

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGON



TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO

P R E S E N T A:

MARCO ANTONIO GARCÍA CORTÉS

DIRECTOR DE TESIS: ARQ. JOAQUIN BELTRAN AGUERREBERE.

“LITIBÚ BUSINESS RESORT” Nayarit, México

Mayo 2010



Universidad Nacional
Autónoma de México

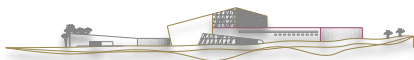


UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



SINODO

CARLOS MERCADO MARIN

JORGE ESCANDON BRAVO

RIGOBERTO MORON LARA

JOSE LUIS ROMERO VALLEJO

JOAQUIN BELTRAN AGUERREBERE

Arquitectos.



A MIS PADRES

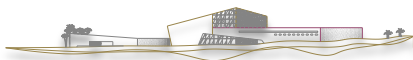
IRENE CORTÉS MARTINEZ.

MARCO ANTONIO GARCÍA CRUZ

COMO MUESTRA DE MI AMOR Y GRATITUD...

YO SOY MUESTRA DE SU ÉXITO, CARIÑO Y DEDICACION.

ESTA TESIS ES DE USTEDES, GRACIAS POR SU APOYO Y PALABRAS DE ALIENTO EN
TODO MOMENTO.



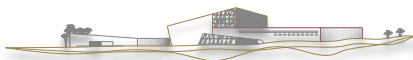
A LA VIDA:

QUE ME TRAJO AL LUGAR EN QUE HOY ESTOY

QUE PUSO PROBLEMAS Y SATISFACCIONES EN MI CAMINO SOLO PARA DEMOSTRARME
QUE SOY CAPAZ DE ENFRENTAR, RESOLVER Y APRENDER DE ELLOS.

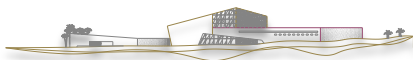
ME RODEÓ DE PERSONAS A LAS QUE HE LLEGADO A AMAR, RESPETAR Y A EVITAR SOLO
PARA VALORAR SUS DIFERENCIAS Y APRENDER DE ELLOS.

Y TRAJO EXPERIENCIAS CRUDAS Y AGRADABLES A LO LARGO DE TODO UN PROCESO QUE
PARECE CONCLUIR CON ESTE LIBRO Y QUE EN REALIDAD ES PRINCIPIO DE UN
EMOCIONANTE CAMINO QUE ESTA ESPERANDO ADELANTE.

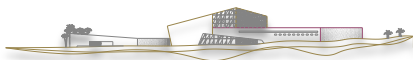


CONTENIDO

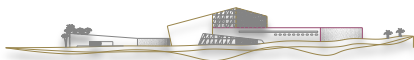
	PAG.
○ PROLOGO.....	009
○ INTRODUCCION.....	010
○ OBJETIVOS.....	013
○ HIPOTESIS.....	014
○ PROPUESTA.....	017
○ Capitulo...I ANTECEDENTES.....	018
Del sitio.	019
Del tema.	021
El turismo.....	022
○ Capitulo...II INVESTIGACIÓN.....	023
LOCALIZACIÓN.....	024
MEDIO FISICO.....	031
MEDIO SOCIAL.....	035
MEDIO URBANO.....	042
MEDIO LEGAL.....	049



EL OBJETO.....	059
EL SUJETO.....	062
ANALOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.....	064
Análisis.....	066
Síntesis.....	067
Programa de requerimientos.....	068
Conclusiones.....	071
○ Capítulo...III PROPUESTA.....	072
PROGRAMA ARQUITECTONICO DEFINITIVO.....	073
Determinación de la demanda para cajones de estacionamiento.....	078
Análisis de espacios.....	079
Diagrama de funcionamiento.....	084
Matriz de relaciones.....	085
Partido y zonificación.....	086
Concepto, forma y función.....	088



○ Capitulo.. IV PROYECTO EJECUTIVO.....	089
Proyecto arquitectónico.....	091
Proyecto estructural.....	123
Proyecto Hidráulico.....	133
Proyecto Recuperación de Agua pluvial.....	138
Proyecto Sanitario.....	141
Proyecto Aire Acondicionado.....	145
Proyecto Eléctrico.....	151
Proyecto Eléctrico.....	154
○ Capitulo.. V OBRA.....	158
Presupuesto global.....	159
Programa de obra.....	163
Presupuesto por partidas.....	167
Financiamiento.....	168
○ Conclusión.....	170
Bibliografía.....	171

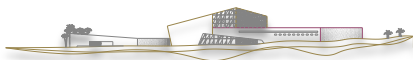


PROLOGO

Municipio Bahía de Banderas, estado de Nayarit, México. Es un destino turístico en crecimiento de la costa del pacífico mexicano, representa el paso turístico vía terrestre de la ciudad de Jalisco hacia Puerto Vallarta. Presenta un constante crecimiento de población turística principalmente internacional, gracias a la expansión de Puerto Vallarta a lo largo del corredor constituido por la carretera federal 200.

Situación actual: principalmente se observa la absorción de servicios como. Restaurantes, posadas, bungalós y casas que particulares rentan a ejecutivos por periodos hasta de tres meses mientras realizan negocios en Puerto Vallarta.

Puerto Vallarta es un centro turístico ubicado en la bahía de Banderas en la porción perteneciente al estado de Jalisco, cuenta con cualquier tipo de atractivos para sus visitantes, centro de población completamente urbanizado y gran concentración de negocios. Para su funcionamiento cuenta con todos los servicios, infraestructura y equipamiento necesarios así como la concentración de industria en su periferia, aunque por el crecimiento de la población y de la demanda turística con todos sus servicios, actualmente atraviesa por un problema serio de saturación e insuficiencia de oferta de los mismos lo cual está impulsando una acelerada expansión hacia su periferia.

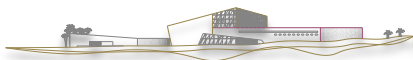


INTRODUCCIÓN

La Bahía de Banderas se extiende en una longitud de más de 96 kilómetros frente a las costas del océano Pacífico, abarcando los Municipios de Banderas, Puerto Vallarta y Cabo Corrientes, pertenecientes a los estados de Nayarit y Jalisco. Constituye el segundo destino de playa más visitado por los turistas extranjeros en México, después del Corredor Cancún – Riviera Maya y el cuarto para el turismo nacional después de Acapulco, Veracruz y Cancún – Riviera Maya.

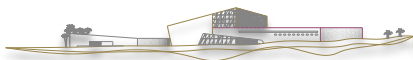
El Municipio de Bahía de Banderas es visitado por más de dos millones de turistas al año, de los cuales el sesenta por ciento son extranjeros y el cuarenta por ciento nacionales. La mayor parte de los turistas extranjeros provienen de Estados Unidos (73%) y Canadá (17%) que constituyen el noventa por ciento del total, aunque también es significativo el segmento de europeos (9%).

El principal motivo de viaje de los visitantes que llegan a la zona es el de vacacionar en un lugar de playa que encierra la auténtica imagen de pueblo mexicano, por lo que la segmentación del mercado se encuentra fuertemente concentrada en el segmento extranjero de sol y playa.



Hace cinco décadas, esta región costera del occidente de México, Bahía de Banderas como gran parte del Pacífico Mexicano, eran lugares aislados, olvidados o desconocidos. Su abandono, como en todas las costas del país, era fruto de una visión mediterránea en medio de un gran país bioceánico, una perspectiva que se comenzó a transformar a partir de la década de los cuarenta - cincuenta, cuando el Estado Mexicano inició el gran proyecto de ocupación y desarrollo de sus más de 11,000 kilómetros de costas, conocido como "la marcha al mar". La costa del Pacífico Mexicano ha consolidado un cambio muy significativo, que ha transformado a la región misma en una zona de amplias perspectivas dentro del desarrollo de los Estados costeros, pero el mayor logro se dio en el denominado triángulo de oro, que lo componen los Estados de Jalisco, Colima y Nayarit. Es así como esta región se transforma en el epicentro del desarrollo turístico regional, reemplazando en importancia a Acapulco, destino que ha perdido competitividad a consecuencia de sus graves impactos ambientales.

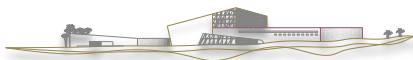
Los logros de Bahía de Banderas han sido significativos, pero sus retos de cara al futuro lo son más, ya que los cambios que se dan en el turismo y los grandes problemas que genera su expansión deben superarse para poder lograr un desarrollo equilibrado, que garantice una sustentabilidad en el mismo.



Con el fin de diversificar la oferta turística y brindar a los inversionistas más y mejores oportunidades de negocio, El Fondo Nacional de Fomento al Turismo, FONATUR, busca constantemente nuevos polos de desarrollo turístico.

Nayarit, el más joven de los 6 Centros Integralmente Planeados se localiza en la costa sur del estado, en el corredor Turístico Bahía de Banderas-Compostela, al norte de Puerto Vallarta, Jalisco. El Centro Integralmente Planeado Nayarit esta compuesto por dos diferentes secciones: El Capomo y la primera etapa Litibú.

La zona cuenta con una gran accesibilidad, aprovechando la infraestructura existente de Puerto Vallarta y del mismo Estado de Nayarit: Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, Aeropuerto Nacional de Tepic, Muelle de Cruceros de Puerto Vallarta y Carretera Federal 200.

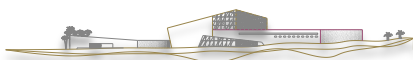


OBJETIVOS

Apoyar el desarrollo turístico del municipio de bahía de banderas, con la creación de un Hotel y Centro de Negocios y dar así diversidad al servicio, respondiendo también a una necesidad inmediata.

El estudio, documento y respuesta a una necesidad real por medio de la tesis profesional que demostrará los conocimientos adquiridos al través de mi proceso educativo.

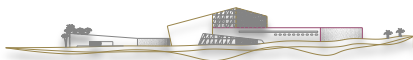
Ahondar en un tema de mi total interés como lo es la hotelería, al tiempo que aplico conocimientos enfocándolo a la arquitectura, logrando así plasmar ideas que serán virtualmente materializadas.



HIPOTESIS

El turismo en México es una actividad económica que se ha consolidado actualmente como prioritaria en el desarrollo del país, además, por su dimensión económica, tiene un peso significativo que lo convierte en una fuente de generación de empleos directos e indirectos, de captación de divisas y de desarrollo regional; promoviendo el fortalecimiento de otras actividades productivas, por lo cual se le considera como una actividad dominada por los negocios.

La tradición histórica y cultural, características geográficas atractivos naturales y diversidad de atracciones para el sujeto nacional y extranjero le dan a México un importante potencial de explotación turística. El poseer sol, playa y arena no garantiza el éxito del turismo, ya que existen otros factores que condicionan a esta actividad, como la disponibilidad y calidad de las facilidades de servicios y de infraestructura de acceso. Por esto, no es posible entender el desarrollo del turismo sin considerar la infraestructura portuaria, el aeropuerto y las carreteras, así como el transporte especializado (aéreo, marítimo y terrestre), los que en combinación juegan un papel importante en la expansión del turismo al definir la aceptación de un destino como lugar para descanso y esparcimiento.



La descentralización de las actividades en puerto Vallarta es un fenómeno que ya se está dando y crece aceleradamente por lo que se expande hacia sus colindancias a lo largo de la costa lo cual nos lleva al estado de Nayarit que también cuenta con atractivos muy importantes y no tan poblados en sus playas.

Nayarit promueve a través de un plan estratégico, un nuevo corredor, que abarca zonas de desarrollo turístico hoy aisladas, a fin de integrarlos y sumarlos a la Bahía de Banderas, una unidad de planeación generada a partir de una actividad económica dominante donde el turismo, tiene un inventario muy particular, generado a partir de esta actividad. Un promedio de 250,000 habitantes que pueden llegar a más de 300,000 en temporadas altas con los visitantes que se distribuyen teniendo como referente la zona costera. Combina un turismo masivo con otro exclusivo, pero abre un espacio importante al turismo alternativo, una combinación que se acerca a las tendencias mundiales que plantean una amplia diversificación de la oferta.

En términos turísticos la zona de Bahía de Banderas ha crecido en forma sostenida durante cuatro décadas consecutivas. En la última década el crecimiento de la oferta de alojamiento alcanzó una tasa promedio del 3.8% para alcanzar en el año 2000 los 22,750 cuartos de los cuales el 62% corresponden a cuartos hoteleros y 38% restante a la oferta extra hotelera, mientras que la demanda creció al 5.6% en promedio anual. Actualmente



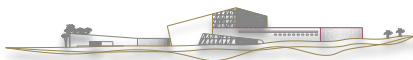
es visitado por 2.2 millones de turistas, de los cuales el 60% son extranjeros y el 40% nacionales.

El turismo en la región ha tenido un auge relevante constituyendo en la actualidad la actividad de mayor crecimiento por contar con un conjunto de playas de las más hermosas de la república. Aunque el porcentaje de hoteles y servicios turísticos constituyan en este momento un 75% de los totales en el estado de Nayarit no son los suficientes para la demanda actual y el tipo de actividades que se realizan.

La construcción de un Centro de Congresos y Convenciones es impostergable debido a los beneficios económicos que traería a toda la región. Una debilidad turística que se presenta es no contar con este tipo de infraestructura para la recepción de los importantes flujos de visitantes que siguen creciendo no sólo en varios sitios del país sino también del extranjero.

Numerosos destinos han podido desarrollarse turísticamente por la organización de eventos, que a veces se repiten año con año. El Municipio de Bahía de Banderas podría ser reconocido y preferido por el segmento de mercado de negocios, gracias a la competitividad que le dan los atractivos naturales y las facilidades de hospedaje. El servicio de hospedaje de negocios en la zona es en gran parte inapropiado a las necesidades de los ejecutivos y en algunos casos, improvisado.

Bahía de Banderas Cuenta con infraestructura de servicios en muy buenas condiciones y con capacidad de atender su demanda en crecimiento, además apoyado por importantes programas de desarrollo.



PROPUESTA

En respuesta a la insuficiencia del servicio 'Hotelería de negocios', el crecimiento de la demanda y apoyado en el atractivo natural que posee la región concluyo:

Aunque la región sea dentro de su entorno la que mayor concentración de servicio de hospedaje ofrezca, el mismo es insuficiente, especialmente si de viajes de negocios se trata. Dicha actividad requiere de servicios especiales que exigen espacios satis factores específicos.

Analizando, tengo la posibilidad de proponer un:

HOTEL _ CENTRO DE NEGOCIOS en playa Litibú, en la bahía de banderas. Edo. De Nayarit. MÉXICO. Proyecto que contempla la concentración de servicios como: hospedaje, salas de usos múltiples, convenciones, reuniones, congresos.

Con la creación de este proyecto se pretende contribuir a la diversificación de la afluencia turística en la zona atrayendo el servicio de negocios y aprovechar de esta manera un mercado con demanda importante y hasta el momento descuidado. Al tiempo que se obtienen beneficios como:

- El Municipio de Bahía de Banderas podría ser reconocido y preferido por el segmento de mercado de negocios, gracias a la competitividad que le dan los atractivos naturales y las facilidades de hospedaje.
- Consolidar su imagen de centro de playa "mexicano" y posicionarlo como: Destino de grupos y convenciones, a través del desarrollo de un centro de congresos, usos múltiples y de negocios.
- Contribuir con una fuente de generación de empleos, captación de divisas, desarrollo regional y fortalecimiento de otras actividades productivas.



CAPITULO I ANECDENTES

Del sitio.

Del tema.

El turismo



ANTECEDENTES DEL SITIO

Localización: El municipio se localiza en las coordenadas geográficas extremas siguientes: 21º 03' al 20º 54', de latitud norte y 104º 58' al 105º 32', de longitud oeste. Colinda al norte con el municipio de Compostela, al este con el estado de Jalisco, al sur con el Océano Pacífico y el estado de Jalisco y al oeste con el Océano Pacífico, tiene una extensión territorial de 773.3 km² que representan el 2.8% de la superficie del estado de Nayarit.

Es un pueblo que cuenta con una playa hermosa donde se pueden practicar el buceo y la pesca deportiva. En el centro de población podemos encontrar una serie de puestos de artesanías típicas de la región, al igual que restaurantes y distintos establecimientos de servicios principalmente.

El territorio que ocupa actualmente el Municipio de Bahía de Banderas estuvo habitado durante la época pre colonial por pueblos o tribus pertenecientes a la monarquía o Hueytlahtonazgo de Xalisco, el cual se extendía hacia el sur, fuera de los límites de lo que actualmente es el estado de Nayarit, y fue fundado entre los años 559 y 618.

Se sabe que el Municipio de Bahía de Banderas fue también lugar de tránsito en la gran migración que llevó al pueblo Azteca a asentarse en el Valle de México. De este tránsito nos dan cuenta los hallazgos y testimonios arqueológicos localizados en Sayulita, Higuera Blanca, Punta de Mita, Valle de Banderas y San Juan de Abajo, donde existieron colonias de origen nahuatlaca.

Fue en el año de 1525 que Francisco Cortés de Buenaventura, pariente del conquistador, arribó a estas costas, a la altura de un poblado llamado Tintoc.

Posteriormente, en 1530 Nuño Beltrán de Guzmán, practicó una colonización violenta y destructiva que originó una grave despoblación y ruina de la comarca.

Gran parte de la segunda mitad del siglo XIX, el área que desde la época de la conquista se denominó Valle de Banderas, se conservó con una densidad poblacional muy baja. Algunas de las localidades que para 1893 cobran cierta importancia por su número de habitantes son: Valle de Banderas, con 250; San José del Valle, con 70; San Juan de Abajo, con 50; El Colomo, con 45; Mezcales, con 40; y las Peñas, Jalisco (hoy Puerto Vallarta), con 60.

El cultivo del maíz, la pesca y la caza eran las actividades que se practicaban y tenían como destino el autoconsumo.



En 1904 se creó la Subprefectura de Valle de Banderas y a partir de 1917, constituido el Estado Libre y Soberano de Nayarit, integró el Municipio de Compostela.

El actual territorio de Bahía de Banderas prácticamente fue ajeno a los enfrentamientos armados que culminaron con el triunfo del constitucionalismo y las luchas post-revolucionarias.

En 1937, durante el periodo cardenista, los campesinos de la región fueron dotados de un total de 26 mil 648 hectáreas, formándose 9 de los 13 ejidos hoy existentes. Sólo al de Valle de Banderas le asignaron diez mil 234 hectáreas y por lo menos mil 433 de ellas se ubicaban al otro lado del río Ameca, en territorio jalisciense.

De 1955 a 1964 se presenta el despegue de la actividad turística en pequeños hoteles localizados en el pueblo de Puerto Vallarta.

En 1958 inició la construcción de la carretera Compostela-Puerto Vallarta y fue concluida diez años después, permitiendo la apertura comercial del Valle de Banderas.

De 1965 a 1974 se genera una gran proyección internacional de Puerto Vallarta y atracción de un creciente número de turistas y la porción nayarita de la Bahía de Banderas, de gran atractivo natural, se benefició indirectamente.

Con el propósito de impulsar un desarrollo turístico que beneficiara a las comunidades agrarias de esta zona costera de Nayarit, el Gobierno Federal decretó en noviembre de 1970 la creación del Fideicomiso Bahía de Banderas, cuyo patrimonio se constituyó dos meses después con cinco mil 162 hectáreas expropiadas a los ejidos de Bucerías, Jarretaderas, Cruz de Huanacastle, Higuera Blanca y Sayulita entre otros. Los fideicomisarios conformaron una unión ejidal en 1972.

La promoción a cargo del Fideicomiso marcó el inicio de un proceso de expansión de inversiones e infraestructura turística, que incluyó el desarrollo del fraccionamiento Nuevo Vallarta, el cual, junto con la zona costera aledaña, es el destino de grandes capitales y visitantes nacionales y extranjeros.



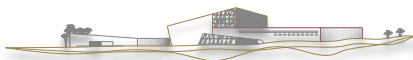
ANTECEDENTES DEL TEMA

Entre 1975 y 1984 se genera un rápido crecimiento de la oferta de alojamiento en grandes y modernas instalaciones hoteleras y de unidades de tiempo compartido y tiempo completo; construcción de nuevos equipamientos como la marina y campo de golf. Expansión de la zona hotelera tanto al norte como hacia el sur.

A partir de 1985 el crecimiento acelerado de la demanda, como resultado de la construcción de grandes hoteles y unidades de tiempo compartido, impulsa la expansión urbano-turística con una elevada densificación en Puerto Vallarta. Nuevos productos turísticos en el Municipio de Bahía de Banderas que mantienen el modelo de alta densidad y que empiezan a modificar las tendencias de crecimiento de la zona (Nuevo Vallarta y Flamingos).

En 1988 a petición de grupos representativos, quienes se consideraban marginados por las autoridades municipales de Compostela, el Congreso del Estado realizó un amplio proceso de consulta en las comunidades que fructificó al año siguiente con la decisión de crear el Municipio de Bahía de Banderas mediante decreto número 7261 expedido en diciembre de 1989.

En 1995 comienza a disminuir el crecimiento de Vallarta y se consolida la tendencia de crecimiento hacia Punta Mita con nuevos productos de elevada calidad (Punta Mita y Costa Banderas).



EL TURISMO

El plantear el desarrollo del turismo dentro de la sustentabilidad, hoy es una necesidad, ya que esta compleja actividad ha dejado de ser un complemento de las economías para erigirse en una de las actividades más importantes del planeta y en muchos casos, el único modelo que tienen muchos países en su proceso de adecuación a la economía mundial.

El turismo de masas, ese cambio en la actividad turística que se dio en la segunda mitad del siglo XX y que se originó en nuevas condiciones sociales: las revoluciones en el transporte, las comunicaciones y la propia sociedad, es el punto de partida para definir al turismo moderno.

En la etapa previa al turismo masivo, el turismo se consideraba como servicios complementarios, siempre limitados a las actividades hoteleras, restauranteras y el transporte. Hoy la situación ha cambiado y el turismo, principalmente en los países emergentes, se ha transformado en una de las opciones de desarrollo, aunque su mayor dinamismo se da en los países desarrollados.

Hoy, se puede observar con claridad la amplitud de este cluster y sus sinergias, desde la industria de la construcción, la generación de energía, los transportes, la elaboración de alimentos y bebidas, manufacturas diversas, etc.

Sólo entendiendo que el turismo es un modelo propio de desarrollo, se puede pensar en la sustentabilidad, ya que ésta no puede ser reducida a una parte de la actividad cuando existe hoy una visión integral del desarrollo sustentable que asocia al desarrollo humano con el económico y el manejo del capital natural.

Por ello, el modelo de desarrollo de las zonas turísticas de los países turísticos debe ser sustentable, para ser viable en el mediano y largo plazo.

El turismo es una compleja actividad económica que depende, posiblemente más que las otras, del medio ambiente, pero considerado éste en una perspectiva amplia. Esto se debe a que él mismo abarca la biosfera, los ecosistemas que la componen y los elementos introducidos en ella por el hombre, contado entre éstos, los aspectos socioeconómicos y culturales.

Entre los impactos positivos de mayor significado destacan:

1. Entrada de divisas porque la mayoría de los turistas son extranjeros, aunque de este ingreso es poco lo que se queda en el país ante la gran dependencia que genera este turismo.
2. Hay una generación de empleos importante, principalmente en la industria de la construcción y la propia hotelería, además de los servicios conexos.
3. El Estado invierte en infraestructura para atraer inversiones y turistas.
4. El turismo genera por efecto demostración un importante estímulo entre los inversionistas del país, y atrae a los del extranjero.
5. Se genera un motor económico regional cada vez con mayores flujos y lazos con otras actividades.



CAPITULO II INVESTIGACION

Localización

Medio físico natural

Medio social

Medio urbano

Medio legal

Contexto

El objeto

El sujeto

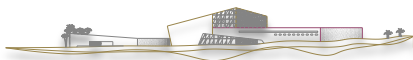
Analogías arquitectónicas

Análisis

Síntesis

Conclusiones

Programa de requerimientos

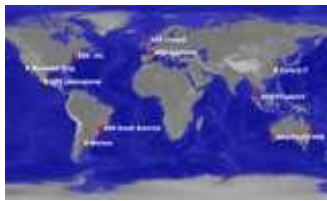


LOCALIZACION



ANALISIS DEL SITIO

“LOCALIZACION GEOGRAFICA”



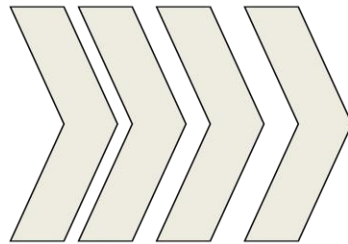
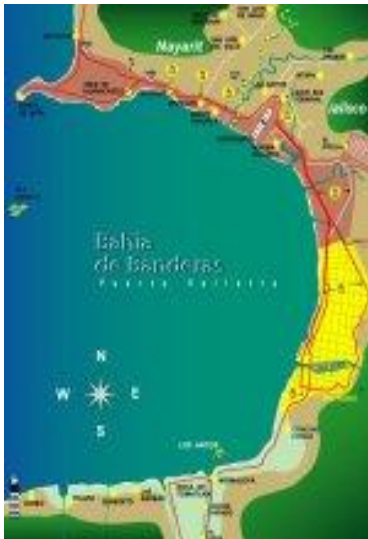
REPUBLICA MEXICANA



PACIFICO CENTRO

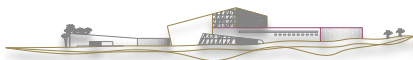


BAHIA DE BANDERAS



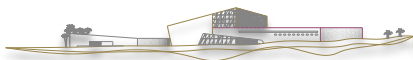
**CENTRO INTEGRALMENTE PLANEADO FONATUR
(CIP) NAYARIT**

- Ubicado a tan solo 2 Km. al norte de punta de mita, se contempla el desarrollo de 167 ha con 2 Km. de frente de playa.
- 4100 unidades de alojamiento
- 2280 cuartos de hotel
- 910 residencias turísticas.



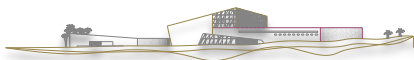
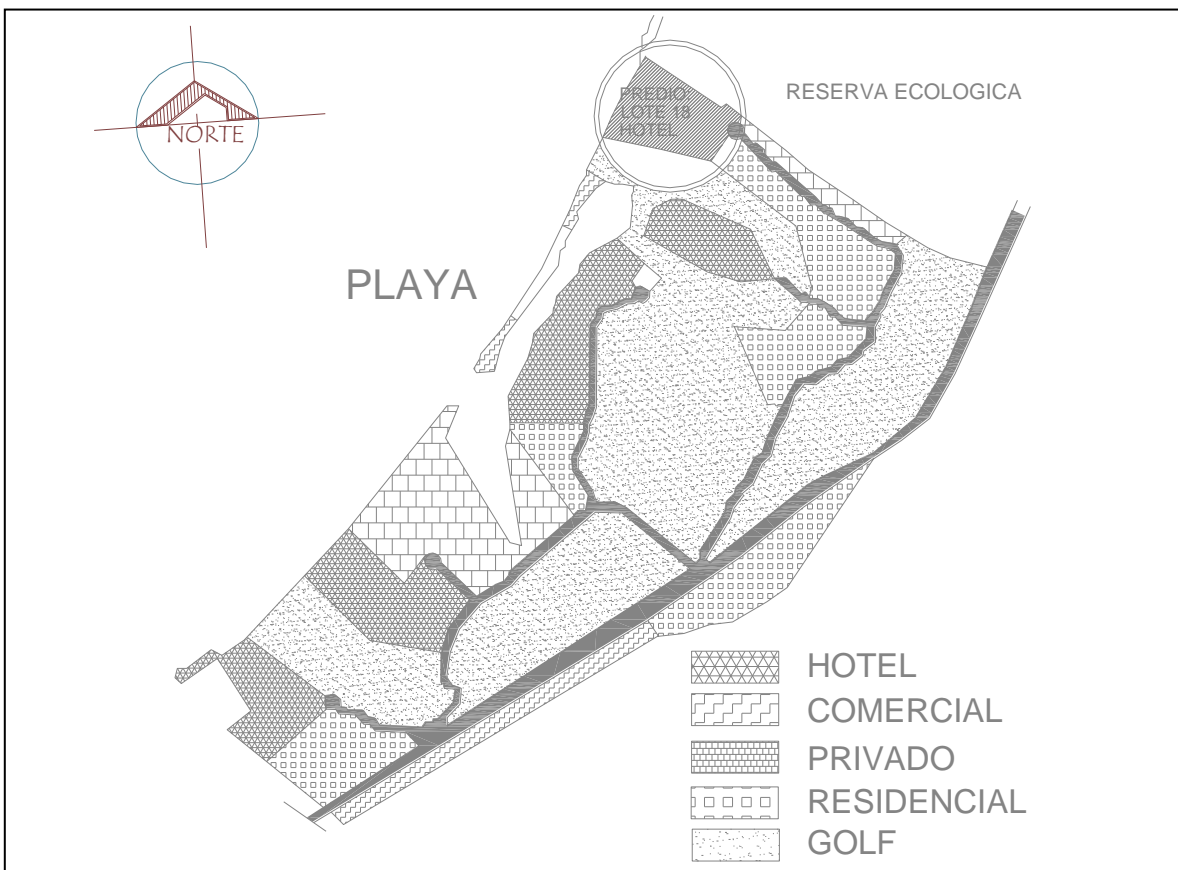
ACCESOS:

- *Localización Corredor turístico San Blas-Compostela-Bahía de Banderas*
- **Distancia a la Cd. de México-770 km. (vuelo 1 hr 30 min.)*
- **Distancia a la Cd. de Guadalajara-280 km.*
- **Distancia a la Cd. de Tepic-100 km.*
- **Distancia a la Cd. de Los Ángeles-Aprox. 2 500 km. (vuelo 2 hrs.45 min.)*
- **Distancia de Puerto Vallarta-53 km.*
- **Distancia de Punta de Mita-2 km.*
- **Accesibilidad- Aérea:*
- *Aeropuerto Internacional Pto. Vallarta*
- *Terrestre: Autopista Guadalajara-Las Varas; desviación a Punta de Mita pasando Bucerías.*
- *Marítima: Muelle de Cruceros Pto. Vallarta*

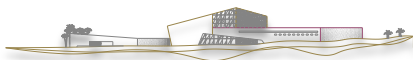
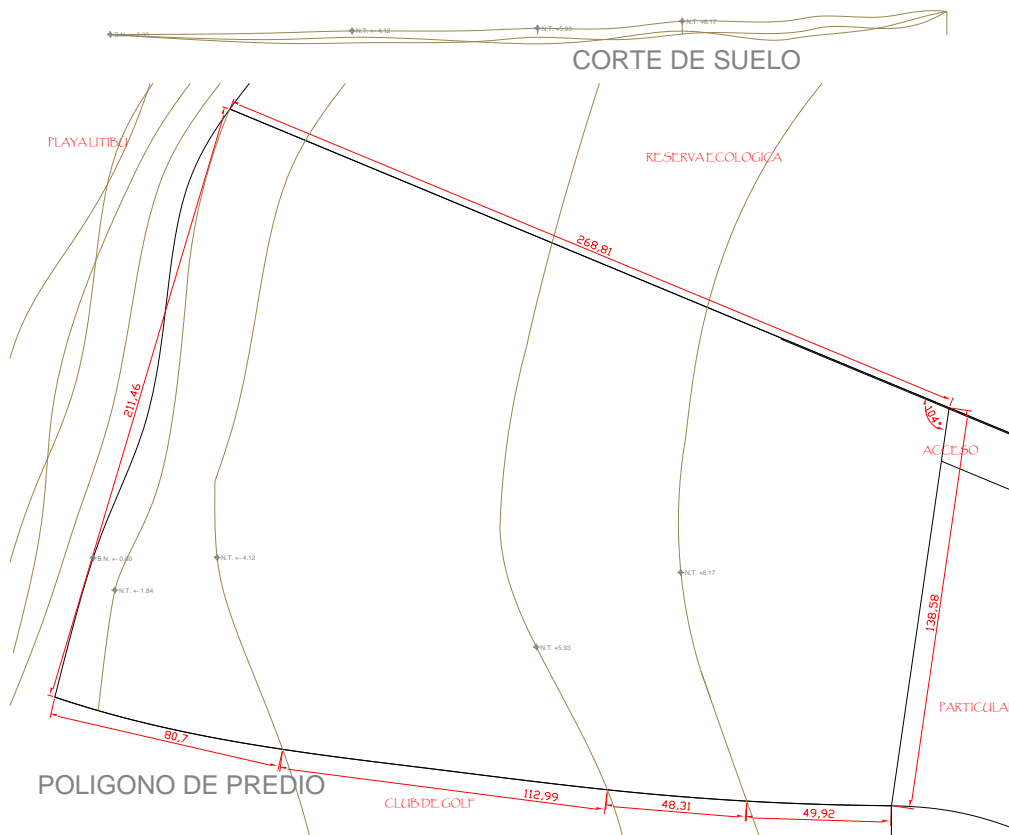


TERRENO

ASIGNADO DENTRO DEL DESARROLLO TURISTICO "LITIBU"



PREDIO:
LOTE 18 HOTEL
SUPERFICIE: 49, 562.7 M2
CUS: 1
COS: 0.3
NIVELES 7



MEDIO FISICO NATURAL



Bahía de Banderas es un área que se integra a partir del corredor turístico, que si bien se desplaza sobre un marco geográfico determinado, las zonas costeras de la bahía, tiene como límites administrativos los municipales y como división política la de dos Estados.

