

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO
LITIBÚ, BAHÍA DE BANDERAS,
NAYARIT 2019



FONATUR

Contenido

1.	Antecedentes	1
1.1.	Introducción	1
1.2.	Fundamentación jurídica.....	1
1.2.1.	Ámbito nacional	2
1.2.2.	Ámbito estatal	10
1.2.3.	Ámbito municipal	18
1.3.	Delimitación y caracterización de la zona de estudio	21
1.4.	Objetivo general y particulares	26
1.4.1.	General	26
1.4.2.	Particulares.....	26
1.5.	Planeación estratégica	27
1.5.1.	Planeación nacional.....	27
1.5.2.	Planeación regional	30
1.5.3.	Planeación estatal	31
1.5.4.	Planeación municipal	33
1.5.5.	Planeación democrática	34
2.	Diagnóstico.....	36
2.1.	Medio físico natural	36
2.1.1.	Fisiografía	36
2.1.2.	Topografía y geomorfología	36
2.1.3.	Geología	37
2.1.4.	Clima.....	38
2.1.5.	Edafología.....	40
2.1.6.	Fauna	42
2.1.7.	Hidrología	43
2.1.8.	Uso del suelo y vegetación.....	44
2.2.	Medio ambiente.....	46
2.2.1.	Residuos sólidos	47
2.2.2.	Residuos líquidos.....	47
2.2.3.	Emisiones de ruido y a la atmósfera	47
2.3.	Riesgos y vulnerabilidad.....	48
2.3.1.	Riesgos naturales.....	48

2.4.	Aspectos demográficos	51
2.4.1.	Características demográficas principales	51
2.4.2.	Características sociodemográficas	62
2.4.3.	Integración sociodemográfica	65
2.5.	Actividades socioeconómicas.....	65
2.5.1.	Condición de actividad de la población.....	65
2.5.2.	Características económicas	67
2.5.3.	Integración socioeconómica	72
2.6.	Vivienda.....	73
2.6.1.	Tipología	75
2.7.	Tenencia de la tierra.....	76
2.8.	Estructura urbana.....	78
2.8.1.	Turismo.....	80
2.8.2.	Valores unitarios del suelo	82
2.9.	Equipamiento	83
2.10.	Infraestructura	85
2.10.1.	Agua potable	85
2.10.2.	Energía eléctrica.....	87
2.10.3.	Aguas residuales.....	87
2.11.	Movilidad.....	89
2.11.1.	Vialidad.....	89
2.11.2.	Transporte	92
2.12.	Imagen urbana	93
2.13.	Patrimonio.....	95
2.14.	Administración del desarrollo	95
2.14.1.	Organismos de competencia federal	95
2.14.2.	Organismos de competencia estatal.....	96
2.14.3.	Organismos de competencia municipal	97
3.	Problemáticas y prospectivas.....	100
3.1.	Síntesis del diagnóstico	100
3.2.	Prospectiva del desarrollo.....	102
3.2.1.	Escenario tendencial	102
3.2.2.	Escenario programático	103



4.	Objetivos	109
4.1.	Generales	109
4.2.	Particulares.....	109
4.2.1.	Urbanos	109
4.2.2.	Ambientales.....	110
4.2.3.	Turísticos	110
4.2.4.	Gestión urbana	110
4.3.	Metas.....	110
4.3.1.	Urbanas	110
4.3.2.	Ambientales.....	111
4.3.3.	Turísticas	111
4.3.4.	Gestión urbana	111
5.	Políticas	113
5.1.	Política de mejoramiento.....	113
5.2.	Política de conservación.....	113
5.2.1.	Arqueológica	113
5.2.2.	Natural.....	114
5.3.	Política de aprovechamiento sustentable.....	114
5.4.	Recomendaciones para el área de estudio	115
6.	Estrategias	116
6.1.	Estrategia de desarrollo turístico y económico.....	116
6.2.	Estrategia general de desarrollo urbano.....	117
6.2.1.	Estructura urbana.....	119
6.2.2.	Estructura vial.....	120
6.2.3.	Zonificación primaria.....	122
6.2.4.	Zonificación secundaria.....	125
6.3.	Normatividad.....	155
6.3.1.	Normas para la edificación en el litoral costero.....	155
6.3.2.	Normas de equipamiento e infraestructura	156
6.3.3.	Imagen urbana	158
7.	Programas e instrumentos.....	160
7.1.	Programas	160
7.1.1.	Programa de mantenimiento de infraestructura.....	160



7.1.2.	Programa de imagen urbana.....	161
7.1.3.	Recomendaciones para el área de estudio	162
7.2.	Corresponsabilidad sectorial.....	163
7.3.	Instrumentación.....	167
7.3.1.	Instrumentos administrativos	167
7.3.2.	Seguimiento de acciones.....	168
7.3.3.	Instrumentos financieros	169

PRELIMINAR

1. Antecedentes

1.1. Introducción

El Centro Integralmente Planeado (CIP) Nayarit es el instrumento de planeación promovido por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) en la zona sur de Nayarit, que pretende impulsar la actividad turística de la zona, puesto en marcha a partir de 2003; actualmente, se conforma por el Proyecto Turístico Integral (PTI) Costa Canuva, antes El Capomo, en el municipio de Compostela y por el PTI Litibú, ubicado en Bahía de Banderas y objeto del presente Plan Parcial.

El CIP Nayarit surge en respuesta a la dinámica favorable que presenta el destino turístico tradicional de Puerto Vallarta, que se considera el más dinámico del Pacífico y cuenta con importante posicionamiento y prestigio a nivel nacional e internacional; en términos de urbanización esto ha derivado en el establecimiento de una zona metropolitana interestatal entre Puerto Vallarta, Jalisco y Bahía de Banderas, Nayarit. En este último municipio, se han desarrollado la zona de Nuevo Vallarta y el complejo turístico Punta Mita, ambos dedicados al turismo de lujo, así como ofertas para otros segmentos, entre los que destacan Bucerías, Sayulita, Rincón de Guayabitos y San Blas. De esta forma, el CIP Nayarit, debido a sus amplias ventajas de localización y accesibilidad, se establece como la reserva del crecimiento turístico que pretende aprovechar las condiciones favorables de playa, naturaleza y paisaje del Océano Pacífico y de la Sierra Madre Occidental.

Mediante el desarrollo de este nuevo CIP bajo los más altos estándares en términos turísticos, urbanos, sociales y ambientales, así como evaluando la factibilidad técnica y económica, se esperan importantes beneficios económicos y sociales a la región, particularmente la generación de empleos directos e indirectos, mejoramiento de infraestructura de comunicaciones y en general, el aumento de la calidad de vida de la población en la zona.

La actualización del presente Plan manifiesta el interés por conjuntar los objetivos, estrategias y programas, de acuerdo con la normatividad atribuible al gobierno federal, el gobierno del estado de Nayarit y el gobierno del municipio de Bahía de Banderas, en sus sectores turístico, urbano y medioambiental.

1.2. Fundamentación jurídica

El Plan Parcial de Urbanización del Polígono Litibú tiene su fundamentación jurídica en los artículos 25, 26, 27 párrafo tercero; 73 fracciones XXIX-C, XXIX-G y XXIX-K, y 115 fracciones II, III, V y VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 1º, 4º, 7º, 11, 23, 45 y 52 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial; los artículos 2º, 3º y 33 de la Ley de Planeación; el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales; los artículos 23 y 36 de la Ley Federal del Mar; los artículos 1º,

17, 23 y 28 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; el artículo 119 de la Ley General de Bienes Nacionales; los artículos 4º y 10 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; los artículos 110, 111 fracción III, y 134 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit; los artículos 4, 11, 15, 32 y 60 de la Ley de Planeación del Estado de Nayarit; los artículos 36 fracción V, 37, 42 Bis, 42 Ter, 45 Quater, 51, 52 y 53 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit; el artículo 61 fracción II de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; los artículos 32, 33, 34 y 35 de la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; el artículo 1º de la Ley de Conservación, Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Histórico y Cultural del Estado de Nayarit; el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Bahía de Banderas, el título séptimo “De la Delimitación de las Zonas de Desarrollo Turístico” del Reglamento de Fomento y Desarrollo Turístico del Municipio de Bahía de Banderas, el capítulo segundo “Ordenamientos Urbanos” del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del Municipio de Bahía de Banderas, el Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, así como el capítulo sexto “De la Dirección de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial” del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Bahía de Banderas.

1.2.1. Ámbito nacional

1.2.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos¹

Los artículos 25 y 26 de la Constitución establecen que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo, y destaca que toda planeación deberá ser democrática, integral y sustentable, recogiendo las aspiraciones y demandas de la sociedad mediante la participación de los diversos sectores sociales. Con base en lo anterior, se establece un Sistema de Planeación Democrática en el ámbito nacional, el cual estará dirigido por el Plan Nacional de Desarrollo. El presente Plan Parcial de Urbanización del Polígono Litibú, forma parte de este sistema de planeación democrática y, por tanto, debe considerar los planteamientos de otros planes de más alta jerarquía y los establecidos por otros sectores de la administración pública.

El artículo 27 Constitucional señala que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, por lo que se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y para preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

¹ Publicada el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917 con última reforma de 9 de agosto de 2019.

El artículo 73, en sus fracciones XXIX-C, XXIX-G y XXIX-K faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, estatal y de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de asentamientos humanos, la protección, preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como en materia de turismo, estableciendo las bases generales de coordinación de las facultades concurrentes entre los tres órdenes de gobierno y la participación de los sectores social y privado.

El artículo 115 de la Carta Magna otorga a los municipios en su fracción quinta, varias de las atribuciones establecidas en el artículo 27, señalando que, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, municipios estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; aprobar disposiciones que aseguren la participación ciudadana y vecinal; otorgar licencias y permisos para construcciones, así como participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas.

1.2.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²

De acuerdo al artículo 1º de ésta Ley, su objeto es implantar la concurrencia de la federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos; los principios para determinar las provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El artículo 4º de la Ley señala que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública, que deberán observarse sin importar el orden de gobierno de donde emanen:

- I. Derecho a la ciudad.
- II. Equidad e inclusión.
- III. Derecho a la propiedad urbana.
- IV. Coherencia y racionalidad.

² Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, con última reforma de 14 de mayo de 2019.

- V. Participación democrática y transparencia.
- VI. Productividad y eficiencia.
- VII. Protección y progresividad del Espacio Público.
- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.
- IX. Sustentabilidad ambiental.
- X. Accesibilidad universal y movilidad.

El artículo 7º indica que las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidas de manera concurrente por la federación, las entidades federativas y los municipios.

El artículo 11 dispone que corresponde a los municipios, entre otras, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

El artículo 23 de la Ley determina que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevará a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a través de, entre otros, los planes o programas de desarrollo urbano, incluidos los parciales. En complemento, señala que éstos se registrarán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de desarrollo urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables; son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

El artículo 45 establece que los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las Normas Oficiales Mexicanas en materia ecológica. En complemento, las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de desarrollo urbano.

El artículo 52 señala que la legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y establecerá las disposiciones para, entre otros aspectos: la asignación de usos del suelo y destinos compatibles, promoviendo la mezcla de usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial.

1.2.1.3. Ley de Planeación³

Esta Ley, promulgada en 1983, establece en su artículo 2 que la planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral del país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales, ambientales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El artículo 3 de esta Ley indica que planeación nacional del desarrollo implica la ordenación racional y sistemática de acciones incluyendo la de protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano.

En el artículo 33 se señala que el ejecutivo federal podrá convenir con los gobiernos de las entidades federativas, la coordinación que se requiera a efecto de que dichos gobiernos participen en la planeación nacional del desarrollo; coadyuven, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, a la consecución de los objetivos de la planeación nacional, y para que las acciones a realizarse por la federación y los estados se planeen de manera conjunta. En todos los casos se deberá considerar la participación que corresponda a los municipios.

1.2.1.4. Ley de Aguas Nacionales⁴

Esta Ley reglamentaria del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de aguas nacionales regula la explotación, uso o aprovechamiento de todas las aguas nacionales, su distribución y control, así como la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable.

El artículo 113 se refiere a la administración por parte de la Comisión Nacional del Agua de las playas y zonas federales, los terrenos ocupados por los vasos de lagos, lagunas, esteros o depósitos naturales cuyas aguas sean de propiedad nacional; los cauces de corriente; riberas o zonas federales contiguas a los cauces de las corrientes; terrenos de los cauces y los de los vasos de lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; así como la infraestructura y demás obras para la explotación, uso aprovechamiento y control de los bienes, incluyendo las obras de infraestructura hidráulica financiadas por el gobierno federal, como presas, diques, vasos, canales, drenes, bordos, zanjas, acueductos, distritos

³ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, con última reforma de 16 de febrero de 2018.

⁴ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de diciembre de 1992, con última reforma de 24 de marzo de 2016.

o unidades de riego y demás construidas para la explotación, uso, aprovechamiento, control de inundaciones y manejo de las aguas nacionales, con los terrenos que ocupen y con las zonas de protección, en la extensión que en cada caso fije la Comisión.

1.2.1.5. ⁵Ley Federal del Mar

El artículo 23 de esta Ley establece que la Nación ejerce soberanía en una franja del mar, denominada Mar Territorial, adyacente tanto a las costas nacionales, sean continentales o insulares, como a las Aguas Marinas Interiores. En este sentido, el artículo 36 de la misma Ley señala que son aguas Marinas Interiores aquellas comprendidas entre la costa y las líneas de base, normales o rectas, a partir de las cuales se mide el Mar Territorial y que incluyen:

- I. La parte norte del Golfo de California;
- II. Las de las bahías internas;
- III. Las de los puertos;
- IV. Las internas de los arrecifes; y
- V. Las de las desembocaduras o deltas de los ríos, lagunas y estuarios comunicados permanente o intermitentemente con el mar.

1.2.1.6. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente⁶

El artículo 1º señala que entre los objetos de esta Ley está el aprovechamiento sustentable, la preservación y la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas, así como garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

El artículo 17 de esta Ley señala que en la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

El artículo 23 de la misma Ley establece que la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, debe considerar criterios ecológicos, entre los que destacan las siguientes:

- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

⁵ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1986.

⁶ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, con última reforma de 5 de junio de 2018.

- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;
- En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- Las autoridades de la federación, los estados, y los municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable.
- El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

En su artículo 28 indica que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente. Indica que quienes pretendan llevar a cabo obras hidráulicas, entre otras, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

1.2.1.7. Ley General de Cambio Climático⁷

Esta Ley señala en su artículo 28 que la federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus competencias, deberán ejecutar acciones para promover política nacional de adaptación frente al cambio climático, entre otros, en el ámbito del ordenamiento ecológico del territorio, asentamientos humanos y desarrollo urbano.

En el artículo 29 de la Ley se establece que se considerarán, entre otras acciones de adaptación las siguientes:

- La determinación de la vocación natural del suelo;
- El establecimiento de centros de población o asentamientos humanos, así como en las acciones de desarrollo, mejoramiento y conservación de los mismos;
- El manejo, protección, conservación y restauración de los ecosistemas, recursos forestales y suelos;

⁷ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2012, con última reforma de 13 de julio de 2018.

- La conservación, el aprovechamiento sustentable, rehabilitación de playas, costas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar y cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas para uso turístico, industrial, agrícola, pesquero, acuícola o de conservación;
- La construcción y mantenimiento de infraestructura;
- La protección de zonas inundables y zonas áridas;
- El establecimiento y conservación de las áreas naturales protegidas y corredores biológicos;
- La elaboración de los atlas de riesgo;
- Los programas sobre asentamientos humanos y desarrollo urbano;
- Los programas en materia de desarrollo turístico;
- La infraestructura estratégica en materia de abasto de agua, servicios de salud y producción y abasto de energéticos.

En el artículo 30 de la Ley se plantea que las dependencias y entidades de la administración pública federal centralizada y paraestatal, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus competencias, implementarán acciones para la adaptación conforme, entre otras, a las disposiciones siguientes:

- Elaborar y publicar los atlas de riesgo que consideren los escenarios de vulnerabilidad actual y futura ante el cambio climático, atendiendo de manera preferencial a la población más vulnerable y a las zonas de mayor riesgo, así como a las islas, zonas costeras y deltas de ríos;
- Utilizar la información contenida en los atlas de riesgo para la elaboración de los planes de desarrollo urbano, reglamentos de construcción y ordenamiento territorial de las entidades federativas y municipios;
- Proponer e impulsar mecanismos de recaudación y obtención de recursos, para destinarlos a la protección y reubicación de los asentamientos humanos más vulnerables ante los efectos del cambio climático;
- Establecer planes de protección y contingencia ambientales en zonas de alta vulnerabilidad, áreas naturales protegidas y corredores biológicos ante eventos meteorológicos extremos;
- Establecer planes de protección y contingencia en los destinos turísticos, así como en las zonas de desarrollo turístico sustentable;
- Promover el aprovechamiento sustentable de las fuentes superficiales y subterráneas de agua;
- Fortalecer la resistencia y resiliencia de los ecosistemas terrestres, playas, costas y zona federal marítima terrestre, humedales, manglares, arrecifes, ecosistemas marinos y dulce acuícolas, mediante acciones para la restauración de la integridad y la conectividad ecológicas;
- Establecer nuevas áreas naturales protegidas, corredores biológicos, y otras modalidades de conservación y zonas prioritarias de conservación ecológica para

que se facilite el intercambio genético y se favorezca la adaptación natural de la biodiversidad al cambio climático, a través del mantenimiento e incremento de la cobertura vegetal nativa, de los humedales y otras medidas de manejo.

1.2.1.8. Ley General de Bienes Nacionales⁸

El artículo 119 de esta Ley estipula que tanto en el macizo continental como en las islas que integran el territorio nacional, la zona federal marítimo terrestre se determinará:

- I. Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre estará constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dichas playas o, en su caso, a las riberas de los ríos, desde la desembocadura de éstos en el mar, hasta cien metros río arriba;
- II. La totalidad de la superficie de los cayos y arrecifes ubicados en el mar territorial, constituirá zona federal marítimo terrestre;
- III. En el caso de lagos, lagunas, esteros o depósitos naturales de agua marina que se comuniquen directa o indirectamente con el mar, la faja de veinte metros de zona federal marítimo terrestre se contará a partir del punto a donde llegue el mayor embalse anual o límite de la pleamar, en los términos que determine el reglamento, y;
- IV. En el caso de marinas artificiales o esteros dedicados a la acuicultura, no se delimitará zona federal marítimo terrestre, cuando entre dichas marinas o esteros y el mar medie una zona federal marítimo terrestre... ...La zona federal marítimo terrestre correspondiente a las marinas que no se encuentren en este supuesto, no excederá de tres metros de ancho y se delimitará procurando que no interfiera con el uso o destino de sus instalaciones.

Cuando un particular cuente con una concesión para la construcción y operación de una marina o de una granja acuícola y solicite a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales la enajenación de los terrenos ganados al mar, antes o durante la construcción u operación de la marina o granja de que se trate, dicha dependencia podrá desincorporar del régimen de dominio público de la federación los terrenos respectivos y autorizar la enajenación a título oneroso a favor del solicitante, en los términos que se establezcan en el acuerdo administrativo correspondiente.

1.2.1.9. Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar⁹

El artículo 4º de este Reglamento establece que la zona federal marítimo terrestre se determinará únicamente en áreas que en un plano horizontal presenten un ángulo de inclinación de 30 grados o menos. Tratándose de costas que carezcan de playas y presenten formaciones rocosas o acantilados, la Secretaría determinará la zona federal marítimo

⁸ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004, con última reforma de 19 de enero de 2018.

⁹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de agosto de 1991.

terrestre dentro de una faja de 20 metros contigua al litoral marino, únicamente cuando la inclinación en dicha faja sea de 30 grados o menor en forma continua.

En el caso de los ríos, la zona federal marítimo terrestre se determinará por la Secretaría desde la desembocadura de éstos en el mar hasta el punto río arriba donde llegue el mayor flujo anual, lo que no excederá en ningún caso los doscientos metros.

En el artículo 10 de este Reglamento se indica que el gobierno federal a través de la actual Secretaría de Desarrollo Urbano, Territorial y Agrario, establecerá las bases de coordinación para el uso, desarrollo, administración y delimitación de las playas, de la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o a cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas, solicitando al efecto la participación de los gobiernos estatales y municipales, sin perjuicio de las atribuciones que este Reglamento otorga a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y otras dependencias competentes.

1.2.2. Ámbito estatal

1.2.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit¹⁰

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit establece, en su artículo 110, que los Ayuntamientos tendrán a su cargo, entre otras, las siguientes funciones y servicios públicos municipales:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales;
- b) Alumbrado público;
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- d) Mercados y centrales de abasto;
- e) Panteones;
- f) Rastros;
- g) Construcción, mantenimiento y equipamiento de calles, parques y jardines;
- h) Protección Civil;
- i) Promoción y organización de la sociedad para la planeación del desarrollo urbano, cultural, económico y del equilibrio ecológico.

El mismo artículo señala que los municipios, previo acuerdo entre sus Ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan en los términos de la fracción III del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como la disposición de que la planeación pública municipal será congruente con el sistema estatal y regional de planeación para el desarrollo.

El artículo 111 establece, en su fracción III, que los Ayuntamientos tendrán facultades para:

¹⁰ Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit los días 17, 21, 24 y 28 de febrero y 3, 7, 10 y 14 de marzo de 1918, con última reforma de 27 de febrero de 2017.

- a) Aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Autorizar, controlar y vigilar las licencias y usos de suelos en sus jurisdicciones territoriales;
- d) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- e) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- f) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas; y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- g) Participar en la formulación de programas de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial; y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias.

En el artículo 134, instruye la naturaleza de la planeación como una obligación para otorgar una correcta rectoría del Estado garantizando que sea integral, fortalezca su economía, su régimen democrático, el empleo y una más justa distribución del ingreso. Establece también en su fracción V, que el sistema de planeación de los municipios se sujetará a los principios, estrategias y bases establecidas por esta Constitución.

1.2.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit¹¹

Esta Ley ha entrado en vigor de acuerdo con lo establecido en sus artículos transitorios, ya que se encuentra instalado el Instituto de Planeación del estado de Nayarit. El objetivo de la legislación es establecer las bases para la integración y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación; las normas y principios bajo las cuales se sujetará la planeación para el desarrollo; los criterios y lineamientos para coordinar y hacer congruentes las actividades estatales y municipales con los mandatos federales; y las bases para promover y garantizar la participación social en la elaboración, seguimiento y evaluación de los planes y programas; de acuerdo con su artículo primero.

El artículo 6° de esta Ley señala que el Sistema de Planeación es el conjunto de instrumentos, procesos y organización en los que participan las dependencias y entidades de la administración pública estatal, municipal y federal en el estado; los organismos de los sectores privado y social, y la sociedad en general, vinculados respetando su respectiva autonomía, para llevar a cabo en forma coordinada y concertada, la planeación del desarrollo estatal.

¹¹ Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 29 de mayo de 2019.

Asimismo, en su artículo 11 establece la definición del Instituto de Planeación del Estado de Nayarit como un organismo público descentralizado de la administración pública estatal, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, que tiene por objeto conducir la planeación del desarrollo del Estado, así como fungir como órgano normativo para la formulación, coordinación, asesoría y seguimiento de los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación, desde una perspectiva integral del desarrollo económico, el desarrollo social, el medio ambiente y el ordenamiento territorial del Estado. Sus atribuciones están establecidas en el artículo 15, entre las que se encuentra elaborar, actualizar y dar seguimiento a los instrumentos de planeación del Sistema Estatal de Planeación y realizar las gestiones necesarias para su aprobación, publicación e inscripción, según sea el caso (fracción I).

El artículo 32 establece que la Secretaría de Desarrollo Sustentable estará encargada de aplicar las disposiciones de la presente Ley, y de forma coordinada, ejecutarán las acciones derivadas del Sistema de Planeación, en el ámbito de su competencia.

Por último, el artículo 60 establece que los instrumentos de planeación en materia de desarrollo urbano, del estado, municipales, de áreas conurbadas o zonas metropolitanas para su formulación, serán coordinados técnicamente por los Institutos en complemento a lo normado por la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, y a lo dispuesto por los instrumentos superiores del Sistema Estatal de Planeación.

1.2.2.3. Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit¹²

La Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, establece en su artículo 36 que la ordenación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el estado, se llevará a cabo, entre otros, a través de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

El artículo 37 señala que los Planes, que refiere el artículo 36, se regirán por las disposiciones de la Ley y por los Reglamentos y normas administrativas estatales y municipales aplicables, debiendo observar estrictamente las acciones y políticas de conservación, protección, restauración y aprovechamiento estipuladas en los Programas de Ordenamiento Ecológico, aplicables, de acuerdo a la zona de que se trate; y contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa, debiendo comprender:

- I. La introducción con la denominación, antecedentes y ámbito espacial de aplicación;
- II. El diagnóstico de la situación urbana, área o sector del desarrollo urbano que comprenda el Plan, en sus aspectos poblacionales, actividades socio-económicas, recursos naturales, suelo, infraestructura, vivienda, viabilidad (SIC), transporte,

¹² Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 19 de mayo de 1999, con última reforma de 22 de diciembre de 2016.

equipamiento y servicios, imagen urbana, medio ambiente, riesgos y emergencias urbanas, administración del desarrollo urbano y participación social; así como su problemática y tendencias;

- III. La determinación de los objetivos por alcanzar con la aplicación del Plan respectivo y sus estrategias para alcanzar un desarrollo sustentable en función de sus recursos naturales, así como las acciones, obras y servicios a realizar a corto, mediano y largo plazo;
- IV. El análisis sobre riesgo urbano y el establecimiento de medidas y acciones que tiendan a su mitigación;
- V. La previsión de los recursos financieros públicos, sociales o privados para alcanzar las metas y en su caso, los criterios de concertación;
- VI. Los criterios de distribución de responsabilidades, acciones, obras e inversiones que deban realizarse en su ejecución;
- VII. Los instrumentos y medidas de política, disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan dar seguimiento al plan, y sus mecanismos para su control, modificación, rectificación y evaluación; y
- VIII. La descripción en anexo gráfico del plan, con expresión en forma clara de su contenido, y la ubicación especial de los proyectos y acciones.

El artículo 42 Bis establece que los Planes Parciales de Urbanización, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares, por lo que será obligatorio cuando estas acciones impliquen:

- I. Transformar el suelo rústico a urbanizado en área de reserva urbana o en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes;
- II. Transformar el suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad privada o social;
- III. Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica del centro de población o para una zona de crecimiento;
- IV. Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura; o
- V. Determinar obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

En el artículo 42 Ter se establece que los planes parciales se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Determinarán la zonificación secundaria o específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar;
- II. Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

- III. Autorizarán la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;
- IV. Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme a los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;
- V. En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;
- VI. Determinarán en forma específica las áreas de restricción; regularán y controlarán la urbanización y la edificación; y en general determinarán la utilización de los predios y fincas en sus áreas de aplicación;
- VII. Integrarán las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y
- VIII. En su caso, determinarán los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.

De acuerdo con el artículo 42 Quater, los Planes Parciales de Urbanización, además de los elementos básicos que señala el artículo 37 de la Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

- I. El enunciado del Plan y los datos generales del proyecto;
- II. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se derivan, por lo que sus disposiciones deben ser correspondientes y guardar congruencia entre sí, a efecto de que ningún Plan Parcial de Urbanización pueda contradecir, modificar o cancelar las disposiciones previstas en los instrumentos de planeación de nivel superior referidos en el presente Título, salvo por lo expresamente previsto en esta Ley y demás ordenamientos aplicables;
- III. La fundamentación jurídica;
- IV. Los objetivos generales y específicos;
- V. La delimitación del área de estudio y del área de aplicación;
- VI. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades y/o usos de suelo para cada tipo de zona
- VII. La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:
 - a) Los criterios de diseño de las vialidades, precisando sus secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;

- b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 - c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de paso y zonas de protección;
 - d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona;
 - f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;
 - g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley;
 - h) Las normas de diseño urbano, y
 - i) Las demás normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias.
- VIII. En el caso de acciones de conservación o mejoramiento, además de los elementos aplicables antes mencionados, deberá de considerarse la zonificación específica con las restricciones, en su caso, respecto de los predios y fincas objeto de estas acciones; Y
- IX. Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial.

El artículo 51 señala que los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, los de Centros de Población y los que de éstos se deriven serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos correspondientes, atendiendo la opinión del Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano respectivo, y en su caso, las observaciones técnicas de las autoridades competentes de los gobiernos del estado y la federación. El Ayuntamiento aprobará formalmente el respectivo plan en sesión de cabildo y lo someterá con todos sus antecedentes a la aprobación definitiva de la Legislatura.

En el artículo 52 se establece que, para elaborar y aprobar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los que de éstos se deriven, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo acordará que se elabore el Proyecto de Plan correspondiente, a excepción de los Planes Parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica correspondiente del Ayuntamiento el inicio de la elaboración del mismo;
- II. Formulados los Proyectos de Planes a que se refiere la fracción anterior serán presentados al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en la cual se acordará someterlos a consulta pública;

- III. La dependencia municipal en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Consultivo Municipal correspondiente, coordinará el proceso de audiencias públicas, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;
- IV. A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y los lugares públicos de mayor concurrencia de la población, una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días a partir de la fecha en que se publique para que los ciudadanos, asociaciones y organizaciones de vecinos formulen por escrito sus observaciones, críticas y proposiciones concretas, hecho lo cual y realizadas las modificaciones o adecuaciones procedentes, lo remitirá al Consejo Consultivo Municipal correspondiente para que emita su opinión;
- V. El Consejo Consultivo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considera que no tiene observaciones ni inconvenientes para su aprobación;
- VI. En caso de que la opinión sea desfavorable o contraria al Proyecto de Plan, éste lo regresará a la dependencia municipal para el efecto de que lo revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión, a fin de que el Ayuntamiento resuelva en definitiva;
- VII. Terminado o ajustado el Proyecto, el Presidente Municipal lo remitirá a la Secretaría para que ésta, previo análisis, emita el dictamen de congruencia con los planes y programas vigentes a nivel estatal y regional; y
- VIII. Recabado el dictamen de congruencia o los comentarios y recomendaciones de la Secretaría de Obras Públicas, se procederá a revisar el Proyecto para considerar las opiniones recibidas si las hubiere, hecho lo cual se turnará al Presidente Municipal para los efectos internos de dictaminación correspondiente, mismo que será presentado en Sesión de Cabildo para su aprobación.

El artículo 53 establece que los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, de Centro de Población y sus derivados, una vez aprobados por el Cabildo, serán enviados por el Presidente Municipal al Congreso del Estado para que dentro de un plazo razonable ordene su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y surtan oportunamente sus efectos de ley. En lo que se refiere a los Planes Parciales de Urbanización, bastará la aprobación de Cabildo, su publicación e inscripción, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento.

1.2.2.4. Ley Municipal para el Estado de Nayarit¹³

El artículo 61 señala en su fracción II, entre otras, que los Ayuntamientos tienen las facultades de formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y derivar los programas de dirección y ejecución en las acciones que sean de su

¹³ Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 4 de agosto de 2001, con última reforma de 8 de abril de 2019.

competencia, impulsando la participación social y coadyuvando a la realización de programas regionales de desarrollo, así como acordar la colaboración con otros municipios, con el estado o con particulares sobre la ejecución de programas de beneficio a la población.

1.2.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente¹⁴

En el artículo 33 se establece que en la regulación de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios considerarán los siguientes criterios:

- I. La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los planes o programas de desarrollo urbano del territorio estatal deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio estatal;
- II. La política ambiental de planeación de asentamientos humanos deberá buscar la corrección de los desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, orientándolo hacia zonas aptas, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ambientales, en correspondencia con los ordenamientos ecológicos previstos;
- III. En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre, es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ambiental, para proteger y mejorar la calidad de vida;
- IV. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- V. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- VI. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas naturales protegidas en torno a los asentamientos humanos;
- VII. Las autoridades estatales y de los municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable; y
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

¹⁴ Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 25 de abril de 2001, con última reforma de 3 de junio de 2019.

El artículo 34 establece que los criterios de regulación de los asentamientos humanos serán considerados en la formulación y aplicación de las políticas, planes y programas estatales y municipales de desarrollo urbano y vivienda, y aquellos que de estos se deriven.

El artículo 35 señala que en la formulación de los instrumentos de desarrollo urbano se deberán incorporar los siguientes elementos:

- I. Las disposiciones que establece la presente Ley en materia de conservación, preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;
- II. El ordenamiento ecológico general y local;
- III. El cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y en general otras actividades;
- IV. La integración de inmuebles de alto valor histórico y cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social;
- V. La conservación de las áreas verdes existentes, evitando ocuparlas con obras o instalaciones contrarias a su función;
- VI. Las previsiones para el establecimiento de zonas destinadas a actividades consideradas como altamente riesgosas por la federación;
- VII. La separación que debe existir entre los asentamientos humanos y las áreas industriales, tomando en consideración las tendencias de expansión del asentamiento humano y los impactos que tendría la industria sobre éste;
- VIII. La conservación de las áreas agrícolas fértiles, evitando su fraccionamiento para fines de desarrollo urbano; y
- IX. La protección de los asentamientos humanos contra riesgos por fenómenos naturales.

1.2.2.6. Ley de Conservación, Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Histórico y Cultural del Estado de Nayarit¹⁵

En el artículo 1 de esta Ley se determina que es reglamentaria a la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano estatal en materia de zonas, sitios y monumentos declarados y que en lo futuro se declaren bajo protección, a fin de preservar el patrimonio histórico, turístico y cultural.

1.2.3. Ámbito municipal

1.2.3.1. Reglamento de Imagen Urbana del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit¹⁶

El artículo 1° del Reglamento determina que su objetivo es ordenar y regular lo relativo a la imagen urbana y paisaje en el municipio de Bahía de Banderas, de acuerdo a la legislación

¹⁵ Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 28 de octubre de 1989, con última reforma de 8 de noviembre de 2016.

¹⁶ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 22 de abril de 2015.

aplicable, así como lograr que cada una de las zonas que conforman el municipio tengan su propia unidad formal, armónica, con una identidad e integración urbana.

En el artículo 2 se determina que las normas establecidas en el Reglamento son aplicables a todas las construcciones existentes y a las que se lleven a cabo en el territorio municipal, así como a las instalaciones provisionales y al mobiliario urbano en la vía pública.

Dentro del cuerpo del Reglamento no se especifican razones por la que se deba llevar a cabo un Plan Parcial de Urbanización, sin embargo, éste debe considerar las disposiciones generales y particulares en materia de imagen urbana tanto en la descripción de la situación actual del área de aplicación, así como en la identificación de problemáticas y la propuesta de estrategias integrales de desarrollo urbano, turístico y económico, por lo que este ordenamiento legal es parte de las herramientas jurídicas a utilizar.

1.2.3.2. Reglamento de Fomento y Desarrollo Turístico del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit¹⁷

En el Título Séptimo del Reglamento, en términos generales, se determina la delimitación de las Zonas de Desarrollo Turístico por parte del Consejo Consultivo Municipal de Turismo, mismas que son establecidas en zonas que tradicionalmente ofrecen productos y servicios turísticos. De acuerdo con esta disposición jurídica, las Zonas de Desarrollo Turístico son las delimitaciones territoriales donde se aplican incentivos fiscales, con el objeto de fomentar y acrecentar la oferta de servicios turísticos, a partir de la partida presupuestal establecida con estos fines, conforme a lo establecido en los artículos 41 y 42.

1.2.3.3. Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit¹⁸

En el artículo 1° establece que su objetivo es reglamentar el Plan de Desarrollo Urbano del municipio y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, así como la construcción e instalación de obras de infraestructura urbana, entre otros. En concordancia con esto, el capítulo segundo se dedica a los Ordenamientos Urbanos y establece que la ahora Dirección de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial, es la encargada de resolver incongruencias entre los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en materia de uso de suelo.

1.2.3.4. Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit¹⁹

En el artículo 2°, el Reglamento determina que tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para llevar a cabo los objetivos, políticas y estrategias de desarrollo señaladas en el contenido del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración del territorio municipal, a partir de un sistema de

¹⁷ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 13 de agosto de 2014.

¹⁸ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 6 de febrero de 2008.

¹⁹ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 8 de agosto de 2009.

ciudades jerarquizado y una estructura urbana ordenada de los diferentes centros de población.

Posteriormente, en el artículo 4°, se determina que toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización, las subdivisiones de terrenos y fincas, así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en el municipio, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el Reglamento, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten.

Por último, el artículo 6° establece las siguientes consideraciones para aplicar las normas y lineamientos:

- I. En las áreas de reserva urbana se aplicarán estrictamente las normas de control de densidad de la edificación, así como las normas de control para la urbanización.
- II. En las áreas urbanizadas donde se pretenda llevar a cabo acciones urbanísticas prevalecerán normas de control de densidad de la edificación y de urbanización del contexto, con el objeto de mejorar la imagen urbana existente; y
- III. Las acciones de renovación urbana observarán las mismas reglas de la fracción anterior.

A pesar de que en el Reglamento no se fundamenta directamente la realización de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, sí establece que para los objetivos de cualquier ordenamiento así como las actividades a realizar y productos esperados, se acaten las directrices estipuladas en diez de sus capítulos donde se determinan la clasificación de las áreas, la utilización de áreas y tipos básicos de zonas, y la reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales, de zonas turísticas, de zonas habitacionales, de zonas mixtas, de áreas industriales, de zonas de equipamiento urbano y de zonas de instalaciones especiales e infraestructura.

1.2.3.5. Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit²⁰

En el artículo 10 se establecen las dependencias del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, entre las que se encuentra la Dirección de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial. En el capítulo sexto, se establece que su objetivo principal es controlar el ordenamiento territorial del municipio, mediante la planeación del desarrollo urbano territorial del mismo, y la elaboración de proyectos estratégicos en base al cumplimiento de la legislación urbana vigente. De esta forma, se establecen dentro de sus facultades: regular el crecimiento urbano, aplicar ordenamientos jurídicos de construcción y urbanización, promover el mejoramiento de las viviendas y la imagen urbana, elaborar estudios para la fundación, desarrollo y mejoramiento de los centros de población y aplicar

²⁰ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 15 de mayo de 2019.

los Reglamentos de Desarrollo Urbano y Construcciones y de Zonificación y Usos del Suelo, entre otros.

1.3. Delimitación y caracterización de la zona de estudio

El desarrollo turístico inmobiliario de Litibú se ubica en la parte poniente del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en la costa del Océano Pacífico; forma parte de la Zona Metropolitana de Puerto Vallarta, constituyéndose en un área con una elevada integración urbana y funcional. Ambos municipios se ubican en el sistema urbano nacional, en la región Centro Occidente del país, teniendo a la ciudad de Guadalajara como el principal centro regional, de la que se ubica Litibú a 296 km de distancia aproximadamente.

Administrativamente, Bahía de Banderas se integra en la Región de la Costa Sur del estado de Nayarit, que comprende también a los municipios de Compostela y San Blas, los cuales conforman el “Corredor Turístico de la Riviera Nayarit”²¹. Dicho corredor se caracteriza por una gran diversidad natural y paisajística que, junto con los destinos de mar y sol de las playas en la Bahía de Banderas y la costa del Pacífico, se genera como la de mayor dinámica económica en la entidad y como área de atracción migratoria y de desarrollo turístico inmobiliario.

Litibú forma parte de ese corredor turístico inmobiliario, que está ubicado a 50 km de la cabecera municipal de Bahía de Banderas, Valle de Banderas, a 57 km de Puerto Vallarta, a 10 km de la localidad de Sayulita, a 3 km de Punta Mita y a menos de 2 km de Higuera Blanca. Ésta última, por su proximidad al desarrollo turístico de Litibú, se constituye en un centro de población estratégico para la prestación de servicios. Específicamente, la superficie total del PTI Litibú es de 167.54 hectáreas y se encuentra delimitado, al sur por la Carretera Federal 200 y al norte por la Zona Federal Marítimo Terrestre. De manera puntual, el polígono se encuentra en las siguientes coordenadas:

²¹ Secretaría de Planeación, Programación y Presupuesto de Nayarit, Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011, VI. Nayarit desde sus regiones, Región Costa Sur (México: Gobierno del Estado de Nayarit).

Tabla 1. Coordenadas de los vértices del polígono del PTI Litibú

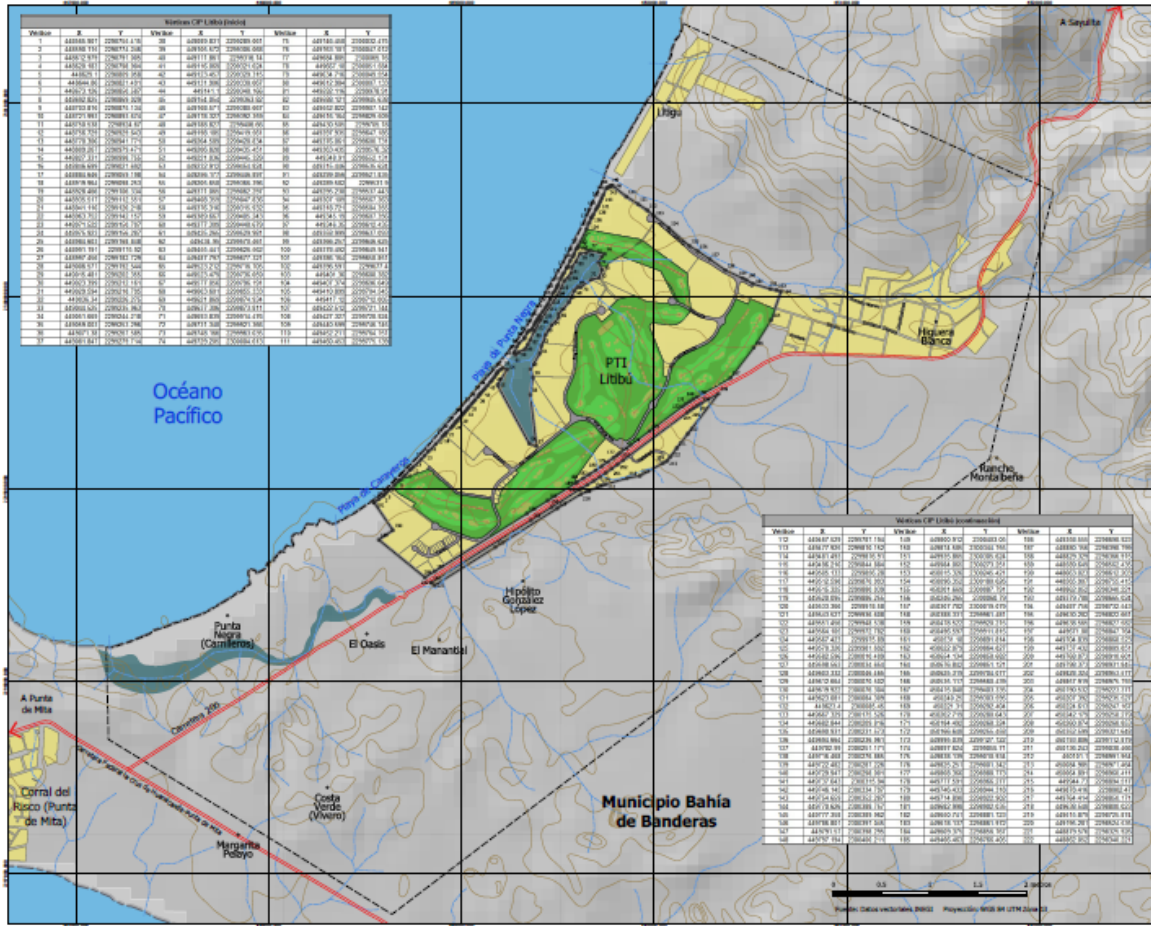
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	448,565.91	2,298,755.42	75	449,746.46	2,300,032.47	149	449,800.91	2,300,403.05
2	448,590.12	2,298,774.25	76	449,763.10	2,300,047.01	150	449,874.59	2,300,344.75
3	448,612.98	2,298,791.00	77	449,684.88	2,300,065.16	151	449,935.87	2,300,305.62
4	448,620.18	2,298,798.90	78	449,667.18	2,300,051.58	152	449,984.06	2,300,273.25
5	448,629.10	2,298,809.06	79	449,634.72	2,300,049.55	153	450,015.33	2,300,245.42
6	448,644.86	2,298,821.49	80	449,612.98	2,300,007.13	154	450,096.35	2,300,180.63
7	448,673.13	2,298,850.59	81	449,592.12	2,299,978.91	155	450,201.67	2,300,087.79
8	448,692.83	2,298,869.03	82	449,588.12	2,299,945.64	156	450,246.27	2,300,060.79
9	448,703.82	2,298,875.13	83	449,552.82	2,299,907.14	157	450,307.78	2,300,019.08
10	448,721.99	2,298,893.67	84	449,516.16	2,299,829.51	158	450,388.33	2,299,961.48
11	448,750.54	2,298,924.67	85	449,430.51	2,299,705.18	159	450,478.52	2,299,920.21
12	448,756.73	2,298,929.64	86	449,397.93	2,299,647.19	160	450,496.60	2,299,911.81
13	448,770.31	2,298,941.77	87	449,376.06	2,299,600.73	161	450,531.18	2,299,891.81
14	448,809.27	2,298,979.47	88	449,363.44	2,299,576.32	162	450,622.08	2,299,864.83
15	448,827.33	2,298,998.76	89	449,348.91	2,299,552.13	163	450,654.13	2,299,858.68
16	448,846.70	2,299,021.69	90	449,315.45	2,299,535.62	164	450,676.84	2,299,851.12
17	448,884.65	2,299,059.20	91	449,299.06	2,299,521.84	165	450,625.32	2,299,704.08
18	448,919.96	2,299,098.25	92	449,289.58	2,299,531.90	166	450,535.12	2,299,560.44
19	448,928.47	2,299,106.33	93	449,295.24	2,299,537.44	167	450,415.05	2,299,403.34
20	448,935.52	2,299,112.55	94	449,307.11	2,299,567.36	168	450,240.25	2,299,303.60
21	448,941.12	2,299,120.22	95	449,318.72	2,299,584.35	169	450,221.31	2,299,292.40
22	448,963.75	2,299,142.16	96	449,345.19	2,299,607.36	170	450,202.72	2,299,280.64
23	448,971.52	2,299,150.71	97	449,346.35	2,299,612.43	171	450,184.49	2,299,268.32
24	448,975.92	2,299,156.29	98	449,359.00	2,299,637.09	172	450,166.65	2,299,255.46
25	448,984.60	2,299,168.85	99	449,366.26	2,299,646.63	173	449,995.04	2,299,127.72

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
26	448,991.19	2,299,175.92	100	449,378.49	2,299,649.94	174	449,897.62	2,299,055.71
27	448,997.46	2,299,182.73	101	449,386.16	2,299,658.85	175	449,838.14	2,299,010.93
28	449,006.57	2,299,192.54	102	449,396.59	2,299,677.40	176	449,825.25	2,299,001.34
29	449,015.48	2,299,202.35	103	449,401.36	2,299,688.38	177	449,808.37	2,298,988.77
30	449,023.40	2,299,212.16	104	449,407.37	2,299,696.05	178	449,777.59	2,298,966.28
31	449,029.59	2,299,218.79	105	449,410.90	2,299,704.54	179	449,746.43	2,298,944.32
32	449,036.34	2,299,226.28	106	449,417.12	2,299,712.00	180	449,714.90	2,298,922.90
33	449,044.52	2,299,235.96	107	449,422.51	2,299,721.74	181	449,683.00	2,298,902.03
34	449,051.67	2,299,244.22	108	449,427.33	2,299,728.92	182	449,650.74	2,298,881.72
35	449,059.00	2,299,253.30	109	449,440.60	2,299,746.74	183	449,618.14	2,298,861.97
36	449,071.38	2,299,267.58	110	449,452.21	2,299,764.15	184	449,609.38	2,298,856.77
37	449,081.85	2,299,279.71	111	449,460.45	2,299,775.14	185	449,466.46	2,298,766.40
38	449,089.83	2,299,289.06	112	449,467.53	2,299,787.19	186	449,358.56	2,298,698.92
39	449,105.57	2,299,306.07	113	449,477.92	2,299,810.15	187	448,880.16	2,298,398.80
40	449,111.86	2,299,316.14	114	449,481.49	2,299,816.91	188	448,829.33	2,298,366.91
41	449,116.07	2,299,321.02	115	449,496.22	2,299,844.88	189	448,589.65	2,298,562.43
42	449,123.46	2,299,329.31	116	449,505.13	2,299,856.28	190	448,663.02	2,298,612.20
43	449,131.91	2,299,338.07	117	449,512.60	2,299,870.99	191	448,565.91	2,298,755.42
44	449,141.10	2,299,348.17	118	449,515.33	2,299,880.04	192	448,862.05	2,298,340.22
45	449,154.05	2,299,363.82	119	449,520.09	2,299,886.25	193	449,379.79	2,298,665.02
46	449,168.57	2,299,380.67	120	449,533.37	2,299,918.58	194	449,487.76	2,298,732.54
47	449,178.33	2,299,392.36	121	449,543.53	2,299,936.61	195	449,630.28	2,298,822.66
48	449,188.83	2,299,406.66	122	449,551.46	2,299,948.54	196	449,638.57	2,298,827.58
49	449,198.18	2,299,419.56	123	449,564.11	2,299,972.78	197	449,671.88	2,298,847.76
50	449,204.59	2,299,428.83	124	449,567.42	2,299,975.89	198	449,704.84	2,298,868.52
51	449,206.83	2,299,435.45	125	449,570.33	2,299,981.69	199	449,737.43	2,298,889.85

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
52	449,221.04	2,299,445.33	126	449,582.60	2,300,010.41	200	449,768.07	2,298,910.60
53	449,232.91	2,299,454.82	127	449,598.56	2,300,034.65	201	449,798.37	2,298,931.84
54	449,256.18	2,299,446.90	128	449,603.33	2,300,046.46	202	449,828.32	2,298,953.58
55	449,205.66	2,299,366.40	129	449,612.66	2,300,070.50	203	449,857.92	2,298,975.79
56	449,371.07	2,299,062.30	130	449,619.92	2,300,076.30	204	450,190.53	2,299,223.37
57	449,408.36	2,299,047.84	131	449,623.08	2,300,084.31	205	450,207.39	2,299,235.53
58	449,376.32	2,299,315.93	132	449,623.40	2,300,085.45	206	450,224.61	2,299,247.17
59	449,389.67	2,299,405.24	133	449,667.33	2,300,175.53	207	450,242.18	2,299,258.28
60	449,377.31	2,299,448.68	134	449,682.84	2,300,209.82	208	450,260.07	2,299,268.85
61	449,425.27	2,299,529.98	135	449,690.93	2,300,231.57	209	450,352.60	2,299,321.65
62	449,434.95	2,299,570.46	136	449,694.66	2,300,236.96	210	450,193.81	2,299,112.88
63	449,455.44	2,299,626.56	137	449,702.99	2,300,251.17	211	450,136.24	2,299,038.47
64	449,487.80	2,299,677.32	138	449,716.47	2,300,276.87	212	450,101.10	2,298,991.95
65	449,523.21	2,299,716.71	139	449,722.48	2,300,287.23	213	450,084.99	2,298,971.46
66	449,523.48	2,299,736.06	140	449,729.95	2,300,298.00	214	450,064.89	2,298,960.41
67	449,577.06	2,299,796.19	141	449,737.64	2,300,315.94	215	449,944.73	2,298,894.52
68	449,603.60	2,299,855.33	142	449,746.14	2,300,334.80	216	449,878.42	2,298,882.47
69	449,621.87	2,299,874.93	143	449,754.66	2,300,352.29	217	449,764.41	2,298,850.17
70	449,637.31	2,299,873.81	144	449,770.63	2,300,388.76	218	449,638.55	2,298,800.02
71	449,693.84	2,299,914.48	145	449,777.36	2,300,389.96	219	449,515.88	2,298,725.87
72	449,731.35	2,299,921.37	146	449,786.80	2,300,397.05	220	449,195.28	2,298,524.53
73	449,748.17	2,299,963.03	147	449,791.57	2,300,398.29	221	448,879.58	2,298,325.93
74	449,729.21	2,300,004.61	148	449,797.19	2,300,400.21	222	448,862.05	2,298,340.22

Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR, 2019.

