



PENÍNSULA SAN MIGUEL

San Miguel de Allende, Guanajuato



JLL

*Achieve
Ambitions*

1.	Resumen Ejecutivo	03
2.	San Miguel de Allende	
	- Ubicación	04
	- Historia	04
	- Una de las mejores ciudades para vivir	05
	- Oferta y demanda	06
	- Conexión	09
	- Atractivos turísticos	11
3.	Zona de la Presa Ignacio Allende	
	- Flora-Fauna	18
	- Actividades acuáticas y de ecoturismo	20
4.	Proyectos Residenciales en el Mercado	
	- Oferta habitacional en la zona	21
5.	El terreno	
	- Ubicación	22
	- ¿Por qué es el terreno ideal para desarrollar en San Miguel de Allende?	24
	- Características	25
	- Servicios	26
	- Información Financiera	27
6.	Datos relevantes y noticias de interés	28
7.	Anexo 1	30
8.	Anexo 2	33

1. Resumen Ejecutivo

JLL fue contratada en términos de exclusiva para comercializar el predio ubicado en las inmediaciones de **Presa Allende**, denominado **Península San Miguel**, por su distintiva localización en un entorno acuático, que es sin duda un diferenciador, además de contar con los diversos atractivos e infraestructura de San Miguel de Allende.

El predio tiene una superficie de 16, 381.57 m² en dos lotes, cada uno con su escritura pública y una subdivisión frente a Notario, de nueve lotes que van de 1,100 a 2,750 m².

Esta magnífica ubicación tiene la ventaja de disponer de los permisos y licencias vigentes para que cualquier inversionista o desarrollador interesado, pueda dar inicio al proyecto que traiga en mente, sin depender de procesos de tramitología.

El predio tiene servicios e infraestructura propia que le añaden valor, como son dos pozos, uno artesiano termal con derechos exclusivos y uno comunitario, cableado subterráneo, vialidades trazadas y flora madura, que incrementan su atractivo.

Esta propiedad se ofrece en su totalidad para un solo usuario o desarrollador interesado en un proyecto residencial, “clamping”, ecoturístico, residencias para retiro, hotel con SPA entre otros, con lo cual buscamos captar una demanda de calidad con una oferta versátil que responda a las necesidades y requisitos del mercado.



2. San Miguel de Allende

Ubicación

San Miguel de Allende es una de las ciudades coloniales más importantes de México, ubicada en el estado de Guanajuato, en la zona del Bajío. Se encuentra a una altitud de 1,910 m y está situada a 274 kilómetros de la Ciudad de México, a 97 kilómetros de la ciudad de Guanajuato y a 157 Kilómetros de León, Guanajuato.

Historia

San Miguel de Allende, en el estado de Guanajuato, fue fundada en 1542 por el fraile Juan de San Miguel, sin embargo, no fue sino hasta 1826 que la población fue elevada a ciudad y se le cambió el nombre por “San Miguel de Allende” en honor al héroe nacional ya que la ciudad fue escenario estelar de los acontecimientos independentistas de 1810. En el siglo XVIII y la primera década del siglo XIX, la ciudad se convirtió en importante centro comercial, industrial y agrícola, gracias a los fundos mineros (fincas rústicas) de Guanajuato, San Luis Potosí y Zacatecas. Era paso obligado para el traslado de la plata hacia la ciudad de México y punto de abastecimiento de toda clase de mercancías destinadas a las poblaciones de la región.

San Miguel de Allende es famoso por su historia, su encanto, su clima templado, su colorido, su ubicación y, sobre todo, porque se ha convertido en un destino de gran atractivo para los visitantes, no sólo por su arquitectura y singularidad y su oferta cultural y artística sino por su población multicultural y su dinámica cotidiana.

En julio de 2008, San Miguel de Allende, junto con el Santuario de Atotonilco -a 8 km de distancia-, fue nombrado Patrimonio Mundial por la Unesco, lo que es una muestra de sus distintivas edificaciones de la época del barroco, con un toque local.

De igual manera, fue nombrada por los lectores de Condé Nast Traveler como “The Best Small City in the World” en la edición 2020 de los “Readers Choice Awards”. Acontecimiento que ya había sucedido en los años 2017 y 2018. El año pasado, más de 715 mil lectores de Condé Nast Traveler, concedieron el voto a San Miguel de Allende, debido a que esta ciudad es parte de sus experiencias de viaje favoritas a nivel mundial.

Una de las mejores ciudades para vivir

San Miguel de Allende se considera una de las mejores ciudades para vivir, esto se debe a su equilibrada mezcla entre la comunidad local e internacional, y al equilibrio entre los diversos giros de servicios, entretenimiento, hotelería y oferta cultural, como también al tamaño de su población -200,000 habitantes – y los códigos de convivencia que la rigen, integrando a la población local a la oferta laboral que su actividad genera.

De acuerdo con la Secretaría de Economía, en diciembre de 2020, las exportaciones de San Miguel de Allende fueron de US\$13 millones y las importaciones fueron de un total de US\$16 millones. Por lo que el balance comercial neto fue de -US\$3,06 millones.

Población ocupada y salarios según ocupación

Población ocupada		Salario promedio mensual	
Indicador	Variación	Variación (%)	
Género	Total	Hombres	Mujeres
Trimestre Inicial	2019-T4		
Trimestre Final	2020-T4		
40,3%		59,7%	
MUJERES OCUPADAS 2020-T4		HOMBRES OCUPADOS 2020-T4	

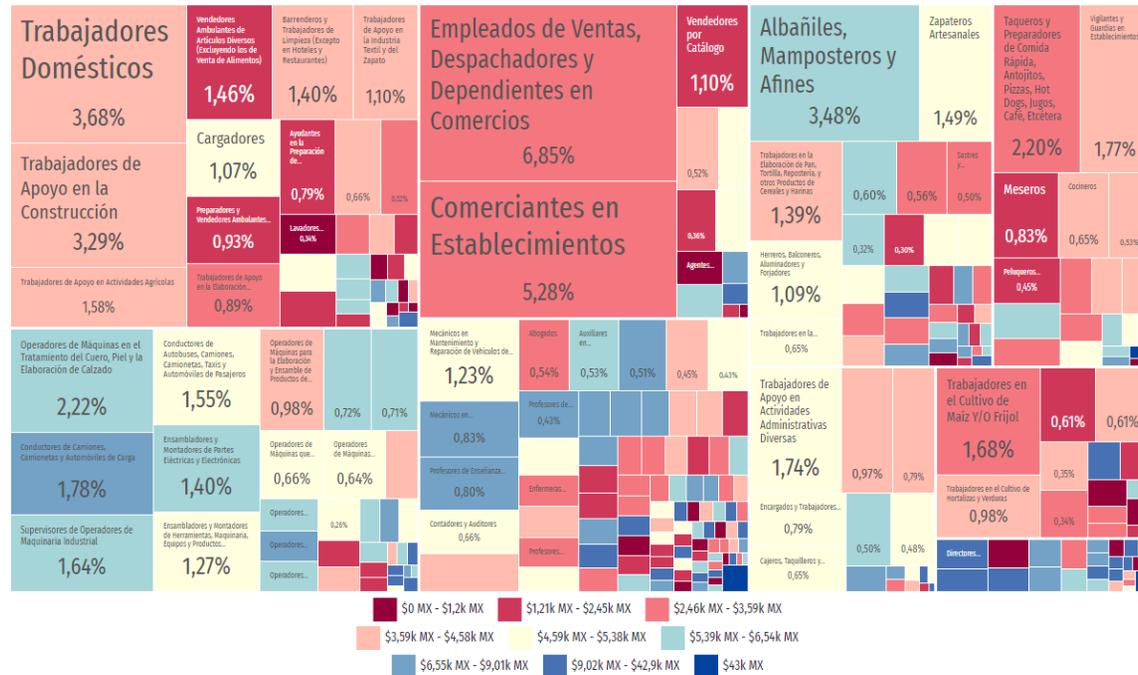
* Los datos visualizados corresponden a la entidad federativa de Guanajuato, dado que no hay representatividad a nivel de municipio.

En cuarto trimestre de 2020, Guanajuato tuvo 2,517,241 ocupados, 3,02% menos que el mismo periodo del año anterior (2,595,510).

Las ocupaciones con más trabajadores durante el cuarto trimestre de 2020 fueron [Empleados de Ventas, Despachadores y Dependientes en Comercios](#) (172k), [Comerciantes en Establecimientos](#) (133k) y [Trabajadores Domésticos](#) (92,7k)

Fuente [Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo \(ENOE\)](#).

Distribución fuerza laboral Total por ocupaciones en Guanajuato (Coloreado por salario promedio mensual en cuarto trimestre de 2020)



Oferta y demanda | *El destino inmobiliario de México*

San Miguel de Allende, Guanajuato, es sin duda la ciudad más internacional del bajío mexicano, la presencia de extranjeros que ven este municipio como el lugar ideal para tener su segunda casa, estancia de descanso o residencia de retiro hace que la ciudad mantenga su estilo provinciano colonial con un excelente nivel de vida.

Su riqueza arquitectónica y su belleza han sido reconocidas desde siempre. Hoy San Miguel de Allende, pese a la crisis inmobiliaria mundial, se mantiene como el paraíso de los

inversionistas y desarrolladores tanto nacionales como extranjeros, quienes encuentran aquí o bien el lugar ideal para adquirir una casa de descanso o vivir en forma permanente al amparo de la arquitectura colonial, o ven la posibilidad de desarrollar diversos proyectos, residenciales o de usos mixtos en un lugar deseable y seguro para invertir, dentro de una economía dinámica, que se ha ganado un prestigio a través del tiempo.

Luis Medina, consultor de la Firma SOFTEC, explica que, en 2008 esta ciudad mantenía un mercado promedio de 204 unidades de ventas por año, a partir de 2009 y hasta la fecha, debido

Cuartos y dormitorios de la vivienda

Cuartos Dormitorios

30,8%

VIVIENDAS CON 3 CUARTOS (2015)

En 2015, la mayoría de las viviendas contaba con 3 y 4 cuartos, 30,8% y 23,2%, respectivamente.

En el mismo periodo, destacan de las viviendas con 2 y 1 dormitorios, 38,5% y 28,8%, respectivamente.