El municipio se localiza en las coordenadas geográficas extremas siguientes: 21° 03' al 20° 54', de latitud norte y 104° 58' al 105° 32', de longitud oeste. Colinda al norte con el municipio de Compostela, al este con el estado de Jalisco, al sur con el Océano Pacífico y al estado de Jalisco y al oeste con el Océano Pacífico.



Composición Geológica La bahía presenta en la costa norte, desde Punta Mita a Bucerías, zonas bajas y arenosas y/o de cantos rodados. La costa del lado este, desde Bucerías hasta Boca de Tomatlán, está compuesta básicamente por extensas playas arenosas que son continuación del gran Valle de Banderas, localizado al norte de Puerto Vallarta, presentando algunos acantilados al sur de este puerto. La topo forma predominante es la serrana, con elevaciones abruptas formando acantilados de altura moderada en la línea de costa.

Orografía El Municipio de Bahía de Banderas se caracteriza porque un poco más del 70% del relieve del suelo corresponde a terrenos montañosos, que dan origen a la Sierra Madre del Sur. Las elevaciones principales son: en la Sierra de Vallejo (1420 msnm), el cerro de Vallejo (1260 msnm) al norte del poblado de San Juan de Abajo; cerro Las Canoas (740 msnm) al centro este; cerro El Cora (720 msnm) al noreste; cerro La Bandera (600 msnm), cerro Carboneras (510 msnm) y al sur del Municipio, El Caloso (500 msnm).



Clima El clima de Bahía de Banderas es predominantemente cálido subhúmedo con una precipitación promedio anual que oscila entre los 1,150 y los 1,600 mm., concentrada en el periodo estival, y una temperatura media anual de 27°C. Las características del clima junto con los recursos naturales en el Municipio, se combinan para crear un entorno atractivo durante todo el año para el turista.

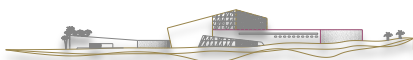
Amenazas naturales Para la zona se consideran tres tipos: Sismicidad, fenómenos volcánicos y post-volcánicos e hidrometeorológicos.

Hidrografía El Municipio pertenece a la región hidrológica Huicicila (cuenca río Huicicila – San Blas) y a la región hidrológica de Ameca (cuenca río Ameca – Ixtapa).

Disponibilidad de agua La precipitación pluvial al norte del río Ameca, en el Municipio de Bahía de Banderas adquiere valores que van desde los 1,000 hasta los 2,000 mm. anuales.

Vegetación. Predominante en la región es la selva y bosques. La selva mediana subcaducifolia en la porción occidental, alrededor de Puerto Vallarta y del Valle de Banderas; la selva baja caducifolia se observa en las orillas del río Ameca y en la sierra al suroeste de la zona. Los bosques son de encino, encino-pino y pino en las partes más altas. En tercer lugar se encuentran las áreas de cultivo.

Conclusión: Las características propias de la región determinan a tomar decisiones aplicables al proyecto como: el tipo de estructura que se utilizará dadas las condiciones del suelo se utilizaran pilas de cimentación y superestructura de concreto reforzado. El agua captada de la precipitación pluvial, así como salada proveniente del mar será procesada y reutilizada dentro del conjunto.



MEDIO SOCIAL

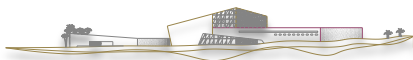


DENSIDAD DE POBLACION: 55.9 hab. / Km2

- El 0.37% (152 habitantes) de la población, entre 5 años o más, forma parte de los grupos étnicos de la zona, cuyas lenguas predominantes son, en primer lugar, el náhuatl y después el huichol, purépecha y zapoteca.
- La región de Bahía de Banderas ha observado un acelerado crecimiento poblacional. El turismo concentró la población en las zonas costeras y a la vez generó un amplio proceso migratorio que abarcó más allá de la región de occidente, estableciendo la mayoría de los contingentes en Puerto Vallarta y la zona costera de Bahía de Banderas, principalmente en Bucerías y su zona de influencia. En los últimos veinticinco años, esta región triplicó su población,

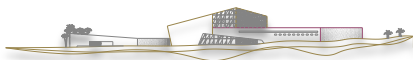


Fuentes: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.



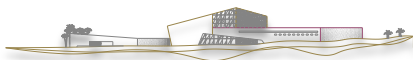
PROYECCIONES DE POBLACIÓN CONAPO 2006-2030

Entidad	2000	2006	2011	2020	2030
Nayarit	962 073	1 003 921	1 032 566	1 074 168	1 099 697
Bahía de Banderas	63 153	73 166	81 352	95 700	109 978



P.E.A. POR SECTOR

SECTOR	PORCENTAJE
Primario (Agricultura, ganadería, caza y pesca)	31%
Secundario (Minería, petróleo, industria manufacturera, construcción, electricidad)	16.9%
Terciario (Comercio, turismo y servicios)	44.7%



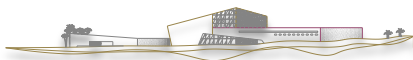
DESARROLLO DE LA OFERTA TURISTICA

La iniciativa privada ha programado en Bahía de Banderas, una inversión total de 1,486.5 millones de dólares, en un periodo que va más allá del 2005.

La urbanización de Nuevo Vallarta y Flamingos ha generado la existencia de una hotelería moderna y de alta categoría que constituye el núcleo más importante de la actividad turística en Nayarit.

Se tienen proyectados la construcción de dos nuevos campos de golf de gran categoría en Punta de Mita, un campo de golf en el Fraccionamiento Flamingos, la reactivación de la marina de Nuevo Vallarta y la construcción de una nueva marina en La Cruz de Huanacastle.

A continuación se señalan las proyecciones de visitantes hasta el 2015, donde los extranjeros suman alrededor del 56% del total de turistas.



PROYECCIÓN

Bahía de Banderas combina un turismo masivo con otro exclusivo, pero abre un espacio importante al turismo alternativo, una combinación que se acerca a las tendencias mundiales que plantean una amplia diversificación de la oferta. Esta situación implica más complementación que competencia entre las diferentes zonas dentro del Municipios.

En la actualidad, en toda la región hay más de 22,000 cuartos, que se ubican en el perímetro de la Bahía que es de 96 kilómetros de extensión y que está integrada por una carretera perimetral de más de 60 kilómetros de extensión, en la cual se ubican una ciudad y siete localidades, además de otros asentamientos que podrían elevar el número de las localidades al doble.

En términos turísticos la zona de Bahía de Banderas ha crecido en forma sostenida durante cuatro décadas consecutivas. En la última década el crecimiento de la oferta de alojamiento alcanzó una tasa promedio del 3.8% para alcanzar en el año 2000 los 22,750 cuartos de los cuales el 62% corresponden a cuartos hoteleros y 38% restante a la oferta extrahotelera, mientras que la demanda creció al 5.6% en promedio anual. Actualmente es visitado por 2.2 millones de turistas, de los cuales el 60% son extranjeros y el 40% nacionales.

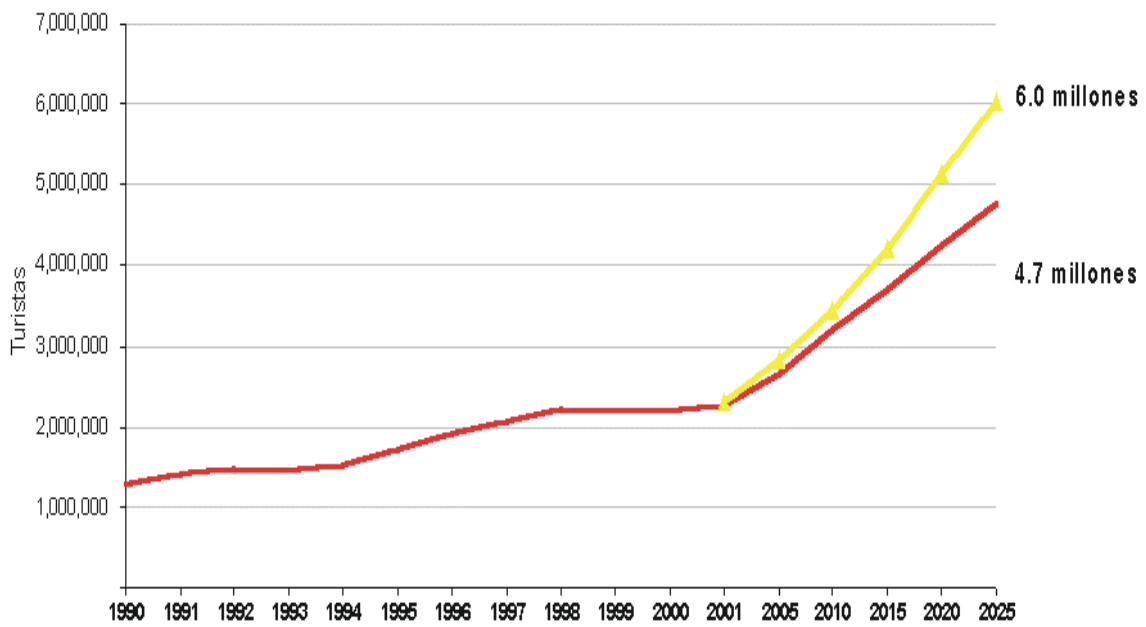
La proyección para el año 2025 arroja los siguientes resultados:

Un crecimiento esperado de la oferta de alojamiento que pasará de 22,750 a 53,000 cuartos, lo que representa una tasa del 3.4%, ligeramente inferior a la registrada en la década pasada, con incrementos netos de 1,210 cuartos al año. La composición de la oferta se distribuirá 50% para hoteles y 50% para la oferta extrahotelera, modificando la composición actual de 62% y 38% respectivamente. La ocupación promedio en la zona pasará del 59% al 68%.

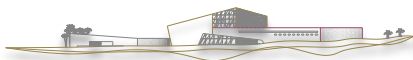
La afluencia de visitantes deberá crecer con una tasa del 4.1%, para atraer a cerca de 6 millones de turistas, de los cuales el 70% serán de origen extranjero y el 30% nacional, modificando la proporción actual de 60% y 40% respectivamente.



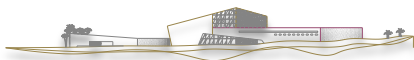
CRECIMIENTO DE LA AFLUENCIA DE TURISTAS A LA BAHÍA DE BANDERAS



Fuente: Plan Maestro de Desarrollo Urbano y Turístico para la Bahía de Banderas.

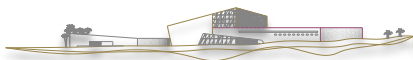


MEDIO URBANO



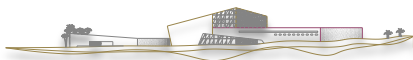
SERVICIOS

- Los servicios públicos que ofrece la administración municipal son: agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, alumbrado, recolección de basura, rastros, mercados, parques y jardines, canchas deportivas, panteones y seguridad pública. Las localidades menores sólo cuentan con los servicios elementales.
- Agua potable 83.5%
- Drenaje 60.1%
- Energía eléctrica 91.3%
- Cuenta con 4 oficinas de telégrafos, ubicadas en las localidades importantes; 36 oficinas postales; 7 estaciones receptoras terrenas de satélite; onda corta y banda civil; recibe señales de radio y televisión; cuenta con una amplia red de líneas telefónicas y servicios complementarios como el fax, telefax e Internet, que cubren a más de 18 localidades; se dispone de diarios locales y nacionales; y 3 radiodifusoras locales, que operan comercialmente desde Puerto Vallarta.



VIAS DE COMUNICACIÓN

- La red carretera tiene una longitud de 103.3 km. De éstos, el 78 por ciento están pavimentados y el 22 por ciento revestidos. Existen 3,975 metros lineales de obras portuarias de atraque, pertenecientes a la localidad de Cruz de Huanacaxtle y a la marina del fraccionamiento náutico residencial de Nuevo Vallarta.
- Dispone también de dos pistas de aterrizaje, una en Valle de Banderas y otra en Aguamilpa; el aeropuerto internacional de Puerto Vallarta se ubica en los límites territoriales del municipio, lo cual permite la comunicación aérea en el ámbito nacional e internacional.
- Como principales medios de comunicación y acceso, Litibú cuenta con el Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, el Muelle de Cruceros de la misma ciudad, el Aeropuerto Nacional de Tepic y la Carretera Federal 200. En proyecto se encuentra la prolongación de la autopista para comunicar con otros muchos puntos sobre el tramo Jala-Bucerías.
- Litibú se localiza en una zona de gran exclusividad con vocación eminentemente golfística en la costa sur del Estado de Nayarit. Litibú se encuentra a 2 km. del campo de golf de Punta Mita. De la misma manera, Litibú cuenta con un campo de golf de 18 hoyos PGA.



MEDIOS DE ACCESO

En cuanto a la forma en que llegan los turistas a esta zona, se destaca que más de un 90% lo hace con reserva previa en el caso de los extranjeros y casi un 80% los visitantes nacionales.

En relación al medio de transporte utilizado, es el aéreo el que ocupa el primer lugar entre los visitantes extranjeros, mientras que los nacionales tienen mayor frecuencia en automóvil. El aeropuerto de Puerto Vallarta es la puerta de entrada de los visitantes extranjeros y una carretera de cuatro carriles los comunica con centros turísticos de la costa nayarita que termina en la Cruz de Huanacaxtle y que continúa hasta Punta de Mita. Entre los turistas extranjeros, Estados Unidos ocupa el primer lugar como país emisor de turistas a la región, siguiéndole Canadá. En cuanto a los nacionales, la mayor afluencia proviene del Estado de Jalisco y en segundo lugar del Estado de Guanajuato.

El desarrollo del turismo ha impactado, como lo señalamos, favorablemente a la comunidad del Municipio de Bahía de Banderas. Los hoteles y restaurantes aportan el 63% del valor agregado en la rama de servicios. En el rubro de restaurantes, Bucerías es la población que aloja más del 38% de los establecimientos, aunque en muchos casos se trata de lugares pequeños.

De las 8 agencias de viajes minoristas que operan en el Municipio, el 62.5 % operan en Bucerías y el resto dentro del Desarrollo Náutico y Turístico de Nuevo Vallarta. Existen 5 arrendadoras de autos, de las cuales el 80 % se concentra en Nuevo Vallarta.

Los servicios de Bahía de Banderas aún no llegan a la magnitud de los visitantes, y por ello es que la derrama que se genera es compartida con Vallarta, que sí tiene un gran desarrollo en comercio y servicios, además de ser la sede del producto bandera, el "pueblito mexicano". A diferencia de Puerto Vallarta, Bahía de Banderas es un Municipio joven y su actividad, motivo de su erección lo es también, por lo que podríamos hablar de un proceso de expansión del turismo en el Municipio.



DESARROLLO URBANO

El desarrollo urbano de la región, puede definirse como: Una superposición espacial de las ciudades, sin que se haya logrado una planeación regional para las mismas; y existencias de ordenamientos, planes de desarrollo y otros instrumentos y mínima aplicación dado los cortos plazos que tiene las autoridades municipales para lograr ejecutarlos y la política de cambios que generan sus sucesores.

Bahía de Banderas tiene un desarrollo urbano incipiente, ya que sus localidades, básicamente rurales, van camino hacia una transformación de ser cabeceras de actividades primarias a ciudades dormitorio de las zonas turísticas. Las trece principales localidades del Municipio cuentan con servicios básicos aunque en la actualidad algunas de ellas están muy rebasadas en su capacidad.

La región de Bahía de Banderas carece de una planeación para la ocupación del espacio con modelos urbanos de desarrollo obsoletos y carencia de servicios. De seguir así, la región presentará una anarquía urbana con la pérdida del bienestar de sus habitantes, afectando al medio ambiente y a la principal actividad económica, el turismo.

En un afán de contrarrestar estas tendencias, se estableció el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. Sus objetivos, políticas y estrategias se han retomado para la elaboración de este Plan Maestro, lo más importante es que con base en él se ajustó el esquema de zonificación y se puede resumir en los siguientes puntos:

Objetivos generales

- A) Lograr que el crecimiento urbano y turístico del Municipio aproveche racionalmente los recursos naturales y el paisaje.
- B) Proponer la estructura y normatividad urbana en usos y destinos, que permita el ordenamiento urbano y garantice el bienestar social.
- C) Lograr un desarrollo económico rentable, con calidad de vida urbana y logrando la conservación ambiental.
- D) Asegurar mayores y mejores oportunidades de comunicación y de transporte, para favorecer la integración intra e interurbana.



ZONIFICACION URBANA

Zonas de Conservación Ecológica

Son zonas que se debe preservar, ya que se consideran hábitats únicos para diversas especies. Donde se presentan comunidades con un importante estado de conservación y se pueden encontrar especies de interés ecológico de importancia ambiental que no deben ser alteradas.

Zonas Turísticas

Son áreas que debido a sus características, ambientalmente modificadas, se deben concentrar los desarrollos urbanos y turísticos duros o de mediana a alta densidad, ó sea, aquellos que a corto, mediano y largo plazo afectan de manera negativa e irreversible la biota. Sin embargo, los desarrollos que se presenten, deben regularse de manera que no causen desequilibrios al sistema.

Zonas Turísticas con Fragilidad

Son áreas que debido a sus características ambientales y posibilidades ecoturísticas son factibles a soportar desarrollos urbanos de muy baja densidad. Los desarrollos que se presenten, deben ser regulados y supervisados de manera permanente para evitar importantes modificaciones al sistema.

Zonas Agrícolas

Lo conforma la parte aledaña al cauce de río Ameca, por sus características de ser un valle aluvial con poca pendiente, disponibilidad de agua, escasa biodiversidad y riesgo a inundaciones, en esta zona deben realizarse actividades de tipo agrícola y pecuario.

Zonas Forestales

Lo conforman comunidades de especies vegetales (Pinus-Quercus) que por sus características ambientales son potencialmente viables de ser aprovechadas bajo programas de manejo adecuado de reforestación.

Zonas de Baja densidad o Amortiguamiento

Son zonas donde se puede llevar acabo un desarrollo suave o moderado y se puede establecer un desarrollo urbano – turístico de manera regulada para evitar el desequilibrio ecológico.

Áreas Naturales a ser Decretadas

Son zonas vulnerables y fácilmente alterables. Se consideran aquellas que no deben ser modificadas en sus condiciones naturales por presentar alta biodiversidad, especies endémicas, atractivo paisajístico y buena conservación y que no cuentan con planes de manejo y de conservación.



SANEAMIENTO Y ECOLOGÍA.

De los estudios sistemáticos que se han realizado en la bahía para monitorear la calidad del agua son importantes el de la Comisión Nacional del Agua (Proyecto Red Estatal de Monitoreo) a partir de 1990 e incluye los ríos Ameca, Cuale y Pitillal (con estaciones de muestreo antes de desembocar al mar).

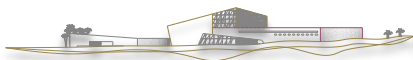
En el Municipio de Bahía de Banderas se tienen problemas con el tratamiento de aguas por lo que actualmente cuentan con un programa de saneamiento que incluye la operación de plantas de tratamiento que atiendan todo el Municipio.

Este problema es solucionado dentro del desarrollo turístico LITIBU donde fonatur construye una planta de tratamiento y una planta potabilizadora que darán servicio de drenaje y suministro de agua potable respectivamente a los edificios que forman parte del complejo ofreciendo así la sustentabilidad requerida por un proyecto de tales magnitudes.

La problemática de la cuenca del Ameca es la contaminación por aguas negras de poblados ríos arriba (desde Tala y Ameca) y por aguas de retorno agrícola. Además el río Mascota está contaminado por químicos producto de la actividad minera. Por lo anterior las condiciones para protección de vida silvestre, riego y coliformes fecales rebasan todos los límites permitidos.

Un dato interesante es la ocurrencia de fenómenos de "marea roja" en la bahía, generalmente no dañinas, por largos períodos y varias veces al año, puede indicar la inicial eutroficación, debido a la gran disponibilidad de nutrientes en el agua (aportados por los ríos principalmente) y temperatura adecuada, que provocan explosiones poblacionales repentinas en algunos organismos planctónicos con sus posibles consecuencias además del aspecto y olor desagradable del agua.

Caletas, ensenadas y humedales se han desecado y terraplenado para la construcción de infraestructura turística (hoteles, comercios, puertos, carreteras, etc.). Esto ha alterado los patrones de circulación del agua superficial, provocando por una parte inundaciones y por otra, cambios en los niveles de los mantos freáticos y de los ríos. Los más afectados son las dunas costeras, las marismas y manglares que ya fueron reducidos drásticamente en el pasado. Lo anterior repercute directamente en las poblaciones de aves y cocodrilos, que con frecuencia tienen que ser reubicados.



MEDIO LEGAL



REGLAMENTACION APLICABLE AL DESARROLLO TURISTICO LITIBÚ

- *LEY CATASTRAL DEL ESTADO DE NAYARIT*

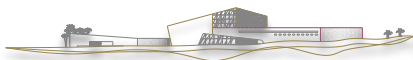
- *REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA PUERTO VALLARTA*
(Se determina su aplicación en el estado de Nayarit para el caso particular de las zonas turísticas de playa)

DISPOSICIONES GENERALES**CAPITULO I**

ARTICULO 1.1.1. Toda obra, excavación, construcción, demolición o instalación pública o privada, así como acto de ocupación de la vía pública, debe registrarse por las disposiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 1.1.2. Corresponde al H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, el autorizar las actividades a que se refiere, el artículo anterior por conducto de la Dirección de Obras Públicas u a esta Dependencia, la vigilancia para un mejor cumplimiento a las disposiciones del presente reglamento.

ARTICULO 1.1.3. Las infracciones cometidas contra las normas a que se contrae el Reglamento serán prevenidas, imputadas y sancionadas conforme a las disposiciones contenidas en el mismo.



TITULO SEGUNDO SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES.**CAPITULO I
AGUA POTABLE.**

ARTICULO 2.1.4. Las tuberías de distribución deberán ser cuando menos de 10 Cms. de diámetro. Tanto las tuberías maestras como las distribuidoras, podrán ser de asbesto, cemento o P.V.C., y que satisfagan la calidad y especificaciones que al efecto señale la dirección General de Obras Públicas y el Seapal.

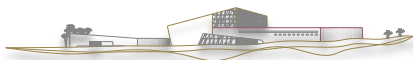
ARTICULO 2.1.5. Cuando se autorice la instalación de tuberías de asbesto cemento en redes de distribución, estas deben cumplir las normas D.G.E. C-12-1900 y deberán instalarse a una distancia de un metro en las guarniciones dentro del arroyo y a una profundidad no menor de 1.00Mts.

ARTICULO 2.1.6. Los sistemas de distribución de agua potable deberán contar con el suficiente número de válvulas para el aislamiento de los ramales de los circuitos en caso de reparaciones y para el control del flujo; las válvulas, plazas especiales y sondas donde se instalen, deberán cumplir las normas que señale el H. Ayuntamiento y el Seapal.

ARTICULO 2.1.7. Las tomas domiciliadas o conexiones a la red municipal de distribución de agua potable, contarán de abrazadera; empaque de asbesto, cemento, llave o nudo de inserción; chicote de tubo de plomo; niple de media pulgada que podrá ser de cobre y llave de banqueta y en los casos de colocación de medidores éste formará parte de la toma.

**CAPITULO II
ALCANTARILLADO**

ARTICULO 2.2.4. Las tuberías que se emplean para drenajes no sujetas a presión podrán ser de concreto o mortero simple a base de arena de río y cemento Portland hasta un diámetro de 61 Cms.



Los acabados internos y externos deberán ser lisos, compactos, sin grietas ni deformaciones; y el sistema de acoplamiento de espiga (macho) y campanas, en casos específicos podrá ser empleado, tubería de P.V.C.

ARTICULO 2.2.5. Cuando los tubos a instalar sean de diámetro de 61 cms. o cuando se presuma que trabajarán a presión considerable, deberán llevar el adecuado refuerzo metálico.

ARTICULO 2.2.7. Serán inadmisibles tuberías con menos de 20 cms. (8o.) ocho grados de diámetro en un sistema de colectores de aguas negras.

ARTICULO 2.2.8. Las pendientes mínimas y máximas de los diversos tramos de red serán calculadas en función de la velocidad de escurrimiento; con la previsión de que cuando funcionen totalmente llenas, no sea menor esta de 50 ni mayor de 300 centímetros por segundo.

ARTICULO 2.2.10. Será obligatoria la construcción de pozos de visita o caída en todos aquellos puntos donde las líneas cambien de dirección o haya descenso brusco de nivel y en tramos rectos, aun sin darse circunstancias, estos pozos de visita o registro no se espaciarán a distancia mayor de 100 mts. entre el.

ARTICULO 2.2.11. Las descargas domiciliarias o albañales deberán de ser de tubo de concreto con un diámetro mínimo de 15 cms. empleándose codo y siant para la conexión de registros terminales del drenaje domiciliado en la vía pública.

CAPITULO VII

RESTRICCIONES A LAS CONSTRUCCIONES.

ARTICULO 3.7.1. Los proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan el departamento de planeación y urbanización.

TITULO QUINTO

PROYECTO ARQUITECTONICO

ARTICULO 5.1.4. En todas las construcciones que se localicen en zona de montaña; o colindantes a la zona federal marítima; será obligatorio separar las aguas jabonosas, de las aguas negras, construir fosa séptica o planta de tratamiento auxiliar biodegradable para las aguas negras antes de evacuar a las redes de la ciudad; o reciclarlas en caso de edificios colindantes a la zona federal marítima, en caso de evacuación al mar, deberán



contar con una planta de tratamiento adecuada que dé el visto bueno SEDUE, u otro organismo adecuado para tal caso.

ARTICULO 5.1.5. En edificaciones mayores o igual a 100 cuartos, deberá separarse el drenaje sanitario en aguas negras y jabonosas, tener una planta de tratamiento auxiliar para reciclar las aguas jabonosas y reciclar éstas, así como cámaras biodegradantes para aguas negras, antes de evacuar las aguas a los colectores de la ciudad.

ARTICULO 5.1.13.- Vestíbulos.- En las salas de espectáculos y en los centros de reunión, el área de los vestíbulos será por lo menos de un metros cuadrado por concurrente, dejando la cuarta parte del área adyacente a la vía pública. En templos y salas de espectáculos asistencia variable, deberá de calcularse unos cincuenta metros cuadrados por concurrente en dicha sala, para efectos de proyecto.

ARTICULO 5.1.16.- Edificios para habitaciones:

- A).- Deberán quedar libres las superficies destinadas a patios, que sirvan para dar luz ventilación a piezas habitables y no habitables.
- B).- Piezas habitables serán lo que sea destinado a despachos, oficinas, comedores, dormitorios. No habitables no destinado a cocinas, baños, excusados, lavaderos.
- C).- Los claros necesarios como cubos de luz y ventilación para lugares habitables será de:

Altura hasta Dimensiones mínimas por lado o su equivalente en área.

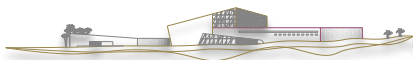
4:00 2:50

8:00 3:25

12:00 4:00

Mayores de 12:00 la tercera parte de la altura.

Sus dimensiones mínimas serán de 2:60 X 2:60 y una altura de 2:40 Mts.



D).- Los claros necesarios para cubos de luz y ventilación en lugares no habitables.

Altura hasta Dimensiones mínimas por lado o su equivalente en área

4:00 2:00

8:00 2:25

12:00 2:80

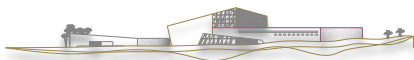
Mayores de 12:00 La quinta parte de la altura.

En baños y cocinas puede permitirse menores dimensiones si se cuenta con medios de extracción mecánico o eléctrico por medio de ductos que permita esa extracción sin problemas.

E).- Corredores.- No deberán ser menores de 1.10 de luz y se cuenta con barandales estos no serán menores de 0.90 Mts. de altura.

F).- Escaleras.- Deberá tener un mínimo de 1.10 de luz con huella mínima de 0.27 Cm. y peralte de 18 Cm. excepto en las que consideran de servicio que podrán tener mayor altura.

G).- Toda edificación destinada a condominio o tiempo compartido deberá cumplir con los requisitos de la Secretaría de Salud, antes de iniciar los trámites de sus permisos de construcción.



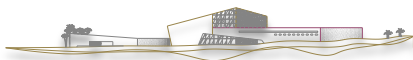
ARTICULO 5.1.17.- Estacionamientos:

- A).- En hoteles de 5 estrellas: un cajón por cada 6 cuartos.
- B).- En hoteles de 4 estrellas: un cajón por cada 8 cuartos.
- C).- En hoteles de 3 estrellas: un cajón por cada 15 cuartos.
- D).- En centros comerciales: un cajón por cada 40 M2. construidos.
- E).- En centros de espectaculos: un cajón por cada 60 M2. construidos.
- F).- En apartamentos: un cajón por apartamento.
- G).- En condominios: un cajón por cada condominio.

TITULO SEXTO**SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

ARTICULO 6.1.2.- El Ayuntamiento se basará en las normas técnicas complementarias, editadas por el Instituto de Ingeniería de la UNAM, y en el reglamento de las construcciones de concreto reforzado ACI 31883, editado por el Instituto Mexicano del Cemento y el Concreto "IMCYC", para definir los requisitos específicos de ciertos materiales y sistemas estructurales, así como procedimientos de diseño para acciones particulares, como efecto de sismos y vientos, a continuación se enumeran:

- I.- N.T.C. para diseño y construcción de estructuras de concreto, o en su caso el ACI 31883.
- II.- N.T.C. para diseño y construcción de estructuras metálicas.
- III.- N.T.C. para diseño y construcción de estructuras de mampostería.
- IV.- N.T.C. para diseño y construcción de estructuras de madera.
- V.- N.T.C. para diseño y construcción de cimentaciones.
- VI.- N.T.C. para diseño por viento.
- VII.- N.T.C. para diseño por sismo.



○ *REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO MAESTRO LITIBÚ*

División del Condominio Maestro. El Condominio Maestro se divide en Lotes, Áreas Comunes y Áreas Comunes Limitadas, con las colindancias y límites descritos en la Declaración, mismas que se tienen aquí por reproducidos para todos los efectos legales, los cuales podrán modificarse en términos de este Reglamento.

Destino del Condominio Maestro. El Condominio Maestro estará destinado a un desarrollo turístico de lujo con áreas individuales privadas (Lotes) y áreas comunes (Áreas Comunes y Áreas Comunes Limitadas), con los destinos específicos y características establecidas en la Declaración, la Ley y este reglamento. Las áreas privadas del Condominio Maestro podrán ser desarrolladas para destinos hoteleros, propiedad vacacional, golf, comerciales, recreativos y residenciales, de acuerdo con el destino que establezca el Desarrollador, en el presente reglamento.

