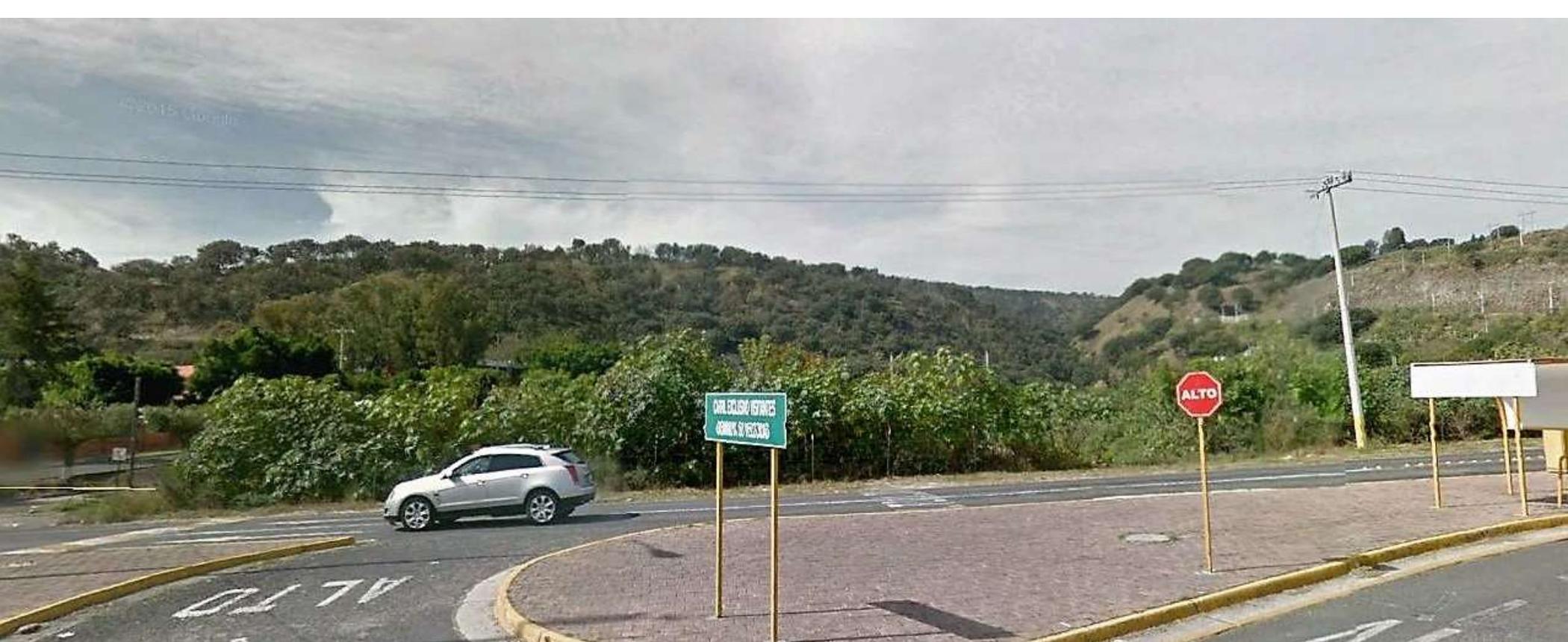


Proyecto Bugambilias – Cumbres Alpes
Primera Sección Ciudad Bugambilias

76, 474 m²

Uso de Suelo MV2*V

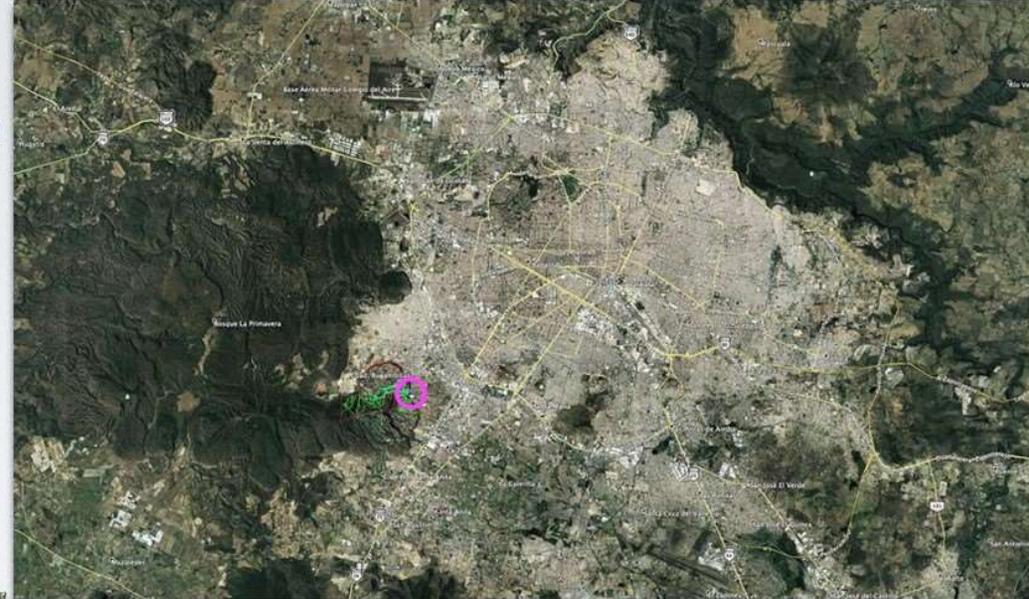


Características Principales

- Se trata de un terreno Plano en un 70%.
- Se han hecho plataformas, en diversas partes del terreno y escarbado en otras, así que por eso tiene ese porcentaje.
- Esta ubicado en esquina, tiene 330 m² de frente a la calle del Colegio Alpes-Cumbres (es una Avenida de 4 Carriles y camellón se llama Circuito de las Flores)
- Adicional a esto cuenta con 436 + 160 m (total 596 m) de frente a la Avenida que Sube y Baja a la Segunda Sección de Bugambillas. También es una vialidad de 4 carriles. (se llama Blvd Bugambillas) de todo ese frente solo 160 metros a están a nivel. (Esquina)

UBICACIÓN

- Laguna de Bugambillas está en la zona poniente de la ciudad, la región de Bugambillas está considerada residencial media C+ y B.
- Rodeada de zonas residenciales, universidades y escuelas de gran prestigio.
- Colinda con el Colegio Alpes.
- Muy cercano a la Universidad ITESO.
- Atendida por la prolongación López Mateos y el periférico
- Vecino del Club de Golf Santa Anita y del Cielo Country Club