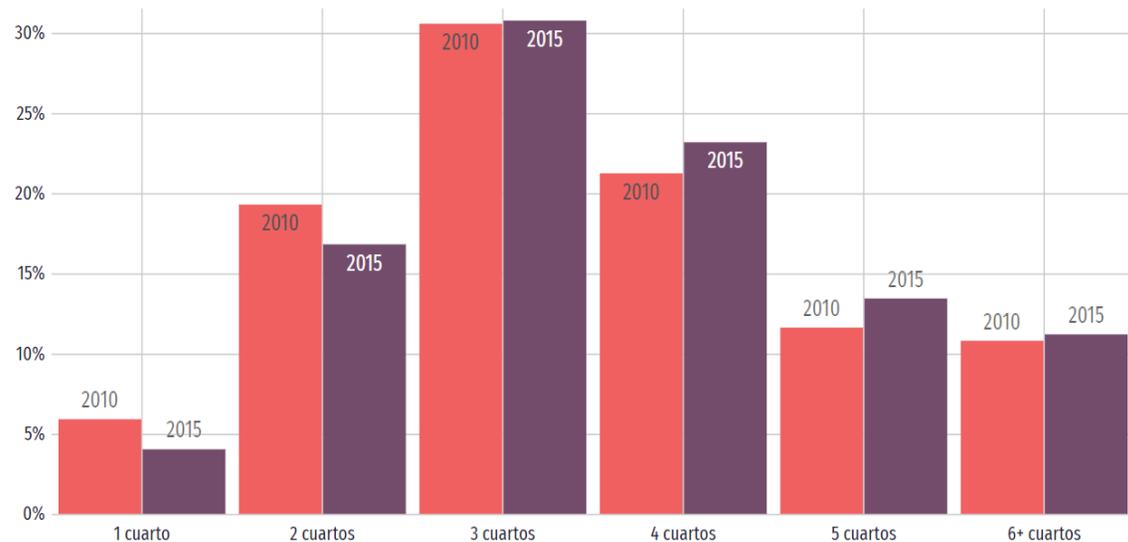
* La distribución porcentual no suma 100% porque no se visualiza el valor del no especificado.

Fuente [Encuesta Intercensal](#).

38,5%

VIVIENDAS CON 2 DORMITORIOS (2015)

Distribución de viviendas según número de cuartos en 2010 y 2015



en gran medida a la recesión provocada por la crisis sanitaria, esta cifra descendió un 50% en promedio para ubicarse en 100 a 120 unidades vendidas por año.

Sin embargo, también comenta que la mezcla en la proporción de compradores e inversionistas ha cambiado, de un mercado más cosmopolita a un mercado más nacional. „Antes del 2009 la relación era 70% extranjeros por 30% de compradores mexicanos, ahora esta relación se encuentra en 80% de compradores nacionales por 20% de gente que vive fuera del país“.

No obstante, este ajuste en el sector inmobiliario de San Miguel Allende y en el volumen de visitantes, además de estar alineado al comportamiento del resto del mundo, se da después de haber mantenido durante los últimos diez años, su reputación en las principales revistas internacionales de viajes, como uno de los principales destinos turísticos del mundo.

Con el incremento del turismo, el sector hotelero en San Miguel de Allende ha ido creciendo radicalmente en los últimos años, gracias a las visitas tanto extranjeras y nacionales, generando porcentajes de ocupación altos.

Indicadores económicos

Unidades económicas

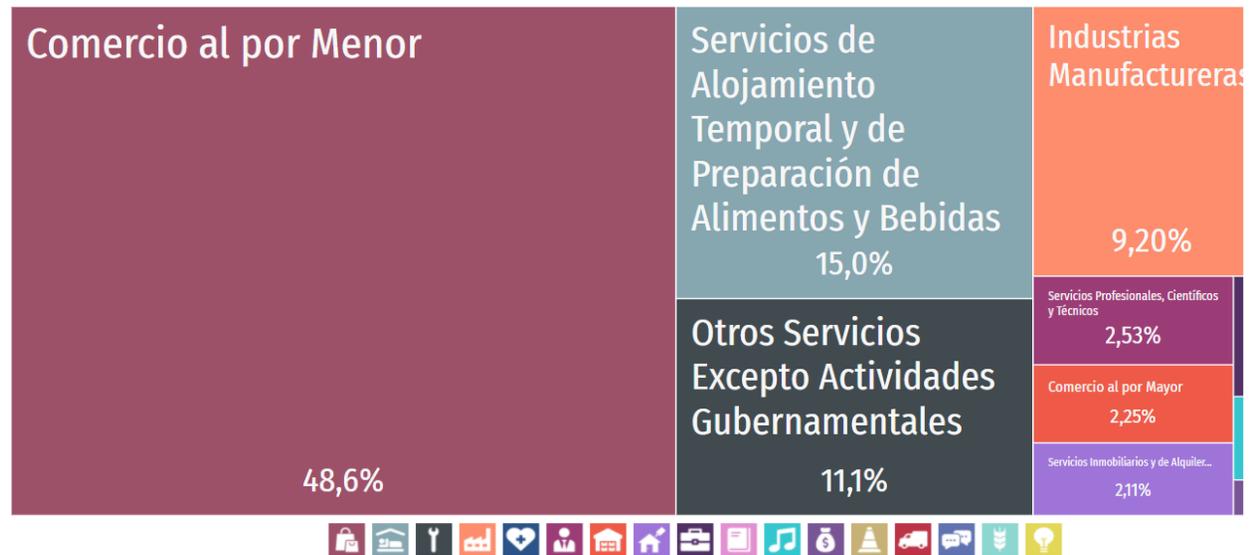
2019

Según datos del Censo Económico 2019, los sectores económicos que concentraron más unidades económicas en San Miguel de Allende fueron [Comercio al por Menor](#) (2,901 unidades), [Servicios de Alojamiento Temporal y de Preparación de Alimentos y Bebidas](#) (892 unidades) y [Otros Servicios Excepto Actividades Gubernamentales](#) (662 unidades).

*** Se recomienda considerar los valores como aproximaciones del valor real debido a que algunos registros han sido anonimizados por principios de confidencialidad.**

Fuente [Censos Económicos](#).

Unidades económicas según sector económico en 2019



Actualmente siete cadenas hoteleras arman planes para construir 607 habitaciones que se unirán a la competencia de estadía en la Ciudad Patrimonio: Marriot Cleviá- 78 habitaciones y 42 residencias, con casa club, en la calle Josefina Orozco; Autograph Collection Hyatt Boutique Hotel- 44 habitaciones, en la calle Nemesio Diez; Hilton Boutique- 49 habitaciones con alberca, cerca del cerro de Las Tres Cruces; MX hotel- 79 habitaciones con alberca, en el Camino a Alcozer; Hotel Pueblo Bonito- 120 habitaciones con casa club y alberca, con alberca, al lado del Parque Zeferino Gutiérrez; Hotel Hampton Inn by Hilton- 120 habitaciones; y Hotel Holiday Inn- 150 habitaciones, en la salida a Celaya frente a La Lejona. La Mayoría de estos hoteles ya están en construcción.

“Este destino es un imán para los turistas, por sus edificaciones de gran valor histórico, su iglesia, por su vasto patrimonio cultural y sobre todo, por la calidez y hospitalidad de su gente.”

-Expresidente Felipe Calderón Hinojosa

Actividad Hotelera de acuerdo con el Compendio Estadístico 2019

Estado	Cuartos disponibles Promedio	Cuartos Disponibles	Cuartos Ocupados Total	Cuartos Ocupados Nacionales	Cuartos Ocupados Extranjeros	Cuartos Ocupados SIN Clasificar	Porcentaje de Ocupación Total	Porcentaje de Ocupación Nacionales	Porcentaje de Ocupación Extranjeros	Porcentaje de Ocupación Sin Clasificación
Guanajuato	408,738	148,856,039	62,931,569	48,392,648	3,945,594	10,593,328	42.3%	32.5%	2.7%	7.1%

<https://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/ActividadHotelera.aspx>

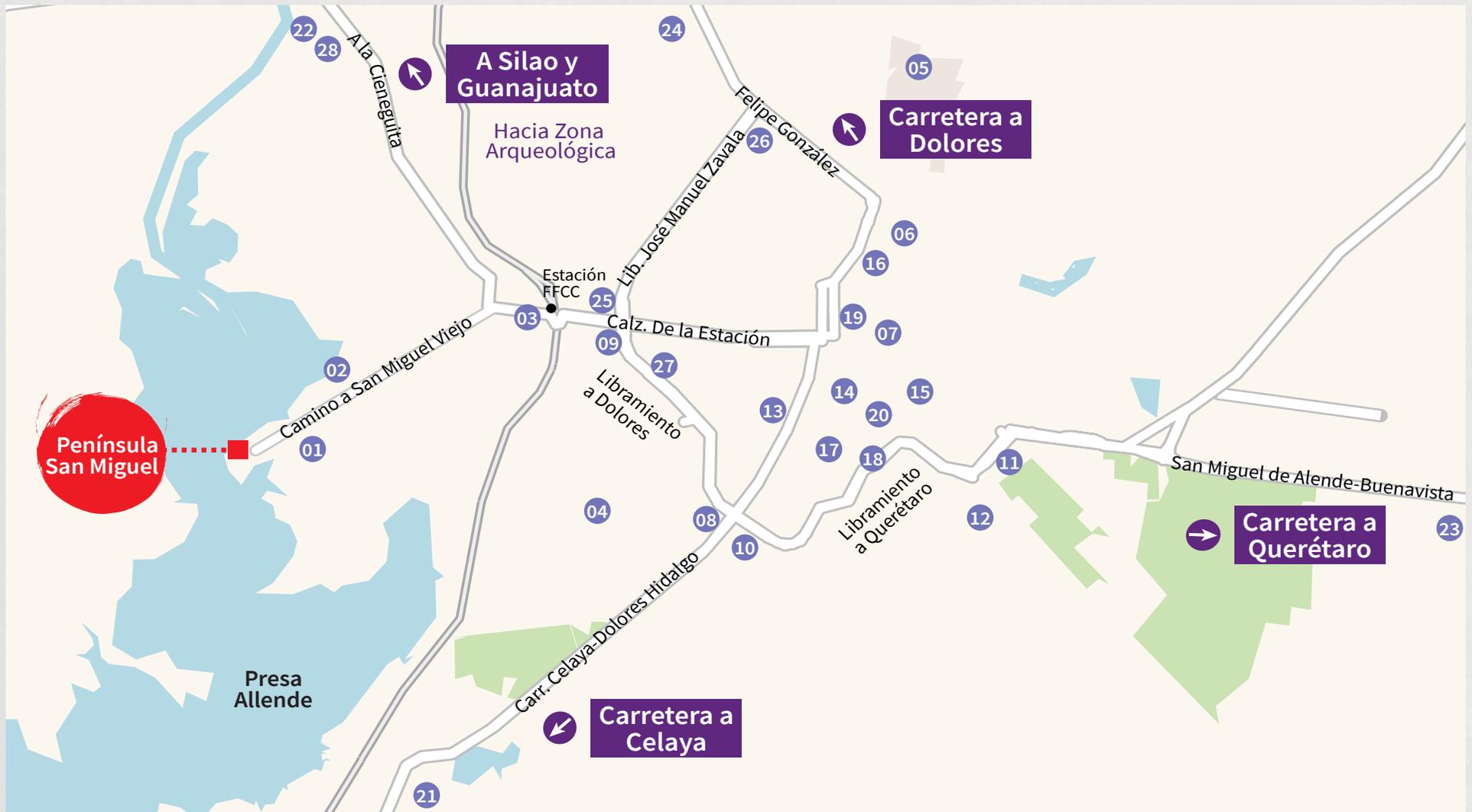
Conexión

San Miguel de Allende por su estratégica ubicación dentro del territorio nacional, goza de una buena conectividad terrestre y con los principales aeropuertos que se encuentran ubicados en ciudades cercanas, a través de diversas vías carreteras y rutas aéreas hacia todos los destinos, contrarrestando el hecho de que la ciudad no cuenta con aeropuerto propio, existen diferentes rutas tanto terrestres como aéreas para llegar a este destino.

