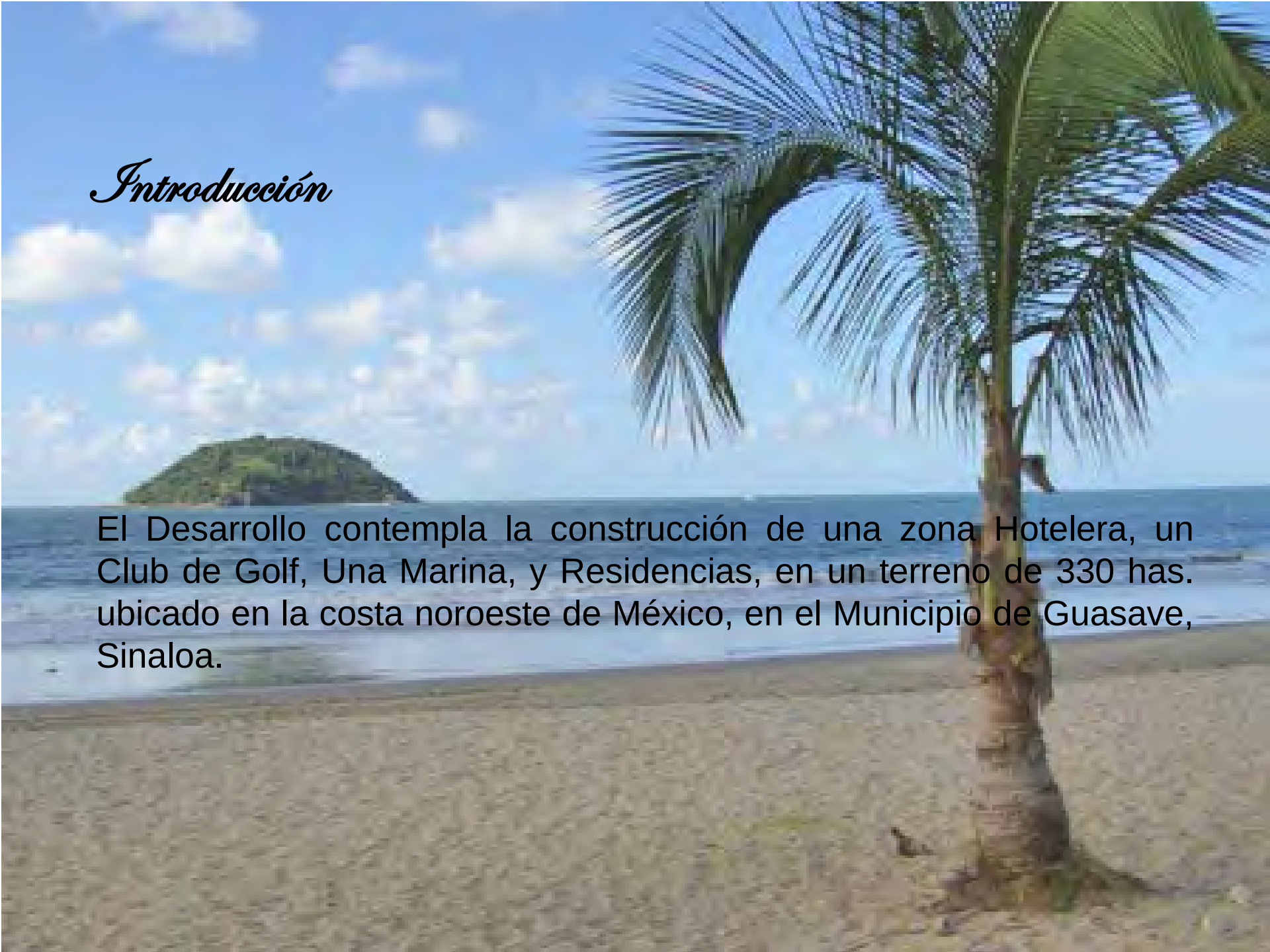
Bellavista Beach Resort

Justificación

Ofertar en la costa noroeste del país, los servicios turísticos de alto nivel, que den respuesta a la demanda Turística existente, cumpliendo con los estándares requeridos a nivel nacional e internacional.

Objetivo

- Construir un destino turístico que aproveche la geografía y la belleza natural de la zona, conservando el entorno ecológico para lograr un Desarrollo Sustentable de la región en beneficio de la sociedad.



Introducción

El Desarrollo contempla la construcción de una zona Hotelera, un Club de Golf, Una Marina, y Residencias, en un terreno de 330 has. ubicado en la costa noroeste de México, en el Municipio de Guasave, Sinaloa.

Descripción

Como respuesta a la demanda turística no atendida en 330 hectáreas con 3 km. de playa al mar, 900 m de ribera de río, un estero interior localizado en el Golfo de Cortés, se ofertarán 4000 cuartos, un Club de Golf de 18 hoyos, una Marina con lugar para 123 embarcaciones, 1500 residenciales unifamiliares y 2500 residencias multifamiliares en condominios, así como sus áreas Comerciales y de Servicios.

Ubicación

Bellavista Beach Resort esta a 120 km al norte de la ciudad de Culiacán y de su Aeropuerto Internacional y a tan solo 72 km al sur de la ciudad de Los Mochis donde también contamos con Aeropuerto Internacional.

Los Cabos están a 270 km y Tucson Arizona EE. UU a menos de 875 km.