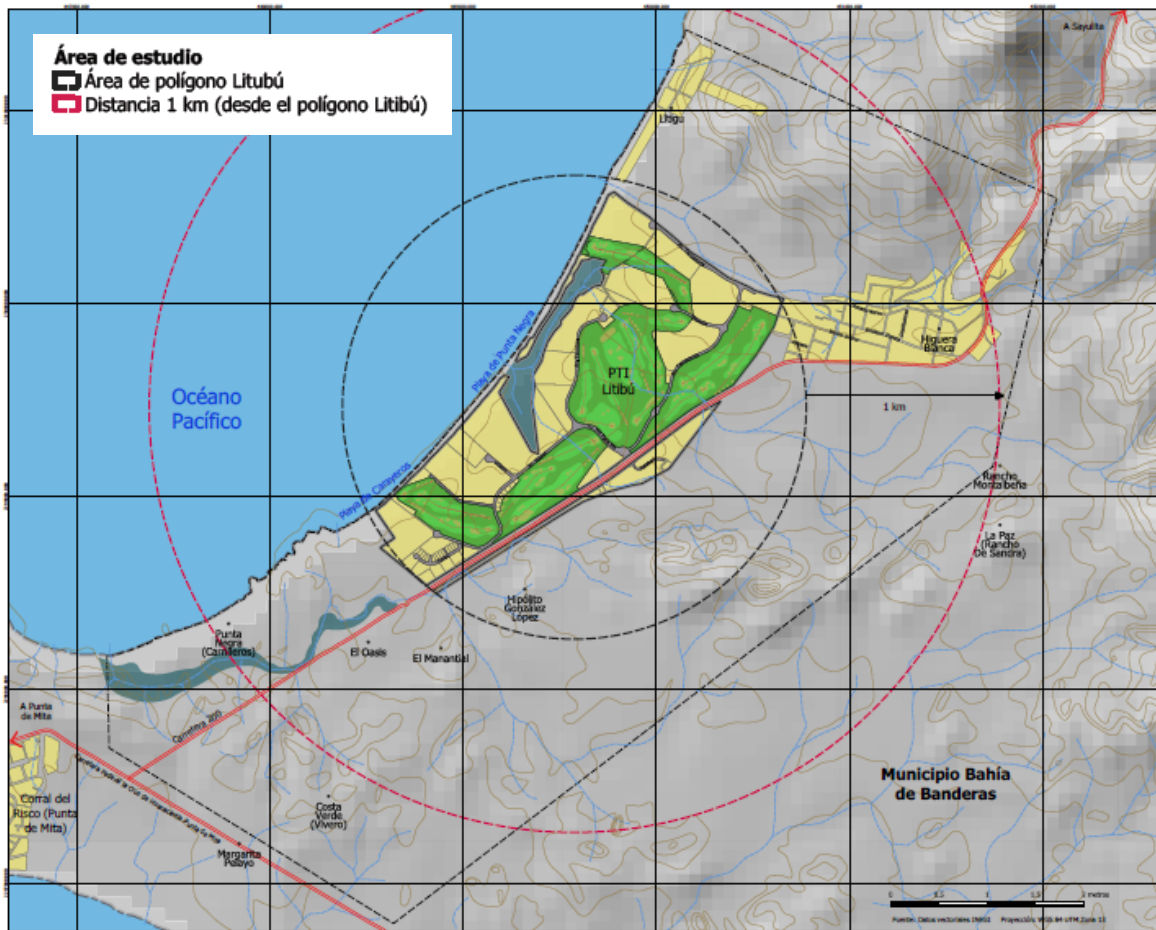
Plano 1. Área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización del polígono Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR, 2019.

Adicional a esta zona de aplicación, se delimitó una zona de estudio a partir de un radio de influencia de un kilómetro alrededor del polígono del PTI Litibú, por lo que incluye en su totalidad a las localidades de Higuera Blanca y Litigú; este polígono también abarca el manglar cercano a Punta Negra. Ambas delimitaciones se pueden observar en el plano siguiente.

Plano 2. Área de estudio del Plan Parcial de Urbanización del polígono Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR, 2019.

1.4. Objetivo general y particulares

1.4.1. General

Derivado de la importancia que presenta la zona de estudio al formar parte del corredor turístico de la Riviera Nayarit, considerado el principal eje de desarrollo a Puerto Vallarta, Jalisco, la actualización del Plan Parcial de Urbanización del Polígono Litibú, Bahía de Banderas (PPU Litibú), permitirá contar con un instrumento de planeación acorde con las necesidades actuales de la zona de estudio y su área de influencia, que permitan el crecimiento integral y sustentable de la zona y su entorno.

1.4.2. Particulares

- Definir el marco normativo (leyes, reglamentos, planes y programas superiores) que fundamenten el instrumento denominado “ Actualización del Plan Parcial de Urbanización del Polígono Litibú, Bahía de Banderas, Nayarit 2019” en congruencia con sus tres órdenes de gobierno y en compatibilidad con otros sectores de

planeación para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, como son la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Planeación, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit y otras leyes federales, estatales y municipales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como las Normas Oficiales Mexicanas.

- Delimitar la extensión territorial, colindancias físico-espaciales y área de influencia de la zona de estudio, a partir de los límites geo-referenciados oficiales proporcionados por la autoridad competente.
- Elaborar el diagnóstico-pronóstico de la zona de estudio, identificando problemáticas y potencialidades, con base en el análisis de la estructura urbana, movilidad, transporte, análisis sociodemográfico, ambiental, riesgos y vulnerabilidad, además de brindar una perspectiva de la situación a corto, mediano y largo plazo; cotejar y alinear su normatividad en el Sistema de Terrenos (SISTER), así como a la Modificación del Régimen de Propiedad en Condominio correspondiente al Condominio Maestro Litibú del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- Analizar y determinar los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del Plan Maestro, definiendo las normas de control de densidades, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades y/o usos de suelo para cada tipo de zona.
- Elaborar normas y/o criterios de diseño urbano, que incluyan diseño de vialidades, precisando secciones mínimas en función a su jerarquía; accesibilidad; criterios de localización de infraestructura y aquellos elementos que determine la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.
- Realizar un proceso de planeación participativa (presentación y consulta) entre los actores involucrados.
- Permitir la integración de la información para un Sistema de Información Geográfica, con la finalidad de facilitar el desarrollo y seguimiento del PPU Litibú.

1.5. Planeación estratégica

1.5.1. Planeación nacional

Los Programas Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Nacionales de Desarrollo Urbano y Vivienda, Especial de Cambio Climático, Nacional de Población y Sectorial de Turismo se encuentran en proceso de elaboración y alineamiento al Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.

1.5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

El Plan Nacional de Desarrollo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio de 2019, indica los principios rectores de la política y los ejes principales a considerar en el periodo de Administración Pública Federal 2019-2024, siendo los siguientes:

- Honradez y honestidad
- No al gobierno rico con pueblo pobre
- Al margen de la ley, nada; por encima de la ley, nadie
- Economía para el bienestar
- El mercado no sustituye al estado
- Por el bien de todos, primero los pobres
- No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera
- No puede haber paz sin justicia
- El respeto al derecho ajeno es la paz
- No más migración por hambre o por violencia
- Democracia significa el poder del pueblo
- Ética, libertad y confianza

Siguiendo los siguientes ejes generales:

1. Justicia y Estado de Derecho

Garantizar la construcción de la paz, el pleno ejercicio de los derechos humanos, la gobernabilidad democrática y el fortalecimiento de las instituciones del Estado mexicano.

2. Bienestar

Garantizar el ejercicio efectivo de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, con énfasis en la reducción de brechas de desigualdad y condiciones de vulnerabilidad y discriminación en poblaciones y territorios.

3. Desarrollo Económico

Incrementar la productividad y promover un uso eficiente y responsable de los recursos para contribuir a un crecimiento económico equilibrado que garantice un desarrollo igualitario, incluyente, sostenible y a lo largo de todo el territorio.

Así como los siguientes ejes transversales:

- Igualdad de género, no discriminación e inclusión.

Incorpora a las políticas públicas las perspectivas de género, intercultural, generacional y de desarrollo territorial

- Combate a la corrupción y mejora de la gestión pública.

Busca que las políticas públicas estén encaminadas a eliminar la corrupción y garantizar la eficiencia de la administración pública.

- Territorio y desarrollo sostenible.

Reconoce las consecuencias a futuro, por lo que las políticas públicas deben tener un enfoque de desarrollo basado en la viabilidad económica, financiera, social y ambiental.

El PND 2019-2024, establece los objetivos y estrategias nacionales que serán la base para los programas sectoriales, especiales, institucionales y regionales que emanan de éste.

1. Política y Gobierno

- I. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad
- II. Recuperar el estado de derecho
- III. Separar el poder político del poder económico
- IV. Cambio de paradigma en seguridad
 - i. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia
 - ii. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar
 - iii. Pleno respeto a los derechos humanos
 - iv. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad
 - v. Reformular el combate a las drogas
 - vi. Emprender la construcción de la paz
 - vii. Recuperación y dignificación de las cárceles
 - viii. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz
 - ix. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas
 - x. Establecer la Guardia Nacional
 - xi. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales
 - xii. Estrategias específicas
- V. Hacia una democracia participativa
- VI. Revocación del mandato
- VII. Consulta popular
- VIII. Mandar obedeciendo
- IX. Política exterior: recuperación de los principios
- X. Migración: soluciones de raíz
- XI. Libertad e Igualdad

2. Política Social

- I. Construir un país con bienestar
- II. Desarrollo sostenible
- III. Programas
 - i. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores
 - ii. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad
 - iii. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez
 - iv. Jóvenes Construyendo el Futuro
 - v. Jóvenes escribiendo el futuro
 - vi. Sembrando vida
 - vii. Programa Nacional de Reconstrucción
 - viii. Desarrollo Urbano y Vivienda

- ix. Tandas para el bienestar
 - IV. Derecho a la educación
 - V. Salud para toda la población
 - VI. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar
 - VII. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos
3. Economía
- I. Detonar el crecimiento
 - II. Mantener finanzas sanas
 - III. No más incrementos impositivos
 - IV. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada
 - V. Rescate del sector energético
 - VI. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo
 - VII. Creación del Banco del Bienestar
 - VIII. Construcción de caminos rurales
 - IX. Cobertura de Internet para todo el país
 - X. Proyectos regionales
 - XI. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía
 - XII. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo
 - XIII. Ciencia y tecnología
 - XIV. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional
4. Epílogo: Visión de 2024

1.5.2. Planeación regional

1.5.2.1. Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California 2006²²

El Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California, determina la colindancia costera con el municipio de Bahía de Banderas y le asigna la Unidad de Gestión Costera 15 (UGC15).

Las actividades productivas que se lleven a cabo en esta Unidad de Gestión deberán desarrollarse de acuerdo con las acciones generales de sustentabilidad, con el objeto de mantener los atributos naturales que determinan las aptitudes sectoriales, considerando que todos los sectores presentan interacciones altas. Se deberá dar un énfasis especial a un enfoque de corrección que permita revertir las tendencias de presión muy alta, la cual está dada por un nivel de presión terrestre medio y por un nivel de presión marina muy alto.

²² Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 29 de noviembre de 2006.

1.5.3. Planeación estatal

1.5.3.1. Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2017-2021²³

El Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2017-2021, se encuentra alineado a las agendas nacionales e internacionales como el Plan Nacional de Desarrollo y a la Organización Mundial de las Naciones Unidas en sus Objetivos de Desarrollo Sostenible. Éste consta de siete ejes estratégicos y 26 estrategias, siendo los más relevantes para el desarrollo del PTI de Litibú, los siguientes:

3. Reactivación Económica, Innovación Productiva y Empleo

Este eje estratégico tiene como objetivo consolidar las ventajas competitivas y de localización del estado de Nayarit en su confluencia con las regiones del Centro Occidente y Pacífico, fomentando las inversiones, la innovación productiva, el desarrollo tecnológico y la economía del conocimiento en las principales actividades económicas de la entidad en el sector agroalimentario, el comercio especializado y los servicios turísticos.

Estrategia 2: Promover la transformación productiva de las regiones intensificando los apoyos de financiamiento y asistencia técnica a las actividades de los productores de cultivos, la pesca y la acuicultura, así como de los servicios turísticos alternativos como el turismo cultural y el ecoturismo, a fin de potenciar su desarrollo como soporte de la economía del estado.

5. Gestión de desarrollo territorial planificado y sustentable

Este eje de acción tiene como objetivo garantizar la implementación de una política pública de Ordenamiento Territorial, que regule una planificación ordenada, y equilibrada desde los puntos de vista social y ambiental, fijando las metas de maximización de la eficiencia económica de las zonas territoriales, procurando la conservación y el aprovechamiento de los recursos naturales, promoviendo la cohesión social y cultural, buscando siempre la sustentabilidad. La estrategia más importante es:

Estrategia 3: Elaborar, en coordinación con el gobierno federal y los municipios, los instrumentos de planeación territorial inclusiva y sostenible, en términos que permitan impulsar sistemas urbano-rurales integrales, respecto de los siguientes aspectos: redes troncales de comunicaciones y transportes, infraestructura de agua potable, drenaje, energía eléctrica, equipamientos y servicios sociales de educación, salud, y asistencia social, acciones de mejoramiento y vivienda nueva de interés social, la ampliación y/o rehabilitación de espacios públicos verdes, la utilización de energías limpias y la adopción de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.

Los lineamientos programáticos de este eje son: el programa de ordenamiento territorial sustentable, el programa de ordenación territorial preventivo, programa estatal de

²³ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 19 de marzo de 2018.

movilidad integral, programa de ordenación metropolitana y de conurbaciones, programa de consolidación urbana 2030, y finalmente, el programa de protección del patrimonio cultural y natural.

6. Infraestructura para el Desarrollo Sustentable, Incluyente y Equitativo

Este eje estratégico tiene como objetivo alinear las inversiones públicas y privadas para lograr estructurar y vincular al estado a través de una cartera de proyectos de Infraestructura para el desarrollo sustentable, incluyente y equitativo, enfocada a la ejecución de obra pública. Las estrategias más importantes son:

Estrategia 2: Consolidar una red de Infraestructura para el Ordenamiento Territorial, como componente clave para integrar el sistema de ciudades, reservando los territorios naturales que deben ser conservados, acercando los servicios públicos a la población y estructurando la red de comunicaciones que posibilite una mejor conectividad de las regiones estratégicas y un desarrollo más ordenado.

7. Conservación y aprovechamiento equilibrado de los recursos naturales

Este eje estratégico tiene como objetivo conservar los recursos naturales que disponen los nayaritas, mediante su aprovechamiento sustentable basado en la educación y cultura ambiental que generen patrones de conducta que favorezcan la protección del medio ambiente. Las estrategias más importantes son:

Estrategia 5: Ordenar y proteger de manera sostenible los ecosistemas marinos y costeros de la contaminación terrestre, mejorando la conservación y el uso sustentable de los recursos.

Estrategia 6: Conservar y recuperar el uso de los ecosistemas nayaritas que más riesgos y oportunidades ofrecen, como bosques, humedales, islas y montañas, frenando los procesos de degradación, deforestación, contaminación e insuficiente valorización ambiental.

1.5.3.2. Programa Estatal de Desarrollo Turístico de Nayarit 2008-2011²⁴

El Programa Estatal de Desarrollo Turístico de Nayarit menciona que el liderazgo en el segmento de Sol y Playa y el posicionamiento de la Riviera Nayarit se logrará a través de la actividad de los Proyectos Turísticos Integrales de Litibú y El Capomo, la Escala Náutica Mar de Cortés, la infraestructura aeroportuaria internacional y la ampliación de vuelos y nuevas líneas aéreas del estado. El ordenamiento y la diversificación de los productos turísticos se enmarcan dentro de los segmentos de ecoturismo, turismo de salud, de aventura y cultural, al fomentar el desarrollo de nuevos corredores y circuitos turísticos y, al impulso del turismo en la zona serrana del estado.

Se señala la necesidad de revisar las estrategias regionales de los Proyectos Turísticos Integrales Litibú y El Capomo que desarrolla el FONATUR, incluyendo estrategias de

²⁴ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 18 de agosto de 2009.

lanzamiento, fortalecimiento y diversificación, con criterios de desarrollo regional, así como la participación de la Secretaría de Turismo del estado de Nayarit.

1.5.3.3. Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nayarit²⁵

El Programa menciona que Bahía de Banderas se considera estratégica tanto por formar parte de la Zona Conurbada Puerto Vallarta-Bahía de Banderas; específicamente la cabecera municipal, Valle de Banderas, es reconocida por liderar un sistema de redes de localidades con alta atracción para el turismo local y extranjero.

Se señala que en la Región Costa Sur “Riviera-Nayarit” hay un predominio de las actividades relacionadas con el turismo por lo que se espera un desarrollo urbano acelerado derivado del impulso que actualmente están teniendo dichas actividades en esta región. En ello influye la dinámica poblacional derivada de las acciones e inversiones que en materia turística han tenido lugar en esta zona. Lo anterior también se relaciona con el desarrollo turístico de Puerto Vallarta, que ha visto disminuir sus áreas de reserva territorial para el mismo.

1.5.4. Planeación municipal

1.5.4.1. Plan Municipal de Desarrollo de Bahía de Banderas 2017-2021²⁶

El Plan Municipal de Desarrollo 2017-2021 busca hacer de Bahía de Banderas un hábitat seguro, para la población y sus visitantes; competitivo, en donde su equipamiento urbano está en armonía con su belleza natural y a su vez, con el aprovechamiento sustentable de su vasta vocación turística, agropecuaria y pesquera que apuntalan el desarrollo integral, social y económico en forma equitativa. Este programa está integrado por cinco ejes, siete objetivos, 56 estrategias y 556 líneas de acción; los ejes son: juntos por la seguridad, juntos por el desarrollo sustentable, juntos por la competitividad integral, juntos por la calidad de vida incluyente y solidaria, y juntos por la gobernanza.

Eje 2. Juntos por el desarrollo sustentable.

La idea de este eje es generar políticas públicas que garanticen la sustentabilidad de su desarrollo, comprometidas con el medio ambiente y biodiversidad e integrando a la población y a los sectores económicos para lograr la preservación y aprovechamiento del patrimonio natural.

Objetivo DUE. 2.1: Consolidar a Bahía de Banderas, como un municipio sostenible, Sustentable, resiliente, inclusivo, seguro y mejor conectado, mediante la conformación participativa de la agenda urbana Innovadora, integral con visión de futuro, que contemple estrategias para mejorar y ampliar la cobertura y calidad de los servicios públicos, la infraestructura, (vivienda, equipamiento, manejo y disposición final de

²⁵ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 8 de marzo de 2008.

²⁶ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 14 de diciembre de 2017.

residuos sólidos, agua potable y saneamiento, alumbrado, movilidad, ordenamiento del uso de suelo e imagen urbana).

Estrategia DUE 2.1 Ciudad consolidada, sostenible con gestión urbanística, ágil y transparente. Con el fin de lograr un crecimiento ordenado, sustentado en principios inclusivos, integrales, seguros, sustentables, resilientes, mediante la implementación de procesos de gestión municipal ágil, transparente e integral, que además permitan abatir la corrupción en la materia.

1.5.4.2. Plan Municipal de Desarrollo Urbano

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano se plantea, entre otros, los siguientes objetivos generales:

- Lograr que el crecimiento urbano y turístico del municipio aproveche racionalmente los recursos naturales y el paisaje
- Proponer la estructura y normatividad urbana en usos y destinos, que permita el ordenamiento urbano y garantice el bienestar social
- Lograr un desarrollo económico rentable, con calidad de vida urbana y logrando la conservación ambiental
- Contribuir al impulso económico de los centros de población, mediante la definición de normas claras que promuevan y fomenten el desarrollo económico y social del municipio

Y en términos de desarrollo económico, entre otros, se proponen los siguientes:

- Activación económica y social de las riquezas turísticas del municipio, implementando programas y proyectos integrales que arropen a las diversas áreas que poseen por sus características y elementos naturales importantes y propicios para la actividad turística, dotándolos de infraestructura urbana moderna y necesaria para estos casos.
- Consolidar e incrementar el desarrollo turístico de la franja litoral

En el diagnóstico, se hace énfasis en la importancia del desarrollo turístico en la sección 1.6.3.1.5 Proyectos Turísticos de Inversión, donde destacan los Terrenos del FIBBA y el proyecto del PTI Litibú; mientras que en la sección de programación se determina que será objeto de un Programa de control de condiciones ambientales en corredores urbano – turísticos.

1.5.5. Planeación democrática

Con el objetivo de promover una planeación democrática durante la ejecución de este Plan, será necesario realizar entrevistas a actores de la comunidad, entre los que se encuentren dependencias municipales del H. X Ayuntamiento de Bahía de Banderas, tales como:

- Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
- Dirección de Turismo y Desarrollo Económico

- Dirección de Desarrollo y Bienestar Social
- Dirección de Obras Públicas

PRELIMINAR

2. Diagnóstico

2.1. Medio físico natural

2.1.1. Fisiografía

El municipio de Bahía de Banderas se encuentra en la porción septentrional de la provincia fisiográfica de la Sierra Madre del Sur, que se considera en etapa geomorfológica madura, y la subprovincia Sierras de la Costa de Jalisco y Colima; en esta provincia da comienzo el Eje Neovolcánico y, a pesar de que el municipio presenta algunas estructuras volcánicas, la zona cercana al PTI Litibú se encuentra libre de ellas, siendo los relictos de la caldera del antiguo volcán Careyeros en Punta Mita los más cercanos.

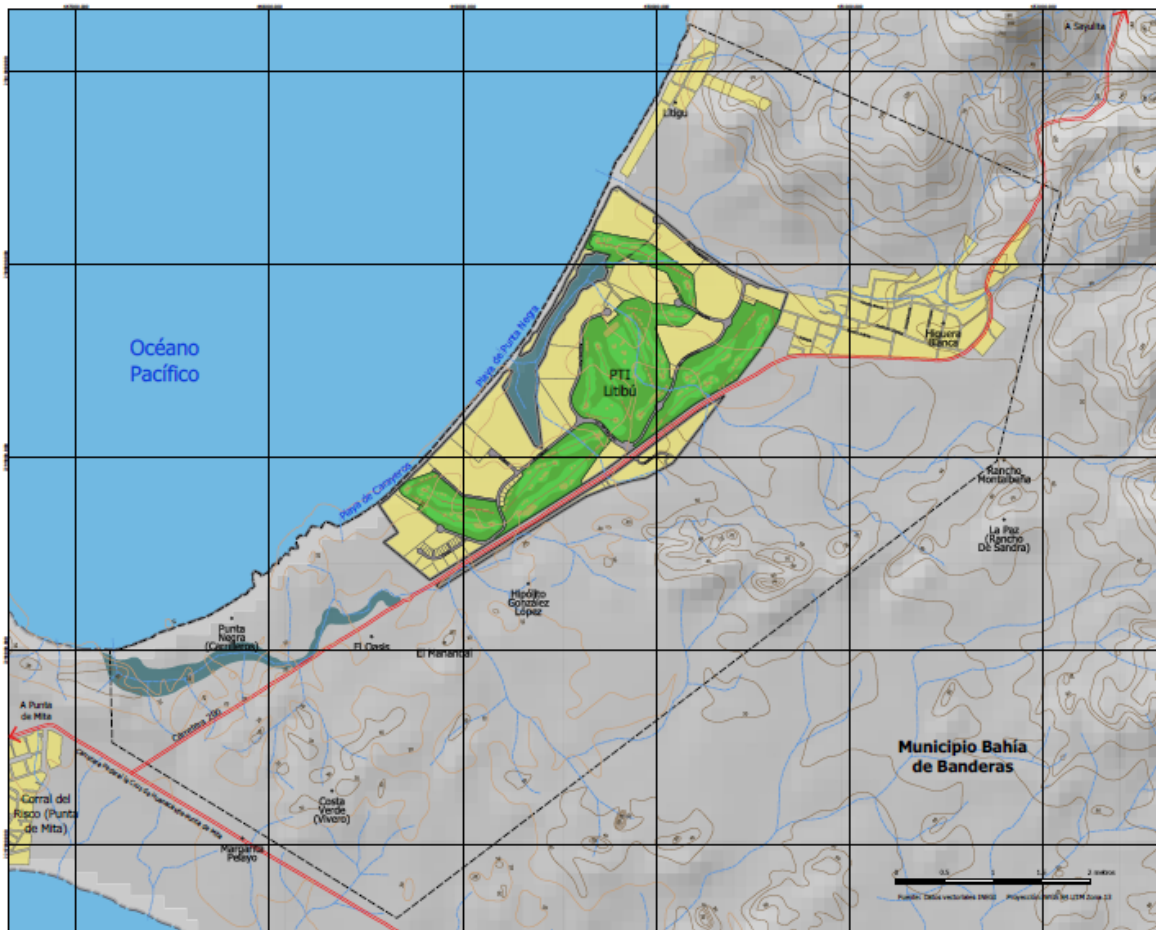
2.1.2. Topografía y geomorfología

Bahía de Banderas se caracteriza por conformarse por tres tipos diferentes de terrenos: cerril tipo semimontañoso, que corresponde al piedemonte y a la Sierra Vallejo, que alcanza una altitud de 1,420 msnm; lomas y valles, con gran potencial agrícola y para el desarrollo urbano, por tener alta disponibilidad de agua y no tener pendientes pronunciadas; y la llanura costera donde se encuentra el polígono del PTI Litibú, que es un terreno semiplano con pequeñas ondulaciones.

En esta zona de la línea de costa, desde Bucerías y hasta Lo de Marcos (que incluye al polígono PTI Litibú), la plataforma continental se extiende y sumerge gradualmente en el océano, hasta profundidades medias de 200 m; este fenómeno es de especial importancia para el turismo ya que hace que el mar tenga las condiciones de seguridad y confort necesarias para bañarse en él. Por otro lado, en la llanura costera, entre Punta Mita y el PTI, el suelo es ligeramente rocoso y tiene dos elevaciones importantes: el cerro del Mono o cerro de Pátzcuaro, con 330 metros sobre el nivel del mar (msnm) de altitud, y el cerro de Careyeros con una altitud 220 msnm.

El PTI Litibú, así como otros desarrollos turísticos como Punta Mita, Nuevo Vallarta y Sayulita han aprovechado esta llanura costera, ya que cuenta con elementos valiosos para este tipo de actividad: la sierra se integra naturalmente a la imagen urbana del destino turístico conformando el paisaje natural, asimismo cuenta con playas y esteros que tienen potencial recreativo y deportivo. Sin embargo, al tratarse de tierras bajas han proliferado los rellenos por parte de constructores que elevan el nivel de piso natural para evitar inundaciones, lo que ha modificado el relieve natural en gran parte de la zona.

Plano 3. Topografía



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR e INEGI, 2019.

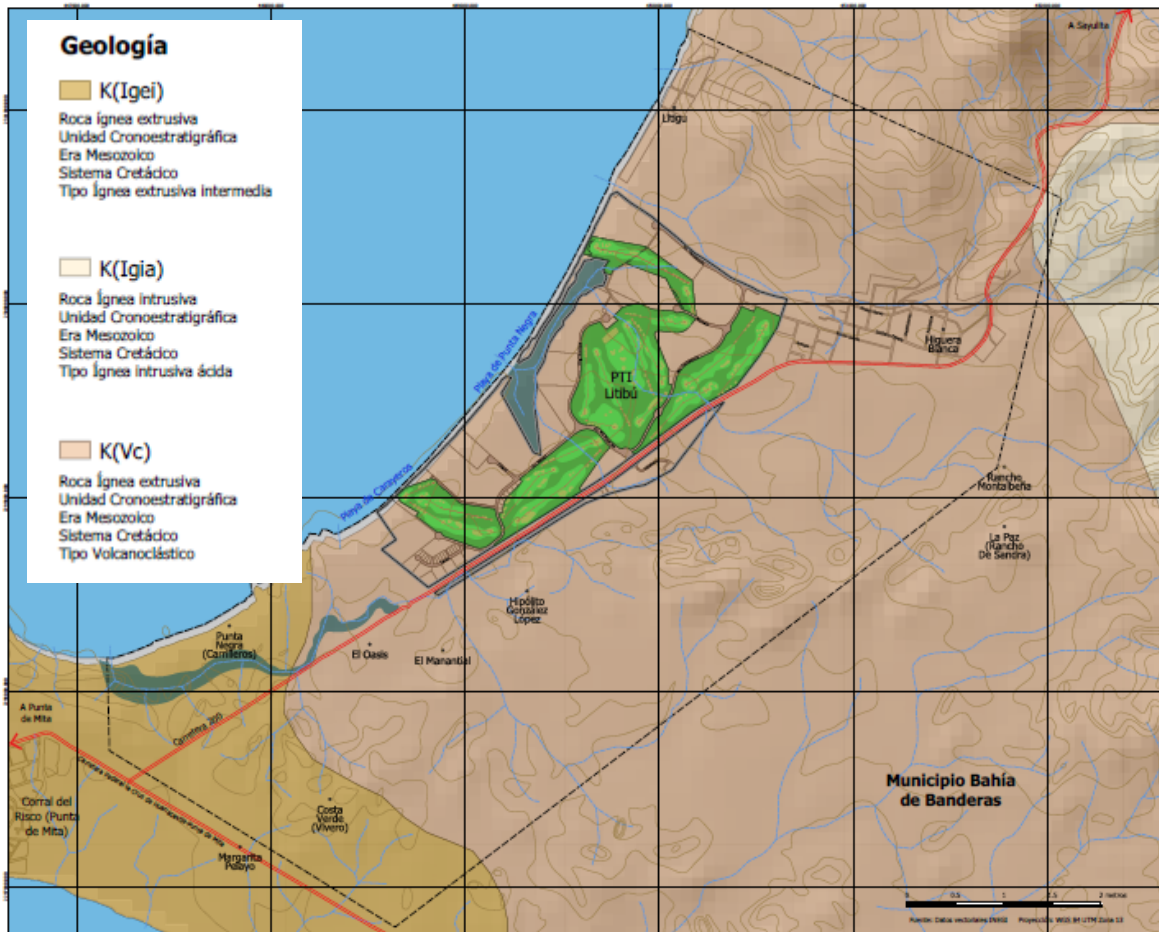
2.1.3. Geología

El terreno del municipio de Bahía de Banderas es producto de importantes procesos geológicos que se remontan al periodo cretácico, mismos que formaron la Sierra de Vallejo, donde los procesos exógenos de tipo fluvial asociados al movimiento marino originaron depósitos de materiales arrastrados por los ríos y las corrientes marinas, lo que conformó la planicie, explicando con ello la manera en que se formó el suelo de la región.

La costa de Nayarit se caracteriza por la presencia de rocas volcanoclásticas que se formaron por actividad volcánica explosiva seguida de una remoción de material en frío, en este caso debido al movimiento marino, a partir del cual se generaron las rocas ígneas extrusivas que se encuentran cercanas a la costa, en la tipología ácida e intermedia; dado que estas se forman por un enfriamiento rápido, tienen cristales pequeños, lo que les confiere una textura aparentemente lisa y vidriosa. La diferencia entre las rocas ácidas e intermedias es la cantidad de sílice en ellas, la primera con alto contenido (más del 65% de su peso) y la segunda con contenido medio (entre el 35% y el 65% de su peso). En general, ninguna roca

ígneas presenta limitantes para el desarrollo urbano y, específicamente las ácidas e intermedias, son más propensas a la hidrólisis, por lo que podrían romperse o fragmentarse por acción del agua, pero su origen volcánico extrusivo les otorga la dureza necesaria para que esto sea poco probable.

Plano 4. Geología



Fuente: Elaboración con base en información del FONATUR e INEGI, 2019.

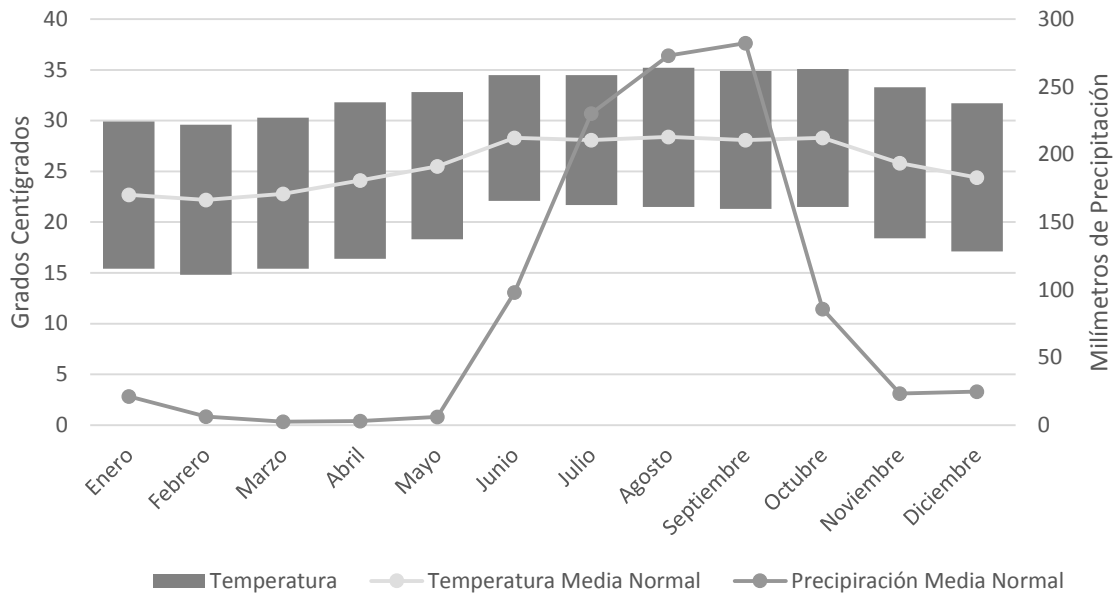
2.1.4. Clima

En Bahía de Banderas, el clima está controlado por la interacción de las corrientes marinas que circulan frente a sus costas, por lo que la zona de la Sierra de Vallejo y de la llanura tienen climas diferentes, volviéndose más húmedo y menos cálido conforme aumenta la altitud; el clima de la planicie costera en la que se encuentra el PTI Litibú es cálido subhúmedo con lluvias en verano (Aw2), siendo el más húmedo de su tipo (García Amaro, 2004); a esta tipología pertenece el 60.61% del territorio estatal y 50.73% del territorio municipal.

De acuerdo con los datos registrados en la estación meteorológica de San Marcos, Nayarit (clave 00018080, a 22.6 km del PTI Litibú) desde 1951 hasta 2010, la temperatura oscila

entre 32.8°C y 18.7°C, siendo el periodo entre junio y noviembre el más caluroso al rebasar la media anual de 25.7°C y el periodo más frío de enero a marzo con una temperatura media de 22.6°C. Esta misma estación registra una precipitación media anual de 1,056 mm, siendo de julio a septiembre el periodo más lluvioso al presentar más de 200 mm en promedio; la máxima precipitación registrada durante 24 horas fue de 160.5 mm, en septiembre. De esta forma, la temporada de lluvias se define de junio a noviembre, mientras que la de estiaje es de diciembre a mayo.

Gráfica 1. Climograma de la estación San Marcos, 1951-2010



Fuente: Elaboración propia con base en Servicio Meteorológico Nacional, 2010.

Bahía de Banderas se encuentra en una zona en donde su clima contribuye a la biodiversidad existente y al potencial turístico al contemplar que 90% de los días del año son soleados; los valores de insolación abarcan el rango alto de 2,600 a 2,800 horas anuales, siendo mayo el mes de máxima insolación (280 a 300 horas), mientras que enero presenta los valores de mínima insolación (240 horas aproximadamente). Por lo anterior, las construcciones deberán contemplar criterios arquitectónicos para su adaptación al clima como techos altos, colores claros en paredes y materiales frescos como tabicón, block o concreto, además del asoleamiento para sacar máximo provecho de sombras.

Debido a la localización del PTI Litibú a pie de playa, los vientos se comportan de forma diferenciada de acuerdo con la hora del día, ya que la superficie terrestre y el mar se calientan a velocidades diferentes: el flujo de viento matinal y diurno es de mar a tierra (de Oeste a Este) ya que el agua se calienta más rápido durante el día mientras que el flujo de viento vespertino es de tierra a mar (de Este a Oeste) ya que después de la puesta de Sol, la superficie terrestre se enfría más rápido que el mar.

2.1.5. Edafología

En el municipio de Bahía de Banderas se pueden encontrar ocho unidades edafológicas, siendo Leptosol y Feozem las más representativas al sumar el 85.5% del territorio. El polígono PTI Litibú se encuentra en dos unidades edafológicas diferentes: Vp+Hh+Re/3 y Hh+Re/2/L. El primero de estos suelos tiene tres unidades de suelos dominantes: vertisol/pélico, feozem/háplico y regosol/eútrico; y cuenta con una clase textural fina donde más del 35% del suelo corresponde a arcilla. El segundo sólo tiene dos unidades: vertisol/pélico y feozem/háplico, pero tiene una clase textural media donde menos del 35% del suelo es arcilla y menos del 65% es arena, este suelo también se encuentra en fase física lítica, lo que significa que tiene una capa de roca continua durante los primeros 50 centímetros de profundidad.

El suelo de tipo Vertisol se caracteriza por su estructura masiva y su alto contenido de arcilla, estas dos características provocan que sea susceptible a generar superficies de deslizamiento cuando están húmedos, o a formar grietas cuando están secos; son muy fértiles pero su dureza dificulta la labranza; en la subunidad pélico indican color negro o gris oscuro. Su vocación es principalmente agrícola por su fertilidad, pero no presenta restricciones para el desarrollo urbano o turístico.

El suelo de tipo Feozem se caracteriza por una marcada acumulación de materia orgánica y por su saturación en la parte superior, tiene una profundidad variable, por lo que presenta buena permeabilidad y calidad de nutrientes. En la subunidad háplico es de color gris oscuro cuando está húmedo y tiene una consistencia dura cuando está seco, se caracteriza por una estructura en bloques subangulares, tener una porosidad media y desarrollar dos horizontes edáficos, A y B.

El horizonte A es una capa superficial de espesor promedio de 30 cm de color café muy oscuro, con textura arenosa, rico en materia orgánica (más del 1%) y con un contenido de nutrientes o bases mayor al 50%; esta última característica la comparte con el horizonte B que tiene un grosor de 20 cm en promedio, es de color café grisáceo oscuro con una textura arenosa y es pobre en materia orgánica. En general, tiene alta vocación para el desarrollo agrícola, pero no presenta restricciones para el desarrollo urbano o turístico.

El suelo de tipo Regosol está poco desarrollado por lo que no presentan capas diferencias entre sí, tienen poca materia orgánica y en este tipo se incluyen los suelos costeros arenosos. En la subunidad eútrico es de color pardo oscuro y de consistencia dura cuando está húmedo, su textura es arenosa, aunque también presenta grava fina o media; tiene poco grado de alteración y estructura en forma de bloques subangulares. Presenta una profundidad media con horizontes A, B y C que cuentan con características muy similares y los diferencia la predominancia de materiales primarios: color café claro a café grisáceo, con bajo contenido de materia orgánica y mayor de 50% de contenido de nutrientes o

bases. Son suelos ligeramente ácidos de mayor fertilidad. Su vocación es variable pero no presenta restricciones para el desarrollo urbano o turístico.

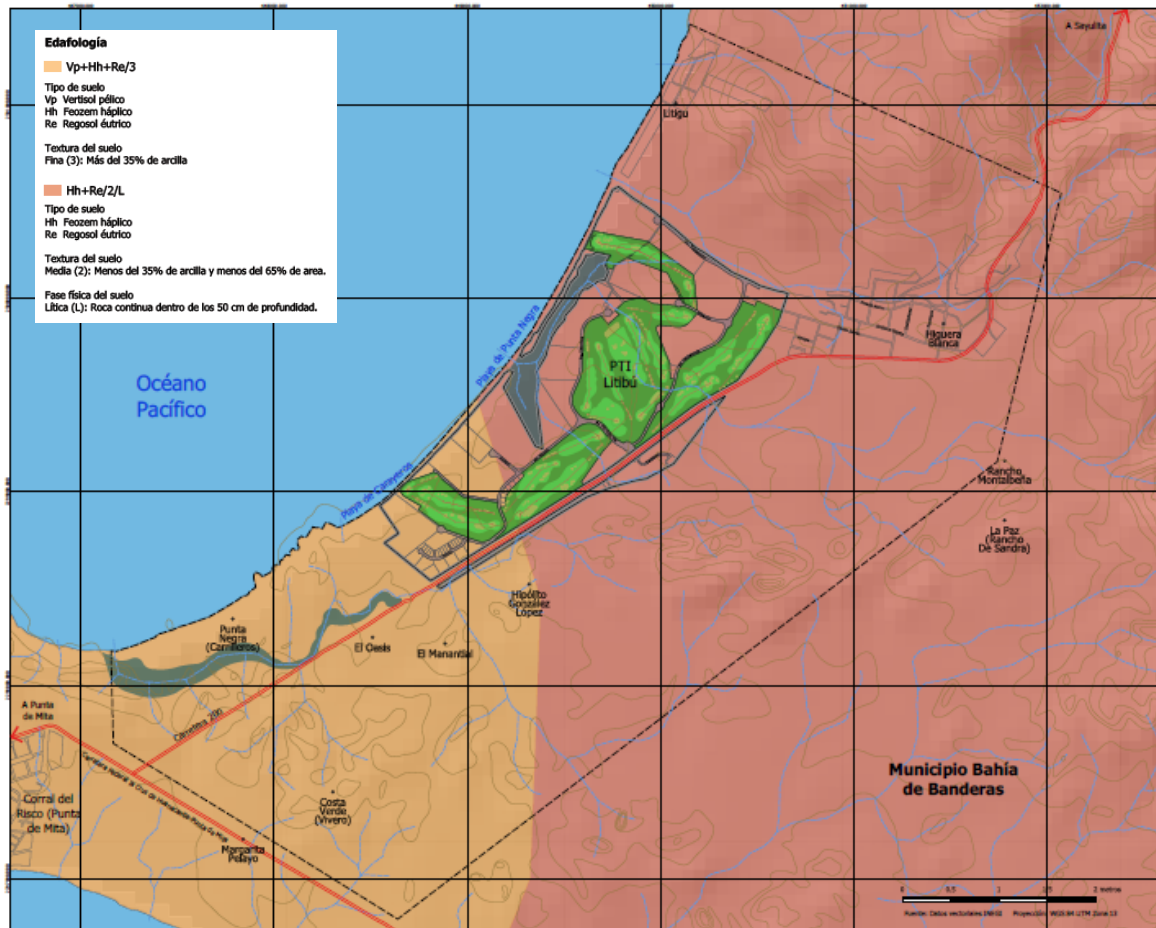
En la zona de estudio, el Vertisol pélico presenta un espesor de hasta 50 cm con color que varía de café muy oscuro a café claro y pobre en materia orgánica, cuenta con un horizonte A de 30 cm de grosor, un horizonte B poco desarrollado de 20 cm y un horizonte C compuesto de roca intemperizada.

El Feozem háplico se presenta en la zona de estudio como resultado del intemperismo de las rocas de la zona, en general presenta un espesor de 50 cm (20 cm en el horizonte A y 30 cm en el horizonte B) de textura arenosa y pobre en materia orgánica; en la porción suroeste de la zona de estudio, presenta mayor espesor, alcanzando profundidades de 100 cm.

El Regosol eútrico se ubica en la zona de litoral con aproximadamente 50 cm de espesor, se encuentran bien drenados con consistencia ligeramente dura y suela en seco, está conformado por grava fina y media de forma subredondeada con frecuencia acompañada de guijarros de forma angular. Tiene horizontes A y C de color café grisáceo.

PRELIMINAR

Plano 5. Edafología



Fuente: Elaboración con base en información del FONATUR e INEGI, 2019.

2.1.6. Fauna

Existe registro de 152 especies diferentes de reptiles, aves y mamíferos que corresponden a 26 órdenes, 61 familias y 121 géneros; las aves conforman el grupo mayoritario con 79 especies identificadas en Bahía de Banderas que pertenecen a 29 familias diferentes, tanto de hábitos acuáticos como terrestres, por lo que se encuentran distribuidas de forma homogénea en el territorio municipal. Las zonas serranas de selva tienen una gran variedad de microambientes y composición florística y geomorfológica, así como una amplia estratificación de la vegetación y gran disponibilidad de alimento, lo que determina que sean las zonas con mayor riqueza en cuanto a vertebrados.

Como parte de los atractivos turísticos de la zona, está la presencia de tortugas marinas y de ballenas jorobadas, ambas especies en peligro de extinción. Por esta razón, la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) de la Secretaría de Marina y Recursos Naturales (SEMARNAT) incluye al municipio en la Red de Atención a Ballenas Enmalladas (RABEN) y colabora con organizaciones civiles en el monitoreo de la ballena; en el caso de

la tortuga marina, está protegida mediante la vigilancia de los campamentos tortugeros de la costa nayarita.

Las principales problemáticas a las que se enfrenta la fauna del municipio son la pérdida de su hábitat natural y la caza furtiva, que en el sector rural sigue siendo con fines alimenticios, aunque ha aumentado la caza deportiva. La falta de normatividad y vigilancia tienen como consecuencia que los dos clubes cinegéticos organizados del municipio (uno en Bucerías y otro en Higuera Blanca) hayan desplazado al jaguar de la Sierra Vallejo.

2.1.7. Hidrología

El polígono PTI Litibú se encuentra en la región hidrológica 13 Río Huicicila, en su única cuenca Huicicila-San Blas, que está conformada por tres subcuencas: Río Huicicila, Río Ixtapa y Río San Blas. Esta cuenca drena una superficie de 1,825.85 km² y tiene un volumen de aguas superficiales de 435.9 Mm³ (millones de metros cúbicos), lo que la clasifica como una cuenca con disponibilidad. La hidrología superficial de la cuenca está conformada por los ríos El Naranja, Hucicila, Los Otates, La Tigresa, El Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos, así como por todos los escurrimientos intermitentes que confluyen hacia el litoral desde la Sierra de Vallejo, siendo de especial importancia para el desarrollo del PTI, el arroyo que delimita al norte la localidad de Higuera Blanca.

En cuanto al agua subterránea, el polígono PTI Litibú se encuentra en el acuífero de tipo libre²⁷ 1808 Punta Mita, que pertenece al Organismo de Cuenca VIII “Lerma-Santiago-Pacífico”, en este no se localiza distrito o unidad de riego alguna, así como tampoco cuenta con Comité Técnico de Aguas Subterráneas. Para septiembre de 2019 se tenían registrados 51 aprovechamientos activos, de los cuales el 49% se dedicaba al uso de servicios relacionados con el turismo mientras que el 35% se dedicaba al uso público-urbano y doméstico; solo uno de estos pozos manifiesta intrusión salina, El Banco, pero en general el agua se determinó de buena calidad por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). En 2009, el principal usuario del acuífero era la empresa AGUABAN S.A. de C.V., que suministra el recurso a los desarrollos turísticos.

De acuerdo con la disponibilidad media anual del acuífero, publicada el 4 de enero de 2018 en el Diario Oficial de la Federación²⁸, el acuífero tenía una recarga anual de 4.3 Mm³ a lo que se le resta la extracción concesionada de 3.79 Mm³, por lo que tenía una disponibilidad de explotación de 0.51 Mm³.

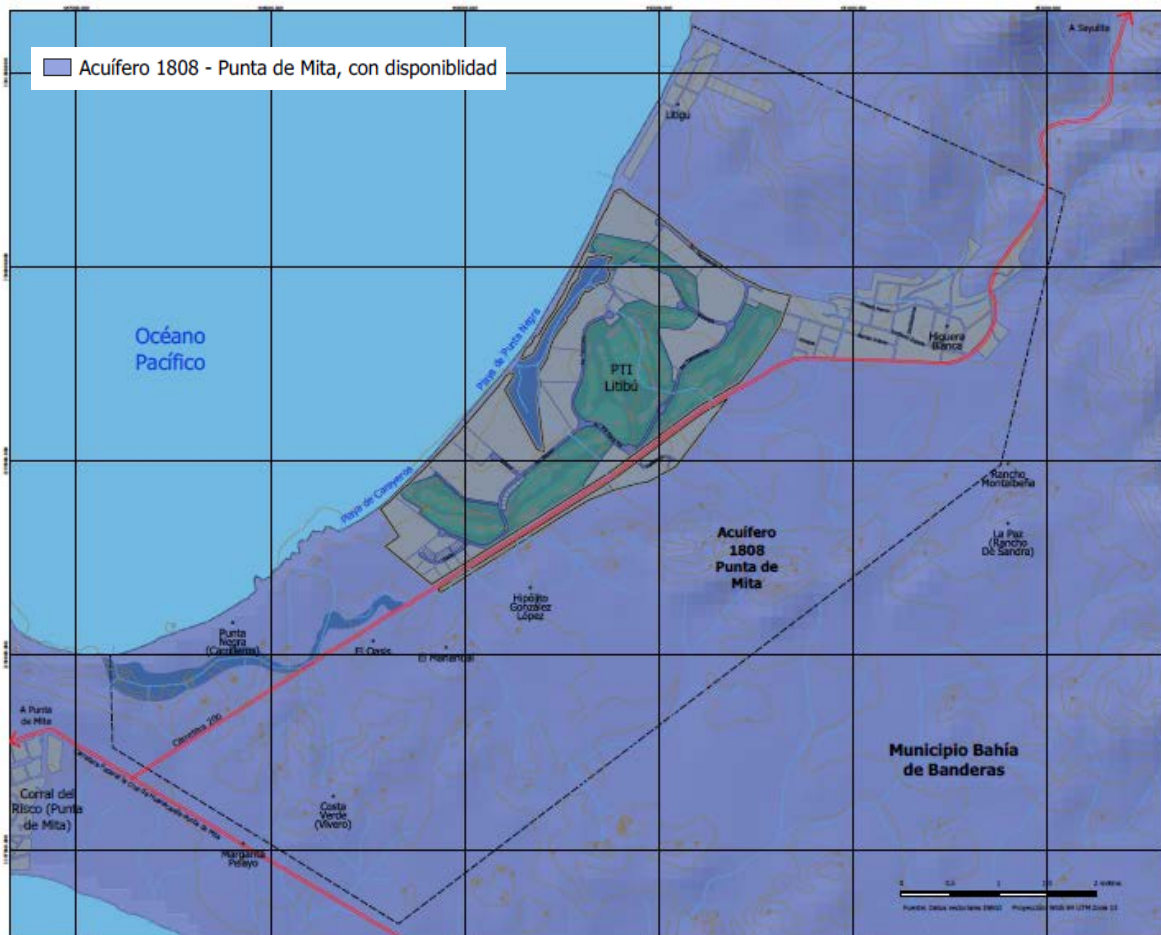
A pesar de contar con disponibilidad de extracción de los sistemas hídricos subterráneos, no se consideró que esta opción fuera viable para la dotación del PTI Litibú por razones ambientales ya que, por la cercanía del complejo turístico a la costa, se podían suscitar

²⁷ Según la presión hidrostática, los acuíferos se clasifican en libres, confinados y semiconfinados. Los acuíferos libres o freáticos son en los que existe una superficie libre y real del agua almacenada, que está en contacto con el aire y a la presión atmosférica (Sistema Español de Información sobre el Agua).