327 m

76,474 m²

436 m

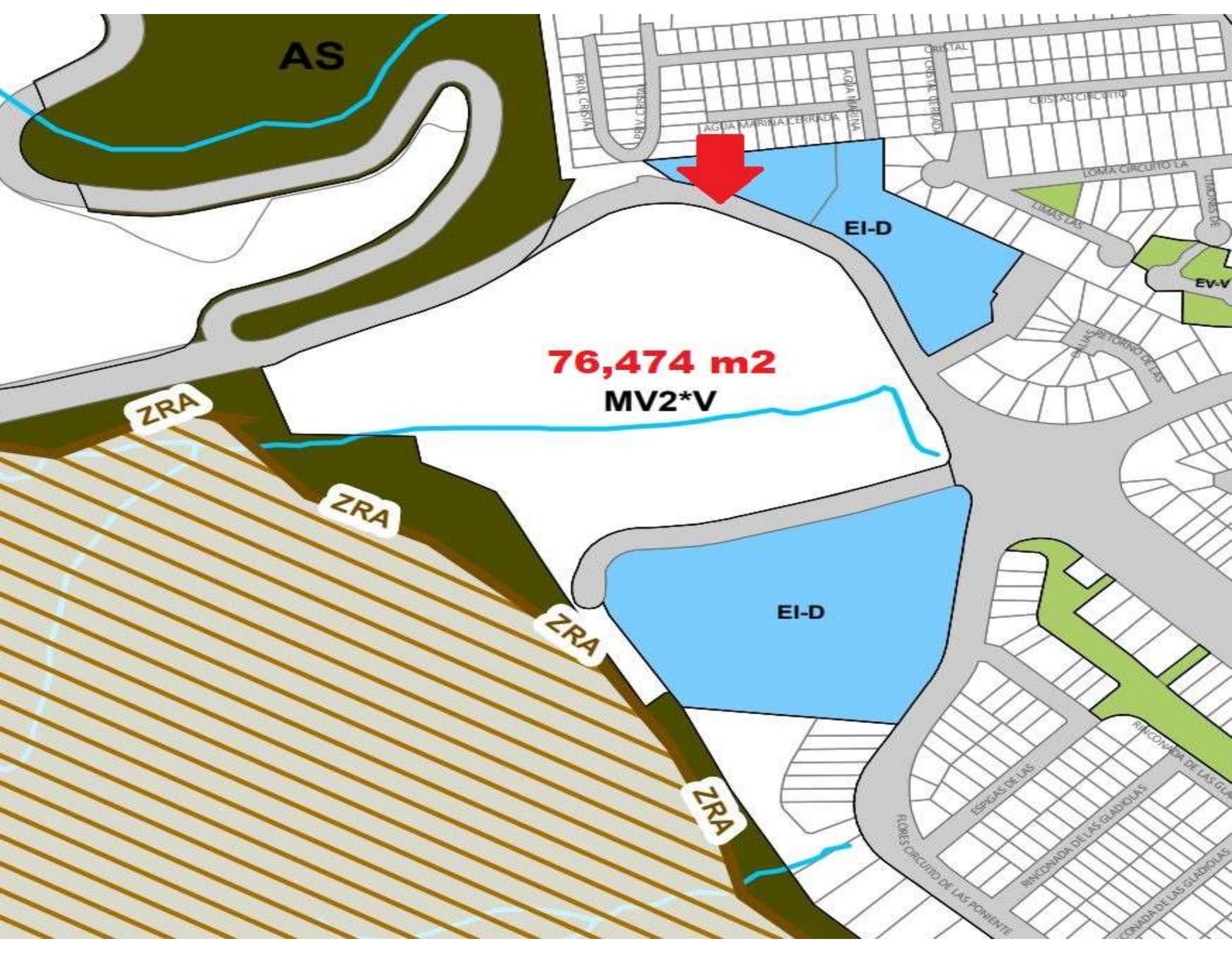
160 m a Nivel

Calle Sierra Vieja

© 2016 INEGI
© 2016 Google

Fecha de las imágenes: 1/28/2009 20°36'20.51" N 103°27'19.89" O elev.

2004



AS

76,474 m2
MV2*V

EI-D

EI-D

ZRA

ZRA

ZRA

ZRA

EV-V

BRIN CRISTAL

RDY CRISTAL

AGUA MARINERA TERRADA

VALLE MARVIDY

CRISTAL TERRADOS

CRISTAL

CRISTAL CIRCUITO

LOMA CIRCUITO LA

LIMAS LAS

RETORNO DE LAS

FLORIS CIRCUITO DE LAS PONIENTE

ESPERJAS DE LAS

RINCONADA DE LAS GLADIOLAS

RINCONADA DE LAS GLADIOLAS
CONADA DE LAS GLADIOLAS

MIXTO VECINAL DENSIDAD BAJA *
MV2* V

Usos y Destinos Permitidos [3]	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES EV-V	EQUIPAMIENTO VECINAL EI-V
	O	O	O	O	O
Superficie mínima de lote	800 m ² [5]	500 m ² [5]	250 m ² [5]	-	-
Frente mínimo del lote	20 ml [5]	10 metros lineales [5]		-	-
Índice de Edificación	200 m ²	250 m ²		-	-
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)		0.60		0.10	0.60