Amenidades

- Cacería de Patos 15 Km.
- Cacería de Palomas (varios lugares 15 Km.)
- Granjas de Ostión 5 Km.
- Granjas de Camarón 1Km.
- Cañón del Cobre 190 Km.
- Ruinas de Nio 38 Km.
- Pesca deportiva.
- A 5 Km. la Bahía Santa María

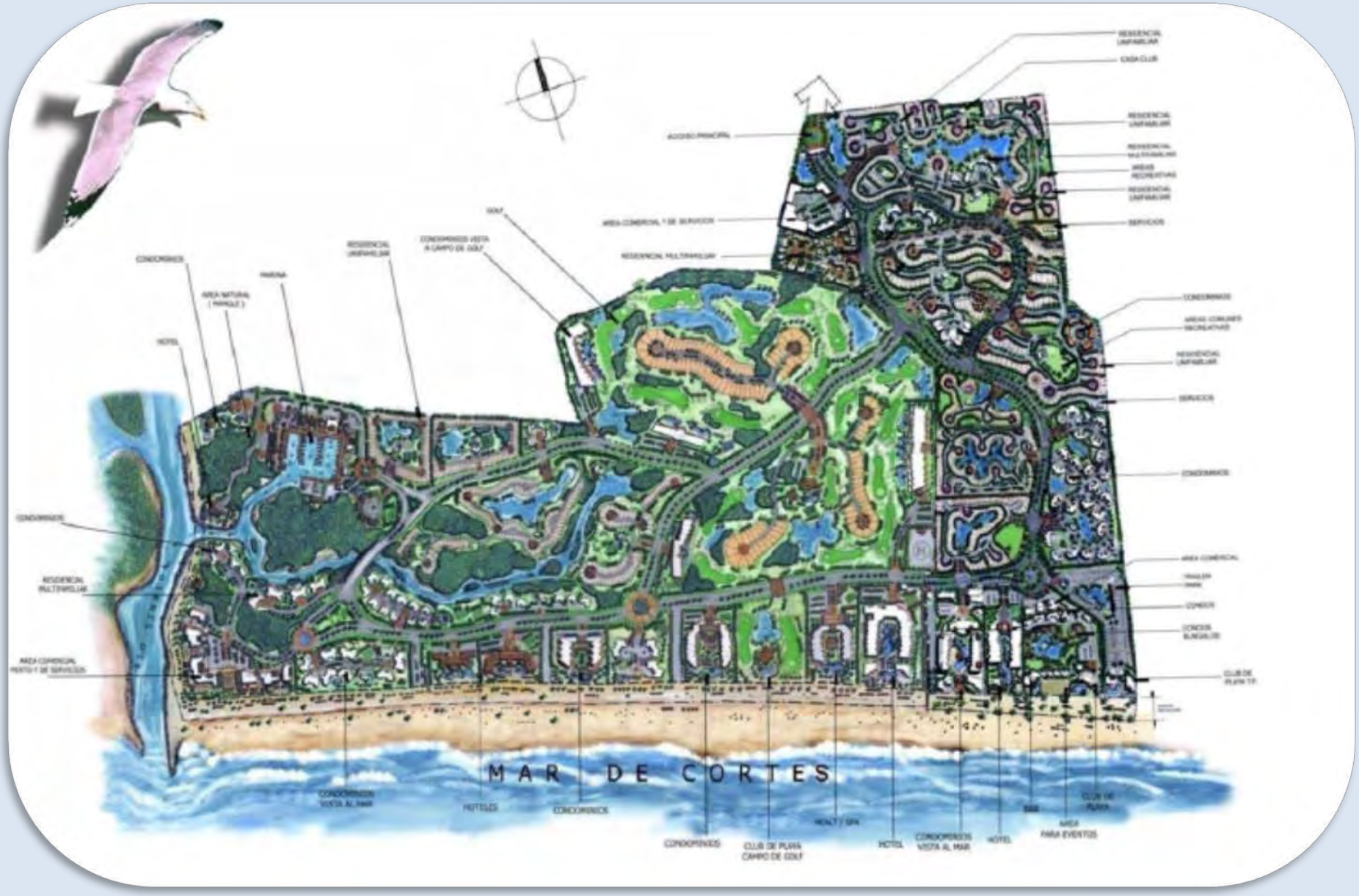
Localización

Vistas de la zona

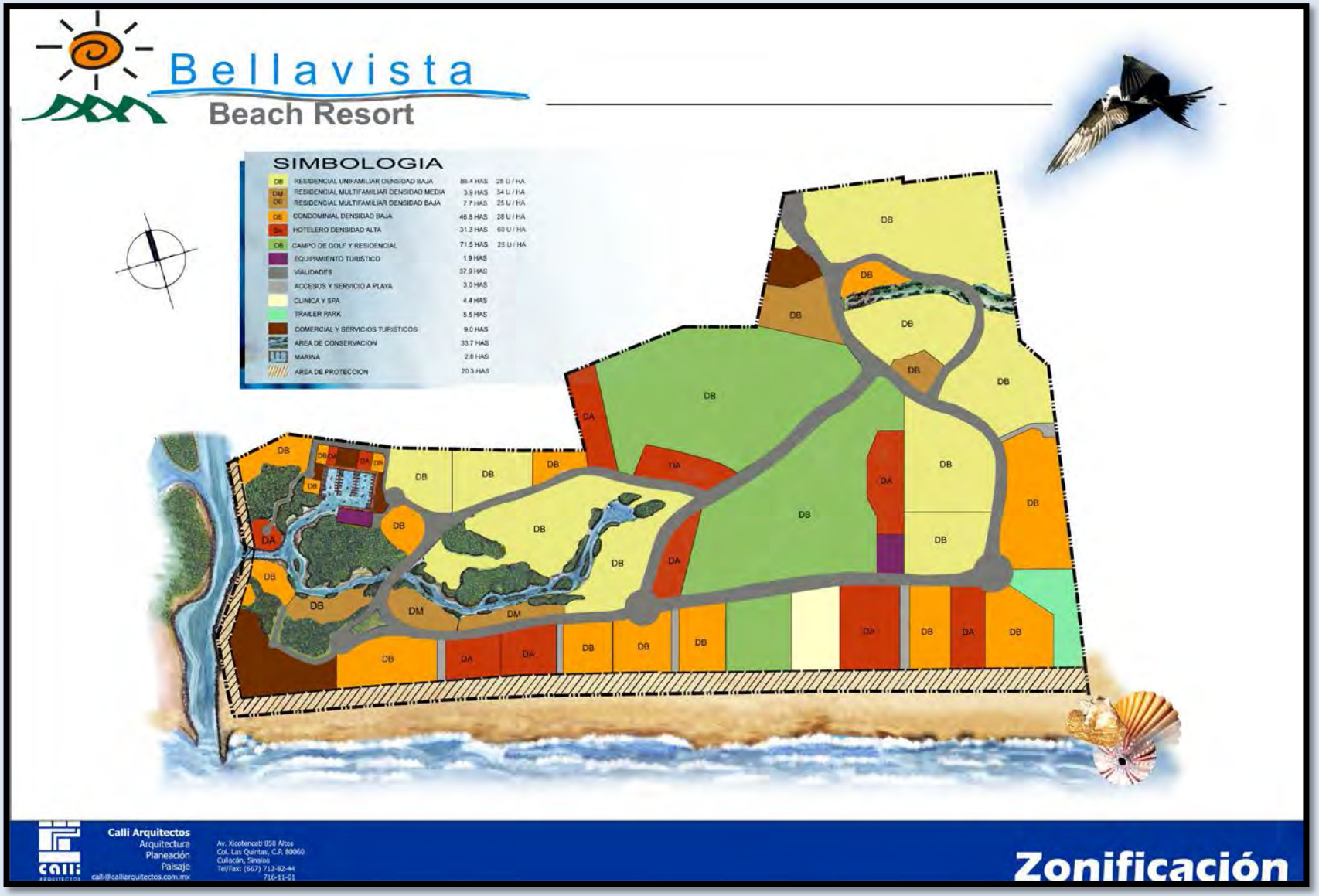
Vistas de Bellavista

Vistas de la Propiedad