La modificación del Destino Genérico del Condominio Maestro sólo podrá ser acordada por resolución adoptada en Asamblea Extraordinaria de Condóminos.

2.3. **Actividades Turísticas.** Los Lotes podrán incluir campos de golf, y en ellos se podrán realizar o llevar a cabo actividades culturales y diferentes atracciones para visitantes, así como otras actividades turísticas y eventos, tales como torneos, fiestas, posadas, conciertos y similares. Cualquier Persona relacionada con dichas actividades turísticas deberá respetar las propiedades vecinas, organizando y llevando a cabo dichos eventos de manera que no altere o moleste de manera considerable, a los Condóminos y Ocupantes de las propiedades aledañas.



USOS DEL SUELO Y UNIDADES EQUIVALENTES

Uso de Suelo

Residencial

Residencial Temporal

(Hotel)

Residencial Temporal

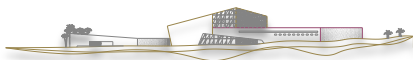
(Tiempos compartidos)

Unidades Equivalentes

Cada casa habitación equivale a una unidad, independientemente del tamaño y el número de habitaciones de la misma.

Para el caso de hotel, cada habitación equivale a una unidad, independientemente de los servicios con que cuenta el hotel.

Para el caso de tiempos compartidos, aplica el mismo criterio que para hotel, donde cada villa equivale a una unidad, sin importar los servicios con que cuente el desarrollo particular, ni el número de dueños.



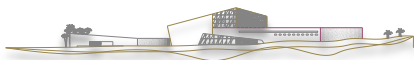
Residencial Temporal
(Propiedad fraccional)

Para la propiedad fraccional aplica el mismo criterio del residencial, sin importar el tamaño de la misma ni el número de dueños ni los servicios con que cuenta.

Recreación
Comercial y Servicios

Se refiere a aquellos clubes de golf, desarrollos deportivos, clubes de tenis o padel tenis, clubes de playa, muelles para embarcaciones y los que el Comité Técnico determine como de recreación para los residentes del Condominio Maestro o parte de éste. Cada una representa una unidad, sin importar el tamaño de la misma. Si dentro de la instalación deportiva o de recreación existen tiendas o comercios que no son especializados de la actividad propia de dicha instalación deportiva o de recreación, a juicio del Administrador del Condominio Maestro, se considerará una unidad por cada negociación, aplicando el mismo criterio que para el uso Comercial y Servicios.

Por cada 100 metros cuadrados o múltiplos de 100 metros cuadrados de construcción de piso de venta del área comercial, independientemente de la superficie de áreas de servicio, tapancos, bodegas y circulaciones, se considerará una unidad equivalente. Para el caso de locales e instalaciones destinadas a servicios, ya sea de los habitantes del Condominio Maestro o de alguna instalación propia del Desarrollo



EL OBJETO



EL NOMBRE

“LITIBÚ”

Término huichol que significa ***cantar de aves***. Su más inmediata referencia cultural se encuentra en el poblado cercano de Higuera Blanca (a 5 km), que en el pasado fuera un importante productor de aceite y en donde se puede participar de sus tradicionales festejos cívicos y religiosos.

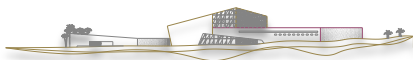
“BUSINESS”

Del inglés que significa ***negocios***. Palabra asignada para el nombre del proyecto haciendo referencia a su esencia misma, género del edificio y el segmento de mercado al que será dirigido el servicio.

“RESORT”

Complejo residencial turístico autónomo

Esta clasificación es asignada a un proyecto cuando sus instalaciones proporcionan alimentos, bebida, alojamiento, deportes, entretenimiento y compras, con la ventaja de que los clientes no tienen que abandonar el resort después de haber llegado.



“LITIBÚ BUSINESS RESORT” NAYARIT MÉXICO

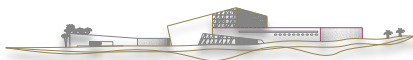
Integra los servicios de un lugar ideal para desarrollar actividades vinculadas al turismo de negocios y de incentivos donde se ofrece excelencia en experiencias de viaje y premio a logros profesionales con todas las comodidades de un hotel de gran lujo donde puede tenerse todo al alcance cuando así lo desee, apartándose del bullicio y en convivencia plena entre hombre y naturaleza.

Centro de negocios: Cuenta con un auditorio, salas de proyección, privados, salones de usos múltiples.

Zona de alojamiento: cuenta con suites equipadas lujosamente con las mejores vistas y comodidades.

Servicios al huésped: ofrece restaurants, gym, spas, salones de reunión, bar. Al alcance inmediato del huésped con servicio directo a las suites.

Zona recreativa: ofrece alternativas como espectáculos al aire libre que pueden ser disfrutados desde su alberca, área infantil, centro comercial, restaurant, bar, zona deportiva con prado de prácticas de golf, club de playa, pool bar, discoteca y playa privada.



EL SUJETO



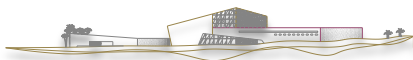
USUARIOS

HUESPED: En el conjunto el servicio es dirigido a un mercado muy exclusivo donde predomina la clase ejecutiva que es capaz de solventar el costo de los servicios ofrecidos, así como personas que son específicamente invitados a determinado evento o promoción. La estancia del usuario es muy variada toda vez que podrá haber desde huéspedes que permanezcan temporalmente en las suites, empresas que celebren convenciones y eventos en determinada fecha, usuarios del club de playa, discoteca, restaurant o eventos que se organicen dentro de las instalaciones y que podrán o no permanecer hospedados en el hotel.

PERSONAL ADMINISTRATIVO: Se encarga de la organización, relación y control del conjunto.

PERSONAL DE MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA: Se encargan de ofrecer mantenimiento y resguardo al edificio. Está compuesto por personal de mantenimiento, limpieza, jardinería y vigilancia.

EVENTUALES: Aquellas personas que interactúan esporádicamente en algún evento o espectáculo, algunos personajes son: artistas, actores, organizadores de eventos, técnicos de montaje, de iluminación, profesores, animadores, guías, alumnos, etc.



ANALOGIAS ARQUITECTONICAS



VELAS VALLARTA SUITE RESORT EN PUERTO VALLARTA MEXICO

Hospedaje.

Ubicado en diez acres de vegetación muy cerca de Marina Vallarta. Este hotel cuenta con 361 suites de 1, 2 y 3 recamaras. Todas las suites son Gran Turismo y cuentan con cocina totalmente equipada, terraza, sala, comedor, T.V. por cable, caja de seguridad, servi-bar y vista al mar.



Gastronomía.

Restaurant Andrea.

Restaurant La Ribera.

Aqua-Bar.

Lobby-Bar.

Eventos.

Salón Alejandra, con capacidad para 700 personas puede subdividirse en seis salones para juntas con una gran variedad de opciones en montajes con avanzada tecnología.

Servicios de Negocios: Salas de reunión con acceso a Internet, facilidades de video conferencia, servicios secretariales a pedido, fotocopiadores, servicios de envíos de fax, E-mail, etc.

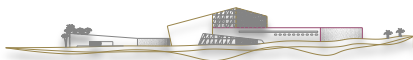
Servicio de Spa.

Gimnasio.

Salón de Belleza.

Conclusión:

Este espacio es uno de los mas lujosos y cercanos al proyecto, sus características se aproximan a el servicio que ofrecerá y es de gran importancia tomar como referencia para



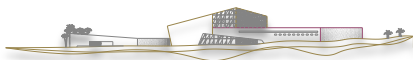
la determinación de los espacios necesarios en en desarrollo asi como también la forma y emplazamiento del edificio con respecto al terreno, orientación y remates visuales.



PARADISE VILLAGE BEACH RESORT AND SPA

Localizado en Nuevo Vallarta, en la Riviera Nayarit, en el límite de los estados de Nayarit y Jalisco.

Cuenta con 490 suites decoradas con grecas prehispánicas en las paredes, grabadas en los tapetes y presentes en las pinturas. Además de amenidades de lujo y muebles contemporáneos, todas las suites cuentan con estancia, baño de mármol así como una cocineta totalmente equipada.





HOTEL RIU CANCUN

4 restaurantes

4 bares

3 piscinas de agua dulce y piscina infantil

Jacuzzi, gratuito

Miniclub y parque infantil

"Renova Spa" de pago

Gimnasio, sauna y jacuzzi, gratuitos

Discoteca "Pacha"

Uso de ordenadores con acceso a Internet, de pago

Zona Wireless LAN, de pago



PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS

AREA HABITACIONAL

Junior suite

Máster suite

Suite presidencial

Área habitacional publica

Área de servicios al huésped.

Gimnasio

Spa

Salón de juegos

Bar

Área infantil

Tabaquería

Restaurante



ESTACIONAMIENTO

Motor lobby

ZONA PUBLICA

Lobby

Lobby bar

Recepción

Administración de hotel

Elevadores

CONCESIONES

Ropa

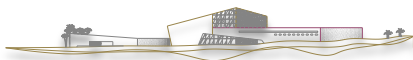
Farmacia

Telefonía

Computo

Tours

RESTAURANTE



CLUB DE PLAYA

Discoteca

Snack bar

Area infantil

Asoleadero

Espectáculos al aire

AREA DEPORTIVA

“Driving range” prados de golf para practicas

2 canchas de tennis

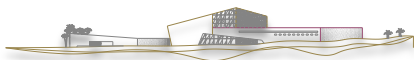
CENTRO DE NEGOCIOS

Auditorio

Salas de juntas

Convenciones

Usos múltiples

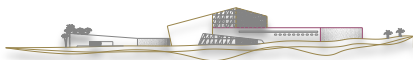


CONCLUSION

En general, el género de edificios destinados a hotel de gran lujo tienen un objetivo común al que se debe respaldar con espacios-forma adecuados e innovadores. Ofrecer al usuario la mayor calidad en el servicio con la comodidad y equipamiento necesario que brinde la mejor plusvalía y oportunidad de encontrar al alcance de la mano cualquier necesidad inmediata durante su estancia.

Arquitectónicamente cada uno de los edificios es diseñado con atención especial en ofrecer las mejores vistas aprovechando las características naturales del entorno, propiciando ambientes y rincones muy agradables a cada sentido del usuario.

Es importante explotar tanto el medio natural como el mismo edificio en su geometría, tecnología y comodidad para lograr un ambiente integral y de comunión con el espectáculo de formas, colores, sombras y sonidos.



CAPITULO III PROPUESTA

PROGRAMA ARQUITECTONICO DEFINITIVO

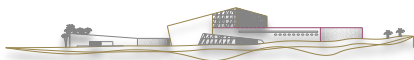
Diagrama de funcionamiento

Matriz de relaciones

Partido y zonificación

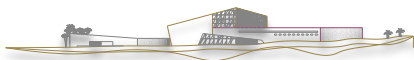
Concepto, forma y función

Análisis de espacios

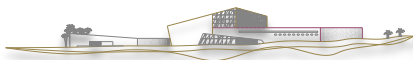


PROGRAMA ARQUITECTONICO DEFINITIVO

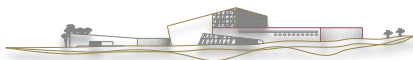
PROGRAMA ARQUITECTONICO DEFINITIVO "LITIBÚ BUSINESS RESORT"						
CLAVE	LOCAL	LARGO	ANCHO	AREA	UNIDADES	TOTAL
1.1	ESTACIONAMIENTO					
1.1.1	HUESPEDES	*	*	2750	1	2750
1.1.2	PERSONAL	*	*	850	1	850
1.1.3	TOURS	*	*	500	1	500
1.1.4	PROVEEDORES	*	*	600	1	600
2.1	CENTRO DE NEGOCIOS					
2.1.1	LOBBY	30	10	300	1	300
2.1.2	VESTIBULO	19	8	152	1	152
2.1.3	PRIVADO	3	6	18	3	54
2.1.4	SALA DE JUNTAS	9.8	12	117.6	2	235.2
2.1.5	BAR	*	*	24.3	1	24.3
2.2	ESPECTACULOS					
2.2.1	ESCENARIO	18	9	162	1	162
2.2.2	AREA DE MESAS	*	*	150	1	150
2.2.3	BODEGA	9.5	19.4	184.3	1	184.3
2.3	CIRCULACIONES VERTICALES					
2.3.1	ELEVADOR	2.7	2.5	6.75	3	20.25
2.3.2	ESCALERA	*	*	50	1	50
2.4	USOS MULTIPLES					
2.4.1	SALON DIANA	20	20	400	1	400
2.4.2	SALON ALEJANDRA	40	20	800	1	800
2.5	AUDITORIO					
2.5.1	SANITARIOS	20	9	180	1	180
2.5.2	SNACK BAR	20	16	320	1	320
2.5.3	VESTIBULO	11	18	198	1	198
3.1	ADMINISTRACION					
3.1.1	GERENCIA	6	10	60	1	60
3.1.2	SALA DE JUNTAS	6	10	60	1	60
3.1.3	ADMINISTRADOR	3	9	27	1	27
3.1.4	RESERVACIONES	3	8	24	1	24
3.1.5	RECURSOS HUMANOS	3	7	21	1	21
3.1.6	SECRETARIAL	6	13	78	1	78
3.1.7	SALA DE ESPERA	5	10	50	1	50
3.1.8	SERVICIO MEDICO	6	10	60	1	60
3.1.9	CABINAS TELEFONICAS	6	1	6	1	6
3.1.10	SANITARIOS	5	10	50	2	100
3.2	LOBBY					
3.2.1	FRONT DESK	5	10	50	1	50
3.2.2	LOBBY BAR	5	15	75	1	75
3.2.3	CAVA	5	8	40	1	40



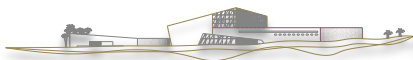
CLAVE	LOCAL	LARGO	ANCHO	AREA	UNIDADES	TOTAL
4.1	EDIFICIO PRINCIPAL					
4.1.1	VESTIBULO	*	*	50	1	50
4.1.2	ELEVADOR	3	3	9	3	27
4.1.3	CIRCULACIONES			0	1	0
4.1.4	CASA DE MAQUINAS	10	40	400	1	400
4.2	SERVICIOS AL HUESPED					
4.2.1	ELEVADOR	3	3	9	3	27
4.2.2	GYM			0	1	0
4.2.3	SPA			0	1	0
4.2.4	RESTAURANT			0	1	0
4.2.5	SERVICIO DE HABITACIONES			0	1	0
4.2.6	GUARDARROPA			0	1	0
PROGRAMA ARQUITECTONICO DEFINITIVO "LITIBÚ BUSINESS RESORT"						
CLAVE	LOCAL	LARGO	ANCHO	AREA	UNIDADES	TOTAL
4.2.7	LAVANDERIA			0	1	0
4.3	JUNIOR SUITE					
4.3.1	VESTIBULO	*	*	10	1	10
4.3.2	TOILET	*	*	4	1	4
4.3.3	DESAYUNADOR	*	*	12.3	1	12.3
4.3.4	COMEDOR	*	*	12.5	1	12.5
4.3.5	ESTANCIA	*	*	16.3	1	16.3
4.3.6	RECAMARA	*	*	19.8	1	19.8
4.3.7	BAÑO-VESTIDOR	*	*	14	1	14
4.3.8	WC	*	*	4	1	4
4.3.9	TERRAZA	*	*	17.3	1	17.3
4.4	MASTER SUITE					
4.4.1	VESTIBULO	*	*	10	1	10
4.4.2	TOILET	*	*	4	1	4
4.4.3	DESAYUNADOR	*	*	7.5	1	7.5
4.4.4	COCINA	*	*	24.5	1	24.5
4.4.5	COMEDOR	*	*	13.5	1	13.5
4.4.6	ESTANCIA	*	*	19.5	1	19.5
4.4.7	TERRAZA 1	*	*	17.3	1	17.3
4.4.8	RECAMARA PRINCIPAL	*	*	19.8	1	19.8
4.4.9	BAÑO-VESTIDOR	*	*	18	1	18
4.4.10	WC	*	*	4	1	4
4.4.11	TERRAZA 2	*	*	9.5	1	9.5
4.4.12	RECAMARA 2	*	*	17.9	1	17.9
4.4.13	BAÑO	*	*	9.7	1	9.7
4.4.14	ESCALERA	1.2	4	4.8	1	4.8



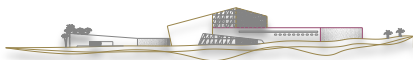
4.5	SUITE PRESIDENCIAL			0	1	0
4.5.1	SALA DE ESPERA	*	*	13.2	1	13.2
4.5.2	DESPACHO	*	*	10.9	1	10.9
4.5.3	VESTIBULO	*	*	14.3	1	14.3
4.5.4	TOILET	*	*	4	1	4
4.5.5	DESAYUNADOR	*	*	7.5	1	7.5
4.5.6	COCINA	*	*	24.5	1	24.5
4.5.7	COMEDOR	*	*	25	1	25
4.5.8	ESTANCIA	*	*	19.5	1	19.5
4.5.9	ESTUDIO	*	*	15.3	1	15.3
4.5.10	SALA DE T.V	*	*	24.8	1	24.8
4.5.11	RECAMARA PRINCIPAL	*	*	19.8	1	19.8
4.5.12	RECAMARA 2 CON BAÑO	*	*	28	1	28
4.5.13	BAÑO-VESTIDOR	*	*	18	1	18
4.5.14	WC	*	*	4	1	4
4.5.15	GYM	*	*	39.8	1	39.8
4.5.16	TOILET	*	*	4	1	4
4.5.17	ALBERCA	5.6	8.06	45.136	1	45.136
4.5.18	ESCALERA	1.2	8.06	9.672	1	9.672
4.5.19	ASOLEADERO	*	*	80	1	80
5.1	CONCESIONES					
5.1.1	ARTICULOS DEPORTIVOS	*	*	67.34	1	67.34
5.1.2	FARMACIA	8	4	32	1	32
5.1.3	SOUVENIRS	4	4	16	2	32
5.1.4	TELEFONIA	4	4	16	1	16



PROGRAMA ARQUITECTONICO DEFINITIVO "LITIBÚ BUSINESS RESORT"						
CLAVE	LOCAL	LARGO	ANCHO	AREA	UNIDADES	TOTAL
5.1.5	FOTOGRAFIA	4	4	16	1	16
5.1.6	COMPUTO	4	4	16	1	16
5.1.7	RENTA DE AUTOMOVILES	4	4	16	1	16
5.1.8	SALON DE BELLEZA	8	12	96	1	96
5.1.9	AGENCIA DE VIAJES	8	4	32	1	32
5.1.10	DULCERIA	8	4	32	1	32
5.1.11	TABAQUERIA	8	4	32	1	32
6.1	RESTAURANT					
6.1.1	RECEPCION	4	4	16	1	16
6.1.2	CABINAS TELEFONICAS	8	2	16	1	16
6.1.3	BARRA	5	3	15	1	15
6.1.4	AREA DE MESAS	20	12	240	1	240
6.1.5	SANITARIOS	8	5	40	1	40
6.1.6	COCINA	8	8	64	1	64
6.1.7	LOZA	4	2	8	1	8
6.1.8	BODEGA	4	4	16	1	16
6.1.9	FRIGORIFICO	4	4	16	1	16
6.1.10	BAÑOS PERSONAL	4	6	24	1	24
6.1.11	COMEDOR	6	8	48	1	48
6.1.12	ADMINISTRADOR	4	6	24	1	24
6.1.13	PRIVADO CHEFF	4	6	24	1	24
6.1.14	SKY BAR	6	8	48	1	48
6.1.15	TERRAZA	*	*	530	1	530
7.1	CLUB DE PLAYA					
7.1.1	ALBERCA/ACUARIO	*	*	1217	1	1217
7.1.2	POOL BAR	*	*	310	1	310
7.1.3	CAVA	*	*	7	1	7
7.1.4	BAR	*	*	65	1	65
7.1.5	COCINA	*	*	38	1	38
7.1.6	ALMACEN	*	*	20	1	20
7.1.7	BAÑOS	*	*	76	1	76
7.1.8	LAVAMANOS	*	*	34	1	34
7.1.9	REGADERAS	*	*	37	1	37
7.1.10	AREA DE MESAS	*	*	300	1	300
7.1.11	ASOLEADERO	*	*	1600	1	1600
7.1.12	ARCO DE ACCESO A PLAYA	*	*	1077	1	1077
7.1.13	ACUARIO	*	*	50	1	50

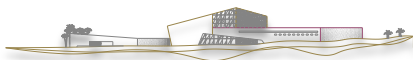


7.2	DISCOTECA					
7.2.1	VESTIBULO	8	16	128	1	128
7.2.2	SALA DE ESPERA	*	*	75	1	75
7.2.3	ANDADOR	*	*	94.7	1	94.7
7.2.4	BARRA	*	*	50	1	50
7.2.5	CAVA	4	5	20	1	20
7.2.6	BODEGA	4	5	20	1	20
7.2.7	CAMERINO	*	*	40	1	40
7.2.8	DJ	*	*	30	1	30
7.2.9	TAPANCO	*	*	121.5	1	121.5
7.2.10	VIP	*	*	48	1	48
7.2.11	ESCENARIO	*	*	126	1	126
7.2.12	AREA DE MESAS	*	*	200	1	200
PROGRAMA ARQUITECTONICO DEFINITIVO "LITIBÚ BUSINESS RESORT"						
CLAVE	LOCAL	LARGO	ANCHO	AREA	UNIDADES	TOTAL
7.2.13	BAÑOS	*	*	65	1	65
7.2.14	SALIDA DE EMERGENCIA	*	*	95	1	95
7.3	ESPECTACULOS AL AIRE LIBRE					
7.3.1	ESCENARIO	*	*	260	1	260
7.3.2	BUTACAS	*	*	180	1	180
7.4	ALBERCAS					
7.4.1	INFANTIL	*	*	141	1	141
7.4.2	ARENERO Y JUEGOS	*	*	670	1	670
7.4.3	CON VISTA A ESPECTACULOS	*	*	564	1	564
7.4.4	FOSA 10.0 MTS	*	*	1400	1	1400
7.5	PLAYA PRIVADA					
7.5.1	CAMASTROS	*	*	1800	1	1800
7.5.2	PALAPAS	*	*	1200	1	1200
8.1	SERVICIO INTERNO DE VEHICULOS					
8.1.1	VIALIDADES	*	*	1564	1	1564
8.1.2	ESTACIONAMIENTO	*	*	485	1	485
8.1.3	ISLA DE ABORDAJE	*	*	246	1	246
9.1	AREA DEPORTIVA					
9.1.1	"DRIVING RANGE"	*	*	5500	1	5500
9.1.2	CANCHA DE TENNIS	*	*	1200	1	1200
9.1.3	JARDIN DEL DEPORTE	*	*	400	1	400



DETERMINACION DE LA DEMANDA PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

DESTINO DEL EDIFICIO	DEMANDA	PROYECTO	TOTAL
HOTEL 5 ESTRELLAS	1 CAJON= 6 HABITAC	56 HAB.	9.333
CENTRO COMERCIAL	1 CAJON= 40M2 CONST.	385 M2	9.625
CENTROS DE ESPECTACULOS	1 CAJON= 15 ESPECT.	900 ESPECT.	60
	CAJONES REQUERIDOS		80
	CAJONES PROYECTO		100

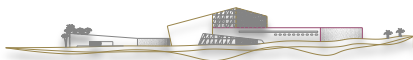


ANALISI DE ESPACIOS

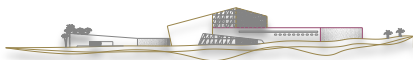
ANALISIS DE ESPACIOS ARQUITECTONICOS "LITIBÚ BUSINESS RESORT"		
CLAVE	LOCAL	MOBILIARIO Y EQUIPO
1.1	ESTACIONAMIENTO	
1.1.1	HUESPEDES	lamparas con fotocelda, depositos de basura,señalizacion.
1.1.2	PERSONAL	lamparas con fotocelda, depositos de basura,señalizacion.
1.1.3	TOURS	lamparas con fotocelda, depositos de basura,señalizacion.
1.1.4	PROVEEDORES	lamparas con fotocelda, depositos de basura,señalizacion.
2.1	CENTRO DE NEGOCIOS	
2.1.1	LOBBY	cabinas telefonicas, sillones de espera
2.1.2	VESTIBULO	
2.1.3	PRIVADO	escritorio, sillon gerencial, 2 sillones de visita, mesa de centro
2.1.4	SALA DE JUNTAS	mesa de sesiones, sillones ejecutivos.
2.1.5	BAR	cava, barra, bancos
2.2	ESPECTACULOS	
2.2.1	ESCENARIO	camerino
2.2.2	AREA DE MESAS	mesas para 4 personas, sillas
2.2.3	BODEGA	
2.3	CIRCULACIONES VERTICALES	
2.3.1	ELEVADOR	
2.3.2	ESCALERA	
2.4	USOS MULTIPLES	
2.4.1	SALON DIANA	equipo audiovisual, mamparas
2.4.2	SALON ALEJANDRA	equipo audiovisual, mamparas
2.5	AUDITORIO	
2.5.1	SANITARIOS	mingitorios, wc's lavabos
2.5.2	SNACK BAR	barra, refrigerador, plancha
2.5.3	VESTIBULO	
3.1	ADMINISTRACION	
3.1.1	GERENCIA	escritorio, sillon gerencial, 2 sillones de visita, mesa de centro
3.1.2	SALA DE JUNTAS	mesa de sesiones, sillones ejecutivos.
3.1.3	ADMINISTRADOR	escritorio, sillon gerencial, 2 sillones de visita, mesa de centro
3.1.4	RESERVACIONES	escritorio, sillon gerencial, 2 sillones de visita, mesa de centro
3.1.5	RECURSOS HUMANOS	escritorio, sillon gerencial, 2 sillones de visita, mesa de centro
3.1.6	SECRETARIAL	escritorio, sillas
3.1.7	SALA DE ESPERA	sillones, mesa de centro, revistero
3.1.8	SERVICIO MEDICO	escritorio, sillon gerencial, 2 sillones de visita, camilla
3.1.9	CABINAS TELEFONICAS	
3.1.10	SANITARIOS	mingitorios, wc's lavabos
3.2	LOBBY	
3.2.1	FRONT DESK	anaqules,caja fuerte, sillas barra de servicio
3.2.2	LOBBY BAR	mesas para 4 personas, sillas
3.2.3	CAVA	



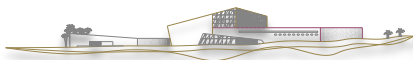
ANÁLISIS DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS "LITIBÚ BUSINESS RESORT"		
CLAVE	LOCAL	MOBILIARIO Y EQUIPO
4.1	EDIFICIO PRINCIPAL	
4.1.1	VESTIBULO	
4.1.2	ELEVADOR	
4.1.3	CIRCULACIONES	
4.1.4	CASA DE MAQUINAS	
4.2	SERVICIOS AL HUESPED	
4.2.1	ELEVADOR	
4.2.2	GYM	aparatos de pesas, escaladoras, bicicletas, elípticas, modulares
4.2.3	SPA	camastros, anaqueles, tinas, cámaras de bronceado, sillones
4.2.4	RESTAURANT	
4.2.5	SERVICIO DE HABITACIONES	fregaderos, anaqueles, lavadoras, ducto de ropa
4.2.6	GUARDARROPA	anaqueles
4.2.7	LAVANDERIA	lavadoras, secadoras, planchaduría
4.3	JUNIOR SUITE	
4.3.1	VESTIBULO	
4.3.2	TOILET	wc, lababo
4.3.3	DESAYUNADOR	barra, 3 bancos
4.3.4	COMEDOR	mesa para 4 personas, 4 sillas
4.3.5	ESTANCIA	sillon, sofa, love seat, mesa, pantalla
4.3.6	RECAMARA	cama king size, sillon, 2 buros, pantalla, 2 lavabo
4.3.7	BAÑO-VESTIDOR	cabina de baño, tina de hidromasaje
4.3.8	WC	wc, lababo
4.3.9	TERRAZA	mesa de intemperie, 4 sillas exteriores
4.4	MASTER SUITE	
4.4.1	VESTIBULO	
4.4.2	TOILET	wc, lababo
4.4.3	DESAYUNADOR	barra, 3 bancos
4.4.4	COCINA	parrilla, refrigerador, microondas,
4.4.5	COMEDOR	mesa para 4 personas, 4 sillas
4.4.6	ESTANCIA	sillon, sofa, love seat, mesa, pantalla
4.4.7	TERRAZA 1	mesa de intemperie, 4 sillas exteriores
4.4.8	RECAMARA PRINCIPAL	cama king size, sillon, 2 buros, pantalla, 2 lavabo
4.4.9	BAÑO-VESTIDOR	cabina de baño, tina de hidromasaje
4.4.10	WC	wc, lababo
4.4.11	TERRAZA 2	
4.4.12	RECAMARA 2	2camas individuales, buros, sillon
4.4.13	BAÑO	tina de hidromasaje, wc, regadera, lavabo
4.4.14	ESCALERA	



ANÁLISIS DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS "LITIBÚ BUSINESS RESORT"						
CLAVE	LOCAL	MOBILIARIO Y EQUIPO				
4.5	SUITE PRESIDENCIAL					
4.5.1	SALA DE ESPERA	sillones, mesa de centro, revistero				
4.5.2	DESPACHO	escritorio, sillón ejecutivo, librero, sillones de visita				
4.5.3	VESTIBULO	closet de visita				
4.5.4	TOILET	wc, lababo				
4.5.5	DESAYUNADOR	barra, 3 bancos				
4.5.6	COCINA	parrilla, refrigerador, microondas,				
4.5.7	COMEDOR	mesa para 4 personas, 4 sillas				
4.5.8	ESTANCIA	sillón, sofa, love seat, mesa, pantalla				
4.5.9	ESTUDIO	escritorio, sillón ejecutivo, librero				
4.5.10	SALA DE T.V	sala integral, pantalla, proyector				
4.5.11	RECAMARA PRINCIPAL	cama king size, sillón, 2 buroes, pantalla, 2 lavabo				
4.5.12	RECAMARA 2 CON BAÑO	2camas individuales, buroes, sillón				
4.5.13	BAÑO-VESTIDOR	cabina de baño, tina de hidromasaje				
4.5.14	WC	wc				
4.5.15	GYM	estacion modular, pesas, banda escaladora.				
4.5.16	TOILET	wc, lababo				
4.5.17	ALBERCA	toallero, regadera, alberca para sobreponer				
4.5.18	ESCALERA					
4.5.19	ASOLEADERO	camastros, sillas de intmperie, sombra de cristal filtrasol				
5.1	CONCESIONES					
5.1.1	ARTICULOS DEPORTIVOS	anaqueles, bodega, mostrador, bancas para clientes, probadores				
5.1.2	FARMACIA	anaqueles, mostrador				
5.1.3	SOUVENIRS	anaqueles, mostrador				
5.1.4	TELEFONIA	anaqueles, mostrador				
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DEFINITIVO "LITIBÚ BUSINESS RESORT"						
CLAVE	LOCAL	LARGO	ANCHO	AREA	UNIDADES	TOTAL
5.1.5	FOTOGRAFIA	anaqueles, mostrador				
5.1.6	COMPUTO	anaqueles, mostrador, sillones				
5.1.7	RENTA DE AUTOMOVILES	escritorio, sillón, mostrador, sillones				
5.1.8	SALON DE BELLEZA	camastros, anaqueles, tinas, camaras de bronceado,sillones				
5.1.9	AGENCIA DE VIAJES	escritorio, sillón, mostrador, sillones				
5.1.10	DULCERIA	anaqueles, mostrador				
5.1.11	TABAQUERIA	anaqueles, mostrador				



