65 hectáreas. Ubicado en la parte norte del proyecto, por su altura y remate del destino, se destinaron lotes de mayores dimensiones con vocación turística condominal, lo que permitirá aprovechar la topografía para las visuales y concentrar la densidad en edificios, evitando con ello mayor desplante, en la parte del polígono que cuenta con playa se han ubicado clubes de playa y zona comercial que ayudará al proyecto y su movilidad. Sus 30 lotes suman una capacidad total de 2,228 unidades de alojamiento, distribuidas en 371 cuartos hoteleros y 929 viviendas condominales.

**Tabla de usos de suelo PTI Costa Capomo**

Uso de suelo	Capacidad		Unidades de alojamiento
	Viviendas	Cuartos	
Habitacional unifamiliar	94	0	188
Turístico residencia densidad baja	439	0	878
Turístico residencial densidad baja 1	249	0	497
Turístico residencial densidad baja 2	310	0	620
Turístico residencial densidad media	461	0	922
Mixto comercial con alojamiento	97	0	193
Turístico hotelero densidad baja	0	371	371
Turístico hotelero densidad media	0	1,158	1,158
Servicios turísticos recreativos	0	0	0
Equipamiento centro cultural	0	0	0
Equipamiento y servicios turísticos	0	0	0
Campo de golf	0	0	0
Áreas verdes	0	0	0
Berma	0	0	0
Vialidad y banquetas	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1,650</b>	<b>1,529</b>	<b>4,827</b>

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

## I.VII Unidades administrativas participantes

La Dirección Adjunta de Desarrollo (DAD), del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, es la responsable de la formulación de este documento y de sus anexos cuya finalidad es propiciar la transparencia en la gestión pública, la rendición de cuentas y el acceso a la información pública gubernamental.

Respecto a la entrega de información para soportar las acciones del presente Libro Blanco intervinieron las siguientes áreas:

- Dirección Adjunta de Desarrollo (DAD).
- Dirección Ejecutiva de Gestión Estratégica (DEGE).
- Dirección Adjunta de Administración y Finanzas (DAAF).
- Dirección Adjunta de Comercialización (DAC).

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 PTI Costa Capomo, 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.

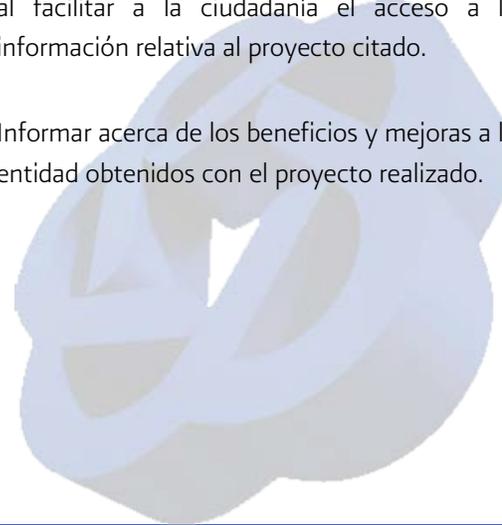
### II.II Objetivo del libro blanco

El presente libro blanco deja constancia documental del desarrollo del PTI Costa Capomo. El cual tiene como propósito mostrar de manera ordenada y transparente las acciones realizadas por FONATUR durante el período 2007-2012.

Este documento contiene la información referente a los antecedentes que dieron origen al proyecto, objetivos y metas planteadas, descripción cronológica de las principales actividades y acciones realizadas por FONATUR, como son la realización de estudios, planes, proyectos y obras, así como la información técnica y financiera relacionada con la correcta aplicación de los recursos.

Asimismo, durante el desarrollo del presente documento se pretende:

- Mostrar de manera ordenada y transparente la información sobre las acciones realizadas por el Gobierno Federal para fortalecer la infraestructura turística en la entidad.
- Documentar el cumplimiento del marco jurídico aplicable en las acciones y tareas realizadas.
- Rendir cuentas sobre el presupuesto autorizado y ejercido en los contratos suscritos para la construcción del proyecto.
- Propiciar la transparencia de la gestión pública al facilitar a la ciudadanía el acceso a la información relativa al proyecto citado.
- Informar acerca de los beneficios y mejoras a la entidad obtenidos con el proyecto realizado.



### III. Antecedentes

Durante la pasada administración, FONATUR a solicitud del Gobierno del Estado de Nayarit, realizó las gestiones, los estudios de planeación y los análisis técnicos necesarios para determinar la viabilidad de desarrollar un nuevo CIP en la costa sur del Estado de Nayarit, en el corredor Bahía de Banderas, Compostela, en terrenos propiedad del Fideicomiso de Bahía de Banderas (FIBBA), que ofreció para dicho fin.

Con este propósito, en el período 2001-2002, FONATUR llevó a cabo los estudios básicos de planeación, referidos a la “Estrategia General y Plan de Negocios” para el desarrollo del CIP Nayarit, como parte de su Programa de Impulso a Nuevos CIPS”, orientado a nuevos productos turísticos que diversifiquen la oferta turística nacional y atraigan a segmentos de mercado de mayor gasto y menor impacto.

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

El primer antecedente para el desarrollo del proyecto, fue el 8 de Febrero del 2006 con la firma del Convenio celebrado entre FONATUR, el Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit y el Fideicomiso Bahía de Banderas, con el fin de

apoyar y realizar las acciones para el desarrollo del nuevo CIP Nayarit.

El marco legal que reguló la participación de FONATUR en el proyecto turístico, se rige por la Ley General de Turismo y el Programa Sectorial de Turismo 2007-2012.

En su origen, el CIP Nayarit contemplaba una superficie de 857 hectáreas, divididas en tres etapas de desarrollo, las cuales habrían de completarse en un horizonte de 22 años (2025).

Se seleccionó el Polígono de Litibú como primera etapa, dada su cercanía a la zona de Punta Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, la cual presentaba fuertes tendencias de crecimiento que favorecerían la detonación del nuevo Centro Integralmente Planeado. La segunda y tercera etapas se ubicaron al norte de Litibú y corresponden a los Polígonos de El Capomo y La Peñita de Jaltemba, ambos ubicados en el Municipio de Compostela.

Entre los acuerdos asumidos con autoridades del Gobierno del Estado de Nayarit y con el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA), se estableció como requisito indispensable por parte de FONATUR que el Gobierno Estatal instrumentara la aportación de reservas territoriales en condiciones de total seguridad y libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

Con base en lo anterior y dada la situación que prevaleció en torno a la reserva territorial, se contemplaron las siguientes acciones:

1. El Gobierno del Estado de Nayarit adquirió el “Polígono Litibú” con una superficie aproximada de 37.65 hectáreas en el

Polígono 1 y 114.19 hectáreas en el Polígono 2, con un valor unitario de 195.00 y 109.00 pesos/m<sup>2</sup> respectivamente, con un costo total de \$198'000,000.00 (Ciento noventa y ocho millones de pesos 00/100 M.N.), conforme el avalúo de la CABIN (Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales), elaborado en mayo de 2003. Al efecto, el Gobierno del Estado celebró un contrato con FONATUR mediante el cual transfirió la propiedad en condiciones de plena seguridad jurídica, por lo cual FONATUR adquirió un adeudo con el Gobierno Estatal, mismo que saldó una vez que obtuvo los recursos provenientes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

2. Derivado de que la empresa desarrolladora Nuevo Vallarta S.A. de C.V. (NUVASA), tenía un adeudo fiscal con la SHCP, el predio denominado "El Capomo" pasó a formar parte de los activos del Sistema de Administración Tributaria (SAT) de la SHCP, como dación en pago, quien a su vez, lo aportó a la Secretaría de la Función Pública, y finalmente ésta mediante acuerdo publicado en el diario Oficial de la Federación lo aportó al patrimonio de FONATUR, con una superficie aproximada de 267.54 hectáreas.
3. Con base en los recursos que recibiría el FIBBA por concepto de la venta del polígono Litibú, el Gobierno del Estado liquidaría los derechos fideicomisarios del "Polígono La Peñita", para incorporarlo al desarrollo del CIP Nayarit, en condiciones de plena seguridad jurídica, sin embargo esta acción a la fecha no ha sido concretada.

Para la adquisición de la tierra, se tomaron en cuenta los avalúos elaborados por la CABIN y por el FIBBA, así como las opiniones de valor elaboradas por BANOBRAS (Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.). Para el Polígono Litibú, el precio se fijó en 130.33 pesos/m<sup>2</sup> (avalúo elaborado por la CABIN), para el Polígono El Capomo el precio resultante fue de 111 pesos/m<sup>2</sup> (avalúo proporcionado por FIBBA) y para el Polígono La Peñita es de 75.83 pesos/m<sup>2</sup> (opinión de valor de BANOBRAS).

En un inicio, se previó que en el conjunto de los tres polígonos se desarrollarían 14,500 cuartos de alojamiento turístico, tres campos de golf de 18 hoyos, uno en cada polígono, una marina turística de 150 posiciones, clubes de playa, centros comerciales y de entretenimiento, un parque temático marino de cobertura regional, un aeródromo y equipamiento turístico de apoyo.

No obstante, dado que a la fecha no ha logrado concretar la adición del tercer polígono al inventario de terrenos de FONATUR, actualmente el CIP Nayarit contempla un total de 8,957 cuartos de alojamiento, distribuidos en la primera y segunda etapa.

El proyecto a desarrollar en el predio El Capomo, es de carácter turístico, e incluye la promoción de vivienda turística residencial, servicios hoteleros, servicios turísticos y un campo de golf.

Consolidar la segunda etapa del CIP Nayarit con el PTI Costa Capomo, mejorará la calidad de vida de los habitantes de la región y diversificará la industria turística del país.

Este proyecto cumple con la misión del CIP Nayarit de fomentar el desarrollo económico y social de la región con un enfoque de sustentabilidad y de impulso de la industria turística.

En particular, con el objeto de llevar a cabo el PTI Costa Capomo, se signó un convenio el 29 de Junio de 2010 entre FONATUR y el Municipio de Compostela para la consolidación del proyecto. En dicho instrumento se especificaron las aportaciones en obra, las cuales se realizarán de manera proporcional conforme a las etapas y programas que se especificaron en el convenio y con base a la suficiencia presupuestal de FONATUR.

Cabe señalar que por la etapa en la que se encuentra el proyecto, las obras comprometidas no se han llevado a cabo, sin embargo al término de su realización serán entregadas en donación al municipio de acuerdo con lo establecido en las obligaciones de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

---

---

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

### Ámbito 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.

### Ámbito Estatal

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit. Art. 133 (Periódico Oficial del Estado de Nayarit).
- Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit.
- Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.
- Ley de Desarrollo Forestal Sustentable para el Estado de Nayarit.
- Ley de Hacienda Municipal.
- Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.
- Ley Municipal para el Estado de Nayarit.

- Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit.
  - Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2005–2011.
  - Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo, Municipio de Compostela, Nayarit. 6 de mayo de 2009.
  - Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.
  - Normas de Ordenamiento de los Usos del Suelo.
  - Normas de Ordenamiento de la Imagen Urbana.
  - Normas de Equipamiento, Servicios Públicos e Infraestructura.
  - Convenio de Coordinación celebrado entre FONATUR, el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Nayarit y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. de fecha 8 de febrero de 2006.
  - Convenio de Coordinación Celebrado entre FONATUR y el Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit, de fecha 29 de junio de 2010.
- 
-

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

En el marco programático federal, el PTI Costa Capomo se encuentra en congruencia con el Eje rector 2 del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, "Economía competitiva y generadora de empleo", y se inscribe en 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 proyecto se estarán generando empleos y nuevas fuentes de desarrollo económico y social para las localidades de apoyo del ámbito subregional de Nayarit.

Asimismo, el PTI Costa Capomo cumple con 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 legislación aplicable en materia ambiental y de ordenamiento territorial.

Al orientar la política turística a impulsar el ordenamiento territorial y el desarrollo regional, con la creación de este proyecto se está coadyuvando al objetivo 3 del Programa Sectorial de Desarrollo Social, consistente en "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"; de la misma manera, este proyecto se encausa al logro del objetivo 2 del Programa Sectorial de Turismo, consistente en "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".

En este contexto, se presenta de manera resumida, la congruencia de este proyecto con los instrumentos de planeación a nivel nacional y sectorial que enmarcan su desarrollo:



Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012

Eje rector 2. Economía competitiva y generadora de empleo		
<p><b>Objetivo:</b></p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p><b>Estrategias:</b></p> <p>Hacer del turismo una prioridad nacional para generar inversiones, empleos y combatir la pobreza, en las zonas con atractivos turísticos competitivos.</p> <p>Mejorar sustancialmente la competitividad y diversificación de la oferta turística nacional, garantizando un desarrollo turístico sustentable y el ordenamiento territorial integral.</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p><b>Congruencia:</b></p> <p>A partir de la construcción y operación del PTI Costa-Capomo se estarán generando empleos y nuevas fuentes de desarrollo económico y social para las localidades de apoyo del ámbito subregional.</p> <p>El proyecto 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.</p> <p>La tendencia de crecimiento natural de las localidades ha sido decreciente, pero a partir de la generación de proyectos, se generarán nuevas oportunidades de empleo, cambiando la tendencia de crecimiento poblacional y disminuyendo la salida de la población de su lugar de origen.</p> <p>El proyecto 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.</p>

Plan Sectorial de Desarrollo Social 2007-2012

Objetivo 3		
<p><b>Objetivo:</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Estrategia:</b></p> <p>Impulsar el ordenamiento territorial nacional y el desarrollo regional mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.</p>	<p><b>Congruencia:</b></p> <p>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.</p>

Programa Sectorial de Turismo 2007-2012

Objetivo 2. Desarrollo regional

**Objetivo:**

Aprovechar de manera sustentable el potencial de los recursos naturales y culturales 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.

**Estrategia:**

Orientar la política turística hacia el desarrollo regional a través de las siguientes líneas de acción:

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.

Identificación y priorización de inversiones y acciones de política pública con criterios regionales de fortalecimiento y diversificación de Centros Integralmente Planeados (CIP).

**Congruencia:**

El desarrollo del proyecto 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 CIP, con la consecuente generación de empleos, y otros beneficios directos a la población local.

## VI. Síntesis ejecutiva del proyecto

**FONATUR**, tiene como “Misión” *ser la institución responsable de la planeación y desarrollo de proyectos turísticos sustentables de impacto nacional, el órgano de fomento a la inversión y la capacitación del sector, así como la entidad nacionalizada que aporte su experiencia a regiones, estados y municipios, y a la pequeña y mediana empresa*.<sup>2</sup>

Aspecto de Playa Capomo



FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

En ese contexto, FONATUR impulsa los proyectos de los CIPs, como nuevos polos de desarrollo turístico. Entre ellos se encuentra el CIP Nayarit localizado en la costa sur del Estado, en el corredor Turístico Bahía de Banderas-Compostela, al norte de Puerto Vallarta, Jalisco.

El proyecto forma parte del Programa de Impulso a nuevos CIPs, orientado fundamentalmente al desarrollo de nuevos productos turísticos que diversifiquen la oferta y atraigan a segmentos de mercado de mayor gasto y conservación sostenible de los recursos naturales.

Para la generación de la propuesta del CIP Nayarit, se llevaron a cabo diversos estudios de factibilidad, con los cuales se pudo constatar que este desarrollo, representaba una gran oportunidad de inversión ya que cuenta con amplias ventajas de localización y accesibilidad al encontrarse dentro de las tendencias de crecimiento que ha propiciado la consolidación del destino tradicional de Puerto Vallarta, en Jalisco; al que se suma Nuevo Vallarta.

Para su construcción, el CIP Nayarit se dividió en tres etapas, en las cuales se desarrollarían tres polígonos diferenciados: Litibú, El Capomo y La Peñita. La primera etapa se ubica en el municipio de Bahía de Banderas y las dos últimas en el Municipio de Compostela.

