

Pixan

LOS CABOS, B.C.S. MÉXICO

CONCEPTUAL MASTER PLAN

2024



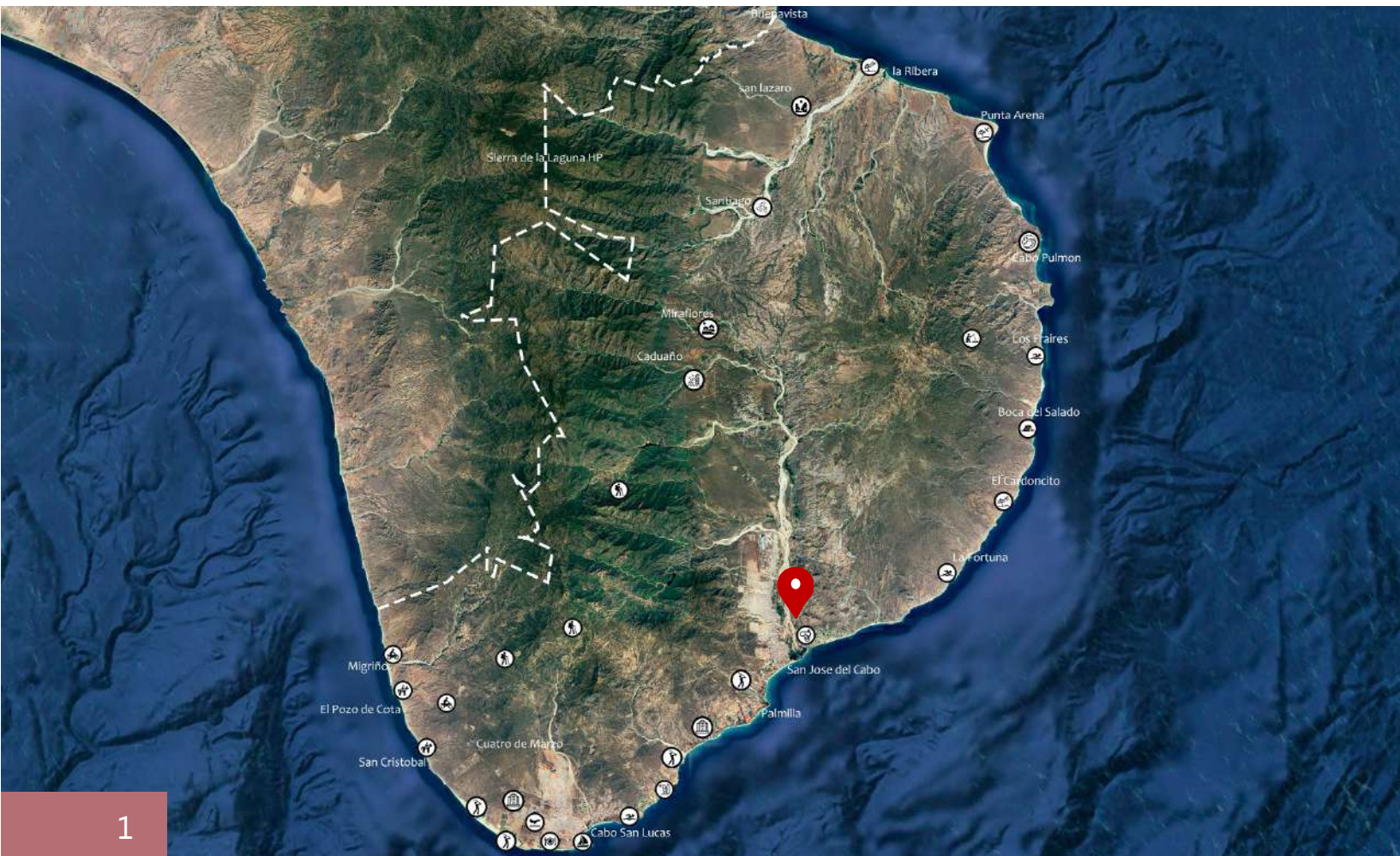
CONTENIDO/ CONTENT

Localización/ Location.....	1
Oferta turística/ Tourist Offer.....	2
Tabla Comparativa/ Comparative Table.....	8
Valores del lugar/ Place Values.....	9
Valores naturales/ Natural Values.....	10
Valores Culturales/ Cultural Values.....	13
Valores económicos/ Economic Values.....	14
Levantamiento de Campo/ Site Visit Report.....	17
Datos Generales/ General info.....	22
FODA/SWOT.....	27
Normatividad y Decretos/ Regulations and Decrees.....	28
Plan Subregional de desarrollo Urbano/ Subregional Urban Development Plan.....	28
Escenarios/ Scenarios.....	31
Riesgos de inundación.....	35
Cambio de Uso de Suelo/ Change of Land Use.....	37
Propuestas de Diseño/ Design Proposals.....	39
Objetivos/ Objectives.....	41
Estrategias/ Strategies.....	43
Plan Maestro Conceptual/ Conceptual Master Plan.....	47
Referencias de Diseño/ Design References.....	48