ANÁLISIS DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS "LITIBÚ BUSINESS RESORT"		
CLAVE	LOCAL	MOBILIARIO Y EQUIPO
6.1	RESTAURANT	
6.1.1	RECEPCION	barra, silla
6.1.2	CABINAS TELEFONICAS	barra, directorios
6.1.3	BARRA	bancos
6.1.4	AREA DE MESAS	mesas de 4 personas, sillas
6.1.5	SANITARIOS	
6.1.6	COCINA	parrillas, hornos, barra de preparacio, de presentacion
6.1.7	LOZA	
6.1.8	BODEGA	
6.1.9	FRIGORIFICO	
6.1.10	BAÑOS PERSONAL	
6.1.11	COMEDOR	mesas para 10 personas, sillas
6.1.12	ADMINISTRADOR	escritorio, sillón ejecutivo, librero, sillones de visita
6.1.13	PRIVADO CHEFF	escritorio, sillón ejecutivo, librero, sillones de visita
6.1.14	SKY BAR	sillas, mesas de intemperie
6.1.15	TERRAZA	
7.1	CLUB DE PLAYA	
7.1.1	ALBERCA/ACUARIO	camastros, sillas y mesas
7.1.2	POOL BAR	mesas de 4 personas, sillas
7.1.3	CAVA	
7.1.4	BAR	bancos
7.1.5	COCINA	parrilla, refrigerador, microondas,
7.1.6	ALMACEN	
7.1.7	BAÑOS	
7.1.8	LAVAMANOS	
7.1.9	REGADERAS	toalleros
7.1.10	AREA DE MESAS	
7.1.11	ASOLEADERO	
7.1.12	ARCO DE ACCESO A PLAYA	
7.1.13	ACUARIO	



PROGRAMA ARQUITECTONICO DEFINITIVO "LITIBÚ BUSINESS RESORT"						
CLAVE	LOCAL	LARGO	ANCHO	AREA	UNIDADES	TOTAL
7.2	DISCOTECA					
7.2.1	VESTIBULO					
7.2.2	SALA DE ESPERA	sillones, mesa de centro, revistero				
7.2.3	ANDADOR					
7.2.4	BARRA	bancos				
7.2.5	CAVA					
7.2.6	BODEGA					
7.2.7	CAMERINO	cama, sillón, tocador, closet				
7.2.8	DJ	tornamesa				
7.2.9	TAPANCO					
7.2.10	VIP	sillón, sofá, love seat, mesa, pantalla				
7.2.11	ESCENARIO					
7.2.12	AREA DE MESAS	mesas de 4 personas, sillas				
7.2.13	BAÑOS					
7.2.14	SALIDA DE EMERGENCIA					
7.3	ESPECTACULOS AL AIRE LIBRE					
7.3.1	ESCENARIO					
7.3.2	BUTACAS					
7.4	ALBERCAS					
7.4.1	INFANTIL					
7.4.2	ARENERO Y JUEGOS					
7.4.3	CON VISTA A ESPECTACULOS					
7.4.4	FOSA 10.0 MTS					
7.5	PLAYA PRIVADA					
7.5.1	CAMASTROS					
7.5.2	PALAPAS					
8.1	SERVICIO INTERNO DE VEHICULOS					
8.1.1	VIALIDADES					
8.1.2	ESTACIONAMIENTO					
8.1.3	ISLA DE ABORDAJE					
9.1	AREA DEPORTIVA					
9.1.1	"DRIVING RANGE"					
9.1.2	CANCHA DE TENNIS					
9.1.3	JARDIN DEL DEPORTE					

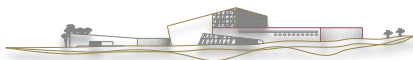
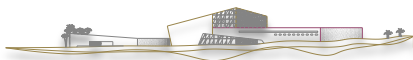
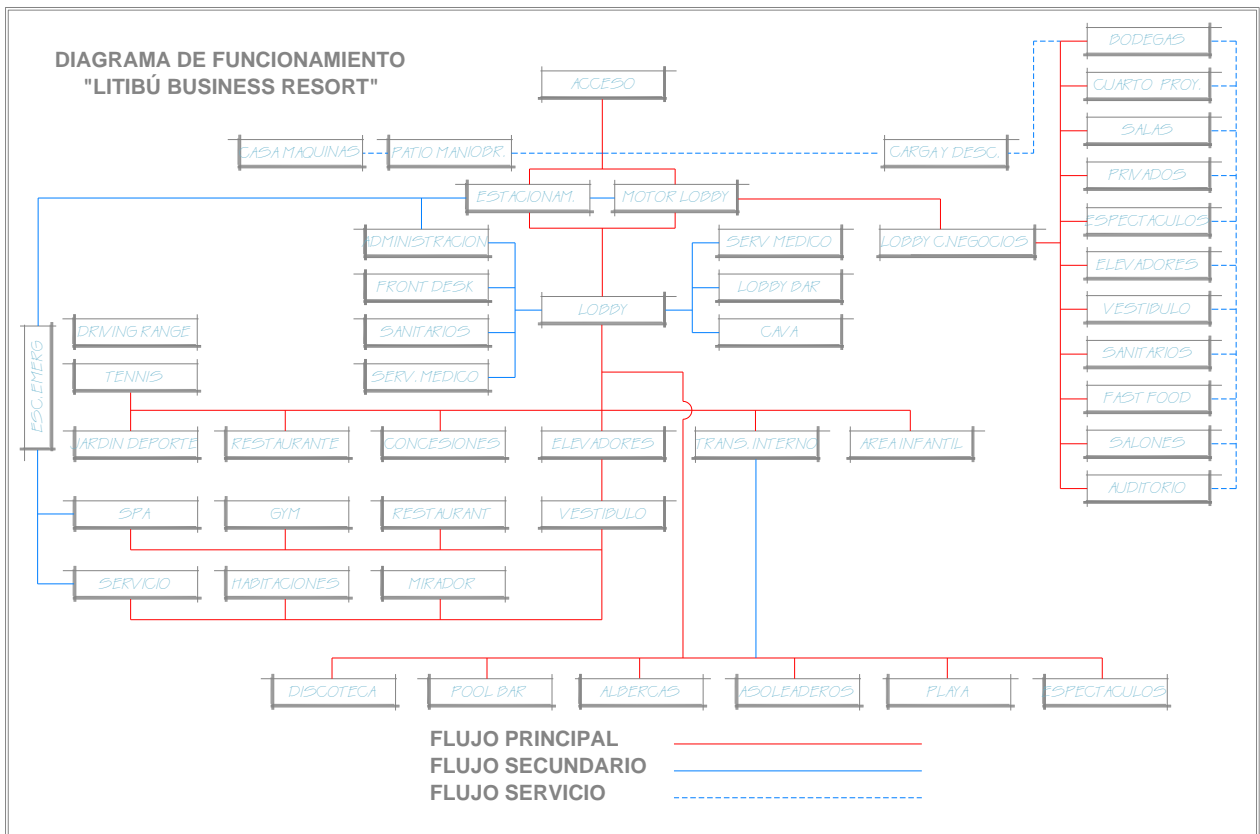
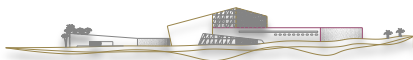
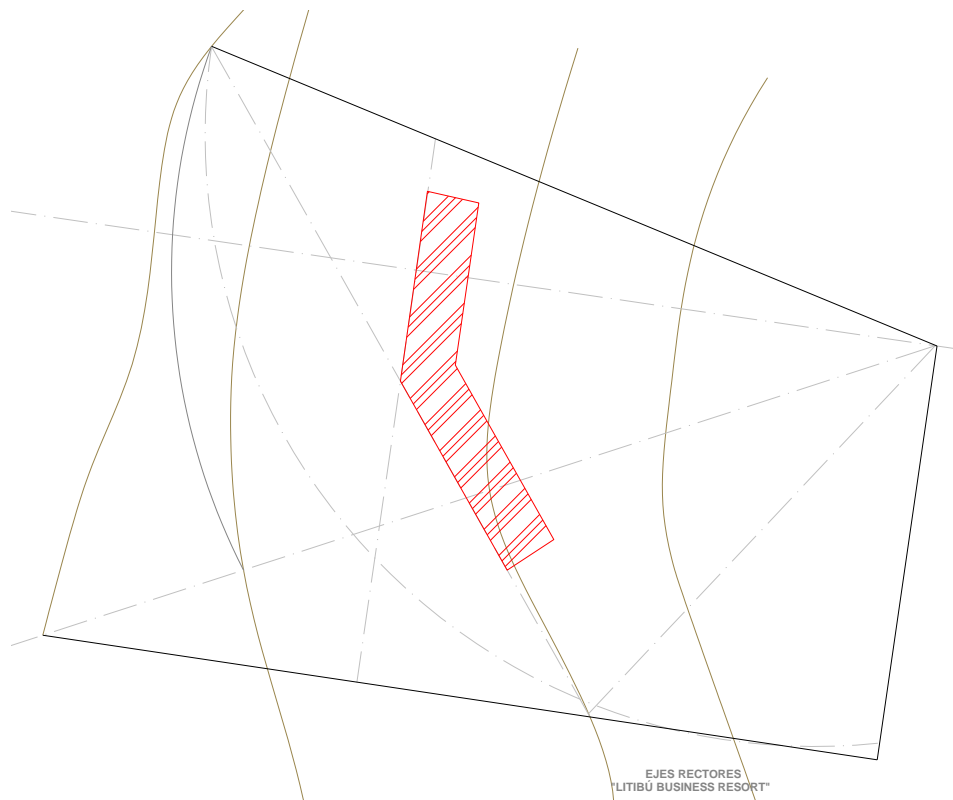


DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO (CONJUNTO)



PARTIDO

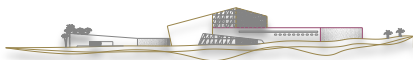
A partir de ejes rectores obtenidos en trazos rectos y curvos a partir de puntos clave localizados dentro del predio gracias a su geometría y aprovechando a su vez las curvas de nivel en plano. Así se logra emplazar los volúmenes logrando un conjunto integrado al entorno.



ZONIFICACION

Se determinaron 5 principales áreas que tienen fines o actividades distintas dentro del conjunto y que a su vez engloban sub-actividades en cada una de ellas. Zona privada, servicios, recreativa, publica, administración.

Fueron distribuidas en su mejor ubicación para satisfacer al diseño con la mejor orientación, asoleamiento, ventilación natural y funcionamiento integral del conjunto.



CONCEPTO FORMA Y FUNCION

La integración del proyecto al entorno y su perfil con trazos curvos y rectos dando como resultado un “*desorden ordenado*” que obedece a la función del proyecto.



El canto del ave, da significado al nombre de la playa, los colores cálidos en sus atardeceres, los sonidos de la flora y fauna así como el ritmo y formas en el oleaje del océano.

Valores que son asociados al “*ave de fuego*” que además por su misticismo es reflejada en el exclusivo servicio que se ofrecerá en el conjunto.

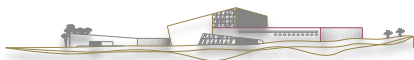
La abstracción de formas y valores para ser retomados en el proyecto traen como resultado el Concierto de formas, sombras y colores que brinda la comunión entre la naturaleza y la geometría de los volúmenes en el conjunto.



CAPITULO IV PROYECTO EJECUTIVO

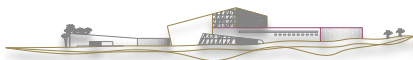
RELACION DE PLANOS

MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTONICA

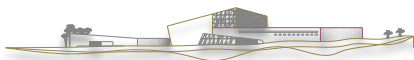


RELACION DE PLANOS

RELACION DE PLANOS "LITIBU BUSINESS RESORT"		
N° PLANO	NOMBRE DE PLANO	CLAVE
1.00	LOCALIZACION URBANA	U01
2.00	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	TOP01
3.00	PLANTA DE CONJUNTO	ARQ01
4.00	PLANTA ARQUITECTONICA DE ACCESO	ARQ02
5.00	PLANTA BAJA LOBBY	ARQ03
6.00	PLANTA DE SERVICIOS	ARQ04
7.00	PLANTA DE SERVICIOS AL HUESPED	ARQ05
8.00	PLANTA ARQUITECTONICA "JUNIOR SUITES"	ARQ06
9.00	PLANTA BAJA ARQUITECTONICA "MASTER SUITES"	ARQ07
10.00	PLANTA ALTA ARQUITECTONICA "MASTER SUITES"	ARQ08
11.00	PLANTA ARQUITECTONICA " SUITES PRESIDENCIAL"	ARQ09
12.00	PLANTA DE AZOTEAS	ARQ10
13.00	CORTES	ARQ11
14.00	ALZADOS	ARQ12
15.00	ALZADOS	ARQ13
16.00	PROPUESTA ESTRUCTURAL DE CONJUNTO	ES01
17.00	PROPUESTA DE CIMENTACION	ES02
18.00	PROPUESTA DE ENTREPISOS	ES03
19.00	PLANO ESTRUCTURAL DE DETALLES	ES04
20.00	PROPUESTA HIDRAULICA DE CONJUNTO	HID01
21.00	PROPUESTA HIDRAULICA HABITACIONES TIPO	HID02
22.00	INSTALACION HIDRAULICA ISOMETRICO Y DETALLES	HID03
23.00	PROPUESTA SANITARIA DE CONJUNTO	SAN01
24.00	PROPUESTA SANITARIA HABITACIONES TIPO	SAN02
25.00	INSTALACION SANITARIA ISOMETRICO Y DETALLES	SAN03
26.00	PROPUESTA PARA AGUA PLUVIAL DE CONJUNTO	PL01
27.00	INSTALACION DE AGUA PLUVIAL DETALLES	PL02
28.00	PROPUESTA ELECTRICA HABITACIONES TIPO. CONTACTOS	ELE01
29.00	PROPUESTA ELECTRICA HABITACIONES TIPO. LAMPARAS	ELE02
30.00	INSTALACION ELECTRICA DETALLES	ELE03
31.00	AIRE ACONDICIONADO. CASA DE MAQUINAS	AAC01
32.00	AIRE ACONDICIONADO HABITACIONES TIPO	AAC02
33.00	AIRE ACONDICIONADO DETALLES	AAC03
34.00	ACABADOS. PLANTA DE ACCESO LOBBY	AC01
35.00	ACABADOS. HABITACIONES TIPO	AC02



PROYECTO ARQUITECTONICO

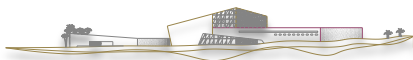


MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

“Litibú Business Resort” Nayarit México, ubicado en el corredor turístico San Blas-Compostela es un complejo turístico que se compone de un imponente elemento vertical destinado a la zona de hospedaje y sus servicios inmediatos que sobresale de elementos de menor altura emplazados horizontalmente en la totalidad de la extensión del terreno adquiriendo el esquema de la zona donde se tienen acantilados que rompen drásticamente con su entorno lo que se puede observar desde cualquier ángulo de alrededor del conjunto.

El acceso vehicular al desarrollo nos conduce al motor lobby donde se llega a un vestíbulo exterior que divide los servicios del centro de negocios y el hotel.

El acceso al centro de negocios se enmarca con una estructura metálica con cristales filtrados para cubrir de los rayos del sol al exterior del edificio y a su vez permitir el paso de luz e iluminar el espacio. Dentro del edificio se encuentra un gran vestíbulo que nos invita a las salas y privados equipados con servicios de telefonía, audio, video proyección, iluminación, ambientación, voz y datos e internet inalámbrico ofreciendo el ambiente propicio para actividades vinculadas a los negocios y congresos. Una propuesta muy interesante para la organización de congresos e incentivos laborales envuelta en las comodidades del complejo y los atractivos naturales de la playa, clima y vegetación. Así también cuenta con dos salones de usos múltiples con capacidad de hasta 250 personas cada uno; un auditorio cerrado para eventos.



El acceso al hotel hace un recorrido a lo largo de un eje transversal al conjunto que puede ir directamente del acceso a la playa; al arribar al motor lobby se encuentra el pórtico de acceso cubierto por una estructura metálica y cristales traslucidos pasando a través de un puente sobre de un espejo de agua en el interior del edificio donde encontramos el área administrativa del hotel, servicio médico y el lobby bar a mano derecha e izquierda respectivamente. Así llegar hasta el lobby y el “front desk”, área de recepción y registro desde donde ya se pueden observar las áreas públicas del desarrollo y la playa.

Directamente se comunican con el núcleo de elevadores panorámicos que nos conducen a los 7 niveles de cada uno de los 2 volúmenes de habitaciones y de donde a sus laterales se disfruta de una amplia vista de toda la bahía desde punta de mita hasta Puerto Vallarta. También se puede pasar directamente al área de concesiones que ofrece: agencia de viajes, renta de automóviles, farmacia, tabaquería, fotografía y ropa.

En seguida del volumen anterior, se encuentra el restaurante principal del conjunto con acceso desde el lobby para dar servicio al público en general con capacidad para 120 personas y terraza con “sky-bar”.

Frente a estos dos últimos y paralelo a la playa se encuentra el “club de playa” que es un área de recreación combinada con servicio de alberca con “pool-bar”, regaderas, asoleadero privado desde donde se puede apreciar la vasta extensión de playa y mar del pacífico mexicano. El “pool-bar” está cubierto por una estructura de madera y hojas de palmera que dan forma de la misma tomando así la imagen del entorno. Cuenta con área de regaderas, toallas y baños.

Existe una discoteca con capacidad de 300 personas que encuentra su vestíbulo de acceso enmarcado por el paso directo a la playa y un gran acuario de 20 m de largo y 3 de altura donde se observan especies de la zona.

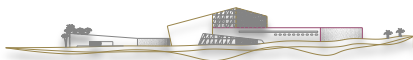
El área recreativa cuenta con una infantil que es vista desde cualquier punto del desarrollo; cuenta con arenero, chapoteadero y 2 albercas familiares, cuentan con un área de 2 jacuzzi



El hotel cuenta con 28 junior suites de 87 m², 14 máster suites de 126 m² y dos suites presidenciales con alberca propia y acceso restringido; todas gozan de la mas privilegiada vista y dominio tanto del conjunto como de la bahía desde punta de mita hasta Puerto Vallarta.

También cuenta con su propia área de servicios tales como lavandería cocina general, talleres de mantenimiento, casa de maquinas, patio de maniobras y dos estacionamientos con capacidad de 50 automóviles cada uno.

Los medios de confort que se ofrecen en todo el desarrollo son: agua potable fría y caliente, energía eléctrica, sistema de audio y video, telefonía, red inalámbrica de internet, seguridad de chapas con tarjetas, sistema de protección contra incendio, aire acondicionado y ventilación e iluminación natural en todas las habitaciones y demás áreas.



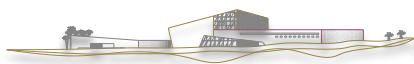
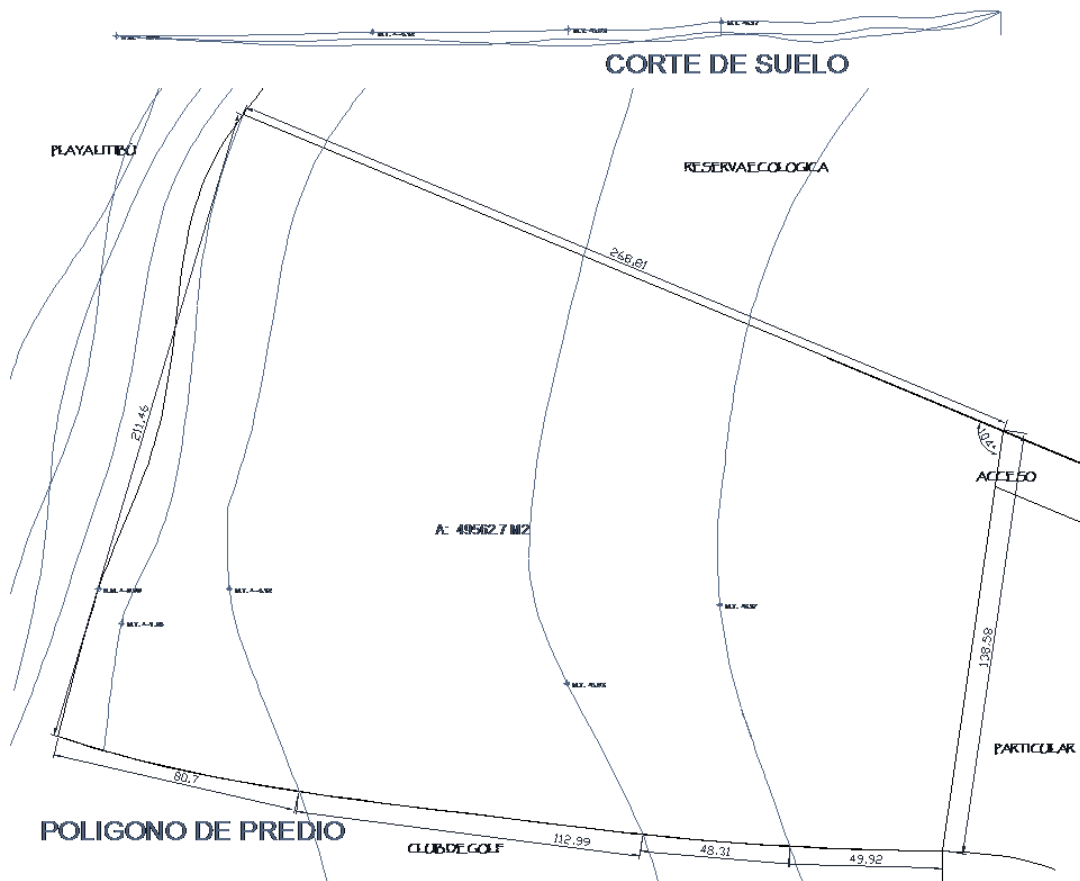
PROYECTO ARQUITECTONICO



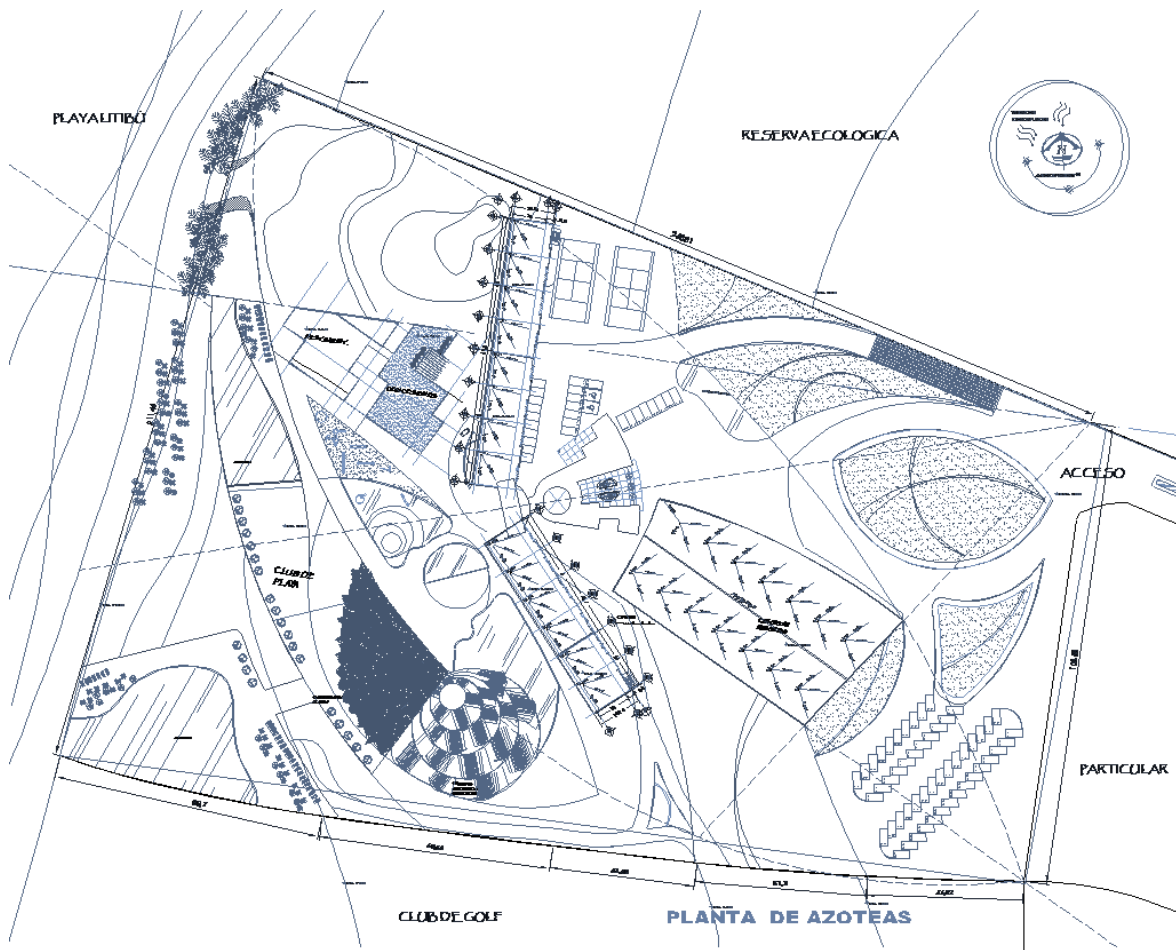
LOCALIZACION URBANA



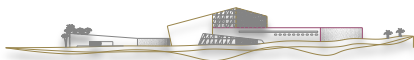
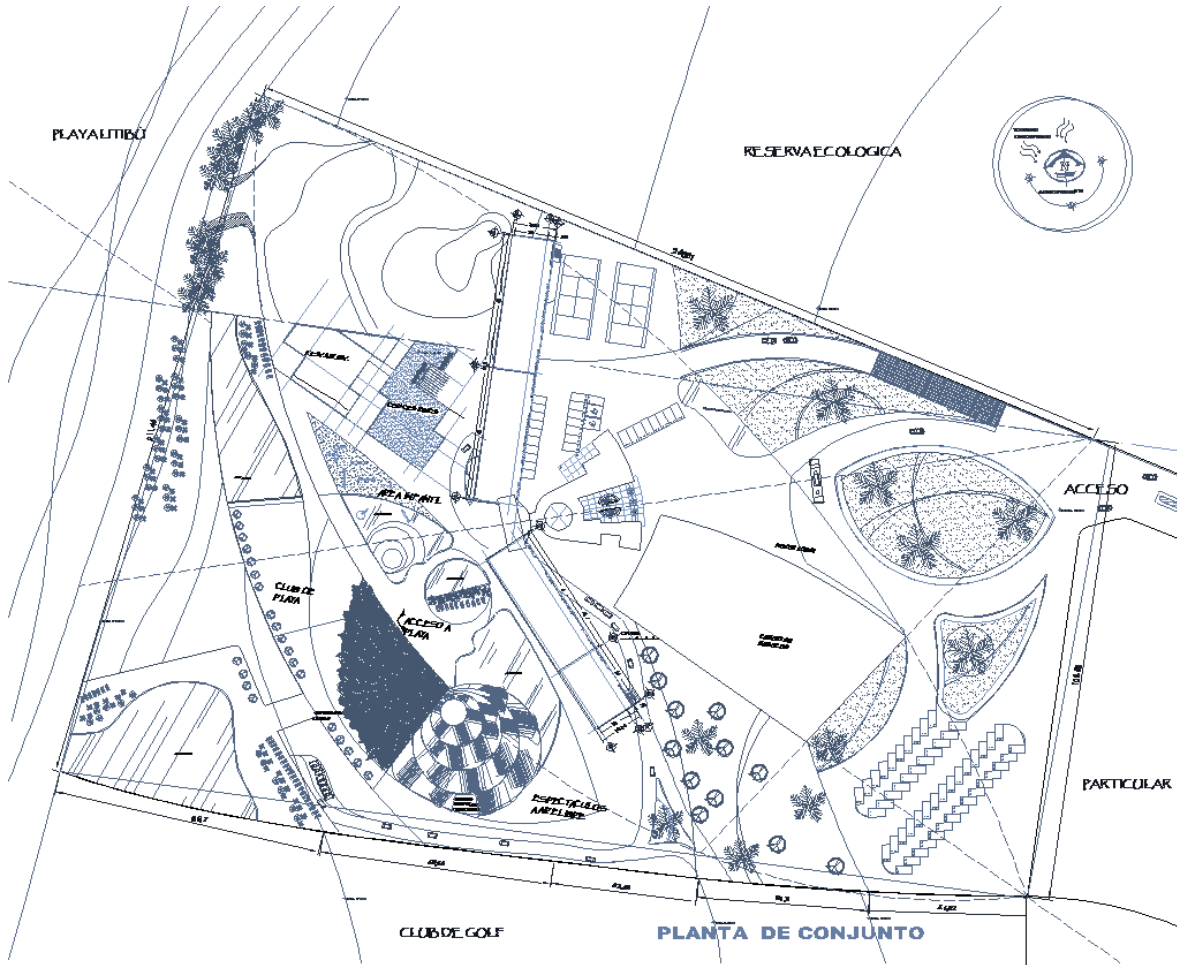
(TERRENO) LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO



PLANTA DE AZOTEAS



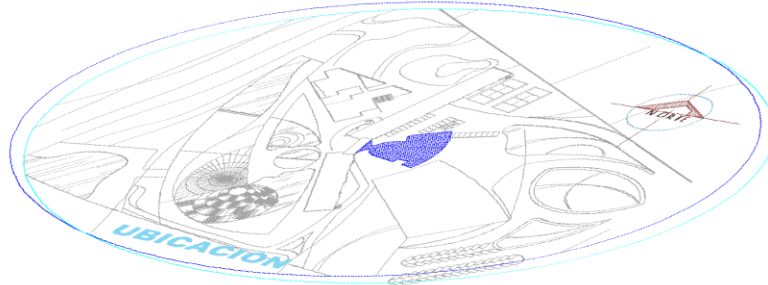
PLANTA DE CONJUNTO



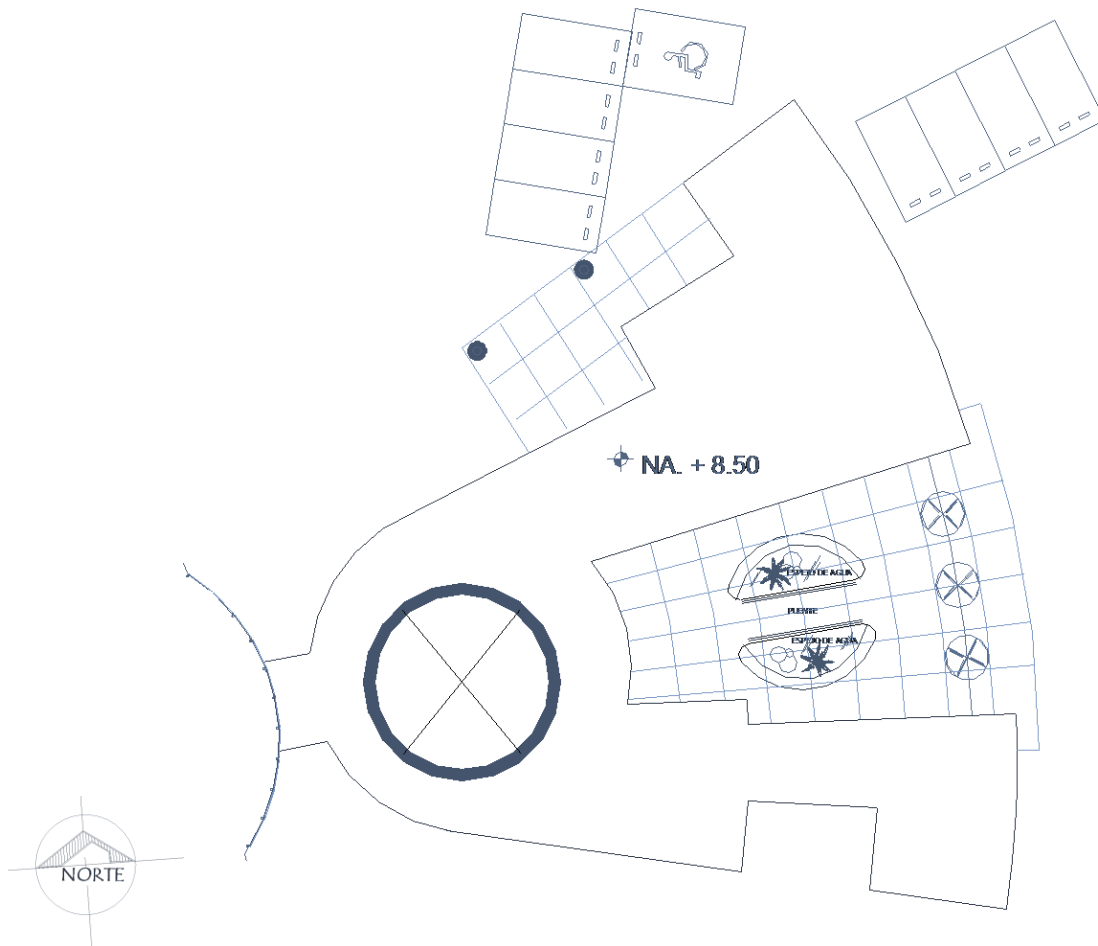
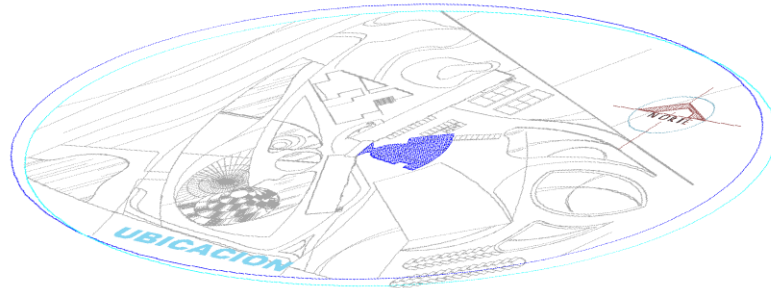
RENDER (CONJUNTO)