Como primer antecedente para la creación del PTI Costa-Capomo, el 8 de Febrero del 2006 se firmó el Convenio que celebraron Nacional Financiera, S.N.C. como Fiduciaria del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Nayarit y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. como fiduciaria del Gobierno Federal por el Fideicomiso Bahía de Banderas, en el cual señala que manifestaron “su voluntad de unir sus esfuerzos en el ámbito de sus respectivas competencias, a fin de apoyar y realizar las acciones para el desarrollo del nuevo CIP NAYARIT”.

El proyecto PTI Costa-Capomo está ubicado en la zona turística denominada Riviera Nayarita, mismo que cuenta con una superficie de 267.54 hectáreas y tiene una capacidad total de 4,827 cuartos de alojamiento. Por sus características climáticas, gran atractivo paisajístico, topografía

<sup>2</sup> FONATUR. [www.fonatur.gob.mx](http://www.fonatur.gob.mx)

variable y vegetación exuberante, se considera como una reserva con un importante atractivo para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas para satisfacer los diversos tipos de turismo.

La premisa fundamental del desarrollo de Costa Capomo es la consolidación del Corredor Turístico Bahía de Banderas-Compostela-San Blas, para lo cual busca conformarse como un proyecto turístico sustentable desde el punto de vista ambiental, económico y social, a la vez que busca contribuir al crecimiento del Municipio de Compostela, y en general al del Estado de Nayarit.

El mercado objetivo del CIP Nayarit se orienta a la demanda del turismo exclusivo y de alto gasto en segmentos del mercado de sol y playa, golf, náutico, vivienda vacacional y naturaleza.

El proyecto se concibió como un desarrollo de muy bajo impacto ambiental, con una densidad bruta de 17 cuartos por hectárea, ofreciendo la siguiente diversidad de atractivos:

- 4,827 cuartos totales.
- 1 campo de golf de 18 hoyos.
- Club de playa.
- Equipamiento turístico de apoyo.
- Áreas recreativas.

Costa Capomo se conforma por tres etapas de desarrollo con las siguientes características:

- Anexo Cuevitas. Presenta escasa zona de playa, vegetación de selva baja y palma, escurrimientos naturales y topografía con pendientes superiores al 20% con gran potencial paisajístico y de privacidad. Tiene una superficie de 97.65 hectáreas.

- Boca de los Naranjos. Presenta topografía plana e inundable, además de una importante presencia de vegetación de mangle, palma y selva baja, geometría irregular y estrecha, y una zona de playa de 1,623 metros de longitud. Tiene una superficie de 51.16 hectáreas.
- Boca de Becerros. Presenta topografía plana y dunas, con escasa vegetación y reducida presencia de mangle. Tiene una superficie de 106.40 hectáreas.

Dentro de las acciones relevantes realizadas para el PTI Costa Capomo, destacan las siguientes:

### Gestión y Planeación

En el año 2007 se elaboró el “Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo en el Municipio de Compostela”, el cual define los usos y destinos del suelo, según el plan maestro de la zona, mismo que fue publicado en Mayo del 2009 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit.

### Estudios y Proyectos Ejecutivos

En materia de diseño urbano, se ha trabajado continuamente el Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo, además del diseño de imagen urbana y de paisaje de las vialidades del desarrollo.

A nivel de proyecto arquitectónico, se han elaborado los proyectos de puerta de acceso, caseta de promoción y ventas, equipamientos de campo de golf, clubs de playa y Museo Becerros.

También se realizó el diseño de imagen gráfica y sembrado de señalética.

En materia de infraestructura, se han realizado estudios de mecánica de suelos y levantamiento topográfico, los proyectos geométricos y de subrasantes de las vialidades del desarrollo, y del entronque del camino de acceso al Capomo con carretera federal 200.

Asimismo, se han realizado los proyectos de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, redes de electrificación y red de telefonía, planta de tratamiento de aguas residuales, subestación eléctrica y cárcamos de bombeo y riego, además de los proyectos de puentes vehiculares.

### **Planeación y permisos ambientales**

Se han realizado diversos estudios en materia de impacto ambiental, levantamiento de inventario y técnicas y medidas para el rescate de la flora y fauna local; estudios relativos al cambio de uso de suelo en terrenos forestales por la presencia de felinos en el área del proyecto, así como la Manifestación de Impacto Ambiental.

También se han realizado estudios de hidrodinámica y calidad del agua en el estero los Becerros.

### **Acuerdos y convenios**

Se han realizado las gestiones necesarias para suscribir los convenios con el FIBBA y el Gobierno Estatal, a fin de prever la realización de obras y donaciones reglamentarias del fraccionamiento de predios por la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Asimismo, se suscribió un convenio con la empresa Operadora Audaz, S.A. de C.V., para la definición y donación del camino de acceso a Costa Capomo, y la conexión del Polígono A, perteneciente a Operadora Audaz, con el desarrollo de FONATUR.

### **Obras**

En cuanto a la ejecución de obras, se realizó la construcción del cercado de los predios del proyecto y las obras relativas a la primera y segunda etapa de urbanización del desarrollo, que contempla la ejecución de terracerías, pavimentos, agua potable, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación y alumbrado público. También está en proceso de obra la construcción del entronque, vialidad y puerta de acceso a Costa Capomo.

### **Promoción y Publicidad**

En materia de promoción y publicidad, se ha realizado un estudio de mercado, además de la labor de promoción y pre-lanzamiento del proyecto, y la creación de la marca destino PTI Costa Capomo, para lo cual se llevaron a cabo campañas de difusión e información, a través de medios de comunicación y se realizó un video en animación 3D para visualizar las características del proyecto.

### **Beneficios esperados**

Para el desarrollo de las acciones tendientes a la continuación del lanzamiento de la primera etapa del CIP Nayarit, Litibú y la segunda etapa, Costa Capomo, se han realizado inversiones que durante el período de enero 2007 a julio de 2012, ascendieron a más de 612 mdp (millones de

pesos) a costo histórico, como se detalla en el siguiente cuadro:

**Presupuesto ejercido CIP Nayarit 2007-2012 <sup>3</sup>**

(Pesos)

Año	Monto
2007	216'097,067
2008	116'356,835
2009	39'601,432
2010	111'338,095
2011	113'524,721
Jul. 2012	15'707,115

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Se espera que el desarrollo del CIP Nayarit genere importantes beneficios económicos y sociales a la región, y continúe impulsando el desarrollo de la Riviera Nayarita, la cual se ha visto favorecida por su cercanía a otros importantes centros turísticos como Bahía de Banderas y Puerto Vallarta, que actualmente presentan un alto grado de consolidación, y han logrado un importante posicionamiento a nivel internacional.

<sup>3</sup> Informe de Autoevaluación de los ejercicios 2007-2012 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](http://www.pot.gob.mx)

## VII. Acciones realizadas

**FONATUR**, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley General de Turismo, tiene por objeto contribuir a la planeación, programación, fomento y desarrollo de la actividad turística.

Asimismo, tiene como funciones, elaborar estudios y proyectos que permitan identificar las zonas y áreas territoriales y de servicios susceptibles de ser aprovechadas en proyectos productivos y de inversión en materia turística; crear y consolidar desarrollos turísticos conforme a los planes maestros de desarrollo, en los que habrán de considerarse los diseños urbanos y arquitectónicos del lugar preservando el equilibrio ecológico y garantizando la comercialización de los servicios turísticos, en congruencia con el desarrollo económico y social de la región; coordinar con las autoridades federales, estatales y municipales, las gestiones necesarias para simplificar las autorizaciones, permisos o concesiones que permitan el desarrollo de proyectos productivos y de inversión turística como la prestación de servicios turísticos; ejecutar obras de infraestructura y urbanización, así como realizar edificaciones e instalaciones en centros de desarrollo turístico que permitan la oferta de servicios y realizar la promoción y publicidad de sus actividades.

Todo proyecto del Fondo Nacional de Fomento al Turismo es estratégico, integral, de largo plazo, con vigencia jurídica, factibilidad financiera y evaluación permanente, además de privilegiar la coordinación y concurrencia entre dependencias 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 Medio Ambiente, son los factores de competitividad de los proyectos de FONATUR, 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.

Como todo proyecto de inversión, los realizados por FONATUR en materia turística cumplen con etapas básicas definidas para el desarrollo de los mismos. En el marco institucional se han definido cinco etapas: Planeación, Desarrollo, Comercialización, Administración y Mantenimiento.

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 se cuenta con un Plan Maestro que las guía, existen espacios físicos que pueden estar en la etapa de comercialización, mientras que en otros se pueden estar llevando a cabo actividades que corresponderían a las etapas previas.

De acuerdo con el documento "Planeación de Centros Turísticos"<sup>4</sup> 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

---

4 FONATUR. Dirección Adjunta de Planeación y Asistencia Técnica, 2006.

Integralmente Planeados y los Proyectos Turísticos Integrales, se llevan a cabo las siguientes actividades:

- Acciones preliminares, enfocadas principalmente a la adquisición de terrenos, permisos, autorizaciones, el marco de coordinación a través de la elaboración de convenios, designación de proyectos de inversión, elaboración del Plan Maestro de Desarrollo.
- Gestiones y proyectos en materia ambiental, que incluye las acciones enfocadas a la obtención de la autorización de la manifestación de impacto ambiental, realización de estudios y autorizaciones en la materia.
- Estudios y proyectos, que integran el diseño urbano y arquitectónico así como los proyectos ejecutivos para la realización de las obras de infraestructura.
- Ejecución de obras, estas acciones se llevan a cabo con la construcción de obras de cabeza y de urbanización las cuales permiten dotar al proyecto de los servicios básicos.
- Comercialización, a través de la venta de terrenos, la edificación y puesta en operación de los proyectos turísticos (hotel, vivienda vacacional, campos de golf, marinas y centros comerciales), promoción, publicidad y recuperación de inversiones.
- Administración, que incluye el control patrimonial así como la donación de obras y/o terrenos con base en convenios con

otras instancias gubernamentales 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.

A continuación se presentan las principales actividades relevantes realizadas, desde la planeación, ejecución, seguimiento y puesta en operación durante el periodo 2007-2012, con el detalle de acciones particulares resultantes y los soportes documentales de las mismas.

## a. Programa de trabajo

Durante el período 2006-2012, FONATUR realizó las gestiones necesarias para el inicio del desarrollo del PTI Costa Capomo, definiendo un

programa de trabajo con el desarrollo de las actividades, que permitió dar seguimiento a las acciones requeridas para su ejecución:

**Programa de Trabajo del PTI Costa Capomo, 2006-2012**

Etapa/Actividades/Acciones	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
• Planeación							
1. Acciones preliminares:							
Gestión							
Financiamiento							
Planeación							
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							
• Mantenimiento							
7. Mantenimiento urbano							

En el programa de trabajo se contempló durante el período 2006-2012 realizar acciones relativas a estudios y autorizaciones en materia ambiental, proyectos y estudios en materia de diseño e infraestructura y proyectos de obras, principalmente. Las acciones en mención son descritas más adelante en el apartado "c" Integración del expediente del proyecto.

## b. Presupuesto y calendario de gasto autorizado <sup>5</sup>

Para el período 2007-2012, la SHCP le asignó un presupuesto original de \$1'635,955,526.00 (Mil seiscientos treinta y cinco millones novecientos cincuenta y cinco mil quinientos veintiséis pesos 00/100 M.N.) al FONATUR para continuar con la realización del CIP Nayarit, los cuales fueron autorizados mediante los siguientes oficios (Anexos [b.1](#), [b.2](#), [b.3](#), [b.4](#), [b.5](#) y [b.6](#)):

### Presupuesto original CIP Nayarit 2007-2012 (Pesos)

Oficio de inversión	Fecha	Monto (\$)
DAITJ/JMTG/053/07	26 enero 2007	34,517,200
DAITJ/AEFL/008/08	10 enero 2008	261,580,000
DAAF/RAPO/004/09	14 enero 2009	501,972,522
DAAF/RAPO/003/10	03 febrero 2010	403,803,628
DAAF/IGJ/002/11	04 enero 2011	315,306,970
DAAF/IGJ/008/2012	10 enero 2012	118,775,206
<b>Total</b>		<b>1'635,955,526</b>

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo

Respecto al presupuesto ejercido, de diciembre 2006 a julio 2012, la inversión total realizada fue de \$659,845,028.00 (Seiscientos cincuenta y nueve millones ochocientos cuarenta y cinco mil veintiocho pesos 00/100 M.N.), a costo histórico. Dicha inversión corresponde tanto a la primera etapa de su desarrollo, polígono de Litibú, como a la segunda etapa PTI Costa Capomo.

## Ejercicio 2006 (diciembre) <sup>6</sup>

En el mes de diciembre de 2006 se ejercieron recursos del presupuesto de obras por un monto de \$47,219,763.00 (Cuarenta y siete millones doscientos diecinueve mil setecientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.). La inversión en ese mes fue orientada a infraestructura, no hubo inversión en operación y mantenimiento.

## Ejercicio anual 2007 <sup>7</sup>

El presupuesto ejercido en el año 2007 por la Dirección Adjunta de Desarrollo para el CIP Nayarit, ascendió a la cantidad de \$216,097,067.00 (Doscientos dieciséis millones noventa y siete mil sesenta y siete pesos 00/100 M.N.).

Forman parte de este monto ejercido la inversión en infraestructura por un monto de \$211,097,921.00 (Doscientos once millones noventa y siete mil novecientos veintiún pesos 00/100 M.N.) y la inversión para el Programa de Operación y Mantenimiento por un monto de \$4,999,146.00 (Cuatro millones novecientos noventa y nueve mil ciento cuarenta y seis pesos 00/100 M.N.), como se observa en el cuadro siguiente:

<sup>5</sup> Expedientes correspondientes a Presupuesto y Calendario de gasto autorizado a cargo de la Gerencia de Coordinación Presupuestal adscrita a la Subdirección de Presupuesto de Obra y Permisos Ambientales de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.

<sup>6</sup> Informe de Autoevaluación del ejercicio 2006 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](http://www.pot.gob.mx)

<sup>7</sup> Informe de Autoevaluación del ejercicio 2007 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](http://www.pot.gob.mx)

**Presupuesto original, modificado y ejercido 2007**

(Pesos)

Concepto	Presupuesto original	Presupuesto modificado	Monto ejercido	Monto ejercido por tipo de recursos			
				Propios	Fiscales	Fiscales DNI	Crédito
Urbanización	13,467,200	56,573,747	54,822,306	44,822,308	0	0	9,999,998
Obras de cabeza	7,000,000	73,232,548	72,081,889	72,081,889	0	0	
Equipamiento turístico y urbano	6,000,000	73,126,126	73,004,246	73,004,246	0	0	
Planeación	0	2,250,000	2,023,768	2,023,768	0	0	
Operación y mantenimiento	7,000,000	5,000,000	4,999,146	4,999,146	0	0	
Estudios y proyectos	1,050,000	9,250,000	9,165,712	9,165,712	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>34,517,200</b>	<b>219,432,421</b>	<b>216,097,067</b>	<b>206,097,068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,999,998</b>

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

En cuanto a la inversión en infraestructura, se destinaron recursos para los servicios de supervisión, estudios y proyectos, así como para las siguientes obras:

- **Urbanización:** Acciones sociales para Higuera Blanca, urbanización y cercado del polígono de Litibú, urbanización y cercado de Costa Capomo.
- **Obras de cabeza:** Planta de tratamiento de aguas residuales, sistema de agua potable e infraestructura eléctrica en Litibú.
- **Equipamientos turísticos:** Campo de golf de Litibú.