El aeropuerto más cercano es el de Querétaro (QRO) que está a 66.4 km de distancia. Otros aeropuertos cercanos incluyen Leon/Guanajuato (BJX) (76.7 km), Morelia (MLM) (122.8 km), Mexico City (MEX) (239 km) y Guadalajara (GDL) (269.6 km). Los trayectos terrestres desde estas ciudades respectivamente son los siguientes:

- **QRO:** 1 h 4 min (64.8 km) por México 57 Ny Salida a Querétaro/ San Miguel de Allende - Buenavista/México 111
- **BJX:** 1h 59 min (120.8 km) por GTO 67
- **MLM:** 2h 34 min (187.6 km) por Morelia-Salamanca/México 43D
- **MEX:** 3h 57 min (299.8 km) por Carr. Querétaro - México/ México 57D y Carretera Federal 47D/Carretera Palmillas - Apaseo el Grande
- **GDL:** 4h 25 min (337.4 km) por Guadalajara - Lagos de Moreno/México 80D





- | | | | |
|--|---|--|--|
| 01 Otomí Residencial Hípico- 1 min. | 08 UNIMED Health System- 10 min. | 15 Hotel Matilda- 15 min. | 22 Al Aeropuerto Int. del Bajío- 95 km. |
| 02 Campanas Residencial- 2 min. | 09 Bodega Aurrera- 5 min. | 16 Live Aqua Urban Resort- 12 min. | 23 Al Aeropuerto Int. de Qro- 83 km. |
| 03 Libramiento J. M. Zavala- 5 min. | 10 Comercial Mexicana- 10 min. | 17 Parque Benito Juárez- 15 min. | 24 A Zona de Balnearios- 12 km. |
| 04 Club de Golf Malanquín- 15 min. | 11 Plaza La Luciérnaga- 20 min. | 18 Lavaderos- 15 min. | 25 Centro Cultural La Estación- 5 min. |
| 05 Club de Golf Ventanas- 10 min. | 12 Hospitales MAC- 18 min. | 19 Casa de la Cultura- 15 min. | 26 Plaza Comercial EPIC Center- 10 min. |
| 06 Fábrica de la Aurora- 12 min. | 13 Instituto Allende- 15 min. | 20 Plaza de Toros- 20 min. | 27 SAMA Medical- 10 min. |
| 07 Centro Histórico - 15 min. | 14 Hotel Rosewood- 15 min. | 21 A la Cañada de la Virgen- 36 km. | 28 A Zona Arqueológica - 36 km. |

Atractivos Turísticos

Hoy en día San Miguel de Allende es considerado como una ciudad cosmopolita donde se reúnen los visitantes multiculturales, los “ciudadanos del mundo” con la comunidad local, cuya convergencia genera una sociedad con diferentes elementos lingüísticos, gastronómicos, musicales, entre otros. Sin embargo, tanto el sector público como el privado han contribuido para conservar una imagen turística propia del México tradicional, rescatando creencias, tradiciones, costumbres, mitos, leyendas, conocimientos y arte, entre otros atractivos, que conservan el pasado Prehispánico, pero sobre todo Colonial del destino.

Aunado a esto, se ha promovido el desarrollo de una infraestructura urbana y de servicios de primer nivel para satisfacer las necesidades y exigencias de un mercado globalizado con estándares de calidad y vanguardia que lo posicionan como un destino ampliamente competitivo a nivel nacional e internacional.

SMA es un destino que posee atractivos con valor histórico, cultural, arqueológico, natural y gastronómicos. La propuesta que se ofrece es realmente amplia, desde la extensa cantidad de galerías de arte, los múltiples restaurantes en donde los mejores chefs de México exponen sus originales creaciones, los exquisitos y cálidos hoteles boutiques, así como las mejores cadenas de hoteles cinco estrellas hasta los viñedos aledaños en los que se puede disfrutar de la vitivinicultura.

El centro del municipio es el que alberga el mayor número de atractivos; ante esto, residentes, alocados y turistas se han beneficiado de la infraestructura y la concentración de servicios públicos y privados. A continuación, una lista de algunos de los atractivos turísticos más emblemáticos de la ciudad:



Parroquia de San Miguel Arcángel

La vieja parroquia franciscana data del año 1564 aunque se renovó el interior de la iglesia en estilo neoclásico a mediados del siglo XIX y entre 1880 y 1890 se construyó la nueva fachada inspirándose en las grandes obras de estilo gótico de la Europa medieval. Hoy en día la imagen de la parroquia de San Miguel Arcángel se ha convertido en el emblema de San Miguel de Allende. Dato curioso: En el baptisterio se bautizaron los héroes de la Independencia Ignacio Allende y los hermanos Juan e Ignacio Aldama.



Calles del Centro Histórico

Es posible percibir la integración y evolución de diferentes estilos en el paisaje urbano de las calles de San Miguel de Allende. La ciudad merece ser recorrida a pie para apreciar su arquitectura ya que el centro histórico es un ejemplo excepcional de la incorporación de las diferentes tendencias y estilos del siglo XVI.



Plaza Principal

La plaza principal es el corazón de la ciudad. Desde allí pueden admirarse los edificios que la rodean, entre ellos la famosa Parroquia de San Miguel Arcángel, los portales, el edificio de la Antigua Presidencia Municipal.

El jardín central es el lugar ideal para pasear o descansar ya que puedes sentarte a relajar bajo los laureles, visitar el kiosco e incluso comprar diferentes artesanías, flores y juguetes. Durante los días festivos (y a veces como simple atractivo turístico) se puede escuchar a músicos tocar en el kiosco, y por la noche abundan grupos de mariachis.



Casa del Mayorazgo de la Canal

Antiguamente conocida como el Palacio de los Condes de la Canal, por ser ellos quien lo construyeron a finales del siglo XVIII. En su fachada lleva una colosal estatua de la virgen de Loreto y los escudos nobiliarios de la familia y es un gran ejemplo de la arquitectura civil de los aristócratas durante la época de la Independencia. Actualmente es del Banco Nacional de México (Banamex) y es administrado por la fundación Fomento Cultural Banamex para que funcione como Casa de Cultura Banamex. Fue restaurada después de ser saqueada y destruida por las fuerzas realistas en 1810.



Centro Cultural Ignacio Ramirez

En 1755 se construyó bajo el propósito de convento y así fue utilizado hasta la época de la reforma, después fungió como colegio de primaria y como cuartel durante la revolución. Fue en 1938 que la Secretaría de Hacienda alquiló el espacio y bajo la gestoría de Felipe Cossío del Pomar se fundó la Escuela Universitaria de Bellas Artes

El recinto guarda murales de David Alfaro Siqueiros, Pedro Martínez y Eleanor Cohen. Hoy en día es conocido como el Centro Cultural Ignacio Ramírez “El Nigromante” y ha sido espacio para diversos festivales de Música de Cámara, talleres de artes plásticas, cerámica, teatro, danza, escultura, piano, y guitarra, así como exposiciones periódicas y eventos de vanguardia.



Museo Casa de Allende

Como su nombre presenta, este museo fungió como hogar para el caudillo Ignacio Allende y fue el primer museo del Instituto Nacional de Antropología e Historia en ser reestructurado como parte de los festejos del Bicentenario de la Independencia. Desde 1990 este museo muestra tanto la ambientación de una casa de época donde vivía una buena familia criolla a principios del siglo XIX, como la ambientación de una pulpería y la Botica del Sagrado Corazón que era una farmacia que permaneció en ese mismo lugar hasta 1979.

Mercado de Artesanías

Un mercado es el lugar ideal para sentir y conocer la esencia de una ciudad. Específicamente el mercado de las artesanías que se encuentra a tan solo cinco minutos del palacio Municipal, en la calle Lucas Balderas, podemos encontrar desde joyería, bordados y cerámica, hasta pinturas, platería y barro en los precios más accesibles.



La Aurora

Lo que fuera una fábrica textil, hoy alberga lienzos, esculturas y productos artesanales de grandes artistas que habitan en San Miguel. El Centro Cultural de Arte y Diseño, La Aurora, que se ha develado como uno de los principales atractivos de la ciudad de San Miguel de Allende.

Tras haber sido durante nueve décadas un motor importante para el sector laboral en la industria textil, los muros de la Fábrica Aurora mutaron para albergar en ellos, lienzos y productos artesanales a cambio de los telares que en si ya le habían brindado fama y reconocimiento.



Zona Arqueológica Cañada de la Virgen

Este asentamiento prehispánico localizado a 16 km al suroeste de la ciudad de San Miguel de Allende, enclavado en la frontera septentrional de Mesoamérica, tiene una superficie aproximada de 12 hectáreas a lo largo de la cuenca central del río Laja. El sitio no fue habitacional, los usos se remiten únicamente a cuestiones procesionales y rituales relacionadas con observaciones del cielo y ciclos agrarios, de caza y recolección.