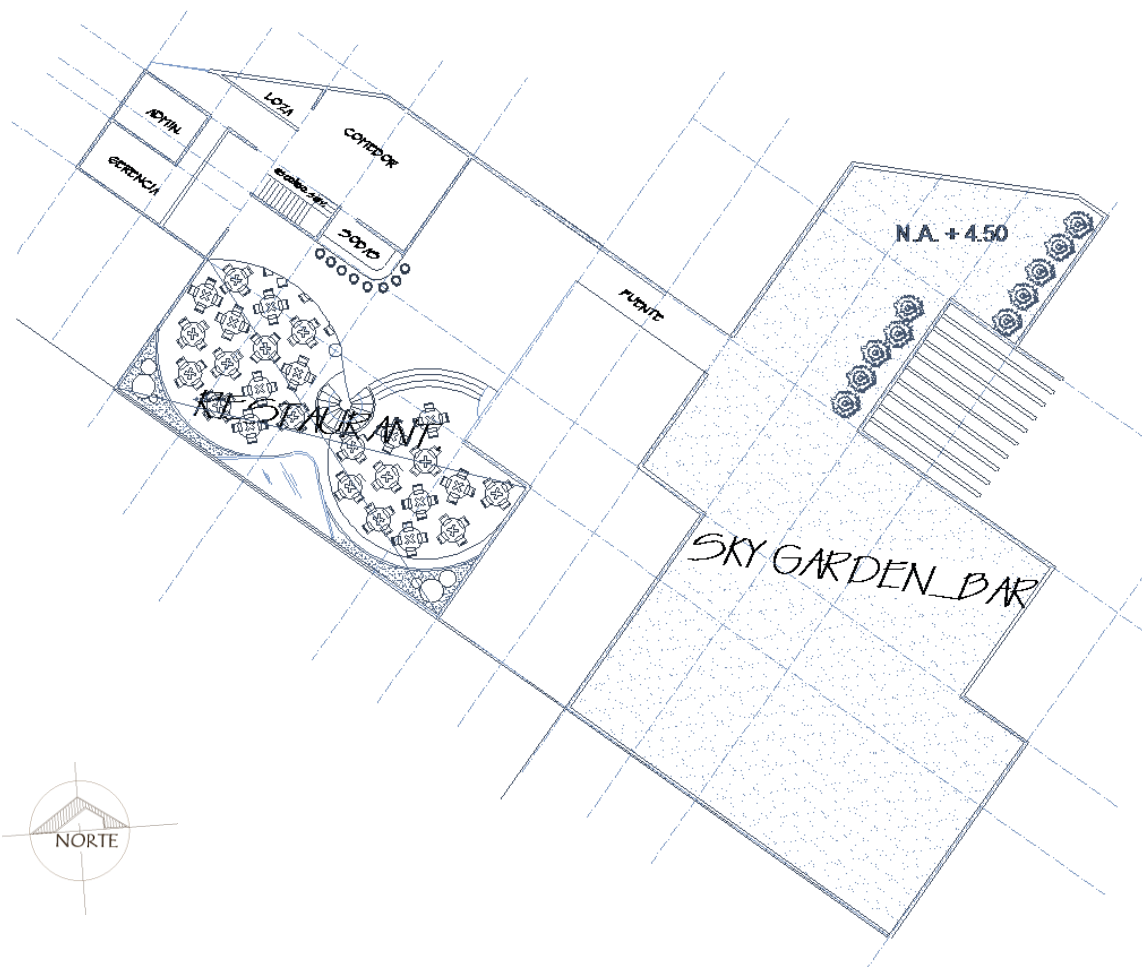
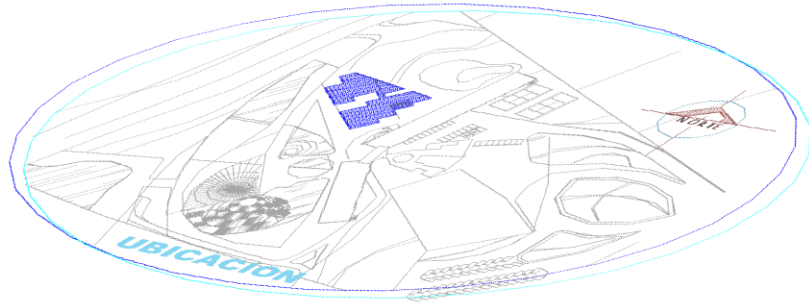
PLANTA BAJA (ACCESO PRINCIPAL)



PLANTA AZOTEA (ACCESO PRINCIPAL)



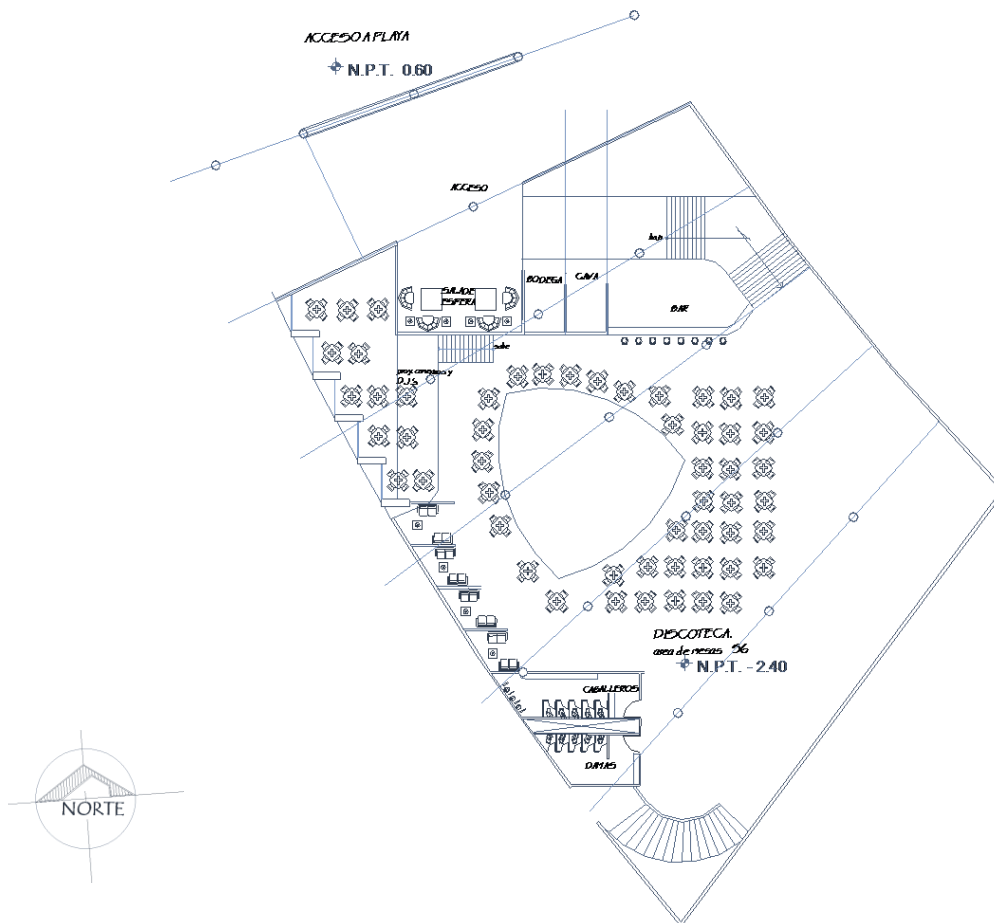
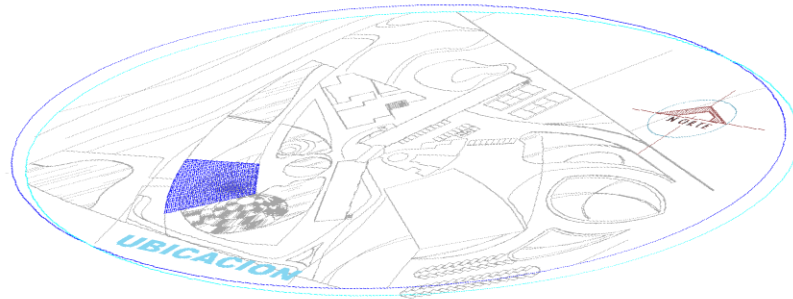
PLANTA ALTA RESTAURANT (SKY GARDEN_BAR)



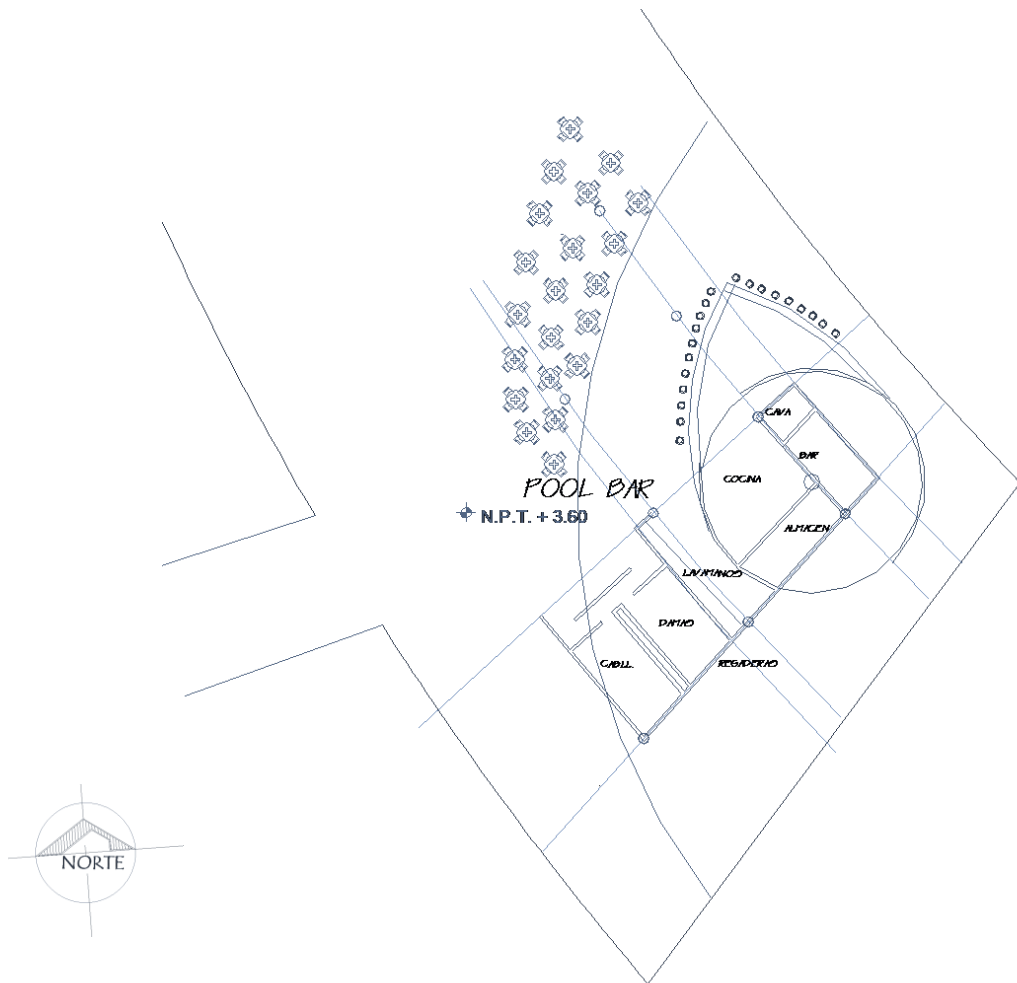
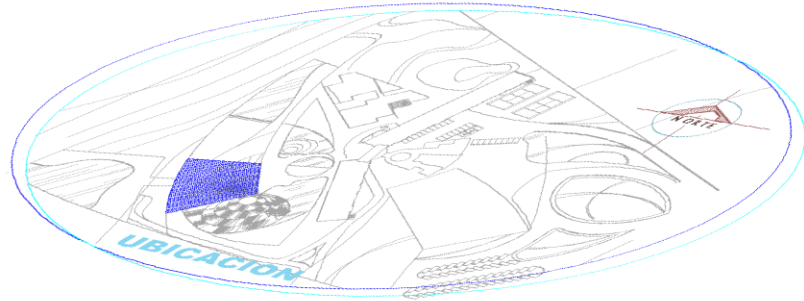
RENDER (AZOTEA RESTAURANTE)



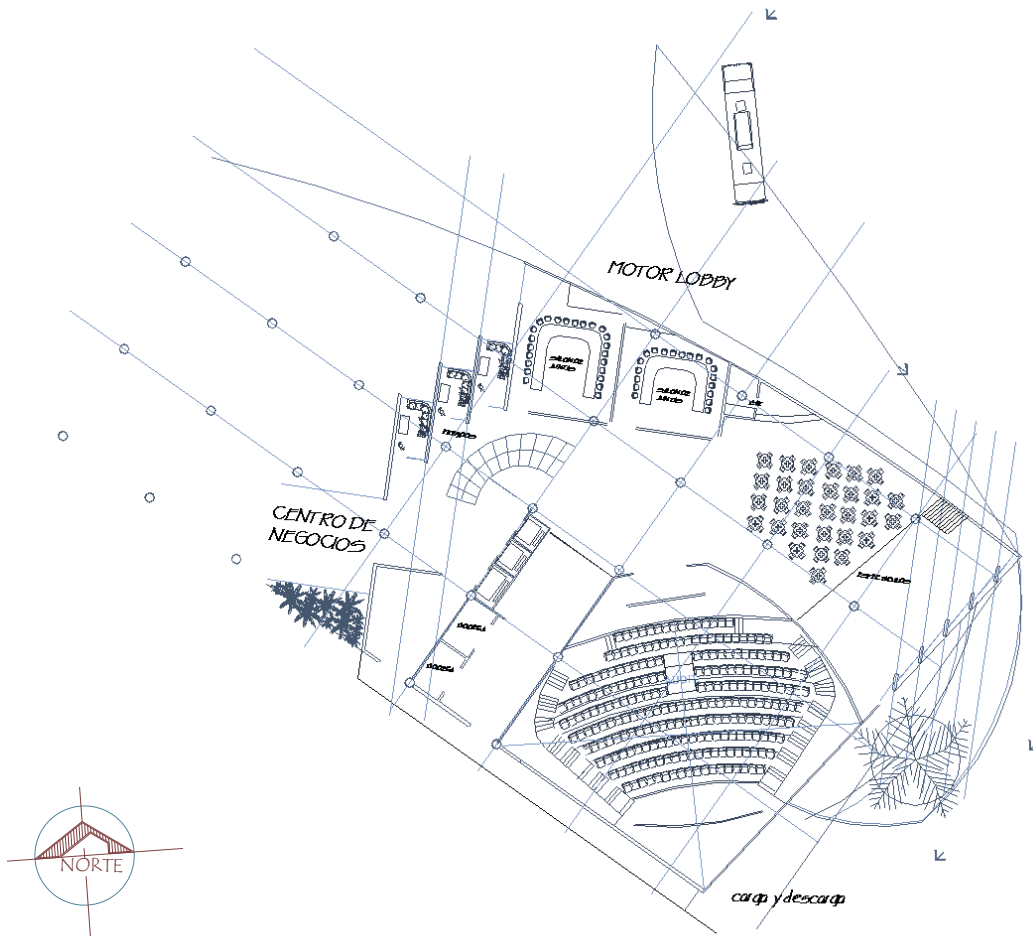
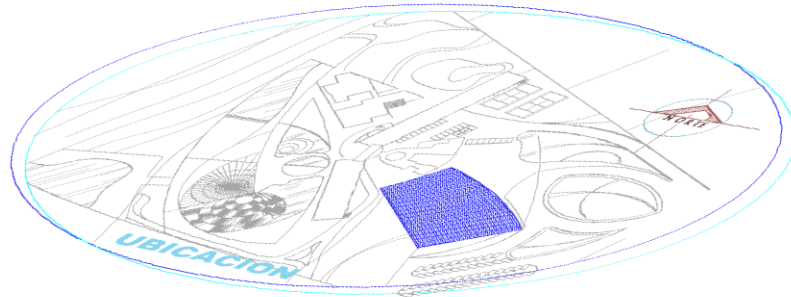
PLANTA SOTANO (DISCOTECA 300 PERSONAS)



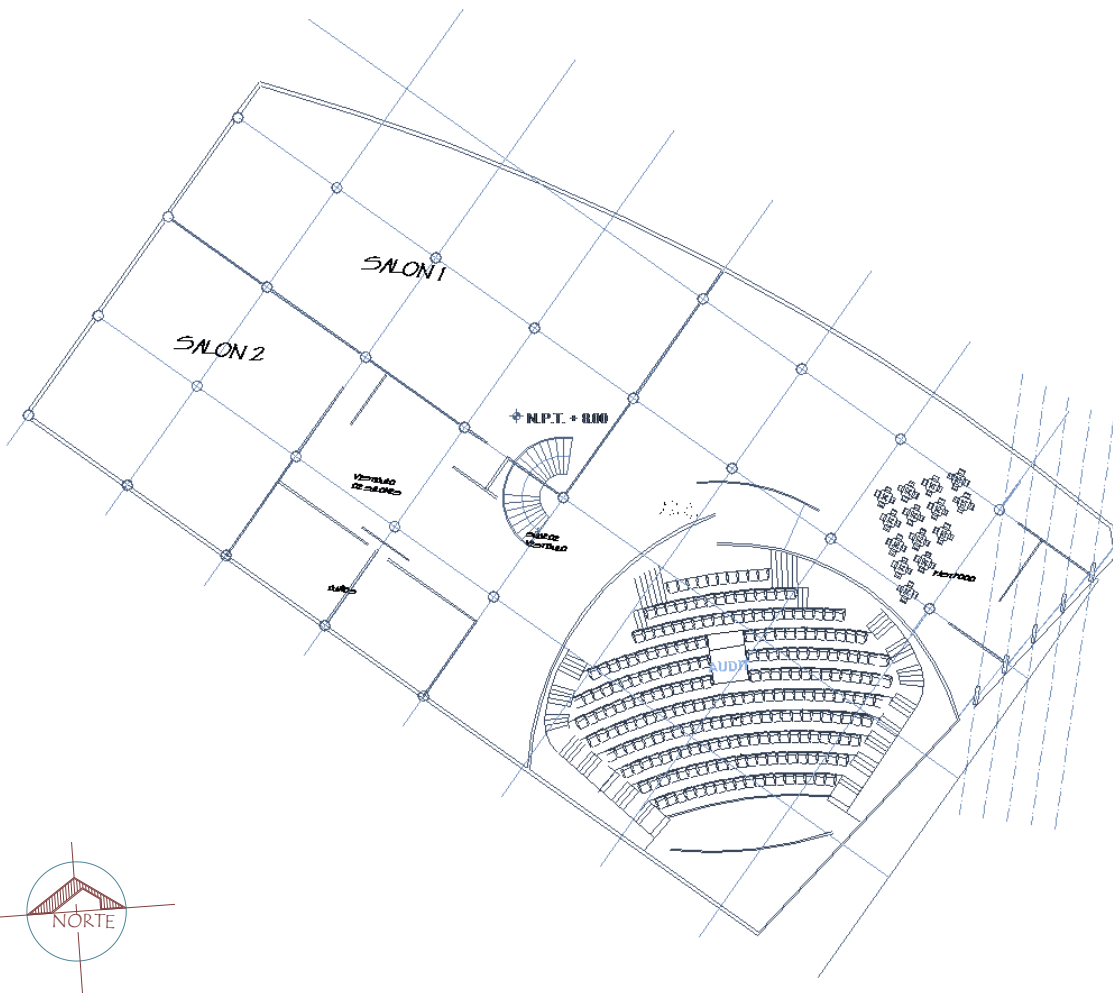
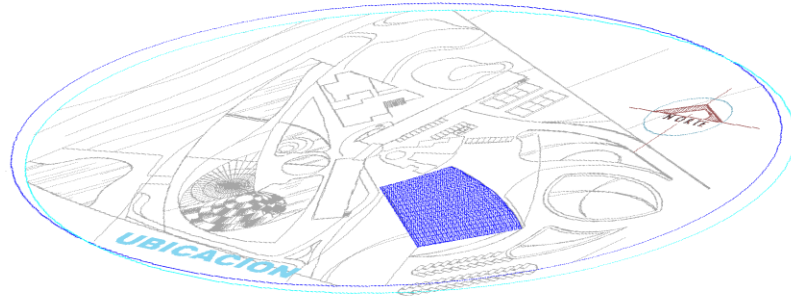
PLANTA AZOTEA (POOL BAR)



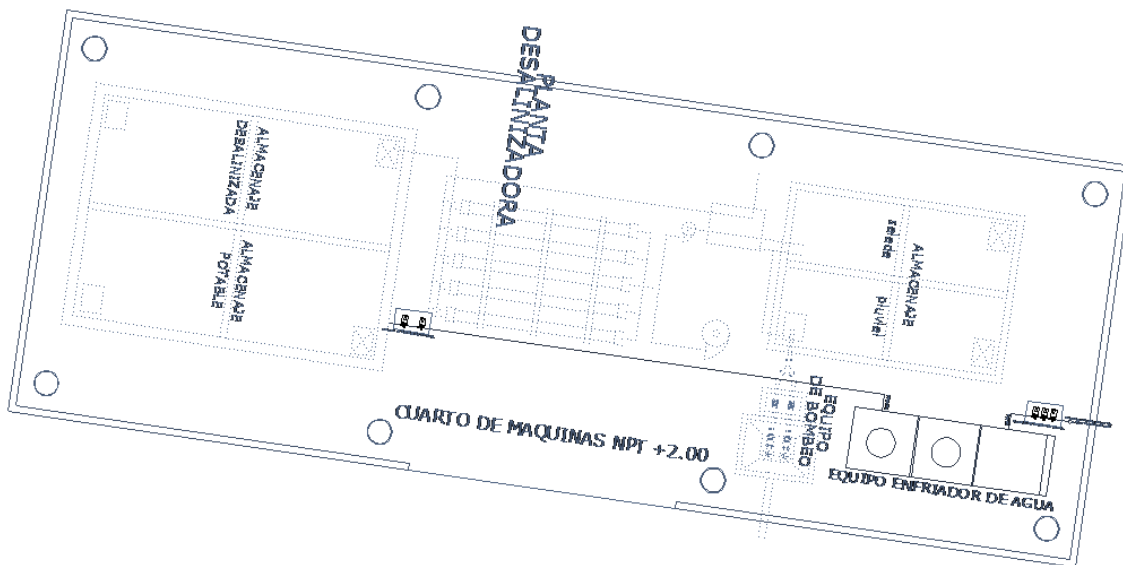
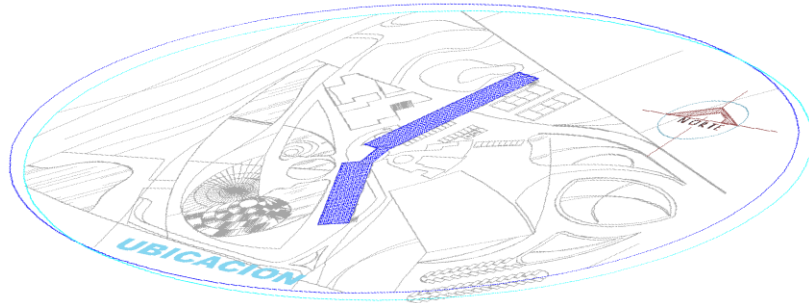
PLANTA BAJA (CENTRO DE NEGOCIOS)



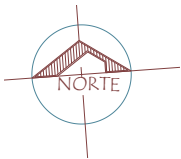
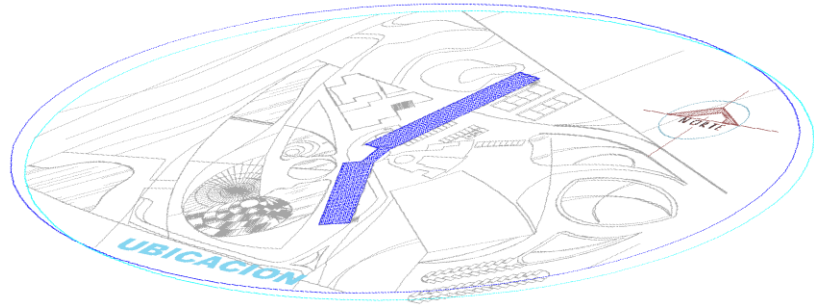
PLANTA ALTA (CENTRO DE NEGOCIOS)



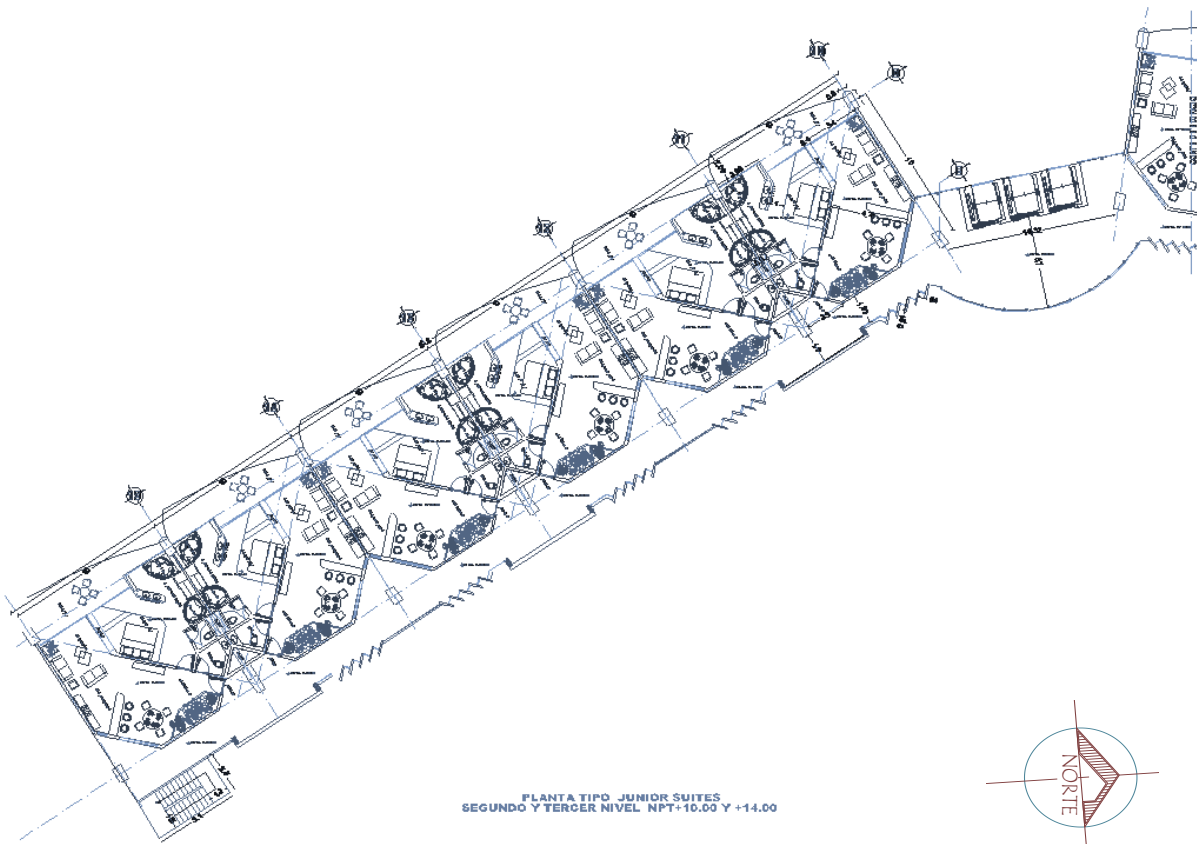
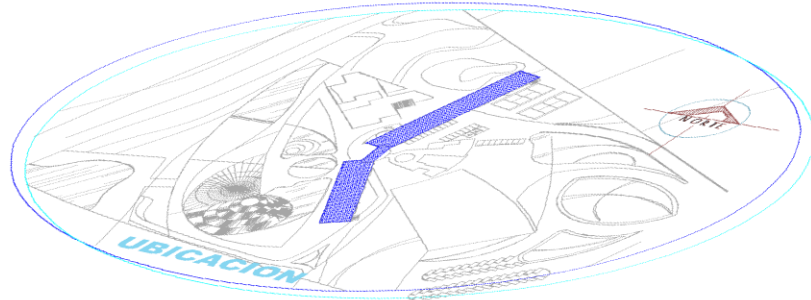
PLANTA BAJA (CASA DE MAQUINAS)



PLANTA PRIMER NIVEL (SERVICIOS)