**Ejercicio anual 2008 <sup>8</sup>**

El presupuesto autorizado a la Dirección Adjunta de Desarrollo para el ejercicio 2008, fue de \$116,356,835.00 (Ciento dieciséis millones trescientos cincuenta y seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M.N.), de los cuales la inversión en infraestructura fue por un monto de \$103,056,834.00 (Ciento tres millones cincuenta y seis mil ochocientos treinta y cuatro pesos 00/100 M.N.) y para el Programa de Operación y Mantenimiento por un monto de \$13,300,001.00 (Trece millones trescientos mil un pesos 00/100 M.N.). Como se observa en el cuadro siguiente:

8 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](http://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
Urbanización	119,250,000	50,853,780	44,914,463	1,306,741	43,607,722	0	0
Obras de cabeza	68,500,000	31,409,928	31,409,928	0	31,409,928	0	0
Equipamiento turístico y urbano	35,000,000	15,924,957	15,924,956	9,508,699	6,416,257	0	0
Planeación	6,300,000	11,471,003	8,634,984	7,392,035	1,242,949	0	0
Operación y mantenimiento	16,750,000	13,300,002	13,300,001	0	13,300,001	0	0
Estudios y proyectos	15,780,000	3,038,823	2,172,504	496,571	1,675,933	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>261,580,000</b>	<b>125,998,493</b>	<b>116,356,835</b>	<b>18,704,046</b>	<b>97,652,789</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

El presupuesto ejercido estuvo conformado por recursos propios y fiscales.

Respecto a la inversión en infraestructura, se asignaron recursos para los servicios de supervisión, estudios de planeación y proyectos ejecutivos, para la urbanización del PTI Costa Capomo y para el sistema de agua potable e infraestructura eléctrica en Litibú.

### Ejercicio anual 2009 <sup>9</sup>

En 2009, se destinaron recursos para la terminación y mejoramiento de la infraestructura de Litibú. Por lo que se refiere al PTI Costa Capomo, se asignaron recursos para los estudios y proyectos.

Para este año, se realizó una reducción al presupuesto de obra, quedando un monto modificado de \$39,743,959.00 (Treinta y nueve millones setecientos cuarenta y tres mil novecientos cincuenta y nueve pesos 00/100 M.N.), el cual fue ejercido en un 99.6%, \$39,601,432.00 (Treinta y nueve millones seiscientos un mil cuatrocientos treinta y dos pesos 00/100 M.N.).

9 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](http://www.pot.gob.mx)

**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
Urbanización	220,315,122	16,846,636	16,784,851	314,717	12,788,510	3,681,624	0
Obras de cabeza	122,000,000	0	0	0	0	0	0
Equipamiento turístico y urbano	121,650,000	0	0	0	0	0	0
Planeación	13,733,000	7,558,507	7,558,400	1,315,893	6,242,507	0	0
Operación y mantenimiento	12,707,400	9,594,400	9,577,140	0	9,577,140	0	0
Estudios y proyectos	11,567,000	5,744,417	5,681,041	36,295	5,644,745	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>501,972,522</b>	<b>39,743,960</b>	<b>39,601,432</b>	<b>1,666,906</b>	<b>34,252,902</b>	<b>3,681,624</b>	<b>0</b>

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Detallando la inversión en infraestructura, se asignaron recursos para la urbanización del polígono de Litibú, así como los servicios de supervisión, actividades de planeación, estudios y proyectos.

El presupuesto ejercido estuvo conformado por recursos propios, fiscales y DNI (Derecho de No Inmigrante).

### Ejercicio anual 2010 <sup>10</sup>

En 2010, se destinaron recursos para la primera etapa de la urbanización integral del PTI Costa Capomo.

Los recursos presupuestales ejercidos por la Dirección Adjunta de Desarrollo para 2010 ascendieron a \$111,338,095.00 (Ciento once millones trescientos treinta y ocho mil noventa y

cinco pesos 00/100 M.N.). Del monto ejercido se destinó para infraestructura la cantidad de \$99,900,985.00 (Noventa y nueve millones novecientos mil novecientos ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.) y para el Programa de Operación y Mantenimiento \$11,437,110.00 (Once millones cuatrocientos treinta y siete mil ciento diez pesos 00/100 M.N.).

<sup>10</sup> 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](http://www.pot.gob.mx)

**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
Urbanización	339,185,500	65,016,231	64,975,992	409,761	9,604,250	54,961,981	0
Obras de cabeza	0	6,000,000	6,000,000	0	0	6,000,000	0
Equipamiento turístico y urbano	30,000,000	16,700,000	16,700,000	0	16,700,000	0	0
Planeación	11,000,000	7,808,955	7,808,955	797,500	7,011,455	0	0
Operación y mantenimiento	16,650,288	11,437,109	11,437,110	0	11,437,110	0	0
Estudios y proyectos	6,967,840	4,416,038	4,416,038	0	4,416,038	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>403,803,628</b>	<b>111,378,334</b>	<b>111,338,095</b>	<b>1,207,261</b>	<b>49,168,853</b>	<b>60,961,981</b>	<b>0</b>

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Respecto a la inversión en infraestructura de Litibú, se asignaron recursos para los servicios de supervisión, estudios y proyectos y para el sistema de agua potable.

En cuanto a la inversión en infraestructura del PTI Costa Capomo, se asignaron recursos para la urbanización integral, así como para los servicios de supervisión, actividades de planeación, estudios y proyectos correspondientes.

Cabe señalar que el período 2008-2010, se caracterizó por aminorar los recursos asignados al proyecto, debido a que se encontraba en proceso la autorización en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la cual fue emitida por la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos (DGGFS) adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) con fecha 16 de abril de 2010 (oficio SGPA/DGGFS/712/1188/10).

Asimismo, ante dicha situación FONATUR mediante oficio GPS/LBG/157/2010 de fecha 28 de abril de 2010 informó a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) de la SEMARNAT, que en dicho período no se realizó obra, ya que estaba en proceso de obtención de la autorización mencionada. ([Anexo b.7](#)).

### Ejercicio anual 2011 <sup>11</sup>

La mayor inversión fue canalizada al PTI Costa Capomo, dejando para Litibú recursos para su consolidación.

Los recursos ejercidos por la Dirección Adjunta de Desarrollo durante 2011, ascendieron a \$113,524,721.00 (Ciento trece millones quinientos veinticuatro mil setecientos veintiún pesos 00/100 M.N.), de los cuales la inversión

<sup>11</sup> 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](http://www.pot.gob.mx)

en infraestructura fue por un monto de \$103,497,415.00 (Ciento tres millones cuatrocientos noventa y siete mil cuatrocientos quince pesos 00/100 M.N.), y para el Programa

de Operación y Mantenimiento por un monto de \$10,027,306.00 (Diez millones veintisiete mil trescientos seis pesos 00/100 M.N.), tal como se observa en el siguiente cuadro.

**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
Urbanización	97,000,000	95,690,940	79,646,770	325,011	79,321,759	0	0
Obras de cabeza	203,000,00	14,443,516	14,443,515	0	14,443,515	0	0
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0	0	0	0	0
Planeación	0	5,061,164	5,061,161	0	5,061,161	0	0
Operación y mantenimiento	15,306,970	10,028,220	10,027,306	0	10,027,306	0	0
Estudios y proyectos	0	4,345,973	4,345,969	0	4,345,969	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>315,306,970</b>	<b>129,569,813</b>	<b>113,524,721</b>	<b>325,011</b>	<b>113,199,710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo

Detallando la inversión en infraestructura en Litibú, se asignaron recursos para la urbanización del polígono así como para los servicios de supervisión, estudios y proyectos correspondientes.

En cuanto al PTI Costa Capomo, se asignaron recursos para la urbanización de Boca de Becerros, vialidad de acceso y obras sociales del proyecto, así como para los servicios de supervisión, actividades de planeación, estudios y proyectos inherentes a la fase de construcción.

### Ejercicio anual 2012 <sup>12</sup>

Para el ejercicio 2012 y con el fin de dar continuidad a la construcción del CIP Nayarit, se autorizaron \$118,775,206.00 (Ciento dieciocho millones setecientos setenta y cinco mil doscientos seis pesos 00/100 M.N.).

Sin embargo, se realizaron modificaciones al presupuesto original quedando el techo de la última autorización presupuestal vigente en la cantidad de \$86,858,242.00 (Ochenta y seis millones ochocientos cincuenta y ocho mil doscientos cuarenta y dos pesos 00/100 M.N.), como se precisa en el siguiente cuadro:

<sup>12</sup> Informe de Autoevaluación del ejercicio 2012 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](http://www.pot.gob.mx)

**Presupuesto original, modificado y ejercido,  
de la Ampliación CIP Nayarit Costa Capomo julio 2012**  
(Pesos)

Concepto	Presupuesto original	Presupuesto modificado	Monto ejercido	Monto ejercido por tipo de recursos			
				Propios	Fiscales	Fiscales DNI	Crédito
Urbanización	100,800,000	51,200,000	5,798,517	85,638	5,712,879	0	0
Obras de cabeza	0	8,000,000	0	0	0	0	0
Equipamiento turístico y urbano	0	0	0	0	0	0	0
Planeación	0	4,848,546	608,583	0	608,583	0	0
Operación y mantenimiento	17,975,206	12,696,312	8,206,097	0	8,206,097	0	0
Estudios y proyectos	0	10,113,384	1,093,917	0	1,093,917	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>118,775,206</b>	<b>86,858,242</b>	<b>15,707,115</b>	<b>85,638</b>	<b>15,621,477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo

Este monto incluye la inversión en infraestructura integrada por los conceptos de servicios y de obras (urbanización, obra de cabeza y equipamiento) por un importe total de \$7,501,018.00 (Siete millones quinientos un mil dieciocho pesos 00/100 M.N.), y el gasto para el Programa de Operación y Mantenimiento por un monto de \$8,206,097.00 (Ocho millones doscientos seis mil noventa y siete pesos 00/100 M.N.).

Por otra parte, cabe precisar que al cierre del mes de julio, FONATUR otorgó a las empresas filiales FONATUR Mantenimiento Turístico, S.A. de C.V. y FONATUR CONSTRUCTORA, S.A. de C.V., anticipo por un monto de \$28,560,000.00 (Veintiocho millones quinientos sesenta mil pesos 00/100 M.N.), para el inicio de las obras de la Ampliación CIP Nayarit Costa Capomo: "Tercera etapa de trabajos de terracerías, pavimentos, agua potable, guarniciones, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en Boca de Becerros"; para la "Segunda etapa de la construcción de la vialidad de acceso, puerta y

basamento en Boca de Becerros" y para la "Segunda etapa del sistema de alcantarillado sanitario en la localidad de Lima de Abajo, en el Municipio de Compostela".

### c. Integración del expediente del proyecto

A continuación se presentan las principales acciones y procedimientos relevantes, durante el período 2007 a 2012, que se agruparon en siete actividades relacionadas a las cinco etapas identificadas para una mejor comprensión del desarrollo de la Ampliación CIP Nayarit Costa Capomo:

#### 1. Acciones preliminares

Las acciones preliminares se enfocan principalmente a la realización de trámites y estudios que las distintas dependencias y entidades del Gobierno Federal, Estatal y Municipal demandan para la realización de los proyectos y la ejecución de las obras, tales como las autorizaciones, permisos, licencias, suscripción de convenios de colaboración, presentación de proyectos, delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT), entre otras.

##### 1.1. Gestión <sup>13</sup>

En esta fase, para lograr la adquisición del Polígono El Capomo, autoridades del FIBBA, explicaron a la Secretaría de Turismo (SECTUR), que la empresa Nuevo Vallarta, S.A. de C.V. (NUVASA), propiedad del Gobierno del Estado, durante los últimos diez años había acumulado adeudos fiscales ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), por lo que a finales de 2001 tenía pasivos fiscales hasta por un monto aproximado de \$150,000,000.00 (Ciento cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.),

mismos que en su gran mayoría provenían del Impuesto al Activo.

La solución adoptada para lograr eliminar la problemática fiscal de NUVASA, fue cubrir el adeudo fiscal a la SHCP en especie, pagando los adeudos fiscales mediante la "Dación en Pago" con el polígono El Capomo, constituido por los predios, Boca de Becerros, Boca de los Naranjos y Anexo Cuevitas, con una superficie total de 267.54 hectáreas.

En enero de 2003, la SECTUR, solicitó al Titular de la Oficina de la Presidencia para las Políticas Públicas, convocar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al Gobierno del Estado de Nayarit y al FONATUR, para coordinar las acciones tendientes para que la SHCP agilizará el trámite para recibir los terrenos de "El Capomo" como dación en pago por adeudos fiscales y una vez recibido el inmueble por la SHCP, se gestionaría la aportación a título gratuito al patrimonio del FONATUR para destinarlo al desarrollo del CIP Nayarit.

Para marzo de 2003, se presenta el dictamen valuatorio, detallando el valor de las tres fracciones que integran el Polígono El Capomo, denominados Boca de los Naranjos, fracción norte del Predio Boca de Becerros y Anexo las Cuevitas. Como resultado de dicho dictamen, el valor unitario medio del terreno fue de \$111.00/m<sup>2</sup>, con un valor total de \$296,977,449.00 (Doscientos noventa y seis millones novecientos setenta y siete mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.), valor referido al día 26 de marzo de 2003. ([Anexo 1.1.1](#)).

---

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

Mediante oficio 102-SAT-042 del 24 de abril de 2003, la Presidencia del Servicio de Administración Tributaria de la SHCP, autorizó a la empresa NUVASA, S.A. de C.V., cubrir los adeudos fiscales con la dación en pago del Polígono El Capomo Lima de Abajo. ([Anexo 1.1.2](#)).

Es así como el 12 de agosto de 2004, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Acuerdo por el que se desincorporan del régimen de dominio público de la Federación y se autoriza su aportación al patrimonio de FONATUR, tres inmuebles denominados fracción norte del predio Boca de Becerros, Anexo Cuevitas y Boca de los Naranjos, que integran el polígono "EL Capomo", en el Municipio de Compostela, Nayarit, a efecto de ser utilizados en la creación del desarrollo turístico denominado Centro Integralmente Planeado Nayarit. ([Anexo 1.1.3](#)).

La formalización de dominio del predio se realizó mediante la escritura pública núm. 3, tomo I, libro I, de fecha 10 de agosto de 2005, la cual señala la aportación que en forma ilimitada y libre de todo gravamen otorgó la Secretaría de la Función Pública (SFP) como aportación al patrimonio a favor de FONATUR. ([Anexo 1.1.4](#)).

Una vez realizados dichos trámites y con motivo de efectuar la coordinación de los trabajos a realizar para el CIP Nayarit, con autoridades Estatales y Municipales, se firmó el 8 de febrero de 2006, el Convenio de Colaboración en donde se suscribieron los compromisos de corresponsabilidad interinstitucional e intergubernamental entre FONATUR, el Poder Ejecutivo de Nayarit y el Fideicomiso Bahía de Banderas; a fin de apoyar y realizar las acciones para el desarrollo del CIP al considerar que será

uno de los proyectos más importantes para contribuir a detonar la región. ([Anexo 1.1.5](#)).

Asimismo, y como parte de las gestiones realizadas para el impulso de este proyecto y a efecto de contar con un camino de acceso al polígono El Capomo, en la tercera sesión extraordinaria de fecha 18 de mayo de 2009 ([Anexo 1.1.6](#)), el Comité Técnico de FONATUR aprobó adquirir mediante donación, una superficie de tierra para:

- Contar con el inmueble del club de playa popular, que forma parte de los objetivos establecidos en el PPDU del Capomo, y que se formalizó mediante Convenio de fecha 29 de junio de 2010 entre el Ayuntamiento de Compostela, Nayarit y FONATUR. ([Anexo 1.1.7](#)).
- Tener acceso vial continuo, para ejecutar las obras de urbanización de los inmuebles que correspondan al PPDU del Capomo a través de vialidad compartida para brindar servicio al proyecto permitiendo conexión con la carretera federal 200. La formalización de esta donación se realizó mediante las escrituras públicas núm. 17890 ([Anexo 1.1.8](#)) y núm. 17891 ([Anexo 1.1.9](#)) ambas de fecha 22 de marzo de 2010 protocolizadas por el Lic. Arturo Díaz González, notario público núm. 7 en Tepic Nayarit, en el cual la Operadora Audaz, S.A. de C.V. y Bansi, S.A. de C.V., respectivamente, donan a FONATUR una superficie de 35,906.74 m<sup>2</sup> y 9,203.17 m<sup>2</sup>, respectivamente.