Zona de Balnearios de Aguas Termales

Las aguas termales son manantiales que provienen de las profundidades de la tierra, con una carga de minerales (hierro, azufre, magnesio, calcio, cloro, sodio y bicarbonatos). Desde hace milenios son conocidas por los beneficios que aportan al cuerpo, pero también, a la mente. Los beneficios de las aguas termales para la salud son en si el atractivo más grande de las mismas y en la zona ubicada en la carretera San Miguel de Allende a Dolores Hidalgo, hay una gran cantidad de balnearios de aguas termales perfectos para bajar el estrés, curar dolencias o simplemente como método de relajación. Los más populares son:

- **La Gruta Spa:**

Km 10.2 Carr. San Miguel de Allende-Dolores

- **Escondido Place:**

Km 10 Carr. San Miguel de Allende-Dolores

- **Mayan Baths, XOTE:**

Km 5.5 Carr. San Miguel de Allende-Dolores

- **Hotel Hacienda Taboada Y Water Resort Club:**

Carretera a Dolores Hidalgo Km 8, Rancho Taboada



Santuario de Atotonilco

El santuario de Jesús de Nazaret de Atotonilco es un complejo religioso del siglo XVIII que se encuentra a 14 kilómetros de la ciudad de San Miguel de Allende y el cual junto con el centro histórico de la ciudad forman parte del Patrimonio de la Humanidad acorde a la UNESCO. Este templo barroco fue construido cargo del padre Luis Felipe Neri de Alfaro, quien se inspiró para su edificación en el Santo Sepulcro de Jerusalén.

Este Santuario dedicado a Jesús Nazareno, fungió como casa de Ejercicios Espirituales de San Ignacio de Loyola y en su interior podemos encontrarnos con murales creados a lo largo de 30 años por Miguel Antonio Martínez de Pocasangre. Su exterior da la impresión de una fortaleza y cuenta con cupulas que alcanzan los veinte metros. Los intercambios culturales de Europa y América son lo que convierte a este establecimiento en algo tan particular y en una obra maestra del barroco mexicano.



Clasificación de sitios de acuerdo a importancia histórica y representatividad turística (basados en encuestas)

Posición	Importancia histórica	Representatividad turística
1	Museo casa de Allende	Parroquia de San Miguel Arcángel
2	Parroquia de San Miguel Arcángel	Santuario de Jesús Nazareno de Atotonilco
3	Santuario de Jesús Nazareno de Atotonilco	El Chorro
4	Centro de San Miguel de Allende	El mirador
5	Casa de cultura	Mercado de artesanías
6	Bellas artes	Jardín botánico "Charco del Ingenio"
7	Instituto Allende	Cañada de la Virgen
8	Jardín botánico "Charco del Ingenio"	Fábrica la Aurora
9	Cañada de la Virgen	Centro de San Miguel de Allende
10	Los lavaderos	Bellas artes
11	Palacio municipal	Museo casa de Allende
12	Fábrica la Aurora	Los lavaderos
13	Parque Benito Juárez	Parque Benito Juárez
14	Teatro Ángela Peralta	-
Sin ponderación	El Chorro - El mirador - Mercado de artesanías	Teatro Ángela Peralta - Palacio municipal -

Fuente: Turismo e Identidad en San Miguel de Allende, México. Luis Ángel Soto de Anda/Graciela Cruz Jiménez/Elva Esther Vargas Martínez. Universidad Autónoma del Estado de México

3. Zona de la Presa Ignacio Allende

La presa Ignacio Allende tiene una superficie de inundación de 22.6 km², y una capacidad de 251Mm³. Su cortina se localiza a 12 km al SO de San Miguel de Allende, a una altitud de 1,843 msnm. La cortina tiene una altura máxima de 43 m y 128 m de longitud con capacidad de desfogue de 602 m³/s y la válvula y capacidad de descarga de 11 m³/s.

Es un embalse permanente cuyos niveles oscilan en diferentes épocas del año. Sus aguas también se emplean para el riego de zonas de cultivo, así como con fines de acuacultura extensiva de mojarra, carpas y otros usos múltiples como abastecimiento.

Clima

San Miguel de Allende se encuentra a 1895 metros sobre el nivel del mar y está dominada por el clima seco-templado, con veranos moderadamente cálidos y lluviosos, mientras que los inviernos son frescos. Su temperatura media oscila entre los 16°C y los 22°C.

La época de lluvia comienza en junio y dura hasta mediados de octubre. La precipitación es de 609 mm al año.

Flora

En el predio predomina la vegetación del tipo: Matorral xerófilo, en el cual se encuentran formas de vida herbácea, arbustiva, arbórea y trepadora, es decir: nopal, mezquite, garambullo, huizaches,



uña de gato y cardón en su mayor abundancia aunque hay otras especies como: zacate, amapolilla, granjero, helecho, tripa de pollo, crotón mexicano, cardón, lengua del diablo, alfombrilla, gordolobo, sangregado, tullidora, biznaga de chilitos, pasto rosa, cola de iguana, trébol, salvia, tlacote, jara, olotillo, heno y cenicilla.

Algunos de los usos que se otorgan a esta vegetación son: medicinales, como alimento, forraje y para obtener madera.

(Ver Anexo 1)

Fauna

En el predio podemos encontrar mamíferos y peces de la zona todo el año mientras que las aves son estacionales. Algunas de las especies mamíferos que hay son: murciélagos, coyotes, zorra gris, tlacuache, lince americano, liebre cola negra y liebre torda, conejo de desierto y conejo serrano, zorrillo común, comadreja, tlacoyote, mapache y musaraña. Mientras que las aves son: aguililla, sastrecillo, martín pescador, pato cucharón, cerceta, pato de collar y pato tepalcate, garzas, garceta, capulinero, cardenal rojo y pardo, picogordo azul y tigrillo, zopilote, palomas, tórtolas, cuervo, gorrión, halcón, jilguero, pinzón golondrinas, tordo, zanate, cuitlacoche, bisbita, chipes, pelicano blanco, carpinteros, patamarilla, baloncillo, colibríes, chirivines y lechuza. Finalmente, los peces son: tilapia, carpa, pez dorado y charal.

(Ver Anexo 2)



Actividades Acuáticas y de Ecoturismo

El ecoturismo es una alternativa al turismo de masas tradicional que promueve la ética y el desarrollo sustentable. Busca el fomento del crecimiento social, cultural y económico de la población a la que afecta directamente. Según la Sociedad Internacional de Ecoturismo, se puede definir como un viaje responsable a áreas naturales que conservan el ambiente y mejoran el bienestar de la población local.

Sus principales características son que evidentemente el turismo este basado en la naturaleza, que exista una educación ambiental de la misma y que se repete e impulse a la comunidad local.

San Miguel de Allende goza de hectáreas de terrenos listas para ser explotadas con este tipo de turismo en el que actividades como: Senderismo, paseos en bici, cabalgatas, observación de fenómenos naturales, programas de repoblación de árboles, safaris fotográficos, entre otros.

De igual forma, al colindar con la Presa Allende se pueden realizar diferentes actividades acuáticas como: vela, pesca, kayak, canotaje y surf de remo.



4. Proyectos Residenciales en el Mercado

Oferta Habitacional en la Zona

Se pueden encontrar conjuntos residenciales en San Miguel de Allende para todos los gustos y presupuestos.

Entre los proyectos que encontramos en la zona de influencia y que podrían aportar parámetros comparables para la propiedad, se encuentran:

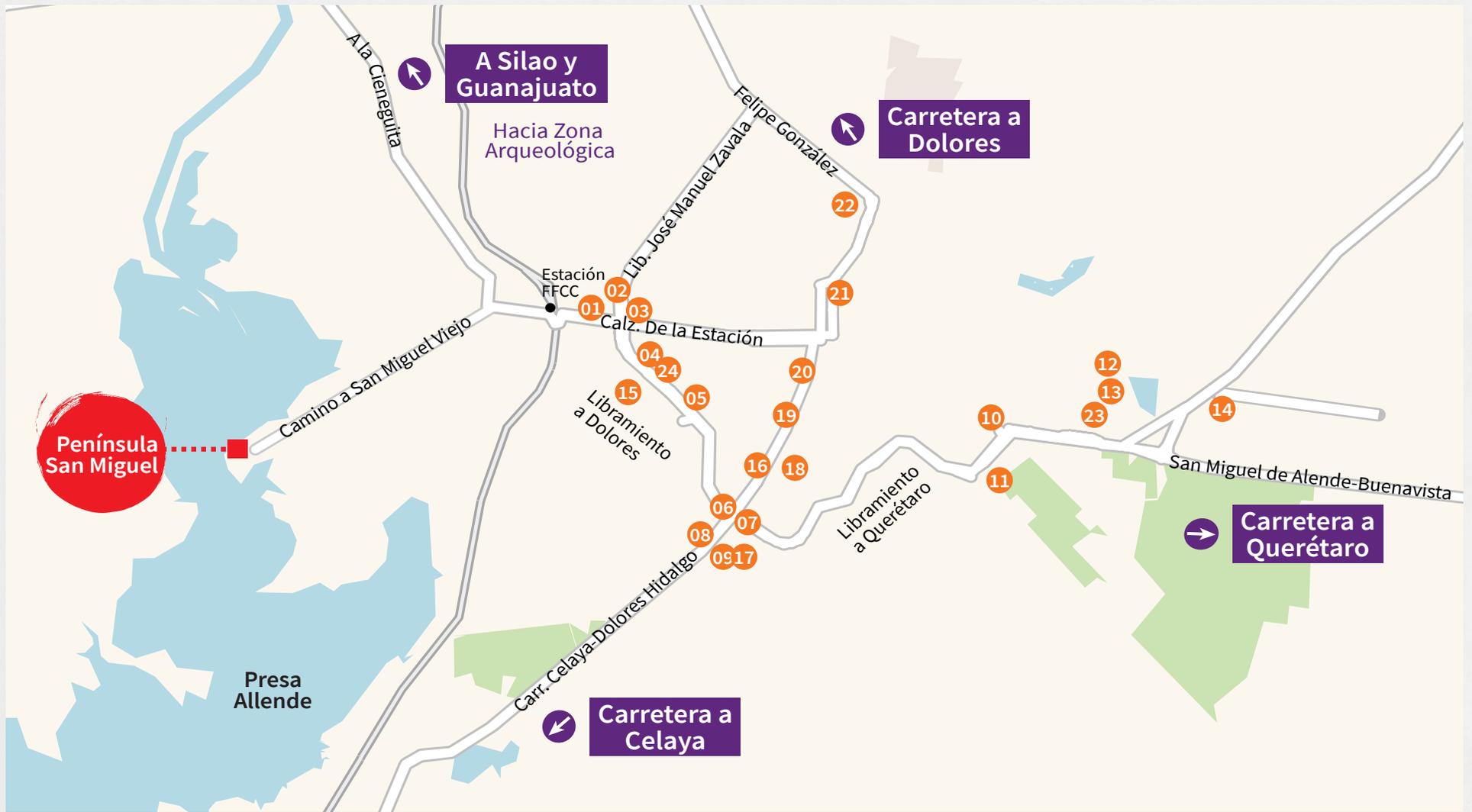
DESARROLLO	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	AMENIDADES
Otomí Residencial Hípico	Camino a San Miguel Viejo, Km. 2, C.P. 37700. A solo 15 minutos del centro de la ciudad	Terrenos desde 350 m2 hasta 900m2, construcción desde 170 m2 hasta 700 m2, también ofrecen 4 prototipos de casas, de 227, 306, 349 y 375m2 o a tu medida, precio \$12,000.00m2, mantenimiento de \$6,500.00- DEBES HACER SU MODELO DE CASA	Área de Convivencia, Alberca, Restaurante, áreas verdes, Club Hípico, acceso controlado y vistas parciales a la presa San Miguel
Las Campanas Residencial	Camino a San Miguel Viejo, Km. 1, C.P. 37700. A solo 12 minutos del centro de la ciudad	Proyecto de 30 hectáreas, terrenos desde 390 hasta 3,214 m2, precio desde \$5,200.00 hasta \$6,800.00m2	Alberca, canchas de pádel, tenis y fut, seguridad y acceso controlado, veredas y vialidades para practicar ciclismo o jogging, terraza de usos múltiples vistas parciales a la presa y viñedo.
Ventanas de San Miguel	Carretera Dolores Hidalgo - San Miguel de Allende, C.P. 37740. Ubicado en la intersección del libramiento Manuel Zavala con la carretera a Dolores. A 12 minutos del centro de la ciudad	El tamaño de los Terrenos varía según la manzana. Manzana 1 de 276 a 1,000 m2, manzana 6 de 277 a 570m2 Manzana 7, de 250 a 650m2, Manzana 8, de 270 a 370m2, Manzana 9, de 860 a 1,470m2 precio desde \$7,000.00.00 a \$12,000.00m2 dependiendo de ubicación y vistas, mantenimiento de \$52.00 por m2	Área de convivencia, alberca, restaurante, áreas verdes, Club de Golf y seguridad, vistas a la ciudad.
Valle de Los Senderos	Carretera Dolores Hidalgo - San Miguel de Allende, Km. 3.5, C.P. 37713. Colinda con el ejido de Tirado, A 20 minutos del centro de la ciudad	Desarrollo campestre de uso mixto - Villas, Ranchitos, Residencias, Lofts, etc. - , el precio del m2 varía en función del tipo de predio y su ubicación, de \$5,000.00 a \$11,500.00m2.	Viñedos, establos, lago artificial, restaurante, huertos, spa y gimnasio en la primer etapa. Sin vistas.
Rosewood San Miguel de Allende	Nemesio Diez 11, Zona Centro, C.P. 37700. Ubicado en el centro histórico de la ciudad. A 10 minutos caminando al centro	La propiedad privada de Rosewood. San Miguel de Allende ofrece privilegios, detalles y servicios VIP y las comodidades de una residencia bien equipada. Los precios fluctúan en el millón de US dólares	Tres restaurantes y bares, spa y gimnasio de clase mundial, cuatro piscinas y cabañas al aire libre y dos canchas de tenis. Vista a la parroquia.
Hotel y Residencias Cleviá	Zeferino Gutiérrez (antes Josefina Orozco) #6 y 8, Potrero de San Antonio, C.P. 37700. Cerca del centro, de supermercados y del libramiento y la Av. Ancha de San Antonio.	Integrado por 75 habitaciones y 42 residencias de uno a tres dormitorios, que comparten los espacios comunes, amenidades y servicios. Las medidas varían de 105 a 329m2 y los precios fluctúan entre \$3,906.50 y \$4,556.83 Us dólares m2	Alberca, Spa & Wellness Center de lujo, dos restaurantes de autor, una Terraza-Bar y servicios de transporte de lujo con chofer entre otros. Vistas al centro.
Sahai Residences	Camino a Alcocer sn, C.P. 37745. Cerca del centro comercial la Luciernaga, del Hospital Mac, de la carretera a Queretaro y a 30 minutos del centro de la ciudad. Colinda con 2 fraccionamientos de interés social y un panteón.	Integrado por 98 lotes, desde 377 a 440m2 con un precio, desde \$6,200.00 m2. Ofrecen la construcción de las casas a un precio de preventa de \$15,900.00m2. Ofrecen 36 meses de financiamiento sin intereses.	Alberca, Jacuzzi, Vapor, Zen Room, Roof garden, etc. Vistas a los cerros.
Viñedos San Lucas	Carretera Queretaro San Miguel 26	La propiedad en su totalidad tiene una extensión de 99 hectáreas, en la cual han sido fraccionados 72 terrenos cada uno de aproximadamente una hectárea de superficie privativa con aproximadamente 1,850 m2 de área habitacional.	Es un conjunto agrícola habitacional integrado por casa club, residencias, club hípico con picadero, cancha de polo y cafetería, canchas de tenis y paddle, una vinícola totalmente equipada, talleres de lavanda y olivo, 2 restaurantes de comida estilo mediterráneo y un hotel boutique con 14 habitaciones del más alto nivel.
Cumbres de San Miguel	Carretera San Miguel de Allende - Dr. Mora KM. 3, 37700, San Miguel de Allende, Gto.	Terrenos desde 200 hasta 400 m2	Vigilancia desde entrada principal al fraccionamiento, Clústers con pórtico y acceso controlado Cableado oculto (luz, teléfono, megacable), Red hidráulica, Sanitaria y Eléctrica Alumbrado público, Vialidades por pórtico y Areas verdes
Residencial Club de Golf Malanquin	Celaya-Dolores Hidalgo 3, La Lejona, 37700 San Miguel de Allende, Gto.	92 lotes individuales que van desde 250 metros cuadrados hasta 1049 metros cuadrados, con un promedio de entre 300 y 600 metros cuadrados	Dentro del club de golf, por lo que los miembros pueden disfrutar de golf y tenis, así como clases de natación, fútbol, gimnasio y muchas más actividades deportivas y recreativas
Viña del cielo	Km 11.7, San Miguel de Allende - Dolores Hidalgo, Gto.	50 lotes - Todos los lotes cuentan con un viñedo privado para el cultivo de la vid, sumando un total de 10,000 m2	Viñedo privado, 2 lagos artificiales, casa club, alberca con jacuzzi, sauna y masajes & Vinícola

5. El Terreno

Ubicación

Península San Miguel se ubica al oeste de la Ciudad, cuya vía de acceso es por el Camino a San Miguel Viejo-Don Juan; el terreno se encuentra ubicado en una lengüeta peninsular de tierra que colinda con la Presa Allende en dos de sus colindancias, lo que permite construir un pequeño muelle si fuera de interés. El predio en su lindero Este está a escasa distancia del Club Hípico Otomí y a minutos de las instalaciones en las que se localizan los dos clubes de golf de San Miguel, uno en el Desarrollo Ventanas y el otro en el Desarrollo Residencial Malanquín. Esta distintiva porción de tierra es ideal para un mercado que busca vivir en un ambiente exclusivo, bien dotado de servicios, a solo 10 minutos del Centro de San Miguel, al cual se comunica por la vialidad más importante de la ciudad, el libramiento Jose Manuel Zavala.





- | | | | |
|--|--|---|---|
| 01 Veterinary Care | 07 Centro de Servicios Integrales | 13 Hospital General Dr. Dobarganes | 19 Clínica de Especialidades |
| 02 Oncología del Bajío | 08 Clínica del Dolor | 14 Servicio Médico Forense | 20 Alcocer-UMAPS |
| 03 Especialidades Médicas S. Miguel | 09 Centro de Esp. Médicas Allende | 15 TEKIRE | 21 Sanatorio de Ntra. Señora de la Salud |
| 04 Médica Saint Carmen | 10 MTP Servicios Médicos | 16 Clínica Dental San Miguel Allende | 22 Grupo Dental Nieto |
| 05 SMA Health Services | 11 MAC San Miguel de Allende | 17 CAISES San Miguel de Allende | 23 Centro Nueva Vida S.M.A. |
| 06 UNIMED Health System | 12 Imagen Pulsar Laboratorio | 18 Clínica Angeluz | 24 SAMA Medical |

¿Por qué es el terreno ideal para desarrollar en San Miguel de Allende?

Predio cercado conformado por dos lotes independientes, que a su vez están fraccionados en nueve lotes de entre 1,100 m² a 2,750 m², con portón de acceso y vialidad, en un entorno verde, teniendo el privilegio de colindar con áreas naturales reservadas. La presa Allende el segundo embalse en importancia en el estado, vista directa a un brazo de río en su lindero Nororiente y amenidades como la cabalgata, cuatrimotos, vela, pesca, observación de aves

y kayak, etc. Cuenta con vistas de colinas cubiertas de vegetación, áreas naturales tranquilas, hectáreas de paisaje abierto y la oportunidad de poseer ranchos y establos de caballos.

Esta parcela tiene la ventaja de su cercanía a la dinámica de esta encantadora población conocida mundialmente, a la vez que se encuentra inmersa en el paisaje mexicano y en las inmediaciones de un cuerpo de agua que enaltece su atractivo.