²⁸ Con corte al 31 de diciembre de 2015.

problemas de intrusión salina en caso de que fueran construidos en los terrenos del Fondo, así como no fue posible llegar a un acuerdo con los propietarios de tierras aledañas para construir uno en tierra adentro. Por esta razón, se optó por la construcción de una planta desalinizadora que potabiliza el agua de mar para utilizarla en las actividades cotidianas del PTI Litibú.

Plano 6. Hidrología



Fuente: Elaboración con base en información del FONATUR e INEGI, 2019.

2.1.8. Uso del suelo y vegetación

El polígono de Litibú y la localidad circundante de mayor importancia, Higuera Blanca, se encuentran dentro del 3.3% de la superficie municipal dedicada a zonas urbanas; sin embargo, a su alrededor se encuentran diversos usos de suelo como selva (en sus tipos mediana subcaducifolia, mediana caducifolia y baja caducifolia), vegetación secundaria arbustiva de selva, vegetación secundaria arbórea de selva y mangle.

Al sumar los tres tipos de selva, estos abarcan el 35.7% de la superficie municipal, y en general se definen como la vegetación arbórea en climas cálidos-húmedos a cálidos semisecos que se caracterizan por tener una gran variedad de especies tropicales, se

dividen por tipos de acuerdo con la altura de la vegetación y la permanencia del follaje a lo largo del año. De acuerdo con estos parámetros, la selva mediana subcaducifolia es la comunidad vegetal arbórea de entre 15 y 20 metros de altura, donde entre el 50% y el 75% de los árboles pierden su follaje durante la época seca; la selva mediana caducifolia tiene la misma altura que la subcaducifolia pero se diferencian porque más del 75% de los árboles pierden su follaje durante la época seca, característica que comparte con la selva baja caducifolia pero esta última es característica de climas cálidos-semisecos y la vegetación arbórea tiene entre 4 y 20 metros de altura.

La vegetación secundaria arbustiva de selva se encuentra en el 18.2% de la superficie municipal, mientras que la vegetación arbórea de selva se encuentra en el 14.0%; en ambas se encuentran especímenes de la vegetación original (algunos de los tipos de selva) pero con indicios de que fue eliminada o perturbada al grado en que es modificada profundamente, la diferencia entre ellas es el tiempo que ha pasado desde dicha modificación: en el caso de la primera, predominan los arbustos por lo que es poco probable que regrese a la vegetación original, pero en la segunda, predominan los árboles, lo que indica que es una fase madura que tiene altas probabilidades de regresar a la vegetación original.

Al respecto de las selvas, en la región se han registrado 1,100 especies de plantas, incluidas en 124 familias y se caracteriza por formar parte de dos regiones zoogeográficas: la neártica y la neotropical, aunque la mayoría de las especies son de transición entre ellas. Esta comunidad vegetal forestal es densa al grado de que, en la época de lluvia, incluso en las horas de mayor insolación, el suelo se encuentra en condiciones de penumbra, condición agravada porque los árboles del estrato dominante pueden tener más de 20 metros de altura, con troncos derechos que se ramifican a partir de la mitad o incluso hasta lo alto de la bóveda.

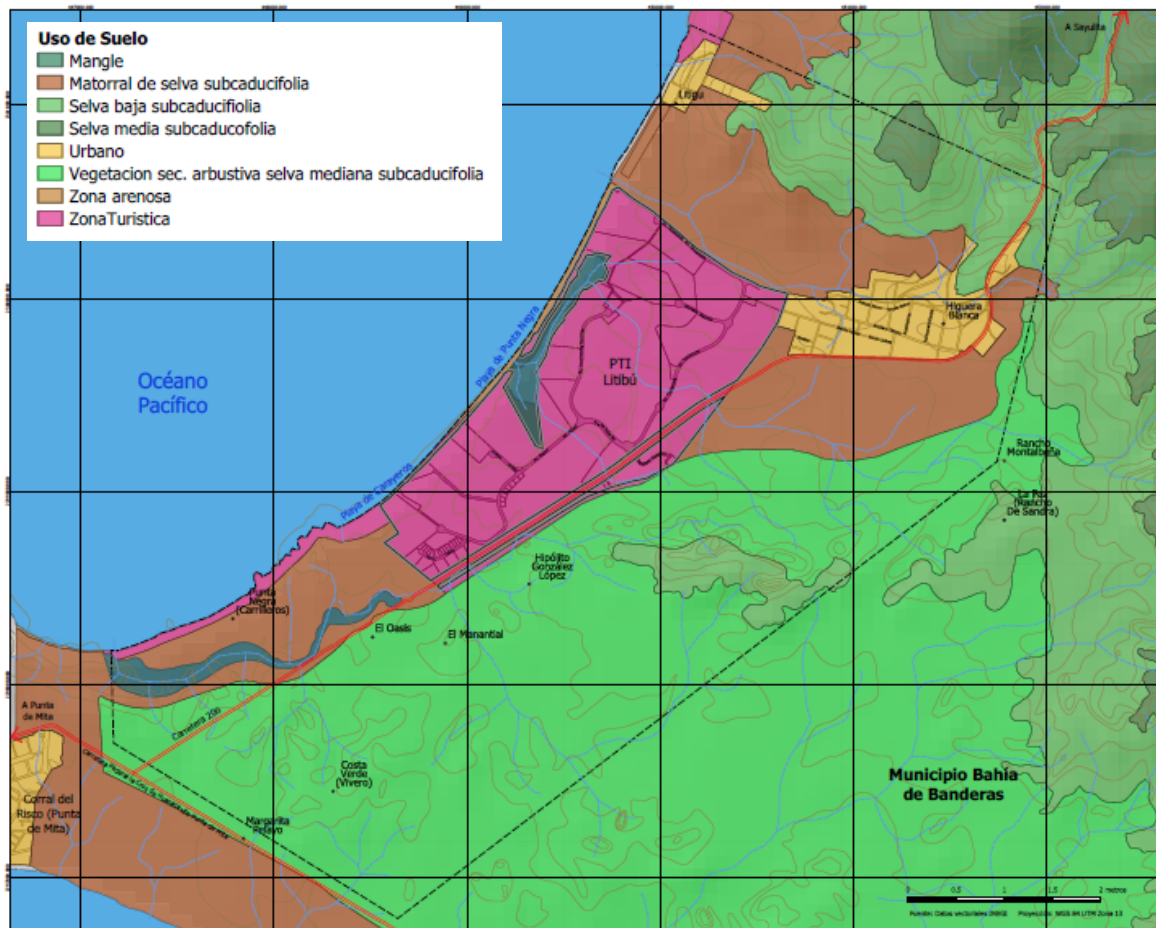
La vegetación selvática seca es uno de los ecosistemas más amenazados del país y del mundo, debido al fomento agropecuario y ganadero que necesita grandes extensiones de terreno para llevarse a cabo, lo que provoca su deforestación; de la misma forma, la infraestructura del turismo a gran escala ha contribuido a su pérdida. Este tipo de ecosistema es una limitante para el desarrollo urbano y turístico por su fragilidad y por la importancia que tiene con respecto a otros ecosistemas.

El matorral de selva subcaducifolia está conformado por comunidades vegetales dominadas por arbustos con altura menor a 4 metros que caracterizan a los climas secos. Esta vegetación es característica en la transición entre selva mediana y baja, ambas presentes en la zona de estudio.

El manglar ocupa una superficie menor a 0.1% municipal, principalmente en los sistemas estuarinos de la bahía y alrededor del área de estudio se observa manglar de borde o marginal ya que crece en contacto directo con el mar por lo que alcanza menor altura que

otros tipos. De acuerdo con documentación de 2006, en la zona de estudio se podían observar las cuatro especies de mangle presentes en el país: mangle blanco (*Conocarpus erecta*), mangle negro (*Avicennia germinans*), mangle rojo (*Rhizophora mangle*) y Majahual (*Laguncularia racemosa*), estos dos últimos en menor medida. Dado que este tipo de vegetación se desarrolla en un humedal, está protegido por la NOM-022-SEMARNAR-2001; sin embargo, la vegetación de este tipo se limita al estero sin estar dentro del PTI Litibú.

Plano 7. Uso de suelo y vegetación



Fuente: Elaboración con base en información del FONATUR e INEGI, 2019.

2.2. Medio ambiente

La principal problemática ambiental de Bahía de Banderas es la contaminación del agua subterránea y superficial; la primera por la infiltración de agroquímicos usados en los valles agrícolas del municipio y por los lixiviados de la basura que no tiene un sitio de disposición específico; y la segunda por las descargas de aguas negras y grises al mar y a los escurrimientos perennes e intermitentes del municipio, por lo que presentan importantes grados de contaminación.

Otro importante problema es el desmonte o tala furtiva de la selva para habilitarlas para uso urbano, agrícola o turístico; esta situación se presenta al norte del polígono del PTI Litibú donde se encuentran asentamientos turísticos sin planeación que demandan servicios e infraestructura urbana y que no son proporcionados a través de estándares de sustentabilidad medioambiental.

2.2.1. Residuos sólidos

La mayoría de los desechos sólidos que produce el PTI Litibú son clasificados como no peligrosos y de tipo urbano, con una composición general de papel, cartón, vidrio, madera, envases y empaques plásticos, metales y residuos alimenticios. Se estima un promedio de 3.6 kg de desechos sólidos por unidad de alojamiento al día, lo que significa un total de 14.99 toneladas diarias en la máxima saturación del PTI; estos desechos son llevados al sitio de disposición final en el relleno sanitario de Los Brasiles.

Dada la reciente apertura del relleno sanitario, en la zona de estudio aún prevalecen algunas problemáticas relacionadas con la disposición y manejo de residuos sólidos como enterrar, quemar la basura o utilizar las selvas y barrancas como depósitos, situación de peligro ambiental, ya que genera contaminación al suelo y al agua por la infiltración de los lixiviados y aumenta la emisión de contaminantes a la atmósfera. Estas conductas deberán revertirse en el corto plazo al implementar un sistema de recolección de residuos sólidos en las localidades rurales, atribución del Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Los residuos peligrosos están integrados principalmente por dos productos: los residuos biológico-infecciosos que pueden generar los servicios médicos de los hoteles y los utilizados para el control de fauna nociva. En ambos casos deben ser manejados por empresas especializadas de acuerdo con la normatividad vigente.

2.2.2. Residuos líquidos

Aproximadamente el 80% del agua potable utilizada es vertida a la red de drenaje sanitario como aguas residuales que provienen de las actividades recreativas, comerciales y habitacionales con las que cuenta el PTI; de acuerdo con la normatividad en la materia, el desarrollo cuenta con sistemas de tratamiento secundario del agua, que posteriormente se utiliza para el riego de las áreas verdes al interior.

Actualmente esta es la principal problemática de la zona, ya que la localidad de Higuera Blanca descarga las aguas negras directamente al mar desde la caja colectora, así como es utilizado como sistema de drenaje por las localidades dispersas al norte de la localidad que no cuentan con este servicio.

2.2.3. Emisiones de ruido y a la atmósfera

La Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición, en su punto

5.4 establece que el ruido emitido no puede rebasar los 68 dB(A) entre las 06:00 y las 22:00 horas, normatividad que el PTI Litibú respeta cabalmente.

El principal emisor de contaminantes a la atmósfera son los equipos de calentamiento directo o indirecto, que existen en todas las zonas del proyecto; el mantenimiento correctivo y preventivo adecuado de estos aparatos estará a cargo de los concesionarios, condóminos y hoteleros para minimizar sus emisiones y asegurar su buen funcionamiento.

2.3. Riesgos y vulnerabilidad

2.3.1. Riesgos naturales

2.3.1.1. Ciclones tropicales

La localización de Nayarit en el Océano Pacífico Tropical Oriental, una de las ocho zonas ciclogénicas del mundo, lo hace susceptible a la afectación por los ciclones tropicales, depresiones, tormentas y huracanes que se generan en la región y que tienen como beneficio ambiental el trasladar agua desde el mar hacia el interior del continente. Los ciclones tropicales tienen tres principales factores de riesgo: lluvias torrenciales que pueden alcanzar 250 mm de precipitación diaria y que se intensifican al entrar a tierra por efecto de las montañas; la marejada ciclónica puede alcanzar seis metros de altura y afectar una longitud de 80 km de costa, condiciones que empeoran si la costa es poco profunda; y los vientos que pueden alcanzar hasta 250 km/h y destruir las edificaciones que no fueron diseñadas o que no tienen los materiales para resistir esta fuerza.

En general, Nayarit tiene un periodo de recurrencia de huracanes de ocho a diez años, lo que se considera un riesgo medio, los cuales se presentan en los meses de junio y julio. En los últimos diecinueve años (2001-2019), ha habido cinco eventos meteorológicos con categoría IV o V que han afectado directamente el territorio estatal: Kenna en 2002, John en 2006, Odile en 2014, Patricia en 2015 y Willa en 2018, que se presentaron en los meses de septiembre y octubre.

Tabla 2. Eventos meteorológicos categoría IV y V que afectaron a Nayarit, 2001-2019

Año	Periodo	Nombre	Categoría	Vientos máximos (km/h)		Localidad donde tocó tierra	Zona de afectación
				Sostenidos	En racha		
2002	21 a 25 de octubre	Kenna	H 5	270	325	San Blas, Nayarit	Nayarit, Jalisco, Durango, Zacatecas
2006	28 de agosto a 4 de septiembre	John	H 4	215	265	Mulegé, Baja California Sur	Baja California, Baja California Sur, Colima, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Oaxaca, Sinaloa y Sonora

Año	Periodo	Nombre	Categoría	Vientos máximos (km/h)		Localidad donde tocó tierra	Zona de afectación
				Sostenidos	En racha		
2014	10 a 17 de septiembre	Odile	H 4	215	260	Los Cabos, Baja California Sur	Baja California, Baja California Sur, Colima, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Oaxaca y Sinaloa
2015	20 a 24 de octubre	Patricia	H 5	325	400	Ciuxmala, El Estrecho, La Manzanilla y Melaque, Jalisco	Baja California, Baja California Sur, Colima, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Oaxaca, Sinaloa y Sonora
2018	29-24 de octubre	Willa	H5	260	315	Isla del Bosque, Sinaloa.	Nayarit y sur de Sinaloa.

Fuente: Elaboración propia con base en la Información Histórica de Ciclones Tropicales del Sistema Meteorológico Nacional, 2019

2.3.1.2. Tsunamis o maremotos

El 3 de junio de 1932 ocurrió el primer tsunami registrado en México, originado por un sismo de 8.2 grados de magnitud en la escala de Richter en las costas de Colima y Jalisco, a los que siguieron dos réplicas de 7.2 y 7.3 grados de magnitud, donde también se registraron tsunamis en Manzanillo, Cuyutlán, Barra de Navidad y San Blas, este último municipio de Nayarit, cuyo puerto se registró parcialmente inundado.

A partir de este momento, se registraron otros tres tsunamis: el 29 de noviembre de 1975, el 14 de enero de 1978 y el 9 de octubre de 1995 que oscilaron entre los 7.2 y 7.6 grados de magnitud en la escala de Richter y afectaron al municipio jalisciense colindante de Puerto Vallarta. A pesar de que el último fenómeno se registró hace más de veinte años, es importante considerar que su periodo de retorno es entre 25 y 50 años y que el océano Pacífico tiene una doble condición de riesgo: es receptora de tsunamis de origen lejano y genera tsunamis locales.

De acuerdo con el Atlas de Riesgos municipal vigente, la zona de alto peligro por tsunami es la costera de Punta Mita, Bucerías y Nuevo Vallarta, por lo que el PTI Litibú tendría una ligera vulnerabilidad ante estos fenómenos por su cercanía a las zonas de peligro.

2.3.1.3. Inundaciones

Las inundaciones en Bahía de Banderas son causadas por los cuerpos de agua fluviales perennes e intermitentes que reciben caudal de las zonas montañosas, pero afectan a las zonas urbanas donde no se ha respetado el derecho de vía federal del cuerpo hídrico o en zonas con alto volumen de azolve acumulado que no permite el flujo de los cuerpos de agua hacia la costa.

La localidad de Higuera Blanca presenta esta situación en la zona noreste, donde confluyen dos arroyos hacia la costa y se encuentran con elementos de fricción que impiden su tránsito, por lo que también presenta riesgo de arrastre de lodos o deslaves de suelos, afectando principalmente las calles de Juan Escutia, Pátzcuaro y Carrillero.

2.3.1.4. Sequías e incendios

El Monitor de Sequías en México del Servicio Meteorológico Nacional ha registrado cuatro años con evidencia de sequía en Bahía de Banderas desde el 2008: en 2008 se presentó una sequía severa que dejó expuestas 72,800 ha, lo que ocasionó pérdidas en cultivos; en 2009, 2010 y 2012 la sequía se presentó como un año anormalmente seco, lo cual se considera normal e indicio del fin de periodo de sequía.

2.3.1.5. Fallas y fracturas

Una falla es la ruptura de la corteza terrestre donde se registra desplazamiento entre los bloques y puede ser lateral, lateral inversa y rotacional, mientras que una fractura es la ruptura de la corteza terrestre donde no ha habido desplazamiento entre los bloques, de acuerdo con la Carta de Interpretación Geológica del INEGI. Hay presencia de ambas formaciones geológicas en el municipio en las cercanías de las localidades, especialmente en la zona de Valle de Banderas y en la zona costera sur.

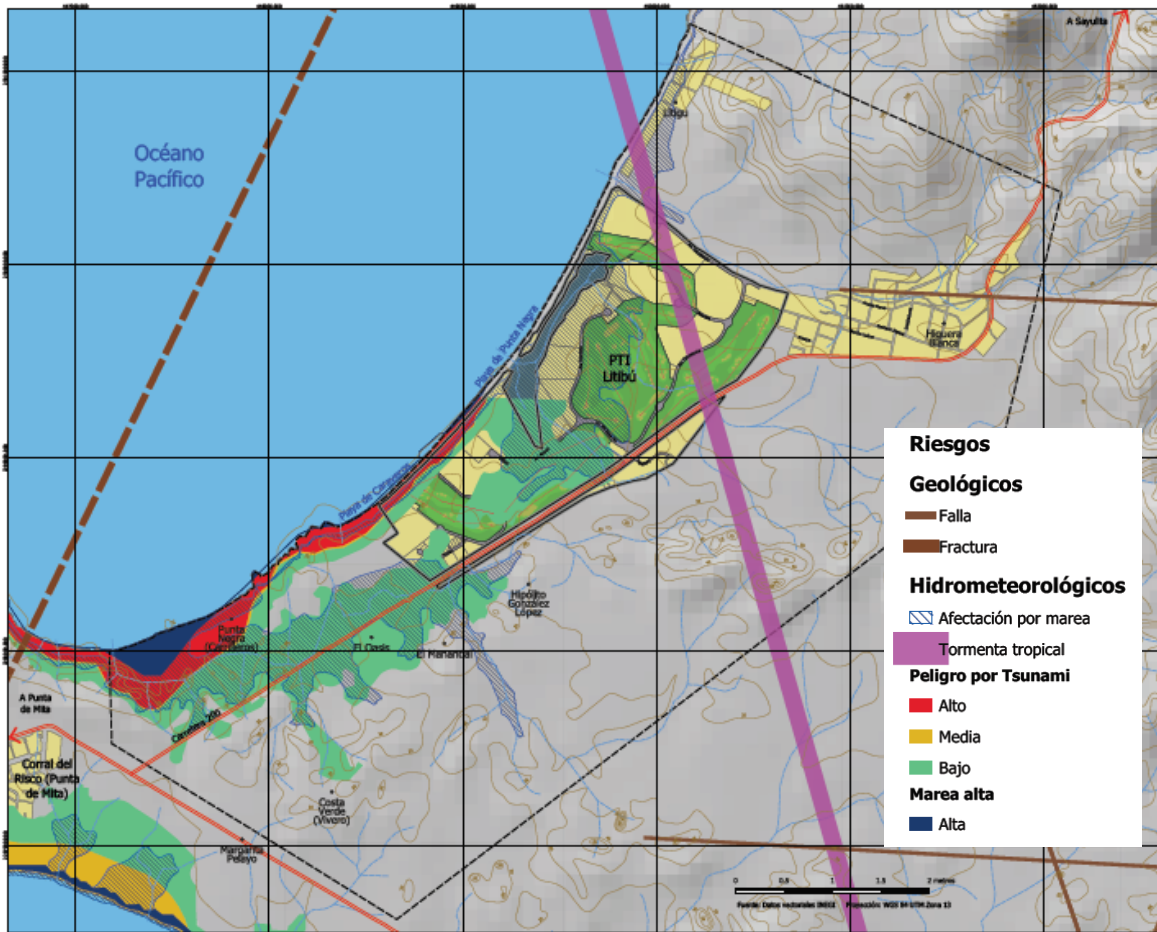
En las inmediaciones del polígono PTI Litibú, se encuentra una fractura intermitente en Punta Mita que cruza por el centro de la mancha urbana con dirección noreste-suroeste y en Higuera Blanca hay una falla que cruza gran parte de la localidad en sentido Oeste-Este; la peligrosidad de ambas no ha sido determinada ya que no han presentado actividad reciente, pero se requiere un diagnóstico que permita establecer obras y acciones en materia de protección civil que disminuyan el riesgo a la población.

2.3.1.6. Sismos

El municipio de Bahía de Banderas, debido a su fisiografía y geología, se encuentra en una zona de alta sismicidad: la subducción de la placa de Rivera bajo la Placa de Norteamérica ha generado un total de nueve sismos de magnitud mayor a 5.0 en la escala de Richter, todos ellos anteriores a 1995. En Nayarit ocurren un promedio de 5.3 sismos al año, teniendo como muestra el periodo 2006-2019 ninguno de ellos en Bahía de Banderas y solo dos con magnitud superior a 5.0: el 21 de enero de 2007 se registró un sismo de magnitud 5.4 a 125 km al suroeste de Villa Hidalgo, Santiago Ixcuintla, Nayarit y otro el 11 de febrero del mismo año con una magnitud de 5.3 registrado a 129 km al Oeste de la mencionada localidad. De acuerdo con los datos proporcionados, Nayarit es una zona de sismicidad frecuente de baja intensidad.

El Atlas de Riesgos vigente determina que Bahía de Banderas tiene un peligro por sismos de categoría muy baja con un periodo de retorno de 10 años, zona en donde se ubica el PTI Litibú, y baja con una categoría de retorno de 100 años.

Plano 8. Riesgos en el área de estudio del PTI Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en el Atlas de Riesgos de Bahía de Banderas

2.4. Aspectos demográficos

2.4.1. Características demográficas principales

2.4.1.1. Tamaño de población y dinámica demográfica

En prospectiva, la dinámica poblacional en el estado de Nayarit ha ido cambiando, teniendo una población de 824,643 habitantes en el año 1990, los que aumentaron a 920,185 para el año 2000, a poco más de un millón de habitantes en 2010 y alcanzando un total de 1,181,050 pobladores en 2015, según datos del INEGI. Asimismo, en este periodo, la tasa de crecimiento que tuvo la entidad fue de 1.1% entre 1990 y 2000, de 1.6% entre 2000 y 2010 y de 1.8% entre 2010 y 2015.

Por su parte, el municipio de Bahía de Banderas ha tenido un acelerado crecimiento poblacional durante el mismo periodo, siendo que en 1990 su población era de 39,643 habitantes, los cuales aumentaron a 59,808 en 2000, misma que se duplicó en 2010 con 124,205 personas y para 2015 alcanzó los 150,250 habitantes. De esta manera, el municipio presentó una tasa de crecimiento media anual mayor que el estado durante los tres

periodos revisados: 4.0% en la década de los noventa, 7.3% en la cohorte temporal 2000-2010 y 3.9% en el último quinquenio; esto se puede explicar con el crecimiento y consolidación del destino turístico de Nuevo Vallarta, donde ha aumentado la inversión en el sector, promoviendo la generación de empleo forma y, en consecuencia, la atracción de población.

Con respecto a Litibú, su área de influencia creció de 603 habitantes en 1990, teniendo como base solo la localidad de Higuera Blanca, a 1,878 habitantes en 2015, de los cuales el 96.59% concentran su residencia en la localidad mencionada, y el resto en otras localidades pequeñas. Respecto al municipio, la zona tuvo un mayor incremento con una tasa de crecimiento del 6.1% en el periodo 2010-2015; sin embargo, por su reducido número de habitantes, la participación de la localidad ha disminuido de 1.5% a 1.2% con respecto al total municipal. No obstante, aunque su población es reducida, a medida que se desarrollen los centros turísticos de la Riviera Nayarit, se prevé que aumentarán los residentes en la región.

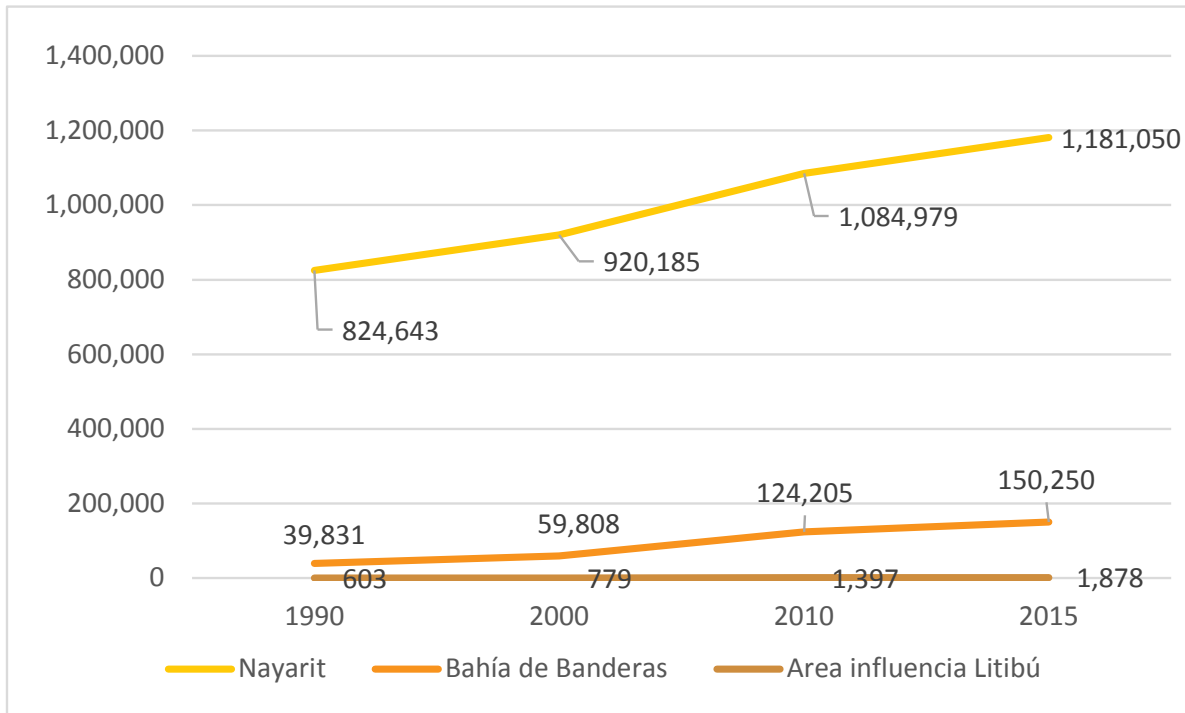
Tabla 3. Población total y tasa de crecimiento media anual, 1990-2015

Demarcación territorial	Población total				Tasa de crecimiento medio anual (%)		
	1990	2000	2010	2015	1990-2000	2000-2010	2010-2015
Nayarit	824,643	920,185	1,084,979	1,181,050	1.1	1.6	1.8
Bahía de Banderas	39,831	59,808	124,205	150,250	4	7.3	3.9
Área influencia Litibú	603	779	1,397	1,878	2.5	5.8	6.1
Higuera Blanca	603	755	1,360	1,814	2.2	5.9	5.9
Punta Negra (Carrilleros)	0	15	15	20	-	0	5.9
Litibú	0	9	13	18	-	3.6	6.7
El Manantial	0	0	1	5	-	-	-
El Oasis	0	0	3	9	-	-	-
Hipólito González López	0	0	2	5	-	-	-
Costa Verde [Vivero]	0	0	3	7	-	-	-
Porcentaje del área de estudio de Litibú en el municipio	1.5	1.3	1.1	1.2			

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y la Encuesta Intercensal 2015, INEGI y las Proyecciones de Población de México a nivel localidad, 2010 – 2030, CONAPO

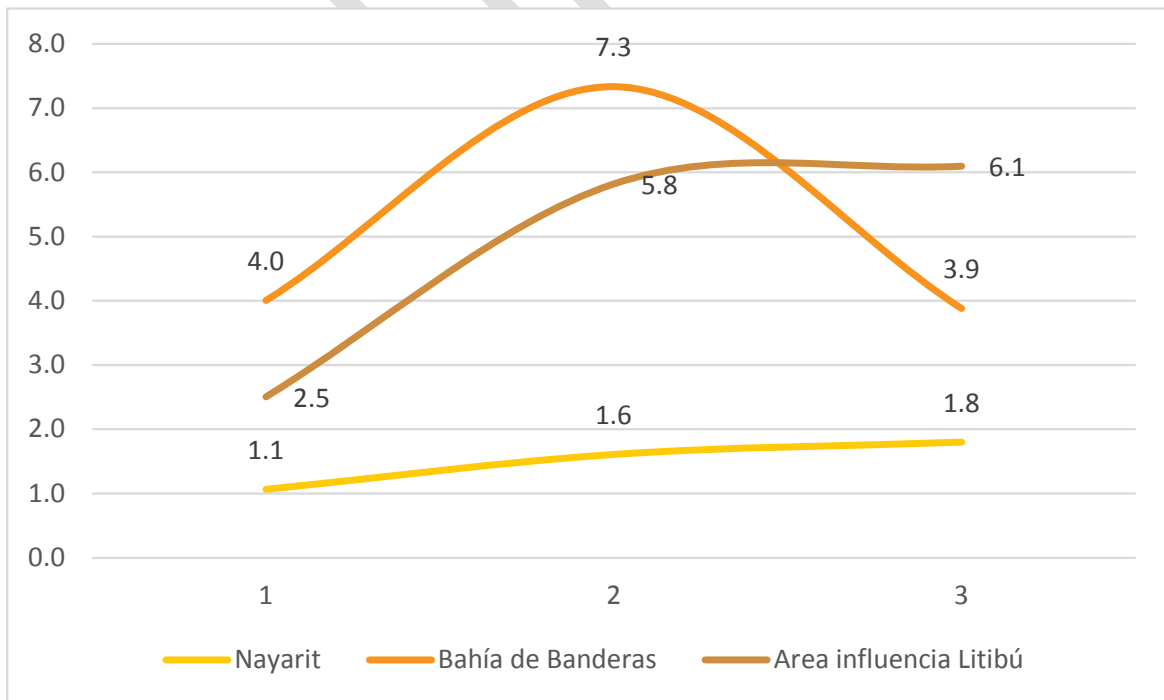
A partir de las gráficas de comportamiento poblacional y de tasa de crecimiento media anual, se pueden identificar patrones del comportamiento de la zona de estudio de Litibú con respecto al municipio y, a su vez, con la tendencia estatal. De esta manera, se tiene que entre 2010 y 2015, el municipio aumentó su participación en la entidad, y su tasa de crecimiento está por encima del promedio. Para el año 1990, la participación porcentual del municipio en la población del estado fue de 4.8%, que aumentó a 6.5% para el año 2000, a 11.4% en 2010 y 12.7% en 2015, lo que representa un incremento de 7.9 puntos porcentuales entre 1990 y 2015.

Gráfica 2. Comportamiento poblacional, 1990-2015



Fuente: Estimación propia con base en los Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y la Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

Gráfica 3. Tasa de crecimiento media anual, 1990-2015



Fuente: Estimación propia con base en los Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y la Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

En comparación, el área de estudio del PTI Litibú ha tenido un crecimiento menor en términos de su población absoluta, con respecto a su tasa de crecimiento, entre 2000 y 2010, se duplicó con respecto a la década pasada para alcanzar un ritmo de 5.8% anual, debido al crecimiento de la localidad Higuera Blanca, mientras que entre 2010 y 2015 la tasa de crecimiento fue de 6.1%. Dicha dinámica de crecimiento se asocia con el desarrollo turístico, por lo que presenta una tasa mayor al promedio municipal durante el último quinquenio.

Esta dinámica de crecimiento entre 1990 y 2000, se representa con un crecimiento de 95,542 habitantes en Nayarit, mientras que en el mismo periodo el municipio de Bahía de Banderas tuvo un incremento neto de 19,977 personas, contribuyendo con el 20.9% del incremento poblacional del estado. Entre 2000 y 2010, Nayarit aumentó su población 164,794 habitantes y Bahía de Banderas aumentó 64,397 habitantes, representando el 39.1% del incremento estatal. Entre 2010 y 2015 el incremento del estado fue de 96,071 personas, y el del municipio de 26,045 personas, por lo que su participación fue del 27.1%.

Por su parte, el área de estudio de Litibú creció 176 habitantes entre 1990 y 2000, y 618 habitantes entre 2000 y 2010; en el último quinquenio, se estima el crecimiento en 481 pobladores. Se observa que en la década 2000-2010 ocurre el mayor incremento con un 79.3% de los habitantes, respecto al total de 2000, aunque en los últimos años el incremento porcentual fue de 34.4%, por lo que podría estimarse un incremento similar al del periodo 2000-2010.

Tabla 4. Incremento neto y porcentual de la población total, 1990-2015

Demarcación territorial	Incremento neto			Incremento porcentual		
	1990-2000	2000-2010	2010-2015	1990-2000	2000-2010	2010-2015
Nayarit	95,542	164,794	96,071	11.6	17.9	8.9
Bahía de Banderas	19,977	64,397	26,045	50.2	107.7	21
Área influencia Litibú	176	618	481	29.2	79.3	34.4
Higuera Blanca	152	605	454	25.2	80.1	33.4
Punta Negra (Carrilleros)	15	0	5	-	0	33.3
Litibú	9	4	5	-	44.4	38.5
El Manantial	0	1	4	-	-	-
El Oasis	0	3	6	-	-	-
Hipólito González López	0	2	3	-	-	-
Costa Verde [Vivero]	0	3	4	-	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y la Encuesta Intercensal 2015, INEGI y las Proyecciones de Población de México a nivel localidad, 2010 – 2030, CONAPO.

2.4.1.2. Distribución por sexo y edad

Con respecto a la proporción entre hombres y mujeres, en el área de estudio de Litibú, históricamente existe una mayor cantidad de hombres que de mujeres, que en 2015 representaron sólo el 47.7% de la población total. Así, en el área de influencia de Litibú, por cada 100 mujeres hay entre 101 y 109 hombres, patrón histórico que se observa desde 1960, lo cual podría sugerir un efecto de la inmigración que genera el área de estudio como lugar de atracción por motivos laborales.

Tabla 5. Distribución por sexo e índice de masculinidad, 1990-2015

Año	Población total	Hombres (%)	Mujeres (%)	Índice de masculinidad ¹
1990	603	50.2	49.8	101
2000	779	52.2	47.8	109.4
2010	1,388	51.7	48.3	107.2
2015	1,814	52.3	47.7	109.5

1-Expresa el número de hombres por cada 100 mujeres

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y la Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

En la siguiente tabla se hace una estimación de la población por localidad, sexo e índice de masculinidad con base en los datos censales de 2010 extrapolados a 2015. En ella se observa que en todas las localidades hay una mayor proporción de hombres que de mujeres, principalmente en las localidades de menor tamaño.

Tabla 6. Distribución por sexo e índice de masculinidad por localidad, 2015

Demarcación territorial	Población por sexo			Índice de masculinidad ¹
	Total	% Hombres	% Mujeres	
Nayarit	1,181,050	49.6	50.4	98.5
Bahía de Banderas	150,250	50.9	49.1	103.7
Área influencia Litibú	1,397	51.7	48.3	107
Higuera Blanca	1,360	51.5	48.5	106.1
Punta Negra (Carrilleros)	15	66.7	33.3	200
Litibú	13	61.5	38.5	160
El Manantial	1	100	0	-
El Oasis	3	33.3	66.7	50
Hipólito González López	2	50	50	100
Costa Verde [Vivero]	3	33.3	66.7	50

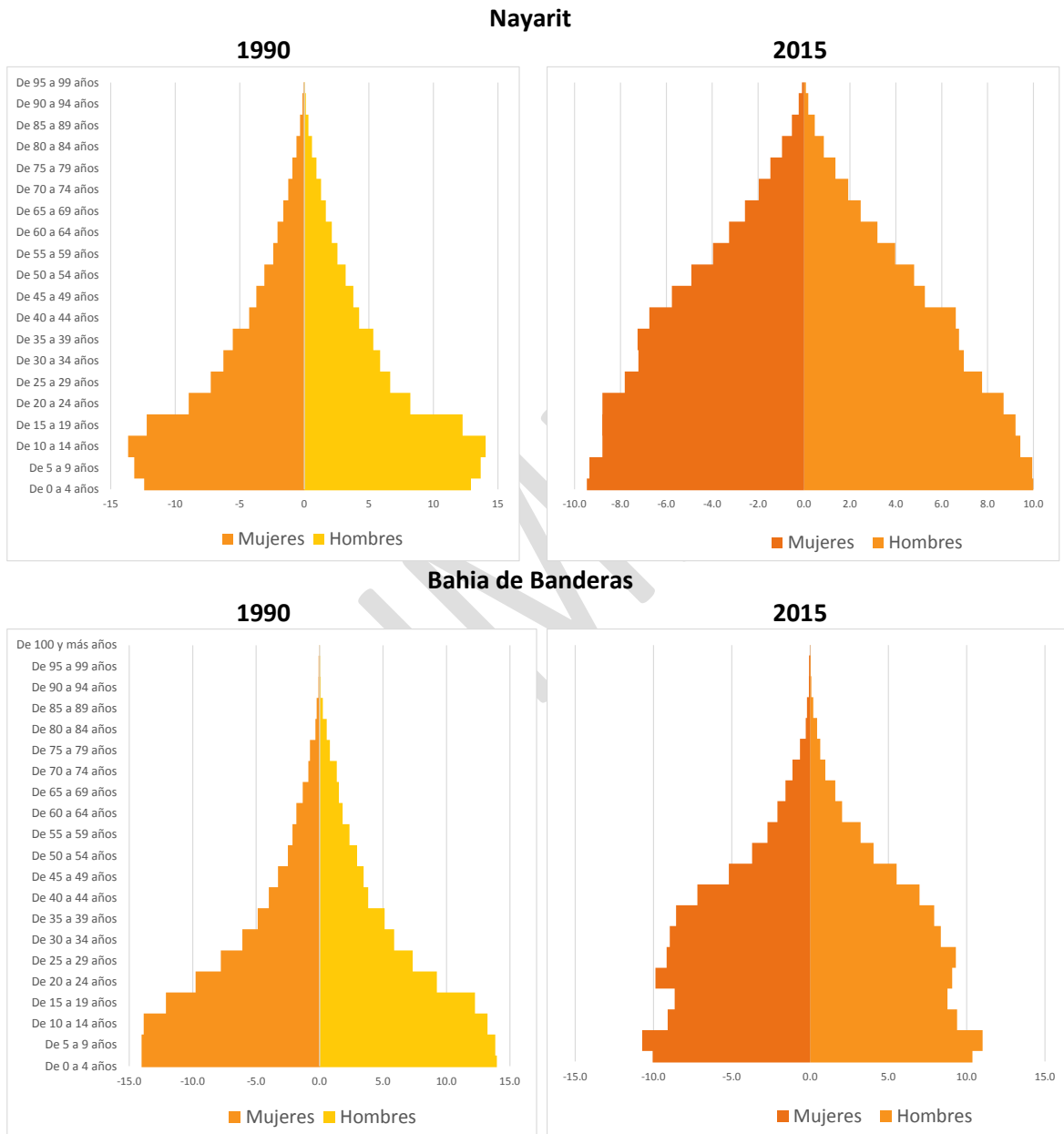
1-Expresa el número de hombres por cada 100 mujeres

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y la Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

Con respecto a la estructura por grupos de edad, se observa que en los últimos 25 años se presentan cambios en su composición: para 1990 en el estado de Nayarit, la proporción de menores de 15 años fue de 39.9% que disminuyó a 28.5% para el año 2015; la proporción de habitantes de 15 a 64 años creció en los mismos años de 55.1% a 63.9%, lo que es

congruente con el crecimiento natural de la población y que tiene como consecuencia su integración al grupo económicamente activo; por su parte, los adultos mayores pasaron de 5% a 7.6%.

Gráfica 4. Pirámides de población, 1990-2015



Excluye a la población de edad no especificada

Fuente: Elaboración propia con base en el IX Censo de Población y Vivienda, 1990 y la Encuesta Intercensal, 2015, INEGI.

En Bahía de Banderas, la proporción de menores de 15 años pasó de 41.5% a 30.3% entre 1990 y 2015; la de habitantes de 15 a 64 años aumentó de 54.3% a 65.7% y de adultos mayores se redujo de 4.2% a 4%, debido al aumento en el volumen de migrantes que se

trasladan al municipio por motivos laborales, lo que implica un mayor aumento de hombres de entre 20 y 40 años. Dicha situación también se refleja en la zona de influencia de Litibú, donde 47% de los habitantes tenía menos de 15 años en 1990 y disminuyó a 32.1% en 2015; al igual que en el municipio, la proporción de adultos en edades activas aumentó de 48% a 63% en este periodo y de adultos mayores pasó de 5% a 4.8% en los mismos años.

2.4.1.3. Razón de dependencia

Una medida que permite conocer de forma sintética los efectos de la estructura de edades en una población es el índice de dependencia, que da cuenta de la dependencia de grupos de edad que no trabajan (menores de 15 años y mayores de 65 años), respecto a la población que está en edad de laborar (de 15 a 64 años).

En Nayarit, de 1990 a 2015, disminuyó la proporción de niños y jóvenes de 39.9% a 28.5%, y en cambio, aumentó de 55.1% a 63.9% el de las personas en edad económicamente activa; también aumentó la proporción de adultos mayores de 5.0% a 7.6%. De esta forma, disminuyó la dependencia de menores de 15 años de 72.5 por cada cien adultos en 1990 a 44.6 por cada cien adultos en 2015, mientras que aumentó la dependencia de adultos mayores de 9.1 a 12 por cada cien adultos. Por tanto, la dependencia total disminuye en esos años de 81.6 a 56.5 por cada cien adultos.

En el municipio se presenta una situación similar, donde la proporción de niños y jóvenes disminuye de 41.5% a 30.3% entre 1990 y 2015, así como la de adultos mayores de 4.2% a 4.0%, mientras que aumenta la proporción de adultos en edad activa de 54.3% a 65.7%. De esta forma, la dependencia de niños y jóvenes pasó de 76.4 por cada 100 adultos en 1990 a 46.2 en 2015, y la dependencia de adultos mayores bajó de 7.88% a 6.1%, por lo que la dependencia total se redujo de 84.1 a 52.3 por cada cien adultos, menor al promedio del estado.

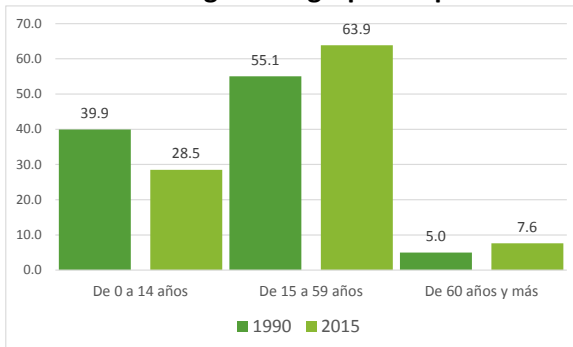
En la zona de Litibú, los índices de dependencia presentan la misma tendencia en el periodo 1990-2015: la proporción de menores de 15 años disminuyó de 47.0% a 32.1% en los mismos años, aumentó la proporción de adultos de 38.0% a 60.0% y disminuyó la de edad adulta mayor de 15.0% a 4.8%. La dependencia disminuyó de 168.2 dependientes por cada cien adultos en 1990 a 58.7 por cada cien adultos en 2015, siendo la mayor reducción de los niños y jóvenes de 123.7 a 51 dependientes por cada cien.

Por localidad se observa que entre el 50% y 60% de los habitantes se encuentran en el estrato de edad activa, principalmente en Higuera Blanca, por lo que la dependencia es del 58.2%, porcentaje mayor al promedio municipal (52.3%) y estatal (56.5%).

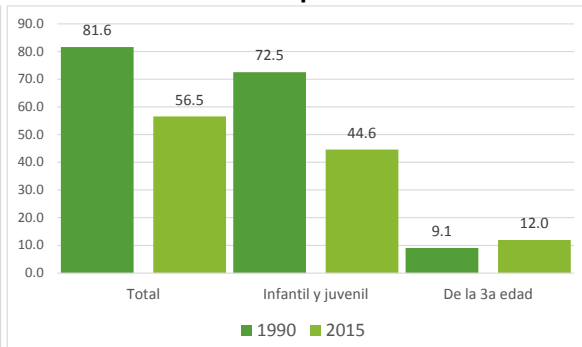
Gráfica 5. Población por grupos de edad y razón de dependencia, 1990 y 2015

Nayarit

Distribución en grandes grupos de población

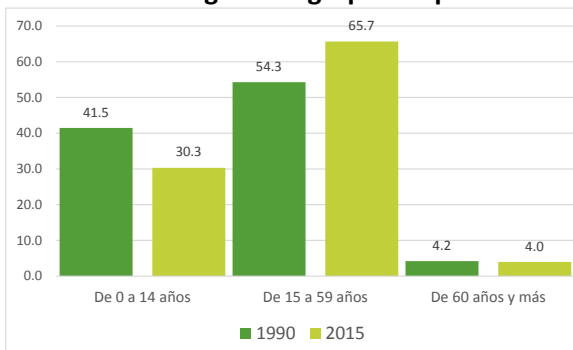


Razón de dependencia

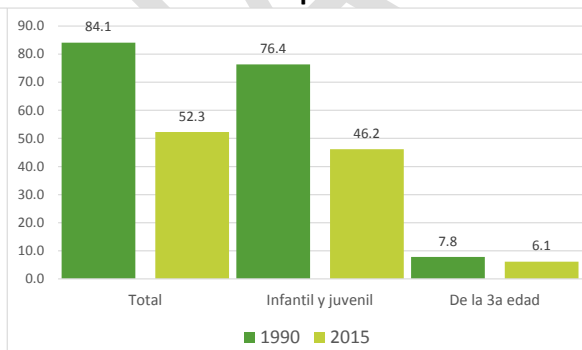


Bahía de Banderas

Distribución en grandes grupos de población

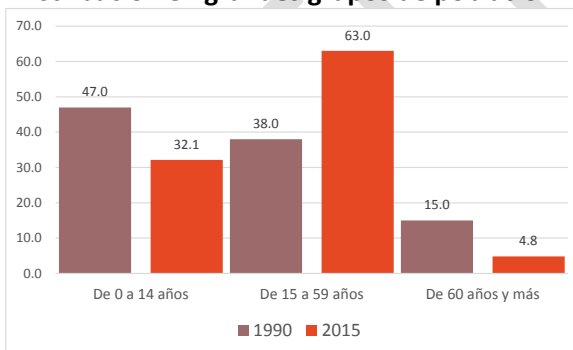


Razón de dependencia

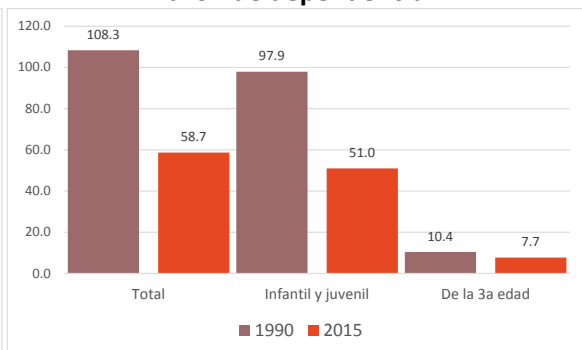


Área de estudio de Litibú

Distribución en grandes grupos de población



Razón de dependencia



Excluye a la población de edad no especificada

Fuente: Elaboración propia con base en el IX Censo de Población y Vivienda, 1990 y la Encuesta Intercensal, 2015, INEGI.

Tabla 7. Población por grandes grupos de edad y razón de dependencia, 2015

Demarcación territorial	Población total	Grupos de edad			Razón de dependencia		
		De 0 a 14 años	De 15 a 64 años	De 65 años y más	Total	Infantil y juvenil	De la 3a edad
Nayarit	1,180,575	28.5	63.9	7.6	56.5	44.6	12
Bahía de Banderas	150,202	30.3	65.7	4	52.3	46.2	6.1
Área influencia Litibú	1,878	24	47.2	3.8	58.9	50.8	8
Higuera Blanca	1,814	24.4	47	3.3	58.7	51.8	6.9
Punta Negra (Carrilleros)	20	10	35	30	114.3	28.6	85.7
Litibú	18	0	61.1	11.1	18.2	0	18.2
El Manantial	5	40	60	20	100	66.7	33.3
El Oasis	9	22.2	55.6	22.2	80	40	40
Hipólito González López	5	20	60	20	66.7	33.3	33.3
Costa Verde [Vivero]	7	28.6	71.4	0	40	40	0

Excluye a la población de edad no especificada

Fuente: Elaboración propia con base en el IX Censo de Población y Vivienda, 1990 y la Encuesta Intercensal, 2015, INEGI.

2.4.1.4. Migración

En migración, se identifica un fenómeno demográfico generado por habitantes que han llegado a la zona de Litibú por la dinámica local. De acuerdo con los datos censales, 62.8% de la población del municipio Bahía de Banderas es originario de otra entidad contra un 35% como originaria, proporción elevada considerando que el promedio estatal es de 19.5%. Además, incluye un 1.7% de población nacida en Estados Unidos y un 0.6% perteneciente a otro país.

Asimismo, se identifica que en el área de influencia de Litibú, la proporción de personas nacidas en otra entidad, aunque es menor que el promedio municipal, también es alta con un 40.5% contra un 59.5% nacidos en la entidad.

Tabla 8. Población por lugar de nacimiento, 2010

Demarcación territorial	Total		Lugar de nacimiento							
			En la entidad		En otra entidad		En Estados Unidos		En otro país	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Nayarit	1,076,697	100	852,522	79.2	209,581	19.5	13,328	1.2	1,266	0.1
Bahía de Banderas	121,797	100	42,612	35	76,453	62.8	2,029	1.7	703	0.6
Área influencia Litibú	1,359	100	809	59.5	550	40.5				
Higuera Blanca	1,313	100	782	59.6	531	40.4	-	-	-	-

Demarcación territorial	Total		Lugar de nacimiento							
			En la entidad		En otra entidad		En Estados Unidos		En otro país	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Punta Negra (Carrilleros)	10	100	1	10	9	90	-	-	-	-
Litibú	10	100	4	40	6	60	-	-	-	-
El Manantial	5	100	4	80	1	20	-	-	-	-
El Oasis	9	100	7	77.8	2	22.2	-	-	-	-
Hipólito González López	5	100	5	100	0	0	-	-	-	-
Costa Verde [Vivero]	7	100	6	85.7	1	14.3	-	-	-	-

Excluye a la población que no indicó su lugar de nacimiento

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda, 2010, INEGI.