## 1.2. Financiamiento<sup>14</sup>

En esta fase, se incluye la Inscripción del Proyecto de Inversión en la SHCP a la cartera de FONATUR núm. 0321W3N0157, Ramo 21-Turismo, Unidad W3N-FONATUR, para el “Programa de Obras y Servicios del CIP Nayarit”. ([Anexo 1.2.1](#)).

Los recursos destinados serán utilizados para la realización de estudios, proyectos y obras en el CIP.

De acuerdo con dicho documento, el monto de inversión planeado durante el periodo 2003 a 2017 asciende a \$3'735,369,171.00 (Tres mil setecientos treinta y cinco millones trescientos sesenta y nueve mil ciento setenta y un pesos 00/100 M.N.), mientras que para mantenimiento y operación se prevé un monto de \$8'251,193,706.00 (Ocho mil doscientos cincuenta y un millones ciento noventa y tres mil setecientos seis pesos 00/100 M.N.), lo que representa un costo total de \$11'986,562,878.00 (Once mil novecientos ochenta y seis millones quinientos sesenta y dos mil ochocientos setenta y ocho pesos 00/100 M.N.).

## 1.3. Planeación<sup>15</sup>

En cuanto a la etapa de planeación, FONATUR orientó las acciones a la realización y conclusión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo a través de diversos especialistas, a través de cuatro estudios:

- En el año 2007, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo, para la realización del instrumento de planeación, el cual fue formalizado mediante contrato núm. NAPD-0401/07-S-03. ([Anexo 1.3.1](#)).
- Durante el año 2008, se dio seguimiento a la aprobación del Plan Parcial de Urbanización El Capomo, bajo contrato núm. NAPD-0401/08-S-01. ([Anexo 1.3.2](#)).
- También en 2008, se llevo a cabo el estudio relativo a la Publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Capomo, para realizar las modificaciones para la publicación del documento mediante contrato núm. NAPD-0401/08-S-04. ([Anexo 1.3.3](#)).
- Durante el año 2012, se realizaron los trabajos de Actualización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo bajo contrato núm. NAPD-0401/12-S-01 a fin de integrar las modificaciones que se han realizado en materia de Plan Maestro, Zona Federal Marítimo Terrestre y Campo de Golf. ([Anexo 1.3.4](#)).

Los cuatro estudios que se realizaron tuvieron un costo total de \$1,075,241.00 (Un millón setenta y cinco mil doscientos cuarenta y un pesos 00/100 M.N.).

Finalmente como parte de las estrategias para consolidar el desarrollo de la zona turística de El Capomo, fue publicado en el Periódico oficial el 6 de mayo de 2009, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo, dicho instrumento establece

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

15 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.

las acciones necesarias para la consecución de los objetivos generales del proyecto:

- Impulsar el desarrollo de la actividad turística en el país, mediante la diversificación de la oferta turística existente y la generación de proyectos sustentables que propicien el desarrollo económico regional y promuevan el aprovechamiento de los recursos naturales en absoluto respeto al equilibrio ecológico de las zonas en las que se insertan.
- Consolidar la actividad turística de Nayarit, en particular de la región Costa Sur del estado, como alternativa para la generación de empleos coadyuvando a mejorar la calidad de vida de la población.
- Consolidar el desarrollo del Corredor Turístico Bahía de Banderas-Compostela-San Blas, mediante la realización de proyectos turísticos que logren posicionar al destino como uno de los más importantes a nivel nacional e internacional.

Con la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Capomo, se pretendió definir los objetivos y metas del proyecto en materia turística (estrategias, programa de desarrollo, diseño urbanístico, normatividad y etapas de desarrollo) y urbana (programa urbano y su instrumentación). [\(Anexo 1.3.5\)](#).

## 2. Gestiones y proyectos en materia ambiental <sup>16</sup>

### 2.1. Impacto ambiental

A efecto de continuar con el proceso para el desarrollo de la Ampliación CIP Nayarit Costa Capomo, en materia ambiental, las acciones realizadas se encaminaron a la obtención de autorizaciones de las manifestaciones de impacto ambiental, realización de adecuaciones a estudios y autorizaciones establecidas por la SEMARNAT y de conformidad con las disposiciones de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su Reglamento.

Obtener dichas autorizaciones implicó un proceso de gestión de largo plazo, el cual inició en el año 2005 y concluyó en el 2011, lo anterior derivado de las adecuaciones y realización de estudios en virtud de la riqueza del ecosistema, las características del estero, la vegetación del manglar, así como la fauna propia del sitio.

---

16 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.

## Ecosistema Costa Capomo



Los resultados obtenidos, permitieron realizar los diagnósticos y análisis que determinaron los efectos e influencia del proyecto sobre los ecosistemas de la región y con ello proponer las medidas necesarias para prevenir y reducir al máximo los impactos ambientales que tendría el proyecto.

Derivado de lo anterior, la SEMARNAT, emitió cuatro autorizaciones, dos en materia de impacto ambiental por parte de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA), las cuales se refieren a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades para el proyecto; y dos para cambio de uso de suelo en terrenos forestales emitidas por la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos (DGGFS) para la remoción de la vegetación del proyecto. (Anexos [2.1.1](#), [2.1.2](#), [2.1.3](#) y [2.1.4](#)).

### Autorizaciones de la SEMARNAT

Concepto	Fecha	Núm. oficio	Área emisora SEMARNAT
Autorización en Materia de Impacto Ambiental del proyecto El Capomo.	30 enero 2009	S.G.P.A./DGIRA/DG/0213/09	Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Autorización en materia de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto El Capomo.	16 abril 2010	SGPA/DGGFS/712/1188/10	Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos
Autorización del proyecto en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el proyecto "Vialidad de acceso al Capomo".	31 marzo 2011	SGPA/DGGFS/712/0923/11	Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos
Autorización condicionada en materia de impacto ambiental en su modalidad regional para el Proyecto "Vialidad de acceso al Capomo".	20 abril 2011	S.G.P.A./DGIRA/2236/11	Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Para obtener las autorizaciones ambientales, fue necesaria la participación de diversos especialistas que realizaron los estudios que respaldaron las acciones, adecuaciones y/o modificaciones que fue teniendo el proyecto, para lo cual se llevaron a cabo un total de 16 contratos durante el periodo 2006 a 2011, por un monto de \$7,709,594.00 (Siete millones setecientos nueve mil quinientos noventa y cuatro pesos 00/100 M.N.), los cuales se describen a continuación:

Durante el año 2006, se realizó la contratación para elaborar el estudio relativo a la Manifestación del Impacto Ambiental en Modalidad Regional para el proyecto El Capomo, formalizado mediante el contrato núm. NAMA-0404/06-S-02 por un monto de \$342,293.00 (Trescientos cuarenta y dos mil doscientos noventa y tres pesos 00/100 M.N.), el cual tuvo como fin determinar y mitigar los impactos ambientales del proyecto y obtener la autorización correspondiente. ([Anexo 2.1.5](#)).

Para el año 2007, se llevaron a cabo las gestiones necesarias para formalizar el contrato núm. NAMA-0404/07-S-01 por un monto de \$100,000.00 (Cien mil pesos 00/100 M.N.) para realizar los Estudios Adicionales de Flora y Fauna para el proyecto, el cual permitió determinar el inventario de la flora y fauna existente en el área. ([Anexo 2.1.6](#)).

En el año 2008, se protocolizó el estudio para realizar la Adecuación de la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto El Capomo, debido a las modificaciones a la Ley en la materia, mediante el contrato núm. NAMA-0404/08-S-03 por un monto de \$1,437,294.00 (Un millón cuatrocientos treinta y siete mil doscientos noventa y cuatro pesos 00/100 M.N.), este fue contratado con la finalidad de llevar a cabo adecuaciones al diseño del proyecto, y así poder determinar y mitigar el impacto ambiental del proyecto y obtener la autorización de la MIA. ([Anexo 2.1.7](#)).

Durante el año 2009, se realizaron cinco estudios, formalizados mediante los contratos siguientes:

- NAMA-1528-CP/09-S-01. Elaboración del programa calendarizado; programa de seguimiento de la calidad ambiental; propuesta de la zona de amortiguamiento y desarrollo del programa de monitoreo de El Capomo, el objeto del documento permitió atender lo establecido en la resolución de impacto ambiental por parte de la SEMARNAT. ([Anexo 2.1.8](#)).
  - NAMA-1528-CP/09-S-02. Subprograma de monitoreo y protección de la tortuga marina; y convenio que para tal efecto se formalice con las autoridades correspondientes de El Capomo, el objetivo del informe permitió cumplir con la condicionante establecida en la resolución de la MIA y así garantizar la protección de las especies de fauna incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001. ([Anexo 2.1.9](#)).
  - NAMA-1528-CP/09-S-03. Programa de manejo del estero los Becerros colindante con el predio del proyecto, cuyo objetivo fue especificar las acciones concretas que buscaban mantener, aumentar, mejorar o recuperar, según sea el caso, los servicios y bienes ambientales que ofrecía el proyecto y así dar cumplimiento a la condicionante para el resolutivo de la MIA. ([Anexo 2.1.10](#)).
  - NAMA-1528-CP/09-S-08. Estudio de hidrodinámica y calidad del agua del estero Becerros, este sirvió como sustento para el programa de manejo del estero los Becerros. ([Anexo 2.1.11](#)).
  - NAMA-1528-CP/09-S-04. Elaboración del programa de rescate de flora y fauna silvestre y programa de reforestación con especies nativas para El Capomo por 309 hectáreas, cuyo fin fue enlistar las técnicas y medidas que se emplearían para el rescate de la flora y fauna del área en la cual se establecería el desarrollo del proyecto y así dar cumplimiento a las condicionantes relativas al rescate del ecosistema de la región y para la compensación de aquella vegetación que sería removida para el desarrollo de las obras y actividades del proyecto. ([Anexo 2.1.12](#)).
- En conjunto, los cinco estudios representaron un monto de inversión de \$2,244,750.00 (Dos millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.).
- Respecto al año 2010, se llevaron a cabo tres estudios por un monto de \$1,297,457.00 (Un millón doscientos noventa y siete mil cuatrocientos cincuenta y siete pesos 00/100 M.N.), los cuales se formalizaron mediante los contratos:
- NAMA-1528-CP/10-S-01. Modificación en materia de impacto ambiental del Proyecto El Capomo, cuya finalidad fue determinar el impacto ambiental que representaba el desarrollo del proyecto y así respaldar la decisión de realizar modificaciones al mismo. ([Anexo 2.1.13](#)).
  - NAMA-1528-CP/10-S-03. Primera fase de ejecución del programa de rescate de flora y fauna silvestre y seguimiento del cambio de uso de suelo en terrenos forestales de El Capomo, el objetivo fue reportar las acciones

que se realizaron para el rescate del ecosistema en el área del proyecto. ([Anexo 2.1.14](#)).

- NAMA-1528-CP-10-S-02. Manifestación de impacto ambiental modalidad particular y estudio técnico justificativo para la vialidad de acceso al Capomo, cuyo objeto fue determinar el impacto ambiental que representaba el acceso al proyecto, y así cumplir con la condicionante relativa a presentar las medidas de mitigación en función de las obras y actividades en las diferentes fases del proyecto y poder planear su verificación y ejecución. ([Anexo 2.1.15](#)).

Finalmente para el año 2011, se concluyeron las gestiones necesarias para obtener las autorizaciones en materia ambiental con la realización de cinco proyectos, con una inversión de \$2,287,800.00 (Dos millones doscientos ochenta y siete mil ochocientos pesos 00/100 M.N.):

- NAMA-0404/11-S-03. Modificación en materia de impacto ambiental del Polígono de Beceros, cuyo objetivo fue determinar el impacto ambiental que representaba el desarrollo del proyecto y así respaldar la decisión de realizar modificaciones al mismo y obtener la autorización respectiva. ([Anexo 2.1.16](#)).
- NAMA-0404/11-S-06. Primera etapa de la reforestación de 50 hectáreas en la Sierra Vallejo, con este estudio se daba cumplimiento a la condicionante establecida en la MIA de reportar las acciones realizadas en materia de reforestación. ([Anexo 2.1.17](#)).

- NAMA-0404/11-S-05. Primera fase de seguimiento de términos y condicionantes de las autorizaciones de impacto ambiental de El Capomo, cuyo fin fue reportar ante la SEMARNAT de manera oportuna y conforme a lo estipulado en el resolutivo autorizado, el cumplimiento de términos y condicionantes establecidos en la autorización de impacto ambiental del proyecto. ([Anexo 2.1.18](#)).
- NAMA-0404/11-S-02. Primera fase de seguimiento de términos y condicionantes de las autorizaciones ambientales del proyecto vialidad de acceso al Capomo, la elaboración del estudio permitió reportar el cumplimiento de términos y condicionantes de la autorización de impacto ambiental emitida por la SEMARNAT. ([Anexo 2.1.19](#)).
- NAMA-0404/11-S-04. Caracterización ambiental y análisis de calidad del agua de los proyectos Litibú planta desalinizadora y vialidad de acceso al Capomo, el objetivo fue informar sobre los análisis en la calidad del agua y las condiciones en las que se encuentra para el desarrollo del proyecto. ([Anexo 2.1.20](#)).

La realización de dichos contratos, tuvieron como finalidad servir de base para dar cumplimiento a los términos y condicionantes establecidos en las autorizaciones en materia de impacto ambiental emitidas por la DGIRA.

En lo referente a los estudios relativos al cambio de uso de suelo y para poder realizar los trámites y obtener las autorizaciones correspondientes por parte de la DGGFS, se llevaron a cabo cuatro estudios durante el periodo 2006-2011, los cuales representaron una inversión de \$1,612,532.00 (Un millón seiscientos doce mil

quinientos treinta y dos pesos 00/100 M.N.), dichos estudios se protocolizaron con los contratos:

- NAMA-0404/06-S-03. Adecuación del estudio técnico justificativo para el cambio de uso en terrenos forestales del proyecto El Capomo, en el Municipio de Compostela, el cual se llevó a cabo en 2006. ([Anexo 2.1.21](#)).
- NAMA-0404/08-S-04. Adecuaciones al estudio técnico justificativo para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del Proyecto El Capomo debido a las modificaciones a la ley en la materia, este se realizó en 2008. ([Anexo 2.1.22](#)).
- NAMA-1528-CP/09-S-05. Actualización del proyecto El Capomo con base en la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en materia de cambio de uso de suelo, realizado en 2009. ([Anexo 2.1.23](#)).
- NAMA-0404/11-S-01. Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales del proyecto Puentes de El Capomo, en 2011. ([Anexo 2.1.24](#)).

Dichas autorizaciones se obtuvieron en base a los resultados de los estudios realizados, que demostraban que no se comprometía la biodiversidad, ni se provocaría erosión del suelo, deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, y que los usos alternativos del suelo en conjunto que se propusieron serían más productivos a largo plazo.

Cabe señalar que como parte de la información especial solicitada por la SEMARNAT para

autorizar los resolutivos del cambio de uso de suelo, se realizaron dos estudios de caracterización de flora y fauna que permitieron a la autoridad valorar los efectos del proyecto autorizado:

- En el año 2008, mediante contrato NAMA-0404/08-S-02. Realización del estudio de la posible presencia de felinos en el área del proyecto El Capomo, con el cual se corroboró la presencia de estos en la región para el desarrollo del proyecto. ([Anexo 2.1.25](#)).
- Para el año 2009, bajo contrato NAMA-1528-CP/09-S-06. Estudio de caracterización de flora y fauna de El Capomo, su realización sirvió para contar con el inventario del ecosistema del área del proyecto. ([Anexo 2.1.26](#)).

Ambos estudios fueron realizados por los especialistas en la materia por un monto de \$559,335.00 (Quinientos cincuenta y nueve mil trescientos treinta y cinco pesos 00/100 M.N.).