MIXTO VECINAL DENSIDAD BAJA * MV2* V					
Usos y Destinos Permitidos [3]	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES EV-V	EQUIPAMIENTO VECINAL EIV
	○	○	○	○	○
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.80	1.20		0.10	1.20
Altura máxima de edificación	Resultante de la aplicación del C.O.S. y C.U.S.				
Cajones de estacionamiento	Ver Norma General No. 22				
Restricción Frontal	[7]				5 metros lineales
% de frente jardinado en la restricción frontal	40%			50%	
Restricciones laterales	[7]				
Restricción posterior	3 metros lineales			5 metros lineales	
Modo de edificación	Variable	Semicerrado		Abierto	
[3]	Los Usos de Suelo determinados en el Gráfico E-3 de la Utilización del Suelo con una línea discontinua, corresponden a aquellos preexistentes y respecto de los cuales sus propietarios o poseedores cuentan con derechos adquiridos por haber funcionado de manera continua y legítima. Los derechos adquiridos corresponden a los usos establecidos en el Plan Parcial anterior vigente. En casos no determinados, los propietarios o poseedores deberán acreditarlo conforme al Procedimiento de la Norma General 8 "Derechos Adquiridos".				
[5]	La superficie y frente mínimos de lote, aplican únicamente para predios con la clasificación de reserva urbana y para subdivisión y régimen de condominio, salvo casos o situaciones de hecho que lo acrediten mediante dictamen de finca antigua.				
[7]	Las restricciones frontales y/o laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.				
Simbología de permisibilidad de Uso de Suelo:	Compatible	○	Compatible Condicionado		▲

Fuente: Elaboración propia

5.2.4.3.1.10. Zonas Mixtas Vecinales de Densidad Baja (1)

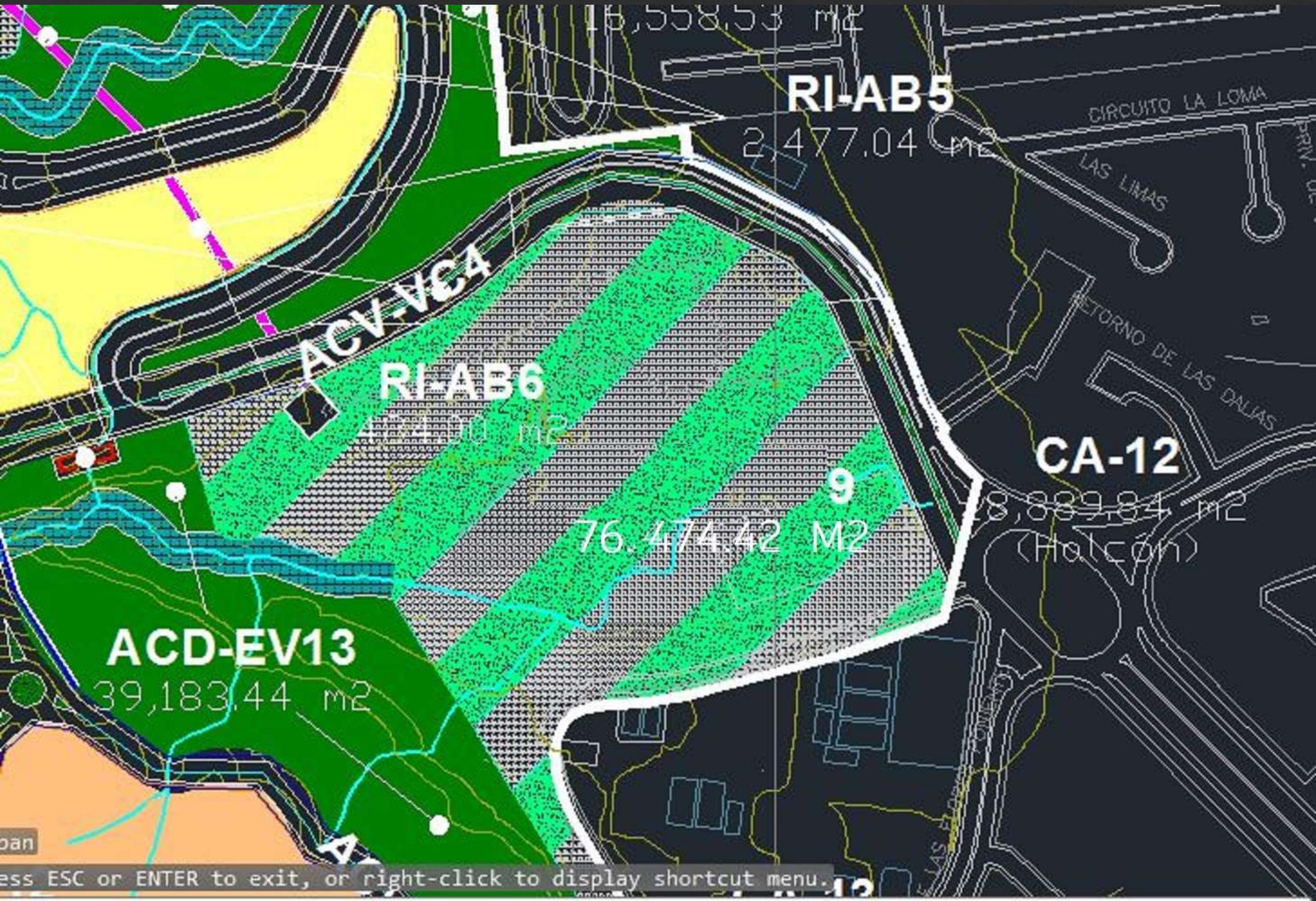
Refiere a la combinación del uso de suelo Habitacional de Densidad Baja con usos y destinos compatibles y congruentes a la densidad, intensidad e impactos que genera sobre el medio ambiente y su entorno urbano, en predios localizados Fuera del Área Urbana Consolidada.

