



Proyecto Bugambilias – Cumbres Alpes
Primera Sección Ciudad Bugambilias

76, 474 m2

Uso de Suelo MV2*V

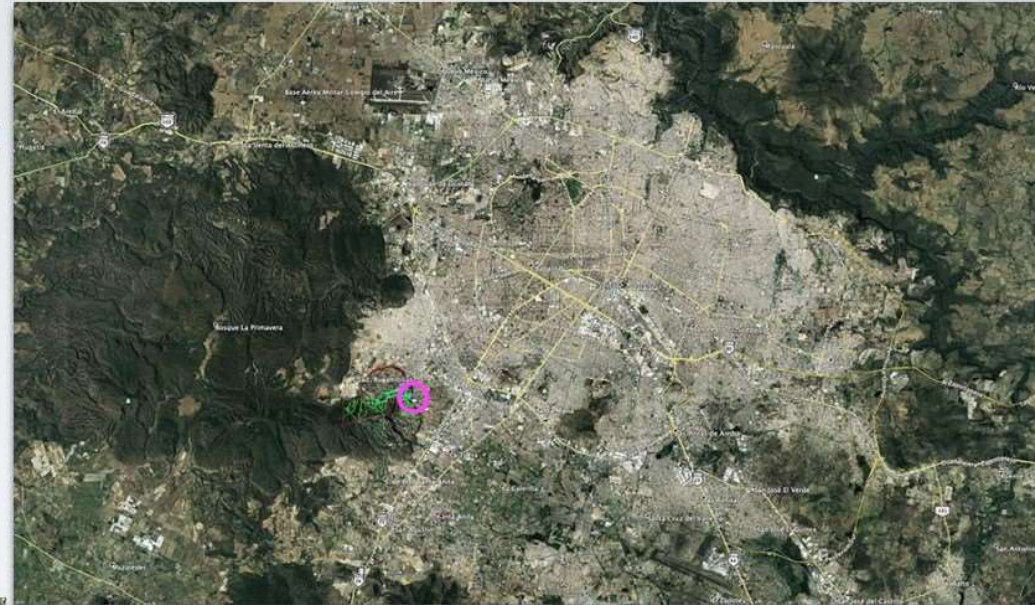


Características Principales

- 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

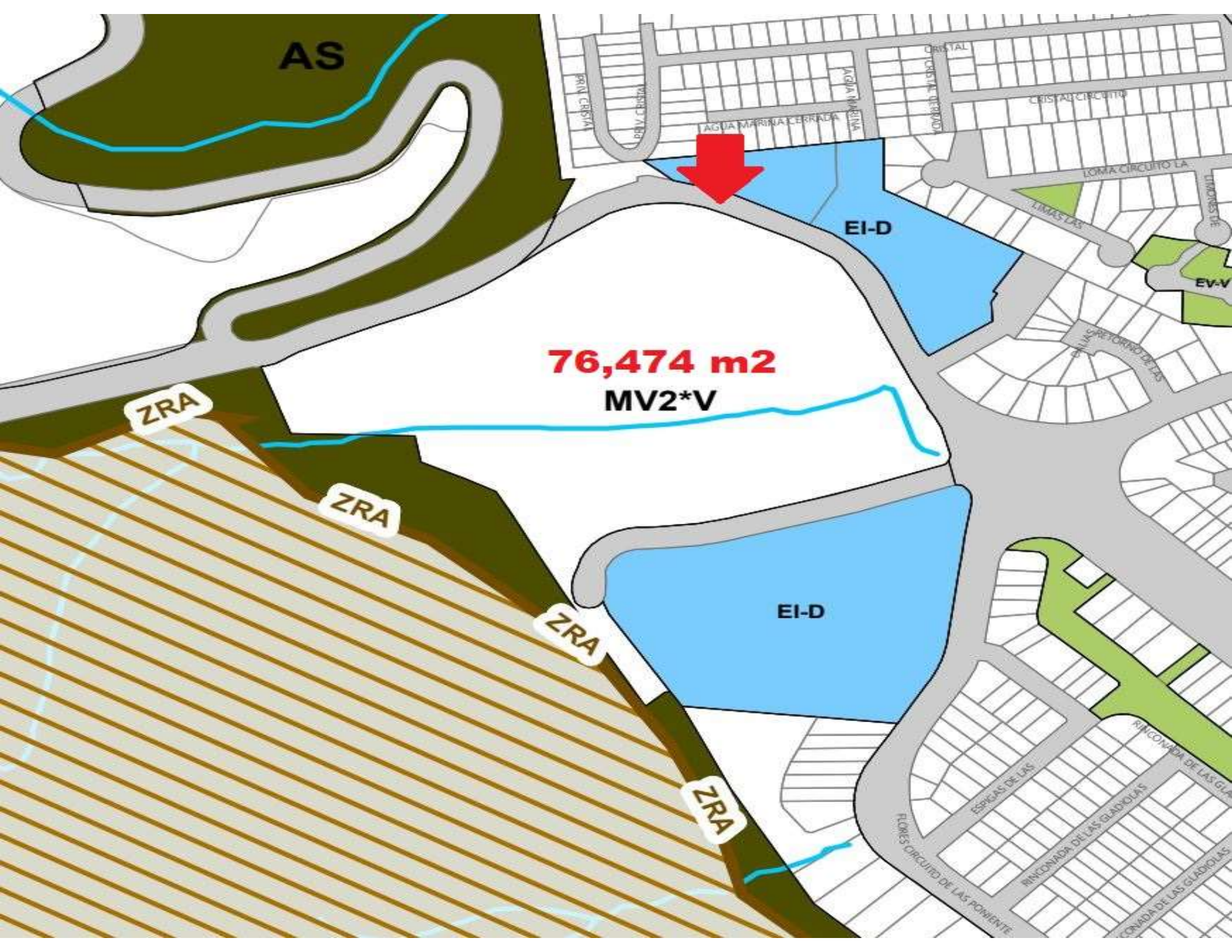
- Laguna de Bugambillas está en la zona poniente de la ciudad, la región de Bugambillas está considerada residencial media C+ y B.
- Rodeada de zonas residenciales, universidades y escuelas de gran prestigio.
- Colinda con el Colegio Alpes.
- Muy cercano a la Universidad ITESO.
- Atendida por la prolongación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





© 2016 INEGI
© 2016 Google

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



AS

76,474 m2
MV2*V

EI-D

EI-D

ZRA

ZRA

ZRA

ZRA

BRIN CRISTAL

BRIN CRISTAL

AGUA MARINERA CERRADA

AGUA MARINERA

CRISTAL

CRISTAL CIRCUITO

LOMA CIRCUITO LA

LIMAS LAS

EV-V

RETORNO DE LAS

ESPERAS DE LAS

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 m² [5]	500 m² [5]	250 m² [5]	-	-
Frente mínimo del lote	20 ml [5]	10 metros lineales [5]		-	
Índice de Edificación	200 m²	250 m²		-	
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 EV
	O	O	O	O	O
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	O	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

RI-AB5
2,477.04

2,477.04 mg



R A 56

Figure 1. A schematic diagram of the experimental setup. The subject is seated in a chair, viewing a screen displaying a target (a red dot) and a starting point (a green dot). The subject's hand is positioned at the starting point, and the target is located at a distance of 10 cm from the starting point. The subject is instructed to move their hand from the starting point to the target. The screen is divided into two regions: a starting region (green) and a target region (red). The subject's hand is positioned at the starting point, and the target is located at a distance of 10 cm from the starting point. The subject is instructed to move their hand from the starting point to the target.