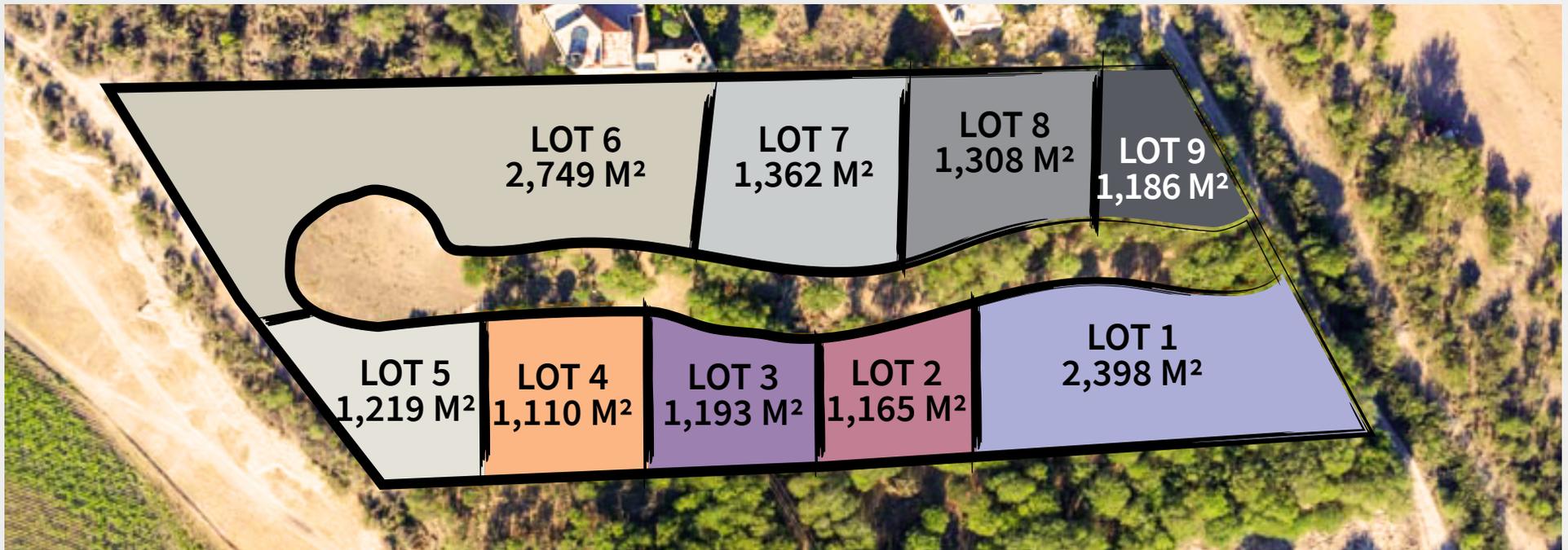


Características

El predio tiene 3 frentes, en su lado Norte con 101 metros lineales con la Presa Allende; al Sur, 86 metros lineales con camino a San Miguel Viejo y la Presa Ignacio Allende, y al Oriente con camino de acceso. Cuenta con senderos interiores, acometida con tubería para agua de 4 pulgadas y acometida para cableado subterráneo, así como con una plataforma de aproximadamente 1,000 m², que es la porción más atractiva del terreno por su elevación que permite una mejor perspectiva del paisaje, con potencial para diversos usos.

La propiedad de **16,381 m²**, está conformada por 2 predios contiguos de 11,500 y 4,881 m². Cuenta con autorización de fusión de predios y división de 9 lotes, según Oficio de autorización de División de Predio # 26351/FRACC/DIV/C-2020 de fecha 24 de marzo, 2020.

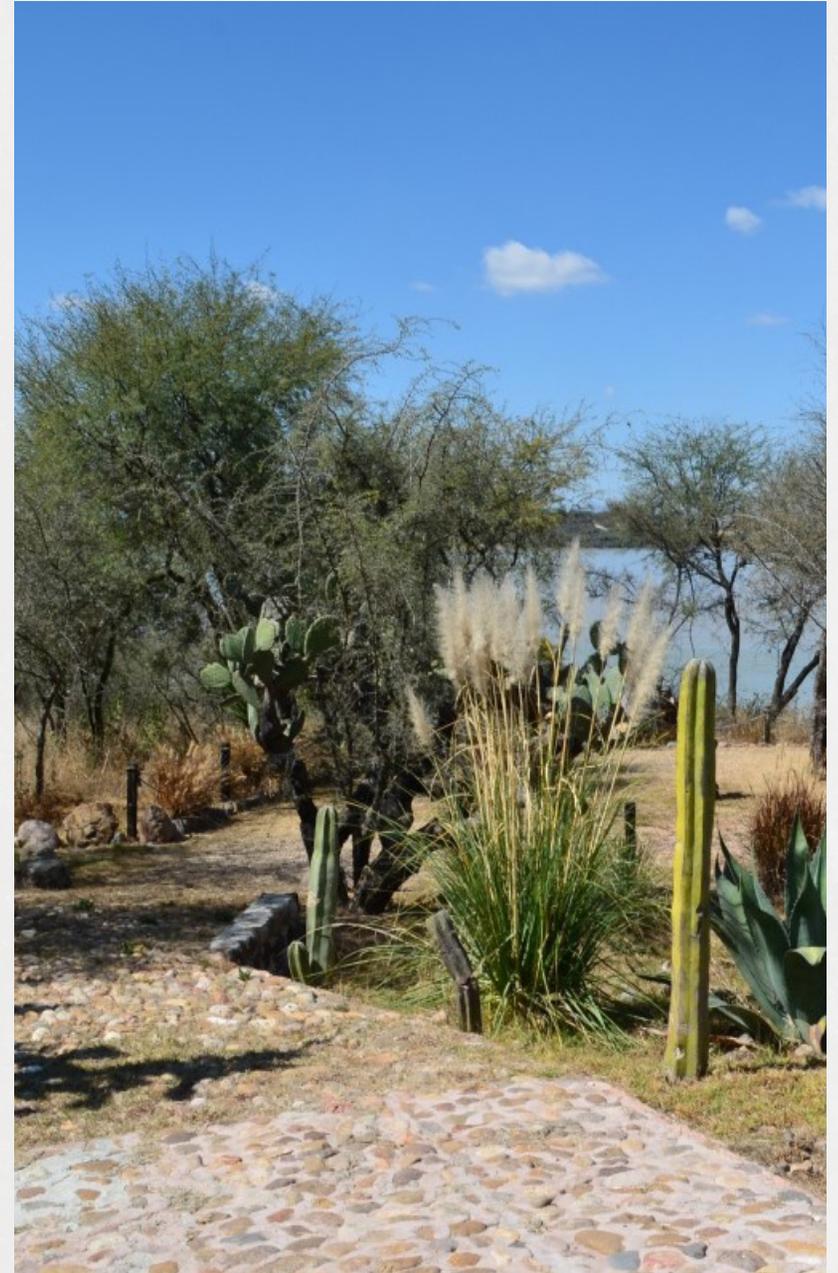
Es importante señalar la riqueza de contar con algunas plantas endémicas que constituye un entorno verde, maduro y adaptado, que será el que defina el estilo de vida con aires de campo que se disfrutará en este lugar privilegiado.



Servicios

Valores Agregados de la propiedad

- Licencias y permisos
- Subdivisión de los predios
- Toma de agua de 4 pulgadas
- Pozo artesiano de agua termal propio, ubicado dentro del predio
- Pozo común con los vecinos
- Acometida de luz subterránea
- Posibilidad de Fibra Óptica y telefonía fija



Información Financiera

Ésta finca ubicada en un entorno ya definido y bien anclado de servicios, tiene ya por su ubicación un valor agregado por lo que es una oportunidad interesante, lo que se suma a la ventaja indiscutible de contar con permisos y licencias que optimiza los tiempos y los costos para el desarrollo de cualquier proyecto de inversión y los beneficios de contar con todo los servicios -energía eléctrica, agua, cableado de telefonía, entre otros- y linderos de naturaleza de incuestionable belleza.

El precio de venta de referencia por metro cuadrado es de \$3,750 MXN

Precio de referencia de \$3,750 MXN por m², en el rango de precios de mercado en la zona.

Península San Miguel está constituido por dos lotes escriturados de la siguiente manera:

Península San Miguel 1	11,500.00 m²
Península San Miguel 2	4,881.57 m²
TOTAL Península San Miguel	16,381.57 m²

Divididos ante Notario Público en nueve lotes:

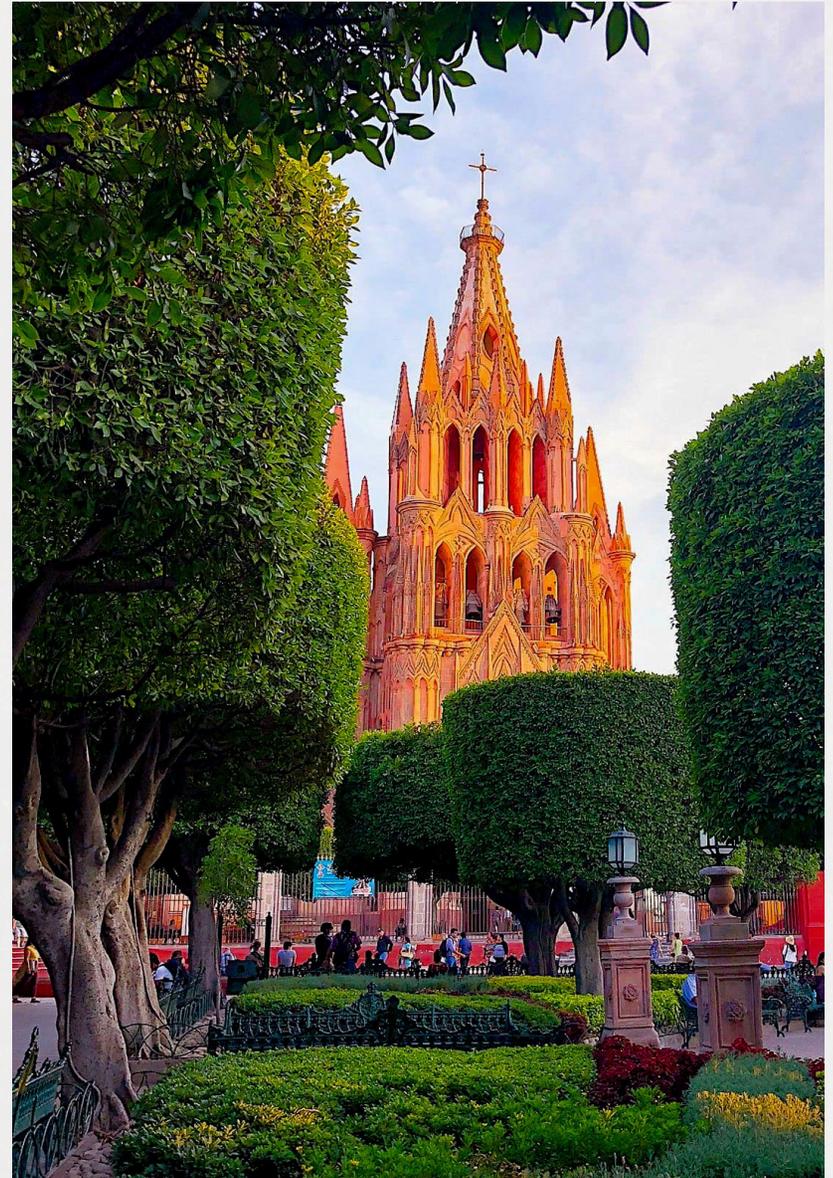
	ÁREA PRIVATIVA EN M2	INDIVISO EN M2	PORCENTAJE DE INDIVISO	ÁREA TOTAL EN M2	PORCENTAJE TOTAL PREDIO	
LOTE 1	2,398.30	471.19	2.88%	2,869.49	17.52%	Ver plano
LOTE 2	1,165.00	228.89	1.40%	1,393.89	8.51%	Ver plano
LOTE 3	1,193.15	234.42	1.43%	1,427.57	8.71%	Ver plano
LOTE 4	1,110.18	218.12	1.33%	1,328.30	8.11%	Ver plano
LOTE 5	1,219.23	239.54	1.46%	1,458.77	8.90%	Ver plano
LOTE 6	2,749.57	540.21	3.30%	3,289.78	20.08%	Ver plano
LOTE 7	1,361.84	267.56	1.63%	1,629.40	9.95%	Ver plano
LOTE 8	1,307.94	256.97	1.57%	1,564.91	9.55%	Ver plano
LOTE 9	1,186.37	233.09	1.42%	1,419.46	8.66%	Ver plano
TOTAL	13,691.58	2,689.99	16.42%	16,381.57	100%	

6. Datos Relevantantes y Noticias de Interés

“El crecimiento laboral de Guanajuato generará una amplia demanda inmobiliaria residencial tras una recuperación lenta, pero segura. El efecto migratorio hacia ciudades secundarias, a raíz de la contingencia sanitaria, revalorizó el mercado inmobiliario del segmento Residencial, como se pudo observar en el Reporte Inmobiliario 2020, donde dicho segmento presentó una variación porcentual del 40%”, explica Daniel Narváez, Marketing VP de la plataforma inmobiliaria Lamudi.