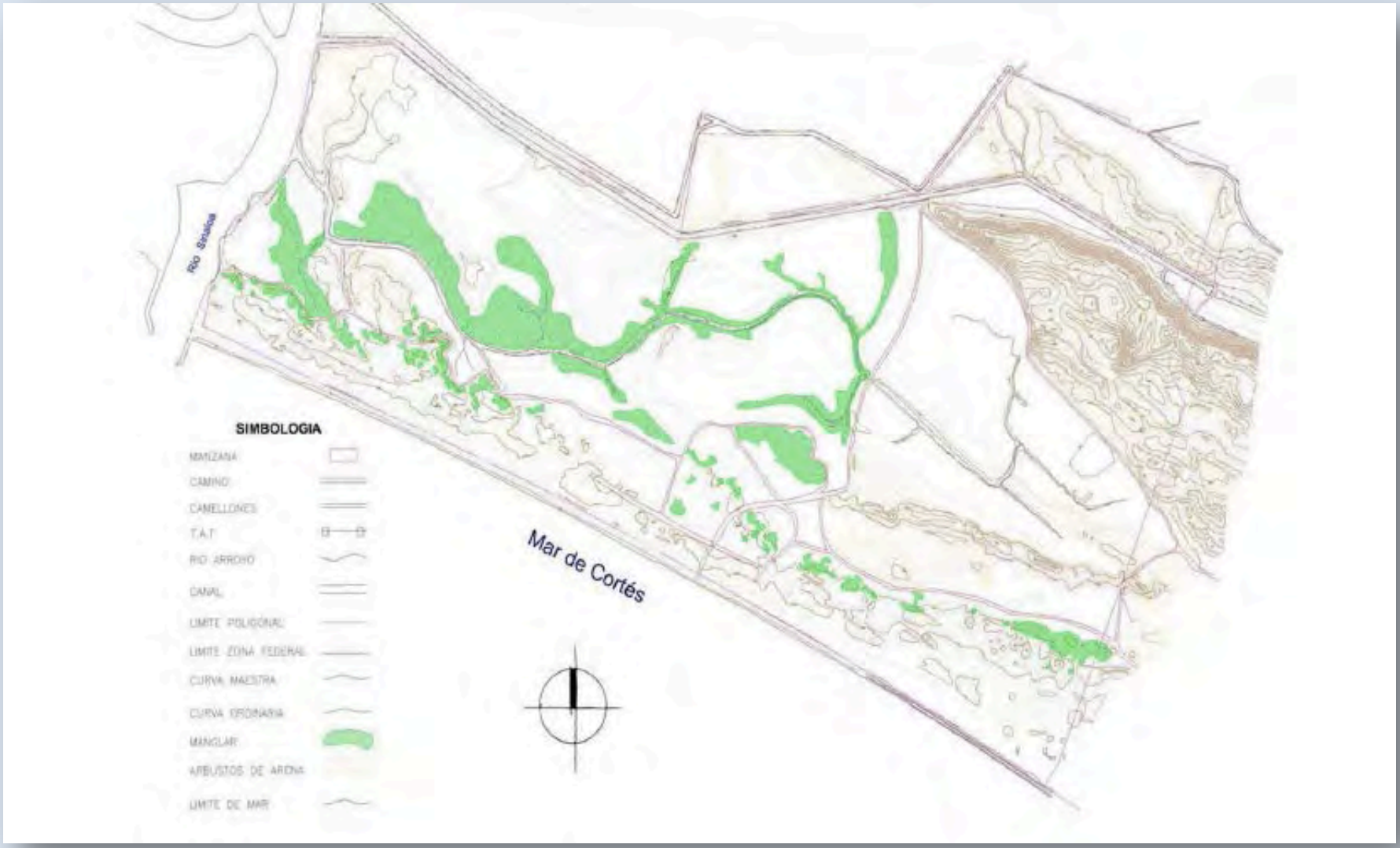
Plan Maestro Conceptual



Distribución en Parcelas del Terreno



Información Básica del Terreno



Plano Topográfico

Información Básica del Terreno

Orto Foto Digital

Estímulos Fiscales a Inversionistas

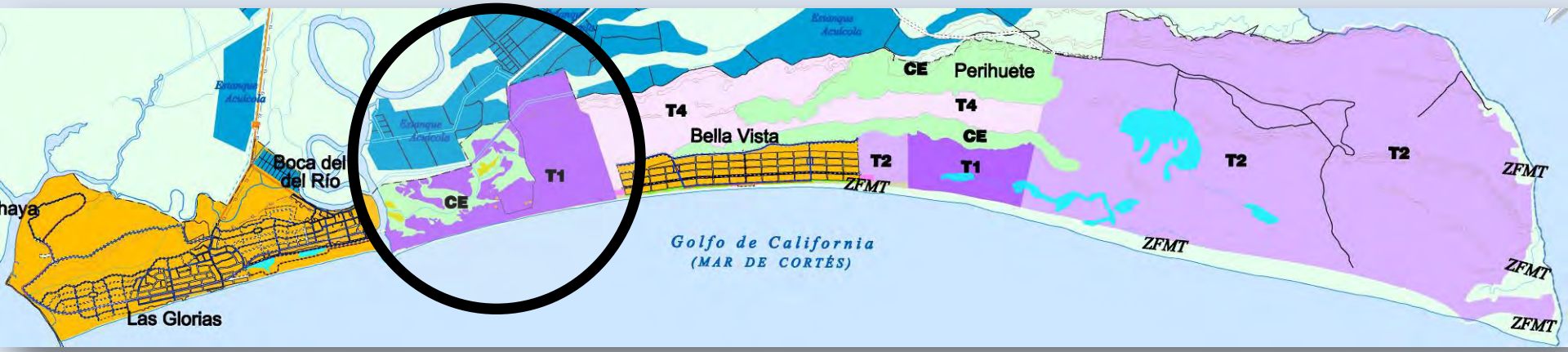
Tabla de Incentivos

Industrias y empresas turísticas que generen 250 o mas empleos permanentes e inviertan mas de 4 millones de UDI'S .

Conceptos	1er – 3er Año	4to – 5to Año	6to – 7mo Año
Reducción de las Siguientes Contribuciones	%	%	%
Impuesto Sobre Nomina	100	80	80
Impuesto Predial Urbano	90	90	80
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles	100		
Derecho de Registro Público de la Propiedad y Comercio		100	
Licencia de Construcción		100	
Tarifas de Conexión de Agua Potable y Alcantarillado		50	