76 47472 M2 9

9

CA-12

18,889.84 m2
(Holcon)

ACD-EV13

39,183.44 m²

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

76,475 m2

De las Flores Nte

© 2016 INEGI
© 2016 Google

Google earth

20°26'20.57" N 103°27'20.94" O elev. 1683 m alt. ojo 1.91 km



© 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

Unión de Arquitectos, Ingenieros y Diseñadores







- El uso de suelo es MV*2 V

- Son en total **76,476 m2.**

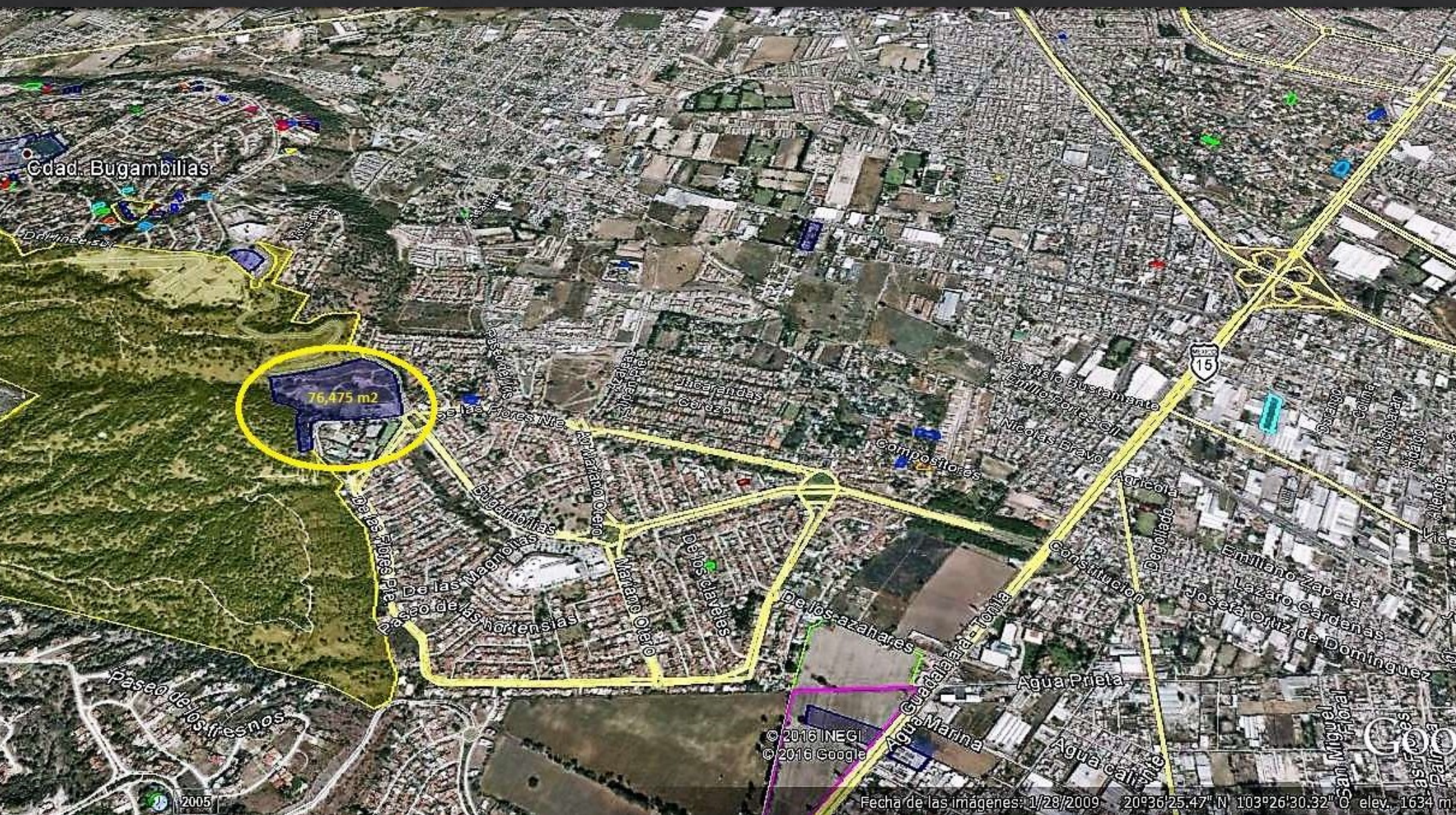
- La zona es Residencial Medio Alto

- 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).