Para el último quinquenio, 16.2% de los habitantes del municipio residían en otra entidad o país (21,776 habitantes) y 1.9% en otro municipio (2,090 habitantes). Las localidades de atracción son Higuera Blanca y Litibú.

Tabla 9. Población de cinco años y más por lugar de residencia en 2010, 2015

Demarcación territorial	Total		Lugar de residencia en marzo de 2010							
			En la misma entidad						En otra entidad o país	
	Total		En el mismo municipio		En otro municipio					
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Nayarit	1,062,102	100.0	999,297	94.1	969,348	97.0	29,949	3.0	62,805	5.9
Bahía de Banderas	134,412	100.0	112,636	83.8	110,546	98.1	2,090	1.9	21,776	16.
Área influencia Litibú	1,194	100.0	1,054	88.3					140	11.7
Higuera Blanca	1,142	100.0	1,014	88.8	-	-	-	-	128	11.2
Punta Negra (Carrilleros)	13	100.0	12	92.3	-	-	-	-	1	7.7
Litibú	13	100.0	10	76.9					3	23.1
El Manantial	5	100.0	5	100.0	-	-	-	-	0	0.0
El Oasis	9	100.0	4	44.4	-	-	-	-	5	55.6
Hipólito González López	5	100.0	4	80.0	-	-	-	-	1	20.0
Costa Verde [Vivero]	7	100.0	5	71.4	-	-	-	-	2	28.6

Excluye a la población que no indicó su lugar de nacimiento

Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Intercensal, 2015, INEGI.

2.4.1.5. Tamaño de localidad

En Nayarit hay un total de 2,700 localidades que se dividen en: 2,651 rurales de menos de 2,500 habitantes, que representan el 98.2% de las localidades y donde reside casi una tercera parte de la población (315,080 personas); 1.5% son localidades mixtas, en transición urbana-rural entre 2,500 y 15,000 habitantes, donde reside el 33.6% de la población (327,405 personas); y sólo hay nueve localidades urbanas de más de 15,000 habitantes, pero en ellas habita el 34.1% de la población total estatal, que asciende a 332,863 personas.

En el municipio se mantienen proporciones similares en la cantidad de localidades, pero no en la población que habita en ellas: 96.2% de las localidades son rurales (227 asentamientos), con 16.6% de la población (20,563 personas); siete son mixtas donde habita casi la mitad de los habitantes (61,009 personas) y dos son urbanas con 34.2% de los pobladores (42,633 personas). Por último, en Litibú, de las siete localidades que conforman el área de influencia, solo Higuera Blanca tiene más de mil habitantes, y concentra el 96.6% del total de la población.

Tabla 10. Población y localidades, 2010

Demarcación territorial	Variables	Total		Rural		Mixto		Urbano	
		Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Nayarit	Localidades	2,700	100.0	2,651	98.2	40	1.5	9	0.3
	Población	975,348	100.0	315,080	32.3	327,405	33.6	332,863	34.1
Bahía de Banderas	Localidades	236	100.0	227	96.2	7	3.0	2	0.8
	Población	124,205	100.0	20,563	16.6	61,009	49.1	42,633	34.3
Área influencia Litibú	Localidades	7	100.0	6	85.7	1	14.3	0	0.0
	Población	1,878	100.0	64	3.4	1,814	96.6	0	0.0

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda, 2010, INEGI.

2.4.1.6. Densidad poblacional

La evolución de la densidad de población indica que, a medida que se da un acelerado crecimiento poblacional, aumenta la densidad en el municipio para pasar de 0.5 habitantes por hectárea en 1990 a 2.0 en 2015, lo que indica que la densidad de población se cuadruplicó. La localidad de Higuera Blanca presenta valores de 13 habitantes por hectárea (hab/ha) en 1990 y de 39 hab/ha en 2015, densidad mayor al promedio municipal y estatal, y que representan un aumento de 26 habitantes por hectárea.

Tabla 11. Densidad de población, 1990-2015

Demarcación territorial	Superficie total (ha)	Densidad hab / Ha			
		1990	2000	2010	2015
Nayarit	1,465,253.5	0.6	0.6	0.7	0.8
Bahía de Banderas	76,754.2	0.5	0.8	1.6	2.0
Área influencia Litibú	106.0	5.7	7.3	13.2	17.7
Higuera Blanca	46.53	13.0	16.2	29.2	39.0

Demarcación territorial	Superficie total (ha)	Densidad hab / Ha			
		1990	2000	2010	2015
Punta Negra (Carrilleros)		31.43	0.0	0.5	0.5
Litibú	25.4	0.0	0.4	0.5	0.7
El Manantial	1.11	0.0	0.0	0.9	4.5
El Oasis	0.56343	0.0	0.0	5.3	16.0
Hipólito González López	0.72482	0.0	0.0	2.8	6.9
Costa Verde [Vivero]	0.2415	0.0	0.0	12.4	29.0

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010, la Encuesta Intercensal 2015, y el Marco Geoestadístico Nacional, 2010, INEGI.

2.4.2. Características sociodemográficas

2.4.2.1. Escolaridad

Uno de los elementos que permite ampliar el desarrollo y las capacidades de las personas es el grado de escolaridad, dado que la carencia o deficiencia de ésta, se asocia directamente con la desigualdad social y falta de oportunidades que subyacen a condiciones de pobreza.

En cuanto a las condiciones de analfabetismo, en Bahía de Banderas solo 3.1% de la población de 15 años y más (3,264 personas) no saben leer o escribir, menor en 2 puntos porcentuales al promedio estatal que es del 5.1%. De esta población, 50.5% son mujeres y 49.5% son hombres, menor que los promedios de 52.1% de mujeres y 47.9% de hombres en la entidad. En Litibú, 95.1% de la población de 15 años y más sabe leer y escribir, y solo 4.9% es analfabeta con una proporción mayor de hombres con 54.3%, que de mujeres con 45.7%.

Tabla 12. Población de quince años y más por condición de alfabetismo, 2015

Demarcación territorial	Población de 15 años y más	Condición de alfabetismo					
		Alfabeta		Analfabeta			
		Total	%	Total	%	% Hombres	% Mujeres
Nayarit	839,197	796,673	94.9	42,524	5.1	47.9	52.1
Bahía de Banderas	104,115	100,851	96.9	3,264	3.1	49.5	50.5
Área influencia Litibú	938	892	95.1	46	4.9	54.3	45.7

Excluye a la población que no indicó su condición de alfabetismo.

Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Intercensal, 2015, INEGI.

De acuerdo con el nivel de escolaridad, la población de Bahía de Banderas tiene un 4.8% de personas de 5 años y más que no tienen escolaridad, 0.8 puntos porcentuales menos que el promedio de la entidad (5.6%); 57.1% tiene escolaridad básica, por encima del promedio estatal que es de 53.5%; en cambio, 22.7% tiene educación media superior y 15.5% tiene educación superior, cuyas proporciones a nivel estatal son de 22.2% y 18.7%,

respectivamente, lo que demuestra condiciones prácticamente iguales en la educación media superior pero desfavorables para Bahía de Banderas en cuanto a la educación superior.

Tabla 13. Población de quince años y más por nivel de escolaridad, 2010

Demarcación territorial	Población de 15 años y más			Nivel de escolaridad		
	Total	Analfabeta	%	Sin escolaridad	Básica	Posbásica
Área influencia Litibú	956	65	6.8	6.5	73.0	17.6
Higuera Blanca	912	58	6.4	6.4	75.1	15.2
Punta Negra (Carrilleros)	13	4	30.8	30.8	46.2	23.1
Litibú	13	0	0.0	0.0	38.5	46.2
El Manantial	2	1	50.0	0.0	100.0	0.0
El Oasis	5	1	20.0	0.0	0.0	100.0
Hipólito González López	5	0	0.0	0.0	0.0	100.0
Costa Verde [Vivero]	6	1	16.7	0.0	0.0	83.3

Excluye a la población que no indicó su nivel de escolaridad

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda, 2010, INEGI.

En las localidades rurales circundantes al polígono del PTI Litibú el promedio de personas analfabetas es de 6.8%, sin escolaridad son el 6.5% de la población, aquellas sólo con escolaridad básica son el 73.0%, mientras que las personas con escolaridad media superior y superior son el 17.6% del total. Estas proporciones son muy diferentes a comparación de las municipales y estatales, lo que denota la falta de equipamiento de educación en la zona de estudio.

2.4.2.2. Marginación

Una forma de medir las desigualdades socioeconómicas es a través del uso de diversos índices que sintetizan distintos rasgos o variables que cuantifiquen las carencias que padece la población. Uno de los índices más populares es el de marginación, que resume la carencia de acceso a la educación y la salud, la residencia en viviendas inadecuadas y la carencia de bienes de primera necesidad²⁹.

Los indicadores del índice de marginación en 2015 para Nayarit y Bahía de Banderas muestran que el municipio tiene mejores condiciones socioeconómicas que el promedio estatal; sin embargo, el municipio aún presenta déficits importantes en las condiciones de las viviendas particulares habitadas, ya que el 37.47% cuentan con algún grado de hacinamiento; en ingresos menores a dos veces el salario mínimo vigente, que afectan al 25.76% de la población; y en la distribución de la población en localidades de menos de 5 mil habitantes (19.11%). Bahía de Banderas tiene un índice de marginación de -1.31 por lo

²⁹ El índice de marginación se construye a partir de los siguientes indicadores: porcentaje de la población que participa en el disfrute y acceso a una vivienda digna, al sistema educativo, ingresos monetarios suficientes para cubrir las necesidades básicas y en cuanto a localización geográfica, analiza la distribución de la población en localidades con menos de 5,000 habitantes. CONAPO, Índice de marginación por entidad federativa y municipio, 2010.

que se le clasifica como de muy bajo grado de marginación, lo que significa que tiene mejores condiciones socioeconómicas que el resto de los municipios de Nayarit y que la entidad en general.

En 2010³⁰ sólo se calculó el índice de marginación para tres de las localidades que conforman el área de estudio del PTI Litibú y, de acuerdo con estos resultados, se determina que la principal carencia de esta zona es la educación, ya que la localidad homónima registró que el 18.2% de los habitantes de 15 años y más no tienen la educación primaria completa, en comparación con el 23.1% en Higuera Blanca y 30.8% en Punta Negra, en todos los casos, el porcentaje es mayor que el promedio municipal de 14.7%.

Específicamente en Punta Negra, las condiciones son de mayor vulnerabilidad, ya que el 23.13% de su población es analfabeta y todas sus viviendas carecen de agua entubada, por lo que se determina que tiene un alto grado de marginación. En Higuera Blanca, el 13.3% de las viviendas no tienen refrigerador y 9.2% no tienen agua al interior, por lo que se calculó que tiene un grado medio de marginación. En la localidad Litigú, una tercera parte de las viviendas carecen de agua potable; sin embargo, se calificó con un grado muy bajo de marginación.

Para que estas localidades funcionen como centros de apoyo al desarrollo turístico de Litibú, se requiere ampliar la cobertura de los servicios básicos, principalmente el acceso al agua potable en la vivienda y la educación básica para la población en edades activas, con el fin de que logren integrarse al circuito económico turístico.

Tabla 14. Indicadores de marginación por localidad, 2010

Indicador	Higuera Blanca	Punta Negra	Litibú
% de población de 15 años y más analfabeta	4.7	23.1	0.0
% de población de 15 años y más sin primaria completa	23.1	30.8	18.2
% de ocupantes en VPH sin drenaje ni excusado	7.5	0.0	0.0
% de VPH sin energía eléctrica	1.4	0.0	0.0
% de VPH sin agua entubada	9.2	100.0	33.3
Promedio de ocupantes por cuarto en VPH	1.3	0.6	0.5
% de VPH con piso de tierra	4.2	0.0	0.0
% de VPH que no disponen de refrigerador	13.3	12.5	25.76
Índice de Marginación	-1.06	-0.74	-1.45
Grado de Marginación	Medio	Alto	Muy bajo

VPH: Viviendas particulares habitadas

Fuente: Índice de marginación, Consejo Nacional de Población, 2010.

³⁰ Estimaciones del CONAPO con base en el Censo de Población y Vivienda 2010; este indicador no se calculó en 2015 en donde la unidad mínima de información de la Encuesta Intercensal fue el municipio, y no se presentó un desglose de datos a nivel localidad o AGEB.

2.4.3. Integración sociodemográfica

El desarrollo turístico de Bahía de Banderas se convierte en un motivo de atracción de población migrante, donde dos de cada cinco habitantes nacieron en otra entidad, principalmente hombres que llegan a laborar en las localidades de la zona de influencia del PTI Litibú.

Las localidades del área de estudio son menores a 2,500 habitantes, siendo Higuera Blanca la localidad de mayor tamaño y la que potencialmente puede proporcionar servicios para toda el área de influencia de Litibú. La localidad en el siguiente rango de tamaño, Bucerías, se ubica a 50 kilómetros de distancia, por lo que la dotación de servicios de Higuera Blanca debe cubrir al conjunto de esta microrregión. Actualmente la localidad tiene 39 hab/ha, la mayor densidad poblacional de la zona.

Al respecto del área de estudio, existen dos fenómenos que resaltan: existió un rápido incremento de la población durante el periodo 1990-2015 y el número de dependientes en la estructura demográfica aún representan una mayor proporción respecto al promedio estatal y municipal. En cuanto a la escolaridad, el 4.9% de la población es analfabeta y el 6.5% no tienen ningún grado de escolaridad en 2010; la mayor parte de los habitantes tienen educación básica y un 17.6% tiene algún grado de educación superior a la secundaria. Estas condiciones dificultan la incorporación e integración de los habitantes al circuito económico turístico, limita su nivel de ingresos y, en general, sus condiciones de vida.

El índice de marginación muestra que los rezagos se acentúan en dos rubros principales: en la cobertura de agua potable y en el acceso de la población a la educación básica. Para que estas localidades se articulen con el desarrollo turístico, se hace necesario ampliar estas coberturas y generar condiciones de servicios adecuados para los habitantes y mayor nivel educativo para su incorporación al mercado laboral regional.

2.5. Actividades socioeconómicas

2.5.1. Condición de actividad de la población

Para el año 2010, la población de 12 años y más en el municipio de Bahía de Banderas fue de 90,542 personas, de las cuales el 60.1% conforman la Población Económicamente Activa (PEA), y el resto, la Población Inactiva (PEI). En comparación con el promedio estatal, hay una diferencia de 7.2 % en la proporción de la PEA, lo que indica una mayor intensidad de ocupación en el municipio con respecto a Nayarit.

En el área de influencia de Litibú, 52.9% de la población de 12 años y más conforman la PEA, proporción similar al promedio estatal y menor a la media municipal, mientras que el 47.1% es la población inactiva. Sin embargo, a pesar de que es menor el promedio local con respecto al municipio, la zona de Litibú tiene una tasa de ocupación de 96.6%, mayor al promedio municipal de 94.7%, y solo un 3.4% de desocupados.

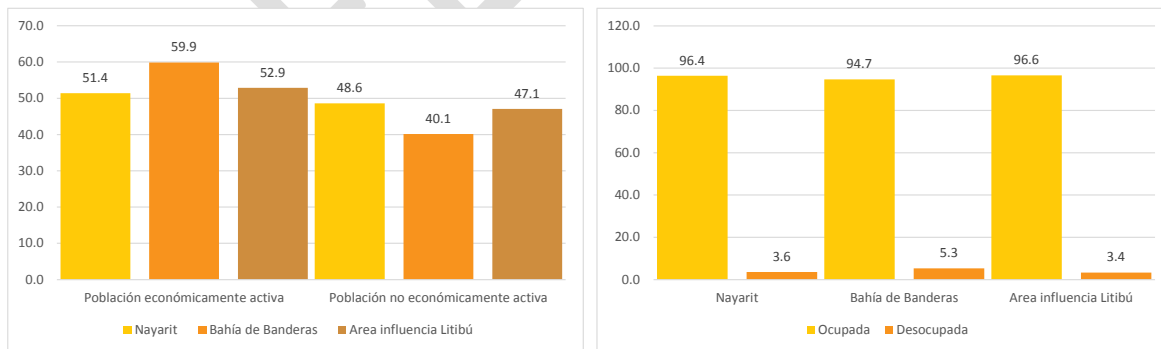
Tabla 15. Población de doce años y más por condición de actividad y ocupación económica, 2010

Demarcación territorial	Población de 12 años y más	Condición de actividad económica			
		Población económicamente activa (%)			Población inactiva
		Total	Ocupada	Desocupada	
Nayarit	908,602	52.9	96.4	3.6	47.1
Bahía de Banderas	90,542	60.1	94.7	5.3	40.1
Área influencia Litibú	1,419	52.9	96.6	3.4	47.1
Higuera Blanca	1,372	53.0	96.5	3.5	47.0
Punta Negra (Carrilleros)	14	57.1	100.0	0.0	42.9
Litibú	14	38.5	100.0	0.0	61.5
El Manantial	4	-	-	-	-
El Oasis	7	-	-	-	-
Hipólito González López	4	-	-	-	-
Costa Verde (Vivero)	5	-	-	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en “Principales Resultados por Localidad (ITER)” del Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

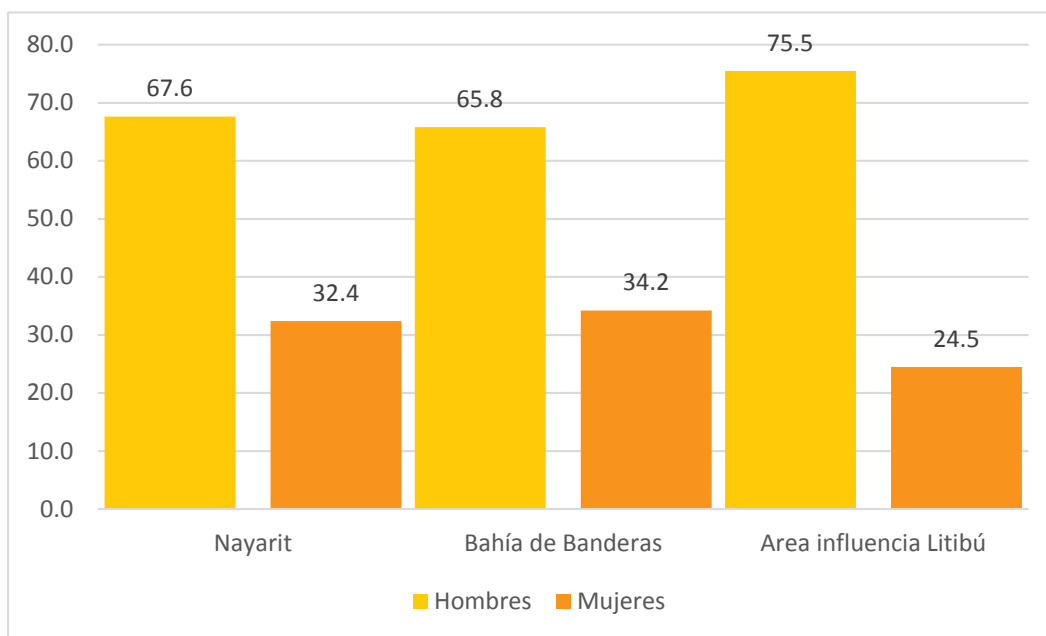
En Nayarit, más de dos terceras partes de la población ocupada son hombres, con el 67.6%, y poco menos de una tercera parte son mujeres con 32.4%. En Bahía de Banderas, la proporción de ocupación se divide de manera similar: los hombres conforman el 65.8% y las mujeres el 34.2%. En cambio, en la zona de Litibú, tres cuartas partes de la población ocupada son hombres (75.5%) y el resto son mujeres (24.5%). En Higuera Blanca las proporciones son similares, aunque en localidades como Punta Negra y Litibú, las proporciones de empleo masculino son mayores (87.5% y 100%, respectivamente), lo que es indicio de un predominio de la ocupación laboral de hombres.

Gráfica 6 . Población económicamente activa (PEA) e inactiva (PEI), 2010



Fuente: Elaboración propia con base en “Principales Resultados por Localidad (ITER)” del Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Gráfica 7. Población económicamente activa por sexo, 2010



Fuente: Elaboración propia con base en “Principales Resultados por Localidad (ITER)” del Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

A nivel municipal, 54.2% de la PEA son trabajadores en comercio y servicios turísticos y de alimentación y preparación de bebidas; 61.8% de la PEA se encuentra en el sector servicios y 73% tiene ingresos de más de 2 veces el salario mínimo. La información censal de 2010 no permite tener el desglose de los sectores, ingresos y otras características de la PEA por localidad, pero por la ubicación de las localidades se puede inferir que la mayor parte de la población se ocupa en actividades relacionadas con el turismo, la prestación de servicios relacionados y la pesca.

2.5.2. Características económicas

Bahía de Banderas ha tenido un desarrollo turístico y urbano que ha permitido un crecimiento de la economía local, situación que se evidencia en la evolución de sus características económicas, las que se analizan en el periodo 2003-2008.

Los establecimientos aumentaron de 2,242 en 2003 a 4,263 en 2008 y a 5,912 en 2013, con una tasa de crecimiento media anual de 13.7% entre 2003 y 2008 y de 6.8% entre 2008 y 2013; en términos de personal ocupado, entre 2003 y 2013 prácticamente se duplicó de 16,317 personas a 33,101 personas con una tasa de 7.33%; en el caso de las remuneraciones, éstas aumentaron cuatro veces su valor al pasar de \$340.5 millones a \$1,246.5 de pesos entre 2003 y 2013, con una tasa de 13.86%. En cuanto a la producción bruta, se incrementó de \$2,262.1 millones a \$9,579.9 millones; por último, el valor agregado bruto fue de \$802.9 millones en 2003 a \$4,271.46 millones en 2013.

En la siguiente tabla, se identifica que el periodo comprendido entre 2003 y 2008 presenta un mayor ritmo de crecimiento en todos los indicadores del municipio; no obstante, dicho incremento se desacelera en el periodo siguiente prácticamente a la mitad, por efecto de la crisis económica que afectó a la economía mundial entre 2008 y 2011; a pesar de ello, las tasas que presenta el municipio son elevadas.

Tabla 16. Características económicas de Bahía de Banderas, 2003-2013

Característica Económica	e003	2008	2013	Tasa de crecimiento media anual		Incremento absoluto	
				2003-2008	2008-2013	2003-2008	2008-2013
Unidades Económicas	2,242	4,263	5,912	13.7%	6.8%	2,021	1,649
Personal Ocupado	16,317	26,703	33,101	10.4%	4.4%	10,386	6,398
Remuneraciones (miles de pesos)	340,506	799,895	1,246,546	18.6%	9.3%	459,389	446,651
Producción Bruta (miles de pesos)	2,262,093	6,659,471	9,579,959	24.1%	7.5%	4,397,378	2,920,488
Valor Agregado (miles de pesos)	802,891	2,853,852	4,271,466	28.9%	8.4%	2,050,961	1,417,614

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos 2003, 2008 y 2013, INEGI.

En la tabla siguiente se muestra la distribución de los sectores económicos de Bahía de Banderas en tres variables: establecimientos, personal ocupado y valor agregado censal, de tal forma que se observa una pérdida de participación del sector primario en las tres variables, el cual presenta un decrecimiento sostenido en el periodo evaluado, por lo que tiene tasas negativas de crecimiento.

Por el contrario, los sectores de mayor incremento son los de servicios inmobiliarios y de alquiler, apoyo a los negocios, servicios educativos y de salud y servicios de alojamiento y preparación de alimentos, este último relacionado directamente con el sector turismo; este, junto con el comercio al por menor, se caracterizan por tener la mayor cantidad de unidades económicas, emplear a la mayor cantidad de personal y producir la mayor cantidad de valor agregado.

Tabla 17. Características económicas por sector de Bahía de Banderas, 2003-2013

Sector de Actividad	Establecimientos				Personal ocupado				Valor agregado censal			
	2003	2008	2013	TCMA	2003	2008	2013	TCMA	2003	2008	2013	TCMA
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	49	39	19	-9.0	398	199	93	-13.5	16,707	8,570	5,541	-10.4
Minería	3	3	3	0.0	69	54	78	1.2	7,113	-3,517	26,452	14.0
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	4	4	6	4.1	90	229	250	10.8	3,382	71,312	91,280	39.0
Construcción	8	16	14	5.8	1,433	216	416	-11.6	118,861	28,969	76,880	-4.3
Industrias manufactureras	175	280	428	9.4	456	980	1,077	9.0	26,318	87,264	122,557	16.6
Comercio al por mayor	40	127	86	8.0	304	605	811	10.3	33,176	86,473	113,714	13.1
Comercio al por menor	1,107	1,970	2,489	8.4	2,252	5,194	6,469	11.1	99,705	311,073	842,994	23.8
Transportes, correos y almacenamientos	28	29	26	-0.7	167	701	850	17.7	19,139	62,142	143,745	22.3
Información en medios masivos	1	18	15	31.1	7	65	83	28.1	621	7,434	37,846	50.8
Servicios financieros y de seguros	2	17	19	25.2	5	28	35	21.5	335	1,495	7,024	35.6
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles e intangibles	43	135	202	16.7	195	709	1,360	21.4	10,681	89,050	495,310	46.8
Servicios profesionales, científicos y técnicos	19	64	95	17.5	60	310	627	26.4	3,234	34,227	36,217	27.3

Sector de Actividad	Establecimientos				Personal ocupado				Valor agregado censal			
	2003	2008	2013	TCMA	2003	2008	2013	TCMA	2003	2008	2013	TCMA
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remodelación	22	92	154	21.5	3,585	2,343	2,505	-3.5	98,004	117,265	256,385	10.1
Servicios educativos	8	29	58	21.9	50	270	620	28.6	2,756	19,022	59,242	35.9
Servicios de salud y de asistencia social	61	105	176	11.2	156	338	589	14.2	5,687	12,483	32,526	19.1
Servicios de esparcimientos, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	53	69	99	6.4	550	600	631	1.4	59,352	93,893	89,175	4.2
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	349	794	1,190	13.1	6,066	12,916	14,864	9.4	284,845	1,791,340	1,737,640	19.8
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	270	472	833	11.9	474	946	1,743	13.9	12,975	35,357	96,938	22.3
Total	2,242	4,263	5,912	10.2	16,317	26,703	33,101	7.3	802,891	2,853,852	4,271,466	18.2

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos Económicos 2003, 2008 y 2013, INEGI.

A pesar del incremento económico que experimenta el municipio de Bahía de Banderas, en la zona de influencia de Litibú hay un reducido número de unidades económicas, pues sólo se contabilizan 51 establecimientos económicos, concentrados en su mayoría en Higuera Blanca, la cual tiene 49 establecimientos. De estos, 38% pertenecen a comercio al por menor, 16.5% son de servicios de alojamiento y preparación de alimentos y bebidas, y otro 16.5% son de servicios personales. Por último, la industria manufacturera relacionada con la preparación de alimentos concentra el 10.2% de las unidades económicas. El resto son establecimientos que pertenecen a otros giros como servicios de salud y educación, entre otros, los cuales emplean a menos de cinco personas.

Tabla 18. Unidades económicas por sector, 2016

Sector	Área de Estudio PTI Litibú		Higuera Blanca		Punta Negra		Litibú	
	UE	%	UE	%	UE	%	UE	%
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	0	0.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Minería	0	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	0	0.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Construcción	0	0.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Industrias manufactureras	5	6.5	5	10.2	0	0.0	0	0.0
Comercio al por mayor	2	1.7	2	4.1	0	0.0	0	0.0
Comercio al por menor	19	41.3	19	38.8	0	0.0	0	0.0
Transportes, correos y almacenamientos	0	0.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Información en medios masivos	0	0.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Servicios financieros y de seguros	0	1.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles e intangibles	1	2.3	1	2.0	0	0.0	0	0.0
Servicios profesionales, científicos y técnicos	0	1.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remodelación	0	2.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Servicios educativos	4	3.2	4	8.2	0	0.0	0	0.0
Servicios de salud y de asistencia social	1	3.8	1	2.0	0	0.0	0	0.0
Servicios de esparcimientos, culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	1	1.4	1	2.0	0	0.0	0	0.0

Sector	Área de Estudio PTI Litibú		Higuera Blanca		Punta Negra		Litibú	
	UE	%	UE	%	UE	%	UE	%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	10	16.8	8	16.3	1	100.0	1	100.0
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	8	15.6	8	16.3	0	0.0	0	0.0
Total	51	100.0	49	100.0	1	100.0	1	100.0

Fuente: Elaboración propia con base en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2016, INEGI.

La tabla anterior permite ver que las actividades económicas en la zona de influencia de Litibú son escasas, teniendo que desarrollar una mayor infraestructura de servicios que hiciera posible que la región efectivamente le brinde servicios complementarios al PTI, así como permitiría que la población aprovechara sus beneficios de localización al estar a menos de dos kilómetros del desarrollo turístico de Litibú, específicamente con servicios relacionados con el turismo, como servicios financieros, de apoyo como agencias de viaje o servicios de salud, preparación de alimentos, etc.

2.5.3. Integración socioeconómica

De acuerdo con el diagnóstico socioeconómico se puede identificar que Bahía de Banderas tiene una estructura económica dinámica y una importante aportación en la economía de Nayarit, con una elevada especialización en turismo; los otros dos sectores de importancia municipal son los relacionados con los servicios inmobiliarios y de la construcción. Por otro lado, los sectores primarios, como agricultura y minería han perdido importancia respecto a la economía de servicios. No obstante, en la zona de estudio del PTI Litibú aún existe un reducido número de actividades económicas que son insuficientes para cubrir las necesidades de apoyo al desarrollo turístico.

En el mercado de trabajo de la zona de Litibú hay una menor proporción de población activa, principalmente por la conformación demográfica de los habitantes; sin embargo, la tasa de ocupación es mayor que el promedio municipal y estatal. Se estima que se han generado alrededor de doscientos empleos directos gracias al desarrollo de Litibú, mientras que el resto de los habitantes del área de estudio son propensos a trabajar en este u otro desarrollo turístico de la región o dedicarse a actividades relacionadas con el turismo y la prestación de servicios.

Con la consolidación del desarrollo turístico de Litibú se puede esperar que aumente el número de empleos, pero se debe promover la creación de otras fuentes de empleo locales, generar condiciones para el desarrollo de negocios de apoyo e impulsar la creación y especialización de prestadores de servicios en la región.

2.6. Vivienda

En el año 1990, Bahía de Banderas tenía un total de 8,114 viviendas, las que aumentaron a 14,137 en el 2000, a 33,202 en el 2010 y a 42,723 en 2015; esto implica un crecimiento de 5.5% entre 1990 y 2000, de 8.6% entre 2000 a 2010 y de 5.2% entre 2010 y 2015.

En la zona de Litibú, el incremento de las viviendas también ha sido acelerado, aunque su volumen es mucho más reducido: en 1990 había 132 viviendas, que aumentaron a 192 en 2000 y a 375 en 2010, llegando a 2015 con un total de 512. La mayor parte de esas viviendas se ubican en Higuera Blanca, las cuales constituyeron en 2015 el 95.6% del total de viviendas.

De esta manera, en la zona de estudio, se presentan tasas de crecimiento que van de 3.7% entre 1990 y 2000, a 6.7% entre 2000 y 2010 y de 6.4% entre 2010 a 2015. En términos de la participación de la zona en el total municipal, pasó de 1.6% en 1990 a 14% en 2000, a 1.1% en 2010 y aumentó ligeramente a 1.2% en 2015.

Tabla 19. Aumento de vivienda, 1990-2015

Demarcación territorial	Año				TCMA		
	1990	2000	2010	2015	1990-2000	2000-2010	2010-2015
Bahía de Banderas	8,114	14,137	33,202	42,723	5.5%	8.6%	5.2%
Área influencia de Litibú	132	192	375	512	3.7%	6.7%	6.4%
Higuera Blanca	121	181	361	490	4.0%	6.9%	6.3%
% área de influencia respecto al municipio	1.6	1.4	1.1	1.2			

Fuente: Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y la Encuesta Intercensal 2015, INEGI a partir de las estimaciones de la densidad promedio de ocupantes por vivienda.

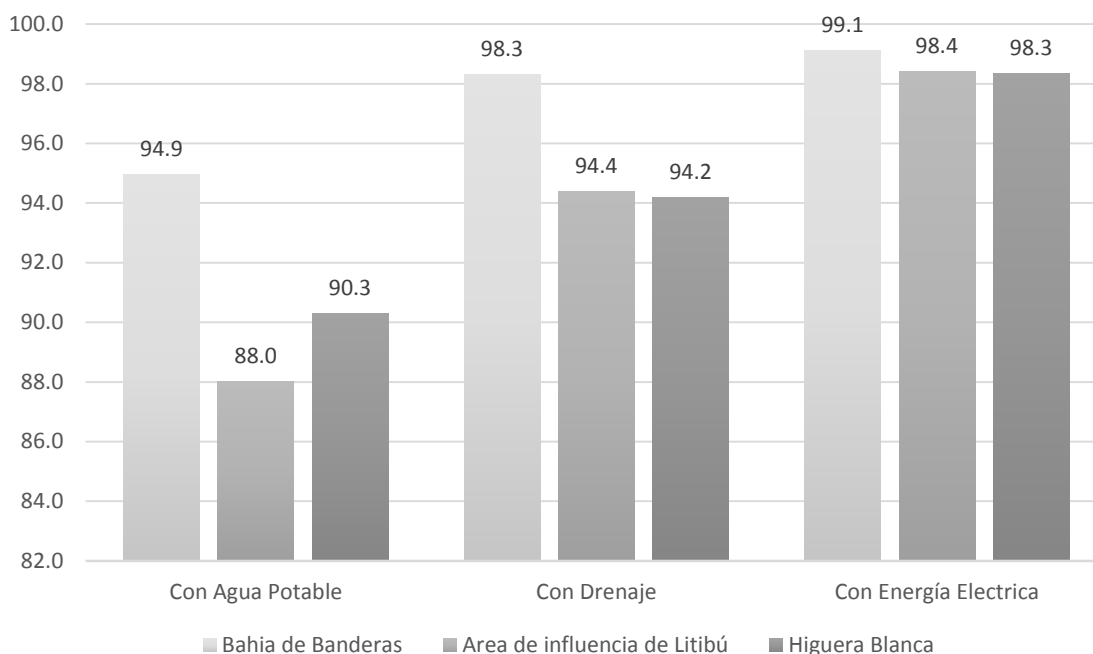
La cobertura de servicios básicos del área de influencia de Litibú en 2010 se considera buena, ya que el número de viviendas con abasto de agua domiciliar era de 330 de un total de 375 viviendas, lo cual permitía contar con una cobertura del 88%, mientras que las viviendas con drenaje eran 354, lo que correspondía al 94.4%. En la cobertura de energía eléctrica, se registró un porcentaje de 98.4% viviendas cubiertas, lo que indica que 369 viviendas contaban con este servicio. En particular, la localidad Higuera Blanca cuenta con la mayor cobertura de agua potable con 90.3%, aunque con porcentajes ligeramente menores en las viviendas con drenaje (94.2%) y con energía eléctrica (98.3%).

Tabla 20. Vivienda por cobertura de servicios, 2010

Demarcación territorial	Total de viviendas	Agua potable		Drenaje		Energía eléctrica	
		Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
Bahía de Banderas	33,202	31,523	94.9	32,639	98.3	32,906	99.1
Área de influencia de Litibú	375	330	88.0	354	94.4	369	98.4
Higuera Blanca	361	326	90.3	340	94.2	355	98.3

Fuente: Elaboración propia con base en los "Principales Resultados por Localidad (ITER)" del Censo de Población y Vivienda, 2010, INEGI.

Gráfica 8. Cobertura de servicio, 2010



Fuente: Elaboración propia con base en los "Principales Resultados por Localidad (ITER)" del Censo de Población y Vivienda, 2010, INEGI.

En el año 2010 aún se registraron 15 viviendas particulares habitadas con piso de tierra y 49 con un solo cuarto (o cuarto redondo), proporciones mayores al que el promedio municipal. Sin embargo, por su reducido número, la situación puede ser atendida.

Tabla 21. Calidad de la vivienda, 2010

Demarcación territorial	Total de viviendas	Con piso de tierra		Con un dormitorio		Con un cuarto	
		Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
Bahía de Banderas	33,202	809	2.4	12,583	37.9	2,768	8.3
Área de Influencia de Litibú	375	15	4.0	183	48.8	49	13.1
Higuera Blanca	361	15	4.2	173	47.9	46	12.7

Fuente: Elaboración propia con base en los "Principales Resultados por Localidad (ITER)" del Censo de Población y Vivienda, 2010, INEGI.

2.6.1. Tipología

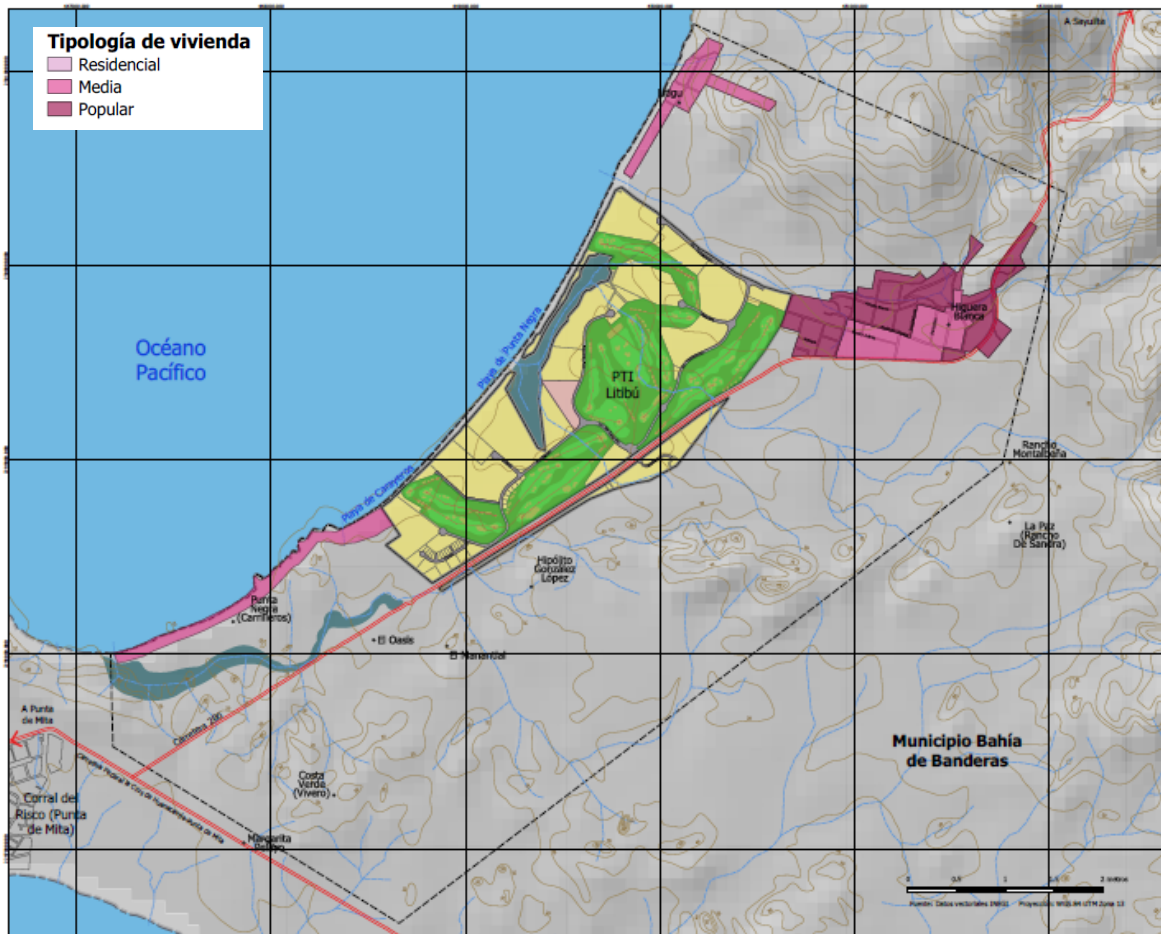
En el área de estudio se observan tres tipologías de vivienda: residencial, media y popular; las cuales presentan diferencias en el modelo de construcción y los materiales utilizados, y que están claramente distribuidas en el área de estudio de acuerdo con dos factores de localización: dentro del PTI o en las localidades aledañas; y la cercanía que tienen con la costa.

La vivienda residencial se define, de acuerdo con las características de la zona, como viviendas en edificios plurifamiliares de mínimo cuatro niveles, en su mayoría construidas por desarrolladores de vivienda, de acuerdo con un plan arquitectónico de estilo moderno que incluye acabados de lujo, aire acondicionado, elevador, jacuzzi, habitaciones grandes, con áreas comunes como gimnasio, alberca y estacionamiento techado. Este tipo de vivienda se encuentra exclusivamente en el polígono PTI Litibú, en el desarrollo Haixa Jungle View y se espera que, a medida que el desarrollo se consolide, esta tipología se extienda a las viviendas unifamiliares que se tienen proyectadas en su interior. Estas pueden ser segundas viviendas, así como estar dentro del mercado de renta de vivienda vacacional.

La vivienda media se define, de acuerdo con las características de la zona, como viviendas en edificios unifamiliares de dos niveles que fueron construidas con este fin pero que comparten el terreno con accesorias donde hay comercios establecidos, corrales para animales de granja y espacio para estacionamiento; se puede apreciar una tipología similar en el acabado de la losa en forma de pequeños arcos, por lo que es probable que haya existido apoyo técnico para su realización. En cuanto a los acabados, se observa herrería en las ventanas y recubrimiento de yeso y pintura en la fachada principal, así como una valla de alambre que delimita el predio. Este tipo de vivienda se encuentra en las localidades más cercanas a la costa, Punta Negra y Litibú, y en la localidad más grande, Higuera Blanca, principalmente en las calles de Pontoque, Destiladeras, Amado Nervo, Juan Escutia, en la primera entrada empedrada a la localidad (en sentido Norte-Sur), así como en la calle de la entrada principal.

La vivienda popular se puede definir, de acuerdo con las características de la zona, como viviendas en edificios unifamiliares de un nivel que fue construida con este fin pero que comparte el terreno con corrales para animales de granja y, en algunos casos, con un espacio de estacionamiento. Los acabados se limitan a techo de lámina, yeso y pintura en algunas viviendas, y otras no cuentan con toda la fachada cubierta por estos elementos. Por último, cuentan con valla perimetral cuando colindan con otra vivienda, pero en muchos casos colindan con terrenos baldíos o terrenos rurales. Estas viviendas se encuentran en las localidades más pequeñas y alejadas de la costa como El Oasis, El Manantial, Costa Verde e Hipólito González López, pero también se encuentran en la zona surponiente de Higuera Blanca.

Plano 9. Tipología de vivienda en el área de estudio del PTI Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo, septiembre 2019.

2.7. Tenencia de la tierra

El PTI Litibú está conformado por un Régimen de Condominio de acuerdo con lo establecido por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad de Condominio de Bienes Inmuebles.

- La Escritura Pública 21,959 donde se establece el régimen de condominio del PTI Litibú
- La Escritura Pública 24,728 donde se rectifica y se ratifica dicho régimen.
- La Escritura Pública 24,729 donde se formalizan algunas modificaciones hechas al régimen de condominio.

La Escritura Pública 21,959 fue suscrita en la ciudad de Tepic, Nayarit ante el Notario Público no. 1, Lic. José Daniel Saucedo Berecochea, el 22 de junio de 2006 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit el 23 de junio de 2006 en el Libro 303, sección I, serie A, bajo partida 31. En esta se establece que existen tres propietarios de todos los predios que conforman el PTI Litibú: el FONATUR, propietario

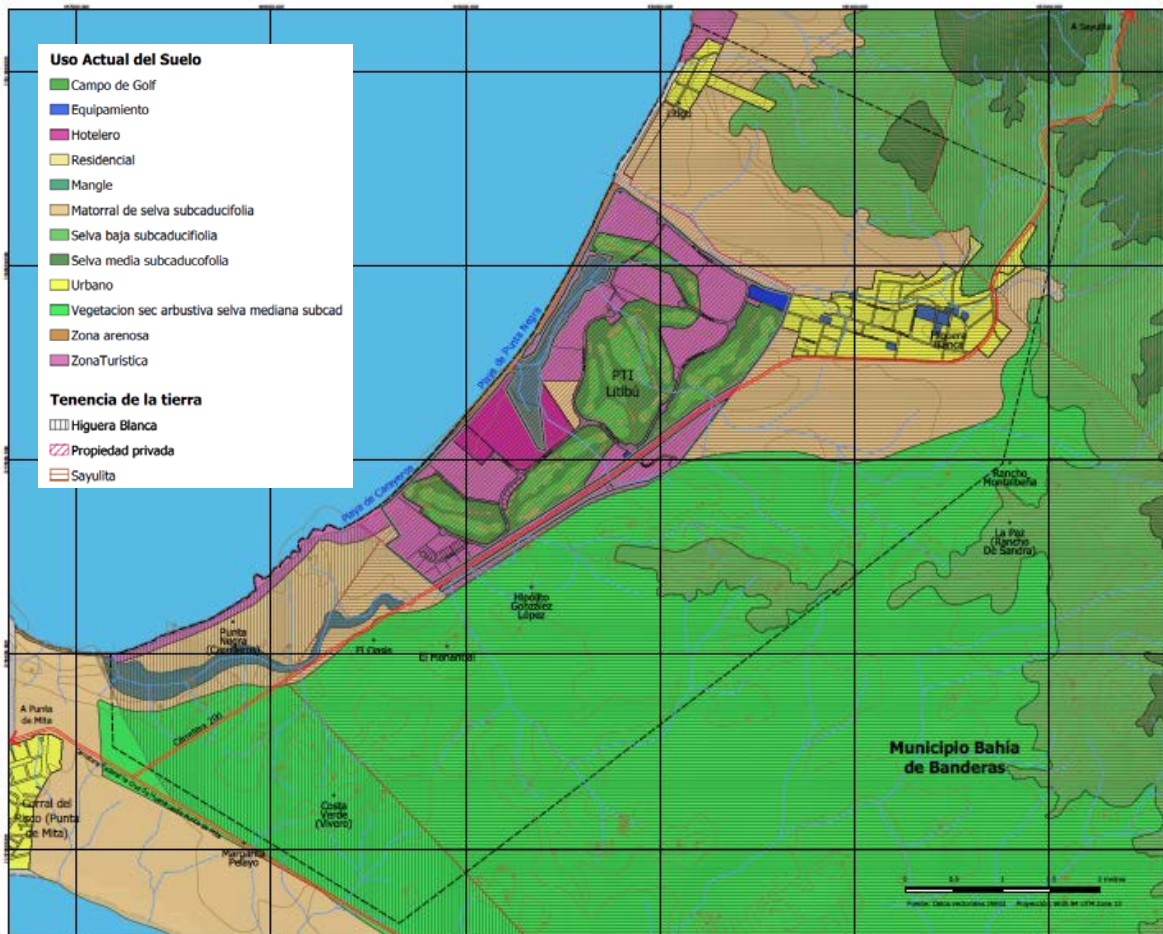
mayoritario en términos de terreno y lotes; Grupo Litibú S.A. de C.V. y Vibre Desarrollos S.A. de C.V.

La Escritura Pública 24,728 fue suscrita en la ciudad de Tepic, Nayarit ante el Notario Público no. 1, Lic. José Daniel Saucedo Berecochea, el 19 de junio de 2008 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit el 30 de julio de 2008 en el Libro 535, sección I, serie A, bajo partida 4. En esta disposición jurídica no se registran cambios de propiedad de ninguno de los lotes, por lo que el FONATUR, Grupo Litibú S.A. de C.V. y Vibre Desarrollos S.A. de C.V siguen siendo los únicos condóminos.

La Escritura Pública 24,729 fue suscrita en la ciudad de Tepic, Nayarit ante el Notario Público no. 1, Lic. José Daniel Saucedo Berecochea, el 19 de junio de 2008 y registrada en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit el 30 de julio de 2008 en el Libro 535, sección I, serie A, bajo partida 5. Los cambios de propietario de lotes que aquí se registran establecen que el FONATUR sigue siendo el dueño mayoritario del condominio pero la propiedad de Vibre Desarrollos S.A. de C.V. ahora está representada por un fideicomiso que integra con Destino Litibú S.A. de C.V. mientras que el de Grupo Litibú S.A. de C.V. también está presentado por un fideicomiso que integra con Promotora del Pacífico Mexicano S.A. de C.V.; por último, Hotelera Playa Litibú S.A. de C.V. es un nuevo condómino que adquirió los lotes 1, 2, 15 y 17.

PRELIMINAR

Plano 10. Tenencia de la tierra y uso actual del suelo en el área de estudio del PTI Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo, septiembre 2019, información del FONATUR e INEGI, 2018.

2.8. Estructura urbana

Higuera Blanca tiene una traza ortogonal y una vocación habitacional, con pocos servicios y comercios, todos ellos de carácter local. También cuenta con un centro de barrio tradicional, conformado por una plaza pública con kiosco, áreas verdes y de descanso, alrededor de la cual se ubican un templo católico, una cancha deportiva y los servicios de salud, administrativos y educativos de la localidad. La localidad tiene una superficie aproximada de 43.56 hectáreas y cuenta con algunas viviendas dispersas al sur y poniente, por lo que se proyecta la tendencia de crecimiento en esa dirección.

El polígono Litibú está conformado por 167.54 hectáreas que se dividen en 89 lotes, ocupando 159.14 ha (95.12% de la superficie) mientras que las vialidades ocupan las 8.16 ha restantes. Estos lotes se dividen por los usos de suelo privados y los destinos públicos: los primeros se refieren al desarrollo turístico, habitacional, usos mixtos, comerciales y recreativos mientras que los segundos se refieren a los diferentes tipos de equipamientos

(que incluyen el equipamiento berma), las áreas verdes y las zonas de conservación arqueológica. Los usos de suelo específicos de éstas grandes divisiones fueron planeados y determinados de acuerdo con las necesidades particulares del PTI, mismos que difieren de los estándares establecidos en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo municipal, ya que se establecieron dentro de un Plan Parcial que sentó las bases del régimen condominal dentro del que los lotes están insertos.

