

Ubicación: Carretera Transpeninsular KM 3.8 El Tezal 23450 Cabo San Lucas, B.C.S.

Superficie: 27,313.168 M2. Aprox.

Precio y condiciones: \$650.00 Dllrs. Por M2.

Uso de Suelo:

Uso de suelo vigente para el sitio
propuesto.

MI

MIXTO INTENSO

IDE: -

COS: 0.7

CUS: 2.8

Altura Máxima: 6 Pisos o 21 Mts..

Distrito: PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CABO SAN LUCAS.

Observaciones: Venta pura.



Localización satelital de sitio propuesto para proyecto mixto; comercial y servicios con residencial vertical posible.



Acercamiento satelital de sitio propuesto.



Claves Catastrales autorizadas 402-042-001-001 =042
 (a) abonarse
 los contratos o documentos relativos al (los)
 predios
 SAN JOSE DEL CABO, B.C.S. 13 DE SEP / 2016

Lic. Eduardo Regalado Castro y Gonzalez

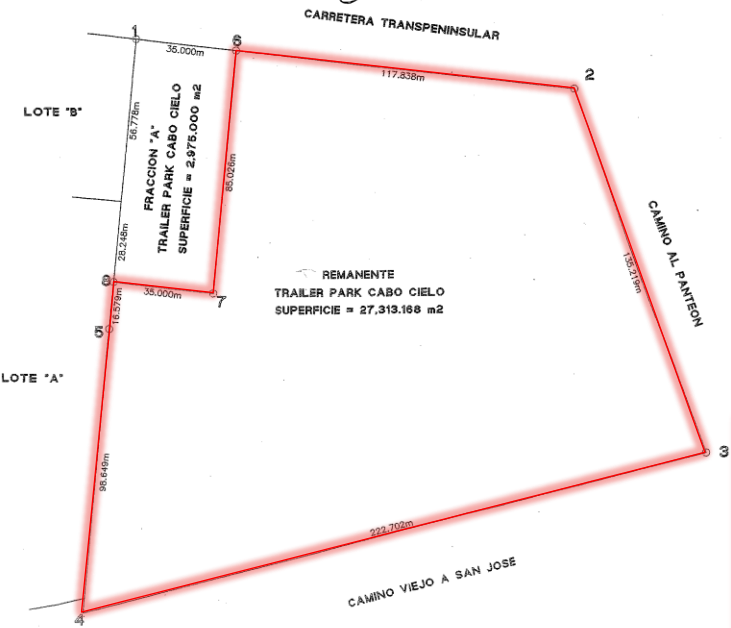
[Handwritten signature]

DIRECCION MUNICIPAL DE CATASTRO LOCALIZACION LOS CABOS, B.C.S.

UBICACION EN EL MUNICIPIO

BO. VO. *[Handwritten signature]*
 DIRECCION MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA LOS CABOS, B.C.S.
 08/08/2016

PROYECTO
 SUBDIVISION DE TRAILER PARK CABO CIELO



CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO GENERAL TRAILER PARK CABO CIELO

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2	S 83°13'22.69"	E	152.838	2	2,533,213.8123	614,059.6372
2	3	S 19°44'51.85"	E	135.219	3	2,533,068.5101	614,257.0951
3	4	S 79°50'38.49"	W	222.702	4	2,533,014.4225	614,041.0609
4	5	N 09°18'46.61"	E	98.649	5	2,533,112.6528	614,050.1382
5	1	N 09°21'51.85"	E	101.605	1	2,533,213.8123	614,059.6372

SUPERFICIE = 30,288.168 m2

MEDIDAS Y COLINDANCIAS POLIGONO GENERAL TRAILER PARK CABO CIELO
 SUPERFICIE: 30,288.168 M2
 AL NORTE 152.838 M CON CARRETERA TRANSPENINSULAR
 AL SUR 222.702 M CON CAMINO VIEJO A SAN JOSE
 AL ESTE 135.219 M CON CAMINO AL PANTEON
 AL OESTE 98.649 M Y 101.605 M CON LOTES 'A' Y 'B'

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	6	S 83°13'22.69"	E	35.000	6	2,533,213.8123	614,059.6372
6	7	S 09°21'51.85"	W	85.028	7	2,533,126.0287	614,086.4436
7	8	N 83°13'22.69"	W	35.000	8	2,533,126.1589	614,051.6882
8	1	N 09°21'51.85"	E	85.028	1	2,533,213.8123	614,059.6372