Las Zonas Mixtas Vecinales Densidad Baja en el Distrito Urbano **ZPN-8 "Santa Ana Tepetitlán"** son señaladas en el **Gráfico E-3** de la Utilización del Suelo, con la clave **MV2 (1)**.

Los grupos de usos y destinos permitidos se enuncian en la siguiente matriz de control de la urbanización y la edificación, además de lo establecido en la tabla general de compatibilidades:



76,474 m²



18,558.53 m²

RI-AB5

2,477.04 m²

ACV-VCA

RI-AB6

76,474.42 m²

9

76,474.42 m²

CA-12

8,889.84 m²

(Halcón)

ACD-EV13

39,183.44 m²

pan

Press ESC or ENTER to exit, or right-click to display shortcut menu.

12

76,475 m²

De las Flores Nte

De las Flores Nte

© 2016 INEGI
© 2016 Google

Google earth

20°36'20.57" N 109°27'20.94" O elev. 1683 m alt. ojo 1.91 km



327 m

436 m

76,474 m²

160 m a Nivel

Calle 13a. Nte.

© 2016 INEGI
© 2016 Google

Fecha de las imágenes: 1/28/2009 20°36'20.51" N 103°27'19.89" O elev.

2004

LA PROPIEDAD

- 76,474 m².
- Uso de suelo habitacional hasta para 367 viviendas que pueden desarrollarse en vertical.
- Cuenta con factibilidad del SIAPA hidráulica y sanitaria para el proyecto.
- Cuenta con Factibilidad eléctrica de CFE para desarrollar el Proyecto Vertical..
- Se cuenta con un Anteproyecto de acuerdo a la factibilidad obtenida en Zapopan.
- La Propiedad cuenta con una vialidad en sus lados norte, este y sur. La vialidad en la zona sur permite atender de manera inmediata al desarrollo.



EL PROYECTO CONCEPTUAL

Cuadro de áreas:

Polígono físico	79,474	
Ampliación vial norte	3,000	
Polígono en estudio:	76,474	100%
Afectaciones:	13,053	17%
Vaso regulador	11,053	14%
Edificio de bombeo	2,000	3%
Zona de desarrollo	56,000	73%
Vialidad interior:	8,000	10%
Lote uso mixto	12,000	16%
Residencial Sur	3,000	4%
Residencial Norte	33,000	43%
Parque sur	7,421	10%
Total zona residencial	36,000	
Total Edificable	48,000	63%



EL PROYECTO CONCEPTUAL

- Considerando el Uso de Suelo obtenido suponemos 12 edificios divididos en 6 macrolotes, uno de 3,000 m² propuesto en el sur del desarrollo y 5 en la zona norte.
- En total suponemos 36,000 m² de suelo para uso habitacional.
- La densidad será de 100 viviendas por hectárea lo que permite edificios desde 5 niveles aunque en función de la orografía proponemos edificios de 8 niveles con dos sótanos de estacionamiento.
- El rango de precios estimado para los departamentos será de \$3.5 a \$4.5 millones de pesos por unidad.
- El tamaño de los departamentos se estima desde 80 a 120 m² por unidad.