De los 89 lotes al interior del condominio, sólo tres se encuentran formalmente ocupados por un desarrollador privado: Iberostar Playa Mita y Haixa Jungle View; el resto de los lotes ocupados corresponden a las obras de infraestructura hidráulica, las vialidades y el campo de golf. El resto del área de estudio está ocupada por localidades rurales de pequeña extensión y de usos de suelo natural. En el caso del PTI Litibú, el suelo ocupado suma un total de 93.76 ha (56.04% del total) que se divide de la siguiente forma:

Tabla 22. Uso del suelo del PTI Litibú

Uso	Lotes	Superficie (ha)
Turístico	1	7.63
Habitacional	1	2.36
Equipamiento	1	1.69
Recreativo (campo de golf)	6	73.89
Vialidad	No aplica	8.19
Total	9	93.76

Fuente: Elaboración propia

Con respecto al resto de los usos, estos tienen un estatus diferente ya que los equipamientos y los equipamientos-berma actualmente se encuentran en proceso de desarrollo con obras de infraestructura en el polígono por parte del FONATUR o se encuentran ocupados con edificaciones dedicadas a la infraestructura del polígono. Por otro lado, las áreas verdes y el campo de golf también se clasifican como en desarrollo ya que se encuentran bajo la administración del FONATUR, sin embargo, ambas se encuentran en total funcionamiento. Por último, las áreas de conservación arqueológica fueron otorgadas al Instituto Nacional de Antropología e Historia para que realice las actividades pertinentes; cabe mencionar que los usos aquí mencionados, a pesar de que forman parte del régimen de condominio en el que se instaura el PTI Litibú, no generan indivisos.

Durante las visitas de campo realizadas al PTI Litibú, se pudo constatar que, además de los lotes ya desarrollados, algunos de los lotes que ya se encuentran vendidos han empezado a desarrollarse, sin que se hayan concluido hasta la fecha (octubre 2019). Esta situación genera una imagen desfavorable para el complejo turístico ya que, las construcciones y las obras inconclusas dan una impresión de poca consolidación, abandono e incluso inseguridad hacia los visitantes.

Ilustración 1. Construcciones abandonadas



Fuente: Visita de campo, septiembre 2019.

El complejo turístico se encuentra conformado por dos polígonos divididos por la Carretera Federal 200; el polígono norte es el más grande (158.58 ha), tiene acceso directo al mar, y es donde se ubican la mayoría de los usos de desarrollo turístico y habitacional. El polígono sur que es más pequeño y donde se prevé la zona mixta y de comercio que de abasto al PTI Litibú, aunque también cuenta con dos lotes de desarrollo turístico residencial. Cabe resaltar que todos los lotes de este polígono aún se encuentran a la venta.

2.8.1. Turismo

Uno de los grandes atractivos del complejo turístico es el club de golf, ya que fue diseñado por el renombrado golfista Greg Norman, con modalidad de Tour GPA. Actualmente los 18 hoyos en par 72 ya están operando a la totalidad de su capacidad; entre sus atractivos se encuentran las 130 trampas de arena y los 331 metros de recorrido que van desde un campo tipo fairway con mucha apertura para los primeros siete hoyos, los siguientes ocho se encuentran dentro de la selva y los restantes tienen vista al mar. El club cuenta con todas las amenidades y servicios asociados a este deporte como la renta de equipo, de carros de golf y de pull carts, membresía anual y pelotas de práctica; otros servicios como clases abiertas y particulares, estacionamiento, snack bar, servicios de restaurante-bar, caddies y bar móvil, así como baños y recepción también se encuentran disponibles.

Ilustración 2. Entrada al club de golf

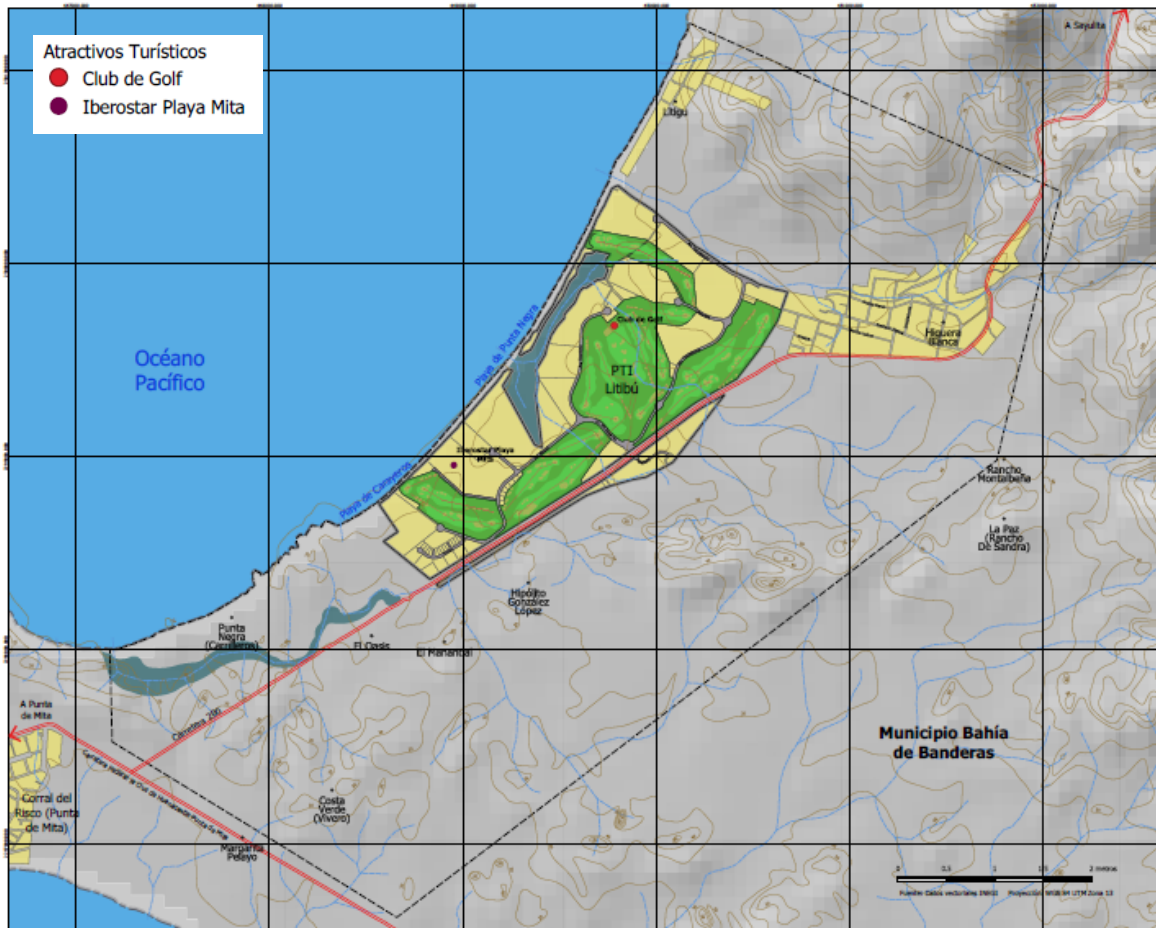


Fuente: Visita de campo, septiembre 2019.

Asimismo, se encuentra Haixa Jungle View, desarrollo de condominios de cuatro estrellas, conformado actualmente por dos torres con 38 departamentos, de diferente tamaño y diferentes amenidades. La superficie promedio por departamento es de 250 m², todos cuentan con balcón con vistas al mar, cocina equipada, sala, comedor y varios dormitorios, mientras que las áreas comunes están compuestas por la alberca con servicio de bar, spa con temazcal, vapor, sauna, salón de yoga, restaurante, casa club, gimnasio, cine, billar y cabinas de masaje.

Iberostar Playa Mita, hotel de cinco estrellas categoría Premium Gold especializado en el servicio all-inclusive, que cuenta con 452 cuartos entre habitaciones de hotel estándar o apartamentos; en los primeros la superficie promedio es de 45 m² mientras que en los segundos son de 180 m², con vista hacia el mar o hacia el campo de golf y la vegetación tropical. Entre las amenidades que ofrece el hotel se encuentran canchas de tenis, kayak, voleibol de playa, gimnasio, deportes acuáticos no motorizados y windsurf, también cuenta con zona de albercas, spa, centro de fitness, guardería, biblioteca, discoteca y cuatro restaurantes de diferentes especialidades y un buffet, así como ocho bares, uno de ellos en la terraza y otro en la zona de albercas.

Plano 11. Turismo en el área de estudio del PTI Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo, septiembre 2019.

2.8.2. Valores unitarios del suelo

La Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, clasifica al municipio en 30 localidades, a través de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones y predios urbanos y rústicos. Los valores unitarios de las propiedades se ven diferenciados de acuerdo con la zona en que se encuentren y si están o no en cercanía a vialidades, centros de localidades y, sobre todo, playas o sitios turísticos. De acuerdo con estos parámetros, se estima que, en 2017, la zona del PTI Litibú tiene un valor del suelo entre \$1,000/m² y \$3,940/m², mientras que la localidad de Higuera Blanca tiene un valor promedio del suelo de \$1,190/m².

Estos valores coinciden con los precios de mercado que el FONATUR emplea para comercializar los lotes disponibles del PTI Litibú, cuyos precios a septiembre de 2019 son: de \$3,457.36/m² para los lotes con zonificación mixto comercial; para los lotes con zonificación residencial unifamiliar disponibles, los avalúos no se encuentran vigentes sin

embargo, los únicos dos que se han vendido fue por un precio promedio de \$3,280/m²; y \$2,829.41/m² para los lotes con zonificación turística residencial.

2.9. Equipamiento

El PTI Litibú cuenta con tres usos de suelo referidos a equipamientos: “equipamiento turístico”, “equipamiento” y “equipamientos-berma”. Por otro lado, el equipamiento turístico aún no se encuentra desarrollado, sin embargo, se plantean como zonas con servicios públicos complementarios a los clubes de playa y el club de golf como clubes de tenis, viveros y otros servicios recreativos.

Al interior del PTI se encuentra una oficina de la entidad paraestatal FONATUR Mantenimiento Turístico S.A. de C.V., en el extremo del complejo que colinda con Higuera Blanca, que se encarga de dar mantenimiento y realizar acciones de conservación de las instalaciones e infraestructura urbana, donde también se encuentran las instalaciones desalinizadoras que proveen al PTI de agua potable, así como funcionan como bodegas y estacionamiento. Por otro lado, en el extremo sur de la vía de entrada al PTI, se encuentran las oficinas de ventas del FONATUR encargadas de dar informes sobre la compra-venta y/o renta de lotes, así como información turística general.

Por otro lado, en la localidad de Higuera Blanca se encuentran siete equipamientos de tres subsistemas: una cancha de básquetbol y la plaza pública que son el equipamiento recreativo de la localidad; el preescolar General Ricardo Flores Magón, la escuela primaria Profesor J. Cruz Hernández, la telesecundaria José María Pino Suárez y el telebachillerato comunitario de Higuera Blanca son los equipamientos educativos; y el centro de salud estatal. A parte de estos, también se encuentra una oficina del sindicato de trabajadores de la construcción, una oficina de juez auxiliar en desuso, la Iglesia de San Isidro y el Templo Evangélico Pentecostés. Esto significa que la localidad tiene un déficit de equipamientos culturales, de abasto y comercio, de comunicaciones y transportes y de servicios urbanos, aunque aún no cuenta con la población ni una zona de influencia lo suficientemente consolidada como para que sean necesarios de acuerdo con la norma.

En el caso del equipamiento educativo, existe información detallada sobre la cantidad de alumnos, maestros, aulas y grupos gracias al Censo de Escuelas, Maestros y Alumnos de la Educación Básica (CEMABE) que se lleva a cabo desde 2013 a cargo de la Secretaría de Educación Pública (SEP), donde se registró que en el ciclo escolar 2015-2016, las escuelas en Higuera Blanca tenían las características que se observan en la siguiente tabla. Aunado a esto, la telesecundaria es objeto de apoyo estatal al ser parte del programa “Aprendiendo Inglés” que pretende capacitar a los jóvenes en este idioma para que tengan mejores oportunidades laborales en el sector de servicios turísticos.

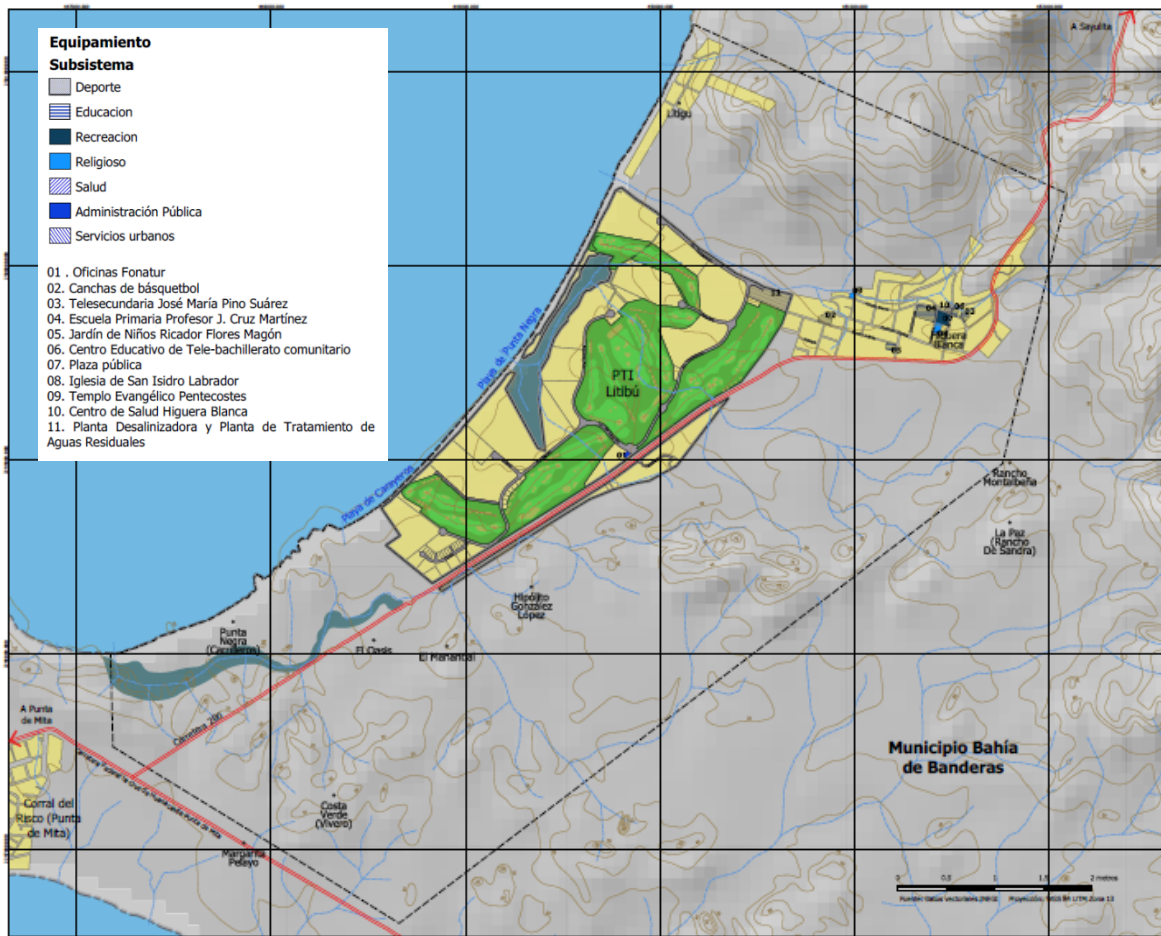
Tabla 23. Características educativas de los equipamientos en Higuera Blanca, ciclo escolar 2015-2016

Escuela	Alumnos	Turnos	Maestros	Aulas
Preescolar Gral. Ricardo Flores Magón	69	1	3	3
Primaria Profesor J. Cruz Martínez	238	1	9	10
Telesecundaria José María Pino Suárez	106	1	5	6
Tele bachillerato Higuera Blanca	SD	2	SD	2

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Alumnos, Maestros y Aulas, consultado en agosto de 2019 SEP.

El Teledbachillerato Comunitario de Higuera Blanca se inauguró para el ciclo escolar 2015-2016 y fue construido en conjunto con la comunidad de Higuera Blanca con las donaciones hechas a la Fundación Punta Mita. Esta Fundación funciona como asociación de colonos que dona recursos financieros para la realización de acciones de beneficio social, así como el mejoramiento general de las condiciones de vida de las personas que residen en las localidades aledañas al desarrollo turístico Punta Mita.

Plano 12. Equipamiento en el área de estudio del PTI Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo, septiembre 2019.

Los equipamientos recreativos conformados por las canchas de básquetbol y la plaza pública tienen una extensión total de 2.08 ha, y aunque ambas se conservan en buen estado, no se observa que éstos sean utilizados de forma frecuente por los residentes de la localidad. En el caso de las canchas, estas son el equipamiento más alejado del centro de la localidad, ya que se encuentran al final de la calle de la primera entrada hacia la localidad.

Por último, el centro de salud estatal que se encuentra en Higuera Blanca es el equipamiento de menor jerarquía dentro del sistema de salud estatal, ya que ofrece servicios básicos y se establece en una localidad rural con el fin de dar cobertura a una extensión territorial mayor, en este caso aún más grande que la delimitación del área de estudio. Los servicios que ofrece son de primer contacto: consulta general, seguimiento de embarazo y recién nacidos, aplicación de inyecciones y primeros auxilios, entre otros.

2.10. Infraestructura

2.10.1. Agua potable

El PTI Litibú se abastece de agua por medio de una planta desalinizadora, una línea de alimentación al tanque de regularización, el tanque de regularización y una red de distribución a cada lote mediante toma domiciliaria. Para la producción de agua potable, la planta cuenta con una toma dentro del mar, a 350 metros de la costa, donde es transportada por una tubería submarina hasta el cárcamo de agua situado en la playa desde donde se envía por una tubería a presión a la planta desalinizadora; la instalación también cuenta con obras de descarga al mar.

Dentro de la planta, el agua pasa por líneas de conducción para alimentar los filtros de zeolita para la remoción de partículas suspendidas presentes en el agua, pasa por otro filtro pulidor y después se presuriza el agua para llevarla a las membranas de ósmosis inversa; a partir de aquí se cuenta con dos caudales, la potabilizada para consumo humano y el concentrado que contiene las sales que no pasaron por la membrana, convirtiéndose en salmuera que es regresada al mar. La proporción entre estos caudales es de 40% de agua potabilizada y 60% de agua desechada de regreso al mar, con el uso de un módulo que tienen una capacidad de 40 litros por segundo (lps), se espera que esta capacidad se amplíe construyendo otros dos módulos, uno de 40 lps y otro de 30 lps para tener una capacidad total de 110 lps, aunque el permiso de concesión sólo permite una explotación por 100 lps. Si contamos con que la planta trabaja 24 horas al día, los 365 días al año, con la capacidad de explotación permitida, la planta tiene una producción anual de 3,154,000 m³/año; sin embargo, las demandas de agua del PTI ascienden a 8,673,500 m³/año en su máxima capacidad, por lo que es necesario solicitar un incremento en el permiso de explotación y adecuar la infraestructura para que pueda cumplir con la demanda.

De acuerdo con la Manifestación de Impacto Ambiental realizada para esta obra, se considera que la planta tendrá una vida útil entre 25 y 30 años a partir de 2007, cuando

comenzó a operar, contemplando que necesitará de mantenimiento preventivo para continuar con su óptima operación.

La planta se encuentra en el lote 32, colindante a la localidad Higuera Blanca; adicionalmente, la conexión entre la planta y el mar se encuentra en el lote paralelo a la barda que delimita el desarrollo; ambos lotes tienen un uso de suelo “equipamiento”.

Ilustración 3. Planta desalinizadora



Fuente: Visita de campo, octubre 2019.

Se establecieron parámetros para determinar el gasto de agua potable de acuerdo con la capacidad de unidades de alojamiento determinada para cada lote y uso; para los usos equipamiento, equipamiento turístico y club de playa, el cálculo se realizó a través de la superficie. Los resultados de estos parámetros se pueden observar en la tabla siguiente, donde es evidente que el uso hotelero mixto y hotelero residencial son los que más gasto tienen asignado debido a la diversidad de actividades que presentan para la satisfacción de sus visitantes.

Tabla 24. Consumo de agua por uso, PTI Litibú

Uso	Gasto medio (Qmed) (litros/segundos)	Gasto máximo diario (Qmax d) (litros/segundos)	Gasto máximo diario (Qmax d) (litros/segundos)
Hotelero Residencial ¹	5.38	7.54	11.68
Turístico Residencial ¹	1.3	1.82	2.81
Residencial Unifamiliar ¹	0.03	0.04	0.06
Hotelero Mixto ¹	2.03	2.84	4.41
Mixto Comercial con Alojamiento ¹	0.10	0.15	0.22
Equipamiento Turístico ²	1.16	1.63	2.51
Equipamiento ²	1.18	1.69	2.57
Club de Playa ²	1.35	1.89	2.93

1-Gasto calculado por unidad de alojamiento

2-Gasto calculado por hectárea de superficie

Fuente: Elaboración propia con base en la asignación de gasto de agua por lote, FONATUR, 2015.

2.10.2. Energía eléctrica

El servicio de energía eléctrica se proporciona por el circuito conectado a la subestación “Destilerías” de forma provisional, ya que se acordó la construcción de una subestación eléctrica que diera servicio exclusivo al PTI. Este acuerdo se formalizó a través del convenio DDP-02/2005 entre el FONATUR y la Comisión Federal de Electricidad, a la cual se le donará el lote 19 en el extremo surponiente del polígono la cual proveerá de los 17,358 kVA que solicita el PTI Litibú como demanda total.

2.10.3. Aguas residuales

El sistema de alcantarillado sanitario se rige por los lineamientos técnicos establecidos en el Manual de Diseño para Proyecto de Sistemas de Alcantarillado, editado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), así como a las especificaciones del Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Nayarit.

Dadas las características urbanas y de servicio de los lotes, el cálculo hidráulico del sistema de alcantarillado sanitario partió de la siguiente consideración primordial: cada lote debe contar con una descarga puntual de aguas negras; sin embargo, para determinar dicha descarga se utilizaron dos tipo de análisis: uno, dependiendo del número de unidades de alojamiento para los lotes cuyos frentes son mayores a 150 metros, por lo tanto, la descarga máxima se puede presentar en cualquier punto del lote ubicándola en el extremo inicial del mismo, con el fin de considerar el caso más crítico de funcionamiento; y dos, para los lotes con menor frente, el caudal que descarga será el producto de la capacidad de unidades de alojamiento transformadas en una población estimada mediante la fórmula del gasto medio. Para los lotes de servicios, se consideró una aportación por metro cuadrado o por hectárea según el caso.

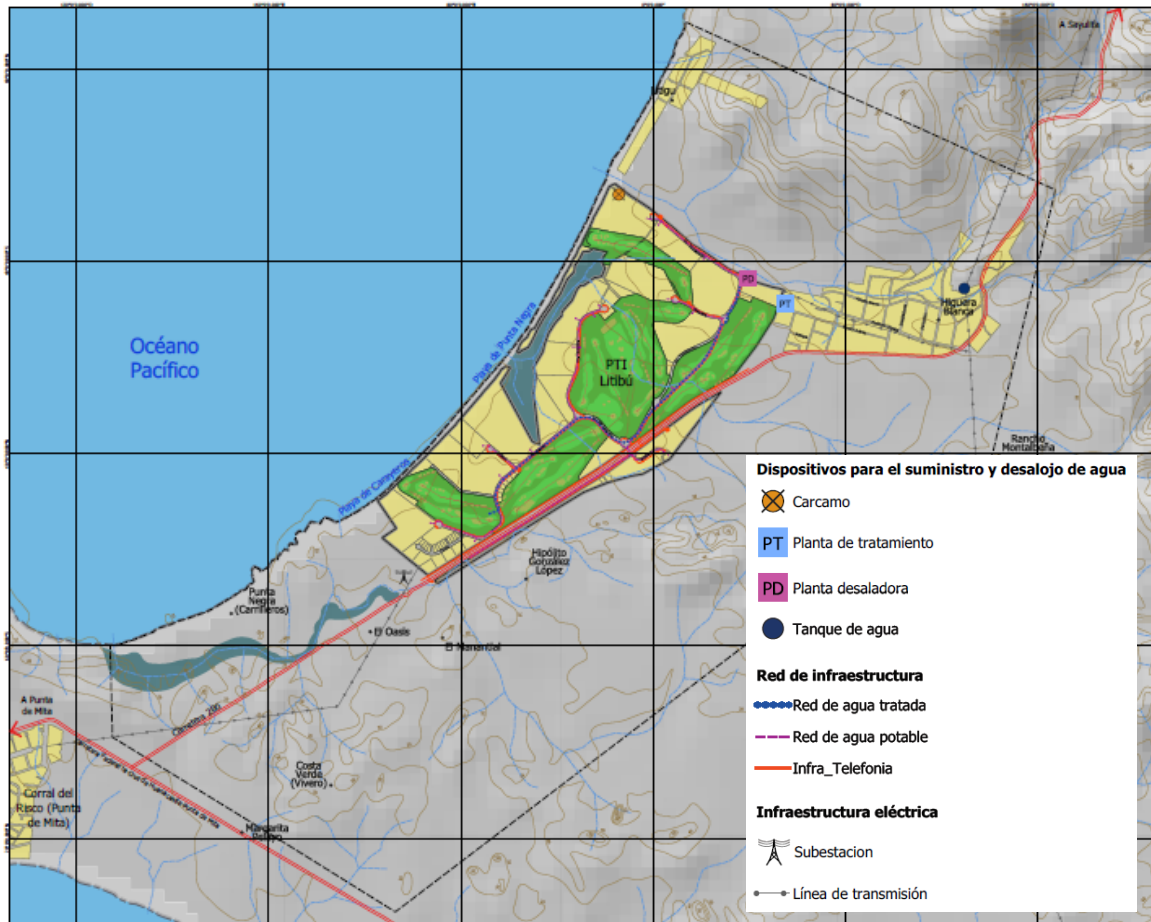
Estas descargas se transportan al cárcamo de bombeo de aguas negras, que se localiza en la glorieta de entrada al campo de golf, por ser el punto más bajo del polígono, con una cota de 4.34 msnm. Este cárcamo está diseñado para tener entre cinco y siete paros-arranques en una hora del equipo de bombeo, que permitan atender el gasto estimado de 30 lps. El proyecto propuesto contempla cuatro bombas (dos de 25 caballos de fuerza y dos de 30 caballos de fuerza) que operen de manera simultánea y una bomba de reserva.

Este cárcamo envía las aguas negras a la planta de tratamiento a través de un emisor a presión de 1.34 km de longitud. El emisor está conformado por una combinación de tuberías de diámetro 12" instalada en polietileno de alta densidad con clase SDR-15.5 y de diámetro 8" de PVC hidráulico serie inglesa RD-32.5. La instalación cuenta con válvulas de admisión y expulsión de aire para proteger a la tubería de su flujo, éstas se ubican en las partes altas del recorrido, así como cada 400 metros, de acuerdo con las normas de CONAGUA y a las recomendaciones del fabricante.

La planta de tratamiento de aguas negras se encuentra en el lote 32, al igual que la planta desalinizadora, está diseñada para tratar un caudal total de 60 lps en tres etapas, cubriendo 20 lps en cada una. El tratamiento del agua está conformado por etapas de pretratamiento, regulación de caudales y tratamiento biológico mediante lodos activados en la variante de aeración extendida, sedimentación secundaria, filtración a presión en media dual de arena y antracita, y cloración.

Las aguas tratadas se utilizan para el llenado de lagos, riego del campo de golf y de las áreas verdes del complejo turístico; el efluente tratado permite el manejo del agua sin riesgo para contacto humano. Los lodos resultantes del tratamiento son tratados por un filtro banda para después ser retirado del complejo.

Plano 13. Infraestructura en el área de estudio del PTI Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo, septiembre 2019.

2.11. Movilidad

2.11.1. Vialidad

A nivel regional, el municipio se encuentra cercano al Eje Troncal 1 México-Nogales que pasa por las ciudades de Guadalajara, Jalisco, Tepic, Nayarit, Mazatlán y Culiacán, Sinaloa, Hermosillo y Nogales, Sonora, ya que se conecta directamente con la capital estatal a través de la Carretera Federal 200 y que se encuentra a una distancia carretera de 139 km y un tiempo promedio de recorrido de dos horas con cuarenta minutos.

La conectividad regional también se ve favorecida por la construcción de la autopista Jala-Vallarta cuya inauguración estaba prevista para el primer trimestre del 2018 pero no se ha podido concluir por falta de presupuesto y por problemas en la gestión de la tierra; sin embargo, el tramo Jala-Compostela está totalmente terminado y en operación. Esta autopista acortaría el tiempo de traslado terrestre entre Guadalajara y Puerto Vallarta, al rodear la Sierra de Vallejo por la zona centro de Nayarit, teniendo un impacto directo en los

municipios de Compostela y Bahía de Banderas, ya que estarán aproximadamente a dos horas de camino de la capital jalisciense.

La Carretera Federal 200 es el más importante eje carretero del municipio ya que va de Puerto Vallarta, Jalisco a Tepic, Nayarit. Debido a la conexión que genera con dos grandes ciudades y el crecimiento turístico de la región, sobre esta vialidad se han asentado comercios y servicios creando una franja de urbanización que da servicio a los turistas y residentes de Bahía de Banderas. De esta carretera emanan los caminos y otras carreteras que conectan directamente con los desarrollos turísticos como Punta Mita, donde hay un puente vehicular que da acceso al desarrollo, Sayulita y ahora el PTI Litibú.

La Carretera Federal 200 tiene un ancho de vía variable de acuerdo con su localización con respecto a las localidades urbanas: cuando se encuentra al interior de Nuevo Vallarta, Bucerías y Flamingos, entre otros fraccionamientos y localidades, tiene aproximadamente 40 metros de ancho, dos carriles por cada sentido y camellón; los tramos tienen aproximadamente siete metros de ancho y un carril en cada dirección. Específicamente en el tramo entre el PTI Litibú y Punta Mita, la vialidad tiene las mismas condiciones y dimensiones que en su paso por las localidades urbanas, cuenta con buen mantenimiento de la superficie de rodamiento, mismo que corre a cargo del FONATUR.

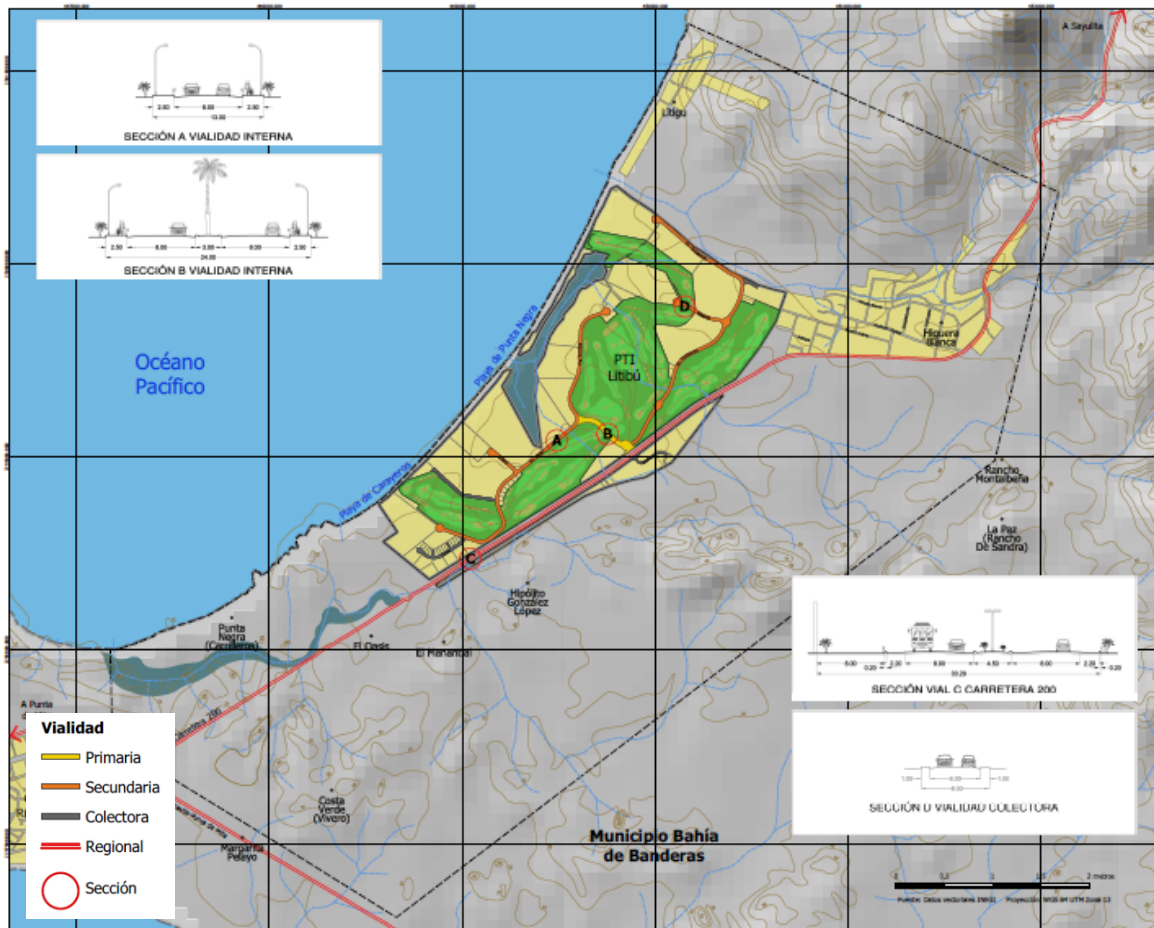
Esta vialidad regional da acceso al complejo Litibú, el cual cuenta con una estructura vial que parte de una vialidad primaria y varias colectoras que comunican los 89 predios que lo conforman, que suman aproximadamente 11 km de vialidades; lo anterior en conformidad con el Reglamento Municipal de Zonificación y Uso de Suelo. La vialidad primaria, Marakame, es la que da acceso al complejo turístico desde la Carretera Federal 200; tiene una sección vial de 24 m, banquetas de 2.5 m en cada paramento, dos secciones de arroyo vehicular, una en cada sentido, de dos carriles y 8 m de ancho cada una, que están divididas por un camellón de 3 m. De manera general, las condiciones físicas de esta vialidad son adecuadas para su jerarquía: la superficie de rodamiento, el camellón y la señalética vertical y horizontal se encuentra en buen estado de mantenimiento, son claras y visibles.

Las vialidades secundarias se derivan de la vialidad primaria con acceso directo a los lotes y conectan al campo de golf: Avenida Tacuamuta, calle Wuwata, Avenida Taurrima, Avenida Nayeri y calle Odami. Estas se caracterizan por su sección vial de 13 m, con banquetas de 2.5 m en cada paramento y un carril de 4 m para cada sentido de circulación. Por último, las vialidades colectoras son las que se acercan más hacia la franja de playa y llegan a un número de predios limitado, son calles sin nombre que tienen una sección vial de 10 m que se dividen en dos banquetas de 1 m cada una, y dos carriles de 4 m cada uno, uno en cada sentido. De manera adicional, existen cuatro andadores para los trabajadores que recorren el PTI y éstos les permiten mayor movilidad entre las supermanzanas y el club de golf.

Estas vialidades se encuentran en buen estado de mantenimiento, cuentan con banquetas, guarniciones, vegetación, rampas para discapacitados y una superficie de rodamiento de

adocreto. De manera general, lo único deficiente es la falta de iluminación y el poco mantenimiento de la señalética vertical, ya que las vialidades no cuentan con señalética horizontal.

Plano 14. Movilidad en el área de estudio del PTI Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo, septiembre 2019.

Por otro lado, la localidad Higuera Blanca también se conecta a la Carretera Federal 200 gracias a cinco calles perpendiculares, en la principal destaca una estructura de concreto en la entrada de la localidad y que la recorre en sentido Este-Oeste. Esta vialidad tiene un ancho de vía de 11 m y se encuentra empedrada. En esta localidad se aprecian vialidades de carácter local, seis de ellas entroncan con la Carretera Federal 200, siendo la tercera (en sentido Puerto Vallarta-Tepic) el acceso principal a la localidad, que cuenta con un arco que enmarca la entrada y con algunos comercios sobre la carretera. Dentro de la localidad existen las calles de Emiliano Zapata, Benito Juárez, Amado Nervo, Destiladeras, Pontoque, Amapa, Juan Escutia y Cinco de Mayo, que comunican con la playa y la localidad de Litibú.

Estas vialidades no se encuentran en buen estado de mantenimiento ya que la superficie de rodamiento presenta baches y hoyos debido a la acción del arrastre de aguas pluviales,

en la mayoría de los casos no cuentan con banquetas ni guarniciones y en ningún caso cuentan con señalética vertical u horizontal, luminarias ni elementos de accesibilidad universal.

2.11.2. Transporte

El municipio de Bahía de Banderas se encuentra cubierto de conexiones regionales gracias al Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, en el municipio conurbado homónimo del estado de Jalisco, mismo que también da cobertura al CIP Nayarit y al PTI Litibú dada su importancia regional. En términos de tiempo y distancia, el aeropuerto se encuentra a 39.4 kilómetros del desarrollo, 43 minutos aproximadamente. Existen dos pistas de aterrizaje privadas en el municipio, una en Valle de Banderas y la otra en Aguamilpa, que se dedican al transporte de pasajeros y a la fumigación aérea, respectivamente.

El PTI Litibú se encuentra conectado por las instalaciones portuarias concesionadas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes en Puerto Vallarta, que tienen una superficie de 67.18 ha (20.38 ha de tierra y 46.8 ha de agua) y dispone de la infraestructura e instalaciones especializadas para atender cruceros de pasajeros internacionales y turismo de cabotaje, además de contar con tres marinas turísticas. En el municipio, existen dos marinas privadas en la zona de Nuevo Vallarta: Paradise Village y Nuevo Vallarta, ambas se encuentran a 35 kilómetros aproximadamente por vía terrestre del PTI Litibú y cuentan con instalaciones de nivel internacional que incluyen más de 200 espacios de atraque para embarcaciones de 26 a 200 pies de eslora.

Ilustración 4. Autobús turístico en la Carretera Federal 200



Fuente: Visita de campo, octubre 2019.

Por vía terrestre, el municipio se conecta con el resto de Nayarit a través de la Carretera Federal 200, que le permite al PTI Litibú estar comunicado, no solo con la capital estatal y

con Puerto Vallarta, sino que le permite aprovechar las conexiones regionales de estas ciudades hacia Guadalajara, a través de las Carreteras Federales 15 y 115. Es por esta vialidad que corre el transporte público concesionado que conecta al municipio mediante vehículos colectivos y autobuses interurbanos.

2.12. Imagen urbana

El PTI Litibú tiene una gran senda a través de la cual se comunican todos los predios del condominio, sin embargo, es la Carretera Federal 200 la que se distingue como la senda más importante por su carácter regional. Otras sendas son las vialidades al interior del polígono del PTI, que están proyectadas con una amplia sección vial y que, en algunos casos, tendrá servicios asociados al turismo. Adicionalmente, en Higuera Blanca se identifican que las calles Emiliano Zapata y Cinco de Mayo actúan como sendas ya que concentran los comercios de la localidad, aunque son caminos que están empedrados o son de tierra.

En cuanto a los bordes, la Carretera Federal 200 se configura como uno que divide las dos zonas del PTI: al oriente la que está destinada a comercios, servicios y las instalaciones de la Secretaría de la Marina, mientras que al poniente se encuentra la zona turístico-residencial y el campo de golf. El ancho de la vialidad, la alta velocidad de los vehículos, la falta de infraestructura peatonal y la barda que delimita al PTI en su porción poniente, hacen que la carretera se perciba como un borde físico y funcional. Adicionalmente, la barda perimetral del PTI Litibú también es un borde que separa al desarrollo del resto del contexto.

En la zona de estudio se identifican tres grandes distritos: el polígono poniente del PTI Litibú, el polígono oriente y la localidad Higuera Blanca. El polígono poniente es donde se encuentra el incipiente desarrollo turístico que se busca impulsar y la infraestructura construida para tales efectos y que está claramente delimitado por una barda perimetral. El polígono oriente del PTI Litibú actualmente es terreno en breña que no tiene signos de urbanización y cuya conexión a las infraestructuras principales es incipiente, pero que albergará instalaciones de la Secretaría de Marina. La localidad Higuera Blanca es rural, de menos de dos mil habitantes, que tiene una imagen urbana homogénea: viviendas unifamiliares de máximo dos niveles que cuenta con una baja ocupación del suelo y comparten predio con instalaciones asociadas a las actividades económicas primarias que le dan sustento a sus habitantes.

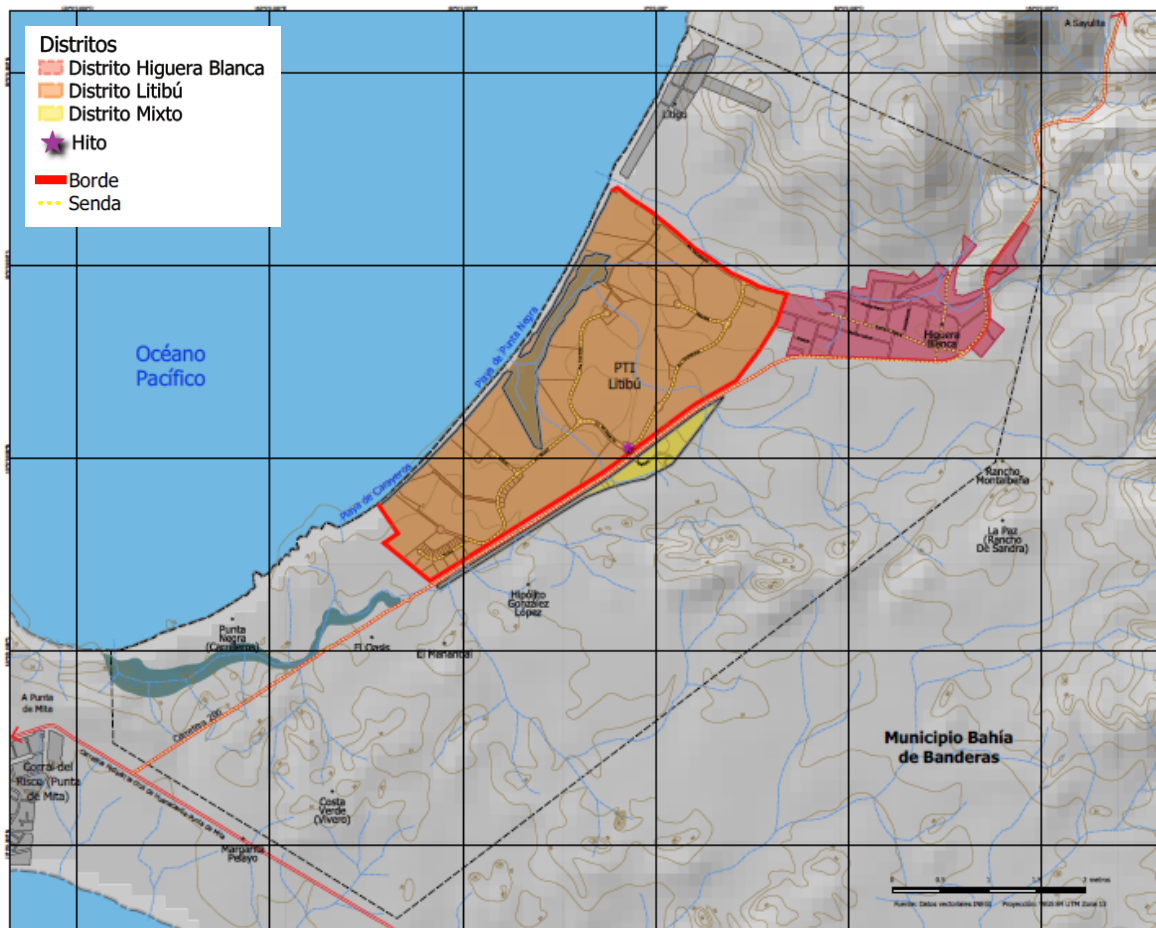
El centro de barrio de la localidad es el único nodo de la zona de estudio y está conformado por una plaza, la Iglesia de San Isidro, la escuela primaria Profesor J. Cruz Martínez y el centro de salud estatal; las calles circundantes (Amado Nervo, Juan Escutia, Pondoroque y Destileras) cuentan con la mayor cantidad de comercios y servicios de la localidad, por lo que también es el centro económico de la misma. La plaza cuenta con un kiosco, caminos y jardineras, así como bancas que sirven como espacio de descanso y recreación para los residentes, así como de espera mientras los niños salen de la primaria que se encuentra al

cruzar la calle. El kiosco y el arco de entrada a la localidad se han consolidado como los principales hitos de esta porque son reconocibles a la distancia y le otorgan carácter a Higuera Blanca.

El único referente que se encuentra en el área de estudio es la escultura que se encuentra a la entrada del PTI Litibú, símbolo del FONATUR.

El área de estudio tiene otros elementos de imagen urbana que cabe resaltar porque representan un potencial turístico: sus atractivos paisajes, tanto de la Sierra de Vallejo como del Océano Pacífico. Este último viene acompañado de playas vírgenes, lo que hace a la zona de estudio especialmente atractiva para la inversión turística. Por otro lado, el PTI Litibú también se aprovecha de los beneficios paisajísticos que le otorga el campo de golf y la vegetación nativa que es parte de este.

Plano 15. Imagen urbana en el área de estudio del PTI Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo, septiembre 2019.

2.13. Patrimonio

El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) tiene 26 zonas de vestigios arqueológicos en el municipio reconocidos por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas en el Reglamento de Imagen Urbana municipal; de acuerdo con esta normatividad, el más cercano al PTI Litibú se encuentra en la localidad de Higuera Blanca. Sin embargo, al interior del complejo turístico se identificaron dos sitios con valor arqueológico que actualmente tienen la zonificación de “Conservación Arqueológica”; en estos, hay una serie de petroglifos similares a los del resto de área de Bahía de Banderas.

De acuerdo con el Reglamento de Imagen Urbana municipal, los petroglifos son los diseños simbólicos grabados en rocas, a través del desgaste de su capa superficial, casi siempre con motivos conmemorativos, indicativos o rituales. Este tipo de vestigios datan de entre el 900 y el 1,250 d.C. y han sido encontrados en todo el estado de Nayarit y la costa de Bahía de Banderas. Forman parte de la evidencia del INAH sobre la peregrinación de los nahuas desde un lugar llamado Aztlán, que presumiblemente se encuentran en algún lugar de Nayarit, hacia Tula y posteriormente al Valle de México para conformar la ciudad de México-Tenochtitlán.

2.14. Administración del desarrollo

En los distintos niveles de gobierno hay diversas instituciones, organismos y agentes que se dedican a la gestión y administración del desarrollo urbano. A continuación, se enlistan los que intervienen en el desarrollo del PTI Litibú y en el municipio de Bahía de Banderas, así como la forma en que pueden intervenir.

2.14.1. Organismos de competencia federal

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) es la principal encargada del desarrollo urbano a nivel federal y entre sus principales atribuciones está planificar, coordinar, administrar e impulsar el ordenamiento del territorio en coordinación con el resto de los niveles de gobierno, así como dictar la política pública en materia de desarrollo urbano y rural donde contemple la creación de nuevos centros de población y la subsecuente reserva territorial, la planeación habitacional y el aprovechamiento de las ventajas productivas de las diversas regiones del país. Dentro de sus atribuciones también se encuentra otorgar certeza jurídica a los núcleos agrarios y promover la construcción de obras de equipamiento e infraestructura que fomenten el desarrollo regional.

De la misma forma, el FONATUR es la instancia del Gobierno Federal que contribuye a la planeación, programación, fomento y desarrollo de la actividad turística, así como a la promoción del financiamiento de las inversiones privadas y sociales en la materia. En consecuencia, está facultado para elaborar estudios y proyectos técnicos y financieros que creen y consoliden desarrollos turísticos sustentables que coadyuven al desarrollo regional, la generación de empleos y el bienestar de los mexicanos. Esta institución ha promovido el

Centro Integralmente Planeado (CIP) Nayarit desde 2003 mismo que consta de dos secciones: El Capomo y la primera etapa Litibú, el último objeto de este Plan Parcial; para que estos proyectos se concreten es fundamental que los municipios y centros de población circundantes consideren el impacto que estos proyectos traerán consigo.

Gracias a la conformación de la Zona Metropolitana Puerto Vallarta-Bahía de Banderas, la Comisión de Desarrollo Metropolitano del H. Congreso de la Unión también tiene injerencia en el desarrollo urbano del municipio nayarita. Esta Comisión es un órgano parlamentario que elabora dictámenes, informes y resoluciones que contribuyen a que la Cámara de Diputados cuente con las herramientas técnicas para cumplir con sus atribuciones en materia metropolitana. Entre otras atribuciones, se encuentra la de supervisar el correcto ejercicio del presupuesto del Fondo Metropolitano que se deriva del Ramo 23 al cual, de acuerdo con el Presupuesto de Egresos de la Federación 2018, se le asignaron \$3,268,695,777, de los cuales el 0.47% (\$49,390,370) fue asignado a la Zona Metropolitana de Puerto Vallarta, mientras que en 2019 el Ramo 23 asignó \$3,300,000,000 al Fondo Metropolitano y el mismo porcentaje que el ejercicio anterior a la Zona Metropolitana de Puerto Vallarta, que en este año correspondiente a \$15,387,390 .

2.14.2. Organismos de competencia estatal

De acuerdo con el organigrama estatal 2017-2021, hay cuatro organismos con competencias en materia de desarrollo urbano, todos adscritos a la Coordinación de Sustentabilidad y Desarrollo Territorial: la Secretaría de Obras Públicas y la de Desarrollo Rural y Medio Ambiente; las atribuciones de cada una de éstas se describen a continuación, de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

La Secretaría de Obras Públicas es el organismo encargado de formular, regular, ejecutar y evaluar la política estatal en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento territorial, obras públicas, vivienda, protección al ambiente y prestación de servicios públicos, por lo que se coordina con los Ayuntamientos para la ejecución de los planes de desarrollo urbano, entre otros temas. Explícitamente, tiene como atribuciones en materia de desarrollo urbano: aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de obra pública, asentamientos humanos, desarrollo urbano y protección al ambiente, a las que deben sujetarse los sectores público, social y privado; coadyuvar con las autoridades competentes en la conservación de zonas arqueológicas, sitios históricos de interés cultural y zonas típicas o de belleza natural; convenir con los Ayuntamientos y la federación, la elaboración y ejecución de los programas de uso de suelo urbano y de reservas territoriales; dictar y vigilar el cumplimiento de las normas técnicas sobre usos y destinos del suelo para obras públicas; elaborar programas y proyectos integrales de carácter regional, subregional o parcial en materia de desarrollo urbano, donde se integren estrategias de desarrollo de infraestructura urbana; ejecutar y promover acciones para el mejoramientos de la infraestructura utilizada por el transporte público; normar los criterios de vivienda con el objeto de respetar la vocación natural del suelo y buscar su integración

al entorno ecológico; y organizar y fomentar las investigaciones relacionadas con la vivienda, obra pública, desarrollo urbano y protección al ambiente. Adicionalmente, tiene un papel directivo con respecto al carácter metropolitano de Bahía de Banderas ya que es el encargado de intervenir en la celebración de convenios y contratos entre el estado y la federación, así como con otros estados o municipios en la materia de su competencia.

La Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente es la dependencia encargada de promover e impulsar el desarrollo rural sustentable en el estado de Nayarit, implementando programas y acciones a través de políticas públicas orientadas a organizar los productos y aprovechar los recursos del sector rural; así como la conservación y aprovechamiento de los recursos naturales estatales. Entre sus atribuciones se encuentra la gestión de infraestructura para el ordenamiento territorial y la aprobación de dictámenes de impacto ambiental en los proyectos que se presenten dentro de las zonas de valor ambiental.