Acorde al reporte inmobiliario de Lamudi, generaron el siguiente **ranking de precios en GTO.**

- San Miguel de Allende: Más de 6 millones 100 mil pesos
- San Luis de la Paz: 2 millones 900 mil
- Guanajuato: 2 millones 500 mil
- León: 2 millones 300 mi



Guanajuato registra 2 mil 350 millones de dólares y más de 26 mil empleos en materia de atracción de inversiones en las que destaca el sector automotriz autopartes, servicios, metalmecánica, nuevas tecnologías, plástico, textil, aeronáutico, agroindustrial, construcción, cerámica y materiales, entre otros.

La Administración Estatal 2018-2024, que encabeza el Gobernador, Diego Sinhue Rodríguez Vallejo, ha logrado más del 40% de la meta sexenal de 5 mil millones de dólares en atracción de inversiones.

- <https://boletines.guanajuato.gob.mx/2020/11/20/guanajuato-registra-2-mil-350-millones-de-dolares-y-mas-de-26-mil-empleos-en-materia-de-atraccion-de-inversiones/>
- https://newssanmiguel.com.mx/comunidades/siete-nuevos-hoteles-traeran-mas-de-700-habitaciones-a-san-miguel-de-allende/?fbclid=IwAR0fgiK_NLZyb4xR1mALTJ9Mbv4bjjL4KQqvL1wraCuaALWEQn431QSiYA



7. Anexo I

Flora en la Presa Allende

En el área que rodea a la presa, se han encontrado un aproximado de 44 especies correspondientes a 16 familias de las cuales Cactaceae y Fabaceae son las más abundantes con nueve y cinco especies respectivamente. En cuanto a los usos que se les dan a las plantas son medicinales, como alimento, forraje y para obtener madera.

Es importante señalar que casi la totalidad de especies encontradas en el sitio son consideradas como nativas de la región, estando protegidas por la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001.

La forma de vida encontrada es herbácea, arbustivo y arbóreo.

Fuente: *Manifestación de Impacto Ambiental, Biósfera Desarrollos Ambientales S.A. de C.V., www.grupobiosfera.com, junio de 2008.*



Especie	Nombre común	Familia	Forma de vida	Importancia	NOM-059-SEMARNAT-2001
<i>Acacia farnesiana</i>	Huizache	Fabaceae	Árbol, arbusto	Maderable	No se encuentra en la Norma
<i>Acacia schaffneri</i>	Huizache	Fabaceae	Arbusto	Maderable	No se encuentra en la Norma
<i>Anisacanthus quadrifidus</i>	Fuego mexicano	Acanthaceae	Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Aristida divaricata</i>	Zacate	Poaceae	Hierba	Forraje	No se encuentra en la Norma
<i>Argemone ochroleuca</i>	Amapolilla	Papaveraceae	Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Aster sp.</i>	Ninguno	Asteraceae	Arbusto	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Bouteloua repens</i>	Zacate	Poaceae	Hierba	Forraje	No se encuentra en la Norma
<i>Calliandra eryophylla</i>	Ninguno	Fabaceae	Arbusto	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Ceanothus coeruleus</i>	Ninguno	Rhamnaceae	Arbusto	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Celtis pallida</i>	Granjeno	Ulmaceae	Arbusto	Comestible	No se encuentra en la Norma
<i>Cheilantes sp.</i>	Helecho	Pteridaceae	Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Commelina diffusa</i>	Tripa de pollo	Commelinaceae	Hierba	Medicinal y forraje	No se encuentra en la Norma
<i>Commelina sp.</i>	Ninguno	Commelinaceae	Hierba	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Condalia mexicana</i>	Granjeno	Rhamnaceae	Arbusto	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Croton ciliato-glandulifer</i>	Croton mexicano	Euphorbiaceae	Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Croton morifolius</i>	Ninguno	Euphorbiaceae	Hierba	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Cylindropuntia imbricata</i>	Cardón	Cactaceae	Arbusto	Comestible	No se encuentra en la Norma
<i>Ferocactus latispinus</i>	Lengua del diablo	Cactaceae	Crasicaule	Ecológica	No se encuentra en la Norma
<i>Glandularia bipinnatifida</i>	Alfombrilla	Verbenaceae	Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Gnaphalium luteo-album</i>	Gordolobo	Asteraceae	Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Jatropha dioica</i>	Sangregado	Euphorbiaceae	Arbusto, Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Karwinskia humboldtiana</i>	Tullidora	Rhamnaceae	Crasicaule	Tóxica	No se encuentra en la Norma
<i>Mammillaria polythele</i>	Biznaga de chilitos	Cactaceae	Crasicaule	Ecológica	No se encuentra en la Norma
<i>Melinis repens</i>	Pasto rosa	Poaceae	Hierba	Forraje	No se encuentra en la Norma
<i>Mimosa aculeaticarpa</i>	Uña de gato	Fabaceae	Arbusto	Forraje	No se encuentra en la Norma
<i>Muhlenbergia sp.</i>	Zacate	Poaceae	Hierba	Comestible, ecológica	No se encuentra en la Norma
<i>Myrtillocactus geometrizans</i>	Garambullo	Cactaceae	Crasicaule	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Opuntia hyptiacantha</i>	Nopal	Cactaceae	Crasicaule	Comestible	No se encuentra en la Norma
<i>Opuntia robusta</i>	Nopal	Cactaceae	Crasicaule	Comestible	No se encuentra en la Norma
<i>Opuntia streptacantha</i>	Nopal	Cactaceae	Crasicaule	Comestible	No se encuentra en la Norma
<i>Opuntia tomentosa</i>	Nopal	Cactaceae	Crasicaule	Comestible	No se encuentra en la Norma

Especie	Nombre común	Familia	Forma de vida	Importancia	NOM-059-SEMARNAT-2001
<i>Oxalis decaphylla</i>	Trebol	Oxalidaceae	Hierba	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Pachycereus marginatus</i>	Cardón	Cactaceae	Crasicaule	Ecológica	No se encuentra en la Norma
<i>Plumbago pulchella</i>	Cola de iguana	Plumbaginaceae	Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Prosopis laevigata</i>	Mezquite	Fabaceae	Árbol	Maderable	No se encuentra en la Norma
<i>Ruellia lactea</i>	Ninguno	Acanthaceae	Hierba	Medicinal, ecológica	No se encuentra en la Norma
<i>Salvia melissodora</i>	Salvia	Lamiaceae	Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Salvia tilifolia</i>	Tlacote	Lamiaceae	Hierba	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Senecio salignus</i>	Jara	Asteraceae	Arbusto	Medicinal	No se encuentra en la Norma
<i>Tetramerium nervosum</i>	Olotillo	Acanthaceae	Hierba	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Tillandsia recurvata</i>	Heno	Bromeliaceae	Epífita	Ecológica	No se encuentra en la Norma
<i>Tradescantia crassifolia</i>	Ninguno	Commelinaceae	Hierba	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Verbesina serrata</i>	Ninguno	Asteraceae	Arbusto	Ninguna	No se encuentra en la Norma
<i>Zaluzania angusta</i>	Limpiatuna, cenicilla	Asteraceae	Arbusto	Ninguna	No se encuentra en la Norma

Tabla IV. 3. Listado florístico del predio de estudio.

Fuente: NOM-059-SEMARNAT-2001; Vibrans y Tenorio, 2007.

8. Anexo II

La fauna en la Presa Allende se distribuye en toda el área del predio y más allá de los límites de este, debido al reducido espacio que representa con respecto a los ámbitos hogareños de las especies encontradas e inferidas.

Las especies de mamíferos y peces de la zona presentan una presencia constante todo el año, en cambio, las especies de aves se distribuye de forma irregular, existiendo especies migrantes de invierno y de verano. De manera general, los individuos pertenecientes a la familia Anatidae y Ardeide son visitantes invernales, las demás familias, salvo por aquellas especies de gran distribución como *Cathartes aura*, que se encuentra de forma intermitente durante el año.

Fuente: Manifestación de Impacto Ambiental, Biósfera Desarrollos Ambientales S.A. de C.V., www.grupobiosfera.com, junio de 2008.