SUPERFICIE = 2,975.000 m2

MEDIDAS Y COLINDANCIAS FRACCION 'A' DEL TRAILER PARK CABO CIELO
 SUPERFICIE: 2,975.000 M2
 AL NORTE 35.000 M CON CARRETERA TRANSPENINSULAR
 AL SUR 35.000 M CON REMANENTE DEL TRAILER PARK CABO CIELO
 AL ESTE 85.028 M CON REMANENTE DEL TRAILER PARK CABO CIELO
 AL OESTE 85.028 M CON LOTES 'A' Y 'B'

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
6	2	S 83°13'22.69"	E	117.838	2	2,533,209.6821	614,094.3927
2	3	S 19°44'51.85"	E	135.219	3	2,533,195.7765	614,211.4075
3	4	S 79°50'38.49"	W	222.702	4	2,533,068.5101	614,257.0951
4	5	N 09°18'46.61"	E	98.649	5	2,533,014.4225	614,041.0609
5	6	N 09°21'51.85"	E	16.579	6	2,533,112.6528	614,050.1382
6	7	S 83°13'22.69"	E	35.000	7	2,533,126.1589	614,051.6882
7	6	N 09°21'51.85"	E	85.028	6	2,533,209.6821	614,094.3927

SUPERFICIE = 27,313.168 m2

MEDIDAS Y COLINDANCIAS REMANENTE DEL TRAILER PARK CABO CIELO
 SUPERFICIE: 27,313.168 M2
 AL NORTE 117.838 M CON CARRETERA TRANSPENINSULAR Y 35.000 M CON LA FRACCION 'A' DEL TRAILER PARK CABO CIELO
 AL SUR 222.702 M CON CAMINO VIEJO A SAN JOSE
 AL ESTE 135.219 M CON CAMINO AL PANTEON
 AL OESTE 98.649 M, 16.579 M, CON LOTE 'A' Y 85.028 M CON LA FRACCION 'A' DEL TRAILER PARK CABO CIELO

UBICACION DEL PROYECTO

ENTIDAD FEDERATIVA BAJA CALIFORNIA SUR
 MUNICIPIO LOS CABOS
 CIUDAD CABO SAN LUCAS
 PREDIO EL TEZAL
 LOTE TRAILER PARK CABO CIELO

NOMBRE DEL PLANO

SUBDIVISION 402-042-001-001

ACOTACION: MTS

NUMERO DE PLANO: 1

FECHA AGOSTO DEL 2016

PROYECTO Y DIBUJO

RESPONSABLE
 ING. ROSARIO PACHECO YEGA
 C.P. 4945697

Polígono con medidas del sitio propuesto en venta.



Plan de Desarrollo Urbano vigente; uso de suelo actual del sitio propuesto:

MIXTO USO INTENSO

Generales del Plan de Desarrollo Urbano de Cabo San Lucas.

MIXTO

MI- Mixto Intenso - En usos habitacionales densidad neta de 115 viv/Ha y vecinal de 80 viv/Ha

MM- Mixto Moderado - En usos habitacionales densidad neta de 90 viv/Ha y vecinal de 62 viv/Ha

MB- Mixto Bajo - En usos habitacionales densidad neta de 71 viv/Ha. y vecinal de 49 viv/Ha.

PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO- CABO SAN LUCAS 2040										MIXTO					
USO	CLAVE	DENSIDAD			LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S.)	ALTURAS MÁXIMAS ²		RESTRICCIONES			PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ³	ESTACIONAMIENTO ⁴
		HAB/HA ¹	NETA (VV/HA)	VECINAL (VV/HA)					PISOS	LOSAS PLANAS (MTS)	FRENTE	LATERALES	ZONA FEDERAL		
MIXTO INTENSO	MI	320	115	80	500	12	0.7	2.8	6	21	6	10% ó < 12m	10	20	De acuerdo con Reglamento
MIXTO MODERADO	MM	248	90	62	300	12	0.6	1.8	4	14	6	10% ó < 12m	10	20	De acuerdo con Reglamento
MIXTO BAJO	MB	196	71	49	140	8	0.6	1.2	3	10.5	6	0	0	20	De acuerdo con Reglamento

1. Densidad hab/ ha en base a densidad vecina y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas.

2. Condicionado a que la distancia que hay del paramento del lote al eje de la calle, sea igual o mayor que la altura máxima permitida.

3. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento.

4. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerarán dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie de terreno libre y permeable del lote.