## 2.2 Concesiones de Zona Federal Marítimo Terrestre

Como parte de los trabajos de planeación se encuentran las gestiones para solicitar la concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante con el predio El Capomo para destinarla a actividades complementarias de sol y playa. En el marco de la normatividad jurídica aplicable, se otorgaron cuatro concesiones colindantes con el predio. (Anexo [2.2.1](#), [2.2.2](#), [2.2.3](#) y [2.2.4](#)).

Títulos de concesión a favor de FONATUR

Fecha	Número de título Otorgado	Superficie (m2)
4/marzo/2008	DGZF-188/08	61,834.64
6/octubre/2008	DGZF-1124/08	215,677.17
15/marzo/2010	DGZF-239/10	244.34
20/mayo/2010	DGZF-588/10	185,880.89

FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Dichas concesiones tienen por objeto otorgar el derecho a usar, ocupar y aprovechar las superficies de zona federal, así como las instalaciones existentes en la misma, exclusivamente para uso turístico.

### 3. Estudios y proyectos

Las acciones para esta fase abarcan proyectos y estudios en materia de diseño e infraestructura como: mecánica de suelos, estudios geohidrológicos, levantamientos topográficos, estudios de mercado, proyectos de diseño urbano y arquitectónico, ingeniería urbana, plantas de tratamiento, vialidades de acceso, entre otras.

#### 3.1 Diseño urbano y arquitectónico <sup>17</sup>

Como antecedente, en Junio del 2006 se contrató el proyecto del Plan maestro del polígono de El Capomo, mismo que permitió definir el emplazamiento de los productos turísticos e inmobiliarios en armonía con el acceso, la ubicación de pozos de agua potable, el seccionamiento vial y la ubicación de los

equipamientos urbanos dentro del predio, además de servir para evaluar la viabilidad del proyecto, y solicitar financiamiento a BANOBRAS, e iniciar las gestiones de la Manifestación de Impacto Ambiental y el Estudio Técnico Justificativo.

El estudio morfológico del predio El Capomo arrojó como resultado el seccionarlo en tres polígonos con características distintas y muy marcadas entre sí, lo cual lleva a la designación de sus usos, desarrollos y capacidades de venta:

- Zonificación A: correspondiente a una menor densidad de construcción, destinado a uso residencial y hoteles boutique.
- Zonificación B: terreno estrecho con vulnerabilidad ambiental destinado al campo de golf.
- Zonificación C: correspondiente a una alta densidad de construcción, mayor porcentaje hotelero y residencial, equipamiento e infraestructura.

17 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.

El concepto para el diseño del polígono El Capomo se basa en el trazo de una vialidad principal que conecta con la carretera federal 200, y que constituye el eje que articula las tres etapas del desarrollo: Becerros, Naranjos y Cuevitas. A través de esta vía, se conecta el campo de golf y el resto de las áreas destinadas a usos residenciales y hoteleros.

El proyecto busca garantizar una oferta equilibrada de suelo hotelero y residencial en cada una de las tres etapas con base en su diferenciación morfológica. El campo de golf de 18 hoyos es el producto ancla del desarrollo y sobre el cual se apoyará la promoción y el posicionamiento del mismo. Las islas inmobiliarias serán plusvalizadas por dicho equipamiento. La experiencia de juego entonces sería un campo de golf de 18 hoyos, par 72, distancia de tres de campeonato; con 7,470 yardas, una secuencia de juego con diversidad de pares de campo, ventanas al mar en 5 hoyos, y ventanas al estero en 6 hoyos.

Durante el período 2007 a 2011, se realizaron ocho estudios relativos a los proyectos ejecutivos, de diseño de imagen urbana y de paisaje en vialidades, de mecánica de suelos, de imagen gráfica, de los museos y de equipamiento, los cuales representaron una inversión total de \$3,822,142.00 (Tres millones ochocientos veintidós mil ciento cuarenta y dos pesos 00/100 M.N.), la cronología fue la siguiente:

Durante el año 2007, se llevaron a cabo tres estudios para la consolidación de equipamientos turísticos, que tenían como fin mejorar la imagen y calidad arquitectónica deseada para el destino, los cuales se realizaron por un monto de \$925,048.00 (Novecientos veinticinco mil

cuarenta y ocho pesos 00/100 M.N.), y se formalizaron mediante los contratos:

- NAPA-0404/07-S-01, Proyecto ejecutivo de puerta de acceso al Capomo, con el cual se pretendió como parte de la estrategia de consolidación del proyecto, contar con una imagen que representara la arquitectura y diseño de alta calidad arquitectónica. ([Anexo 3.1.1](#)).
- NAPA-0404/07-S-02. Proyecto ejecutivo de caseta de promoción y ventas en El Capomo, el cual se ubicaría en la primera etapa del proyecto en el polígono de Boca de Becerros, el estudio sirvió para conservar el lenguaje arquitectónico de alta calidad, de diseño urbano y paisaje homogéneo para la imagen del proyecto. ([Anexo 3.1.2](#)).
- NAPA-0404/07-S-03. Proyecto de diseño de imagen urbana y de paisaje en vialidades El Capomo, la finalidad fue establecer los lineamientos de arquitectura, diseño urbano y paisaje acorde a la imagen objetivo del proyecto, así como las características de los espacios y las vialidades con las que contará el destino. ([Anexo 3.1.3](#)).

Para el año 2008, se protocolizaron dos contratos por un monto de \$670,601.00 (Seiscientos setenta mil seiscientos un pesos 00/100 M.N.).

- NAGI-0803/08-S-01. Estudio de mecánica de suelos y levantamiento topográfico y deslinde de tres lotes, El Capomo, el objetivo fue contar con los instrumentos de ordenación territorial y tener la certidumbre jurídica y técnica sobre los polígonos que constituyen el proyecto. ([Anexo 3.1.4](#)).

- NAPD-0401/08-S-02. Diseño de imagen gráfica, diseño y sembrado de señalética urbana, El Capomo, cuyo fin sirvió para determinar identidad y posicionamiento como marca, a través del diseño y representación gráfica urbana. ([Anexo 3.1.5](#)).

En el año 2010, se modificó el anteproyecto del campo de golf de manera interna por recomendación del área de comercialización, al buscar posicionar los productos inmobiliarios en un segmento turístico con características distintas en el tamaño de lote, buscando con ello más exclusividad del destino, incorporando con ello un campo de golf de marca.

También se realizó de forma interna el anteproyecto de Campo de golf, lo cual permitió determinar las restricciones del campo frente a los productos inmobiliarios.

Adicionalmente en 2010, FONATUR mediante convenio de colaboración con la empresa Operadora Audaz, S.A. de C.V. acordó algunas características de la vialidad colectora que compartirán para brindar servicio al Proyecto Turístico Integral Costa Capomo y al Desarrollo particular “El Playón”, considerando que dicha vialidad permitiría la conexión con la carretera federal 200 desde el kilómetro 88 Compostela-Vallarta. La articulación fue enmarcada a través del contrato de donación para el camino de acceso de la carretera al predio, que se hizo constar en la escritura pública 17,89, del 22 de marzo de 2010, ante la fe del notario público número 7 de Tepic, Estado de Nayarit. En este sentido, los acuerdos derivados de dicho convenio repercutieron en el Plan Maestro y se realizaron las modificaciones necesarias para realizar la conexión con el desarrollo El Playón.

En el año 2011, se realizaron tres contratos por un monto de \$1,777,860.00 (Un millón setecientos setenta y siete mil ochocientos sesenta pesos 00/100 M.N.).

- NAAE-0402/11-S-02. Proyecto ejecutivo arquitectónico de equipamientos complementarios, Capomo, a través del cual se realizó el diseño del módulo de servicios, zona de talleres y oficinas para el campo de golf y playa, lo que facilitaría la operación de los lotes sin contacto con la playa. ([Anexo 3.1.6](#)).
- NAPD-0401/11-S-03. Proyecto ejecutivo del club de playa, Capomo, con el cual se definió el diseño del club de playa y por lo tanto la promoción de una imagen distintiva del desarrollo. ([Anexo 3.1.7](#)).
- NAAE-0402/11-S-04. Proyecto ejecutivo de Museo Becerras, proyecto para satisfacer altos estándares de diseño, en los aspectos ambientales, funcionales, técnicos y plásticos, buscando garantizar que la edificación se encontrara en armonía con el entorno natural y cultural del sitio. ([Anexo 3.1.8](#)).

Asimismo, como parte de las negociaciones con Operadora Audaz, S.A. de C.V., se integró al Plan Maestro la conexión del Polígono A, propiedad de dicha entidad, permitiendo con ello dar seguimiento a los acuerdos del convenio relativos a la vialidad de acceso a través del polígono del Playón. En Junio del mismo año se revisó el campo de golf en una parcialidad y se realizó el rediseño urbano (lotificación) de Boca de Naranjos mejorando la condición de entrada al polígono 1 de Operadora Audaz, S.A. de C.V.

Durante el año 2012, se llevó a cabo un contrato por un monto de \$448,633.00 (Cuatrocientos cuarenta y ocho mil seiscientos treinta y tres pesos 00/100 M.N.) relativo al proyecto ejecutivo de diseño urbano y paisaje para los

polígonos de Boca de Naranjos y Cuevitas, formalizado con el número NAEA-0695-12-S-01, el cual concluyó el pasado 30 de julio debido a la reducción al presupuesto por parte de la SHCP. ([Anexo 3.1.9](#)).

### 3.2. Proyectos de infraestructura <sup>18</sup>

#### Trabajos de infraestructura PTI "Ampliación CIP Nayarit Costa Capomo"



FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo

---

18 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.

---

En este rubro se conceptualizan los proyectos ejecutivos necesarios para las obras que se pretenden realizar en el proyecto turístico integral, es decir el conjunto de planos y documentos que conforman los proyectos, así como las descripciones e información suficiente para que la obra se pueda llevar a cabo.

Al respecto, se realizaron ocho contratos relativos a proyectos ejecutivos para el tratamiento de aguas residuales, puentes vehiculares, ingeniería urbana integral, vialidad de acceso, red de riego de agua tratada, sistema de alcantarillado, alumbrado público y electrificación, entre otras

Dichos proyectos se llevaron a cabo durante el periodo 2007-2011, por un monto total de \$8,909,587.00 (Ocho millones novecientos nueve mil quinientos ochenta y siete pesos 00/100 M.N.), bajo el amparo de los siguientes contratos:

Durante el año 2007, se realizaron dos proyectos.

- NAFU-0401/07-S-01. Proyecto de ingeniería urbana integral para el Polígono "El Capomo" del CIP Nayarit, cuyo fin fue proyectar en base al diseño urbano aproximadamente 11 km de vialidades, así como de los servicios para los lotes en cuanto a la red de agua potable, drenaje sanitario, pluvial, electrificación, alumbrado público y telefonía para el Proyecto Costa Capomo. ([Anexo 3.2.1](#)).
- NAPH-0402/07-S-02. Proyecto ejecutivo para la planta de tratamiento de aguas residuales, incluyendo deshidratado de lodos para el Polígono "El Capomo" del CIP Nayarit, como objetivo principal se pretendía dar tratamiento y reuso a las aguas negras del

proyecto haciéndolo un proyecto sustentable y dotando a su vez de agua tratada para riego en las áreas verdes del sitio. ([Anexo 3.2.2](#)).

Para el año 2009, se realizó un proyecto.

- NAPV-0406/09-S-02. Proyecto estructural de dos puentes vehiculares, incluyendo estudio de mecánica de suelos para el Polígono El Capomo, este proyecto se realizó debido a la forma física del CIP, ya que era necesario librar el estero que divide los tres polígonos (Boca Beceros, Boca de Naranjos y Anexo Cuevitas) y así dotarlo con dos puentes vehiculares de aproximadamente 100 m. cada uno, lo que permitiría la comunicación entre los tres polígonos que conforman el proyecto. ([Anexo 3.2.3](#)).

Respecto al año 2010, se formalizó un contrato.

- NAPV-0406/10-S-01. Proyecto ejecutivo de la vialidad de acceso al polígono El Capomo, el cual sirvió para dotar al proyecto de un acceso mediante una vialidad de aproximadamente 1.5 km tipo boulevard, que comienza en la carretera federal hasta la entrada del polígono Beceros, y que cuenta con drenaje pluvial y alumbrado público. ([Anexo 3.2.4](#)).

Finalmente para el año 2011, se realizaron cuatro proyectos.

- NAPH-0402/11-S-01. Proyecto de red de riego con agua tratada para la urbanización de El Capomo, con el cual se pretendió dar servicio de riego a las áreas verdes del desarrollo con agua tratada proveniente de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

(PTAR), y con esto evitar el riego con agua potable. ([Anexo 3.2.5](#)).

- NAPU-0401/11-S-01. Proyecto de ingeniería urbana integral para el ajuste de los polígonos del Capomo, este se llevó a cabo debido a los ajustes en el diseño de las vialidades de acceso, servicios de agua potable, alcantarillado, electrificación, alumbrado y telefonía para la lotificación final y estar en posibilidades de programar la construcción de las obras. ([Anexo 3.2.6](#)).
- NADU-0401/11-S-01. Proyecto de rehabilitación del sistema de alcantarillado sanitario para la localidad de Lima de Abajo en Nayarit, el cual se solicitó derivado de la redensificación de los predios en la localidad, se requirió elaborar el proyecto de la red de atarjeas, realizando el diseño hidráulico y geométrico para el desalojo por gravedad de las aguas residuales. ([Anexo 3.2.7](#)).
- NADU-0401/11-S-02. Proyecto ejecutivo de emisores y planta de tratamiento de aguas residuales para la localidad de Lima de Abajo en Nayarit, el cual se desarrollo con el objeto de atender parte de las necesidades de la localidad. ([Anexo 3.2.8](#)).

Los últimos dos contratos que se mencionan, surgen del Convenio formalizado el 29 de junio de 2010 entre el Ayuntamiento de Compostela, Nayarit y FONATUR, en donde la institución se compromete a realizar obras a favor de la comunidad, lo anterior debido a que al iniciar el desarrollo de un CIP o PTI, se requiere de un poblado de apoyo, el cual no se encuentra ubicado dentro de los polígonos que comprende Costa Capomo.

Cabe señalar, que con fecha 19 de septiembre de 2011 se formalizó el Convenio de suministro para el Desarrollo El Capomo DDP-002/2011, con la Comisión Federal de Electricidad (CFE), con el objeto de proveer el suministro eléctrico para el proyecto hasta una demanda de 7,117 KVA (kilo- Volt-Amperes), mediante la construcción de 15 km de línea aérea y ampliación del servicio, dichos conceptos fueron con cargo al presupuesto de FONATUR.

El monto del convenio fue por \$14,443,515.00 (Catorce millones cuatrocientos cuarenta y tres mil quinientos quince pesos 00/100 M.N.) con un plazo de ejecución establecido a diciembre de 2012. ([Anexo 3.2.9](#)).

#### 4. Ejecución de obras <sup>19</sup>

La realización de las obras permite la dotación de los servicios básicos. Se dividen en Obras de Cabeza (agua potable para abastecer el proyecto, en materia eléctrica las líneas de transmisión, subestaciones eléctricas, el alumbrado público, carreteras, entronques o puentes) y de Urbanización (pavimentos, guarniciones, banquetas, terracerías, redes internas de distribución de agua potable, redes internas de distribución de drenaje sanitario, red interna de drenaje pluvial, electrificación, red de canalización telefónica y el señalamiento vial).

La introducción de estos servicios, se efectúa en forma subterránea, utilizando materiales de calidad de forma tal que la urbanización del proyecto presente estándares de calidad que

---

<sup>19</sup> Expedientes correspondientes a la Ejecución de Obras a cargo de la Subdirección de Obras de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.

hagan distintiva su imagen y buen funcionamiento.