PLANTA SEGUNDO Y TERCER NIVELES (JUNIOR SUITES) 28 HABITACIONES TIPO



PLANTA TIPO JUNIOR SUITES
SEGUNDO Y TERCER NIVEL NPT+10.00 Y +14.00



RENDER INTERIOR DE ESTANCIA JUNIOR SUITE



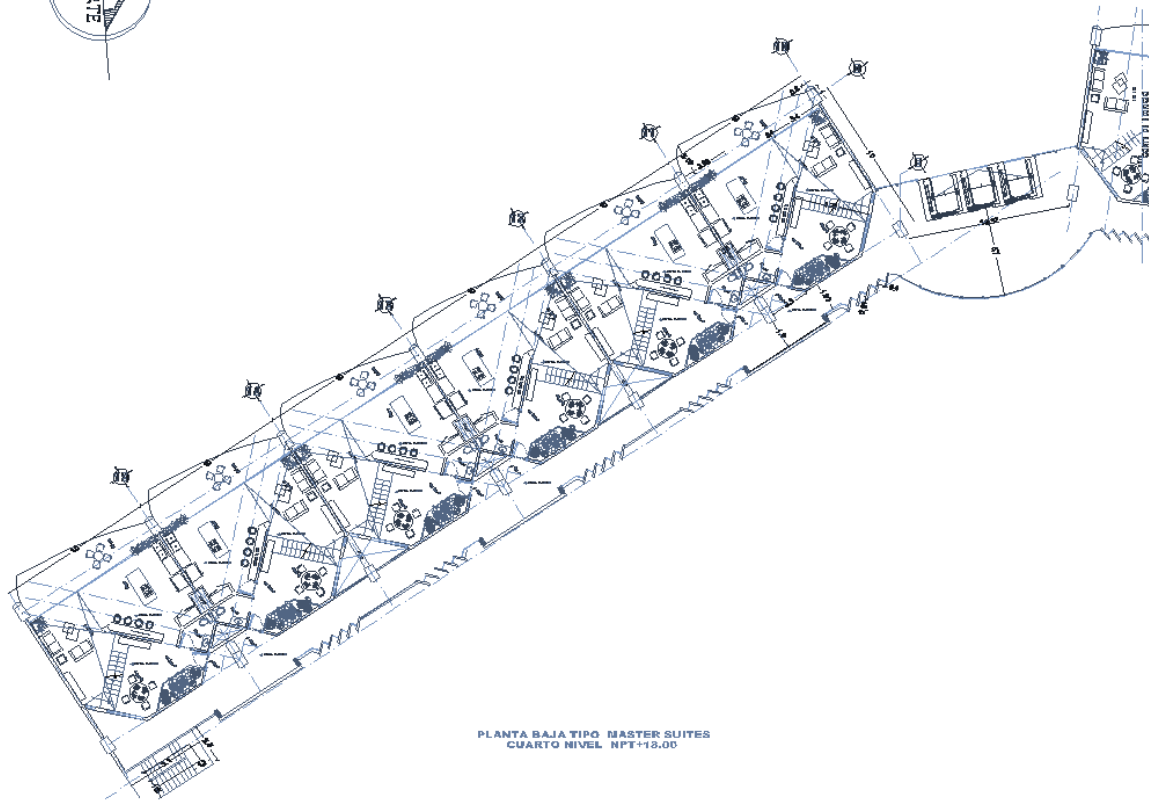
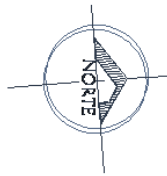
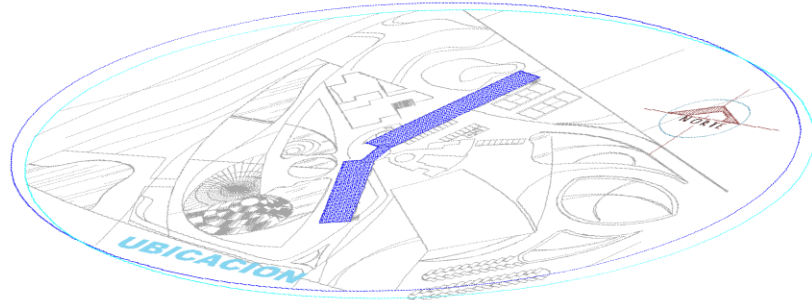
RENDER INTERIOR DE RECAMARA JUNIOR SUITE



RENDER INTERIOR DE VAÑO-VESTIDOR JUNIOR SUITE



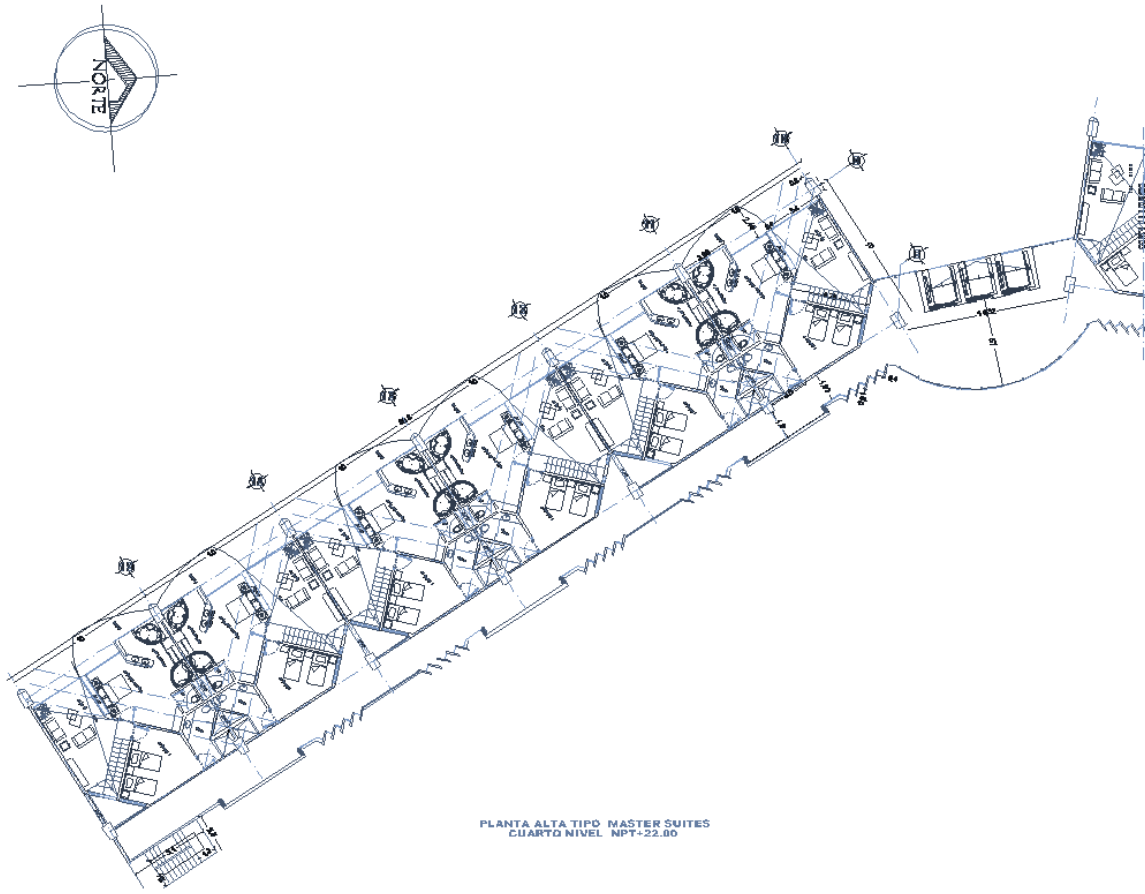
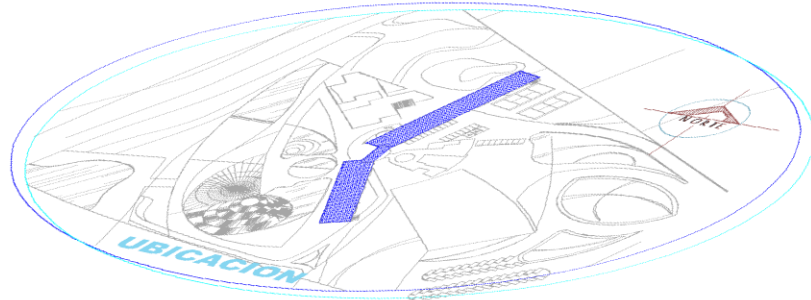
PLANTA CUARTO NIVEL (PLANTA BAJA MASTER SUITES) 14 HABITACIONES TIPO



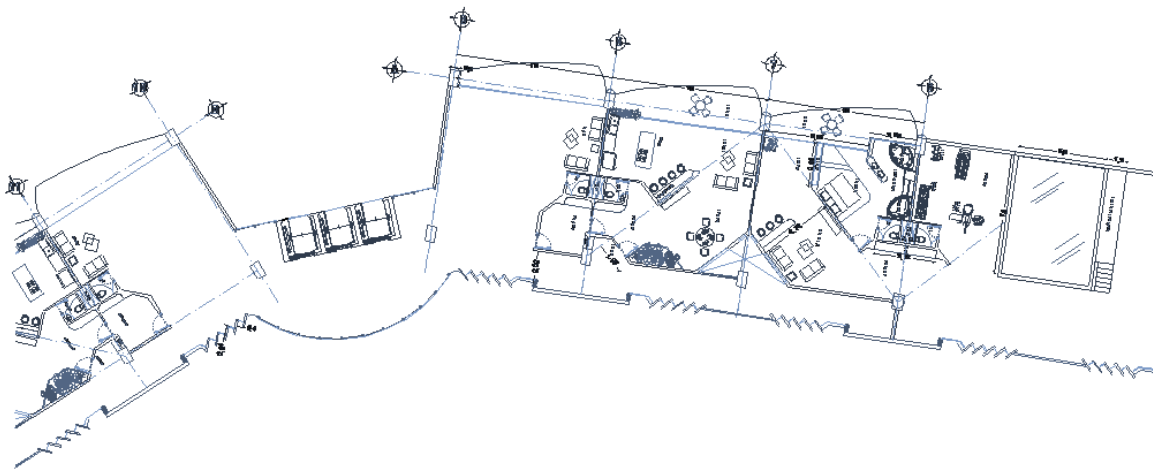
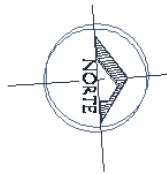
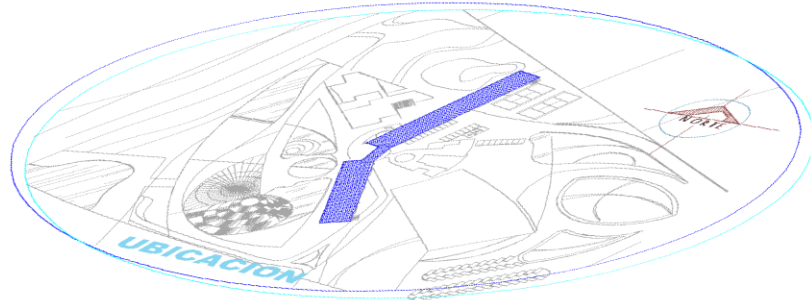
PLANTA BAJA TIPO MASTER SUITES
CUARTO NIVEL NPT+18.00



PLANTA QUINTO NIVEL (PLANTA ALTA MASTER SUITES) 14 HABITACIONES TIPO



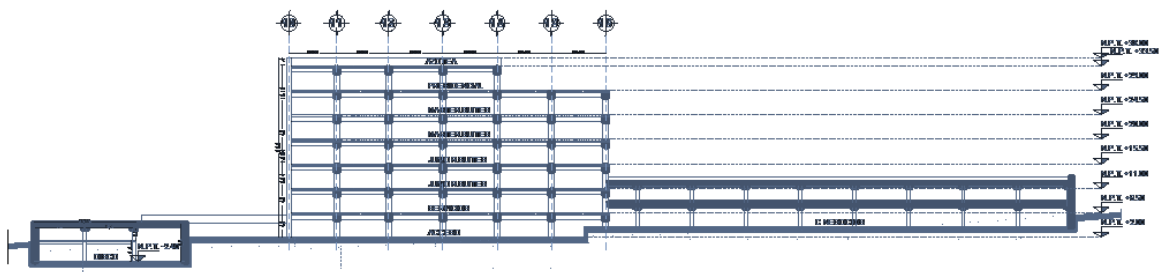
PLANTA SEXTO NIVEL (SUTE PRESIDENCIAL) 2 HABITACIONES TIPO



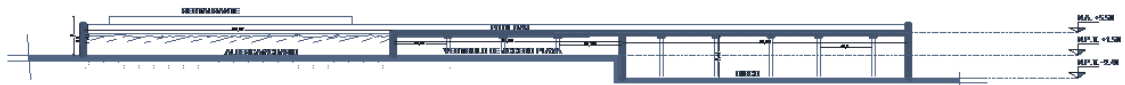
PLANTA TIPO. SUITES PRESIDENCIAL
SEXTO NIVEL. NPT+26.00



SECCIONES DE CONJUNTO



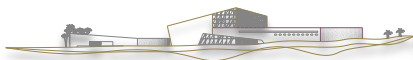
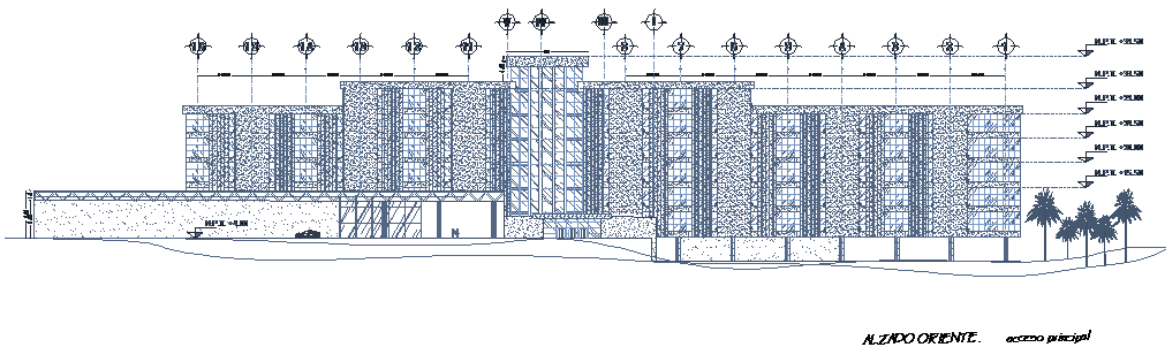
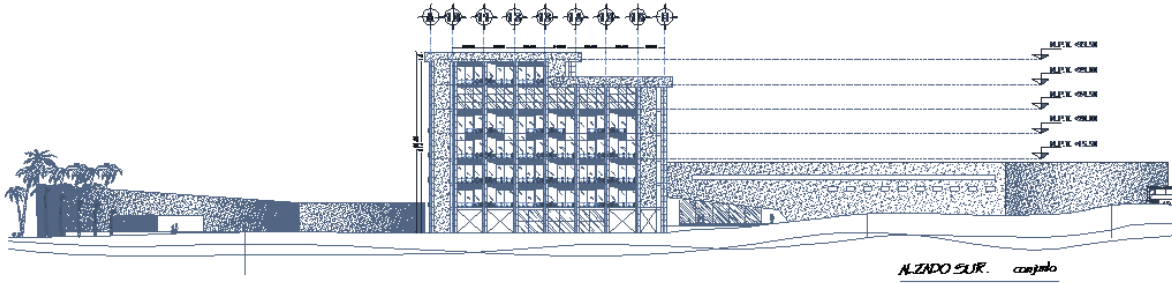
CORTE LONGITUDINAL conjunto.



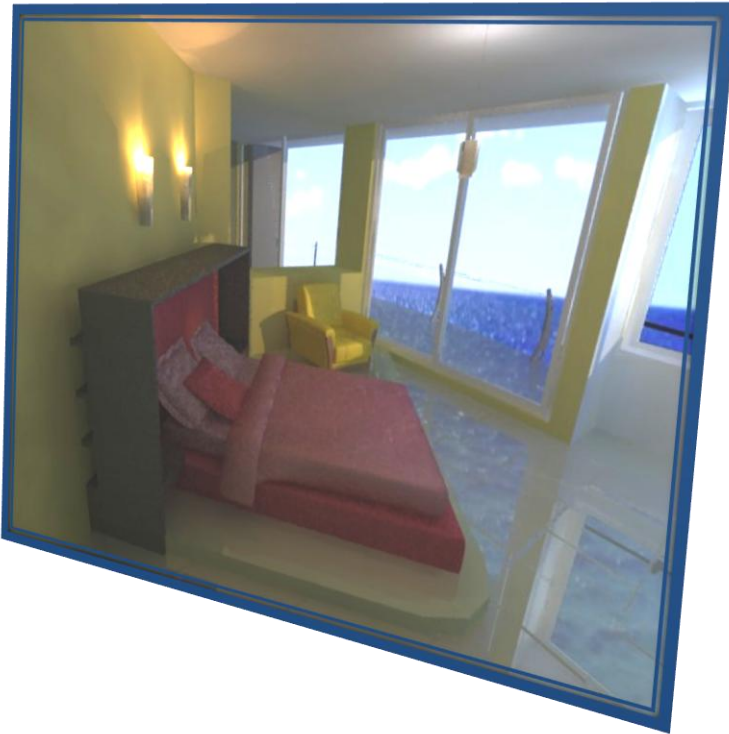
CORTE CLUB DE PLAYA



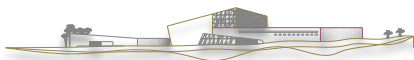
FACHADAS SUR Y ORIENTE



RENDERS



PROYECTO ESTUCTURAL



MEMORIA ESTRUCTURAL.

El suelo del lugar es de zona I formado principalmente por roca de acantilados y cubierto con una capa superior de arena de playa. Tiene una resistencia de 16 ton/m². Se proponen distintos sistemas tanto de cimentación como para superestructura.

C. negocios: Su cimentación es a base de zapatas aisladas de concreto reforzado que soportan una estructura de marcos con columnas y travesaños formando claros cuadrados de 9.00m que se cubren con losa alveolar prefabricada.

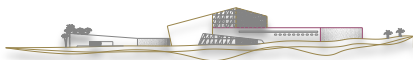
Concesiones y Restaurante: Su cimentación es a base de zapatas aisladas de concreto reforzado que soportan una estructura de marcos con columnas y travesaños formando claros cuadrados de 8.00m que se cubren con losa alveolar prefabricada.

Club de playa y Discoteca: Su cimentación es a base de zapatas aisladas de concreto reforzado y muros de contención en una excavación de 2.50 m que soportan una estructura de marcos con columnas y travesaños formando claros irregulares de 7.00m que se cubren con losa alveolar prefabricada.

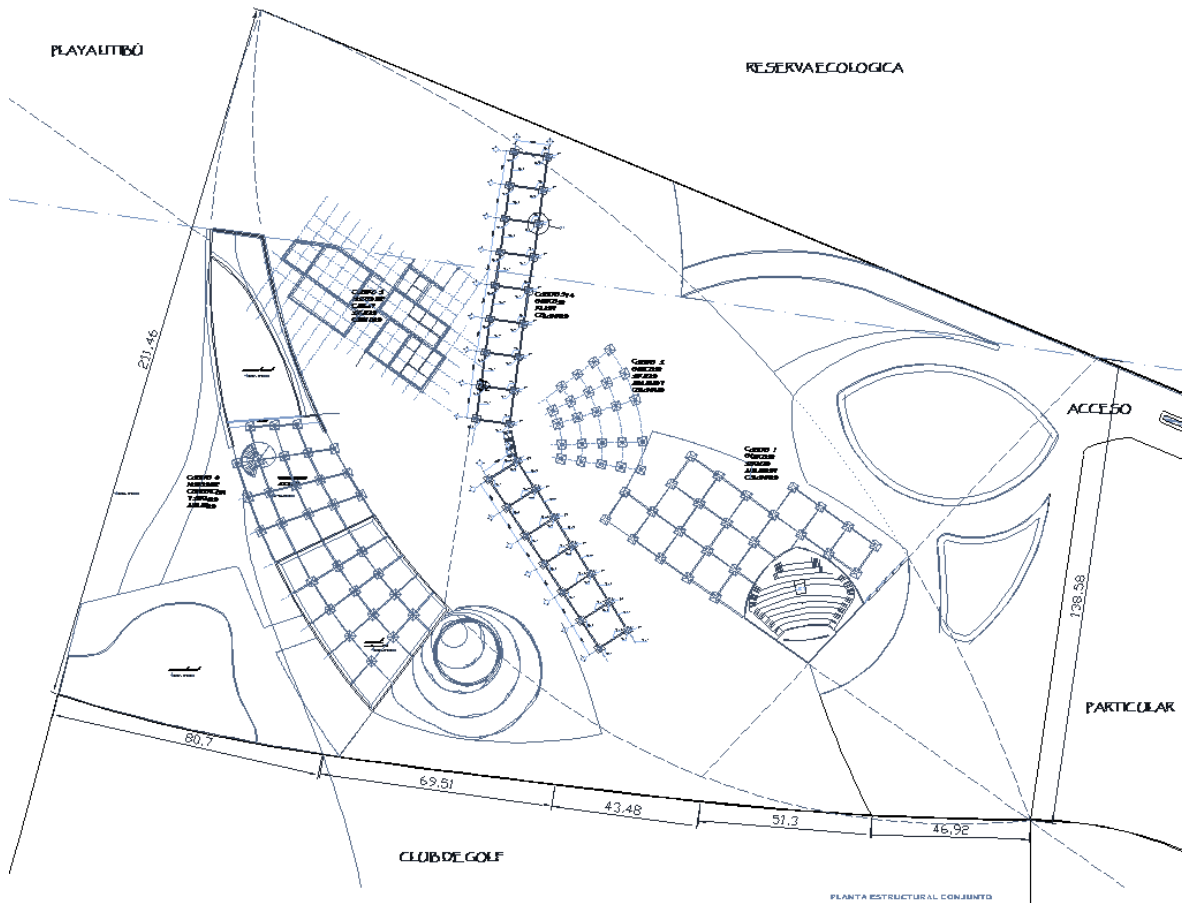
Volúmenes de habitaciones: Su cimentación es a base de pilas de concreto reforzado que soportan una estructura de marcos con columnas y travesaños formando claros cuadrados de 10.00m que se cubren con losa alveolar prefabricada; se utilizarán muros divisorios de tabique, durock, tabla roca y cristal.



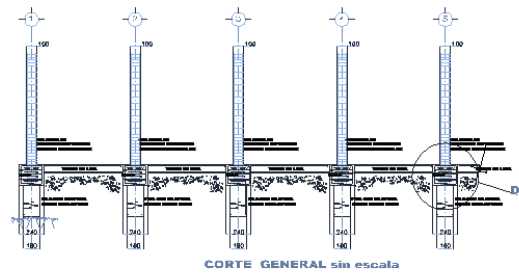
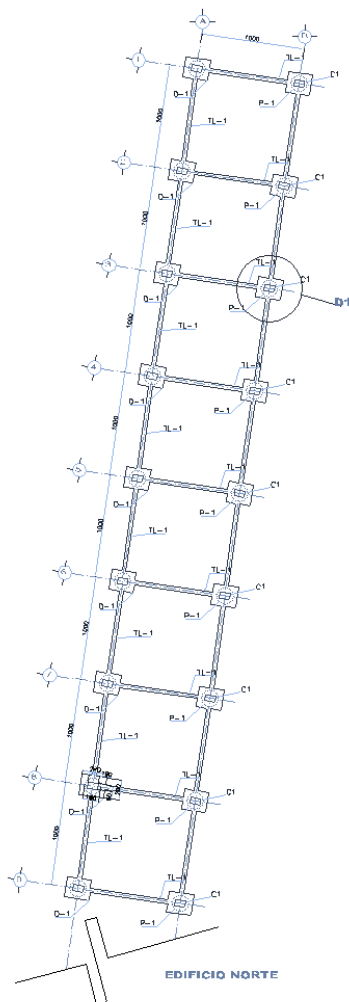
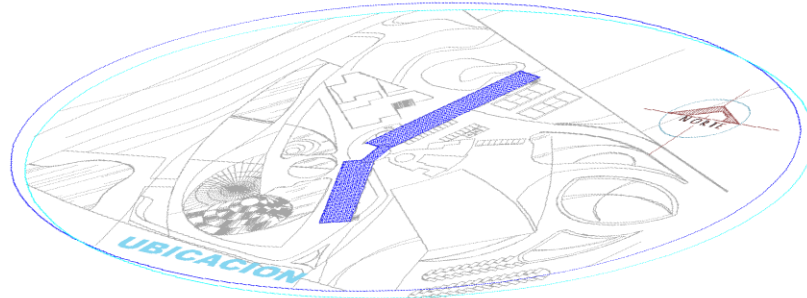
PROPUESTA ESTRUCTURAL



PROPUESTA ESTRUCTURAL (CONJUNTO)



PROPUESTA ESTRUCTURAL DE CIMENTACION. VOLUMEN DE HABITACIONES



C1



COLUINA RECTANGULAR DE 100x100cm ARMADA CON 8 VAR DE N#1Y CON UN ZUNDO @ 25 cm CON VARILLA DE N#3 CON UN CONCRETO DE $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$

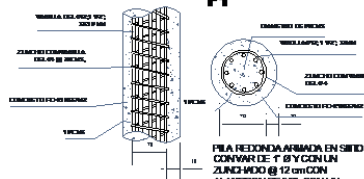
(*) Ø # 8.
2 C 350/5

T2

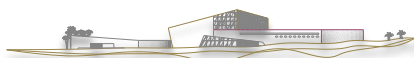


TRABE DE LIGA ARMADA EN SITO DE SECCION RECTANGULAR DE 40x25cm ARMADA CON 8 VAR DE N#1Y CON UN ZUNDO @ 25 cm CON VARILLA DE N#3 CON UN CONCRETO DE $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$

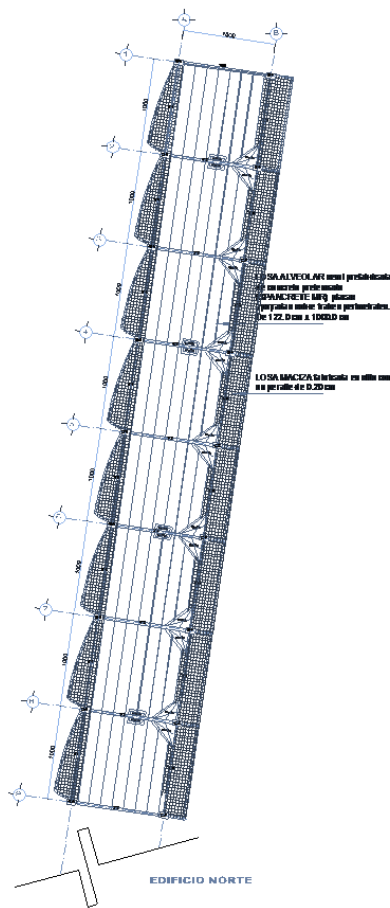
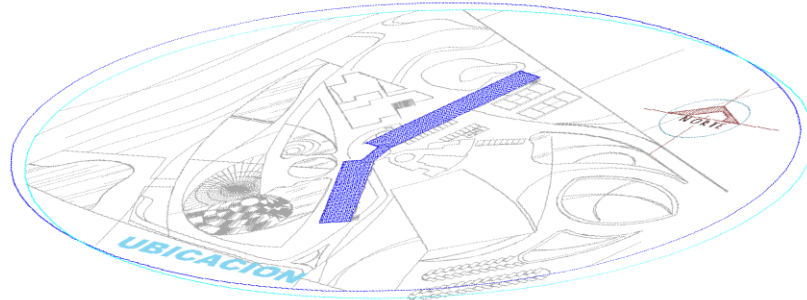
P1



PILA REDONDA ARMADA EN SITO CON VAR DE 1" Ø Y CON UN ZUNDO @ 12 cm CON ALAMBRE DE 3/8" CON UN CONCRETO DE $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$



PROPUESTA ESTRUCTURAL DE ENTREPISOS. VOLUMEN DE HABITACIONES



C1



COLUMNA RECTANGULAR DE SECCION ARMADA CON 10 VAR DE #16 Y CON UN ZUNCHADO @ 25 mm CON VARILLA DE #6 CON UN CONCRETO DE $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$

LOSA PREFABRICADA



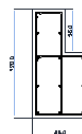
LOSA ALVEOLAR con prefabricada de concreto precastado ESPACIO DE 400 mm y espesor de 100 mm con un concreto de $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$

T2



TRABE SECCION ARMADA EN SENDO DE SECCION RECTANGULAR DE 300x200mm ARMADA CON 4 VAR DE #16 Y CON UN ZUNCHADO @ 25 mm CON VARILLA DE #6 CON UN CONCRETO DE $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$

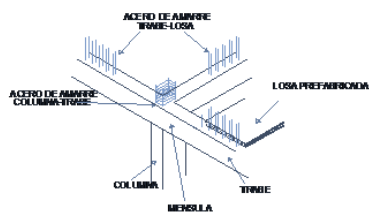
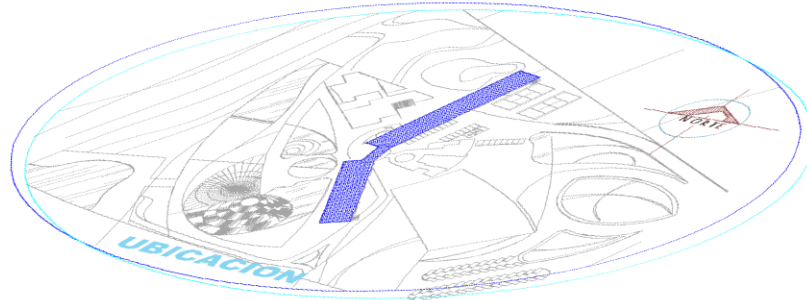
T1



TRABE SECCION ARMADA EN SENDO DE SECCION RECTANGULAR CON SANGRE PARA RESUMIR LOS ALVEOLARES DE 400 mm ARMADA CON 11 VAR DE #16 Y CON UN ZUNCHADO @ 25 mm CON VARILLA DE #6 CON UN CONCRETO DE $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$



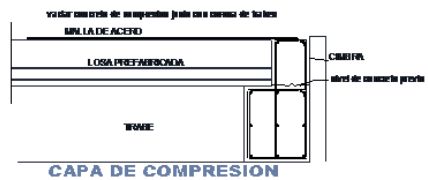
PROPUESTA ESTRUCTURAL DETALLES CONSTRUCTIVOS



AMARRE DE LOSA ALVEOLAR



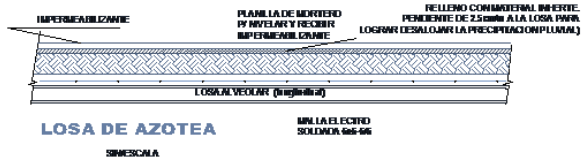
APOYO DE LOSA ALVEOLAR



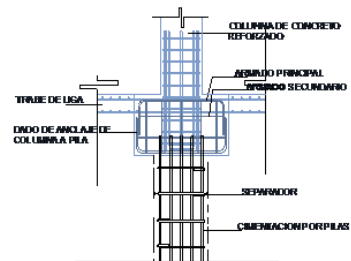
CAPA DE COMPRESION



LOSA DE ENTREPISO



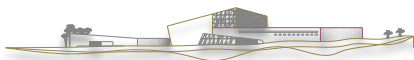
LOSA DE AZOTEA



DETALLE DE EJE D1



INSTALACIONES



MEMORIA DE INSTALACIONES

HIDRAULICA: El abastecimiento de agua potable al conjunto se compone por dos tomas domiciliarias de 64 mm proporcionadas por el municipio que se canalizan directamente a las cisternas de abastecimiento general.

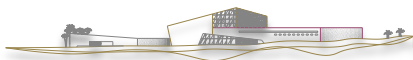
Cuenta el complejo con una planta desalinizadora de agua del mar que se almacena previamente a su proceso junto con el agua pluvial captada de las cubiertas de los distintos volúmenes y rejillas en las plazas y prados, para después pasar al almacenamiento general que da servicio a albercas, riego de prados, sistema de aire acondicionado y red contra incendios. La tubería utilizada en trayectos largos por el conjunto se resuelve con polietileno de alta densidad (PEAD) y en trayectos cortos en interiores de edificios con tubería de cobre.

SANITARIA: Las aguas residuales del conjunto son llevadas por gravedad con tuberías de PVC en trayectos cortos y tubería (PEAD), registros y posos de visita a confluir en un punto bajo de la topografía natural del terreno donde se construye cárcamo de bombeo que desaloja los residuos de forma automática con una bomba sanitaria no sumergible, llevándolos a la red del conjunto turístico litibú equipado con una planta de tratamiento general.

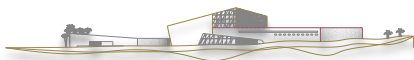
ELECTRICA: Cuenta el desarrollo con una subestación eléctrica para dar servicio a todos los edificios llegando a un tablero principal independiente para cada uno.

En el hotel se divide de el tablero en circuitos que abastecen la red de contactos, la de lámparas, sistemas de seguridad y la casa de maquinas quedando un circuito libre.