RESERVA URBANA

RU - Reserva Urbana

EQUIPAMIENTO URBANO

EU - Equipamiento Urbano

ÁREA DE CONSERVACIÓN:

ANP - Área Natural Protegida

APE - Área de Preservación Ecológica

D- Dunas

PL - Playas

MC - Montañas y Cerros

CONDICIONANTES URBANOS

Estudio Hidrológico

Uso de suelo vigente para el sitio
propuesto.

MI

MIXTO INTENSO

IDE: -

COS: 0.7

CUS: 2.8

Altura Máxima: 6 Pisos o 21 Mts..

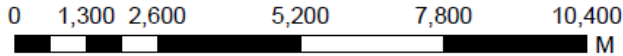
Zonificación Secundaria

PDU2040-ET-403

La información de esta carta es derivada de las siguientes fuentes:
 * Plan de Desarrollo Urbano San José del Cabo - Cabo San Lucas.
 * Cartografía Digital del Municipio de Los Cabos, esc. 1:1,000
 * Límites Geoestadísticos del INEGI.



Esc: 1:60,000



SEDATU
SECRETARÍA DE DESARROLLO
AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

Gobierno de
Baja California Sur

H. XI AYUNTAMIENTO
DE LOS CABOS B.C.S.

Los Cabos
GOBERNAR ES SERVIR

IMPLAN
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
LOS CABOS

Ing. José Antonio Agúndez Montaña
 Presidente Municipal
 XI Ayuntamiento de Los Cabos

Lic. Julio César Castro Pérez
 I Regidor
 Comisión de Desarrollo Urbano,
 Ecología y Medio Ambiente

Arq. Roberto Flores Rivera
 Director General
 Dirección General de Planeación
 y Desarrollo Urbano

Arq. Jesús Horacio González Andujo
 Director General
 Instituto Municipal de Planeación

SIMBOLOGÍA

Relieve

----- Curvas de Nivel

Hidrografía

— Ríos Principales

■ Cuerpos de Agua

Unidades de Gobierno

□ Área Urbana

□ Límite de Centro de Población

□ Límite Municipal

Usos de Suelo

Habitacional

H1 - Habitacional (33 - 21)

H2 - Habitacional (50 - 32)

H3 - Habitacional (71 - 49)

H4 - Habitacional (90 - 62)

H5 - Habitacional (115 - 80)

RC-5 - Residencial Condominal (115 - 80)

Comercio y Servicios

CS - Comercio y Servicios

Industria

Densidad Neta - Vecinal

Turístico Residencial

RT0 - Residencial Turístico

RT1 - Residencial Turístico

Mixto

MB - Mixto Bajo

MM - Mixto Moderado

MI - Mixto Intenso

Reserva Urbana

RU - Reserva Urbana

Equipamiento Urbano



Segunda Actualización del
Plan Director de Desarrollo Urbano
San José del Cabo y Cabo San Lucas B.C.S. 2040
PDU 2040
Abril 2013



MARCO TEÓRICO



VISIÓN

"Hacia el 2040, vemos al centro de población San José del Cabo- Cabo San Lucas como un desarrollo urbano-turístico integrado y sustentable, con un crecimiento continuo y compacto de la mancha urbana, donde las diferentes actividades de trabajo, vivienda, comercio, servicios, y equipamiento se integran de manera eficiente y articulada; ciudades cuya estructura vial es jerarquizada, diversa y responde a las necesidades de la población, dando prioridad al peatón y al ciclista, donde los tiempos de traslado se han optimizado con un sistema de transporte público masivo que es eficiente, multimodal, integrado, económico, con conectividad regional y considera el sector turístico.

Ciudades donde las necesidades del servicio de agua potable y alcantarillado de la población están cubiertas, los acuíferos se mantienen en niveles de equilibrio, los sistemas de infraestructura son eficientes y utilizan diversas fuentes de energía alterna, donde la recolección y disposición de residuos sólidos es manejada a través de tecnología de punta que incluye un sistema integral de reciclaje.

Un centro urbano donde la educación, salud, recreación y servicios en general son accesibles para toda la población, el espacio público es donde confluyen e interactúan los diversos sectores sociales así como el turismo, donde las playas cuentan con las mejores condiciones para su goce y disfrute, y son los principales equipamientos recreativos que se integran al espacio público de la ciudad, donde los arroyos son utilizados de manera adecuada como equipamientos recreativos con la infraestructura necesaria para la captación e infiltración del agua olivial; un destino donde existen áreas de protección en zonas de valor ecológico, donde las áreas naturales protegidas cuentan con planes de manejo que aseguran su conservación y permiten actividades recreativas controladas.