LOCALIZACIÓN/ LOCATION

Localizado al noroeste de México, en el Estado de Baja California Sur, en el municipio de Los Cabos, a 30 kilómetros de la Ciudad de Cabo San Lucas y a 150.9 km de la paz

Located in the northwest of Mexico, in the State of Baja California Sur, in the municipality of Los Cabos, 30 kilometers from the city of Cabo San Lucas and 150.9 km from La Paz.




OFERTA TURISTICA/ TOURISTIC OFFER



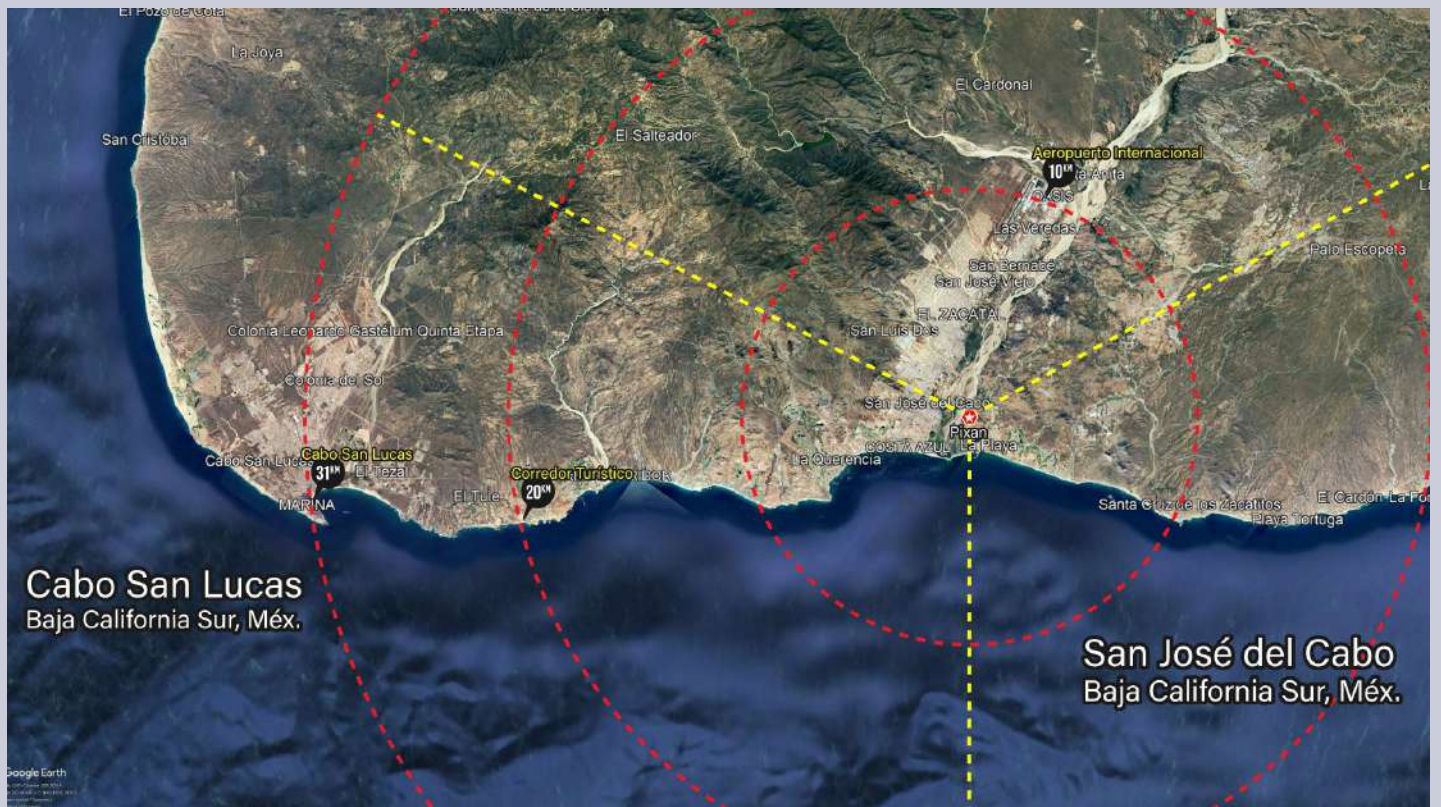
PLAZA MIJARES, SAN JOSE DEL CABO

San José del Cabo, en el extremo sur de la península de Baja California, ofrece una amplia gama de atracciones para los visitantes. Sus playas de arena blanca y aguas cristalinas son ideales para relajarse y disfrutar de deportes acuáticos. El centro histórico alberga galerías de arte y tiendas de artesanías, especialmente activas durante el "Art Walk" semanal. Un paraíso gastronómico con una rica fusión de sabores mexicanos y culinaria internacional. Los amantes de la naturaleza pueden explorar el desierto, realizar actividades al aire libre como kayak y senderismo, y disfrutar del avistamiento de ballenas. Además, los campos de golf de clase mundial y la pesca deportiva en alta mar son populares entre los visitantes.

San Jose del Cabo, on the southern tip of the Baja California peninsula, offers a wide range of attractions for visitors. Its white-sand beaches and crystal-clear waters are ideal for relaxing and enjoying water sports. The historic downtown is home to art galleries and craft stores, especially active during the weekly "Art Walk". A gastronomic paradise with a rich fusion of Mexican flavors and international cuisine. Nature lovers can explore the desert, engage in outdoor activities such as kayaking and hiking, and enjoy whale watching. In addition, world-class golf courses and deep-sea sport fishing are popular with visitors.

[Click here for more info](#) 

MAPA DE ZONDEO/ ZONE MAP



Tamarindos Mexican Farm-To-Table Restaurant

Tamarindos es una granja y restaurante orgánico, Inspirado en la sencillez de la cocina tradicional mexicana. Cuenta con clases de cocina, una experiencia fascinante en donde cosechas tus propias verduras y hiervas aromáticas. Ubicado en un entorno pintoresco, el restaurante ofrece una experiencia gastronómica memorable con un enfoque en la sostenibilidad y la agricultura responsable. Puedes alojarte en sus cabañas y tener eventos privados. En resumen, Tamarindos Mexican Farm-To-Table Restaurant es mucho más que un lugar para disfrutar de una comida excepcional; es un tributo a la riqueza culinaria de México, la frescura de los ingredientes locales y el compromiso con la sostenibilidad y la calidad.