TORRES ZAOPAN

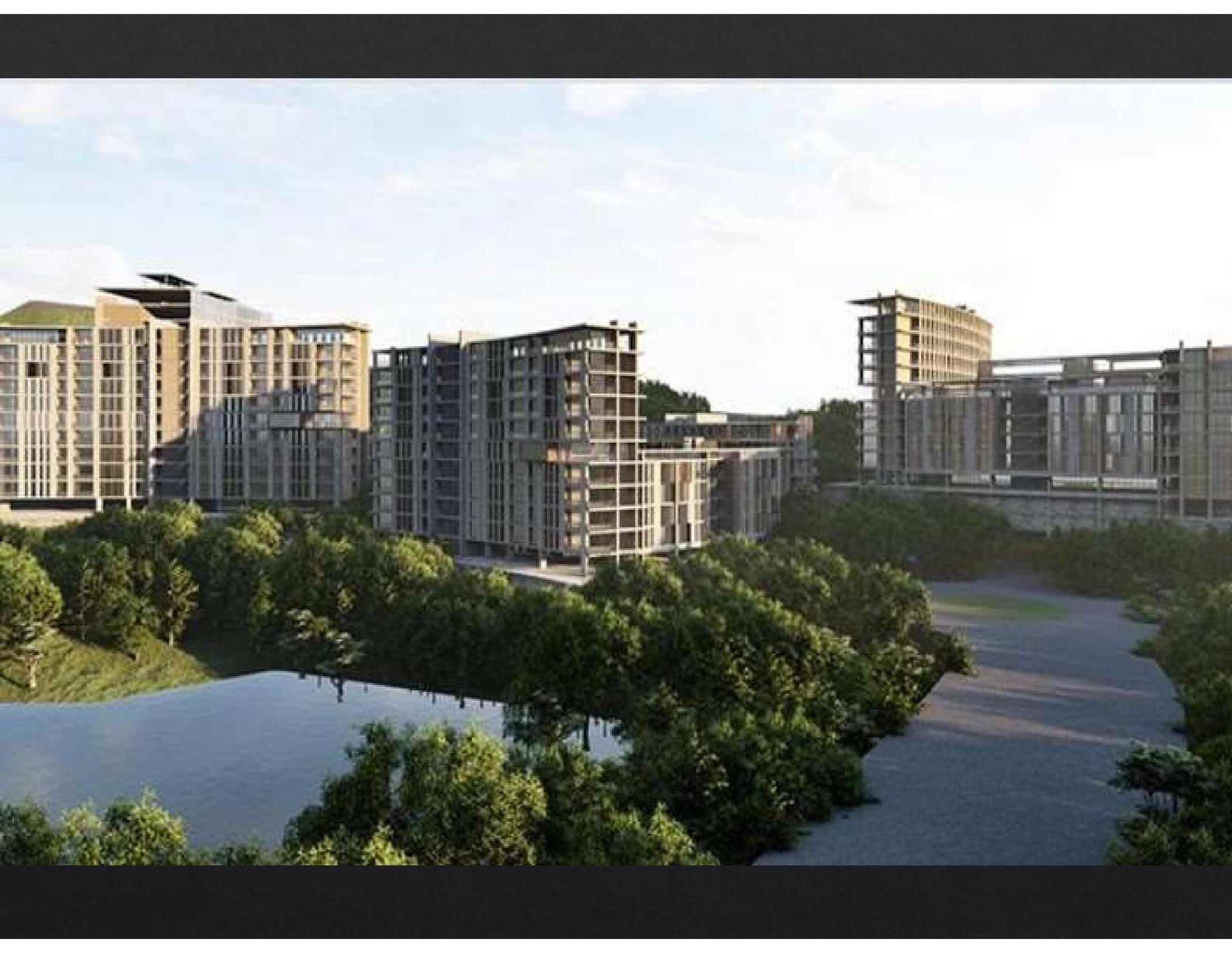
VISTA DESDE LAGO



TADD ARQUITECTOS

San de Arquitectos, Obras & Construcción







•El uso de suelo es MV*2 V

•Son en total **76,476 m2.**

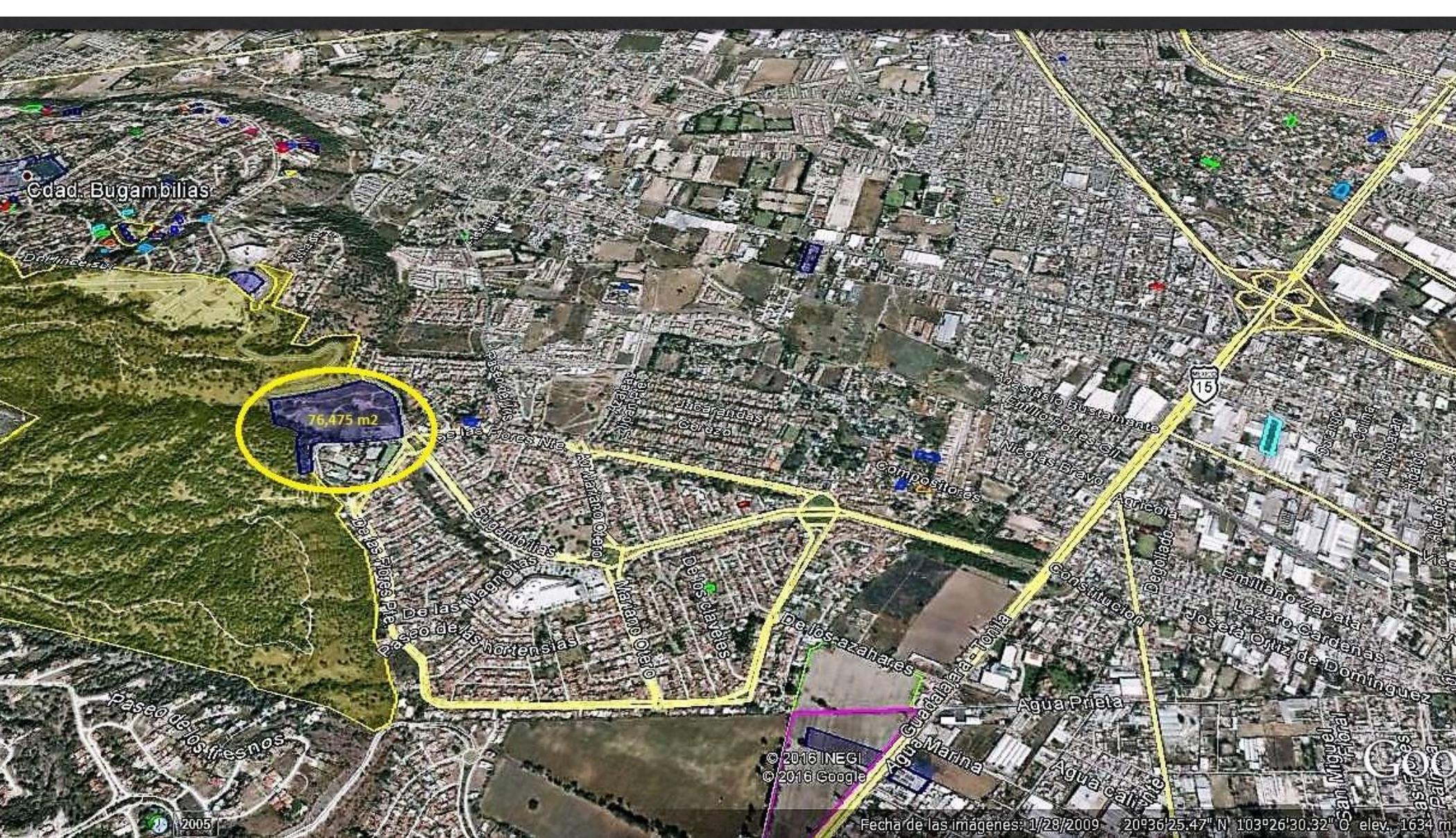
•La zona es Residencial Medio Alto

•Es escritura de empresa.

•Lista para escriturar, no tiene detalles de nada.

•Se tiene Libertad de Gravamen.





Precio

\$ 300,000,000.00 (Trescientos millones de pesos 00/100 MN).