Por otro lado, el Fideicomiso de Bahía de Banderas se constituyó por decreto presidencial el 18 de noviembre de 1970 con el Gobierno Federal como fideicomitente, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) como fiduciario y a los ejidatarios cuyas parcelas fueron expropiadas como fideicomisarios. Esta expropiación declara de utilidad pública al desarrollo habitacional y turístico de los terrenos que circundan la Bahía de Banderas, que por su situación con el resto del país y contar con las comunicaciones aéreas, marítimas y terrestres, con energía eléctrica y otros servicios, se considera que dispone de las obras de infraestructura que permiten y aseguran el desarrollo de la región y que deben aprovecharse al máximo en su beneficio y en el del país; que por sus características y bellezas naturales, presentan grandes atractivos turísticos, conocidos nacional y mundialmente, por lo que cada vez es mayor la afluencia de visitantes a ese lugar. Este mismo decreto establece que el objetivo del fideicomiso es administrar dichos terrenos para desarrollarlos en materia habitacional y turística, así como liquidar los derechos de los fideicomisarios a través de enviar las utilidades y los productos de las ventas al Fondo Nacional de Fomento Ejidal. Posteriormente, el 24 de febrero de 1989 se suscribió el acuerdo por el cual se transfieren los derechos del Gobierno Federal al Gobierno de Nayarit como fideicomitente.

2.14.3. Organismos de competencia municipal

En el artículo 115 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, se establece que los municipios tienen a su cargo diversas competencias en materia de servicios públicos: agua potable, drenaje, alcantarillado, disposición de aguas residuales, alumbrado público, limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos, mercados y centrales de abasto, panteones, rastro, calles, parques y jardines y su equipamiento y seguridad pública; también determina que tienen la facultad de formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y zonas de reserva ecológica y en la formulación de planes de desarrollo regional y autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo.

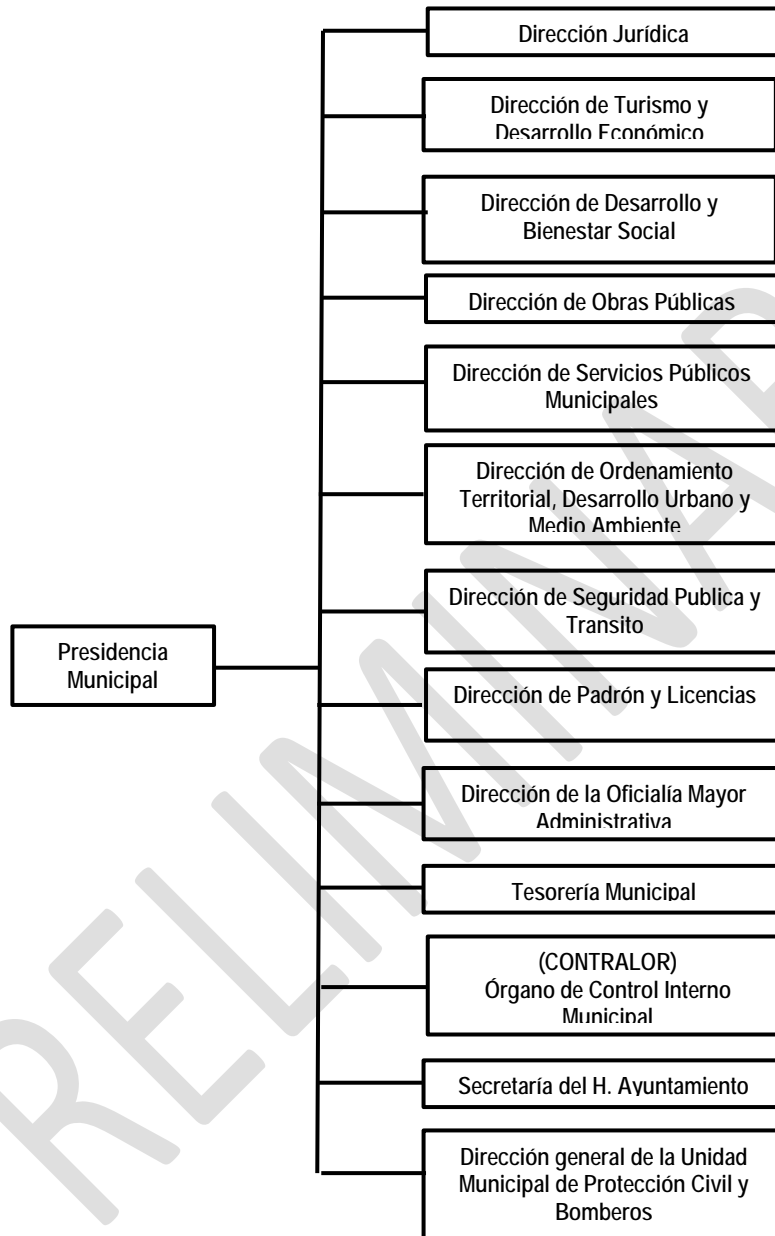
De acuerdo con el organigrama 2018-2021 del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente cumple con estas atribuciones constitucionales. Adicionalmente, durante la presente Administración se creó el Instituto Municipal de Planeación, que también tiene injerencia en la administración y gestión del desarrollo urbano. De acuerdo con el Reglamento de la Administración Pública, Bahía de Banderas cuenta con un Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEMUN) que también tiene atribuciones sobre el desarrollo urbano pero que no se encuentra activo durante esta administración.

La Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente es el organismo municipal encargado de revisar, planificar y ejecutar proyectos en materia de desarrollo urbano, encargándose de emitir constancias de compatibilidad, dictámenes, licencias de urbanización y construcción y autorizaciones de tala y poda, principalmente.

El Instituto Municipal de Planeación de Bahía de Banderas entró en funciones durante la presente Administración, es un órgano desconcentrado con personalidad jurídica propia y de participación ciudadana y tiene por objetivo atender la política pública de desarrollo urbano y territorial del municipio considerando la Zona Metropolitana de la que es parte, y atendiendo las problemáticas de manejo y disposición de residuos sólidos, desarrollo sustentable, y cumplimiento de leyes y reglamentos en la materia.

El Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OROMPAS) tiene como objetivo suministrar y prestar los servicios de agua potable, recolección y saneamiento de calidad, conforme a las normas establecidas, protegiendo el medio ambiente y la salud de sus habitantes por medio de una organización integral y una infraestructura operativa para satisfacer su abastecimiento.

Ilustración 5. Organigrama de Bahía de Banderas, 2018-2021



Fuente: Elaboración propia con base en el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, 2017

3. Problemáticas y prospectivas

3.1. Síntesis del diagnóstico

El Proyecto Turístico Integral (PTI) Litibú es parte del Centro Integralmente Planeado (CIP) Nayarit, proyecto estratégico del Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR), ya que con la planeación y el desarrollo de este tipo de complejos turísticos se impulsa el turismo regional e internacional de alta calidad. Con este objetivo en mente, la zona de Bahía de Banderas se ha consolidado como un sitio de inversión debido a los grandes atractivos turísticos y paisajísticos, que se enfocan directamente en el sector turismo de sol y mar de lujo.

Existen otros factores que han llevado a la consolidación de este destino turístico, pero su localización ha sido el factor que ha jugado un papel fundamental. Bahía de Banderas es un municipio conurbado física y funcionalmente con Puerto Vallarta, ambos forman la Zona Metropolitana de Puerto Vallarta. Esta situación tiene grandes beneficios ya que muchos servicios en términos de transporte terrestre y aéreo cubren al municipio nayarita, aunque la infraestructura se encuentre en el municipio jalisciense. El reciente desarrollo de la infraestructura carretera ha acortado las distancias entre las ciudades más importantes, Tepic y Puerto Vallarta, y recientemente con Guadalajara debido a la construcción de la carretera Jala-Vallarta.

Hay una serie de factores relativos al medio físico natural³¹ que hacen posible aseverar que el municipio no tiene problemas con respecto a la escasez o contaminación del agua, de igual forma cuenta con drenaje y subestaciones eléctricas que le otorgan cobertura en materia de servicios básicos. Estos factores del medio físico natural le otorgan a la Bahía de Banderas un atractivo paisajístico inigualable, ya que la Sierra de Vallejo y la selva mediana caducifolia y subcaducifolia le confieren un carácter selvático e increíblemente natural a la zona del municipio cercana a la Carretera Federal 200.

Actualmente, el PTI Litibú se encuentra en operación con dos principales atractivos turísticos: el campo de golf, administrado por una empresa filial del FONATUR y el hotel de cinco estrellas Iberostar Playa Mita, que cuenta con 452 habitaciones y servicios de lujo como spa, zona de albercas, club de playa, actividades e instalaciones deportivas. Solo existen otros dos lotes que se encuentran desarrollados, uno de ellos no se encuentra en operación y el otro cuenta con condominios en renta. A pesar de que la mayoría de la superficie desarrollable de Litibú ya se encuentra vendida, aún cuenta con pocos hoteles o residencias turísticas y sin desarrollar los dos lotes vendidos con zonificación residencial unifamiliar y, en el caso de los usos mixtos y comerciales, ninguno se ha vendido.

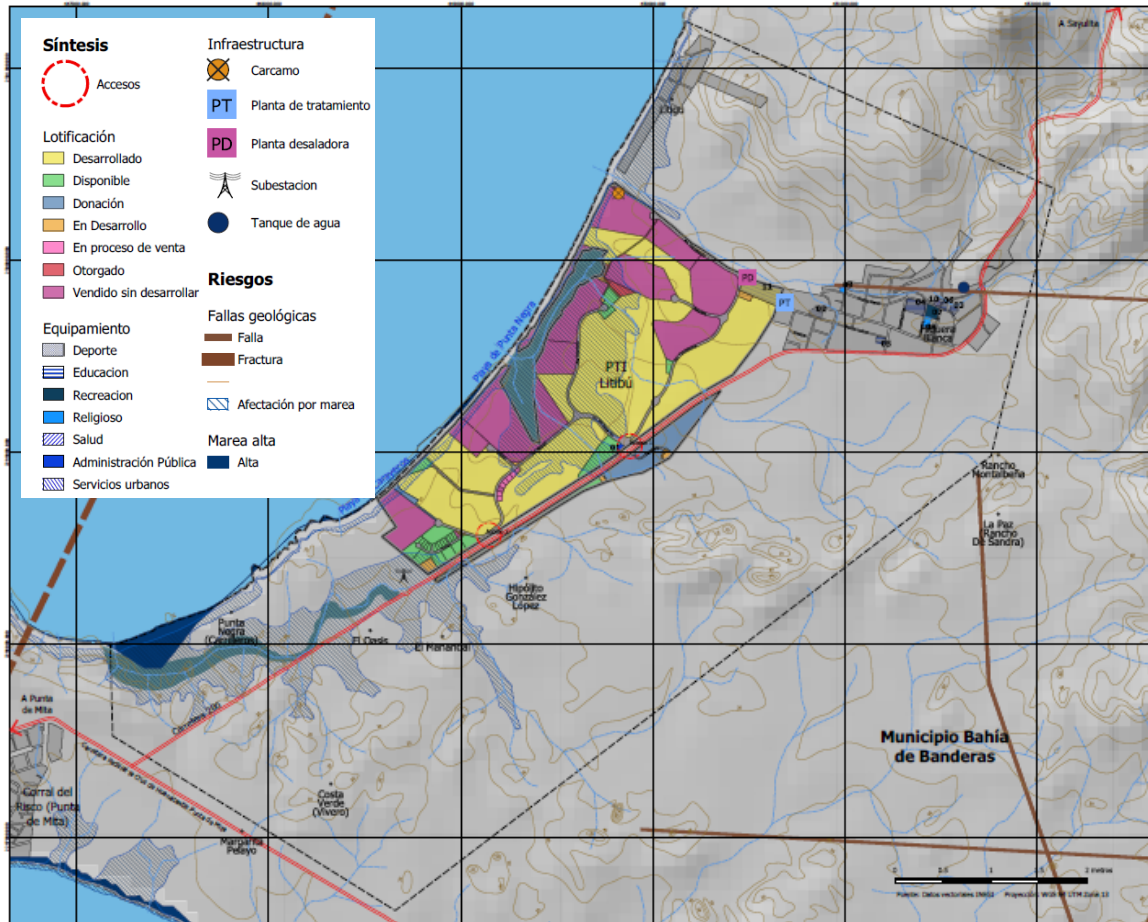
³¹ Para mayor información se puede revisar el apartado de hidrología.

Esta situación representa, para el municipio de Bahía de Banderas, un proyecto estratégico y una oportunidad de desarrollo, ya que los reportes técnicos del PTI Litibú estiman más de veinte mil nuevos empleos directos en el ramo turístico como consecuencia de su desarrollo. A partir de esto, se espera un crecimiento del municipio y una amplia derrama económica constante por los servicios turísticos ofrecidos alrededor de estos complejos turísticos.

De acuerdo con el diagnóstico, hay siete localidades de Bahía de Banderas que se verían profundamente beneficiadas por el desarrollo del PTI Litibú y sus consecuencias en la región Costa Sur de Nayarit: Higuera Blanca, la más cercana y grande, Punta Negra (Carrilleros), Litibú, El Manantial, El Oasis, Hipólito González López y Costa Verde (Vivero), ya que se encuentran en un radio de menos de 2.5 km del PTI. El desarrollo urbano, económico y turístico de estas localidades se debe prever con base en un escenario de crecimiento donde el PTI alcanzará su máxima capacidad en el mediano plazo; los principales fenómenos que se deben tener en cuenta son: el crecimiento de la población por la migración laboral; la transformación de la vocación económica al cambiar de localidades rurales enfocadas a la actividad primaria a localidades de servicios turísticos; y el crecimiento del área de emplazamiento debido a la atracción de población que se estima trabajen directamente en el PTI, así como por la especulación inmobiliaria de nuevas zonas de desarrollo turístico, tanto hotelero como residencial.

El PTI Litibú cuenta con todas las características de un complejo turístico de lujo desarrollado en el segmento de sol y playa, lo que se refleja en los servicios y amenidades ofrecidos; por esta razón, se considera prioritario considerar el impacto social y ambiental que tendrá el complejo en la microrregión. En principio, el desarrollo de opciones turísticas hoteleras y residenciales fuera del PTI para segmentos de menor capacidad económica, en zonas donde esté contemplado en los ordenamientos urbanos y ambientales, fomentará la derrama económica de la zona sin afectar su equilibrio ambiental y ecológico, generando un beneficio directo de la población residente. La poca integración física del PTI con su entorno también es una condición que debe ser abordada con el fin de prevenir situaciones de inseguridad en los alrededores del polígono con una buena imagen urbana y con la apertura de playas públicas.

Plano 16. Síntesis de diagnóstico del área de estudio del PTI Litibú



Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento de campo, septiembre 2019.

3.2. Prospectiva del desarrollo

3.2.1. Escenario tendencial

Este escenario considera un aumento gradual de la población conforme al crecimiento histórico registrado a partir de los datos censales de 1995 y de las proyecciones del Consejo Nacional de Población (CONAPO) a partir de 2015. De acuerdo con esta hipótesis, la zona de influencia de Litibú tendrá una población de 2,674 personas en el 2030, con un crecimiento promedio de 40 habitantes anuales a lo largo del periodo de planeación, lo que significan 796 personas más y un crecimiento a un ritmo de 2.3% anual; en cambio, en el periodo 2030 – 2035, se prevé que esta tasa disminuya a 1.1%.

Tabla 25. Proyecciones de población por quinquenio para el área de estudio, 1990-2030

Año	Población	Incremento quinquenal	TCMA
1990	603		
2000	799	196	2.9%

Año	Población	Incremento quinquenal	TCMA
2010	1,397	598	5.7%
2015	1,878	481	3.0%
2020	2,019	231	2.3%
2025	2,319	210	1.9%
2030	2,528	210	1.7%
2035	2,674	146	1.1%

Fuente: Estimación propia con base en la Proyección de la población en México 2010-2030, CONAPO.

La mayoría de esta nueva población tenderá a ubicarse en la localidad de Higuera Blanca, aunque también se estima un crecimiento de las localidades de Litibú y Punta Negra en menor volumen. Este escenario no contempla el probable impacto derivado del desarrollo turístico de Litibú en la economía regional por la generación de empleos y un mayor crecimiento por efectos migratorios.

3.2.2. Escenario programático

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente, se estima que las localidades que conforman el área de estudio del PTI Litibú presentarían un proceso de pérdida de población³² y que su crecimiento se aceleraría debido al desarrollo turístico esperado. El escenario programático en el que se basa este ordenamiento para estimar que la población total del área de estudio de Litibú aumentará a un total de 3,882 habitantes en 2035, lo que significa un aumento de 2,004 habitantes en veinte años y de 100 personas anualmente, a una tasa que varía entre 4.8% y 2.8% como lo establece la siguiente tabla; de esta población, se estima que 984 personas serán residentes permanentes del PTI Litibú.

Tabla 27. Proyecciones de población 1990-2035 por quinquenio, Área de Estudio Litibú

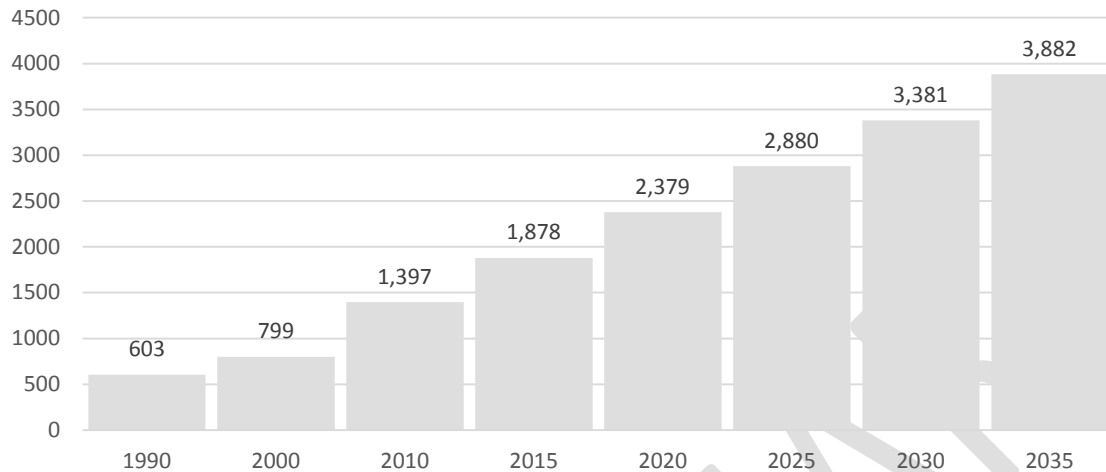
Tabla 26. Proyecciones de población por quinquenio para el área de estudio, 1990-2035

Año	Población	Incremento quinquenal	TCMA
1990	603		
2000	799	196	2.9%
2010	1,397	598	5.7%
2015	1,878	481	3.0%
2020	2,379	501	4.8%
2025	2,880	501	3.9%
2030	3,381	501	3.3%
2035	3,882	501	2.8%

Fuente: Estimación propia con base en el XI y XII Censo de Población y Vivienda 1990 y 2000, respectivamente y el Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

³² El Programa vigente fue publicado en 2002 por lo que la tendencia era de lento crecimiento y, si se analizaba por lustros en lugar de por décadas, la zona presentaba pérdidas de población.

Gráfica 9. Proyecciones de población por quinquenio para el área de estudio, 1990-2035



Fuente: Estimación propia con base en el XI y XII Censo de Población y Vivienda 1990 y 2000, respectivamente y el Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

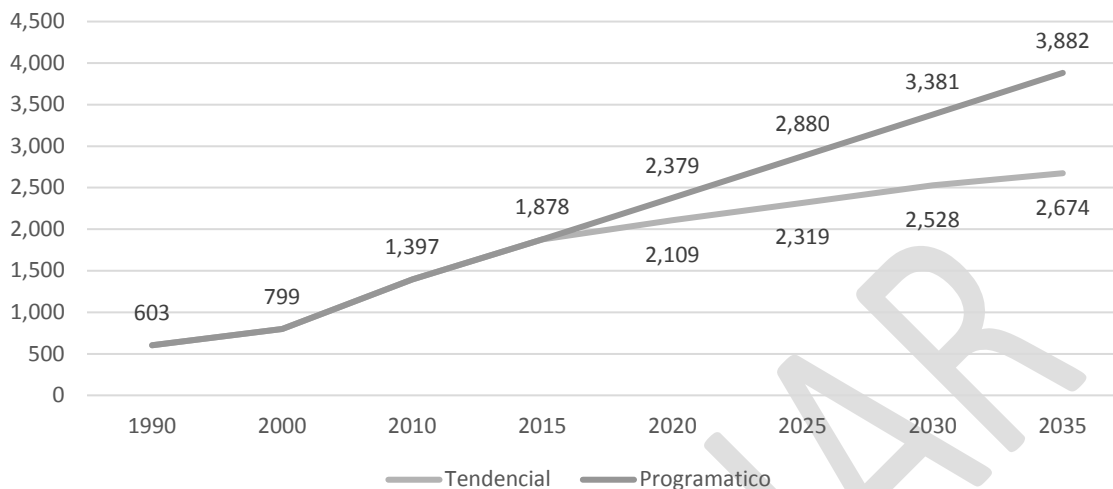
La diferencia entre la población esperada al largo plazo en los escenarios tendencial y programático depende de un amplio conjunto de variables económicas y sociales relacionadas principalmente con la canalización de inversiones a la zona, no obstante, para efectos de planeación del desarrollo urbano, la adopción del escenario programático permite prever los requerimientos de la población a futuro, conforme se vayan alcanzando los umbrales demográficos. El siguiente cuadro muestra las diferencias entre las estimaciones proyectadas y el incremento en cada escenario.

Tabla 27. Comparación de escenarios de crecimiento demográfico para el área de estudio, 2015-2035

Escenario	2015	2020	2025	2030	2035	Incremento 2010-2035
Tendencial	1,878	2,109	2,319	2,528	2,748	870
Programático	1,878	2,379	2,880	3,381	3,882	2,004

Fuente: Estimación propia con base en el XI y XII Censo de Población y Vivienda 1990 y 2000, respectivamente y el Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Gráfica 10. Comparación de escenarios de crecimiento demográfico para el área de estudio, 2015-2035



Fuente: Estimación propia con base en el XI y XII Censo de Población y Vivienda 1990 y 2000, respectivamente y el Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

De acuerdo con los datos anteriores, se hace la estimación de los requerimientos de servicios básicos a la población que se muestran en el cuadro siguiente, donde se determina que serán necesarias 573 viviendas nuevas para 2035, considerando un promedio de 3.5 habitantes por vivienda. En total, el área de estudio tendrá un consumo promedio de 300.6 m³/día de agua; de este volumen, el 80% se desaloja como aguas servidas (240.5 m³/día). Adicionalmente se estima un requerimiento de 11,422.8 kvs al día de energía eléctrica y un desalojo de 1,934.3 kilogramos de desechos sólidos.

Como se observa, el aumento de los habitantes en la zona de Litibú y principalmente en Higuera Blanca, que concentrará el 90% de los habitantes del área, requiere de un esfuerzo de planeación que permita en primer lugar, reducir los déficits actuales de servicios e infraestructura para la población residente, y a mediano plazo, programar las acciones necesarias para atender las necesidades futuras del desarrollo de la zona. Con base en estas proyecciones y estimaciones, es factible considerar y programar las obras que promuevan el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Tabla 28. Estimaciones de requerimientos de viviendas y servicios en el área de estudio, 2015-2035

Año	Incremento		Requerimientos de servicios			
	Población	Vivienda	Agua (m ³ /día)	Drenaje (m ³ /día)	Energía eléctrica (kvs/día)	Desechos sólidos (kg/día)
2015-2020	501	143	75.2	60.1	2,855.7	496.0
2020-2025	501	143	75.2	60.1	2,855.7	496.0
2025-2030	501	143	75.2	60.1	2,855.7	496.0

Año	Incremento		Requerimientos de servicios			
	Población	Vivienda	Agua (m ³ /día)	Drenaje (m ³ /día)	Energía eléctrica (kvs/día)	Desechos sólidos (kg/día)
2030-2035	501	143	75.2	60.1	2,855.7	496.0
Total	2,004	573	300.6	240.5	11,422.8	1,984.0

Fuente: Estimación propia con base en el XI y XII Censo de Población y Vivienda 1990 y 2000, respectivamente y el Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Las 573 viviendas que serán necesarias para satisfacer las demandas de crecimiento del área de estudio del PTI Litibú requieren de 56.96 hectáreas de suelo para su desarrollo, mismo que estará concentrado en Higuera Blanca en un 48.6% (27.7 ha), mientras que las 29.2 ha se localizarán en las demás localidades, principalmente en Litibú. Para otros usos urbanos como usos mixtos, equipamientos y vialidades, se prevé la necesidad de 73.4 hectáreas más, que estarán distribuidas de forma similar al suelo necesario para vivienda: 37 ha en Higuera Blanca y 36.4 ha en el resto de las localidades, principalmente Litibú. En total, la superficie requerida al 2035 será de 130.3 hectáreas, 64.7 en Higuera Blanca y 65.6 en las otras localidades.

Tabla 29. Estimaciones de requerimiento de suelo en el área de estudio, 2035

Demarcación territorial	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Porcentaje de uso habitacional	Requerimiento de vivienda	Demanda de suelo (ha)		
					Habitacional	Otros usos	Total
Área de estudio Litibú	106.0			573	56.9	73.4	130.3
Higuera Blanca	46.5	14.0	75.0	292	27.7	37.0	64.7
Resto de las localidades	59.5	12.0	80.2	281	29.2	36.4	65.6

Fuente: Estimación propia

Debido a la población estimada por este escenario programático al año 2035 (3,882 habitantes), el área de estudio se clasifica como zona de requerimientos de equipamientos básicos, de los cuales, de acuerdo con el diagnóstico, sólo se cuenta con equipamiento de educación, salud y recreativo. No obstante, dado el perfil de consolidación del desarrollo turístico y del crecimiento de la población de la zona de influencia de Litibú. A continuación, se especifican los equipamientos y la superficie para cada uno, cabe destacar que estos se construirán en el área de estudio, no necesariamente en el área de aplicación al interior del PTI:

Tabla 30. Requerimientos de equipamiento, 2035

Equipamiento	Requerimientos					
	Unidad Básica de Servicio				Módulo	
	Requerimiento por Norma ¹	Déficit / Superávit ²	Construcción (m ²)	Terreno (m ²)	Déficit / Superávit ²	Terreno (m ²)
Jardín de niños	5	-6	-576	-1,572	-1	-2,148
Primaria	3	-3	-225	-633	0	-858
Secundaria	8	-14	-3,826	-8,258	-1	-12,085
Telesecundaria	0	3	213	781	0	994
Telebachillerato	2	-3	-474	-1,520	-1	-1,994
Biblioteca pública municipal	17	-28	-119	-318	-1	-437
Casa de la cultura	1	-279	-362	-697	0	-1-059
Centro social popular	0	-78	-102	-196	0	-298
Centro de salud rural	1	-1	-117	-466	-1	-583
Tianguis	2	-23	-1,122	-2,035	-1	-3,157
Mercado público	1	-31	-559	-932	-31	-1,491
Tienda Diconsa	4	-34	-847	-847	-1	-1,694
Agencia de correos (Telecomm)	1	-2	-49	-87	-2	-136
Oficina radiofónica o telefónica	1	-2	-32	-48	-2	-80
Terminal o parada de autobuses	0	-2	-197	-1,046	0	-1,243
Plaza cívica	1	14,599	219	19,709	13	19,928
Juegos infantiles	1	285	3	285	0	288
Módulo deportivo	2	2,284	3	2,513	2,284	2,515
Cementerio	19	-31	-196	-196	0	-197
Comandancia de policía	0	-15	-38	-38	0	-54
Basurero municipal	1	-501	-501	-501	-501	-1,002

1-Requerimientos para la población total en 2035

2-Déficit o superávit en función del equipamiento existente y el requerido

Fuente: Estimación propia con base en Normas de Equipamiento Urbano, SEDESOL.

Adicional a las implicaciones urbanas, territoriales, demográficas y de los requerimientos en materia de infraestructura, vivienda, suelo y equipamiento que tendrá la consolidación del PTI Litibú sobre el territorio municipal en el largo plazo, hay implicaciones económicas que coadyuvarán al desarrollo regional. En la siguiente tabla se observa que se espera la creación de 6,171 empleos, 4,729 directos y 1,442 indirectos, que sostendrán aproximadamente a 17,217 personas, considerando que hay 2.79 personas por cada

empleo. Se espera que estos empleos sean ocupados por personas que actualmente viven en el área de estudio planteada por el presente Plan Parcial, pero también se espera la atracción de población de otros puntos del municipio, especialmente de Nuevo Vallarta, que se encuentra a una distancia de 34.1 km (distancia recorrida en aproximadamente 40 minutos).

Tabla 31. Empleos creados por la consolidación del PTI Litibú

Clave	Uso de Suelo	Capacidad total (unidades de alojamiento)	Empleos			Población por empleos generados ³
			Totales	Directos ¹	Indirectos ²	
THR1	Hotelero Residencial	1,415	2,404	1,697	707	6,706
THR2	Hotelero Residencial	543	924	652	272	2,576
THR3	Hotelero Residencial-	82	140	99	41	390
THR4	Hotelero Residencial	215	366	258	108	1,020
THM1	Hotelero Mixto	117	200	141	59	556
H1U1	Residencial Unifamiliar	76	86	76	10	240
TR1	Turístico Residencial	330	373	330	43	1,042
TR2	Turístico Residencial	644	728	644	84	2,031
TR2-a	Turístico Residencial	186	211	186	24	587
TR4	Turístico Residencial	458	518	458	60	1,445
TR4-a	Turístico Residencial	105	118	105	14	330
TR5	Turístico Residencial	10	11	10	1	31
MC1	Mixto Comercial	67	95	74	21	264
Total		4,248	6,171	4,729	1,442	17,217

1-Calculados considerando que se genera 1.2 empleos directos por cada cuarto hotelero y 1.0 por cada vivienda vacacional

2-Calculados considerando que se genera 0.5 empleos indirectos por cada cuarto hotelero y 0.13 por cada vivienda vacacional

3-Calculados considerando que cada empleo atrae a 2.79 personas que depende de él

Fuente: Estimación propia con base en el XI y XII Censo de Población y Vivienda 1990 y 2000, respectivamente y el Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

4. Objetivos

4.1. Generales

El Plan Parcial de Urbanización del Polígono Litibú, Bahía de Banderas se alinea a los objetivos y metas establecidos por los distintos niveles de planeación, por lo que se plantean los siguientes objetivos generales:

- I. Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del PTI Litibú y la experiencia de los visitantes en el complejo turístico, al asegurar la satisfacción de sus necesidades en materia de conectividad, infraestructura, equipamientos, comercios y servicios, fomentando la diversidad económica y el fortalecimiento de cadenas productivas derivadas del turismo.
- II. Impulsar el desarrollo de la actividad turística al ampliar y diversificar la oferta de prestación de servicios turísticos con altos estándares de sustentabilidad que promuevan el aprovechamiento ecológico de los recursos naturales.
- III. Consolidar la actividad turística de la Costa Sur de Nayarit como una alternativa para el turismo de sol y playa en todos los segmentos, que se integre funcionalmente a las actividades de la región generando empleos directos y coadyuvando al aumento de la calidad de vida de la población.

4.2. Particulares

Para cumplir con los objetivos generales de este Plan Parcial de Urbanización, se determinan trece objetivos particulares divididos en cuatro temáticas: desarrollo urbano, ambiental, turístico, y la gestión urbana, ésta última, por la importancia que tiene para el mejor funcionamiento del PTI Litibú.

4.2.1. Urbanos

- I. Dotar de equipamientos de primer contacto al PTI Litibú, al interior del polígono o en las localidades de apoyo, con el fin de asegurar la cobertura en materia de salud, educación, recreación comunicaciones y transportes.
- II. Satisfacer las necesidades de los residentes y visitantes del PTI Litibú a través de diversos establecimientos comerciales y oferta de servicios que complementen la experiencia turística.
- III. Garantizar que la imagen urbana del PTI Litibú sea atractiva para los visitantes y su integración con la imagen de los complejos turísticos de la Costa Sur de Nayarit, respondiendo a una arquitectura moderna y vanguardista que resalte el paisaje natural.
- IV. Asegurar la dotación de viviendas y condiciones de habitabilidad óptimas para los trabajadores del PTI Litibú en las localidades de apoyo, así como la infraestructura y el transporte para llegar al complejo turístico.

4.2.2. Ambientales

- I. Aprovechar los potenciales escénico-paisajísticos con los que cuenta el PTI Litibú e incorporarlos al desarrollo turístico de forma sustentable e integral.
- II. Prever los riesgos ambientales a los que está sujeto el complejo Litibú, especialmente los hidrometeorológicos, fomentando la creación de programas de protección civil que resguarden a la población residente y visitante en caso de peligro.
- III. Establecer normas en materia de infraestructura que aseguren la correcta disposición de los desechos sólidos, el tratamiento de aguas residuales y un consumo responsable de los recursos hídricos y energéticos, sin comprometer el funcionamiento del PTI Litibú ni los ecosistemas aledaños.

4.2.3. Turísticos

- I. Consolidar al PTI Litibú como un destino turístico que refuerce el desarrollo de la región Costa Sur y del corredor turístico Bahía de Banderas-Compostela-San Blas.
- II. Impulsar la diversificación y la calidad de la oferta turística de Bahía de Banderas, mediante la infraestructura adecuada y una imagen urbano-arquitectónica contemporánea que fomenten la competitividad del destino turístico y del municipio.
- III. Promover la generación de empleos enfocados a los servicios turísticos que propicien la diversificación económica de las localidades de apoyo del PTI Litibú.

4.2.4. Gestión urbana

- I. Otorgar certidumbre normativa a los residentes actuales y futuros del PTI Litibú en cuanto a la utilización de los predios.
- II. Fortalecer el papel del Ayuntamiento de Bahía de Banderas en materia de control y regulación del desarrollo turístico, así como de las consecuencias en materia de crecimiento esperadas a partir del PTI Litibú.
- III. Coadyuvar a la plena implementación de la normatividad federal, estatal y municipal al respecto del desarrollo urbano, ambiental y turístico.

4.3. Metas

A partir de estos objetivos se determinaron las acciones concretas a realizar para cumplir con los mismos, estas metas se expresan por temática a continuación:

4.3.1. Urbanas

- I. Dotar a las localidades del área de estudio de equipamientos de cultura, deporte, comunicación y transporte y de comercio y abasto.
- II. Consolidar un medio de transporte que permita a los trabajadores y visitantes del PTI Litibú desplazarse al interior del desarrollo, así como la implementación de rutas

y derroteros interurbanos en corridas específicas que facilite la movilidad desde y hacia el complejo turístico.

- III. Asegurar la dotación de servicios urbanos como infraestructura de agua potable, conexión al drenaje y recolección de desechos sólidos para todas las viviendas del área de estudio, especialmente las que se encuentran al interior del PTI Litibú.
- IV. Establecer medidas de protección civil enfocadas a prever y mitigar los efectos de los fenómenos hidrometeorológicos que pudieran afectar al PTI Litibú.
- V. Recomendar la previsión de las áreas de crecimiento de las localidades del área de estudio a 2035 con el fin de planear su desarrollo urbano mediante un crecimiento ordenado y apegado a la legislación local.

4.3.2. Ambientales

- I. Mitigar las inundaciones presentadas en las localidades del área de estudio.
- II. Aprovechar la riqueza natural y paisajística del área de estudio del PTI Litibú para consolidar un mercado turístico enfocado a la ecología, la naturaleza y los deportes al aire libre.
- III. Conservar los activos naturales al interior del PTI Litibú mediante una zonificación adecuada para zonas de alto valor ecológico.
- IV. Promover el uso de tecnologías sustentables de construcción, así como materiales ecológicos.
- V. Fomentar la utilización de flora nativa en la arborización del PTI Litibú, con el fin de no introducir especies exóticas que pudieran generarles competencia en detrimento del equilibrio ambiental.

4.3.3. Turísticas

- I. Posicionar al Proyecto Turístico Integral Litibú, al Centro Integralmente Planeado Nayarit y a toda la región de la Costa Sur de Nayarit como un destino turístico de calidad mediante la diversificación de productos turísticos de alta calidad.
- II. Consolidar una zona turística que se encuentre integrada con el medio ambiente que la rodea, que cuente con servicios urbanos eficientes y una imagen urbana atractiva.
- III. Mejorar las condiciones de empleo de la población del área de estudio al ampliar y diversificar la oferta disponible, así como facilitar la creación de micro y pequeñas empresas que se dediquen a los servicios turísticos.

4.3.4. Gestión urbana

- I. Crear un marco legal que rijan a nivel de lote las modalidades de uso y aprovechamiento turístico, habitacional, comercial y de usos mixtos del área de aplicación de este Plan Parcial.

- II. Normar la imagen urbana del PTI Litibú que fomente la integración del mismo y la consolidación de una identidad que se relacione con la imagen característica del Bajío y la costa del Pacífico mexicano.
- III. Impulsar la creación de un organismo municipal que se dedique al fomento y promoción de la oferta turística.

PRELIMINAR

5. Políticas

El Plan Parcial de Desarrollo de Urbanización del polígono Litibú tiene como premisa fundamental apoyar el impulso del corredor turístico Bahía de Banderas-Compostela-San Blas, a través del desarrollo del CIP Nayarit y de la consolidación de este proyecto turístico integral como proyecto sustentable desde el punto de vista ambiental, económico y social, que a la vez contribuya al desarrollo del municipio de Bahía de Banderas, y en general del estado de Nayarit. Para esto, se determinan tres políticas en el área de aplicación directa del Plan Parcial, así como una serie de recomendaciones para el área de estudio.

5.1. Política de mejoramiento

La política de mejoramiento se enfoca en que las infraestructuras y los equipamientos, tanto aquellos que están a cargo del Fonatur como del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, se encuentren en óptimas condiciones de mantenimiento, y que pueda prestar los servicios para los que están diseñados de manera eficiente y sustentable. Esto no sólo incluye dicho mantenimiento, sino también el desarrollo y construcción de estos espacios que otorgar mayor comodidad y satisfacción al visitante y coadyuvan a moldear la identidad del condominio turístico.

Así, esta política deberá implementarse de manera especial en los lotes que no cuenten con conexión a las redes de agua potable, alcantarillado, drenaje y energía eléctrica o donde el suministro o dotación del servicio es insuficiente o ineficiente. De igual manera, la política deberá implementarse en los 11 lotes que cuentan con un uso de equipamiento y en las 8.19 ha destinadas a vialidad.

5.2. Política de conservación

La política de conservación se orienta a mantener y mejorar las condiciones ambientales y, en este caso, las arqueológicas de las zonas cuyas características presenten recursos de gran importancia ecológica y cultural, por medio de un aprovechamiento racional de estos espacios, así como con un desarrollo controlado que se dedique a preservar sus atributos. La política de conservación se extenderá a zonas donde el PTI Litibú tendrá una gran influencia como el estero donde se pretende instalar una marina, así como en todas las áreas arboladas y verdes, públicas y privadas, en las vialidades y en los parques públicos. Por la naturaleza de la política y de las condiciones del lugar donde se ubica el PTI Litibú, es necesario dividir las estrategias planteadas para el caso de la conservación ecológica y natural.

5.2.1. Arqueológica

La conservación arqueológica está planteada para los 6,132.35 m² que están catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) que se encuentran en la parte norte del complejo turístico, cercanos al estero y a los hoyos 16 y 18 del campo de golf.

Estos dos polígonos se encuentran separados por un área verde donde se deberán llevar a cabo líneas estrategias como las siguientes:

- Salvaguarda de los restos arqueológicos, así como la restauración pertinente que permita su preservación.
- Construcción de instalaciones y edificaciones donde se puedan exhibir las piezas encontradas y se exponga la historia arqueológica de la zona.
- Conservación de la fisonomía paisajística de la zona circundante que se encuentren relacionados con la disposición del sitio arqueológico.

5.2.2. Natural

La conservación natural se establecerá en las zonas marcadas como área verde, que actualmente cuentan con 5,701.53 m² y en el equipamiento berma con 2,967.5 m², sumando un total de 8,669.03 m². Esta política pretende atender directamente la importancia ecológica de estas zonas, especialmente por la relevancia del sistema natural de selva que se encuentra cercano al polígono y al estero que envuelve el complejo turístico. De esta forma, se pretende garantizar la sustentabilidad del polígono y consolidarlo como un destino turístico que convive respetuosamente con el medio natural en el que se encuentra, así como asegurar este atractivo en el largo plazo. Por lo que se plantean los siguientes ejes estratégicos:

- Restauración de las zonas de valor ambiental que no se encuentren en óptimas condiciones y asegurar la protección y cuidado de las playas, la vegetación, el estero y los recursos hidrológicos.
- Establecimiento de instalaciones que ahorren el consumo de agua, así como de tecnologías que promuevan su uso racional, la captación de agua de lluvia y la utilización de fuentes de energía renovables, especialmente la solar, así como contar con un sistema de tratamiento de aguas negras.

5.3. Política de aprovechamiento sustentable

Esta política de carácter ambiental se refiere a la utilización de los recursos naturales respetando su integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas, por lo que la utilización debe ser eficiente, socialmente útil y procurando la preservación del medio ambiente. De esta forma, esta política se establece en áreas con usos productivos actuales o futuros, donde se pueden mejorar las condiciones de un ecosistema y al mismo que tiempo pueda fungir como atractivo turístico.

El campo de golf del PTI Litibú actualmente se encuentra en operación y se ha relacionado con su entorno inmediato de forma simbiótica, lo que le ha permitido ofrecer una diversidad turística, ya que el campo presenta un recorrido, donde algunos de sus hoyos se encuentran en un paisaje típico de este recinto deportivo, otros se encuentran dentro de una vegetación selvática y los últimos tienen vista al mar; esta especie de circuito hace único

a este campo de golf ya que ha conservado, en la medida de lo posible, las características naturales del área donde se encuentra. Este tipo de relación entre las actividades turísticas y el medio ambiente se propicia a través de esta política, por lo que se instaurará en las 73.89 ha que abarca el campo.

5.4. Recomendaciones para el área de estudio

La normatividad estatal y municipal establece que los Planes Parciales de Urbanización sólo tienen injerencia en el área de aplicación delimitada, aunque el área de estudio y el contexto en el que se inserta el proyecto también son considerados para fines de análisis y diagnóstico. Con base en lo anterior, a continuación, se emiten algunas recomendaciones en materia de política pública de desarrollo urbano, turístico y ambiental, sujetas a la disponibilidad presupuestaria del municipio y su voluntad de generar un desarrollo regional equitativo que beneficie a todos los habitantes de Bahía de Banderas.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) vigente establece dos políticas diferentes para el área de estudio, especialmente la que rodea a la localidad de Higuera Blanca: aprovechamiento sustentable en el sistema terrestre de la Llanura Ixtapa, donde se emplaza físicamente la localidad y que se encuentra al Sur de la misma y; conservación y desarrollo sustentable para el sistema terrestre de la Sierra Vallejo, al Norte y al Este de la localidad.

En términos del PMDU se determina la zona de aprovechamiento sustentable como susceptible al uso urbano, habitacional, turístico o para las actividades productivas y del uso general de los elementos naturales cuya potencialidad ha sido probada y fundamentada mediante estudios de carácter ecológico y ambiental, mientras que dichas actividades o usos se desarrollen de acuerdo con la normatividad ambiental vigente. En el caso de la conservación y desarrollo sustentable, esta política se aplica a aquellas áreas que tienen capacidad de sustentar desarrollos, o donde existe la posibilidad de realizar actividades que no signifiquen una afectación directa o intensiva sobre el medio.

6. Estrategias

6.1. Estrategia de desarrollo turístico y económico

Las ventajas que el desarrollo turístico ha traído al municipio de Bahía de Banderas son evidentes en el grado de desarrollo humano que ha alcanzado en las últimas décadas. Sin embargo, estos beneficios no se han distribuido por el territorio de forma equitativa: las localidades rurales han tenido mayores dificultades a adaptar sus dinámicas económicas a esta nueva especialización que las localidades urbanas, donde los comercios y servicios de todo tipo son inherentes a su estructura.

El desarrollo del CIP Nayarit y, en particular, del PTI Litibú son instrumentos de desarrollo que pretenden abatir las desigualdades territoriales por medio del turismo. Por esto, dicho desarrollo también debe traducirse en mejores oportunidades y mayor calidad de vida de las comunidades rurales a través de su introducción al sector económico de alojamiento, productos y servicios turísticos, preparación de alimentos y bebidas y transporte, por mencionar algunos.

El planteamiento del presente Plan Parcial propone como principal estrategia atender la demanda turística con productos nuevos y de lujo, que genere los empleos programados en el escenario y, consecuentemente, fomente una derrama económica generalizada en la zona de estudio. Para esto, es fundamental contar con una estrategia que determine acciones al interior del PTI Litibú que diversifiquen la oferta turística, así como recomendaciones específicas en la materia para el área de estudio.

Al interior del PTI Litibú, es fundamental el desarrollo de clubes de playa y equipamientos turísticos que brindarán opciones de recreación y entretenimiento para los visitantes y residentes. En los primeros, es necesario establecer la infraestructura y equipamientos necesarios para brindar servicios de preparación de alimentos y bebidas, así como contar con actividades acuáticas y deportivas; éstos son de especial importancia ya que constituirán el acceso a la playa para los visitantes y residentes que no estén alojados en un complejo hotelero o residencial, por lo que tendrán un extenso mercado al cual atender.

En cuanto a los equipamientos turísticos, éstos se concibieron como espacios para actividades turísticas complementarias, siendo los principales ejemplos los clubes de tenis y algunos viveros. Estos giros específicos deben ser parte de las actividades a desarrollar pero deben ampliarse para contemplar la posibilidad de establecer jardines botánicos y acuarios, agencias de viajes y excursiones especializadas en ecoturismo, servicios de esparcimiento como salones de eventos, club social y biblioteca, así como actividades de recreación y aventura; por último, es importante que en estos espacios se consideren las necesidades primordiales de los visitantes y residentes, como la instalación de unidades de primeros auxilios.

Otra gran vertiente de oportunidades de desarrollo turístico para el PTI Litibú es la existencia de vestigios arqueológicos, que le otorgan el potencial de incluir turismo cultural dentro de los productos ofertados. Estos vestigios no configuran un complejo arqueológico, pueden ser la base sobre la que se creen productos culturales, el ejemplo más característico y atractivo para los turistas podría ser la combinación de nuevas tecnologías, especialmente la realidad virtual, con la historia de los petroglifos encontrados en toda la Bahía de Banderas; otra opción es la construcción de un museo que contenga dichos hallazgos que contribuya directamente a la conservación de estos.

Por otro lado, como recomendación para el área de estudio, es importante hacer énfasis en la importancia de capacitar a la población económicamente activa local para laborar en los complejos turísticos; aunado a esto, es necesario que existan nuevos emprendedores dispuestos a establecer empresas que oferten los servicios turísticos con el apoyo crediticio y técnico para llevarlo a cabo.

6.2. Estrategia general de desarrollo urbano

La forma en que se aprovecharán las 167.54 ha del PTI Litibú debe tener como principio rector el máximo aprovechamiento de estas, así como fomentar que las actividades propuestas sean complementarias entre sí, por lo que es imprescindible una planeación adecuada e integral que brinde, no solo una experiencia inigualable en materia de turismo, sino que aproveche al máximo las potencialidades de Bahía de Banderas.

Para lograr este óptimo aprovechamiento es necesario considerar factores como la imagen urbana del polígono, la dotación de infraestructura, la cantidad de lotes que aún están a la venta y aquellos que ya se vendieron, pero aún no se encuentran ocupados, en función de su zonificación de desarrollo turístico o habitacional. De forma complementaria, también es necesario considerar las necesidades de transporte de los trabajadores actuales y futuros, así como equipamientos como guardería y jardín de niños, que faciliten la inserción de mujeres al mercado laboral del PTI Litibú.

La estrategia de desarrollo urbano al interior del complejo turístico debe sentar claramente las bases en materia de imagen urbana ya que este es un rubro prioritario para el turismo, por esto se establecen ciertas normas en la materia que contemplan el uso exclusivo de flora nativa con el fin de mantener el equilibrio ambiental y proteger al ecosistema de la selva subcaducifolia que se encuentra en la Sierra de Vallejo y que representa un atractivo turístico.

En cuanto a la dotación de infraestructura, el PTI Litibú ya cuenta con las instalaciones necesarias en materia de agua potable y potabilización de aguas negras, sin embargo, estas no operan a su máxima capacidad y existen etapas que aún no están desarrolladas; aunado a esto, hay lotes que no tienen conexión directa con estas redes. Estas situaciones, descritas a profundidad en el diagnóstico, son fuertes condicionantes para el desarrollo del complejo

turístico por lo que parte de las acciones estratégicas estarán enfocadas en atenderlas y solucionarlas para que el PTI pueda brindar los mejores servicios a los turistas y residentes, empezando por las obras fundamentales de urbanización.

La estrategia de desarrollo urbano también se enfoca a la promoción de las áreas del PTI Litibú que ya cuentan con la infraestructura y servicios necesarios para desarrollarse de acuerdo con la normatividad establecida en materia turística pero que aún no han sido ocupados, a través de la reingeniería de los programas de venta de los inmuebles turísticos del FONATUR. La utilización paulatina de estos predios en actividades turísticas producirá una reacción en cadena que detonará las economías de aglomeración del polígono, donde todos los predios del PTI Litibú se beneficiarán de los nuevos servicios y a su vez, atraerán más turistas, así como mejores y diferentes productos y servicios que ofrecerles.

Teniendo esto en cuenta, se establecerá una zonificación primaria donde se determinen las áreas urbanas, el desarrollo actual del polígono y las áreas urbanizables, a donde tiende el crecimiento urbano del polígono. Posteriormente, se determinará la zonificación secundaria donde se establecerán los usos, destinos y reservas del suelo, así como las normas en materia de densidad de edificación y de diseño urbano, ateniendo los lineamientos planteados por el Libro Blanco del CIP Nayarit, así como a la normatividad aprobada por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas en materia de zonificación turística. Por último, se presentan las normas en materia de construcción sobre el litoral costero, infraestructura y equipamientos e imagen urbana que determinan claramente las condicionantes para el desarrollo urbano.

Como parte de las recomendaciones hechas para el área de estudio, se considera fundamental prever un crecimiento moderado y paulatino de Higuera Blanca, así como tener en cuenta que esta localidad, junto con Litibú y Punta Negra, albergarán a 3,882 personas en 2035. De acuerdo con la información del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, la franja al sur de la Carretera Federal 200 es el sitio idóneo para que se asiente la población esperada de acuerdo con el escenario programático, en una zona habitacional de densidad media, que cuente con equipamientos recreativos, así como un área de valor ambiental al sur. Adicionalmente, se recomienda fortalecer la estructura urbana de la localidad, configurada a partir de su centro urbano donde se consoliden los equipamientos necesarios para la población esperada de acuerdo con el pronóstico, utilizando los mecanismos e instrumentos establecidos por la legislación en términos de áreas de donación o propuesta de permuta.