#### Trabajos para la realización de obras



FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Con la finalidad de materializar el proyecto, durante el período 2007-2012 se elaboraron y llevaron a cabo diez obras que permitieron la dotación de los servicios necesarios relativos a la construcción de cercado, de terracerías, pavimentos, banquetas, alumbrado público, vialidades de acceso y del sistema de alcantarillado.

Dichas obras representaron un monto de inversión de \$192,651,274.00 (Ciento noventa y dos millones seiscientos cincuenta y un mil doscientos setenta y cuatro pesos 00/100 M.N.).

En el año 2007, se llevaron a cabo dos obras bajo el amparo de los contratos:

- NADU-0403/06-O-01. Construcción de cercado perimetral de los predios de El Capomo, dicha obra consistió en el cercado del predio. ([Anexo 4.1](#)).
- NADU-0601/07-O-01. Construcción de la primera etapa de terracerías para vialidad en el polígono Boca de Becerros, obra de urbanización consistente en trabajos de terracerías. ([Anexo 4.2](#)).

Para el año 2008, se realizó una obra formalizada mediante el contrato:

- NADU-0601/08-O-01., Perforación de pozo profundo en El Capomo, con el cual se pudieron realizar pruebas de calidad, volumen y factibilidad de agua potable. ([Anexo 4.3](#)).

Durante el año 2010, se efectuó un contrato:

- NADU-0601/10-O-01. Terracerías, pavimentos, agua potable, banquetas, drenaje; sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en Boca de Becerros del polígono el Capomo. ([Anexo 4.4](#)).

En el año 2011, se realizaron tres contratos relativos a:

- NADU-0601/11-O-01. Segunda etapa de trabajos de terracerías, pavimentos, agua potable, guarniciones, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en Boca de Becerros del polígono El Capomo. ([Anexo 4.5](#)).
- NADU 0601/11-O-02. Primera etapa de la construcción de la vialidad de acceso, puerta y basamento en el polígono El Capomo. ([Anexo 4.6](#)).
- NADU-0401/11-O-01. Sistema de alcantarillado sanitario nuevo en la localidad de la Lima de Abajo Municipio de Compostela, la cual se realizó como parte de las obras sociales en beneficio de la comunidad. ([Anexo 4.7](#)).

Es importante señalar que en el año 2012, se encuentran tres obras en proceso de ejecución contratadas por un monto de \$50,200,000.00 (Cincuenta millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.) relativas a:

- NADU-0601/12-O-01. Tercera etapa de trabajos de terracerías, pavimentos, agua potable, guarniciones, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado

público en Boca de Becerros del polígono Costa Capomo. ([Anexo 4.8](#)).

- NADU-0601/12-O-02. Segunda etapa de la construcción de la vialidad de acceso, puerta y basamento en Boca de Becerros del polígono Costa Capomo. ([Anexo 4.9](#)).
- NADU-0401/12-O-01. Segunda etapa del sistema de alcantarillado sanitario nuevo en la localidad de la Lima de Abajo Municipio de Compostela, como complemento de la primera etapa realizada en beneficio de la comunidad. ([Anexo 4.10](#)).

## 5. Comercialización <sup>20</sup>

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.

### 5.1. Promoción y publicidad <sup>21</sup>

La estrategia de mercadotecnia en FONATUR se basa en dos ejes complementarios:

1. Campañas para promover el inventario total de FONATUR, así como la propia marca.
2. Campañas específicas para un proyecto o CIP.

---

20 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.

21 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.

Para una mayor eficacia en la operación y el aprovechamiento de economías a escala, FONATUR realiza la contratación de agencias publicitarias, para la prestación de los servicios consistentes en llevar a cabo la promoción y publicidad de FONATUR de manera integral, dicha contratación se realiza mediante licitación pública, conforme a la normativa vigente.

Para la promoción del PTI Costa Capomo entre 2008 y 2012 se contrató a:

- Olabuenaga Chemestri, S.A. Contrato 184/2008: Licitación Pública 21160001-001-08, por un monto máximo de \$77,000,000.00 (Setenta y siete millones de pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 5.1.1](#)).
- 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 (Setenta y siete millones de pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 5.1.2](#)).
- 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 (Cincuenta y nueve millones novecientos veinte mil trescientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.). ([Anexo 5.1.3](#)).
- Olabuenaga Chemestri, S.A. contrato 76/2011: Licitación Pública 21160013-002-11, por un monto máximo de \$8,386,576.38 (Ocho millones trescientos ochenta y seis mil quinientos setenta y seis pesos 38/100 M.N.) para 2011; y \$41,614,950.00 (Cuarenta y un millones seiscientos catorce mil novecientos cincuenta

pesos 00/100 M.N.) para 2012. ([Anexo 5.1.4](#)).

Adicionalmente, FONATUR contrata de manera directa servicios de promoción y publicidad a través de medios impresos y espacios publicitarios en radio, así como los servicios de consultorías, asesorías, estudios e investigaciones. ([Anexo 5.1.5](#), [5.1.6](#), [5.1.7](#)).

Específicamente para el PTI Costa Capomo se realizaron las siguientes actividades:

- En el año 2009, se contrató a la firma Felipe Ochoa y Asociados, S.C. a través de Grupo FCB World Wide, S.A. de C.V, en los términos establecidos en el contrato 160/2009, para realizar la "Actualización estudio de mercado para el desarrollo El Capomo, Nayarit", por un monto de \$464,600.00 (Cuatrocientos sesenta y cuatro mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) más el IVA, con el propósito de determinar la situación actual del mercado inmobiliario turístico de la Riviera de Nayarit, así como de su posible evolución en el mediano plazo, a fin de evaluar las principales variables del proyecto, conforme a lo establecido en el Plan Maestro. ([Anexo 5.1.8](#)).

Dentro de las conclusiones del estudio se encontró que el desarrollo del PTI Costa Capomo, era congruente con la dinámica del importante crecimiento registrado en la Región Vallarta-Riviera Nayarit y con los esfuerzos para el fomento al desarrollo con respaldo y credibilidad de primer nivel, que promueven FONATUR y el Gobierno del Estado de Nayarit.

- En la búsqueda de un posicionamiento efectivo de la marca-destino, fue necesario crear un programa de identidad que comunicara las fortalezas del destino, y lo situará en la mente de sus audiencias con un mensaje entendible y memorable.

Para lograr lo anterior, FONATUR en el año 2010 contrató a la empresa Ideograma Consultores, S.C., a través de Grupo Vale Euro RSCG, S.A. de C.V., en los términos establecidos en el contrato 161/2010, por la cantidad de \$430,000.00 (Cuatrocientos treinta mil pesos 00/100 M.N.) más el IVA. ([Anexo 5.1.9](#)).

#### Logotipo Costa Capomo



FUENTE: FONATUR. Dirección Adjunta de Desarrollo.

Uno de los resultados importantes del proyecto tuvo que ver con la selección del nombre comercial del proyecto.

- En el año 2011, se produjo un video promocional en animación 3D realizado por la empresa Flow Studio, S.C. (a través de Grupo Vale Euro RSCG, S.A. de C.V., contrato No.161/2011), por un monto de \$174,580.00 (Ciento setenta y cuatro mil quinientos ochenta pesos 00/100 M.N.), más el IVA, donde se visualiza el proyecto a largo plazo con sus diferentes características de construcción, en el se plasmó la identidad previamente autorizada para el mismo. Dicho video se proyecta en diferentes foros tanto nacionales como internacionales como parte de la labor de promoción y pre-lanzamiento del proyecto. ([Anexo 5.1.10](#)).
- En términos publicitarios, se generaron algunos publrreportajes en revistas especializadas, con el objetivo de iniciar una campaña informativa para el mercado objetivo de forma tal que al momento de lanzar al mercado los primeros lotes de inventario, el público inversionista se encuentre familiarizado con el producto. ([Anexo 5.1.11](#)).

La publicidad y actividades relacionadas a la comercialización y difusión de los mensajes relacionados a este CIP se realizaron a través de

los contratos 76/2011, 86/2011, 87/2011 y 90/2011 por un monto acumulado de \$966,771.00 (Novecientos sesenta y seis mil setecientos setenta y un pesos 00/100 M.N.), con el IVA incluido.

Cabe señalar que para el caso del PTI Costa Capomo, por la etapa de desarrollo en la que se encuentra, es posible iniciar la etapa de posicionamiento, sin embargo este proceso debe darse en coordinación con el ritmo de desarrollo del destino y de la disponibilidad del inventario.

## 6. Administración <sup>22</sup>

Respecto a esta etapa, se encuentra considerada la cesión o donación de terrenos para la realización de obras de infraestructura o de conservación del medio ambiente que redundan en beneficios directos para inversionistas, turistas o para la propia comunidad.

### 6.1. Donaciones

Cabe señalar que a julio de 2012, no se han llevado a cabo donaciones en el polígono que comprende El Capomo.

## 6.2. Control patrimonial <sup>23</sup>

Toda vez que se encuentra en proceso de urbanización la 1ª. etapa de Boca Becerros, una vez que se cuente con el 80% de avance de las obras, la Gerencia de Control Patrimonial será informada para que en el ámbito de sus facultades lleve a cabo el alta de predios en el inventario de inmuebles de FONATUR, de conformidad con lo establecido en la normatividad interna de la institución.

## 7. Mantenimiento urbano <sup>24</sup>

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 de su conservación y operación en óptimas condiciones para la prestación de servicios públicos de estándar internacional (acciones de campaña antifauna, operación del sistema de agua potable, preservación y cuidado de jardines, vialidades, áreas públicas, alumbrado público, red hidráulica, etc.), con lo cual se incrementa la competitividad dentro del sector turístico.

Para el caso del PTI Costa Capomo, por la etapa de desarrollo en la que se encuentra, no se consideran las acciones de mantenimiento.

---

22 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.

---

23 Expedientes correspondientes a Control Patrimonial a cargo de la Gerencia de Control Patrimonial, adscrita a la Subdirección de Planeación y Control Patrimonial de la Dirección de Desarrollo de FONATUR.

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

**d. Documentación soporte de la aplicación de los recursos**

La información soporte de la aplicación de recursos financieros del Proyecto Turístico Integral Costa Capomo 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.

## VIII. Seguimiento y control

Si bien se han llevado a cabo diversas acciones encaminadas a impulsar este proyecto, es necesario que en la próxima Administración Federal, se de seguimiento a los compromisos y acciones relativas al PTI Costa Capomo a fin de realizar el desarrollo de las obras necesarias que permitan la comercialización de los predios que conforman este destino, entre ellos:

- **Seguimiento a estudios y proyectos**

En materia de planeación, se deberá dar seguimiento a la gestión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo, para lo cual será necesario llevar a cabo su consulta pública y proseguir con la publicación del instrumento a fin de que sea oficializado. En materia de Planes Maestros, se deberá realizar el proyecto ejecutivo del campo de golf ubicado en los polígonos de Boca de Becerros y Boca de Naranjos, considerando las últimas adecuaciones realizadas al Plan Maestro y la integración de seis polígonos del Polígono A, propiedad de la empresa Operadora Audaz, S.A. de C.V.

En materia de infraestructura, en caso de que por estrategia comercial se requieran cambios en el Plan Maestro actual, se tomarán las medidas necesarias pertinentes para adecuar los proyectos existentes de ingenierías, y en su caso, generar los necesarios, por lo que se deberá dar el seguimiento correspondiente.

- **Gestiones municipales y estatales**

Una vez concluida la autorización del Plan Parcial y alcanzando un avance del 80% en las obras de urbanización, se deberán dar de alta los lotes

comercializables de Boca de Becerros, Boca de Naranjos y Anexo Cuevitas, y registrar las lotificaciones ante el Ayuntamiento de Compostela, a fin de contar con las claves catastrales, escrituras y certificados de libertad de gravamen correspondientes.

Asimismo, queda pendiente el cumplimiento de compromisos con el Municipio de Compostela para coordinar acciones conjuntas y apoyar el mejoramiento de los poblados vecinos al PTI, esto derivado del convenio de coordinación suscrito entre FONATUR y el Municipio de Bahía de Banderas el 23 de marzo de 2006. Estas acciones se verán reflejadas en la elaboración de proyectos de infraestructura y equipamientos, así como en la ejecución de las obras correspondientes.

En cuanto a la tercera etapa del CIP Nayarit, originalmente se había previsto que ésta se desarrollaría en un terreno denominado La Peñita, propiedad del FIBBA; sin embargo, dicho Fideicomiso declinó la oferta de venta a FONATUR por así convenir a sus intereses, por lo que en el marco del Convenio celebrado el 2 de febrero del año 2006, se acordó la identificación de una nueva reserva territorial para destinarla a la tercera etapa del CIP Nayarit. No obstante, a la fecha no se ha dado seguimiento al convenio, por lo que no se ha concretado dicho compromiso. Por lo tanto, se requiere dar continuidad a las gestiones ante el Gobierno del Estado de Nayarit y el FIBBA para la identificación de dicha reserva territorial y su incorporación al CIP Nayarit, misma que deberá ser costera, con potencial turístico y estar en condiciones de plena seguridad jurídica.

- **Gestiones Federales**

A la fecha, se ha dado seguimiento a las obligaciones ambientales que le fueron establecidas al proyecto por parte de la SEMARNAT, teniendo previsto tramitar en el corto plazo, las autorizaciones en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción de los puentes que comunican los diversos polígonos del PTI. Dichas autorizaciones se encuentran sujetas a la obtención de la concesión de terrenos ganados al mar y al seguimiento de las condicionantes pendientes de cumplir conforme a cada etapa del proyecto.

- **Convenios con empresas privadas**

También se encuentra pendiente la formalización de las donaciones del Polígono A entre FONATUR y la empresa Operadora Audaz, S.A. de C.V., cuya definición emana del convenio de fecha 22 de marzo del año 2010 firmado por ambas instancias. Las donaciones formarán parte del polígono Boca de Naranjos y constituirán parte del campo de golf. Los seis predios sujetos a donación a favor de FONATUR presentan las siguientes características:

1. Polígono denominado 1a, con superficie de 1,076.25 m<sup>2</sup>.
2. Polígono denominado 1b, con superficie de 161.59 m<sup>2</sup>.
3. Polígono denominado 1c, con superficie de 4,689.31 m<sup>2</sup>.
4. Polígono denominado 2, con superficie de 6,181.77 m<sup>2</sup>.
5. Polígono denominado 3a, con superficie de 4,549.15 m<sup>2</sup>.
6. Polígono denominado 3b, con superficie de 1,659.59 m<sup>2</sup>.

- **Mantenimiento y operación del desarrollo**

Con respecto al PTI de Litibú, queda pendiente la reconstitución del Régimen de Condominio, así como la definición sobre el alojamiento de la Subestación Eléctrica en lote 18, procesos que tendrán repercusiones en el Plan Maestro de este desarrollo. Asimismo, se deberá dar seguimiento a la colocación de la señalética urbana al interior de ambos PTI's.

### VIII.I Auditorías

Dentro de un marco de transparencia y rendición de cuentas y respecto a los mecanismos de auditoría y control, la Secretaría de la Función Pública y el Órgano Interno de Control del Fondo Nacional de Fomento al Turismo han realizado una serie de observaciones de fiscalización relativas a las acciones del PTI Costa Capomo.

Las auditorías practicadas a este proyecto por las distintas instancias fiscalizadoras<sup>25</sup> se mencionan a continuación:

#### 1. Secretaría de la Función Pública:

- **De calidad (2011)**
- ✓ Núm. 103.1/11, realizada al contrato NADU-0601/11-O-01. Segunda etapa de trabajos de terracerías, pavimentos, agua potable, guarniciones, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en Boca de Becerros del Polígono El Capomo.

---

<sup>25</sup> 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.

- ✓ Núm. 103.2/11, realizada al contrato NADU-0601/11-O-02. Primera etapa de la construcción de la vialidad de acceso, puerta y basamento en el Polígono El Capomo.