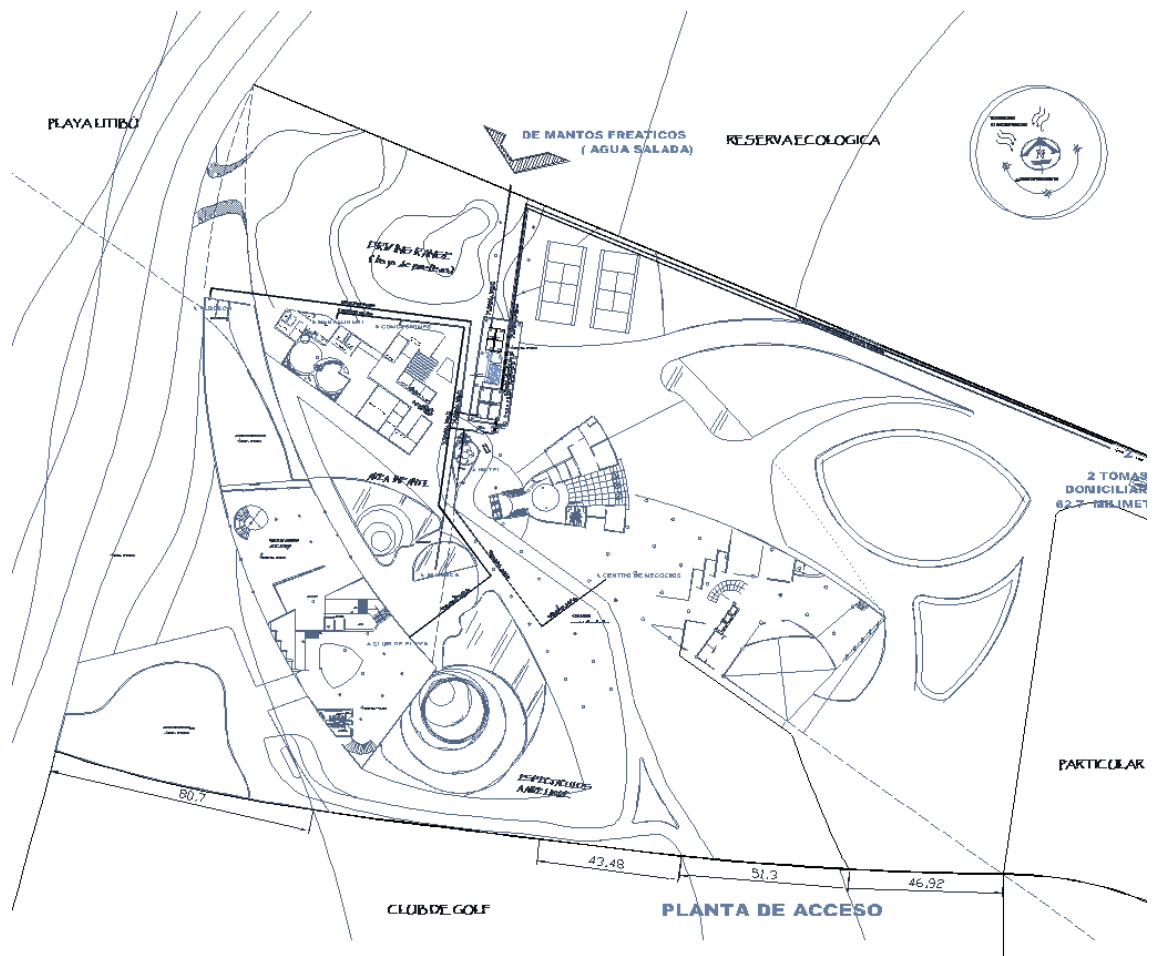
AIRE ACONDICIONADO: Se soluciona por medio de un sistema enfriador de agua que abastece por medio de tubería de cobre dos equipos fan and coil colocados en cada habitación que llegan por medio de ductos de lamina galvanizada a tres difusores de aire y un ventilador que retira olores de los baños.



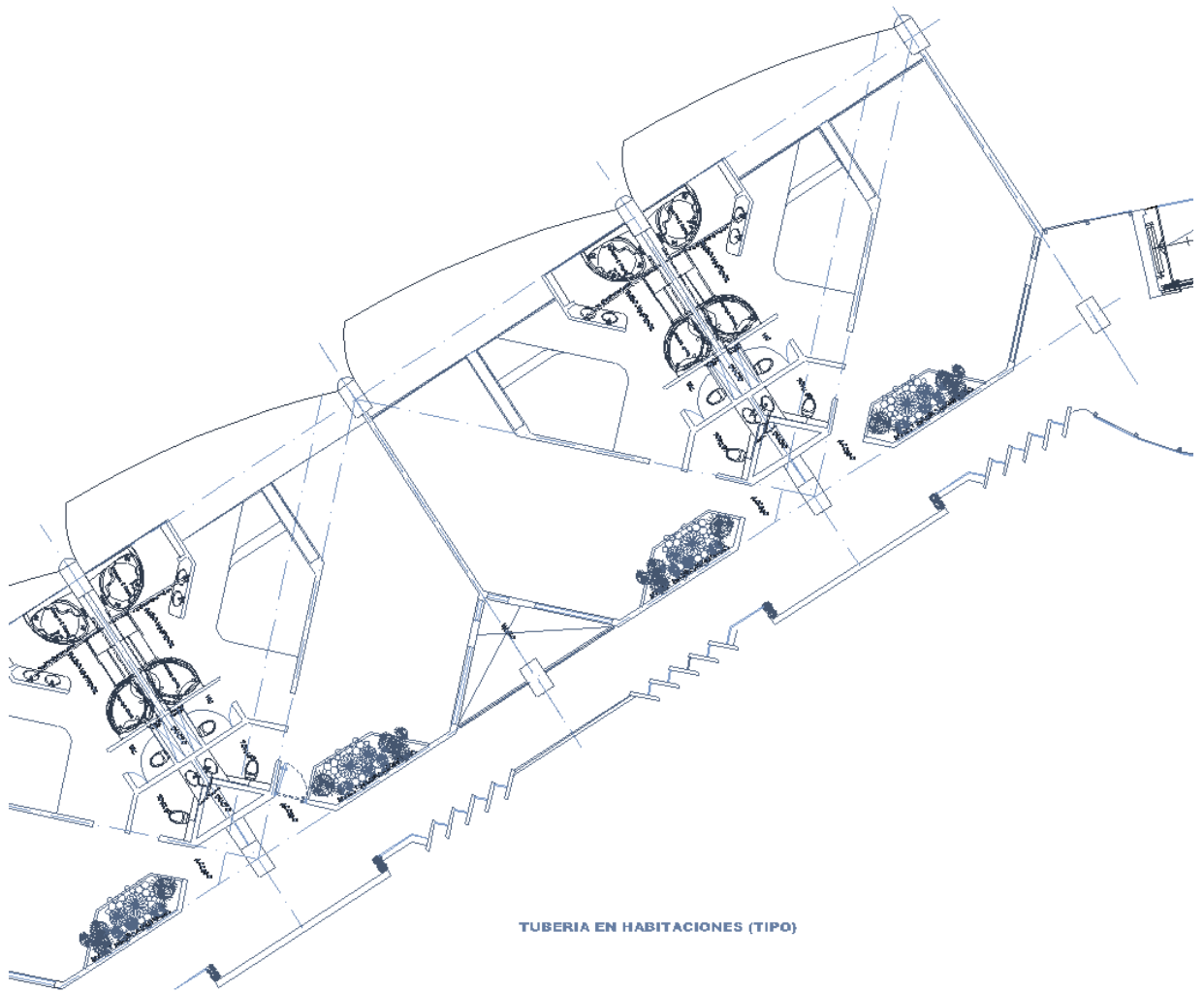
PROPUESTA HIDRAULICA



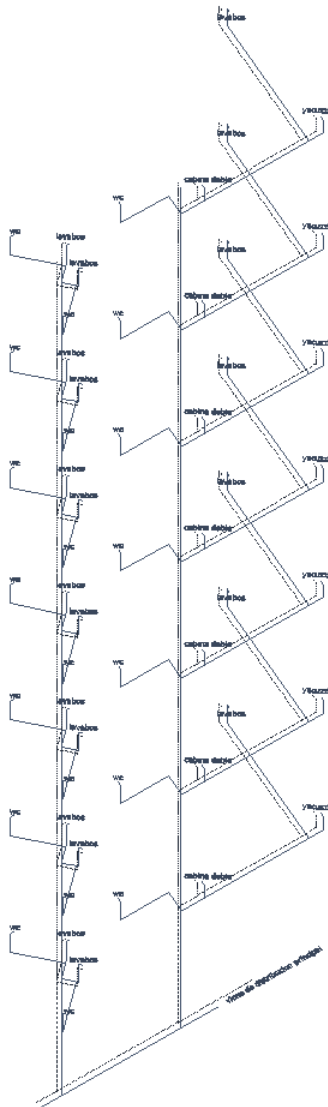
PROPUESTA HIDRAULICA (CONJUNTO)



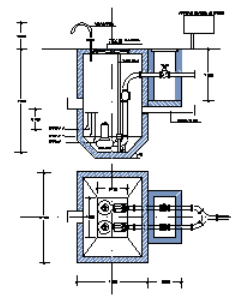
PROPUESTA HIDRAULICA. NUCLEO DE HABITACIONES (TIPO)



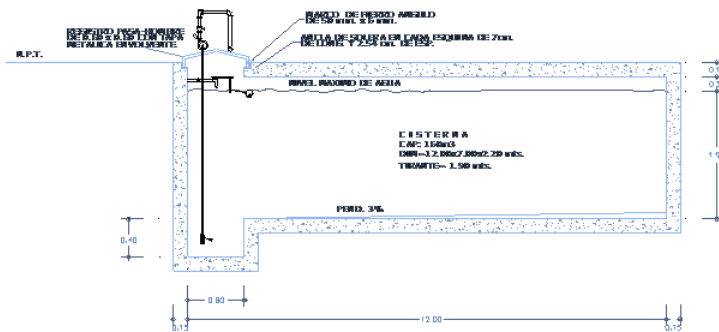
PROPUESTA HIDRAULICA. ISOMETRICO Y DETALLES



ISOMETRICO
NUCLEO HIDRAULICO TIPO



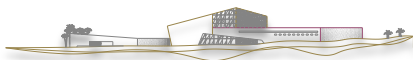
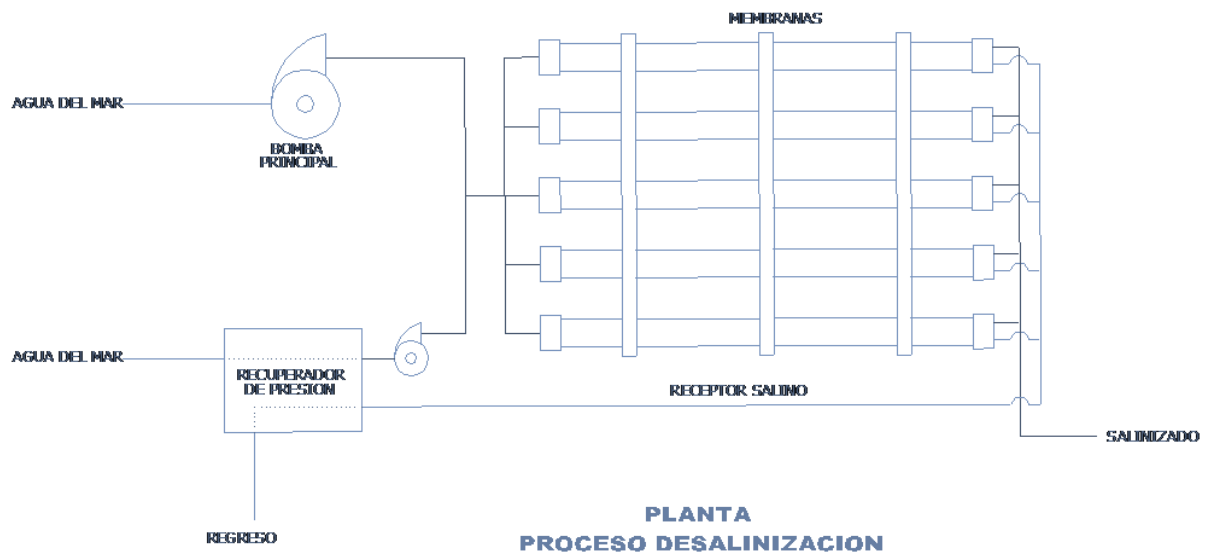
EQUIPO DE BOMBEO



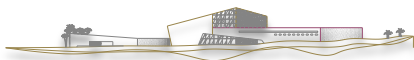
CISTERNA



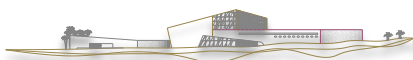
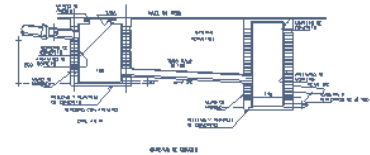
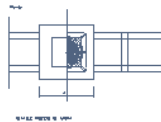
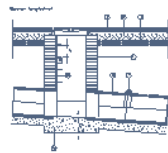
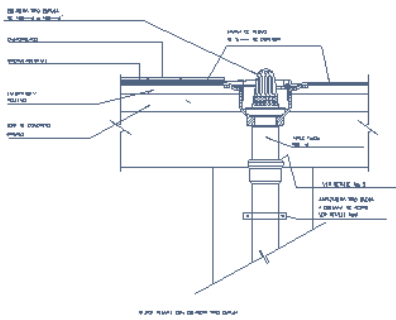
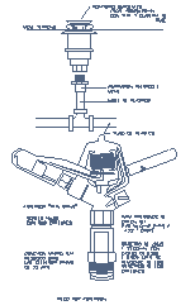
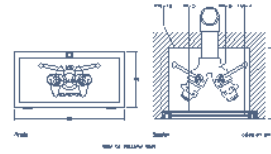
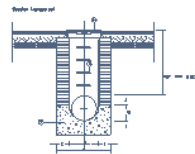
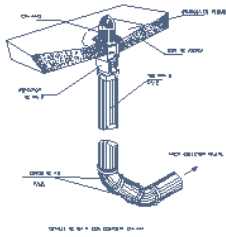
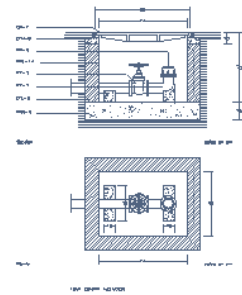
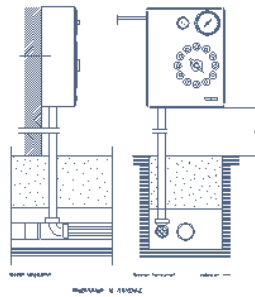
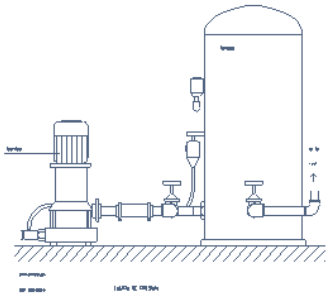
PROPUESTA HIDRAULICA. PLANTA DESALINIZADORA



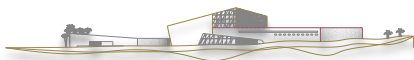
PROPUESTA DE REUTILIZACION DE AGUA PLUVIAL



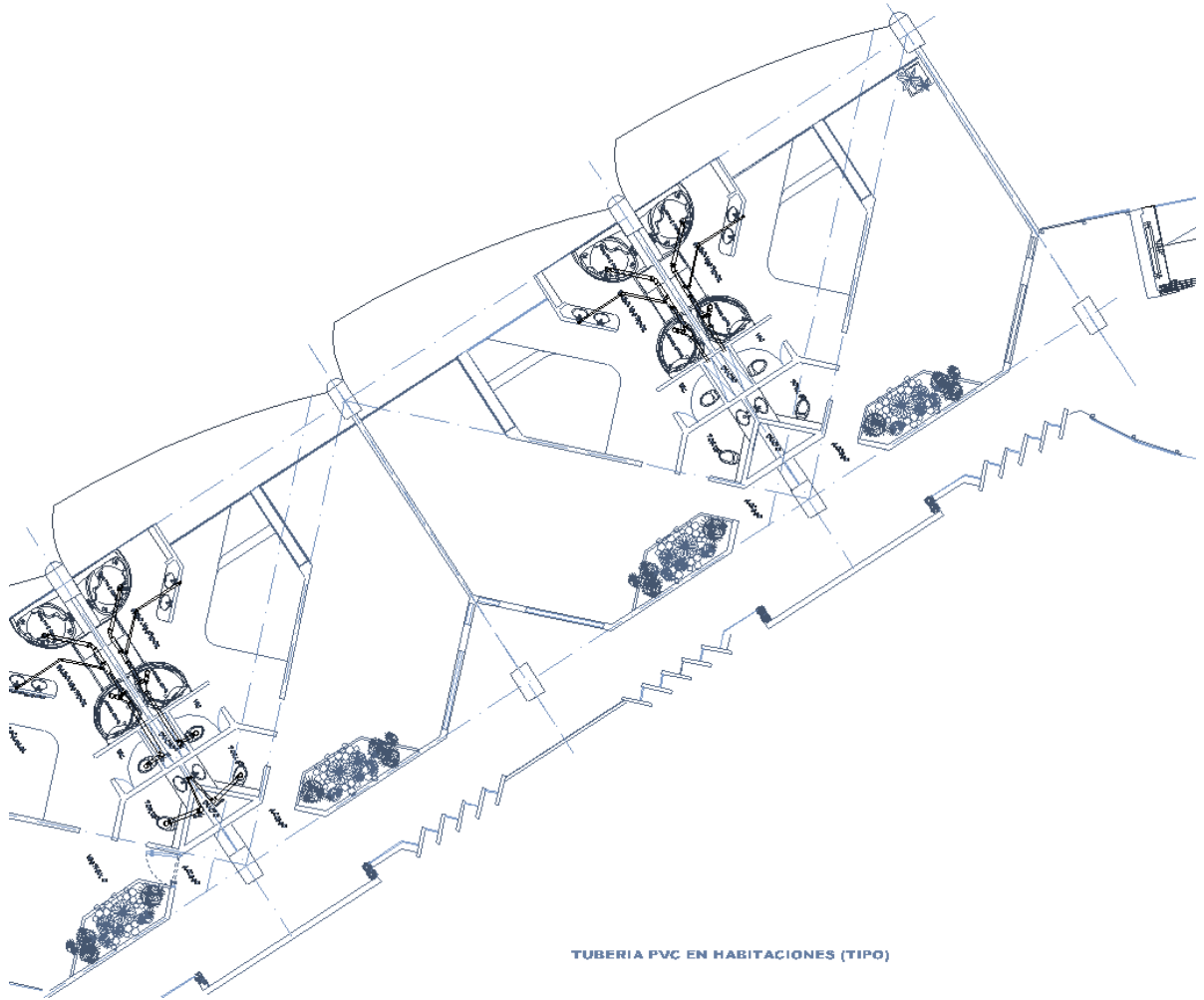
INSTALACION HIDRAULICA. DETALLES CONSTRUCTIVOS



PROPUESTA SANITARIA



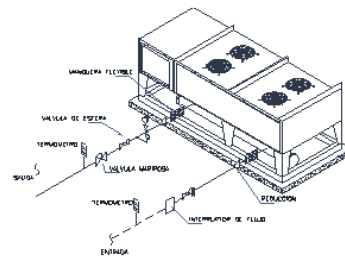
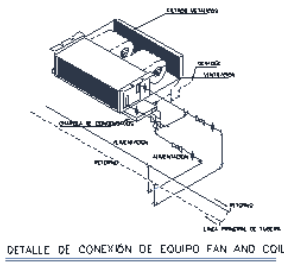
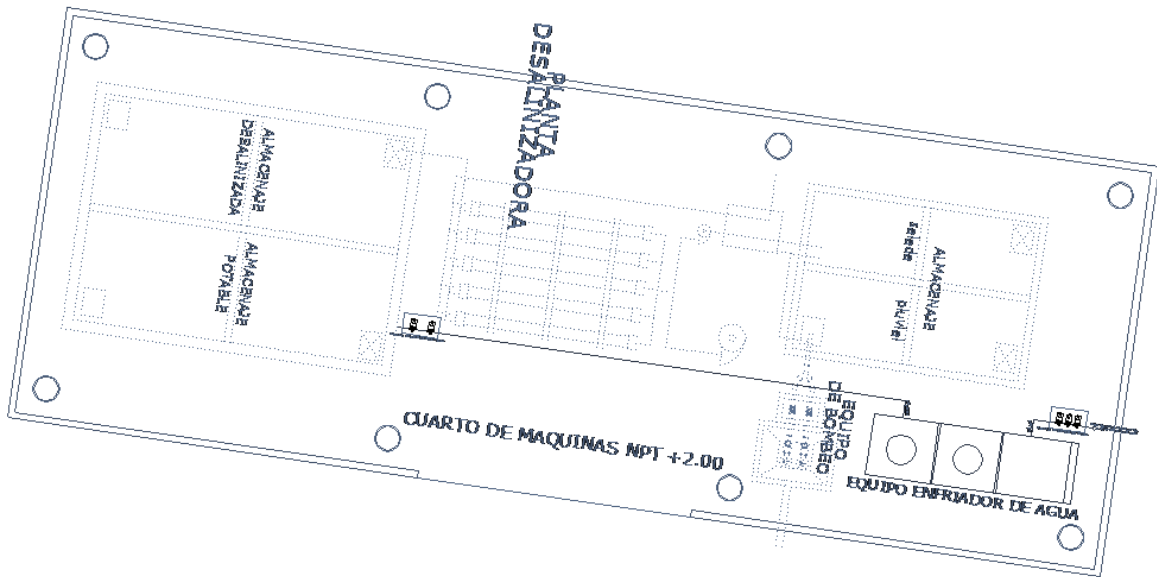
PROPUESTA SANITARIA. NUCLEO DE HABITACIONES (TIPO)



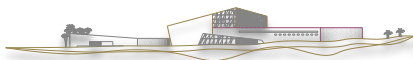
PROPUESTA AIRE ACONDICIONADO



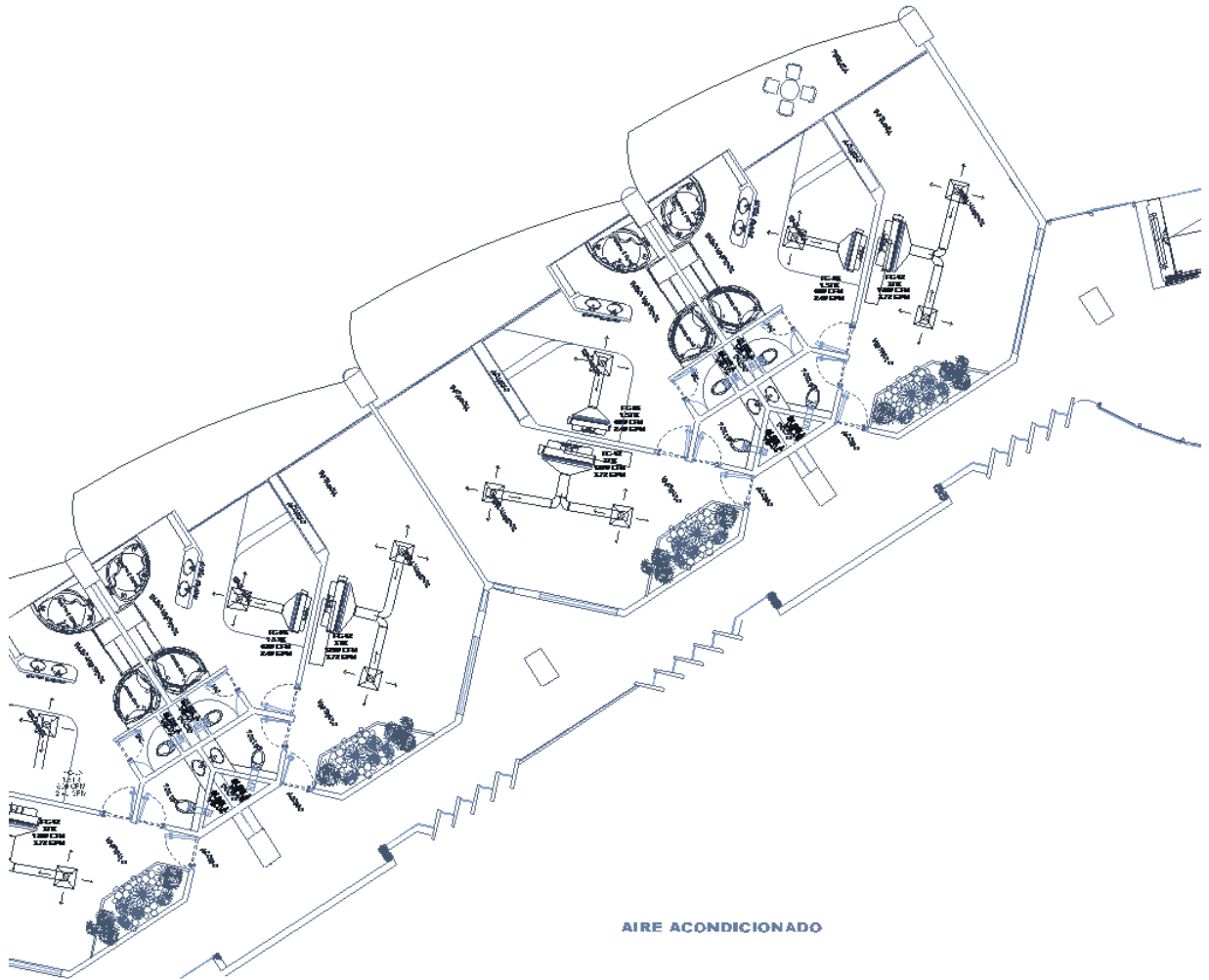
EQUIPOS ENFRIADORA DE AGUA “SHILLER” Y “FAN AND COIL”



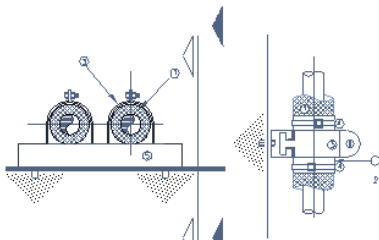
AIRE ACONDICIONADO



PROPUESTA AIRE ACONDICIONADO. NUCLEO DE HABITACIONES (TIPO)

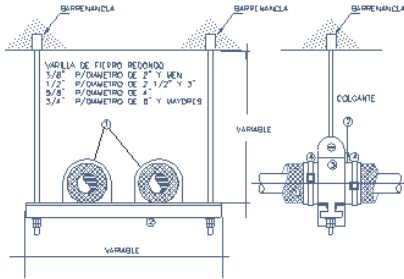


PROPUESTA AIRE ACONDICIONADO. DETALLES CONSTRUCTIVOS



- ① AISLAMIENTO TÉCNICO
 - ② CANTO DE PROTECCIÓN DE LA BARRA ARMADORA C/A 20
 - ③ CANTO DE 1.5" EN EL LADO LIBRE DEL SOPORTE
 - ④ ABRAZADERA PARA UNIONAL SEGUN DIAMETRO DE TUBERIA
 - ⑤ FLEJE DE ALUMINO
 - ⑥ UNIONAL U - 10
- N O T A .
LA ABRAZADERA DEBERA PERMITIR EL LIBRE MOVIMIENTO DE LA TUBERIA EN SENTIDO LONGITUDINAL

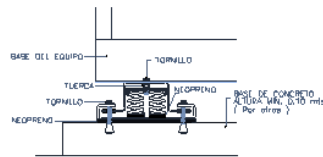
DUCTOS DE BAJA PRESION						
LADO MAYOR DUCTO	LAMA CAL.	TIPO DE JUNTA TRANSV.		LONG.	REFZO. TRANSV.	
		TRANSV.	DIM H		ANGULO	CENTROS
8" - 12"	24	A. B. F.	4"	N. G. 2	-	-
12" - 18"	24	A. B. F.	4"	N. G. 2	-	-
18" - 24"	24	E. L. F.	4"	N. G. 2	135°/148"	5"
24" - 30"	24	E. L. F.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
30" - 36"	24	E. L. F.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
36" - 42"	24	E. L. F.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
42" - 48"	24	E. L. F.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
48" - 54"	24	E. L. F.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
54" - 60"	24	E. L. F.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
60" - 66"	24	F. O. N. J. L.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
66" - 72"	24	F. O. N. J. L.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
72" - 78"	24	F. O. N. J. L.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
78" - 84"	24	F. O. N. J. L.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"
84" - 90"	24	F. O. N. J. L.	4"	N. L. 2	135°/148"	5"



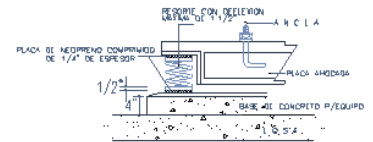
- ① ABRAZADERA PARA UNIONAL SEGUN DIAMETRO DE TUBERIA
 - ② UNIONAL U - 10
- N O T A .
LA ABRAZADERA DEBERA PERMITIR EL LIBRE MOVIMIENTO DE LA TUBERIA EN SENTIDO LONGITUDINAL

DETALLE DE SOPORTE PARA TUBERIAS

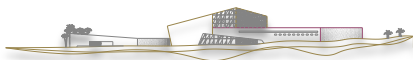
VELOCIDAD	DIMENSIONES				
	A	B	C	D	E
0-2500 FPM	3"	12"	4"	6"	18"



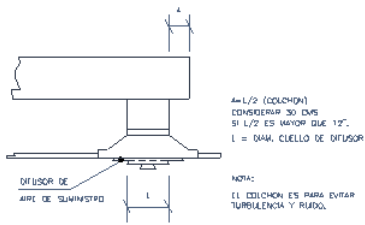
DETALLE TÍPICO DEL SOPORTE ANTIVIBRATORIO PARA LA UCAH



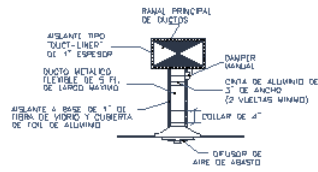
DETALLE TÍPICO DEL SOPORTE ANTIVIBRATORIO PARA LA BOMBAS



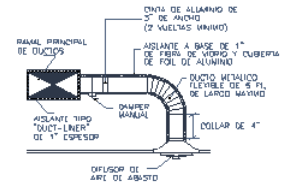
PROPUESTA AIRE ACONDICIONADO. DETALLES CONSTRUCTIVOS



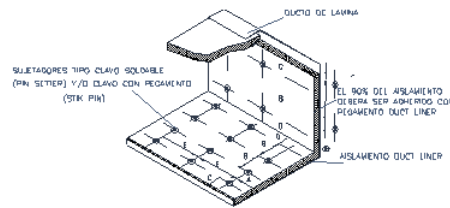
DETALLE PARA CONEXIÓN DE DIFUSOR



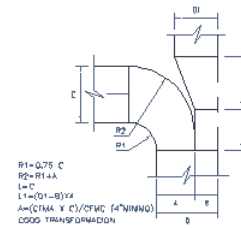
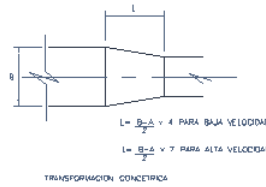
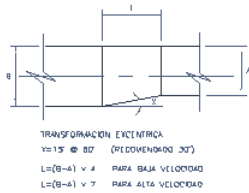
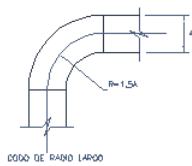
SECCIÓN DE CONEXIÓN DE DIFUSOR CON DUCTO FLEXIBLE A LADO INFERIOR DE DUCTO



SECCIÓN DE CONEXIÓN DE DIFUSOR CON DUCTO FLEXIBLE A LATERAL DE DUCTO



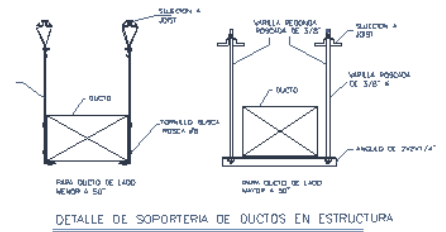
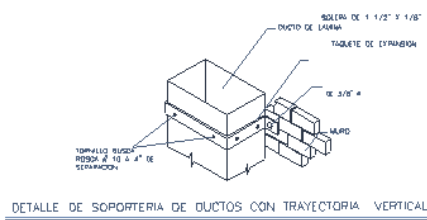
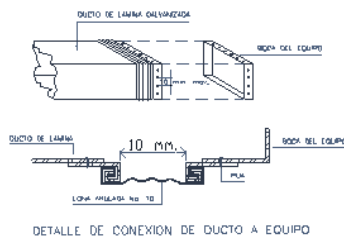
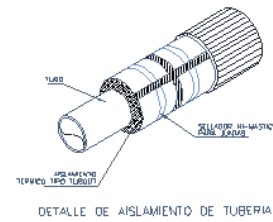
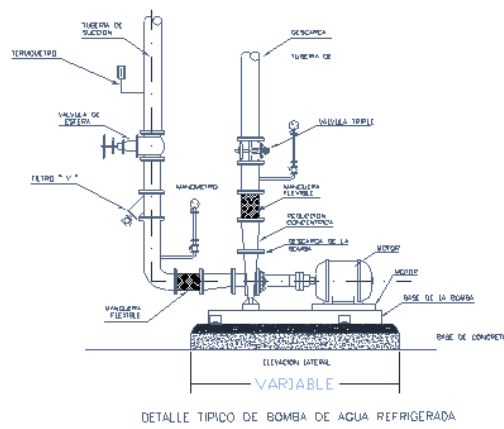
DETALLE DE AISLAMIENTO INTERIOR PARA DUCTOS