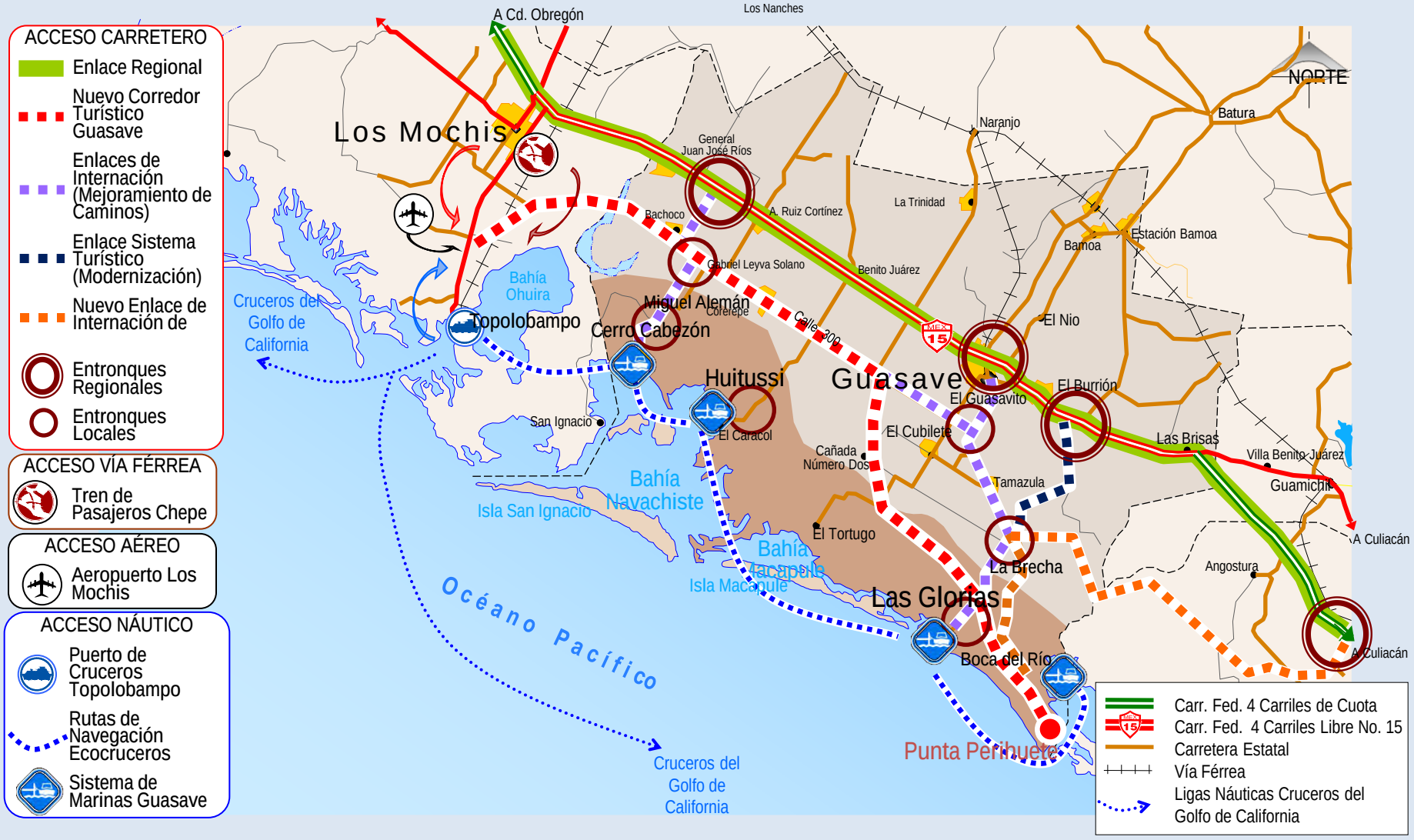
Zonificación Primaria de uso del suelo

Zonificación Secundaria del Uso del Suelo



USO ESPECÍFICO, ACTIVIDAD O GIRO	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA			
	T1	T2	T4	CE
DENSIDAD BRUTA TURÍSTICA (cto/ha)	12	8	3	
DENSIDAD BRUTA URBANA (viv/ha)	10	15	2.5	
ALTURA MÁXIMA (niveles)	4	3	2	
COS	0.5	0.4	0.4	
SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO	1000	1000	1500	

Estrategia de Accesibilidad



Estrategia de Corredores, Rutas y Circuitos

CORREDORES

Corredor Turístico Costa Guasave

RUTAS

Ruta Cultural Guasave

Edificaciones Patrimoniales de:
Cd. Guasave
Bomoa
Tamazula
El Nio
Pueblo Viejo
La Brecha

Ruinas de Pueblo Viejo y El Nio
Museos de Cd. Guasave y Tamazula
Fiestas y Danzas Prehispánicas en El Cubilete
Fiestas de la Virgen del Rosario

CIRCUITOS

C1 Circuito Sol y Playa

- Hotelería de Diversas Categorías
- Residenciales Turísticos
- Residenciales Náuticos
- Playas Públicas
- Marinas
- Golf Residenciales
- Pesca Deportiva
- Gastronomía Regional
- Avistamiento de Mamíferos Marinos
- Avistamiento de Aves
- Campamentos
- Motonáutica
- Moto Pistas

C2 Circuito Econáutico

- Isla Los Pájaros
- Cerros Blancos
- Petroglifos
- Playa Los Poetas
- Avistamiento de Mamíferos Marinos
- Avistamiento de Aves

C3 Circuito de Ecoturismo y Aventura Navachiste

- Playa y Festival de Los Poetas
- Playa Pública
- Pinturas Rupestres
- Avistamiento de Flora y Fauna
- Cueva de Murciélagos
- Caminata
- Rappel
- Tirolesa
- Kayak

C4 Circuito Ecoturístico Parque Natural Macapule

- Investigación y Educación Ambiental
- Avistamiento de Flora y Fauna
- Avistamiento de Mamíferos Marinos
- Campamentos
- Deportes Acuáticos
- Caminata

C5 Circuito Agro - Acuícola

- Participación en Procesos Productivos
- Hospedaje Rural
- Degustación y Preparación de Alimentos Regionales
- Festividades y Tradiciones Locales