Un destino donde existen servicios turísticos diversificados, donde la economía tiene actividades productivas alternas al turismo, que no rifan con este y se mantiene como uno de los principales destinos turísticos a nivel mundial. Ciudades donde su población tiene una importante cultura urbana y ambiental, la sociedad tiene altos niveles de equidad, integración, identidad y es económicamente dinámica presentando altos niveles de ingreso y de empleo, movilidad social, bajos índices de marginación y bajos índices de pobreza.

Un centro urbano donde existe certidumbre en la tenencia de la tierra así como programas gubernamentales y esquemas financieros que permiten acceso a la vivienda para los diferentes estratos sociales, donde los desarrollos habitacionales son heterogéneos, basados en criterios bioclimáticos y autosuficientes en materia de servicios, comercio y equipamiento de acuerdo a la magnitud de los mismos.

Un lugar donde la población confía en la autoridad, lo cual es un factor fundamental que agrupa y facilita sinergias en la sociedad para el desarrollo de los programas y políticas públicas, un centro de población donde el marco normativo es claro, congruente, dinámico, y brinda certeza jurídica"

OBJETIVOS GENERALES

Estructura Urbana

a. Consolidar el desarrollo urbano-turístico de manera compacta, integral y sustentable.

Movilidad

b. Disminuir los tiempos y costos de traslado de la población, y hacer accesibles los bienes y servicios.

Infraestructura

c. Construir sistemas eficientes de infraestructura urbana que cubran las necesidades de la población.

Equipamiento

d. Dar acceso a habitantes y visitantes a un sistema integral de equipamiento en espacios suficientes y de calidad.

Medio ambiente y recursos naturales

e. Dar prioridad al aprovechamiento racional de los recursos naturales como principal factor del desarrollo sustentable.

Economía

f. Lograr un desarrollo económico equilibrado, diversificado, y sustentable.

Suelo

g. Planear y administrar el suelo urbano de forma transparente y eficiente.

Población

h. Fomentar el desarrollo humano, equidad, cohesión, participación e identidad de la población.

Vivienda

i. Desarrollar comunidades habitacionales de calidad, sustentables, integrales, heterogéneas y accesibles.

Marco normativo

j. Tener un marco jurídico e institucional que garantice el desarrollo sustentable.

POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO.

La planeación debe establecer políticas que en congruencia con el marco conceptual encaucen los objetivos y estrategias de la presente Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, expresando las intenciones manifiestas de la visión en donde se concibe un destino competitivo con un desarrollo urbano turístico integrado y sustentable basado en centros de población compactos y un transporte público masivo eficiente interurbano y regional.

El progreso económico y social equitativo y solidario, un aprovechamiento racionalizado del espacio urbano y un ambiente comunitario con identidad privilegiando en todo caso el respeto y la integración con el medio natural.

Las políticas generales se relacionan con la infraestructura, el equipamiento, espacio público, movilidad, suelo, vivienda, medio natural y en todo caso con la calidad de vida de las personas promoviendo como ciudades amigables que privilegien los espacios de convivencia entre las personas.

En este marco de referencia es donde las políticas de desarrollo urbano tienen el propósito de proveer los lineamientos y criterios que deben considerar los distintos sectores respecto a las acciones de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación. Por lo tanto estas políticas sirven de guías para la formulación de la estrategia global de la estructura urbana y en la definición de sus programas.

Política de Crecimiento Integral y Continuo

Política de Mejoramiento y Regeneración Urbana

Política de Conservación del Patrimonio Natural y Construido

Política de Consolidación, Mixtura e Intensidad de Usos

Carta síntesis del PDU Cabo San Lucas.

Estudio de Mercado

-Comercial uso intensivo, hoteles, comercios, etc.

-Edificios residenciales

-Vivienda horizontal mayormente; desde \$3'000,000.00-\$5'500,000.00.

-Tienda de autoservicio, farmacias, boticas, etc.

-Centros de entretenimiento, bares, restaurantes.

-Clínicas, consultorios, hospitales.

-Oficinas de gobierno cercanas.

Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. Frog.
Escribe una descripción para tu mapa.



Av. Patria 163, Prados de Gpe.
Zapopan, Jal. MÉXICO. C.P. 45030
52(33)349 69 712
sherpa.re@gmail.com

Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. Frog.
Escribe una descripción para tu mapa.



Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. Frog.
Escribe una descripción para tu mapa.



SITIO

Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. Frog.

Escribe una descripción para tu mapa.



Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. Fog.
Escribe una descripción para tu mapa.



Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. Frog.

Escribe una descripción para tu mapa.