- **De obra (2011)**

- ✓ Núm. OP/11/11, realizada al contrato NADU-0601/10-O-01. Terracerías, pavimentos, agua potable, guarniciones, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en Boca de Becerros del Polígono El Capomo. De las acciones de revisión a este contrato se determinaron cuatro observaciones relativas a:

- a) Trabajo de obra pagada, no ejecutada.
- b) Uso incorrecto de la bitácora de obra.
- c) Omisión de soporte documental de conceptos estimados y modificados y designación de residente de obra sin fundamento legal en el contrato.
- d) Falta de presupuesto.

Mediante oficio SO/GBP/0096/12 de fecha 17 de febrero de 2012, la Subdirección de Obras del FONATUR, comunicó a la SFP las aclaraciones, ajustes y/o acciones llevadas a cabo para la atención de las cuatro observaciones emitidas. ([Anexo 8.1](#)).

- ✓ Núm. OP/11/11, realizada al contrato NADU-0401/11-O-01. Sistema de alcantarillado sanitario nuevo en la localidad de Lima de Abajo Municipio de Compostela, Nayarit, del cual se derivaron las siguientes observaciones:

- a) Atraso en el avance físico y financiero de la obra.
- b) Trabajos ejecutados fuera del proyecto sin órdenes de ejecución ni convenio modificatorio.
- c) Utilización de la bitácora convencional sin autorización de la SFP.

Con oficio SO/GBP/0097/12 de fecha 17 de febrero de 2012, la Subdirección de Obras del FONATUR, comunicó a la SFP las aclaraciones, ajustes y/o acciones llevadas a cabo para la atención de las tres observaciones emitidas. ([Anexo 8.2](#)).

- ✓ Núm. OP/11/11, realizada al contrato NADU-0601/11-O-01. Segunda etapa de trabajos de terracerías, pavimentos, agua potable, guarniciones, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en Boca de Becerros del Polígono El Capomo, con las siguientes observaciones:

- a) Inconsistencia en el fundamento legal que citan las reglas.
- b) Información insuficiente en el dictamen técnico de adjudicación.
- c) Irregularidades en el proceso de ejecución de los trabajos.
- d) Debilidad en el control interno del FONATUR sobre la obra pública y servicios relacionados con la misma.
- e) Inconsistencia en la planeación y coordinación con instancias federales para la recepción de servicios.
- f) Falta de amortización del anticipo.

En el oficio SO/GBP/0099/12 de fecha 17 de febrero de 2012, la Subdirección de Obras del FONATUR, comunicó a la SFP las aclaraciones, ajustes y/o acciones llevadas a cabo para la atención de las seis observaciones emitidas. ([Anexo 8.3](#)).

✓ Núm. OP/11/11, realizada al contrato NADU-0601/11-O-02. Primera etapa de la construcción de la vialidad de acceso, puerta y basamento en el Polígono El Capomo. Las observaciones fueron las siguientes:

- a) Irregularidades en el proceso de ejecución de los trabajos.
- b) Obra pagada no ejecutada.

Mediante oficio SO/GBP/0098/12 de fecha 17 de febrero de 2012, la Subdirección de Obras del FONATUR, comunicó a la SFP las aclaraciones, ajustes y/o acciones llevadas a cabo para la atención de las dos observaciones emitidas. ([Anexo 8.4](#)).

De las cuatro auditorías mencionadas, se emitieron en total 15 observaciones, de las cuales al 29 de agosto de 2012, se encuentran en resolutive por parte de la SFP.

## 2. Órgano Interno de Control:

- De obra (2012)

✓ Núm. 01/2012, realizada al contrato NADU-0601/11-O-01. Segunda etapa de trabajos de terracerías, pavimentos, agua potable, guarniciones, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en Boca de Becerros del Polígono El Capomo.

De las acciones de revisión a este contrato se determinaron cuatro observaciones relativas a:

1. Subejercicio de recursos destinados a obra pública. Mediante cédula de seguimiento la DAD informó al OIC las acciones llevadas a cabo para la solventación de la observación emitida, la cual reporta un avance de seguimiento del 70%. ([Anexo 8.5](#)).

Asimismo, mediante oficio SO/GBP/497/12 de fecha 24 de agosto del presente año, la Subdirección de Obras comunicó al OIC el envío del expediente para aclarar la observación emitida. ([Anexo 8.6](#)).

2. Contrato suscrito sin la verificación previa de las capacidades del contratista. Mediante cédula de seguimiento la DAD informó al OIC las acciones llevadas a cabo para la solventación de la observación emitida, la cual reporta un avance de seguimiento del 50%. ([Anexo 8.7](#)).

3. Falta de uso de la bitácora electrónica de obra pública, la cual se solventó con fecha 29 de junio. ([Anexo 8.8](#)).

4. Costo por financiamiento, con observación solventada el 29 de junio. ([Anexo 8.9](#)).

## IX. Resultados y beneficios alcanzados

En términos generales se espera que el PTI Costa Capomo, consolide la zona trayendo consigo una serie de beneficios en los siguientes aspectos:

### a) **Ámbito turístico**

- ✓ Especialización en el mercado turístico de la zona.
- ✓ Mayor captación de divisas.
- ✓ Incremento en la participación del turista internacional y su estadía promedio.
- ✓ Aumento del nivel de gasto turístico.
- ✓ Mejoramiento de la calidad del hospedaje nacional e internacional.
- ✓ Desarrollo integral y planificado.
- ✓ Diversificar las prácticas de actividades vinculadas con la cultura, la naturaleza y el deporte.
- ✓ Contar con estándares de calidad competitivos en la región, que permitan contender con destinos similares a nivel mundial.

### b) **Ámbito social**

- ✓ Generación de oferta de empleos.
- ✓ Impulso a la infraestructura de comunicaciones.
- ✓ Estímulo al desarrollo de las localidades con mayor rezago en la zona.
- ✓ Planificación del crecimiento.
- ✓ Urbanización de la zona de crecimiento.
- ✓ Programas de protección ecológica a la zona de estero.

### c) **Ámbito económico**

- ✓ Generación de cadenas productivas.
- ✓ Mejoramiento del nivel de ingreso per cápita.

De manera particular y de acuerdo con el documento “Análisis, Costo y Beneficio de Proyectos de Inversión Centro Integralmente Planeado Nayarit”, elaborado en septiembre de 2003, la zona en donde se encuentra el proyecto presenta una importante tendencia de crecimiento, lo que constituye una ventaja que permitirá detonar el desarrollo del polígono El Capomo con capacidad de 4,821 cuartos.

Adicionalmente, el proyecto contribuirá decisivamente al mejoramiento de los servicios turísticos y a elevar la calidad de vida de los habitantes de las localidades de Higuera Blanca, en el municipio de Bahía de Banderas; Monteón, Rincón de Guayabitos, La Peñita de Jaltemba, Puerta de Lima y El Capomo en el Municipio de Compostela, que se ubican en su área de influencia, y que constituyen destinos turísticos tradicionales de la costa Nayarita.

El proyecto de “El Capomo” representa importantes beneficios económicos y sociales para el Municipio de Compostela, a través de la creación de fuentes de trabajo, proyectándose la generación de 8,777 empleos, 2,514 directos y 6,263.

Una vez consolidado el proyecto, se espera que éste contribuya a revertir la pérdida de población en el municipio, en particular en las localidades ubicadas en el área de influencia del proyecto como son El Capomo y Lima de Abajo.

En cuanto a metas, se plantean para el proyecto las siguientes:

- Contar con una zona turística con características de integración ambiental, estructura urbana ordenada, funcionamiento eficiente de los servicios, calidad de la imagen urbana y de productos turísticos.
  - Lograr la mejora de las condiciones de vida de la población del municipio de Compostela.
  - Lograr el aprovechamiento de la riqueza natural y ecológica de la zona, además de la existencia de un mercado turístico creciente interesado en las actividades turísticas de calidad como son el turismo de naturaleza, golf, sol y playa, y segunda residencia.
  - Lograr que El Capomo sea un destino de primer nivel, apoyado en la apertura de nuevos y mejores espacios que permitan el desarrollo de actividades vinculadas con el sector terciario especialmente el turismo.
  - Lograr la conservación ecológica de los recursos naturales como riqueza natural, belleza escénica y atractivo turístico del mismo conjunto.
  - Posicionar al proyecto como un multidesestino apoyado en la diversificación de productos de alta calidad.
  - Mejorar la calidad del empleo en la zona, generando una derrama económica en la región que detone un incremento en el índice de desarrollo.
- Mejorar la cobertura de infraestructura para el predio y sus colindancias.
- 
-

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

Para el desarrollo de la segunda etapa del CIP Nayarit: PTI Costa Capomo, se gestionaron autorizaciones como la manifestación de impacto ambiental y el cambio de uso de suelo forestal ante la SEMARNAT, además de la publicación del instrumento de planeación para el PTI ante el Ayuntamiento de Compostela.

Asimismo, en coordinación con la empresa Operadora Audaz, S.A. de C.V., se firmó un acuerdo para la creación de una vía de acceso común a los predios El Capomo y El Playón, desde la carretera federal 200, y se acordó la comunicación del Polígono A, propiedad de dicha empresa, a través del polígono de Boca de Naranjos, propiedad de FONATUR.

Entre las acciones emprendidas en materia de arquitectura y diseño urbano, sobresalen proyectos detonadores como la puerta de acceso, clubs de playa, equipamientos complementarios y el diseño de paisaje.

En materia de infraestructura, se avanzó en el desarrollo de los proyectos necesarios para la ejecución de obras en materia de drenaje sanitario, agua potable, drenaje pluvial, electrificación, vialidades, plantas de tratamiento, cárcamos de bombeo y un puente vehicular para acceder desde el polígono de Boca de Becerros a los polígonos de Boca de Naranjos y Anexo Cuevitas.

Por estrategia comercial y derivado de los avances en el proyecto, se inició la urbanización de la primera etapa del PTI Costa Capomo en el polígono de Boca de Becerros y se consiguieron avances importantes en la ejecución de obras de urbanización.

No obstante, y sin menoscabo del avance técnico logrado, a la fecha no ha sido posible generar inventario para la comercialización de la reserva territorial del PTI, lo anterior se debe a que no se ha logrado un avance físico del 80% en las obras de cabeza y de urbanización, derivado de las limitaciones en el flujo de recursos para la urbanización del proyecto.

En este sentido es necesario llevar a cabo las acciones identificadas en el capítulo IX. en materia de seguimiento a estudios y proyectos, gestiones municipales y estatales, gestiones federales, convenios con privados y mantenimiento y operación, a efecto de impulsar el óptimo desarrollo de este proyecto.

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. Así mismo, 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, igualmente es necesario resaltar la importancia de fortalecer la política de Estado 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, los que se han visto plasmados 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, misma que fue debidamente clasificada, archivada y resguardada en las áreas señaladas a lo largo del documento.

Finalmente, este documento representa el 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.

---

## XI. Relación de anexos

### b. Presupuesto

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2007	Inversión original en 2007	Oficio DAITJ/JMTG/053/07	b.1
2008	Inversión original en 2008	Oficio DAITJ/AEFL/008/08	b.2
2009	Inversión original en 2009	Oficio DAAF/RAPQ/004/09	b.3
2010	Inversión original en 2010	Oficio DAAF/RAPQ/003/10	b.4
2011	Inversión original en 2011	Oficio DAAF/IGJ/002/11	b.5
2012	Inversión original en 2012	Oficio DAAF/IGJ/008/2012	b.6
2010	Aviso del FONATUR a la DGIRA de no haber realizado obra	Oficio GPS/LBG/15772010	b.7

### c. Integración de expediente

#### 1. Acciones preliminares

##### 1.1. Gestión

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2003	Dictamen valuatorio del Polígono El Capomo.	Dictamen valuatorio núm. 145-217-I-0032-03 28 marzo 2003.	1.1.1
2003	Oficio SAT 102-SAT-042. Liberación de adeudo.	Oficio 102-SAT-042 24 abril 2003.	1.1.2
2004	Acuerdo por el que se desincorpora del régimen de dominio público de la Federación y se autoriza su aportación al patrimonio de FONATUR, tres inmuebles denominados fracción norte del predio Boca de Beceros. Anexo Cuevitas y Boca de los Naranjos, que integran el polígono "El Capomo", en el Municipio de Compostela.	Acuerdo de desincorporación publicado en el DOF 12 agosto 2004.	1.1.3
2005	Escritura pública núm. 3, tomo I, libro I, de fecha 10 de agosto de 2005, la cual señala la aportación que en forma ilimitada y libre de todo gravamen otorgó la Secretaría de la Función Pública (SFP) como aportación al patrimonio a favor de FONATUR.	Escritura núm. 3, tomo I, libro I. 10 agosto 2005.	1.1.4
2006	Convenio de Colaboración en donde se establecieron los compromisos de corresponsabilidad interinstitucional e intergubernamental entre FONATUR, El Poder Ejecutivo de Nayarit y el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA); a fin de apoyar y realizar las acciones para el desarrollo del CIP.	Convenio de colaboración 8 febrero 2006.	1.1.5

### Donaciones

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2009	Tercera sesión extraordinaria de fecha 18 de mayo de 2009, el Comité Técnico de FONATUR aprobó adquirir mediante donación, una superficie de tierra.	Acta 3ª. sesión extraordinaria del comité técnico 18 mayo 2009.	1.1.6
2010	Convenio de conformidad entre FIBBA Y FONATUR 29 jun 2010 acceso para Club de Playa Popular el Playón.	Convenio 29 junio 2010.	1.1.7
2010	Camino de acceso vial.	Escritura pública 17890 22 marzo 2010.	1.1.8

## 1.2. Financiamiento

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2003	Inscripción del Proyecto de Inversión en la SHCP a la cartera de FONATUR para la realización de estudios, proyectos y obras en el CIP Nayarit.	Proyecto de inversión núm. 0321W3N0157	1.2.1

## 1.3. Planeación

### Inicio y seguimiento para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2007	Iniciación del documento de "Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo".	Acta finiquito y cierre administrativo, acta entrega física, relatoría. NAPD-0401/07-S-03	1.3.1
2008	Estudios de "Seguimiento a la aprobación del Plan Parcial de Urbanización El Capomo".	Acta finiquito y acta de entrega física, Acta administrativa, relatoría. NAPD-0401/08-S-01	1.3.2
2008	Documento de Publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Capomo.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable y acta administrativa, relatoría. NAPD-0401/08-S-04	1.3.3
2012	Actualización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable, acta administrativa y relatoría. NAPD-0401/12-S-01	1.3.4

### Publicación del Plan Parcial

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2009	Publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo.	Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capomo en el Municipio de Compostela, Nayarit. POEN 6 mayo 2009.	1.3.5

## 2. Gestiones y proyectos en materia ambiental

### 2.1. Impacto ambiental

#### Autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental y para Cambio de Uso de suelo

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2009	Autorización en Materia de Impacto Ambiental del proyecto El Capomo, emitida por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT.	oficio SGPA/DGIRA/DG/0213/09 30 de enero de 2009	2.1.1
2010	Autorización en materia de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto El Capomo.	oficio SGPA/DGGFS/712/1188/10 16 de abril de 2010	2.1.2
2011	SEMARNAT autoriza el proyecto en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, para el proyecto vialidad de acceso al Capomo.	oficio SGPA/DGGFS/712/0923/11 31 de marzo de 2011	2.1.3
2011	La DGIRA, emite la autorización condicionada en materia de impacto ambiental en su modalidad regional para el proyecto "vialidad de acceso a El Capomo".	oficio SGPA/DGIRA/2236/11 20 de abril de 2011	2.1.4