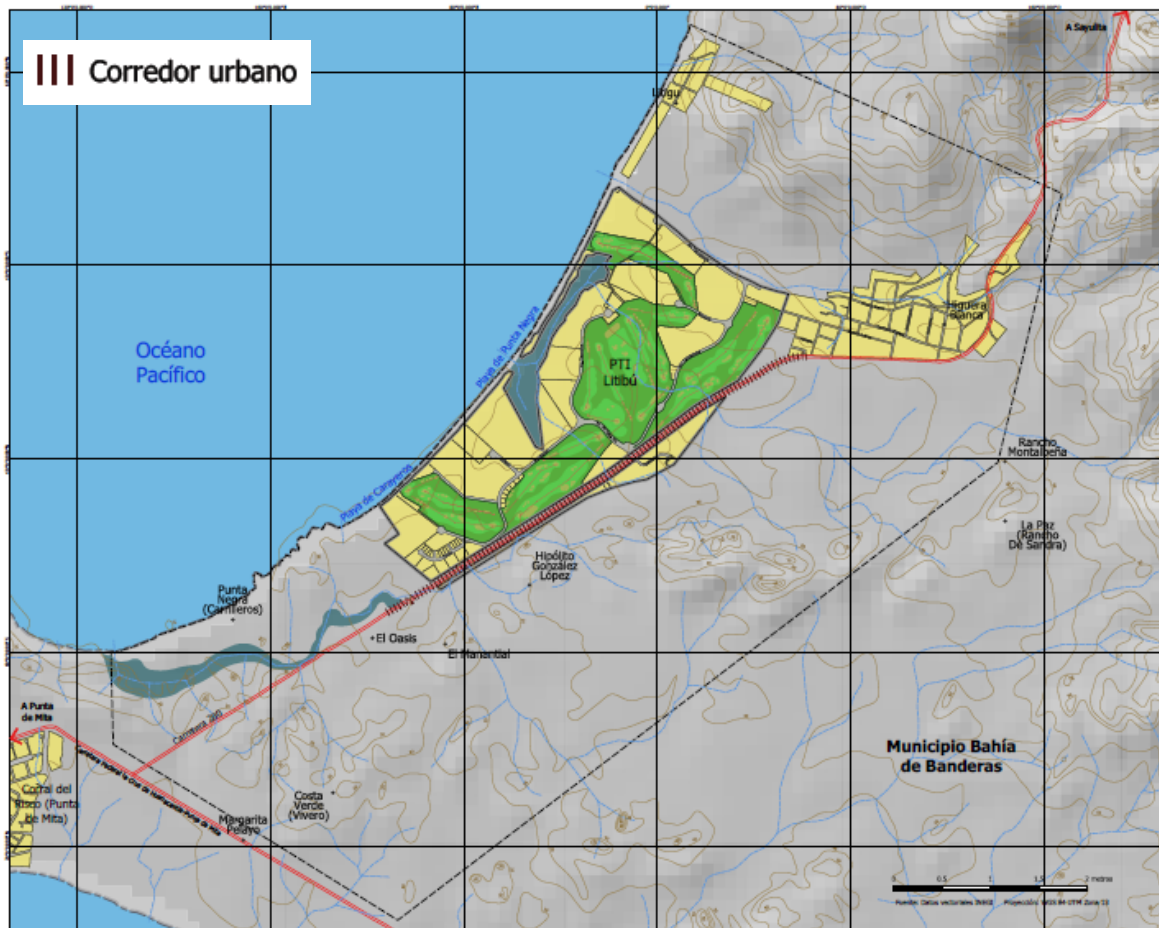
De acuerdo con este mismo ordenamiento, se establecen áreas de desarrollo turístico alrededor del PTI Litibú, estrategia que se plantea como una alternativa al sector de lujo, al que podrá tener acceso otro segmento de la población, así como fomentar la diversidad turística y la derrama económica en la zona. Esta zonificación se refiere a un desarrollo turístico campestre de densidad media en el área que se encuentra al norte del PTI, entre las localidades de Higuera Blanca y Litibú y, al norte de esta área, se plantea una zona de

desarrollo ecológico de densidad media. Por último, en la localidad de Punta Negra se establecerá una zonificación de desarrollo turístico hotelero de baja densidad, aunque la localidad cuenta con zonas no urbanizables debido a la presencia de escurrimientos pluviales perennes.

6.2.1. Estructura urbana

La estructura urbana de PTI Litibú se conforma por dos importantes corredores: la Carretera Federal 200, al ser el principal eje carretero y la principal vía de conexión terrestre con el resto del municipio y con el polo turístico de Puerto Vallarta. Con el fin de consolidar este corredor vehicular de carácter regional, se establecen en ellos los usos de suelo más atractivos para la inversión y los que invitan más población, así como generan beneficios de localización para otras empresas, atraen a comercios y servicios complementarios y pueden instalarse otros usos ancla.

Plano 17. Estructura urbana



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR y los acuerdos de la Quinta Asamblea Extraordinaria de Condómino del Condominio Maestro Litibú, celebrada el 21 de junio de 2019.

En el caso de la carretera, el paramento oriente, en más de la mitad de la longitud del PTI Litibú, cuenta con lotes de uso mixto comercial donde se pretende que se instalen los servicios y comercios turísticos asociados al PTI Litibú.

En la zona de estudio también es necesario que se consideren corredores, especialmente al interior de la localidad Higuera Blanca, como las vialidades Emiliano Zapata y Cinco de Mayo, y la Carretera Federal 200. Así mismo, es necesario que se consideren como centralidades las intersecciones entre estas vialidades, con el fin de generar una concentración de comercios y servicios de carácter local y microrregional, así como asegurar las condiciones de seguridad en las que se llevan a cabo las actividades humanas, especialmente en los cruces con la carretera.

6.2.2. Estructura vial

La estructura vial del desarrollo turístico está compuesta por un camino de 11 km que conecta los 89 predios. Existe una vialidad de jerarquía primaria, Marakame, que da acceso al PTI Litibú a través de la Carretera Federal 200; tiene una sección vial de 24 m, banquetas de 2.5 m en cada paramento, dos secciones de arroyo vehicular, una en cada sentido, de dos carriles y 8 m de ancho cada una, que están divididas por un camellón de 3 m.

Las vialidades secundarias son las que se derivan de la primaria y que ya tienen acceso directo a los lotes, también se caracterizan por contener el campo de golf: Avenida Tacuamuta, calle Wuwata, Avenida Taurrima, Avenida Nayeri y calle Odami. Estas se caracterizan por su sección vial de 13 m, con banquetas de 2.5 m en cada paramento y un carril de 4 m para cada sentido. Por último, las vialidades colectoras son las que se acercan más hacia la franja de playa y llegan a un número de predios limitado, son calles sin nombre que tienen una sección vial de 10 m que se dividen en dos banquetas de 1 m cada una, y dos carriles de 4 m cada uno, uno en cada sentido.

Todas las vialidades al interior del PTI Litibú han sido construidas y mantenidas por el FONATUR, quien deberá seguir dándoles mantenimiento, asegurando que cuenten con la infraestructura y las instalaciones necesarias y en el estado adecuado para cumplir con sus funciones. La jerarquía de las vialidades propuesta en el presente Plan las clasifica de acuerdo con su sección vial y los elementos físicos que las componen, en previo acuerdo con el Fondo y teniendo en consideración los lineamientos establecidos por el Plan Maestro del condominio. Será necesario que, en un futuro, se proponga la mejora de las vialidades para que cumplan con los criterios de calles completas, donde todos los usuarios estén incluidos y se migre a esquemas de sustentabilidad donde las mismas vialidades capturen el agua pluvial y coadyuven en su reciclamiento y reinserción al manto freático.

La intención de lograr vías dinámicas que permitan una movilidad diversificada es dar alternativa de desplazamiento y uso de estas para los trabajadores y visitantes del PTI, de manera que, de forma complementaria a la estrategia de estructura urbana, se generen paseos y recorridos que abonen a las actividades que ya ofrece el PTI Litibú.

de actividades para localidades cercanas, haciendo del transporte el elemento clave para acercar al PTI al corredor turístico.

6.2.3. Zonificación primaria

El área urbana está constituida por los desarrollos turísticos al interior del PTI Litibú que ya se encuentran en total funcionamiento, Haixa Jungle View, el complejo turístico residencial que ocupa un área de 2.36 ha; el complejo turístico hotelero Iberostar Playa Mita que ocupa 7.63 ha; así como el lote de equipamiento donde ya se encuentra la planta desalinizadora y la planta de tratamiento de aguas residuales en operación y ocupando 1.69 ha así como las vialidades que abarcan 8.61 ha; lo que da un total de 20.29 ha urbanas y tres lotes.

El área urbanizable está conformada por todos aquellos lotes que faltan de ocuparse y desarrollarse, aquellos cuyas obras se encuentran inconclusas o abandonadas o que no se encuentran en operación, lo que incluye las instalaciones de La Tranquila Breath Taking Resort & Spa. Esta área suma una superficie de 71.58 ha y el 76.471 % de los lotes del PTI.

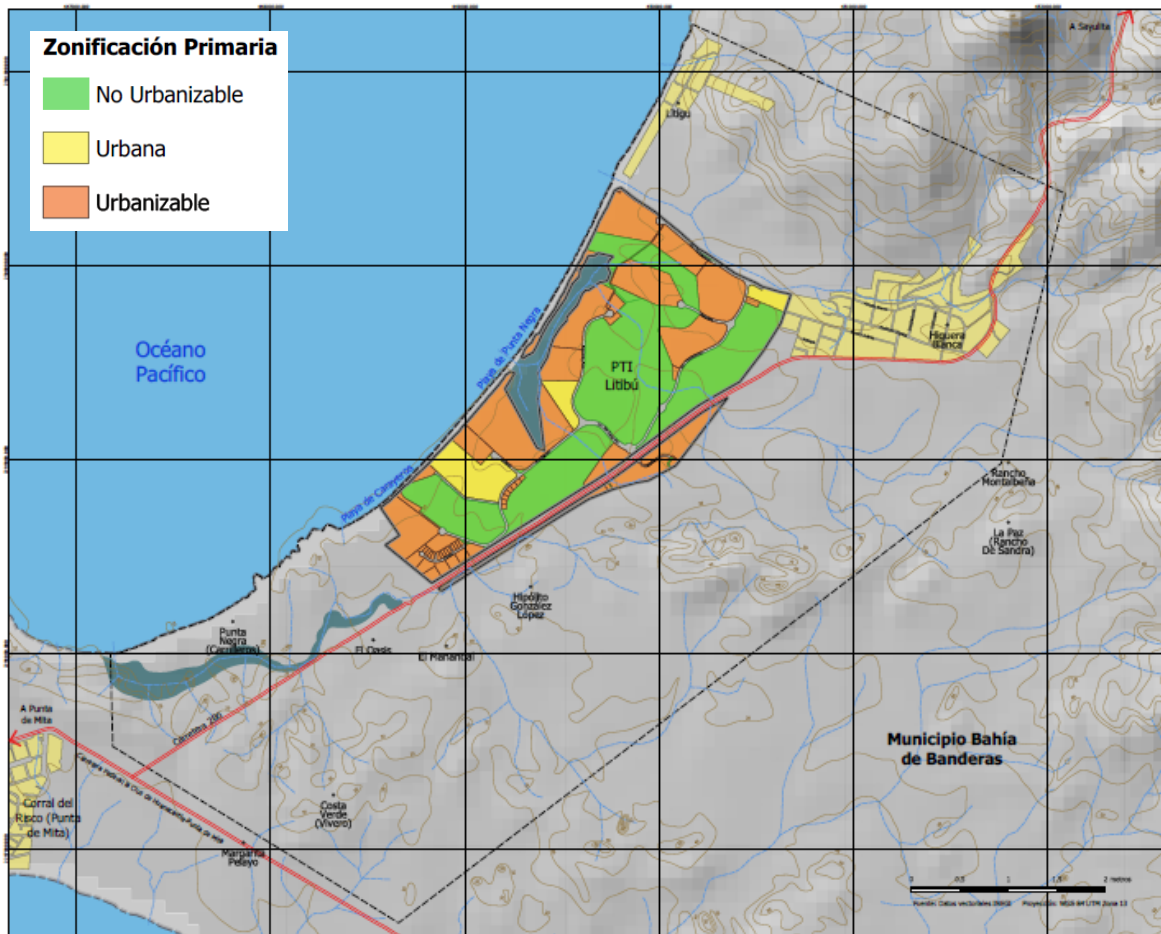
Tabla 32. Clasificación de áreas

Tipo de área	Superficie		Lotes	
	Hectáreas	%	Absolutos	%
Área urbana	19.92	11.86	3	3.371
Área urbanizable	72.16	43.09	67	75.281
Área no urbanizable	75.46	45.05	19	21.348
Total	167.54	100	89	100

Fuente: Elaboración propia

Por último, el área no urbanizable está constituida por el resto del polígono del PTI Litibú donde las construcciones permitidas están estrictamente controladas y sólo se justifican por la necesidad expresa de la actividad que se lleva a cabo en estos lotes, por ejemplo, las actividades de conservación ecológica y cultural. Esta zona tiene una superficie de 75.37 ha que representan el 45.07 % de la superficie total del complejo.

Plano 19. Zonificación primaria



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR y los acuerdos de la Quinta Asamblea Extraordinaria de Condómino del Condominio Maestro Litibú, celebrada el 21 de junio de 2019.

6.2.3.1. Etapas de desarrollo

Para esta actualización se han determinado tres momentos para el desarrollo del PTI Litibú, de acuerdo con las prioridades de inversión, en términos de las acciones a realizar al interior del condominio, y del desarrollo propuesto para los lotes. Estos momentos representan acciones a corto, mediano y largo plazo.

En el corto plazo, a 2025, es fundamental que los lotes que se encuentran vendidos se desarrollen y que aquellos que están en proceso de venta, se concluya con el proceso y se aumente el área urbana del PTI Litibú en 54.2 ha y que el total de lotes desarrollados por inversionistas privados ascienda de dos a veinticuatro. Es de especial importancia que se desarrollen los lotes con uso de club de playa, con el fin de proveer a los condóminos un acceso público a la playa, independiente al que ofrecen los hoteles.

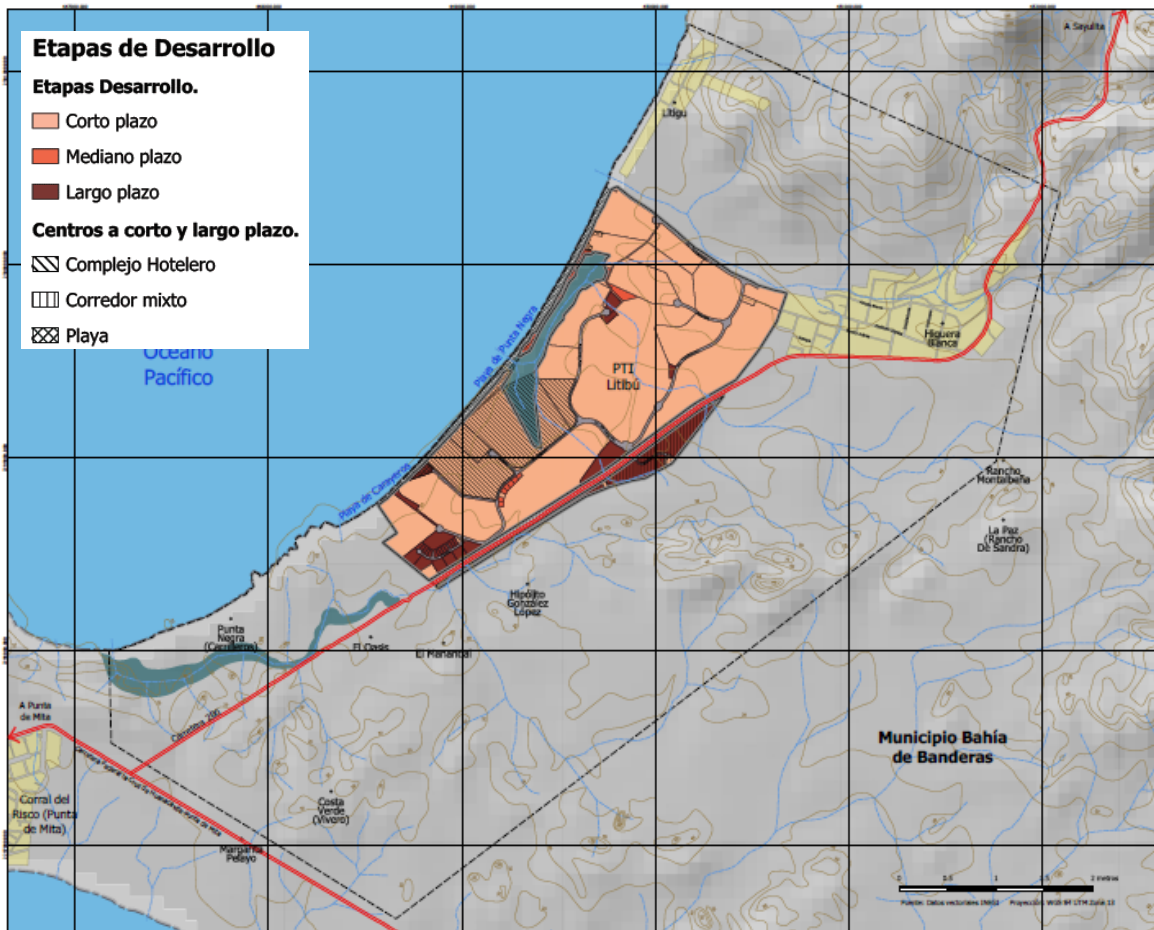
Para 2030, se establece como meta vender los 37 lotes que actualmente se encuentran disponibles, así como continuar con las acciones de consolidación del PTI Litibú, mediante acciones como:

- Elaboración de un programa de conservación y manejo de la zona arqueológica que fomente la investigación y divulgación de los vestigios del PTI.
- Construir y mantener los equipamientos de diferentes subsistemas que están planeados al interior del PTI Litibú, especialmente los de características turísticas y que estarán diseñados para aumentar la satisfacción y las actividades disponibles para los visitantes.
- Construir y mantener los módulos para desalinización de agua, para asegurar el abasto de agua potable a mediano y largo plazo.
- Construcción de una subestación eléctrica que proporcione energía eléctrica al PTI de manera sostenible en mediano y largo plazo.

En 2030, se recomienda que la planeación de la zona de estudio esté enfocada en atender el crecimiento poblacional estimado, así como en abatir los déficits diagnosticados en materia de servicios públicos, equipamientos y competencias que permitan a los pobladores insertarse en el mercado laboral que ampliará el desarrollo y consolidación del PTI Litibú. De la misma manera, será necesario el diseño y puesta en marcha de una ruta de transporte público interurbano para los trabajadores del PTI Litibú, desde y hacia las localidades más cercanas, con base a la demanda generada en ocupación de personal.

Por último, en el largo plazo (2035) se prevé la total consolidación del PTI, cuando deben estar totalmente desarrollados todos los lotes, incluidos aquellos cuyo desarrollo está a cargo del FONATUR o de la Secretaría de Marina. Asimismo, se deberá considerar la progresividad en las acciones de las primeras etapas, con el objeto de mejorar y mantener el condominio. Asimismo, será necesario solicitar permiso para aumentar la explotación de agua de mar realizada por la desalinizadora, con el fin de garantizar la dotación del servicio.

Plano 20. Etapas de desarrollo



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR y los acuerdos de la Quinta Asamblea Extraordinaria de Condómino del Condominio Maestro Litibú, celebrada el 21 de junio de 2019.

6.2.4. Zonificación secundaria

El polígono Litibú está conformado por 167.54 ha que se dividen en 89 lotes, para los cuales se determinaron doce usos diferentes: hotelero residencial (THR) de diferentes densidades, hotelero mixto (THM1), turístico residencial (TR) para el que también se definieron distintas densidades, residencial unifamiliar (H1U1), mixto comercial (MC1), equipamiento (EQ), equipamientos berma (EQ-B), equipamiento turístico (EQ-T), área verde (AV), campo de golf (CG), conservación arqueológica (CA) y club de playa (CP). En total, el PTI tiene una capacidad de 2,372 cuartos de hotel y 905 viviendas, que se traduce en un total de 4,182 unidades de alojamiento.

Tabla 33. Distribución de lotes y superficies del PTI Litibú por uso del suelo

Clave	Uso de suelo	Lotes		Superficie		Normatividad				
		Cantidad	%	M ²	%	Densidad	C.O.S.	C.U.S.	Niveles	Altura (m)
THR4 ¹	Hotelero Residencial de Alta Densidad	1	1.12	33,123.08	1.97	65	50%	1.0	6	24
THR1 ¹	Hotelero Residencial de Media-Alta Densidad	4	4.49	235,645.48	14.05	60	50%	1.0	4	16
THR2 ¹	Hotelero Residencial de Media Densidad	1	1.12	120,695.19	7.19	45	50%	1.0	6	24
THR3 ¹	Hotelero Residencial de Baja Densidad	1	1.12	20,532.24	1.22	40	50%	1.0	6	24
THM1 ¹	Hotelero Mixto	1	1.12	46,918.96	2.8	25	50%	1.6	4	16
H1U1	Residencial Unifamiliar	22	24.72	14,653.86	0.87	1 vivienda por lote	30%	0.6	2	8
TR1 ²	Turístico Residencial de Muy Alta Densidad	1	1.12	23,603.65	1.41	70	30%	1.0	6	24
TR6 ²	Turístico Residencial de Alta Densidad	1	1.12	24,112.05	1.44	45	30%	1.0	6	24
TR2 ²	Turístico Residencial de Media-Alta Densidad	2	2.25	107,343.12	6.4	30	30%	1.0	6	24
TR2-a ²	Turístico Residencial de Densidad Media	1	1.12	4,995.89	0.3	30	30%	1.6	6	24
TR4 ²	Turístico Residencial de Media-Baja Densidad	1	1.12	31,386.64	1.87	25	30%	1.0	6	24
TR4-a ²	Turístico Residencial de Baja Densidad	2	2.25	20,915.33	1.25	25	30%	1.6	6	24
TR5 ²	Turístico Residencial de Muy Baja Densidad	6	6.74	26,061.58	1.55	12	35%	0.7	2	8

Clave	Uso de suelo	Lotes		Superficie		Normatividad				
		Cantidad	%	M ²	%	Densidad	C.O.S.	C.U.S.	Niveles	Altura (m)
MC1 ³	Mixto Comercial con Alojamiento	9	10.11	22,283.02	1.33	30	25%	0.5	3	12
EQ	Equipamiento	11	12.36	72,761.02	4.34	NSPA	*	*	*	*
EQ-B	Equipamiento / Berma	5	5.62	2,967.5	0.18	NSPA	*	*	*	*
EQ-T	Equipamiento Turístico	3	3.37	16,364.25	0.98	NSPA	100%	1.2	2	8
CG	Campo de Golf	6	6.74	738,918.78	44.04	NSPA	5%	0.05	1	4
CA	Conservación Arqueológica	2	2.25	6,132.35	0.37	NSPA	10%	0.1	1	4
CP	Club de Playa	3	3.37	16,364.27	0.98	NSPA	30%	0.3	1	4
AV	Área Verde	6	6.74	5,701.53	0.34	NSPA	5%	0.05	1	4
Vialidad	Vialidad			86,199.03	5.14					
Total		89	100.0	1,675,351.0	100.0					

1-La densidad corresponde a cuartos por hectárea

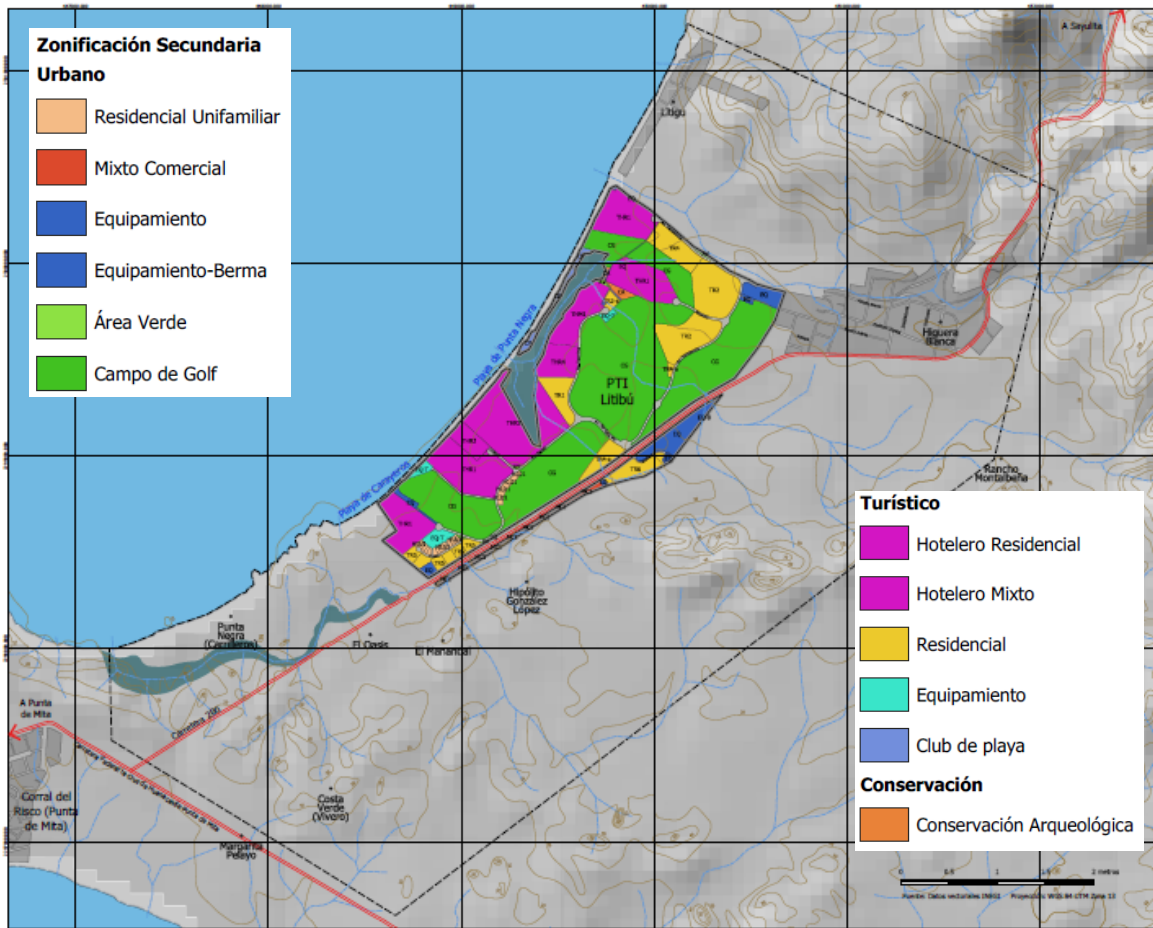
2-La densidad corresponde a viviendas por hectárea; cada vivienda corresponde a dos cuartos

3-La densidad corresponde a cuartos por hectárea, aunque también se permite vivienda

* La normatividad de COS, CUS, niveles y alturas se determinarán con base en el proyecto aprobado para cada lote

Fuente: Elaboración propia con base en los acuerdos de la Quinta Asamblea Extraordinaria de Condómino del Condominio Maestro Litibú, celebrada el 21 de junio de 2019.

Plano 21. Zonificación secundaria



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR y los acuerdos de la Quinta Asamblea Extraordinaria de Condómino del Condominio Maestro Litibú, celebrada el 21 de junio de 2019.

Hotelero Residencial de Alta Densidad (THR4)

El uso hotelero residencial de alta densidad (THR4) reglamenta a un lote de 3.31 ha que se encuentra frente al estero, al que se le asignó una densidad máxima de 65 cuartos hoteleros por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 50.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.0 y cuatro niveles de altura máxima que corresponde a 16 metros.

Se prevé que en este uso también se asiente un complejo hotelero que provea importantes servicios en el segmento de lujo, así como cuente con promoción internacional. En el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos, donde predominarán servicios turísticos como albercas, restaurantes, asoleaderos y bares.

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
THR4	Hotelero Residencial de Alta Densidad	Hoteles Albergues o posadas Casas de huéspedes Bed & Breakfast Villas hoteleras Cabañas	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Comercios y servicios complementarios Cafeterías, restaurantes, bares y discotecas Club de playa y albercas Cajeros bancarios Gimnasio, spa e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de negocios, de convenciones y de usos múltiples Enfermería Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Helipuerto Cicloestacionamiento	Casinos Clínicas prehospitalarias Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones

En cuanto a la normatividad de los estacionamientos, por los primeros veinte cuartos se establecerán cinco cajones, a partir de estos primeros cuartos, un cajón por cada ocho cuartos, un cajón para autobús turístico por cada 50 cuartos y un cajón más por cada 50 m² de comercios, oficinas o servicios.

Hotelero Residencial de Media-Alta Densidad (THR1)

El uso hotelero residencial de media-alta densidad (THR1) es de especial importancia para el PTI Litibú ya que los cuatro lotes que cuentan con esta zonificación abarcan el 14.25% de la superficie total (23.56 ha), tres de los cuales se encuentran a pie de playa. Este uso permite una densidad máxima de 60 cuartos hoteleros por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 50.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.0 y cuatro niveles de altura máxima que corresponde a 16 metros.

Se prevé que este uso sea donde se asienten los grandes complejos hoteleros en el segmento de lujo que tengan importantes servicios ancla, así como promoción internacional. En el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos, donde predominarán servicios turísticos como albercas, restaurantes, asoleaderos y bares.

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
THR1	Hotelero Residencial de Media-Alta Densidad	Hoteles Albergues o posadas Casas de huéspedes Bed & Breakfast Villas hoteleras Cabañas	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Comercios y servicios complementarios Cafeterías, restaurantes, bares y discotecas Club de playa y albercas Cajeros bancarios Gimnasio, spa e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de negocios, de convenciones y de usos múltiples Enfermería Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Helipuerto Cicloestacionamiento	Casinos Clínicas prehospitalarias Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones

En cuanto a la normatividad de los estacionamientos, por los primeros veinte cuartos se establecerán cinco cajones, a partir de estos primeros cuartos, un cajón por cada ocho cuartos, un cajón para autobús turístico por cada 50 cuartos y un cajón más por cada 50 m² de comercios, oficinas o servicios.

Hotelero Residencial de Media Densidad (THR2)

El uso hotelero residencial de media densidad (THR2) es el uso específico otorgado a uno de los lotes privados que no estuvieron a la venta por contar con un dueño desde el establecimiento del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA); sin embargo, este lote cuenta con el 7.30% (12.07 ha) de la superficie total del PTI Litibú y se ubica a pie de playa; actualmente el lote se encuentra desarrollado a la máxima capacidad de la zonificación permitida y se encontraba ocupado por La Tranquila Breath Taking Resort & Spa, establecimiento que cerró sus puertas en junio de 2017 debido a un cambio de administración. Este uso permite una densidad máxima de 45 cuartos hoteleros por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 50.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.0 y seis niveles de altura máxima que corresponde a 24 metros.

Se prevé que en este uso se asiente un complejo hotelero con importantes servicios ancla en el segmento de lujo, así como una promoción internacional. En el siguiente cuadro se

establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos, donde predominarán servicios turísticos como albercas, restaurantes, asoleaderos y bares.

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
THR2	Hotelero Residencial de Media Densidad	Hoteles Albergues o posadas Casas de huéspedes Bed & Breakfast Villas hoteleras Cabañas	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Comercios y servicios complementarios Cafeterías, restaurantes, bares y discotecas Club de playa y albercas Cajeros bancarios Gimnasio, spa e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de negocios, de convenciones y de usos múltiples Enfermería Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Helipuerto Cicloestacionamiento	Casinos Clínicas prehospitalarias Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones

En cuanto a la normatividad de los estacionamientos, por los primeros veinte cuartos se establecerán cinco cajones, a partir de estos primeros cuartos, un cajón por cada ocho cuartos, un cajón para autobús turístico por cada 50 cuartos y un cajón más por cada 50 m² de comercios, oficinas o servicios.

Hotelero Residencial de Baja Densidad (THR3)

El uso hotelero residencial de baja densidad (THR3) es el uso específico otorgado a uno de los lotes privados que no se estuvieron a la venta por contar con un dueño desde el establecimiento del Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA); este lote cuenta con el 1.24% (2.05 ha) de la superficie total del PTI Litibú y se encuentra a pie de playa. Este uso permite una densidad máxima de 40 cuartos hoteleros por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 50.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.0 y seis niveles de altura máxima que corresponde a 24 metros.

Se prevé que en este uso también se asiente un complejo hotelero que provea importantes servicios en el segmento de lujo, así como con promoción internacional. En el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos, donde predominarán servicios turísticos como albercas, restaurantes, asoleaderos y bares.

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
THR3	Hotelero Residencial de Media Densidad	Hoteles Albergues o posadas Casas de huéspedes Bed & Breakfast Villas hoteleras Cabañas	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Comercios y servicios complementarios Cafeterías, restaurantes, bares y discotecas Club de playa y albercas Cajeros bancarios Gimnasio, spa e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de negocios, de convenciones y de usos múltiples Enfermería Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Helipuerto Cicloestacionamiento	Casinos Clínicas prehospitalarias Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones

En cuanto a la normatividad de los estacionamientos, por los primeros veinte cuartos se establecerán cinco cajones, a partir de estos primeros cuartos, un cajón por cada ocho cuartos, un cajón para autobús turístico por cada 50 cuartos y un cajón más por cada 50 m² de comercios, oficinas o servicios.

Hotelero Mixto (THM1)

El uso hotelero mixto (THM1) reglamenta un lote de 4.69 ha que se encuentra frente al estero, al que se le asignó una densidad máxima de 25 cuartos hoteleros por hectárea con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 50.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.6 y cuatro niveles de altura máxima que corresponde a 16 metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades propias de los usos mixtos, sin dejar de lado la posibilidad de alojamiento, por lo que otorgará facilidades a los lotes a su alrededor para una variedad de actividades que no sean exclusivamente turísticas sino también comerciales y de otro tipo de servicios. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
THM1	Hoteleros Mixto	Hoteles Albergues o posadas Casas de huéspedes Bed & Breakfast Villas hoteleras Cabañas Oficinas Comercio básico y especializado Servicios básicos, financieros y bancarios Estacionamientos públicos	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Cafeterías, restaurantes, bares y discotecas Club de playa y albercas Gimnasio, spa e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de negocios, de convenciones y de usos múltiples Enfermería y consultorios Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Helipuerto Cicloestacionamiento	Casinos Clínicas prehospitalarias Laboratorios médicos Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones

En cuanto a la normatividad de los estacionamientos, por los primeros veinte cuartos se establecerán cinco cajones, a partir de estos primeros cuartos, un cajón por cada ocho cuartos, un cajón para autobús turístico por cada 50 cuartos y un cajón más por cada 50 m² de comercios, oficinas o servicios.

Residencial Unifamiliar (H1U1)

El uso residencial unifamiliar (H1U1) reglamenta a 22 lotes que tienen un promedio de 665.80 m² de superficie y en total suman 1.47 ha, se encuentran distribuidos de forma homogénea por el PTI, la mayoría de ellos rodeados por el campo de golf. Estos predios tienen una densidad máxima de 1 vivienda por lote, por lo que se prohíben las subdivisiones o fusiones con el fin de no alterar esta densidad; se les determina un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 30.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 0.6 y dos niveles de altura máxima que corresponde a ocho metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades exclusivamente de habitación unifamiliar, por lo que cualquier uso de corte turístico no está permitido, como se establece en el siguiente cuadro mediante los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
H1U1	Residencial Unifamiliar	Habitación Unifamiliar	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Albercas	Comercios y servicios complementarios Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Casetas de vigilancia

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Turístico Residencial de Muy Alta Densidad (TR1)

El uso turístico residencial de muy alta densidad (TR1) reglamenta a un lote de 2.36 ha que tiene doble vista: hacia el estero y hacia el club de golf; actualmente se encuentra ocupado por Haixa Jungle View al que se le asignó una densidad máxima de 70 viviendas por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 30.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.0 y seis niveles de altura máxima que corresponden a 24 metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades de habitación residencial que pueden ser segundas residencias o encontrarse en renta por un periodo específico para periodos vacacionales o de negocios. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos, donde se permiten de forma condicionada tanto comercios como servicios complementarios, así como amenidades para la vida cotidiana:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
TR1	Turístico Residencial de Muy Alta Densidad	Habitación Unifamiliar	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Albercas Casetas de vigilancia	Comercios y servicios complementarios Gimnasio e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura)

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
				Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones
		Habitación Plurifamiliar	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Club de playa y albercas Gimnasio e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Casetas de vigilancia Cicloestacionamiento	Comercios y servicios complementarios Cafeterías, restaurantes y bares Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Turístico Residencial de Alta Densidad (TR6)

El uso turístico residencial de alta densidad (TR6) reglamenta a un lote de 2.4 ha; que se encuentran al este del PTI Litibú, del otro lado de la Carretera Federal 200. Este predio tiene una densidad máxima de 45 viviendas por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 30.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1 y seis niveles de altura máxima que corresponden a 24 metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades de habitación residencial que pueden ser segundas residencias o vivienda principal. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, en este último rubro se incluyen tanto comercios como servicios complementarios, así como amenidades para la vida cotidiana, quedando el resto no especificado como prohibidos:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
TR6	Turístico Residencial de Alta Densidad	Habitación Plurifamiliar	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Club de playa y albercas Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Casetas de vigilancia Cicloestacionamiento	Comercios y servicios complementarios Cafeterías y restaurantes Instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Turístico Residencial Media-Alta Densidad (TR2)

El uso turístico residencial de media-alta densidad (TR2) reglamenta a dos lotes que se encuentran en la zona central del PTI Litibú rodeados por el club de golf y que en total abarcan 10.73 ha. Estos predios tienen una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 30.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.0 y seis niveles de altura máxima que corresponden a 24 metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades de habitación residencial que pueden ser segundas residencias o encontrarse en renta por un periodo específico para periodos vacacionales o de negocios. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, en este último rubro se incluyen tanto comercios como servicios complementarios, así como amenidades para la vida cotidiana, quedando el resto no especificado como prohibidos:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
TR2	Turístico Residencial de Media-Alta Densidad	Habitación Unifamiliar	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Albercas Casetas de vigilancia	Comercios y servicios complementarios Gimnasio e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
				Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones
		Habitación Plurifamiliar	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Club de playa y albercas Gimnasio e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Casetas de vigilancia Cicloestacionamiento	Comercios y servicios complementarios Cafeterías, restaurantes y bares Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Turístico Residencial Densidad Media (TR2-a)

El uso turístico residencial de densidad media (TR2-a) reglamenta a siete lotes, de los cuales seis de ellos se encuentran en el extremo surponiente mientras que el lote restante se encuentra enfrente de la entrada del club de golf y muy cercano al estero; estos lotes abarcan 3.1 ha. Estos predios tienen una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 30.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.6 y seis niveles de altura máxima que corresponden a 24 metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades de habitación residencial que pueden ser segundas residencias o encontrarse en renta por un periodo específico para periodos

vacacionales o de negocios. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, en este último rubro se incluyen tanto comercios como servicios complementarios, así como amenidades para la vida cotidiana, quedando el resto no especificado como prohibidos:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
TR2-a	Turístico Residencial de Media Densidad	Habitación Unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Albergas Casetas de vigilancia 	<ul style="list-style-type: none"> Comercios y servicios complementarios Gimnasio e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones
		Habitación Plurifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Club de playa y albergas Gimnasio e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Casetas de vigilancia Cicloestacionamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Comercios y servicios complementarios Cafeterías, restaurantes y bares Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Turístico Residencial Media-Baja Densidad (TR4)

El uso turístico residencial de media-baja densidad (TR4) reglamenta a un lote que tiene un total de 3.14 ha, se localiza en el lindero nororiente del complejo turístico y tiene una densidad máxima de 25 viviendas por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 30.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.0 y seis niveles de altura máxima que corresponden a 24 metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades de habitación residencial que pueden ser segundas residencias o encontrarse en renta por un periodo específico para periodos vacacionales. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, en este último rubro se incluyen tanto comercios como servicios complementarios, así como amenidades para la vida cotidiana, quedando el resto no especificado como prohibidos:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
TR4	Turístico Residencial de Media-Baja Densidad	Habitación Unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Albercas Casetas de vigilancia 	<ul style="list-style-type: none"> Comercios y servicios complementarios Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria
		Habitación Plurifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Club de playa y albercas Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Casetas de vigilancia Cicloestacionamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Comercios y servicios complementarios Cafeterías y restaurantes Gimnasio e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Turístico Residencial Baja Densidad (TR4-a)

El uso turístico residencial de baja densidad (TR4-a) reglamenta a dos lotes que suman un área de 2.09 ha, están rodeados por el campo de golf, uno de ellos a la entrada principal del PTI y otro en las inmediaciones del hoyo 10. Estos predios tienen una densidad máxima de 25 viviendas por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 30.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.6 y seis niveles de altura máxima que corresponden a 24 metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades de habitación residencial que pueden ser segundas residencias o encontrarse en renta por un periodo específico para periodos vacacionales. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, en este último rubro se incluyen tanto comercios como servicios complementarios, así como amenidades para la vida cotidiana, quedando el resto no especificado como prohibidos:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
TR4-a	Turístico Residencial de Baja Densidad	Habitación Unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Albercas Casetas de vigilancia 	<ul style="list-style-type: none"> Comercios y servicios complementarios Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria
		Habitación Plurifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Club de playa y albercas Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Casetas de vigilancia Cicloestacionamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Comercios y servicios complementarios Cafeterías y restaurantes Gimnasio e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Turístico Residencial de Muy Baja Densidad (TR5)

El uso turístico residencial de muy baja densidad (TR5) reglamenta a seis lotes que suman 2.61 ha; que se encuentran en el surponiente del PTI Litibú. Estos predios tienen una densidad máxima de 12 viviendas por hectárea, con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 35.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 0.7 y dos niveles de altura máxima que corresponden a ocho metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades de habitación residencial que pueden ser segundas residencias o encontrarse en renta por un periodo específico para periodos vacacionales. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, en este último rubro se incluyen tanto comercios como servicios complementarios, así como amenidades para la vida cotidiana, quedando el resto no especificado como prohibidos:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
TR5	Turístico Residencial de Muy Baja Densidad	Habitación Unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Albergas Casetas de vigilancia 	<ul style="list-style-type: none"> Comercios y servicios complementarios Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura)
		Habitación Plurifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Club de playa y albergas Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Casetas de vigilancia Cicloestacionamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Comercios y servicios complementarios Cafeterías y restaurantes Instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de usos múltiples

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Mixto Comercial con Alojamiento (MC1)

El uso mixto comercial con alojamiento (MC1) reglamenta a nueve lotes que se encuentran sobre la Carretera Federal 200 en el polígono sur del PTI Litibú; esos lotes tienen un promedio de 2,479.89 m² de superficie y en total abarcan 2.23 ha. Este es el único uso de suelo que permite, a consideración del dueño, desarrollar cuartos de hotel y/o viviendas; en el primer caso se les asignó una densidad máxima de 30 cuartos hoteleros por hectárea y en el segundo, 15 viviendas por hectárea, en cualquier caso, sin exceder la capacidad máxima establecida en unidades de alojamiento, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Plan. En ambos casos, estos lotes deben observar un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 25.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 0.50 y tres niveles de altura máxima que corresponden a 12 metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades propias de los usos mixtos, sin dejar de lado la posibilidad de alojamiento y vivienda, por lo que ofrecerá al PTI Litibú una variedad de actividades turísticas, comerciales y servicios. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	Hoteles Albergues o posadas Casas de huéspedes Bed & Breakfast Villas hoteleras Cabañas Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar Oficinas Comercio básico y especializado Servicios básicos, financieros y bancarios Estacionamientos públicos	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Comercios y servicios complementarios Cafeterías, restaurantes, bares y discotecas Club de playa y albercas Gimnasio, spa e instalaciones deportivas Salones de juegos, de eventos sociales y de negocios, de convenciones y de usos múltiples Enfermería y consultorios Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura) Cicloestacionamiento	Casinos Clínicas prehospitalarias Laboratorios médicos Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá

elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Equipamiento (EQ)

El destino de equipamiento (EQ) reglamenta a once lotes reservados para las instalaciones de infraestructura y para los espacios que darán servicios de educación, cultura, salud y comunicaciones y transporte a los residentes y visitantes del PTI, de acuerdo con las normas determinadas por el Sistema de Equipamientos de la Secretaría del Bienestar, antes Secretaría de Desarrollo Social. Por esta razón, no se les asignó densidad, pero sí debe observar un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.), un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) y una altura máxima determinada en función del proyecto autorizado en cada uno de estos predios. El destino de estos lotes es específico; sin embargo, a continuación, se presentan algunos otros usos permitidos, compatibles y condicionados con los cuales puede complementarse, quedando el resto no especificado como prohibidos.

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
EQ	Equipamiento	Equipamiento educativo, cultural, de salud y asistencia social y de comunicaciones y transportes	Oficinas Juegos infantiles Áreas verdes, plazas y jardines Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Antenas de comunicaciones Cicloestacionamiento Conservación, preservación y restauración de vegetación	Helipuerto Cafeterías y restaurantes Instalaciones deportivas Salones de usos múltiples Caseta de vigilancia

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Equipamiento-Berma (EQ-B)

El destino de equipamiento berma (EQ-B) reglamenta a cinco lotes que se encuentran distribuidos en todo PTI Litibú donde se localizan las redes de infraestructura de agua potable, drenaje, energía eléctrica y/o telecomunicaciones, por lo que no se permite ningún tipo de construcción para facilitar el tendido, registro, mantenimiento, reparación y ampliación de las mismas en caso de que sea necesario; estos espacios también se han adecuado para ser andadores por los que transiten los trabajadores entre zonas de mantenimiento. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
EQ – B	Equipamiento-Berma	Infraestructura hidráulica, eléctrica, sanitaria y de telecomunicaciones	Áreas verdes, plazas y jardines Conservación, preservación y restauración de vegetación	

Equipamiento Turístico (EQ-T)

El uso de equipamiento turístico (EQ – T) reglamenta a tres lotes que suman 1.64 ha que se encuentran dispersos en el PTI Litibú: uno de ellos actualmente se utiliza como la entrada al campo de golf, otro a pie de mar y el último en la zona suroriente del polígono. En este uso no se permite alojamiento ni vivienda por lo que no se le asignó densidad, pero sí debe observar un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 100.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 1.20 y dos niveles de altura máxima que corresponde a ocho metros.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades directamente relacionadas con la experiencia turística que otorguen servicios recreativos complementarios a una estancia prolongada en el complejo; su accesibilidad será principalmente peatonal y se permitirán actividades como canchas de tenis o viveros. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados:

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
EQ-T	Equipamiento Turístico	Servicios turísticos recreativos Acceso público a la playa Instalaciones deportivas Regaderas y servicios sanitarios Casa club	Cicloestacionamiento Caseta de vigilancia Conservación, preservación y restauración de vegetación, cuerpos de agua y vida marina Albercas Juegos infantiles Áreas verdes, plazas y jardines Miradores Muelle rústico	Oficinas Salones de eventos sociales y de usos múltiples Agencias de viajes Servicios y comercios complementarios

Campo de Golf (CG)

El destino de campo de golf (CG) reglamenta a seis lotes con un total de 73.89 ha, que representan el 44.69% de la superficie total del PTI Litibú. En esta superficie, además de que se practica este deporte en áreas libres amplias, se permiten construcciones para la recepción, sanitarios, bodegas y otros espacios techados que posibilitan el correcto funcionamiento del campo. Por esta razón, no se le asignó densidad, pero sí debe observar

un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 5.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 0.05 y un nivel de altura máxima que corresponde a cuatro metros.

A pesar de contar con un destino tan específico, hay algunos otros usos con los cuales puede complementarse para darle mayor atracción de visitantes, de forma armoniosa con el resto de las actividades del PTI; a continuación, se especifican los usos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos.

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
CG	Campo de Golf	Campo de golf Áreas verdes, plazas y jardines	Oficinas Helipuerto Cicloestacionamiento Caseta de vigilancia Conservación, preservación y restauración de vegetación	Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Cafeterías y restaurantes Instalaciones deportivas Salones de eventos sociales y de usos múltiples

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Conservación Arqueológica (CA)

El destino de conservación arqueológica (CA) reglamenta los dos lotes donde se encontraron vestigios arqueológicos del PTI Litibú, por lo que pretende fomentar la preservación de dichos hallazgos. Por esta razón, estos lotes no son comercializables para su desarrollo turístico o habitacional por lo que no se les asigna una densidad, sólo se permiten construcciones con un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 10.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 0.10 y un nivel de altura máxima que corresponde a cuatro metros.

A pesar de contar con un destino tan específico, hay algunos otros usos con los cuales puede complementarse para darle mayor atracción de visitantes, de forma armoniosa con el resto de las actividades del PTI; a continuación, se especifican los otros usos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos.

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
CA	Conservación Arqueológica	Museo de Sitio Equipamiento cultural (biblioteca, teatro, casa de cultura)	Oficinas Áreas verdes, plazas y jardines	Cafeterías y restaurantes

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
			Conservación, preservación y restauración de vegetación	Salones de eventos sociales y de usos múltiples

Club de Playa (CP)

El uso de club de playa (CP) reglamenta a tres lotes que suman 1.64 ha que se encuentran en la franja que divide al mar abierto del estero. Los destinos y usos proyectados no incluyen alojamiento ni vivienda por lo que no se le asignó densidad, pero sí deben observar un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 30.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 0.30 y un nivel de altura máxima que corresponde a cuatro metros para las construcciones previstas en este uso.

Se prevé que en este uso se lleven a cabo actividades directamente relacionadas con la experiencia de sol y playa, por lo que se darán servicios complementarios a una estancia prolongada en el principal atractivo del complejo; también serán el acceso público a la playa, para la población visitante o residente del complejo cuyos lotes no tienen acceso directo al mar o a la playa. Para esto, en el siguiente cuadro se establecen los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados.

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
CP	Club de Playa	Acceso público a la playa Cafeterías, restaurantes y bares Instalaciones deportivas Regaderas y servicios sanitarios Casa club	Cicloestacionamiento Caseta de vigilancia Conservación, preservación y restauración de vegetación, cuerpos de agua y vida marina Albercas Juegos infantiles Áreas verdes, plazas y jardines	Oficinas Salones de eventos sociales y de usos múltiples Discotecas

Los estacionamientos estarán regulados por el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas o, en la ausencia de disposiciones, deberá elaborarse un dictamen de homologación por parte del Ayuntamiento, mismo que deberá contar con el visto bueno del FONATUR.

Área Verde (AV)

El destino de área verde (CG) reglamenta seis lotes que suman 0.57 ha donde se clasifican de forma independiente los espacios abiertos por su importancia en la calidad de los espacios construidos. En estos se garantizan espacios para la permeabilidad de agua pluvial, así como mejoran la imagen urbana y la comodidad de los habitantes. Por su vocación, las

construcciones permitidas son muy específicas, donde no se incluye el alojamiento o la vivienda y a las que se les asigna un coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) del 5.0%, un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) máximo de 0.05 y un nivel de altura máxima que corresponde a cuatro metros.

Por su vocación, las construcciones permitidas son muy específicas, limitadas a cobertizos o bodegas donde se almacenen las herramientas necesarias para dar mantenimiento a las áreas verdes o aquellas que tengan relación directa con su vocación recreativa; a continuación, se especifican los otros usos permitidos, compatibles y condicionados, quedando el resto no especificado como prohibidos.