DETALLES TÍPICOS DE TRANSFORMACIONES Y CODOS DE DUCTOS RECTANGULARES



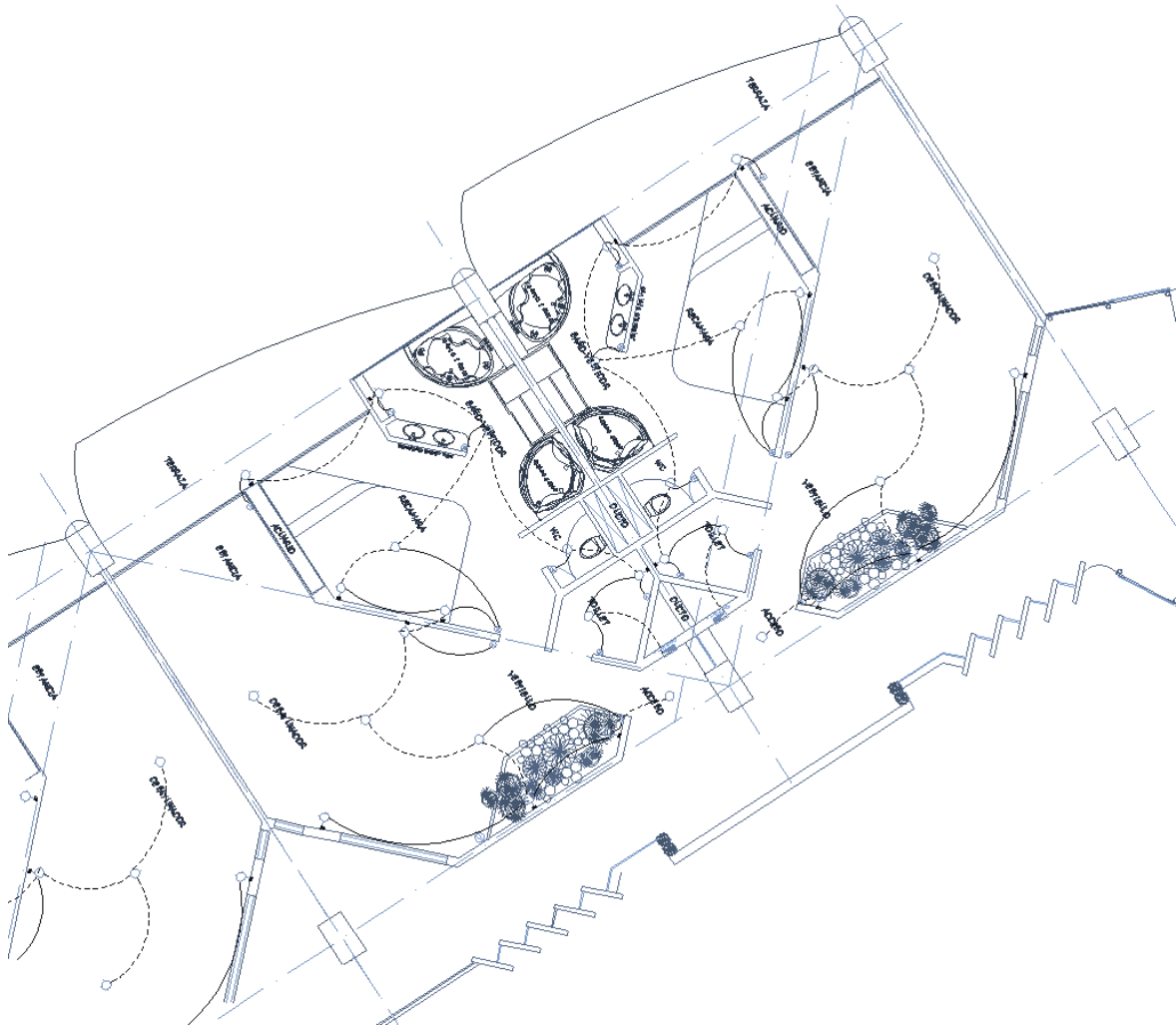
PROPUESTA AIRE ACONDICIONADO. DETALLES CONSTRUCTIVOS



PROPUESTA DE ELECTRICIDAD



INSTALACION ELECTRICA LAMPARAS HABITACIONES TIPO



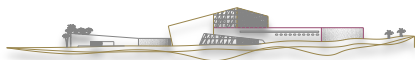
PROPUESTA DE ACABADOS





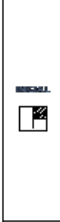









PROPUESTA DE ACABADOS AREA DE ACCESO LOBBY

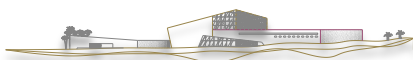


PLANTA DE ACCESO N.P.T. +4.00

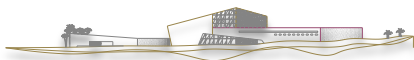
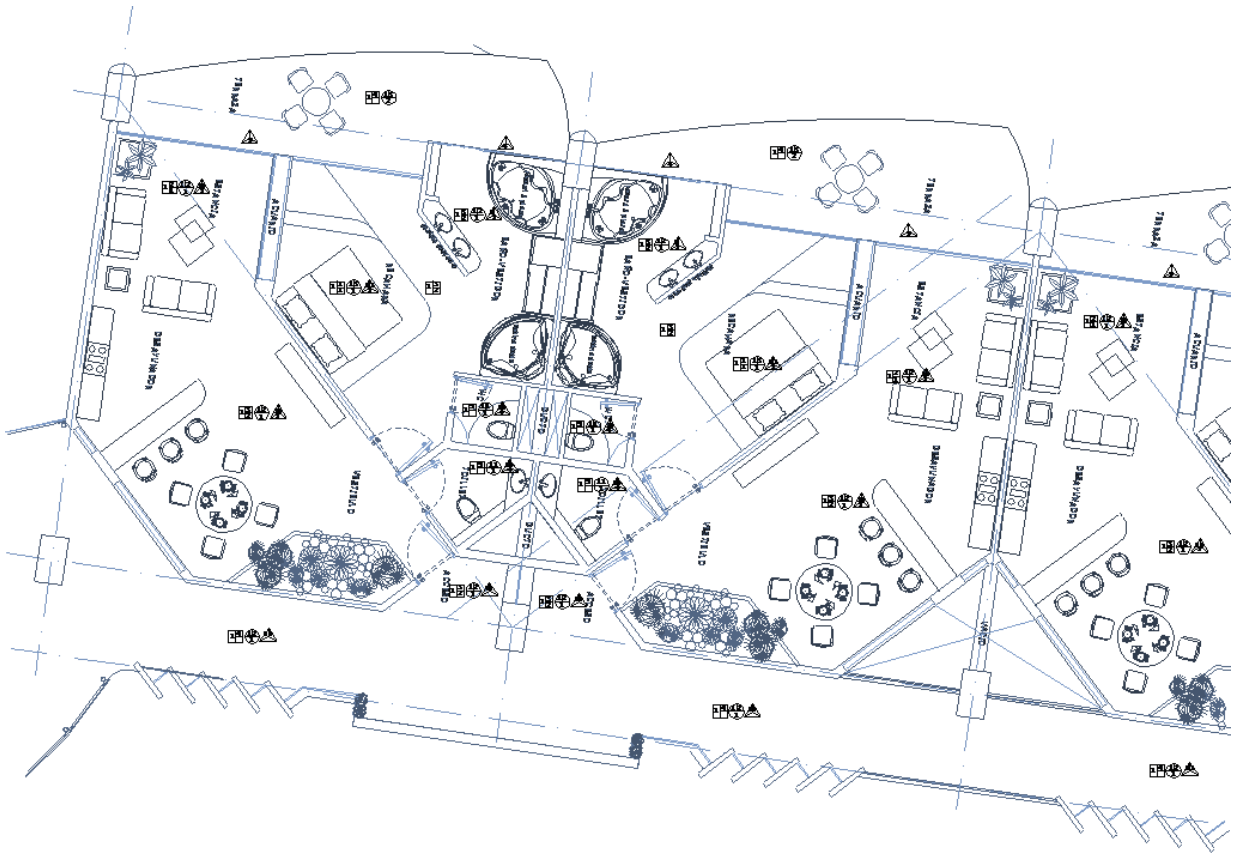


CUADRO DE ACABADOS AREA DE ACCESO LOBBY




	ACABADO EN PISOS
	<ol style="list-style-type: none"> 1. LOSA ALVEOLAR semi prefabricada de concreto prefertido (SPANCRETE MIR) placas apoyadas sobre listones perimetrales. De 122.0 cm x 1000.0 cm 2. FIRME DE CONCRETO reforzado con malla electrosoldada 3. MARMOL NACIONAL colocado en placas de 0.5x0.5m y 3.0 cm de espesor, terminado antideslizante y colocado sin separacion con mortero cemento-arena.
	<ol style="list-style-type: none"> 1. MARMOL de importacion "ROSSO VERONA" colocado en placas de 0.5x0.5m y 3.0 cm de espesor, terminado pulido y colocado sin separacion con pegamento del sistema MAR-PLEX de la marca ARDEX 2. MARMOL de importacion "BIANCO PERLINO" colocado en placas de 0.5x0.5m y 3.0 cm de espesor, terminado pulido y colocado sin separacion con pegamento del sistema MAR-PLEX de la marca ARDEX 3. DUELA DE MADERA de cedro blanco de primera, machihembrada y cuadradas en fijas de 0.07 x 1.0m
	<ol style="list-style-type: none"> 1. ALFOMERA de alto diseño en combinacion de piel y tejido en lana modelo KERMAN 07, colores chocolate, marfil 2. ENTINADO con base agua, color amarillo con sellador y barniz semi mate de polyfam.
	ACABADO EN MUROS
	<ol style="list-style-type: none"> 1. MURO de block hueco de 14 cms. 2. MURO DIVISORIO de "durack" en placas de 1.22x2.44m 3. CRISTAL ESMERALADO de division templado de 19 mm de espesor, fijo con herrajes de "HERRALUM" de piso a techo.
	<ol style="list-style-type: none"> 1. APLANADO de yeso cemento agua a plomo y regla de 2.0cm de espesor. 2. APLANADO de mortero cemento agua granito a plomo y regla de 3.0cm de espesor. 3. DUELA DE MADERA de cedro blanco de primera, machihembrada y cuadradas en fijas de 0.07 x 1.0m
	<ol style="list-style-type: none"> 1. ESTUCADO VENEZOLANO de apariencia metalica modelo "carnetof lux" de la linea peraluma de COREV
	ACABADO EN PLAFONES
	<ol style="list-style-type: none"> 1. LOSA ALVEOLAR semi prefabricada de concreto prefertido (SPANCRETE MIR) placas apoyadas sobre listones perimetrales. De 122.0 cm x 1000.0 cm 2. DOMO de estructura de acero inoxidable tubular de 3"x3"x 3/8" formando redicula de 2x2m para cubrir con cristal templado de 10 mm en color verde, modelo "linflex plus"
	<ol style="list-style-type: none"> 1. SISTEMA TRIDIMENSIONAL "BILLO" de placas curvas de leson color white opaque de 0.07x0.07cm 2. SISTEMA de plafond curvado a base de paneles de yeso
	<ol style="list-style-type: none"> 1. PLACAS "GREEN TRANSLUCENT" en luminarias colocadas sobre sistema de suspension.



PROPUESTA DE ACABADOS SUITE TIPO



CUADRO DE ACABADOS SUITE TIPO

 <p>ACABADO EN PISES</p>	 <p>ACABADO EN MUROS</p>	 <p>ACABADO EN PLACINES</p>
<p>MOLTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. LOSA ALVEOLAR tipo prefabricada de concreto perimetral (CONCRETE MAT) placas apoyadas sobre vigas perimetrales. De 122.0 cm x 1000.0 cm 2. FIRME DE CONCRETO reforzado con malla electrosoldada 3. MAFROL NACIONAL, colocada en placas de 0.5x0.5m y 3.0 cm de espesor, terminado antidesgaste y colocada sin separación con juntas constructivas. 	<p>MUCHO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. MURO de block hincos de 14 cm. 2. MURO DIVISORIO de "Insect" en placas de 1.2x2.4m 3. CRISTAL ESMERALADO de distintos tamaños de 15 mm de espesor, tipo con herrajes de "VEIGOLLUM" de piso a techo. 4. CRISTAL TRANSPARENTE de distintos tamaños de 12 mm de espesor, tipo con herrajes de "VEIGOLLUM" de piso a techo. 5. CÁNCER DE ALUMINO de la línea 4500 línea española acabado de metal brillante con una hoja cerámica y una tija y doble cristal tipo de 5mm de espesor 	<p>MUCHO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. LOSA ALVEOLAR tipo prefabricada de concreto perimetral (CONCRETE MAT) placas apoyadas sobre vigas perimetrales. De 122.0 cm x 1000.0 cm 2. DOMO de estructura de acero inoxidable acabado de 3"X3" $\frac{1}{8}$ terminado con 2x2m para cubrir con cristal templado de 10 mm en color verde, modelo "luzes plus"
<p>MUCHO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. MAFROL de la familia "TOSO VERONA" colocada en placas de 0.5x0.5m y 3.0 cm de espesor, terminado pulido y colocada sin separación con pegamento del sistema MAR-PUX de la marca ANDEX 2. MAFROL de la familia "BRANCO PERLINO" colocada en placas de 0.5x0.5m y 3.0 cm de espesor, terminado pulido y colocada sin separación con pegamento del sistema MAR-PUX de la marca ANDEX 3. DUELA DE MADERA de castaño blanco de primera, machihembrada y contrapeada en tiras de 0.07 x 1.0m 4. MAFROL NACIONAL, colocada en placas de 0.5x0.5m y 3.0 cm de espesor, terminado antidesgaste y colocada sin separación con juntas constructivas. 5. CERÁMICA de 0.30 x 0.30 m acabado mate, model. cerámica de la línea PORCELAMATO 	<p>MUCHO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. APLANADO de yeso cemento agua a plomo y regla de 2.0m de espesor. 2. APLANADO de mortero cemento agua grava a plomo y regla de 3.0m de espesor. 3. DUELA DE MADERA de castaño blanco de primera, machihembrada y contrapeada en tiras de 0.07 x 1.0m 4. pegamento para azulejo de la marca CREST 	<p>MUCHO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SISTEMA TRIDIMENSIONAL "BULLO" de placas curvas de leca con rejilla espesor de 0.61x0.61cm 2. SISTEMA de plátano curvo a base de paneles de yeso 3. SISTEMA de plátano curvo a base de paneles de concreto para exteriores
<p>POCO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ALFORNIA de alta densidad en combinaciones de plati y negro en la familia KERMAN 07, acabado clonable_marril 2. ENTIBADO con lana-arena, cubrimiento con reticlar y hormigón molde de polifin. 	<p>POCO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ESTUCADO VENEZOLANO de acabado metálico modelo "conchil lin" de la línea perimetral de COREV 2. ESTUCADO VENEZOLANO terminado perla modelo "conchil lin" de la línea perimetral de COREV 3. PINTURA VINÍLICA "vitales mate" o similar color blanco 4. CERÁMICA de 0.20 x 0.20 m color perla de la línea PORCELAMATO 	<p>POCO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. PLACAS "GREEN TRANSLUCENT" en tonos de color colocadas sobre sistema de suspensión. 2. PINTURA VINÍLICA "vitales mate" o similar color blanco

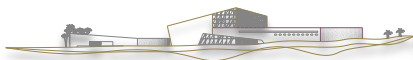




PRESUPUESTO GLOBAL

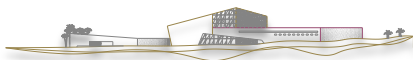
Los costos por m2 de construcción fueron analizados de acuerdo a lo establecido en precios unitarios del manual BIMSA en su primer actualización del año 2009.

PRESUPUESTO GLOBAL "LITIBÚ BUSINESS RESORT"				
CLAVE	DESCRIPCION	AREA M2	COSTO M2	COSTO TOTAL
1.1	ESTACIONAMIENTO			
1.1.1	HUESPEDES	2750	218	599500
1.1.2	PERSONAL	850	218	185300
1.1.3	TOURS	500	218	109000
1.1.4	PROVEEDORES	600	218	130800
	SUBTOTAL	4700	218	1024600
2.1	CENTRO DE NEGOCIOS			
2.1.1	LOBBY	300	3500	1050000
2.1.2	VESTIBULO	152	3500	532000
2.1.3	PRIVADO	162	6500	1053000
2.1.4	SALA DE JUNTAS	470.4	6500	3057600
2.1.5	BAR	24.3	5000	121500
2.2	ESPECTACULOS			
2.2.1	ESCENARIO	162	3500	567000
2.2.2	AREA DE MESAS	150	3500	525000
2.2.3	BODEGA	184.3	2500	460750
2.4	USOS MULTIPLES			
2.4.1	SALON DIANA	400	8000	3200000
2.4.2	SALON ALEJANDRA	800	8000	6400000
2.5	AUDITORIO			
2.5.1	SANITARIOS	180	4500	810000
2.5.2	SNACK BAR	320	3500	1120000
2.5.3	VESTIBULO	198	3500	693000
	SUBTOTAL	4603		29489850



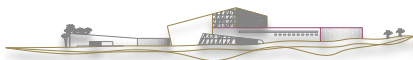
PRESUPUESTO GLOBAL

3.1	ADMINISTRACION			
3.1.1	GERENCIA	60	6500	390000
3.1.2	SALA DE JUNTAS	60	6501	390060
3.1.3	ADMINISTRADOR	27	6502	175554
3.1.4	RESERVACIONES	24	6503	156072
3.1.5	RECURSOS HUMANOS	21	6504	136584
3.1.6	SECRETARIAL	78	6505	507390
3.1.7	SALA DE ESPERA	50	6506	325300
3.1.8	SERVICIO MEDICO	60	6507	390420
3.1.9	CABINAS TELEFONICAS	6	3500	21000
3.1.10	SANITARIOS	100	4500	450000
3.2	LOBBY	220	3500	770000
3.2.1	FRONT DESK	50	4500	225000
3.2.2	LOBBY BAR	75	3500	262500
3.2.3	CAVA	40	2500	100000
	SUBTOTAL	871		4299880
4.1	SERVICIOS EDIFICIO PRINCIPAL			
4.1.1	SERVICIOS GENERALES	500	3500	1750000
4.2	SERVICIOS AL HUESPED	1542.8	4000	6171200
	SUBTOTAL	2042.8		7921200
4.1	SUITES			
4.3	JUNIOR SUITE	3085.6	6000	18513600
4.4	MASTER SUITE	2520	6000	15120000
4.5	SUITE PRESIDENCIAL	570	6000	3420000
	SUBTOTAL	6175.6		37053600



PRESUPUESTO GLOBAL

5.1	CONCESIONES			
5.1.1	ARTICULOS DEPORTIVOS	67.34	4000	269360
5.1.2	FARMACIA	32	4000	128000
5.1.3	SOUVENIRS	16	4000	64000
5.1.4	TELEFONIA	16	4000	64000
5.1.5	FOTOGRAFIA	16	4000	64000
5.1.6	COMPUTO	16	4000	64000
5.1.7	RENTA DE AUTOMOVILES	16	4000	64000
5.1.8	SALON DE BELLEZA	96	4000	384000
5.1.9	AGENCIA DE VIAJES	32	4000	128000
5.1.10	DULCERIA	32	4000	128000
5.1.11	TABAQUERIA	32	4000	128000
	SUBTOTAL	371.34	4000	1485360
6.1	RESTAURANT			
6.1.1	RESTAURANT	1129	5000	5645000
	SUBTOTAL	1129	5000	5645000
7.1	CLUB DE PLAYA			
7.1.1	ALBERCA/ACUARIO	1217	4000	4868000
7.1.2	SERVICIOS	3614	2500	9035000
7.2	DISCOTECA	953	5000	4765000
	SUBTOTAL	5784		18668000
7.3	ESPECTACULOS AL AIRE LIBRE			
7.3.1	ESCENARIO	260	2000	520000
7.3.2	BUTACAS	180	1500	270000
	SUBTOTAL	440		790000



PRESUPUESTO GLOBAL

7.4	ALBERCAS			
7.4.1	INFANTIL	141	4000	564000
7.4.2	ARENERO Y JUEGOS	670	4000	2680000
7.4.3	CON VISTA A ESPECTACULOS	564	4000	2256000
	SUBTOTAL	1375	4000	5500000
7.5	PLAYA PRIVADA			
7.5.1	CAMASTROS	1800	1500	2700000
7.5.2	PALAPAS	1200	1500	1800000
	SUBTOTAL	3000	1500	4500000
8.1	SERVICIO INTERNO DE VEHICULOS			
8.1.1	VIALIDADES	1564	500	782000
8.1.2	ESTACIONAMIENTO	485	500	242500
8.1.3	ISLA DE ABORDAJE	246	500	123000
	SUBTOTAL	2995	500	1147500
9.1	AREA DEPORTIVA			
9.1.1	"DRIVING RANGE"	5500	2000	11000000
9.1.2	CANCHA DE TENNIS	1200	2300	2760000
9.1.3	JARDIN DEL DEPORTE	400	2000	800000
	SUBTOTAL	7100		14560000
10.1	SUPERFICIES SIN CONSTRUCCION			
10.1.1	AREAS VERDES	25000	220	5500000
10.1.2	GLORIETAS	12000	350	4200000
	SUBTOTAL	37000		9700000
COSTO DIRECTO GLOBAL				141784990

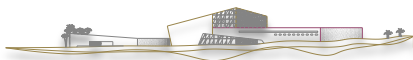
EL COSTO DIRECTO DE LA OBRA SERA DE:

(CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES, SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS)



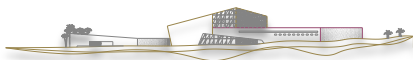
PROGRAMA DE OBRA

CALENDARIO DE OBRA DEL "HOTEL CENTRO DE NEGOCIOS" EN NAYARIT MEXICO										
CLAVE	CONCEPTO DE PARTIDA	IMPORTE	1 MES				2 MES			
			1	2	3	4	5	6	7	8
PRE	PRELIMINARES	\$ 665,671.50	166417.87	166417.87	166417.87	166417.87				
CIM	CIMENTACION	\$ 5,895,941.19					491328.43	491328.43	491328.43	491328.43
EST	ESTRUCTURALES	\$ 71,809,235.37								
ALB	ALBAÑILERIA	\$ 13,372,850.49								
ACA	ACABADOS	\$ 8,106,919.14								
CARP	CARPINTERIA Y HERRERIA	\$ 2,947,970.61								
I-HID	INSTALACION HIDRAULICA	\$ 1,592,855.10								132737.92
I-SANI	INSTALACION SANITARIA	\$ 213,965.61								855862.44
I-ELEC	INSTALACION ELECTRICA	\$ 404,157.27								
I-ESPE	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 1,283,793.66								
LIMP	LIMPIEZA	\$ 166,417.68								
O EXT	OBRA EXTERNA	\$ 12,410,005.26								
	SUMA PARCIAL		166417.87	166417.87	166417.87	166417.87	491328.43	491328.43	491328.43	1513608.56
	%PARCIAL		0.139	0.139	0.139	0.139	0.410	0.410	0.410	0.568
	SUMA ACUMULADA		166417.87	332835.74	499253.61	665671.48	491328.43	982656.86	1473985.29	2987593.85
	%ACUMULADO		0.139	0.278	0.417	0.556	0.966	1.376	1.786	2.354
IMPORTE	TOTAL DE OBRA	\$ 141,784,990.00								
INICIO DE OBRA	MAYO DE 2010									
FIN DE OBRA	JUNIO DE 2011									
DURACION DE OBRA		1 AÑO 2 MESES								



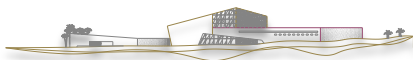
CALENDARIO DE OBRA DEL "HOTEL CENTRO DE NEGOCIOS" EN NAYARIT MEXICO

3 MES				4 MES				5 MES				6 MES
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
491328.43	491328.43	491328.43	491328.43	491328.43	491328.43	491328.43	491328.43					
					4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21
132737.92												
855862.44												
									1034167.10	1034167.10	1034167.10	1034167.10
1513608.56	491328.43	491328.43	491328.43	491328.43	4979405.64	4979405.64	4979405.64	4488077.21	5522244.31	5522244.31	5522244.31	5522244.31
0.568	0.413	0.413	0.413	0.413	4.189	4.189	4.189	3.776	4.646	4.646	4.646	4.646
4501202.41	4992530.84	5483859.27	5975187.70	6466516.13	11445921.77	16425327.41	21404733.05	25892810.26	31415054.57	36937298.88	42459543.19	47981787.50
2.923	3.336	3.749	4.163	4.576	8.765	12.954	17.143	20.919	25.564	30.210	34.855	39.501



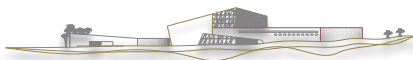
CALENDARIO DE OBRA DEL "HOTEL CENTRO DE NEGOCIOS" EN NAYARIT MEXICO

6 MES			7 MES				8 MES				9 MES	
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21	4488077.21					
		1337285.04	1337285.04	1337285.04	1337285.04	1337285.04	1337285.04	1337285.04	1337285.04	1337285.04	1337285.04	
											810691.91	270230.638
132737.92	132737.92	132737.92	132737.92									
855862.44	855862.44	855862.44	855862.44									
33679.77	33679.77	33679.77	33679.77									
5510357.34	5510357.34	6847642.38	6847642.38	5825362.25	5825362.25	5825362.25	5825362.25	1337285.04	1337285.04	1337285.04	2147976.95	270230.638
3.931	3.931	5.056	5.056	4.901	4.901	4.901	4.901	1.125	1.125	1.125	1.807	0.682
53492144.84	59002502.18	65850144.56	72697786.94	78523149.19	84348511.44	90173873.69	95999235.94	97336520.98	98673806.02	100011091.06	102159068.01	102429298.65
43.432	47.362	52.418	57.474	62.374	67.275	72.175	77.076	78.201	79.326	80.451	82.258	82.940



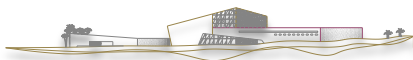
CALENDARIO DE OBRA DEL "HOTEL CENTRO DE NEGOCIOS" EN NAYARIT MEXICO

9 MES		10 MES				11 MES				12 MES		
35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
270230.638	270230.638	270230.638	270230.638	270230.638	270230.638	270230.638	270230.638					
							368496.32	368496.32	368496.32	368496.32	368496.32	368496.32
					132737.92	132737.92	132737.92	132737.92	132737.92	132737.92		
					855862.44	855862.44	855862.44	855862.44	855862.44	855862.44		
					33679.77	33679.77	33679.77	33679.77	33679.77	33679.77		
	1034167.10	1034167.10	1034167.10	1034167.10					1034167.10	1034167.10	1034167.10	1034167.10
270230.638	1304397.73	1304397.738	1304397.738	1304397.738	1292510.76	1292510.76	1661007.08	1390776.45	2424943.55	2424943.55	1402663.42	1402663.42
0.682	1.552	1.552	1.552	1.552	0.837	0.837	1.147	0.465	1.335	1.335	1.180	1.180
102699529.29	104003927.02	105308324.75	106612722.49	107917120.23	109209630.99	110502141.75	112163148.83	113553925.28	115978868.83	118403812.38	119806475.80	121209139.22
83.622	85.174	86.726	88.278	89.830	90.667	91.504	92.651	93.116	94.451	95.786	96.966	98.146



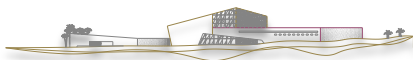
PRESUPUESTO GLOBAL POR PARTIDAS

PRESUPUESTO POR PARTIDAS			
CLAVE	PARTIDA	%	IMPORTE
PRE	PRELIMINARES	0.556	7883245.44
CIM	CIMENTACION	4.92	69758215.08
EST	ESTRUCTURA	50.32	713462069.7
ALB	ALBAÑILERIA	12.5	177231237.5
ACA	ACABADOS Y RECUBRIMIENTOS	9.82	139232860.2
CARP	CARPINTERIA	6.4	90742393.6
HID	INSTALACION HIDRAULICA	3.16	44804056.84
SANI	INSTALACION SANITARIA	3.04	43102636.96
ELE	INSTALACION ELECTRICA	3.28	46505476.72
ES	INSTALACIONES ESPECIALES	5.36	75996754.64
LIM	LIMPIEZA	0.14	1984989.86
O. EX	OBRA EXTERNA	0.504	7145963.49
COSTO DIRECTO		100	\$ 141,784,990.00
INDIRECTOS Y UTILIDADES		35	\$ 49,624,746.50
PRESUPUESTO GLOBAL			\$ 191,409,736.50



FINANCIAMIENTO

EL COSTO TOTAL DE LA OBRA SERA SUSTENTADO POR DISTINTOS INTERESES COMPARTIDOS ENTRE LA INICIATIVA PRIVADA CON INVERSIONISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS QUE COMPRARIAN EN MODO "CONDOHOTEL" LO CUAL LOS HARIA DUEÑOS DESDE LA PREVENTA. EL GOBIERNO DEL ESTADO ASIGNARIA LOS TERRENOS Y PARTE DEL FINANCIAMIENTO ASI COMO FONATUR QUE ES DUEÑO DEL PROYECTO.



CONCLUSION

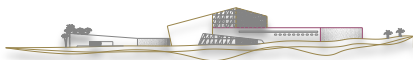


LA CONCEPCION, PROCESO Y MATERIALIZACION DEL PROYECTO **“LITIBÚ BUSINESS RESORT” EN NAYARIT MÉXICO** CON TODO EL MATERIAL CONTENIDO EN ESTA TESIS REPRESENTA UN GRAN RETO ACADEMICO QUE DEMUESTRA QUE CON DEDICACION Y PERSEVERANCIA ES POSIBLE DE LOGRARSE.

CONTIENE GRAN CANTIDAD DE LOS CONOCIMIENTOS QUE FORMAN AHORA PARTE DE MI MODO DE VIDA, SE MUESTRAN EN LA RESPUESTA A UNA NECESIDAD REAL DEJANDO NOTAR APTITUDES Y DETALLES QUE DEBERAN DE SER PULIDOS EN EL PROCESO PROFESIONAL.

GRAN SATISFACCION POR EL RESULTADO Y NUEVAS INQUIETUDES SON LOS SENTIMIENTOS QUE ME DEJA LA CONCLUSION DEL PRESENTE MATERIAL.

MARCO ANTONIO GARCÍA CORTÉS



FUENTES Y BIBLIOGRAFIA

- *PLAN MAESTRO DE DESARROLLO LITIBÚ*
- *FONATUR*
- *INEGI*
- *REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA PUERTO VALLARTA*
- *PUBLICACION LOCAL "RIVIERA NAYARIT MAGAZINE"*
- *GUIA OFICIAL DE VISITANTES "RIVIERA NAYARIT, EL TESORO DEL PACIFICO MEXICANO"*
- WWW.RIVIERANAYARIT/CIPLITIBU.COM.MX
- WWW.BUCERIAS.ORG