**Proyectos para la obtención de las autorizaciones ambientales**

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2006	Manifestación del Impacto Ambiental en Modalidad Regional para el proyecto El Capomo, en el Municipio de Compostela en Nayarit.	Informe, acta finiquito, acta entrega física. NAMA-0404/06-S-02	2.1.5
2007	Estudios Adicionales de Flora y Fauna para El Proyecto El Capomo en Nayarit.	Acta finiquito, acta entrega física e informe. NAMA-0404-07-S-01	2.1.6
2008	Adecuaciones a la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto El Capomo, debido a las modificaciones de la ley en la materia.	Acta finiquito, acta entrega física e Informe. NAMA-0404/08-S-03	2.1.7
2009	Elaboración del Programa calendarizado; programa de seguimiento de la calidad ambiental; propuesta de la zona de amortiguamiento y desarrollo del programa de monitoreo del Capomo, Nayarit.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, informe y manifestación de no adeudo y extinción de derechos y obligaciones. NAMA-1528-CP/09-S-01	2.1.8
2009	Elaborar subprograma de Monitoreo y Protección de la Tortuga Marina; y convenio que para tal efecto se formalice con las autoridades correspondientes en el proyecto El Capomo, Nayarit.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, informe y manifestación de no adeudo y extinción de derechos y obligaciones. NAMA-1528-CP/09-S-02	2.1.9
2009	Programa de Manejo del Estero los Becerros en la localidad del Capomo en Nayarit.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable informe y manifestación de no adeudo y extinción de derechos y obligaciones. NAMA-1528-CP/09-S-03	2.1.10
2009	Estudio Hidrodinámica y Calidad del Agua del Estero los Becerros, Capomo.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable informe y manifestación de no adeudo y extinción de derechos y obligaciones. NAMA-1528-CP/09-S-08	2.1.11
2009	Elaboración del Programa de rescate de flora y fauna silvestre y Programa de reforestación con plantas nativas para El Capomo por 309 ha.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, informe y manifestación de no adeudo y extinción de derechos y obligaciones. NAMA-1528-CP/09-S-04	2.1.12
2010	Modificación en Materia de Impacto Ambiental del Proyecto El Capomo.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa e informe. NAMA-1528-CP/10-S-01	2.1.13
2010	La primera fase de Ejecución del Programa de Rescate de Flora y Fauna Silvestre y seguimiento del cambio de uso de suelo en terrenos forestales de El Capomo.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa e informe. NAMA-1528-CP/10-S-03	2.1.14
2010	Manifestación de impacto ambiental modalidad particular y estudio técnico justificativo para la vialidad de acceso al Capomo, Nayarit.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa e informe. NAMA-1528-CP-10-S-02	2.1.15
2011	Modificación en Materia de Impacto Ambiental del Polígono de Becerros.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa y oficio solicitud modificación de proyecto GPA/LBG/298-2011 de 19 sept. 2011. NAMA-0404/11-S-03	2.1.16
2011	Primera Etapa de la Reforestación de 50 hectáreas en la Sierra Vallejo	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa e informe. NAMA-0404/11-S-06	2.1.17
2011	Primera Fase de Seguimiento de Términos y Condicionantes de las autorizaciones de impacto ambiental de El Capomo.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa e informe. NAMA-0404/11-S-05	2.1.18
2011	Primera Fase de Seguimiento de Términos y Condicionantes de las autorizaciones ambientales del proyecto vialidad de acceso a El Capomo, Nayarit.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa e informe. NAMA-0404/11-S-02	2.1.19
2011	Caracterización ambiental y análisis de calidad del agua de los proyectos Litibú, planta desalinizadora y vialidad de acceso a El Capomo, Nayarit 2011.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa e informe. NAMA-0404/11-S-04	2.1.20

### Estudios relativos al cambio de uso de suelo

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2006	Adecuación del Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso en Terrenos Forestales del proyecto El Capomo, en el Municipio de Compostela en Nayarit.	Informe, acta finiquito, acta entrega física. NAMA-0404/06-S-03	2.1.21
2008	Adecuaciones al Estudio técnico justificativo para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del Proyecto El Capomo debido a las modificaciones a la Ley en la materia.	Acta finiquito, acta entrega física e informe. NAMA-0404-08-S-04	2.1.22
2009	Estudio de la Actualización del Proyecto "El Capomo" con base en la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, El Capomo en materia de cambio de uso de suelo.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa e informe. NAMA-1528-CP/09-S-05	2.1.23
2011	Elaborar el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales del proyecto "Puentes del Capomo".	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa e informe. NAMA-0404/11-S-01	2.1.24

### Estudios especiales para la autorización del cambio de uso de suelo

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2008	Realización del estudio de la posible presencia de felinos en el área del proyecto El Capomo.	Acta finiquito, acta entrega física e informe. NAMA-0404/08-S-02	2.1.25
2009	Estudio de Caracterización de Flora y Fauna del Capomo.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa, caratula, informe y manifestación de no adeudo y extinción de derechos y obligaciones. NAMA-1528-CP/09-S-06	2.1.26

## 2.2 Concesiones de Zona Federal Marítimo Terrestre

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2008	La DGZF de la SEMARNAT, emitió a favor de FONATUR el título de concesión DGZF-188/08, respecto de una superficie de 61,834.64 m2 con una vigencia de 15 años.	Título de concesión DGZF-188/08 04 de marzo de 2008	2.2.1
2008	La Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (DGZF) de la SEMARNAT, emitió a favor de FONATUR el título de concesión DGZF-1124/08, respecto de una superficie de 215,677.17 m2 con una vigencia de 15 años.	Título de concesión DGZF-1124/08 06 de octubre de 2008	2.2.2
2010	La DGZF de la SEMARNAT, emitió a favor de FONATUR el Título de concesión DGZF-239/10, respecto de una superficie de 244.34 m2 con una vigencia de 15 años.	Título de concesión DGZF-239/10 15 de marzo de 2010	2.2.3
2010	La DGZF de la SEMARNAT, emitió a favor de FONATUR el título de concesión DGZF-588/10, respecto de una superficie de 185,880.89 m2 con una vigencia de 15 años.	Título de concesión DGZF-588/10 20 de mayo de 2010	2.2.4

### 3. Estudios y proyectos

#### 3.1 Diseño urbano y arquitectónico

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2007	Proyecto ejecutivo de puerta de acceso al Capomo.	Acta finiquito y cierre administrativo, acta entrega física y Relatoría. NAPA-0404/07-S-01	3.1.1
2007	Proyecto ejecutivo de caseta de promoción y ventas en El Capomo.	Acta finiquito y cierre administrativo, acta entrega física, relatoría. NAPA-0404/07-S-02	3.1.2.
2007	Proyecto de diseño de imagen urbana y de paisaje en vialidades El Capomo.	Acta finiquito y cierre administrativo, acta entrega física, relatoría. NAPA-0404/07-S-03	3.1.3
2008	Estudio de mecánica de suelos y levantamiento topográfico y deslinde de tres lotes, El Capomo.	Acta entrega física, acta finiquito y cierre administrativo, relatoría. NAGI-0803/08-S-01	3.1.4
2008	Diseño de imagen Gráfica, Diseño y Sembrado de Señalética Urbana, El Capomo.	Acta finiquito, acta de entrega física, estado contable, acta administrativa, relatoría y exención de presentar fianza de vicios ocultos. NAPD-0401/08-S-02	3.1.5
2011	Proyecto arquitectónico ejecutivo de equipamientos complementarios, Capomo.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable, acta administrativa y relatoría. NAAE-0402/11-S-02	3.1.6
2011	Proyecto ejecutivo del Club de Playa, Capomo.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable, acta administrativa y relatoría. NAPD-0401/11-S-03	3.1.7
2011	Proyecto ejecutivo Museo Becerras, Capomo.	Acta finiquito, acta entrega física, estado contable, acta administrativa y relatoría. NAAE-0402/11-S-04	3.1.8
2012	Proyecto ejecutivo de diseño urbano y paisaje para los polígonos boca de naranjos y cuevitas, Costa Capomo.	Relatoría. NAEA-0695-12-S-01	3.1.9 Contrato en proceso

#### 3.2 Proyectos de infraestructura

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2007	Proyecto de Ingeniería Urbana Integral para el Polígono "El Capomo" del CIP Nayarit.	Acta entrega física, acta finiquito y cierre administrativo, estado contable, planos. NAPU-0401/07-S-01	3.2.1.
2007	Proyecto Ejecutivo para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, incluyendo Deshidratado de Lodos para el Polígono "El Capomo" del CIP Nayarit.	Acta entrega física, acta finiquito y cierre administrativo, estado contable, planos y fianza. NAPH-0402/07-S-02	3.2.2.
2009	Proyecto Estructural de dos Puentes Vehiculares, Incluyendo Estudio de Mecánica de Suelos para el Polígono El Capomo en el Centro Integralmente Planeado Nayarit.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable, acta administrativa y planos. NAPV-0406/09-S-02	3.2.3
2010	Proyecto ejecutivo de la vialidad de acceso al polígono El Capomo en el Centro Integralmente Planeado Nayarit.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable, acta administrativa y planos. NAPV-0406/10-S-01	3.2.4
2011	Proyecto de red de riego con agua tratada para la urbanización de El Capomo.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable, acta administrativa, planos y nota de información del proyecto. NAPH-0402/11-S-01	3.2.5
2011	Proyecto de Ingeniería Urbana Integral para el ajuste de los polígonos de El Capomo.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable, acta administrativa y planos. NAPU-0401/11-S-01	3.2.6
2011	Proyecto de rehabilitación del sistema de alcantarillado sanitario para la localidad de Lima de Abajo, en Nayarit.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable, acta administrativa y planos. NADU-0401/11-S-01	3.2.7

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2011	Proyecto ejecutivo de emisores y planta de tratamiento de aguas residuales para la localidad de Lima de Abajo, en Nayarit.	Acta entrega física, acta finiquito, estado contable, acta administrativa y planos. NADU-0401/11-S-02	3.2.8
2011	Convenio de suministro eléctrico para El Capomo	Convenio DDP-002/2011. 19 de septiembre de 2011	3.2.9

#### 4. Ejecución de obras

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2007	Construcción de cercado perimetral de los predios de "El Capomo" en el estado de Nayarit.	Acta administrativa, acta entrega física, acta de finiquito. NADU-0403/06-O-01	4.1
2007	Construcción de la primera etapa de terracerías para vialidad en el polígono boca de becerros, de los predios El Capomo.	Acta entrega física, acta de finiquito. NADU-0601/07-O-01	4.2
2008	Perforación de pozo profundo en El Capomo, CIP Nayarit.	Acta administrativa, acta entrega física, acta de finiquito. NADU-0601/08-O-01	4.3
2010	Terracerías, pavimentos, agua potable, banquetas, drenaje; sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en boca de becerros del polígono el Capomo del CIP, Nayarit.	Acta administrativa, Acta entrega física, Acta de finiquito. NADU-0601/10-O-01	4.4
2011	Segunda etapa de trabajos de terracerías, pavimentos, agua potable, guarniciones, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en Boca de Becerros del polígono El Capomo, del CIP Nayarit.	Acta entrega física, acta administrativa, acta de finiquito NADU-0601/11-O-01	4.5
2011	Primera etapa de la construcción de la vialidad de acceso, puerta y basamento en el polígono El Capomo, del CIP Nayarit.	Acta entrega física, acta administrativa, acta finiquito. NADU 0601/11-O-02	4.6
2011	Sistema de alcantarillado sanitario nuevo en la localidad de la Lima de Abajo Municipio de Compostela, Nayarit.	Acta entrega física, acta administrativa, acta finiquito. NADU-0401/11-O-01	4.7
2012	Tercera etapa de trabajos de terracerías, pavimentos, agua potable, guarniciones, banquetas, drenaje sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público en Boca de Becerros del polígono Costa Capomo, del CIP Nayarit.	NADU-0601/12-O-01	4.8 Obra en proceso
2012	Segunda etapa de la construcción de la vialidad de acceso, puerta y basamento en Boca de Becerros del polígono Costa Capomo, del CIP Nayarit.	NADU-0601/12-O-02	4.9 Obra en proceso
2012	Segunda etapa del sistema de alcantarillado sanitario nuevo en la localidad de la lima de abajo municipio de Compostela, Nayarit.	NADU-0401/12-O-01	4.10 Obra en proceso

## 5. Comercialización

### 5.1 Promoción y publicidad

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2008-2011	Contrato de Prestación de Servicios	Olabuenaga Chemestri, S.A. de C.V. Contrato 184/2008. 11 marzo 2008	5.1.1
		FCB World Wide S.A. de C.V. Contrato 160/2009. 2 marzo 2009	5.1.2
		Grupo Vale Euro RSCG, S.A. de C.V. Contrato 161/2010. 12 marzo 2010	5.1.3
		Olabuenaga Chemestri, S.A. de C.V. Contrato 76/2011. 22 julio 2011	5.1.4
2008	Perforación de pozo profundo en El Capomo, CIP Nayarit.	Contrato 086/2011 de 29 julio 2011 y convenio de modificación de plazo. 18 noviembre 2011.	5.1.5
		Contrato 087/2011 de 29 julio 2011 y convenio de modificación de plazo 18 noviembre 2011	5.1.6
		Contrato 090/2011. 29 julio 2011 y convenio de modificación de plazo 18 noviembre 2011.	5.1.7
2009	Actualización del estudio de mercado para el desarrollo El Capomo, Nayarit.	Estudio de Mercado, ODT 37 (facturas 124095 y 4210 y propuesta de estudio), oficio de autorización de estudio, oficio de dictamen de no contar con personal de FONATUR para realizar el estudio (Art. 19 LAASSP).	5.1.8
2011	Creación de la marca destino y estrategia de posicionamiento para El Capomo.	ODT 5 (facturas 305 y 1477), estudio de hallazgos y propuesta de identidad.	5.1.9
2011	Video en HD para la promoción y lanzamiento del proyecto Capomo.	ODT 11 (facturas 127 y 261) y video en HD.	5.1.10
2011	Publicaciones especiales de prelanzamiento.	ODT 7, 10, 15, facturas y publicidad en medios impresos.	5.1.11

## VIII. Seguimiento y control

### VIII.I Auditorías

Año	Acción	Documento Soporte	Número de Anexo
2011	Auditoría núm. OP/11/11, realizada al contrato. NADU-0601/10-O-01	Oficio SO/GBP/0096/12 fecha 17 de febrero de 2012.	8.1
2011	Auditoría núm. OP/11/11, realizada al contrato. NADU-0401/11-O-01	Oficio SO/GBP/0097/12 de fecha 17 de febrero de 2012.	8.2
2011	Auditoría núm. OP/11/11, realizada al contrato. NADU-0601/11-O-01	Oficio SO/GBP/0099/12 de fecha 17 de febrero de 2012.	8.3
2011	Auditoría núm. OP/11/11, realizada al contrato. NADU-0601/11-O-02	Oficio SO/GBP/0098/12 de fecha 17 de febrero de 2012.	8.4
2012	Auditoría núm. 01/2012, realizada al contrato NADU-0601/11-O-01	Cédula de seguimiento del subejercicio de recursos destinados a obra pública	8.5
		Oficio SO/GBP/497/12. 24 de agosto	8.6
		Cédula de seguimiento del contrato suscrito sin la verificación previa de las capacidades del contratista.	8.7
		Cédula de seguimiento de falta de uso de la bitácora electrónica de obra pública	8.8
		Cédula de seguimiento del costo por financiamiento.	8.9

## XII. Glosario de términos

Sigla	Descripción
BANOBRAS	Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.
CABIN	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.
CFE	Comisión Federal de Electricidad.
CIP	Centro Integralmente Planeado.
DAD	Dirección Adjunta de Desarrollo.
DGGFS	Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.
DGIRA	Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
DNI	Derecho de No Inmigrante.
DOF	Diario Oficial de la Federación.
FIBBA	Fideicomiso Bahía de Banderas.
FONATUR	Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
KVA	Kilo Volt Ampere.
MIA	Manifestación de Impacto Ambiental.
POEN	Periódico Oficial del Estado de Nayarit.
PPDU	Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
PTAR	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
PTI	Proyecto Turístico Integral.
SAT	Sistema de Administración Tributaria.
SECTUR	Secretaría de Turismo.
SEMARNAT	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
SFP	Secretaría de la Función Pública.
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
ZFMT	Zona Federal Marítimo Terrestre.