Clave	Uso de suelo general	Uso de suelo específico permitido	Uso de suelo específico compatible	Uso de suelo específico condicionado
AV	Área Verde	Áreas verdes, plazas y jardines	Conservación, preservación y restauración de vegetación Juegos infantiles Kioscos Miradores	Infraestructura hidráulica, eléctrica y sanitaria Caseta de vigilancia

6.2.4.1. Reglamentación por lote

A continuación, se muestran las normas complementarias de estos usos para cada uno de los 89 lotes que conforman el polígono, las cuales se derivan de la necesidad de establecer usos compatibles entre sí, por lo que las modificaciones o ampliaciones en las construcciones deben regirse por dichas normas; en esta lista no se incluyen los 87,898.38 m² de superficie destinada a vialidad.

Tabla 34. Normas de urbanización por lote del PTI Litibú

Lote	Superficie (m ²)	COS (%)	CUS	Clave de uso de suelo	Uso de suelo	Densidad		Capacidad		Unidades de alojamiento	Niveles
						viv/ha	cto/ha	Viviendas	Cuartos		
1	54,782.83	50%	1.00	THR1	Hotelero Residencial	0	60	0	329	329	4
1A	2,487.36	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
2	31,386.64	30%	1.00	TR4	Turístico Residencial	25	0	78	0	157	6
3	56,446.08	30%	1.00	TR2	Turístico Residencial	30	0	169	0	339	6
4	53,369.83	50%	1.00	THR1	Hotelero Residencial	0	60	0	320	320	4
4A	3,850.15	30%	0.30	CP	Club de Playa	0	0	0	0	0	1
5	50,897.04	30%	1.00	TR2	Turístico Residencial	30	0	153	0	305	6
6	4,995.89	30%	1.60	TR2-a	Turístico Residencial	30	0	15	0	30	6
6A	5,177.49	10%	0.10	CA	Conservación Arqueológica	0	0	0	0	0	1
6B	999.74	5%	0.05	AV	Área Verde	0	0	0	0	0	1
6C	828.99	0%	0	EQ-B	Equipamiento Berma	0	0	0	0	0	0
7	46,918.96	50%	1.60	THM1	Hotelero Mixto	0	25	0	117	117	4
7A	7,854.23	30%	0.30	CP	Club de Playa	0	0	0	0	0	1
9	33,123.08	45%	0.90	THR4	Hotelero Residencial	0	65	0	215	215	6
9A	4,659.89	30%	0.30	CP	Club de Playa	0	0	0	0	0	1
10	23,603.65	30%	1.00	TR1	Turístico Residencial	70	0	165	0	330	6
12	120,695.19	50%	1.00	THR2	Hotelero Residencial	0	45	0	543	543	6
13	20,532.24	50%	1.00	THR3	Hotelero Residencial	0	40	0	82	82	6
14	465.94	5%	0.05	AV	Área Verde	0	0	0	0	0	1
15	76,315.11	50%	1.00	THR1	Hotelero Residencial	0	60	0	458	458	4
16	98,345.39	5%	0.05	CG	Campo de Golf	0	0	0	0	0	1
16B	4,662.33	100%	1.20	EQ-T	Equipamiento Turístico	0	0	0	0	0	2
17	51,177.71	50%	1.00	THR1	Hotelero Residencial	0	60	0	307	307	4
18A	597.10	5%	0.05	AV	Área Verde	0	0	0	0	0	1
18B	19.90	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
18D	186.92	5%	0.05	AV	Área Verde	0	0	0	0	0	1

Lote	Superficie (m ²)	COS (%)	CUS	Clave de uso de suelo	Uso de suelo	Densidad		Capacidad		Unidades de alojamiento	Niveles
						viv/ha	cto/ha	Viviendas	Cuartos		
18E	4,627.93	35%	1.40	TR5	Turístico Residencial	40	0	19	0	38	6
18F	3,868.73	35%	1.40	TR5	Turístico Residencial	40	0	15	0	30	6
18G	3,868.86	35%	1.40	TR5	Turístico Residencial	40	0	15	0	30	6
18H	4,196.40	35%	1.40	TR5	Turístico Residencial	40	0	17	0	34	6
18I	4,707.59	35%	1.40	TR5	Turístico Residencial	40	0	19	0	38	6
18J	4,792.08	35%	1.40	TR5	Turístico Residencial	40	0	19	0	38	6
18K	9,129.07	100%	1.20	EQ-T	Equipamiento Turístico	0	0	0	0	0	2
18L	776.55	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18M	598.43	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18N	639.83	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18Ñ	593.62	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18O	654.29	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18P	654.29	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18Q	590.47	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18R	640.00	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18S	640.00	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18T	633.13	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18U	633.13	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18V	640.00	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18W	640.00	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18X	596.43	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1 viv/lote	0	1	0	2	2
18Y	186.92	5%	0.05	AV	Área Verde	0	0	0	0	0	1
19	4,614.83	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
20	2,400.63	25%	0.50	MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	15	I/	4	I/	7	3
20A	2,307.91	25%	0.50	MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	15	I/	3	I/	7	3
21	2,040.05	25%	0.50	MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	15	I/	3	I/	6	3

Lote	Superficie (m ²)	COS (%)	CUS	Clave de uso de suelo	Uso de suelo	Densidad		Capacidad		Unidades de alojamiento	Niveles
						viv/ha	cto/ha	Viviendas	Cuartos		
21A	2,028.97	25%	0.50	MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	15	l/	3	l/	6	3
22	2,021.81	25%	0.50	MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	15	l/	3	l/	6	3
22A	2,016.26	25%	0.50	MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	15	l/	3	l/	6	3
ANDADOR 1	83.35	0%	0	EQ-B	Equipamiento Berma	0	0	0	0	0	0
23	2,029.20	25%	0.50	MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	15	l/	3	l/	6	3
23A	2,047.85	25%	0.50	MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	15	l/	3	l/	6	3
24A	5,390.34	25%	0.50	MC1	Mixto Comercial con Alojamiento	15	l/	8	l/	16	3
24B	901.49	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
ANDADOR 2	406.17	0%	0	EQ-B	Equipamiento Berma	0	0	0	0	0	0
25	24,112.05	30%	1.00	TR6	Turístico Residencial	45	0	113	0	226	6
26	36,164.66	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
27	1,657.52	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
ANDADOR 3	458.26	0%	0	EQ-B	Equipamiento Berma	0	0	0	0	0	0
28	157.32	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
ANDADOR 4	1,190.73	0%	0	EQ-B	Equipamiento Berma	0	0	0	0	0	0
29	135,324.08	5%	0.05	CG	Campo de Golf	0	0	0	0	0	1
29A	18,928.45	30%	1.60	TR4-a	Turístico Residencial	25	0	47	0	95	6
30	280,739.85	5%	0.05	CG	Campo de Golf	0	0	0	0	0	1
30A	30,184.06	5%	0.05	CG	Campo de Golf	0	0	0	0	0	1
30B	3,210.71	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
30C	39,101.88	5%	0.05	CG	Campo de Golf	0	0	0	0	0	*
30D	954.86	10%	0.10	CA	Conservación Arqueológica	0	0	0	0	0	1

Lote	Superficie (m ²)	COS (%)	CUS	Clave de uso de suelo	Uso de suelo	Densidad		Capacidad		Unidades de alojamiento	Niveles
						viv/ha	cto/ha	Viviendas	Cuartos		
30E	2,572.85	100%	1.20	EQ-T	Equipamiento Turístico	0	0	0	0	0	2
31	155,223.52	5%	0.05	CG	Campo de Golf	0	0	0	0	0	1
32	16,991.07	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
32B	2,109.29	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
33	3,264.92	5%	0.05	AV	Área Verde	0	0	0	0	0	1
FLN-1	4,446.87	*	*	EQ	Equipamiento	0	0	0	0	0	*
LN-14	628.25	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1viv/lote	0	1	0	2	2
LN-15	679.18	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1viv/lote	0	1	0	2	2
LN-16	712.25	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1viv/lote	0	1	0	2	2
LN-17	728.45	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1viv/lote	0	1	0	2	2
LN-18	725.55	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1viv/lote	0	1	0	2	2
LN-19	850.00	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1viv/lote	0	1	0	2	2
LN-20	750.00	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1viv/lote	0	1	0	2	2
LN-21	650.00	30%	0.60	H1U1	Residencial Unifamiliar	1viv/lote	0	1	0	2	2
LN-24	1,986.88	30%	1.60	TR4-a	Turístico Residencial	25	0	5	0	10	6

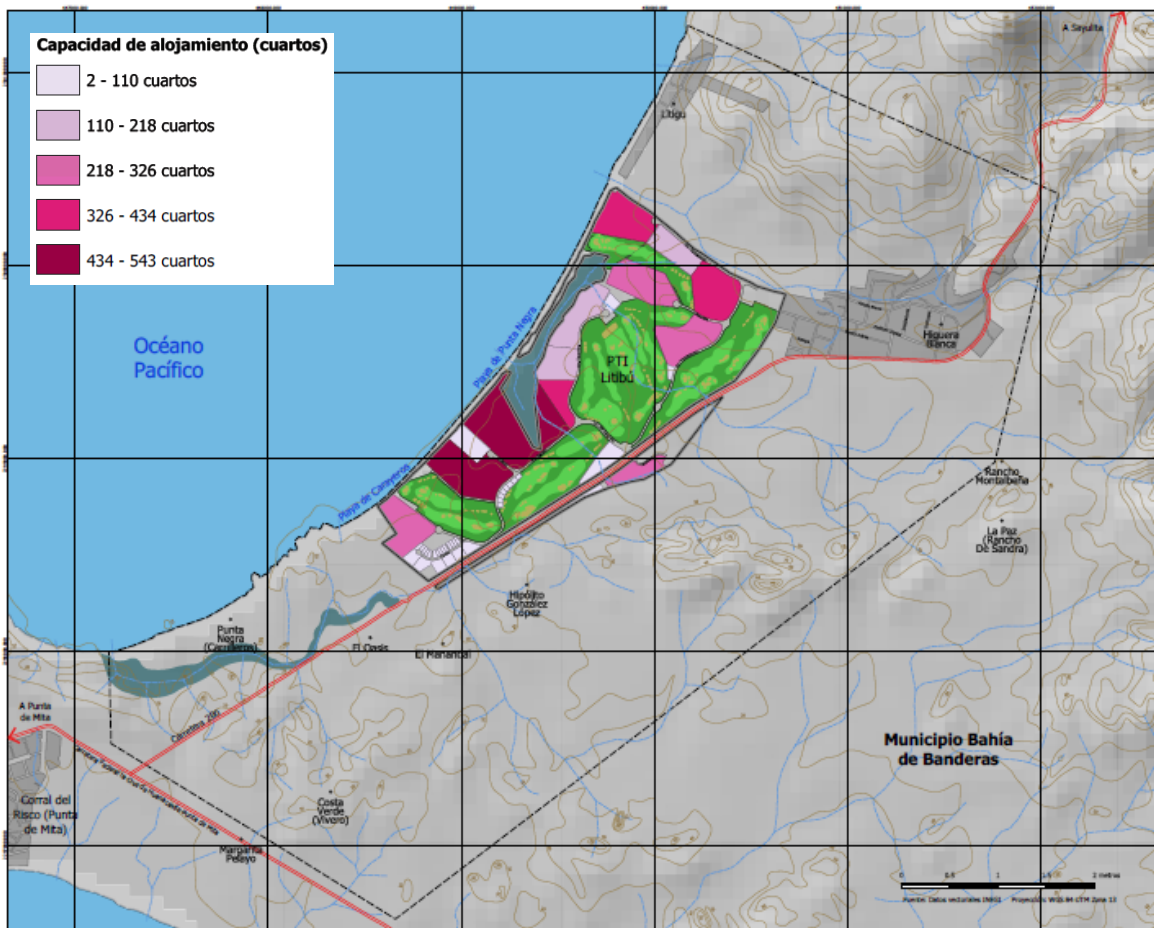
* El COS y CUS de los equipamientos están definidos por el proyecto aprobado de acuerdo con la normatividad aplicable vigente.

Fuente: Elaboración propia con base en los acuerdos de la Quinta Asamblea Extraordinaria de Condómino del Condominio Maestro Litibú, celebrada el 21 de junio de 2019.

La densidad de los usos a los que se refiere el presente Plan Parcial se definieron bajo el supuesto que cada cuarto de hotel equivale a una unidad de alojamientos independientemente de los servicios con los que cuenten las instalaciones, mientras que una vivienda equivale a dos unidades de alojamiento, independientemente del tamaño y número de habitaciones de esta; estas se pueden conjuntar de acuerdo a lo estipulado en la zonificación sin rebasar la capacidad máxima de unidades de alojamiento establecida.

Cada uno de los lotes del PTI Litibú tiene asignada una cantidad específica de unidades de alojamiento, que se puede observar en el siguiente plano.

Plano 22. Capacidad de unidades de alojamiento



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR y los acuerdos de la Quinta Asamblea Extraordinaria de Condómino del Condominio Maestro Litibú, celebrada el 21 de junio de 2019.

6.2.4.2. Normas de reglamentación de usos de suelo

Usos de suelo

En los usos de suelo descritos con anterioridad se definen las normas de urbanización y edificación, así como los usos con los que estos se pueden o no relacionar. A continuación, se definen claramente cada uno de los conceptos utilizados:

- Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS). Es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno.
- Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS). Es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.
- Uso General del Suelo. Es el fin o aprovechamiento permitido que se asigna a un área o predio de acuerdo con la clasificación contenida en la tabla de compatibilidad de usos del suelo.
- Usos Permitidos del Suelo. Es el fin o aprovechamiento permitido que se asigna a un uso general del suelo, de entre las subcategorías de usos y destinos referidas en la tabla de compatibilidad de usos del suelo y cuya área de aplicación se expresa en los planos correspondientes; estos usos están sujetos a las limitaciones sobre intensidad de utilización y ocupación del suelo.
- Usos Condicionados del Suelo. Es el fin o aprovechamiento permitido siempre y cuando se cumpla con un dictamen favorable de compatibilidad urbanística y los permisos necesarios ante la autoridad municipal competente y ante el FONATUR, así como no sea predominante en los lotes con esta zonificación; este se asigna a un uso general del suelo de entre las subcategorías de usos y destinos referidas en la tabla de compatibilidad y cuya área de aplicación se expresa en los planos correspondientes; estos usos también están sujetos a las limitaciones sobre intensidad de utilización y ocupación del suelo.
- Usos Prohibidos. Son todos aquellos fines o aprovechamientos que no están contemplados dentro de la zonificación primaria y secundaria y que no se encuentran permitidos bajo ninguna modalidad en algún uso general del suelo.

Cualquier uso no especificado requiere del Dictamen de Homologación por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Bahía de Banderas, el cual deberá obtener el Dictamen favorable en materia de Usos del Suelo emitido por el FONATUR, en donde se hará constar que no afecta los bienes del FONATUR o de terceros.

Se prohíbe el funcionamiento de establecimientos relativos a gasolineras, crematorios, industria, así como de aquellos usos comerciales y de servicios y demás actividades que no se incluyan y/o que resulten como incompatibles con la tabla de compatibilidad que se presenta en cada uso general.

Los usos de suelo aquí presentados deben atenerse a las especificaciones del Manual de Lineamientos de Imagen Arquitectónica donde se especifican las restricciones de frente, fondo y laterales para cada predio.

Cambios de uso de suelo y licencias de construcción

Las licencias de uso del suelo, de construcción y de funcionamiento se ajustarán a las regulaciones contenidas en la zonificación primaria, zonificación secundaria y demás

normatividad en la materia establecida en el presente Plan Parcial, así como a las restricciones federales, estatales, municipales y demás normas aplicables. El señalamiento de áreas urbanizables no exime al propietario de cumplir con los procedimientos y requisitos para su aprovechamiento. Para obtener una licencia de uso del suelo o de construcción en alguno de los predios localizados dentro del PTI Litibú, se requerirá el dictamen favorable en materia de usos del suelo y proyecto arquitectónico, emitido por el FONATUR. El señalamiento de las restricciones en los planos correspondientes tiene por objeto representar cartográficamente las franjas afectas a prohibición absoluta de construcción o, en su caso, permiso de ésta con sujeción a condiciones de tipo y/o altura.

Los cambios de uso de suelo y toda su normatividad asociada no están permitidos en los usos de suelo "Equipamientos (EQ)", "Equipamiento-Berma (EQ-B)", "Equipamiento Turístico (EQ-T)", "Área Verde (AV)" "Campo de Golf (CG)" ni "Club de Playa (CP)", sin importar el motivo conducente a dicha petición o el régimen de propiedad en el que esté inscrito el lote.

Toda solicitud de modificación de Uso del Suelo estará condicionada a los siguientes dictámenes favorables:

- a. Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, en caso de suficiencia de agua potable y alcantarillado
- b. Comisión Federal de Electricidad (CFE), en materia de energía eléctrica
- c. Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR), en materia de uso del suelo e infraestructura
- d. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, en materia de uso del suelo, impacto vial, estacionamiento y equipamiento.

En caso de que se determine por medio de alguno de estos dictámenes la necesidad de realizar obras de reforzamiento, ampliación o modificación de infraestructura, estas serán con cargo al promovente, para lo cual deberá comprometerse por escrito ante el FONATUR y el municipio a erogar los gastos que se deriven de la dotación de la infraestructura adicional, así como de las obras inducidas que se requieran. Adicionalmente, el promovente deberá demostrar que no se comprometen otros bienes inmuebles del FONATUR o de terceros por el cumplimiento de requisitos que exija alguna autoridad.

Cuando el promovente cumpla con los requerimientos descritos en el párrafo anterior y con otras que pueda solicitar el Ayuntamiento, el FONATUR estará en condiciones de emitir su dictamen favorable en materia de uso del suelo e infraestructura.

Urbanización y edificación

La superficie máxima de desplante en planta baja se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Superficie máxima de desplante} = \text{COS} \times \text{Superficie total del predio}$$

Dónde COS=Coeficiente de ocupación del suelo expresado en decimales.

La intensidad máxima de construcción se calcula por medio de la expresión siguiente:

$$\text{Intensidad máxima de construcción} = CUS \times \text{Superficie total del predio}$$

Dónde CUS= Coeficiente de utilización del suelo expresado en decimales.

El área libre de construcción mínima que debe respetarse en todos los predios se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Área libre de construcción} = 1 - COS \times \text{Superficie total del predio}$$

Dónde COS= Coeficiente de ocupación del suelo expresado en decimales.

Como mínimo el 50% del área libre se mantendrá ajardinada, compactada o pavimentada con materiales que permitan la filtración del agua pluvial, cuando se utilice como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos sin techar.

Los cajones de estacionamiento deberán ser proporcionados en el mismo lote donde se llevará a cabo el proyecto.

La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción.

Administrativas

A partir de la fecha en que entre en vigor el presente Plan Parcial, conforme a derecho dejarán de aplicarse las normas de uso del suelo, construcción, imagen urbana y demás análogas que pudieran estar establecidas en otros instrumentos como reglamentos de colonias, contratos de compra-venta o enajenación de lotes a cualquier otro título, ya que dichas materias quedan reguladas únicamente por las disposiciones contempladas en el presente Plan Parcial y en los planos que forman parte del mismo.

6.3. Normatividad

Independientemente de la normatividad en materia de zonificación, existen algunas otras normas de observancia obligatoria para el correcto funcionamiento del PTI Litibú en materia de la edificación en el litoral costero; equipamiento, servicios públicos e infraestructura; e imagen urbana.

6.3.1. Normas para la edificación en el litoral costero

A pesar de que la costa de Bahía de Banderas es una zona caracterizada por su baja vulnerabilidad ante los riesgos de carácter natural y urbano, es importante considerar la posible afectación en las construcciones y los desarrollos turísticos que pueden traer los fenómenos hidrometeorológicos que azotan cada año al litoral costero, así como a la población en general. Por esta razón, es importante realizar planes y programas en materia de protección civil que incluyan normatividad preventiva, que se apliquen de forma estricta las normas constructivas en materia de prevención de riesgos y que los huéspedes o

residentes tengan conocimiento de las acciones a realizar en caso de riesgo hidrometeorológico, así como capacitar a los trabajadores en el tema.

En general, las normas deben ir encaminadas hacia las siguientes recomendaciones: el diseño de los techos debe ser de cuatro aguas para evitar que sean desprendidos fácilmente; edificios con diseños de formas orgánicas que permitan la circulación del viento y reciban menos presión de él; y no tener elementos ornamentales o que no estén bien fijados como techos, pilares o estructuras.

6.3.2. Normas de equipamiento e infraestructura

6.3.2.1. Equipamiento

En materia de equipamiento urbano, el PTI Litibú se remite al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano publicado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en 1999, ahora Secretaría del Bienestar, donde se establece la dosificación óptima de acuerdo con la prospectiva de crecimiento de la población, así como el dimensionamiento de los equipamientos. Este sistema también da nociones acerca de la localización preferente de los equipamientos.

6.3.2.2. Infraestructura

En materia de dotación de agua potable, para el cálculo del gasto medio diario y gasto máximo diario y por hora se utilizan los criterios establecidos por el FONATUR en la materia:

- 300 litros / habitante / día en la zona residencial
- 1,500 litros / cuarto / día, al considerar una ocupación del 80% en la zona turística

Aquí también se calcula la capacidad del tanque de regulación y el diámetro de la línea de alimentación.

$$Q = D \times P$$

Dónde:

Q=Gasto medio diario, expresado en segundos/día

D=Norma de dotación del FONATUR

P=Población

$$QM = Q \times CV$$

Dónde:

QM=Gasto máximo diario

Q=Gasto medio diario

CV=Coeficiente de variación=1.2

$$QH = QM \times CV$$

Dónde:

QH=Gasto máximo horario
QM=Gasto máximo diario
CV=Coeficiente de variación horario=1.5

$$C = QM \times CV$$

Dónde:
C=Capacidad del tanque de regulación
QM=Gasto máximo diario
CV=Coeficiente de variación=14.85

$$\text{Diámetro de la línea de alimentación (Q)} = QH \times CV$$

Dónde:
QH=Gasto máximo horario
CV=Coeficiente de variación=1.5

En materia de dotación de alcantarillado sanitario se considera que el 80% del agua utilizada es vertida a esta red; por lo que se calcula la descarga de aguas residuales suponiendo una portación constante (gasto medio), la descarga mínima (gasto mínimo) y la descarga máxima (gasto máximo).

$$Q = D \times 0.8 \times P$$

Dónde:
Q=Gasto medio de descarga, expresado en segundos/día
D=Norma de dotación del FONATUR
P=Población

$$Q_{\text{mín}} = Q2$$

Dónde:
Q_{mín}=Gasto mínimo
Q=Gasto medio de descarga

$$Q_{\text{máx}} = Q \times (1 + 144 + P2)$$

Dónde:
Q_{máx}=Gasto máximo
Q=Gasto medio de descarga
P=Población

En cuanto al tratamiento de las aguas residuales, la legislación local, estatal y federal vigentes, establecen que las aguas residuales provenientes de cualquier actividad productiva, incluida la urbana, deben recibir tratamiento antes de su descarga a depósitos

naturales, artificiales o corrientes de agua con el fin de que su reintegración al medio natural se de en las condiciones adecuadas para su reutilización. De esta forma, el Ayuntamiento de Bahía de Banderas tiene la opción de requerir un tratamiento cuando las descargas no cumplan con las normas ecológicas o puede hacerse cargo de dichas descargas para su tratamiento mediante el pago de derechos correspondiente.

6.3.3. Imagen urbana

La imagen urbana del PTI Litibú es un elemento clave en su desarrollo y consolidación como complejo turístico por lo que debe ser una preocupación permanente de la administración del proyecto, así como se le otorga un peso importante en el diseño urbano. Por estas razones, todas las personas que deseen construir o desarrollar un predio al interior de polígono deben tener en consideración que se busca un estilo que remita a los poblados del Bajío e incorpore técnicas y materiales locales, combinando este estilo con propuestas arquitectónicas minimalistas, de calidad y con altos estándares de turismo ecológico; el fin último de esta combinación es que el PTI Litibú desarrolle un estilo e identidad propios.

Específicamente, los desarrolladores y constructores deberán acatar los siguientes lineamientos:

- Evitar estilos de construcción eclécticos que no armonicen con el resto de las construcciones, por lo que deberán respetar las características de la arquitectura local contemporánea.
- Remeter dos metros del frente de calle en todas las construcciones, espacio que se dedicará a área verde sin importar el uso de suelo asignado al predio; si éste se encuentra en una esquina, debe remeterse en ambos paramentos.
- Usar techos inclinados de materiales como palma o losa de concreto, esta última tratada para el uso de teja de barro extruido.
- Se permite la construcción de semisótanos como áreas de servicio, sin que se contabilicen como niveles de construcción, siempre y cuando no excedan 1.2 metros sobre el nivel del terreno natural.
- Se prohíbe el uso de vidrio espejo u otros materiales altamente reflejantes o que deslumbren en las fachadas.
- Se prohíbe la introducción de especies vegetales exóticas, por lo que sólo podrán utilizarse especies nativas para la jardinería de espacios públicos y privados.
- Se prohíbe la colocación de anuncios y publicidad de cualquier tipo de estructuras panorámicas en las azoteas o pintados en fachadas ciegas laterales; los anuncios o publicidad eléctricos o de neón en marquesinas y/o fachadas; la propaganda por altavoces o equipos de sonido; así como cualquier tipo de anuncio o publicidad que por sus dimensiones pueda causar algún accidente o peligro a los peatones o que restrinjan el paso libre.

En el caso de la imagen urbana de la vía pública, estará determinada por dos elementos centrales: el mobiliario y la vegetación, aunque también se pretende que con estos elementos se fomente el adecuado uso y funcionamiento de las vialidades y los espacios públicos.

6.3.3.1. Mobiliario urbano

En el caso específico del mobiliario urbano, este debe cubrir con las funciones mínimas de información, comunicación y ornato así como establecer las pautas para mejorar la seguridad y hacer eficientes la comunicación y el transporte; de acuerdo a estos objetivos, se deben considerar los siguientes criterios en su diseño y colocación: sus características físicas deben asegurar su durabilidad y permanencia; su colocación debe considerar el estado dinámico del usuario vehicular y peatonal, por lo que es fundamental permitir el libre flujo de los coches y las personas que transitan por las vías públicas; por último, se debe evitar la concurrencia que genere aglomeraciones o acumulación de basura.

El mobiliario se divide, por su función, como vial (que incluye señalización, dispositivos para el control y protección del tránsito, entre otros), de servicio (como teléfonos públicos, buzones, paradas de autobús, kioscos de comercio y depósitos de basura) y complementarios (que incluye bancas, postes de alumbrado público y los elementos de ornato). Para efectos de localización y posición, se debe dar prioridad al mobiliario vial sobre el de servicio y éste sobre el complementario.

6.3.3.2. Vegetación

La vegetación como elemento de ornato debe respetar el patrón de lotificación establecido en el PTI Litibú y viceversa, por lo que debe evitarse enfáticamente su destrucción al construir o desarrollar los predios. De la misma forma, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente establece una paleta vegetal para las zonas turísticas y habitacionales, donde se especifican las asociaciones vegetales y los listados florísticos local y de aquellas especies que se encuentran catalogadas como endémicas, amenazadas, con protección especial o especies exóticas inducidas a la zona, de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2001; estas especies son las que se recomienda usar en el PTI Litibú para arborización y jardinería de la vía pública, con el fin de proteger la vegetación de la zona, asegurar el equilibrio ecológico y mitigar el impacto ambiental del complejo turístico.

De acuerdo con el diseño del polígono, las principales funciones de la vegetación serán enfatizar aspectos paisajísticos en materia de relieve, generar espacios con sensación de privacidad e intimidad en la vía pública, señalar la circulación peatonal y vehicular y dar continuidad y uniformidad al espacio público.

7. Programas e instrumentos

7.1. Programas

El Plan Parcial de Urbanización del Polígono Litibú plantea la necesidad de impulsar la actividad del corredor turístico Bahía de Banderas-Compostela-San Blas, para lo cual es fundamental contar con programas de carácter gubernamental que apoyen su consolidación a través de lograr las mejores condiciones en materia de infraestructura, cobertura de servicios e imagen urbana; de esta forma se pretende que el complejo turístico cuente con todas las características y facilidades que le permitan otorgar una experiencia turística; y fomente la derrama económica y el desarrollo social en su área de estudio. De esta forma, se plantean programas de acciones que deben realizarse dentro del PTI Litibú para asegurar esas características y facilidades que le permitirán consolidarse; posteriormente se hacen recomendaciones de programas a realizar en el área de estudio, que le brinden las herramientas para aprovechar este sector económico y la derrama esperada, así como en materia de desarrollo social y urbano.

7.1.1. Programa de mantenimiento de infraestructura

Este programa tendrá como objetivo principal mantener en óptimas condiciones la infraestructura relativa al alumbrado público, agua potable, drenaje sanitario y el servicio de energía eléctrica. En primera instancia es fundamental asegurar la cobertura en todas las zonas del complejo turístico, de acuerdo con las necesidades de cada uso de suelo permitido.

Este Plan tendrá a su cargo revisar la capacidad de carga de las instalaciones para proveer de estos servicios al PTI en el momento de máxima demanda y, en caso de ser insuficientes, se considerarán prioritarias las obras y acciones que permitan asegurar esta condición. Adicionalmente, estas previsiones deberán considerar la dotación suficiente para no afectar a las localidades aledañas.

Este programa deberá realizar un monitoreo del buen funcionamiento de las instalaciones al interior del PTI con el fin de evitar fugas o desaprovechamiento de los recursos que puedan derivar en el maltrato o deterioro de las infraestructuras, la imagen urbana o los sistemas ambientales en los que se inserta el PTI o, que tengan o puedan tener repercusiones directas en el buen funcionamiento de complejo turístico. En caso de que se presenten algunas de las situaciones descritas con anterioridad, este programa deberá prever las obras y acciones a realizar para mitigar los impactos causados, para que el PTI se encuentre en condiciones de funcionamiento óptimas para los residentes y visitantes; de la misma forma, se deben prever los costos de remediación a través de acciones de previsión en la materia.

Dentro de las acciones de previsión que debe realizar este programa, se encuentra el de monitorear que la demanda de estos servicios se comporte de acuerdo con lo estipulado en este Plan Parcial de Urbanización, con el fin de prever un desarrollo inesperado de la demanda que sature la infraestructura y poder actuar a tiempo para evitar contratiempos.

7.1.2. Programa de imagen urbana

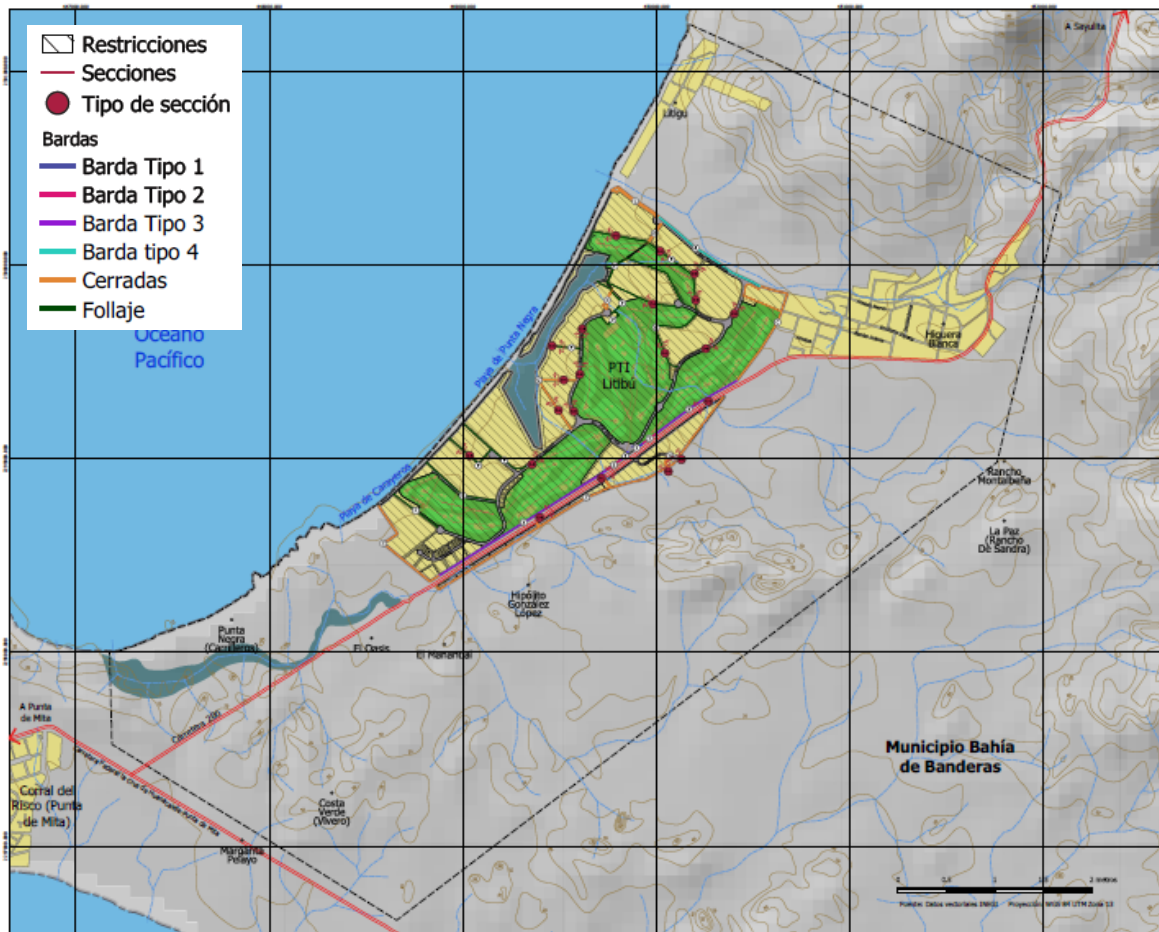
La imagen urbana del complejo turístico PTI Litibú es de gran importancia, ya que jugará un papel fundamental en la consolidación de este, por lo que los esfuerzos para mantenerla en óptimas condiciones deben ser permanentes, constantes y atinados. Este programa logrará estos objetivos a través de acciones específicas como mantenimiento constante de las instalaciones públicas y verificar el cumplimiento del Manual de Lineamientos de Imagen Arquitectónica de Litibú, Nayarit en todas las construcciones dentro del polígono.

Las acciones para el mantenimiento de la imagen urbana serán realizadas por el FONATUR como entidad responsable de la administración y el mantenimiento de los espacios públicos para que sean seguros y agradables para los residentes y visitantes. Estas acciones serán la poda, plantación y mantenimientos de los árboles y el césped que se encuentren en jardineras y glorietas, así como cualquier área verde pública; el mantenimiento de vialidades en términos de la calidad de la superficie de rodamiento y las banquetas, éstas deberán contar con alumbrado público y sombra mediante vegetación nativa que los convierta en paseos y recorridos que conduzcan a cada uno de los lotes.

La verificación del cumplimiento del Manual será vigilada por el FONATUR; en el caso de los proyectos arquitectónicos, serán evaluados y aprobados por una comisión de imagen urbana del PTI, que deberá dar el visto bueno en términos de imagen y materiales a utilizar en la fachada, vegetación en los jardines y las bardas perimetrales de los predios. Estas acciones deberán realizarse en caso de reconstrucciones, modificaciones o remodelaciones de las fachadas. En caso de que los condóminos no cumplan con estas disposiciones, el FONATUR tendrá la facultad de exigirles que las obras no aprobadas sean suspendidas e incluso derribadas si no se realizan los cambios pertinentes para cumplir con las normas de imagen urbana estipuladas en el presente Plan Parcial de Urbanización y en el Manual de Lineamientos de Imagen Arquitectónica.

En el siguiente plano se presentan reglamentaciones aplicables a cada uno de los lotes en materia de restricciones y bardas, que deberán ser observadas de acuerdo con el mencionado Manual.

Plano 23. Lineamientos de imagen urbana



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR, el Manual de Lineamientos de Imagen Arquitectónica de Litibú, Nayarit, y los acuerdos de la Quinta Asamblea Extraordinaria de Condómino del Condominio Maestro Litibú, celebrada el 21 de junio de 2019.

7.1.3. Recomendaciones para el área de estudio

Para el polígono de estudio se recomiendan dos programas: uno que atienda la falta de infraestructura y el mejoramiento de imagen urbana y otro que fomente la especialización económica para que cuente con las herramientas para aprovechar la derrama esperada del desarrollo y consolidación del PTI Litibú. A continuación, se ahonda brevemente en cada uno de ellos en calidad de recomendación técnica del curso a seguir por las autoridades municipales en materia de desarrollo microrregional.

El programa de infraestructura debe atender las áreas de reciente creación y expansión que se encuentran en la parte norte del arroyo Higuera Blanca, así como facilitar el acceso de los servicios de agua potable, drenaje y electricidad al resto de las localidades rurales, especialmente aquellas donde es poco probable que se asienten actividades o desarrollos turísticos debido a la dispersión que presentan y a la poca infraestructura con la que cuentan. Incluso, de acuerdo con los estudios de la zona realizados con anterioridad, la

capacidad de generación instalada en materia de energía eléctrica fue rebasada en 2006 y es necesario realizar las obras pertinentes que aseguren la cobertura de dicho servicio. En esta misma zona, es necesario sustituir las instalaciones provisionales de agua domiciliaria y drenaje sanitario por instalaciones permanentes y conectadas a la red municipal.

En materia de diversificación económica, se recomienda establecer un programa que capacite a la población económicamente activa del área de estudio que aumenten su competitividad laboral en materia turística como el idioma inglés y la preparación de alimentos y bebidas. Asimismo, es importante que se apoye a las PYME, que pretenden ofrecer servicios turísticos para que estas ofrezcan productos y servicios diversificados, así como encontrar mecanismos de apoyo para que cuenten con el capital que les permita iniciar y mantener sus empresas durante un periodo de tiempo que les permita consolidarse.

7.2. Corresponsabilidad sectorial

Existen diversos actores que deben considerarse en la programación de actividades, así como la administración pública local y federal:

- En representación del gobierno federal, como fideicomitente y encargado del mantenimiento del PTI Litibú, el FONATUR
- La asociación de condóminos del PTI Litibú
- El Ayuntamiento de Bahía de Banderas
- Otros organismos sectoriales a nivel federal: CONAGUA y SEMARNAT

Estos tendrán la responsabilidad de cumplir el presente Plan Parcial, así como llevar a cabo las acciones aquí establecidas que le permitan un mejor funcionamiento al complejo turístico de acuerdo con la siguiente programación, que también establece los plazos (corto, mediano o largo) en los cuales estas acciones deben llevarse a cabo; en donde el FONATUR es el principal responsable por ser el dueño de la mayoría de los terrenos.

En las siguientes tablas se dividen las acciones a realizar de acuerdo con la temática a la que pertenecen, se especifica el responsable o los responsables de llevarlas a cabo, la programación y si estas acciones son medidas obligatorias para el PTI Litibú o recomendaciones para el mejor desarrollo del área de estudio de este.

Tabla 35. Acciones de planeación

Acción	Responsables	Programación			Tipo de acción
		Corto	Mediano	Largo	
Promoción, gestión y aprobación del Plan Parcial de Urbanización del PTI Litibú	FONATUR, Ayuntamiento de Bahía de Banderas	X			Obligatoria

Acción	Responsables	Programación			Tipo de acción
		Corto	Mediano	Largo	
Elaboración de un Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Higuera Blanca	Ayuntamiento de Bahía de Banderas		X		Recomendación
Elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Punta Mita	Ayuntamiento de Bahía de Banderas		X		Recomendación

Tabla 36. Acciones de suelo

Acciones	Responsables	Programación			Tipo de Acción
		Corto	Mediano	Largo	
Promover el desarrollo de lotes ya vendidos	FONATUR, Ayuntamiento de Bahía de Banderas	X	X		Obligatoria
Promover la comercialización y puesta en marcha del PTI Litibú	FONATUR, Ayuntamiento de Bahía de Banderas	X	X		Obligatoria
Elaboración de un programa de reingeniería de la promoción y comercialización de los terrenos del PTI Litibú	FONATUR	X			Obligatoria
Adquisición de terrenos para el crecimiento urbano esperado de Higuera Blanca	Ayuntamiento de Bahía de Banderas		X		Recomendación

Tabla 37. Acciones ambientales

Acciones	Responsables	Programación			Tipo de Acción
		Corto	Mediano	Largo	
Fomentar el cuidado al medio ambiente a través de módulos y carteles de información que permitan identificar la flora y fauna nativa e inciten el sentimiento de identificación con la misma	Asociación de Condóminos del PTI Litibú	X	X	X	Obligatoria
Promover la certificación de la calidad de playas recreativas del PTI Litibú, de conformidad con la norma oficial NMX-AA-120-SCFI-2016	FONATUR, SEMARNAT, Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Asociación de Condóminos del PTI Litibú	X			Obligatoria
Elaboración de un programa de restricciones ambientales y mantenimiento del estero donde se respete su importancia	FONATUR, SEMARNAT, Ayuntamiento de Bahía de Banderas,	X			Obligatoria

Acciones	Responsables	Programación			Tipo de Acción
		Corto	Mediano	Largo	
ambiental y se determinen pocas actividades turísticas de bajo impacto	Asociación de Condóminos del PTI Litibú				
Integrar al reglamento condominal y al manual de lineamientos de imagen arquitectónica la restricción de introducir especies exóticas de plantas	FONATUR, Asociación de Condóminos del PTI Litibú	X			Obligatoria

Tabla 38. Acciones de equipamiento y transporte

Acciones	Responsables	Programación			Tipo de Acción
		Corto	Mediano	Largo	
Diseñar y establecer una ruta de transporte público interurbano que transporte a los trabajadores del PTI Litibú al interior del polígono, desde y hacia las localidades más cercanas	FONATUR, Ayuntamiento de Bahía de Banderas		X	X	Recomendación
Construir los equipamientos necesarios para dar servicio a la población actual y futura del área de estudio del PTI Litibú	Ayuntamiento de Bahía de Banderas	X	X	X	Recomendación

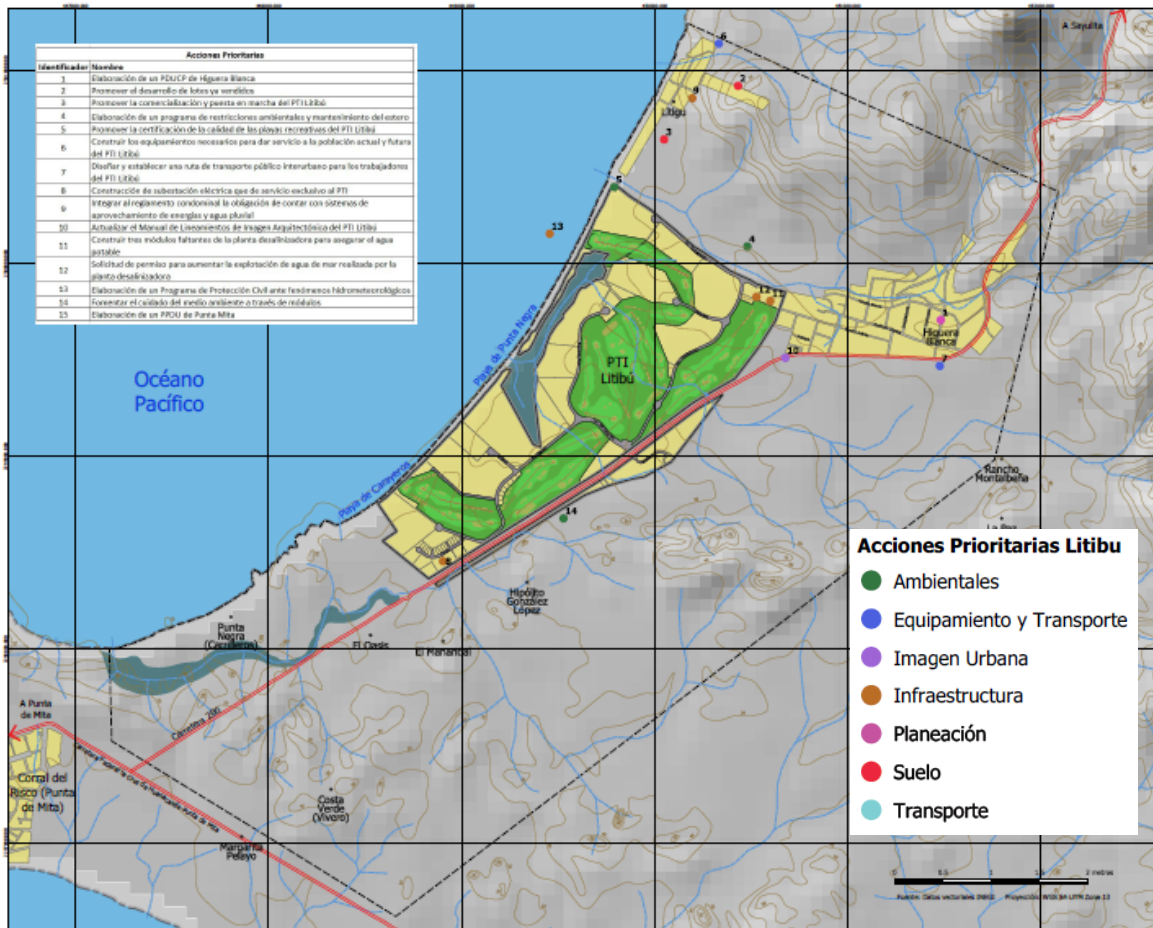
Tabla 39. Acciones de imagen y desarrollo urbano

Acciones	Responsables	Programación			Tipo de Acción
		Corto	Mediano	Largo	
Actualizar el Manual de Lineamientos de Imagen Arquitectónica del PTI Litibú donde se establezcan mecanismos de control y verificación de las edificaciones	FONATUR, Asociación de Condóminos del PTI Litibú	X			Obligatoria
Elaboración de un programa de conservación arqueológica que fomente la investigación de los vestigios del PTI	FONATUR, Ayuntamiento de Bahía de Banderas		X		Obligatoria

Tabla 40. Acciones de infraestructura

Acciones	Responsables	Programación			Tipo de Acción
		Corto	Mediano	Largo	
Ampliar las redes de infraestructura a los ocho lotes que aún no cuentan con ellas	FONATUR	X			Obligatoria
Construir los tres módulos faltantes de la planta desalinizadora para asegurar el abasto de agua potable	FONATUR	X	X		Obligatoria
Integrar al reglamento condominal y al manual de lineamientos de imagen arquitectónica la obligación de contar con sistemas de aprovechamiento de energía y de agua pluvial	FONATUR, Asociación de Condóminos del PTI Litibú	X			Obligatoria
Construcción de subestación eléctrica que de servicio exclusivo al PTI	FONATUR		X		Obligatoria
Solicitud de permiso para aumentar la explotación de agua de mar realizada por la desalinizadora	FONATUR		X		Obligatoria
Elaboración de un Programa de Protección Civil ante fenómenos hidrometeorológicos	FONATUR, CONAGUA, Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Asociación de Condóminos del PTI Litibú		X		Obligatoria

Plano 24. Acciones prioritarias



Fuente: Elaboración propia con base en información del FONATUR y los acuerdos de la Quinta Asamblea Extraordinaria de Condómino del Condominio Maestro Litibú, celebrada el 21 de junio de 2019.

7.3. Instrumentación

7.3.1. Instrumentos administrativos

Los instrumentos administrativos del Plan Parcial se clasifican en dos modalidades, de aprobación y seguimiento de este Plan, del funcionamiento del complejo turístico y de las donaciones.

7.3.1.1. Aprobación y seguimiento del Plan Parcial de Urbanización

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14, fracción XVI de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, corresponde al Gobernador del Estado “Participar en forma conjunta con los Ayuntamientos, en el control, evaluación y revisión de los planes parciales que se expidan para la utilización total o parcial de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica...”.

Mientras que, este mismo ordenamiento, en el artículo 17, fracción I determina que los municipios tienen las atribuciones de “Elaborar, aprobar y administrar los programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como proceder a su evaluación y revisión, y vigilar su cumplimiento...”.

7.3.1.2. De funcionamiento del complejo turístico

Para poder llevar a cabo las obras al interior del PTI Litibú, es necesario celebrar los siguientes convenios para la dotación de la infraestructura requerida:

- Convenio de colaboración entre el FONATUR, el Ayuntamiento de Bahía de Banderas y la Asociación de Condóminos del PTI Litibú para la prestación del servicio de recolección de basura y disposición final.
- Convenio para la prestación del servicio de transporte público, al interior y hacia el exterior del PTI Litibú entre el FONATUR, el Ayuntamiento de Bahía de Banderas y la Asociación de Condóminos del PTI.

7.3.1.3. De las condonaciones

Respecto a las áreas de donación para fraccionamientos habitacionales residenciales, señaladas en el artículo 156, fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; se establece que se deberá donar al municipio el 15% de la superficie neta de cada uno de los macrolotes del fraccionamiento, debidamente urbanizada. EL PTI Litibú se ampara en el artículo 195 de la misma ley con el fin de permutar esta superficie al interior del complejo por obras, acciones o ingresos municipales que dicte el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

7.3.2. Seguimiento de acciones

El seguimiento de las acciones plasmadas en el presente Plan Parcial estará a cargo de las autoridades competentes, el seguimiento deber ser considerado como un proceso continuo, basado en metas con tiempos establecidos para cada uno de los aspectos territoriales, socioeconómicos y urbanos, los cuales definen las instancias que se verán involucradas para llevar a cabo la evaluación y aplicación de cada una de las acciones.

La Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bahía de Banderas es la encargada de dar seguimiento a las acciones de planeación, programación ejecución, supervisión, control y evaluación relativas al desarrollo urbano del municipio.

7.3.2.1. Control de usos y destinos en predios y fincas

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan Parcial, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de edificación. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología también será la responsable directa de aplicar este Plan Parcial, así como

interpretar sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad a las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Dirección.

7.3.2.2. Evaluación de acciones

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología municipal constituyen las instancias adecuadas para la evaluación del Plan Parcial, por lo que se recomienda que las autoridades competentes vigilen el seguimiento de las acciones marcadas dentro de este, y la misma Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, debido a que los planes conllevan un proceso de evaluación-retroalimentación, el cual debe ser continuo de modo que se revisen y actualicen periódicamente las acciones, así como los objetivos, estrategias, políticas y normas marcadas dentro del mismo.

Aunado a la evaluación de los efectos que provoquen los proyectos en el bienestar de la población, específicamente en aquellos aspectos que más se relacionen con los objetivos, la evaluación se realizará de manera coordinada entre la Contraloría del Estado y la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano.

7.3.3. Instrumentos financieros

7.3.3.1. Contribución por mejoras

Con el fin de obtener los recursos necesarios para la realización de obras fuera del PTI Litibú, se propone el instrumento de contribución por mejoras estipulado en el Capítulo Único del Título Quinto de la Ley de Hacienda de Nayarit, donde se establece que estas contribuciones son de carácter municipal y deben ser utilizadas para financiar obras públicas construidas por el gobierno, que beneficien en forma directa a personas físicas o morales con carácter de propietarios o poseedores quienes paguen por dichas obras, por las que sus inmuebles se verán directamente beneficiados. Las obras estipuladas en la ley son de servicios públicos y urbanización básica como banquetas, guarniciones, pavimento, atarjeas, alumbrado público, apertura de nuevas vías públicas, jardines y/o instalación de redes de distribución de agua potable y drenaje.

El cobro de estas contribuciones se debe realizar una vez que todos los contribuyentes estén de acuerdo en los estudios técnicos de la obra y la cotización elegida. Será determinado de acuerdo con el frente o la superficie, en concordancia con el costo de la obra y en proporción a las medidas del inmueble afecto a la contribución.