C6 Circuito Cinegético Patolandia

- Caza de Pato y Paloma

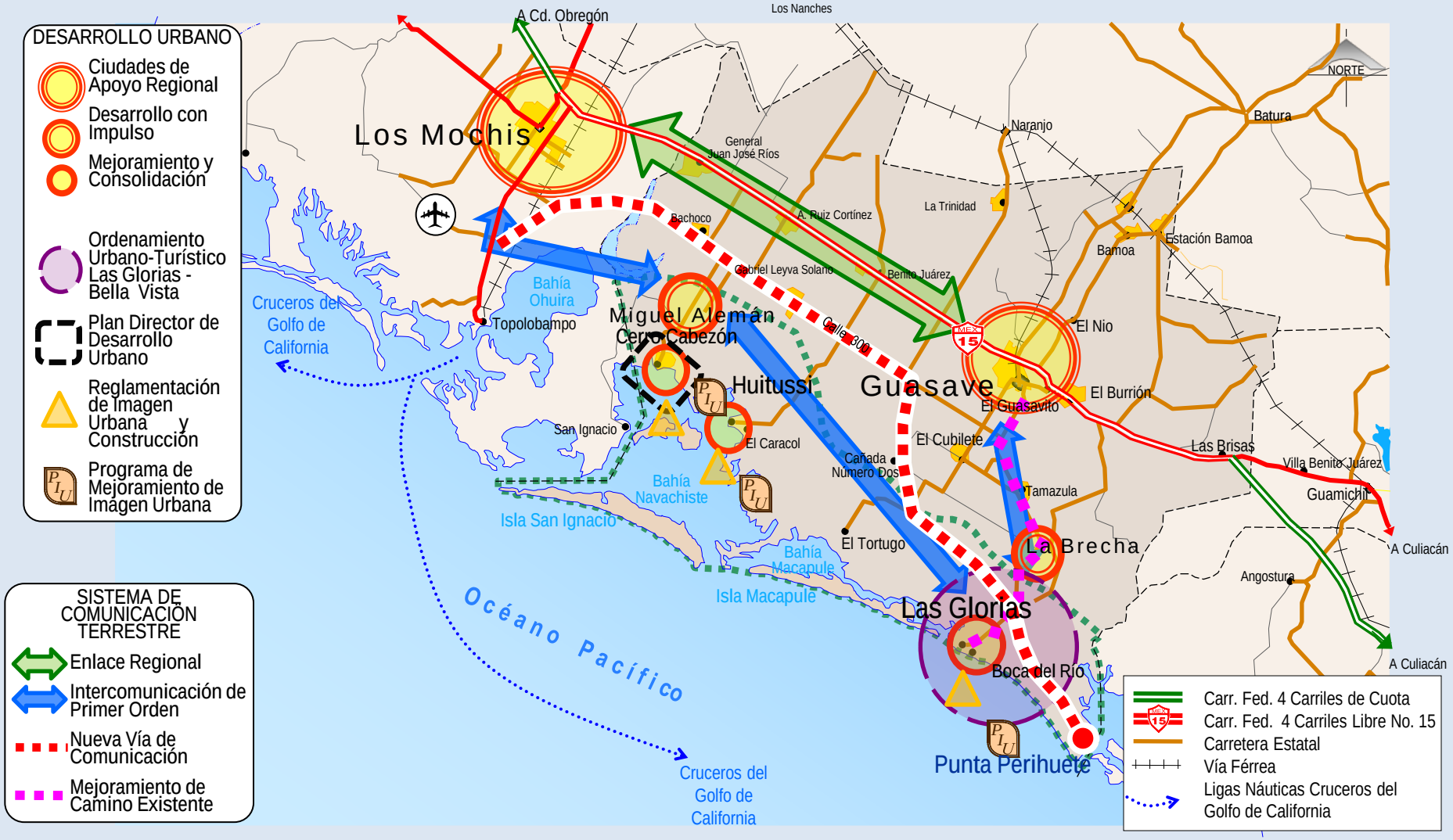
C7 Circuito Cinegético Uyaqui

- Caza de Pato y Paloma

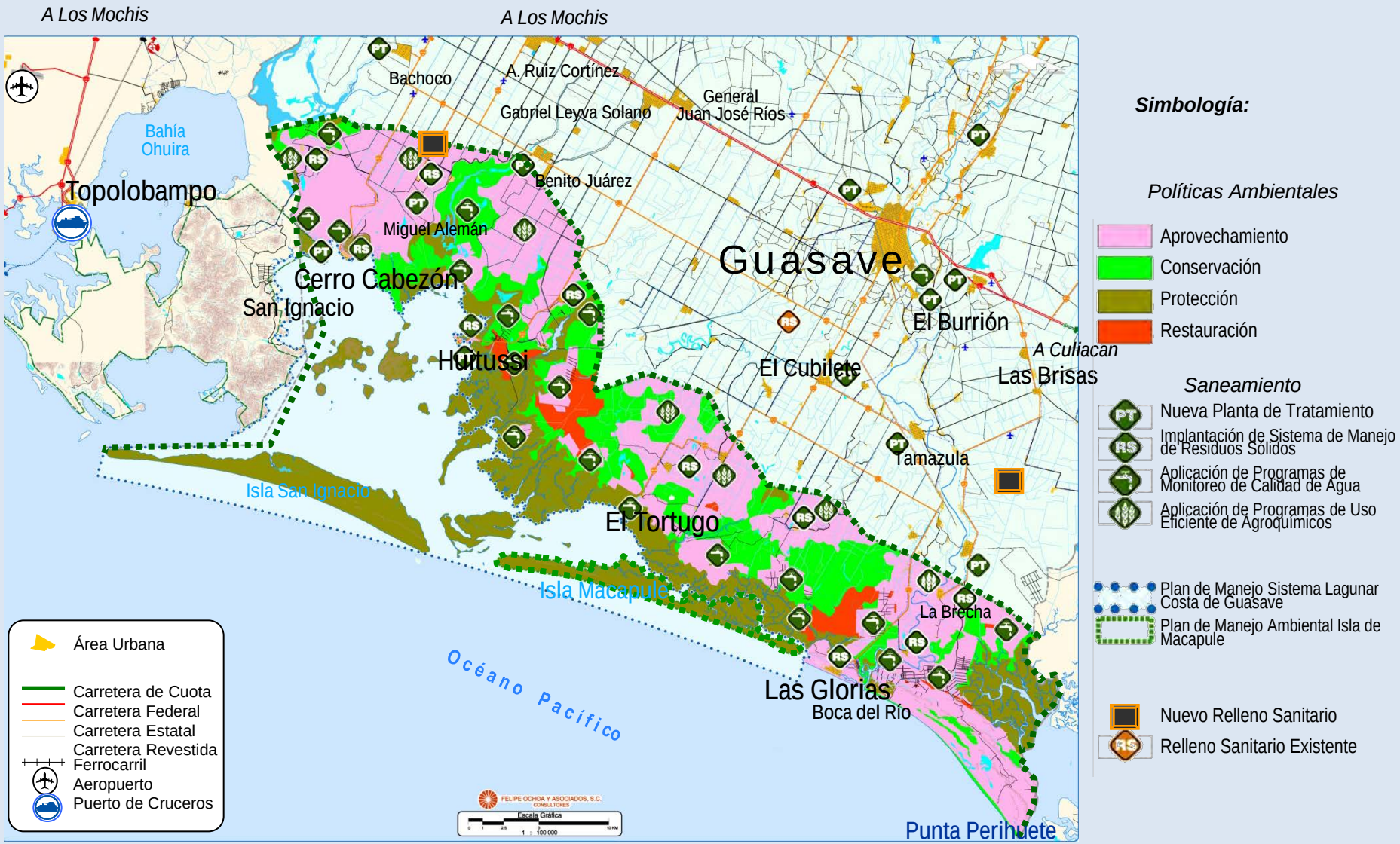
FELIPE OCHOA Y ASOCIADOS, S.C. CONSULTORES