	No. Especies	Familias	Importancia	Estatus
Mamíferos	20	10	4 (Cinegetica)	3
Aves	102	38	18 (Ornamental/Canora)	9
Peces	6	3	4 (Comercial)	0



Especie	Nombre Común	Familia	Habito	Importancia	Estatus en la NOM 059
Mamíferos					
<i>Antrozous pallidus</i>	Murciélago desértico nortefío	Antrozoidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Canis latrans</i>	Coyote	Canidae	Terrestre	Ecológica	No esta en Norma
<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	Zorra gris	Canidae	Terrestre	Ecológica	No esta en Norma
<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache nortefío	Didelphidae	Terrestre	Ecológica	No esta en Norma
<i>Lynx rufus</i>	Lince americano	Felidae	Terrestre	Ecológica	No esta en Norma
<i>Lepus californicus</i>	Liebre cola negra	Leporidae	Terrestre	Cinegética	No esta en Norma
<i>Lepus callotis</i>	Liebre torda	Leporidae	Terrestre	Cinegética	No esta en Norma
<i>Sylvilagus audubonii</i>	Conejo del desierto	Leporidae	Terrestre	Cinegética	No esta en Norma
<i>Sylvilagus floridanus</i>	Conejo serrano	Leporidae	Terrestre	Cinegética	No esta en Norma
<i>Eumops perotis</i>	Murciélago con bonete mayor	Molossidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Mormoops megalophylla</i>	Murciélago barba arrugada nortefío	Mormoopidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Pteronotus personatus</i>	Murciélago bigotudo de Wagner	Mormoopidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Conepatus mesoleucus</i>	Zorrillo narigón nortefío	Mustelidae	Terrestre	Ecológica	No esta en Norma
<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado del sur	Mustelidae	Terrestre	Ecológica	No esta en Norma
<i>Mustela frenata</i>	Comadreja cola larga	Mustelidae	Terrestre	Ecológica	No esta en Norma
<i>Spilogale putorius</i>	Zorrillo manchado común	Mustelidae	Terrestre	Ecológica	No esta en Norma
<i>Taxidea taxus</i>	Tlalcoyote	Mustelidae	Terrestre	Ecológica	Amenazada
<i>Bassariscus astutus</i>	Cacomixtle nortefío	Procyonidae	Terrestre	Ecológica	Amenazada
<i>Procyon lotor</i>	Mapache común	Procyonidae	Terrestre	Ecológica	No esta en Norma
<i>Sorex saussurei</i>	Musaraña de Saussure	Soricidae	Terrestre	Ecológica	Protegida
Aves					
<i>Buteo brachyurus</i>	aguililla cola-corta	Accipitridae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Buteogallus anthracinus</i>	aguililla-negra menor	Accipitridae	Aéreo	Ecológica	Protegida
<i>Elanus caeruleus</i>	milano cola-blanca	Accipitridae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Psaltriparus minimus</i>	sastrecillo	Aegithalidae	Aéreo	Ecológica	Protegida
<i>Chloroceryle americana</i>	martín-pescador verde	Alcedinidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Megaceryle alcyon</i>	martín-pescador nortefío	Alcedinidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Anas clypeata</i>	pato cucharón nortefío	Anatidae	Acuática	Ecológica	No esta en Norma
<i>Anas crecca</i>	cerceta alaverde	Anatidae	Acuática	Ecológica	No esta en Norma
<i>Anas discors</i>	cerceta alazul	Anatidae	Acuática	Ecológica	No esta en Norma
<i>Anas platyrhynchos</i>	pato de collar	Anatidae	Acuática	Ecológica	Amenazada
<i>Oxyura jamaicensis</i>	pato tepalcate	Anatidae	Acuática	Ecológica	No esta en Norma
<i>Aeronautes saxatalis</i>	vencejo pecho blanco	Apodidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma

Especie	Nombre Común	Familia	Habito	Importancia	Estatus en la NOM 059
<i>Ardea alba</i>	garza blanca	Ardeidae	Acuática	Ecológica	No esta en Norma
<i>Ardea herodias</i>	garza morena	Ardeidae	Acuática	Ecológica	Protegida
<i>Bubulcus ibis</i>	garza ganadera	Ardeidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Butorides striata</i>	garceta verde	Ardeidae	Acuática	Ecológica	No esta en Norma
<i>Egretta thula</i>	garceta pie-dorado	Ardeidae	Acuática	Ecológica	No esta en Norma
<i>Nycticorax nycticorax</i>	pedrete corona-negra	Ardeidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Phainopepla nitens</i>	capulinerio negro	Bombycillidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Cardinalis cardinalis</i>	cardenal rojo	Cardinalidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Cardinalis sinuatus</i>	cardenal pardo	Cardinalidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Passerina caerulea</i>	picogordo azul	Cardinalidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Pheucticus melanocephalus</i>	picogordo tigrillo	Cardinalidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Cathartes aura</i>	zopilote aura	Cathartidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Charadrius vociferus</i>	chorlo tildío	Charadriidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Columba livia</i>	paloma doméstica	Columbidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Columbina inca</i>	tórtola colalarga	Columbidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Columbina passerina</i>	tórtola coquita	Columbidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Zenaida asiatica</i>	paloma alablanca	Columbidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Zenaida macroura</i>	paloma huilota	Columbidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Aphelocoma coerulescens</i>	chara pecho rayado	Corvidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Corvus cryptoleucus</i>	cuervo llanero	Corvidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Coccyzus americanus</i>	cuclillo pico-amarillo	Cuculidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	garrapatero pijuy	Cuculidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Chondestes grammacus</i>	gorrión arlequín	Emberizidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Melospiza melodia</i>	gorrión cantor	Emberizidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Pipilo fuscus</i>	toquí pardo	Emberizidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Spizella atrogularis</i>	gorrión barba negra	Emberizidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Spizella breweri</i>	gorrión de Brewer	Emberizidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Spizella pallida</i>	gorrión pálido	Emberizidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Spizella passerina</i>	gorrión ceja blanca	Emberizidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Sporophila torqueola</i>	semillero de collar	Emberizidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Zonotrichia leucophrys</i>	gorrión corona blanca	Emberizidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Caracara plancus</i>	caracara quebrantahuesos	Falconidae	Aéreo	Ecológica	Endemica
<i>Falco peregrinus</i>	halcón peregrino	Falconidae	Aéreo	Ecológica	Protegida
<i>Falco sparverius</i>	cernícalo americano	Falconidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Carduelis psaltria</i>	jilguero dominico	Fringillidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Carpodacus mexicanus</i>	pinzón mexicano	Fringillidae	Aéreo	Ornamental/Canora	Protegida

Especie	Nombre Común	Familia	Habito	Importancia	Estatus en la NOM 059
<i>Hirundo rustica</i>	golondrina tijereta	Hirundinidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Progne subis</i>	golondrina azul negra	Hirundinidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Stelgidopteryx ruficollis</i>	golondrina aliaserrada	Hirundinidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Icterus bullockii</i>	bolsero calandria	Icteridae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Agelaius phoeniceus</i>	tordo sargento	Icteridae	Aéreo	ecológica	No esta en Norma
<i>Molothrus aeneus</i>	tordo ojo rojo	Icteridae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Molothrus ater</i>	tordo cabeza café	Icteridae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Quiscalus mexicanus</i>	zanate mexicano	Icteridae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Sturnella magna</i>	pradero tortilla-con-chile	Icteridae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Lanius ludovicianus</i>	alcaudón verdugo	Laniidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Mimus polyglottos</i>	centzontle norteño	Mimidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Toxostoma curvirostre</i>	cuitlacoche pico curvo	Mimidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Anthus spinoletta</i>	bisbita de agua	Motacillidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Aeronautes saxatalis</i>	buscabreña	Apodidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Dendroica coronata</i>	chipe coronado	Parulidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Geothlypis trichas</i>	mascarita común	Parulidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Mniotilta varia</i>	chipe trepador	Parulidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Vermivora celata</i>	chipe corona anaranjada	Parulidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Wilsonia pusilla</i>	chipe corona negra	Parulidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Passer domesticus</i>	gorrión casero	Passeridae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	pelicano blanco	Pelecanidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Melanerpes aurifrons</i>	carpintero cheje	Picidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Colaptes auratus</i>	carpintero de pechera	Picidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Picoides scalaris</i>	carpintero mexicano	Picidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Podiceps nigricollis</i>	zambullidor orejudo	Podicipedidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Polioptila melanura</i>	perlita del desierto	Poliptilidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Polioptila caerulea</i>	perlita azul-gris	Poliptilidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Fulica americana</i>	gallareta americana	Rallidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Himantopus himantopus</i>	candelerero americano	Recurvirostridae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Auriparus flaviceps</i>	baloncillo	Remizidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Actitis macularius</i>	playero alzacolita	Scolopacidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Limnodromus scolopaceus</i>	costurero picolargo	Scolopacidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Phalaropus tricolor</i>	falaropo picolargo	Scolopacidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Tringa flavipes</i>	patamarilla menor	Scolopacidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Tringa melanoleuca</i>	patamarilla mayor	Scolopacidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
<i>Tringa solitaria</i>	playero solitario	Scolopacidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma

Especie	Nombre Común	Familia	Habito	Importancia	Estatus en la NOM 059
Piranga ludoviciana	tángara capucha roja	Thraupidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Piranga rubra	tángara roja	Thraupidae	Aéreo	Ornamental/Canora	No esta en Norma
Plegadis chihi	ibis cara-blanca	Threskiornithidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Amazilia violiceps	colibrí corona violeta	Trochilidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Calothorax lucifer	colibrí lucifer	Trochilidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Cyananthus latirostris	colibrí pico ancho	Trochilidae	Aéreo	Ecológica	Protegida
Eugenes fulgens	colibrí magnífico	Trochilidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Campylorhynchus brunneicapillus	matraca del desierto	Troglodytidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Catherpes mexicanus	chivirín barranqueño	Troglodytidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Thryomanes bewickii	chivirín cola oscura	Troglodytidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Troglodytes aedon	chivirín saltapared	Troglodytidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Turdus rufopalliatus	mirlo dorso rufo	Turdidae	Aéreo	Ornamental/Canora	Protegida
Pitangus sulphuratus	luis bienteveo	Tyrannidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Pyrocephalus rubinus	mosquero cardenal	Tyrannidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Sayornis nigricans	papamoscas negro	Tyrannidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Sayornis saya	papamoscas llanero	Tyrannidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Tyrannus vociferans	tirano gritón	Tyrannidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Tyto alba	lechuza de campanario	Tytonidae	Aéreo	Ecológica	No esta en Norma
Peces					
Oreochromis mossambicus	tilapia del nilo	Cichlidae	Acuática	Comercial	No esta en Norma
Cyprinus carpio	Carpa comun	Cyprinidae	Acuática	Comercial	No esta en Norma
Carassius auratus	Pez dorado	Cyprinidae	Acuática	Comercial	No esta en Norma
Chirostoma jordani	Charal	Atherinopsidae	Acuática	Comercial	No esta en Norma
Chirostoma aculeatum	Charal	Atherinopsidae	Acuática	Ecológica	No esta en Norma
Chirostoma labarcae	Charal	Atherinopsidae	Acuática	Ecológica	No esta en Norma

Tabla IV. 12. Fauna para la zona de estudio.

Fuente: Audubon et al; CONABIO, Mamíferos Terrestres de Norte y Centro América; La Page 2006.

Contacto

Cecilia Ortiz

JLL Residencial

+52 (55) 2250 5176

cecilia.ortiz@am.jll.com

Elena De Lascurain

JLL Residencial

+52 (55) 3859 3880

elena.delascurain@am.jll.com

JLL México

Monte Pelvoux 111, 5° piso

Lomas de Chapultepec, 11000, CDMX

www.jll.com.mx

@JLLMexico



JLL

*Achieve
Ambitions*