Google Earth

Av. Patria 163, Prados de Gpe.
Zapopan, Jal. MÉXICO. C.P. 45030
52(33)349 69 712
sherpa.re@gmail.com

Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. Frog.
Escribe una descripción para tu mapa.



Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. Frog.

Escribe una descripción para tu mapa.



Google Earth

125 m

Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. F Rog.
Escribe una descripción para tu mapa.

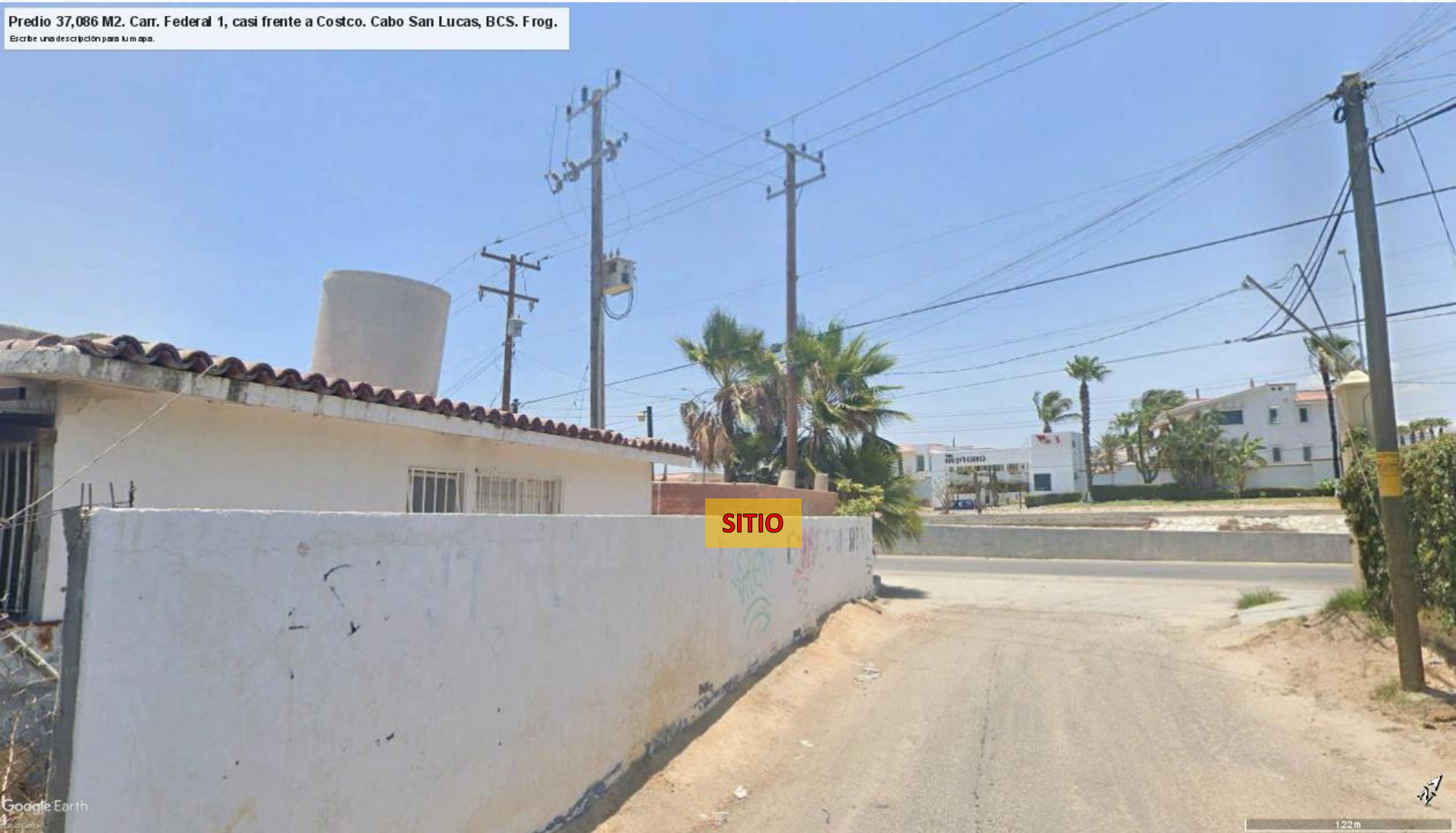
SITIO

Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. F rog.
Escribe una descripción para tu mapa.

SITIO

Predio 37,086 M2. Carr. Federal 1, casi frente a Costco. Cabo San Lucas, BCS. Frog.

Escribe una descripción para tu mapa.



SITIO