Estrategia de Desarrollo Urbano

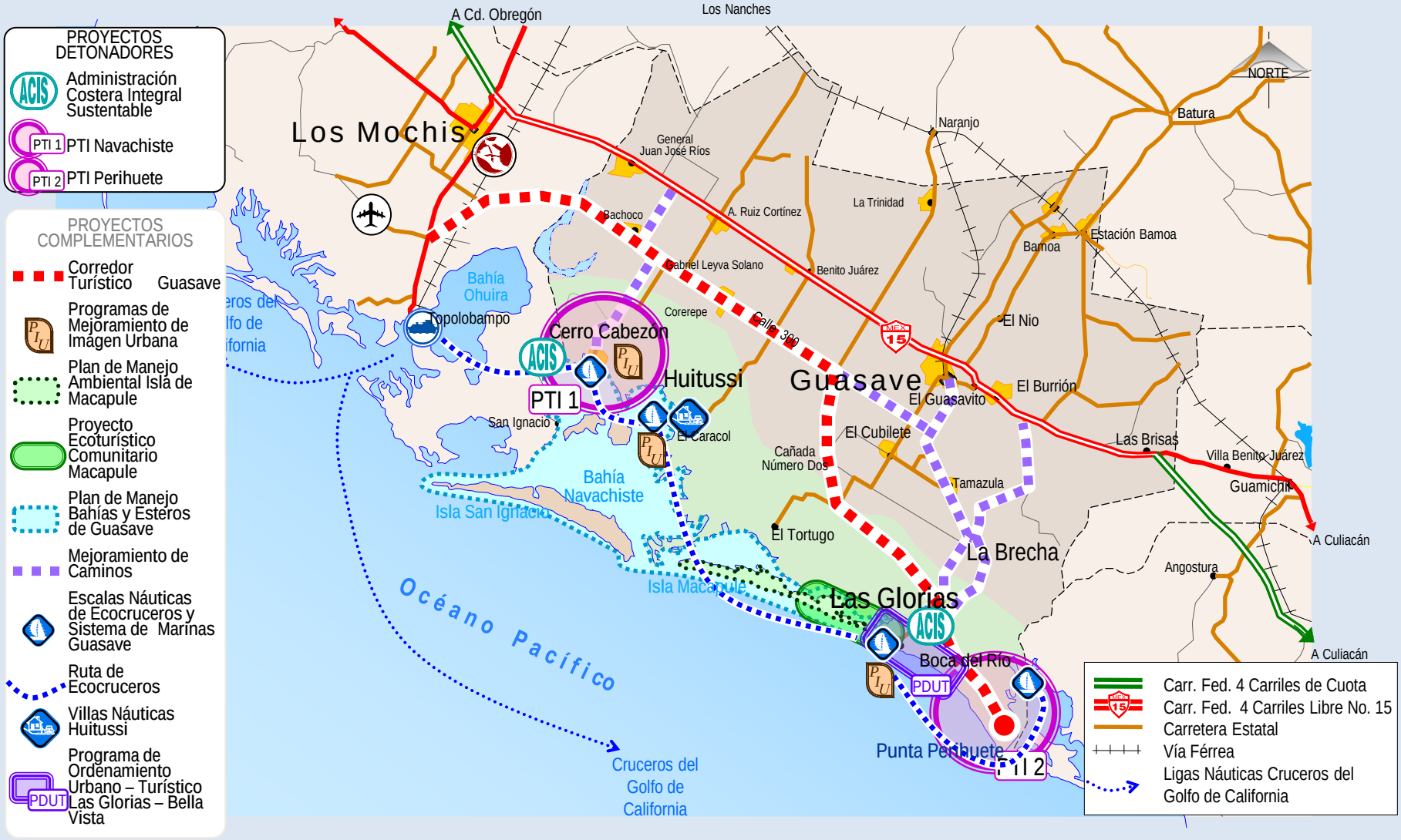
- **Desarrollo Urbano**



Estrategía de Medio Ambiente



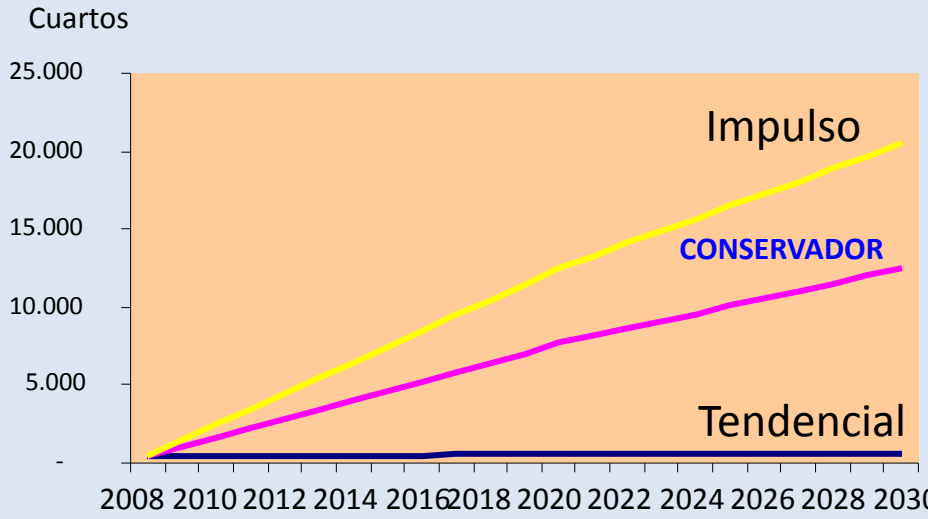
Proyectos Prioritarios



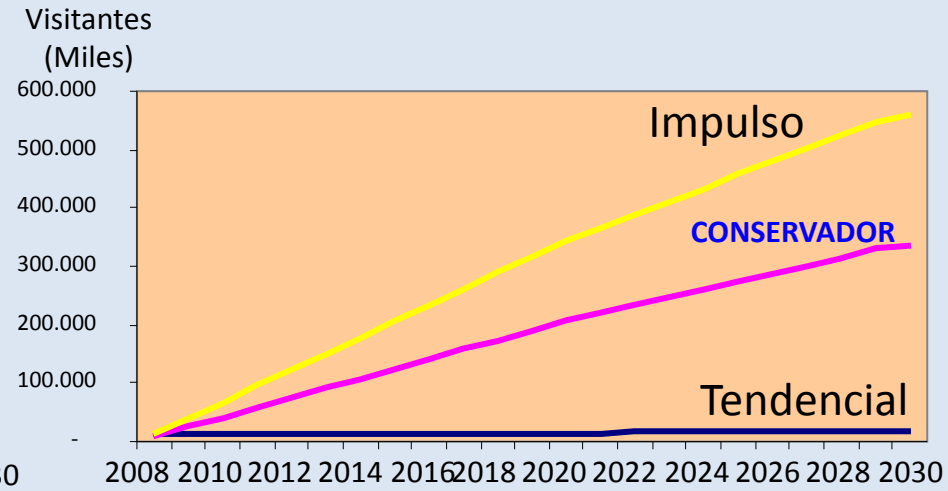
Escenarios de Crecimiento al 2030

El escenario medio estima una oferta hotelera de 12,467 cuartos y 341 mil visitantes hospedados al año 2030, con una derrama de más de 410 millones de dólares.

Cuartos



Visitantes



Escenarios	2008		2030		Derrama 2030 (Miles USD)	Población Total*	
	Cuartos	Visitantes	Cuartos	Visitantes		2008	2030
Tendencial	460	12,593	637	17,445	12,210	14,197	15,704
Conservador	**460**	**12,593**	**12,467**	**341,280**	**409,500**	**14,197**	**116,255**
Impulso	460	12,593	20,467	560,280	672,330	14,197	184,255

Estimaciones FOA Consultores

Escenarios de Crecimiento al 2030

NAVACHISTE
-PTI Navachiste
-Desarrollo Inmobiliario Náutico
-Golf
-Ordenamiento Poblado de Apoyo
-Administración Costera Integral Sustentable (ACIS)

EL HUITUSSI
-Ordenamiento Poblado de Apoyo
-Villas Náuticas
-Pesca Deportiva
-Proyecto Integral de Ordenamiento Urbano - Turístico

LAS GLORIAS
-Administración Costera Integral Sustentable (ACIS)
-Ordenamiento Urbano - Turístico
-Proyecto Comunitario Ecoturístico Parque Natural Macapule
-Residencial Turístico
-Turísmo Social

ZONA BELLA VISTA
-Turístico Hotelero
-Ordenamiento Urbano Fraccionamiento Bella Vista

PERIHUETE
-Desarrollo Inmobiliario
-Golf
-Turístico Hotelero
-Residencial Náutico

Unidades Turísticas	Navachiste	El Huitussi	Las Glorias	Zona Bella Vista	Punta Perihuete	TOTAL
Hoteleros	2 000	150	500	4000	3 750	10 400
Residenciales	3 500	450	1 000	1600	8 800	15 350
TOTAL	**5 500**	**600**	**1 500**	**5600**	**12 550**	**25 750**