

PROYECTO DE SUBDIVISIÓN Y LOTIFICACION TERRENO BACALAR DENOMINADO "COZUMEL"



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				X	Z
				1	207,199.45	202,199.45
1	2	N 59°47'00" W	180.00	2	207,179.21	202,079.73
2	3	S 29°18'30" W	30.00	3	207,194.23	202,050.80
3	4	S 89°10'00" E	180.00	4	207,190.47	202,079.71
4	1	N 59°18'30" E	30.00	1	207,194.45	202,199.45
SUPERFICIE = 4,499.00 m ²						

AGOSTO 2024.

Propuesta de lotificación

La propuesta comprende la siguiente subdivisión:

8 terrenos de 600m²

1 terreno de 800m² "beach front"

2 terrenos de 1050m² 30m

1 casa club 1200m² de terreno y 400m² de Construcción.

1 beach club de 600m² a 700m².



Propuesta de plan de lotificación y consideraciones adicionales:

1. Análisis de la Información y Objetivos

- **Terreno:** Dos predios colindantes con 30 metros de frente a la laguna de Bacalar ambos predios son separados por una servidumbre de paso. Al norte colindan con servidumbre de paso II, misma que da acceso a estos desde la Carretera Federal Bacalar – Buenavista y daría acceso vehicular a cada uno de los lotes.
- **Restricciones:** Mínimo 600m² por lote, frente de 20m a la laguna, conservación de vegetación, gestión de aguas residuales cuidando .
- **Oportunidades:** No existe un Plan Director de Desarrollo Urbano plenamente establecido que especifique claramente la densidad habitacional permitida ni la intensidad de construcción, acotándose buscar respetar arboles de gran tamaño que proporcionen sombra y oxigenación a la zona y se solicita evitar descargar directamente aguas residuales y jabonosas directamente al subsuelo a fin de evitar contaminar los mantos freáticos de la zona, por lo que un proyecto de baja densidad, con un fuerte componente ambiental y turístico tiene una alta probabilidad de aprobación ante las autoridades.

- **Objetivos:**
 - Maximizar el aprovechamiento del terreno.
 - Crear un desarrollo de alta calidad, respetuoso con el entorno.
 - Ofrecer a los residentes un estilo de vida exclusivo y en contacto con la naturaleza.
- **Distribución de lotes:** Los lotes se distribuirán de forma que maximicen las vistas a la laguna y minimicen el impacto ambiental.
- **Vialidad interna:** La servidumbre de paso al norte de ambos predios, da acceso a todos y cada uno de los lotes desde la Carretera Federal Bacalar – Buanvista hasta la laguna.
- **Áreas verdes:** Se destinarán áreas verdes comunes, incluyendo el lote irregular frente a la laguna como club de playa, y se establecerán corredores ecológicos que conecten con la vegetación existente, se propone la opción de dejar como área común 2 terrenos de 450m² entre cada lado de la servidumbre de paso que une a los terrenos, otra opción es aumentar el tamaño de estos lotes de 600 a 1050m² cada uno
- **Casa club y servicios:** La casa club se ubicará en un punto estratégico, con fácil acceso desde todos los lotes, y se integrará al paisaje. Se considerarán servicios adicionales como restaurante y área social.

Consideraciones Adicionales

- **Sostenibilidad:** Incorporar criterios de sostenibilidad en todo el proyecto, como el uso de energías renovables, la gestión eficiente del agua y la utilización de materiales locales.
- **Diseño bioclimático:** Orientar las viviendas para aprovechar la ventilación natural y la luz solar, y utilizar materiales aislantes para reducir el consumo de energía.
- **Gestión de residuos:** Implementar un sistema de gestión de residuos sólidos que incluya la separación en origen y el reciclaje.
- **Conservación de la biodiversidad:** Proteger la flora y fauna local mediante la creación de áreas de conservación y la utilización de especies vegetales nativas. No existe registro de alguna especie endémica en el terreno que impida la construcción de vivienda.



Comparativa de mercado actual Vivienda ecoturística nueva

Precio de venta promedio de vivienda
ecoturística nueva en la zona de Bacalar m2
\$42,500.00

Comparativa de mercado actual Terrenos.

Precio de venta promedio de terrenos

Promedio T 1100m² Precio promedio \$1,100,000.-
a 600m² de la laguna con acceso a Club de playa. \$1,000Xm²

Promedio T 2500m², Precio promedio \$8,428,000.-
Terrenos frente a la playa \$3,180Xm²

Resumen de cálculo de inversión total y ganancias potenciales.

NUMERO	CONCEPTO	\$Xm2	TOTALES m2	TOTALES \$MXN
1	Costo prorrateado del terreno, incluye calculo de impuestos, permisos y licencias.	\$ 1,777	9565	\$ 17,000,000
2	Costo promedio de construcción de vivienda Ecosustentable (\$9,000Xm2) (prom 125m2 X lote)	\$ 9,000	1625	\$ 14,625,000
3	Costo de remodelación y adecuación de construccion existente. (remodelación \$3,000Xm2) (\$ de venta m2 casa 400m2 \$30,000m2)	\$ 3,000	400	\$ 1,200,000
4	Areas comunes (pavimento servidumbre de paso, etc)	\$ 400	540	\$ 216,000
5	Costo total			\$ 33,041,000
6	Valor final del proyecto			\$75,750,000
7	Utilidad			\$ 46,499,090

3. Etapas del Proyecto

1. **Levantamiento topográfico:** Elaboración de un levantamiento topográfico detallado para definir las cotas, pendientes y características del terreno.
2. **Estudio de suelos:** Análisis de las características del suelo para determinar la capacidad portante y definir las mejores ubicaciones para las construcciones.
3. **Diseño del trazo urbano:** Se aprovechará la servidumbre de paso que pasa por el lado norte sobre todos los lotes.
4. **Proyecto de infraestructura:** Diseño de los sistemas de tratamiento de aguas residuales. Actualmente se cuenta con energía eléctrica de alta y baja tensión.
5. **Diseño arquitectónico:** Desarrollo de un catálogo de diseños arquitectónicos que se adapten al entorno eco friendly.
6. **Estudio de impacto ambiental:** Evaluación de los posibles impactos ambientales del proyecto y propuesta de medidas de mitigación.
7. **Obtención de permisos:** Trámites ante las autoridades competentes para obtener los permisos necesarios para la construcción.
8. **Construcción:** Ejecución de las obras de urbanización y construcción de las viviendas.
9. **Comercialización:** Venta de viviendas terminada en forma de desarrollo exclusivo.





Próximos Pasos

- **Reunión con el cliente:** Presentar esta propuesta de manera detallada, discutir los aspectos clave y obtener la aprobación del cliente.
- **Recopilación de datos adicionales:** Solicitar información específica sobre las preferencias del cliente en cuanto a diseño arquitectónico, tipo de viviendas y amenities.
- **Desarrollo de diseños detallados:** Elaborar planos arquitectónicos, estructurales, instalaciones y paisajismo.
- **Presentación a las autoridades:** Presentar el proyecto ante las autoridades competentes para su revisión y aprobación.

Este plan de lotificación es un punto de partida y puede ser adaptado y modificado en función de las necesidades y requerimientos específicos del proyecto.



5628 098220

Rio Misisipi 49 piso 14 CP06500

broker.mexico.info@gmail.com

broker-mexico.com