Tamarindos is an organic farm and restaurant, inspired by the simplicity of traditional Mexican cuisine. It offers cooking classes, a fascinating experience in which you harvest your own vegetables and aromatic herbs. Set in a picturesque setting, the restaurant offers a memorable dining experience focused on sustainability and responsible agriculture. You can stay in their cabanas and host private events. In short, Tamarindos Mexican Farm-To-Table Restaurant is much more than a place to enjoy exceptional food; it is a tribute to the culinary richness of Mexico, the freshness of local ingredients and a commitment to sustainability and quality.



Acre Restaurant & Cocktail Bar Los Cabos

Acre Restaurant & Cocktail Bar Los Cabos es un destino gastronómico ubicado en San José del Cabo, que combina la belleza natural con una experiencia culinaria excepcional. Situado en un huerto orgánico, ofrece una carta que resalta los ingredientes frescos y de temporada, con platos que van desde reinterpretaciones de clásicos hasta creaciones innovadoras. Además, cuenta con una amplia selección de cócteles artesanales preparados con ingredientes frescos y licores premium. En resumen, Acre es un lugar donde la naturaleza, la buena comida y las bebidas creativas se unen para una experiencia gastronómica única.



Acre Restaurant & Cocktail Bar Los Cabos is a dining destination located in San Jose del Cabo, combining natural beauty with an exceptional culinary experience. Located in an organic garden, it offers a menu that highlights fresh and seasonal ingredients, with dishes ranging from reinterpretations of classics to innovative creations. In addition, it features a wide selection of handcrafted cocktails prepared with fresh ingredients and premium spirits. In short, Acre is a place where nature, good food and creative drinks come together to offer a unique dining experience.



Flora's Field Kitchen

Flora's Field Kitchen encarna la esencia de la cocina artesanal, meticulosamente preparada con ingredientes frescos cultivados en su granja orgánica. El ambiente es acogedor y rústico, con vistas impresionantes de los campos de cultivo y las montañas circundantes. Además de su excelente comida. El ambiente del restaurante es acogedor y relajado, con mesas al aire libre bajo pérgolas cubiertas de enredaderas y luces suaves, creando una atmósfera cálida y acogedora. Los comensales pueden disfrutar de la fresca brisa mientras saborean su comida y observan el paisaje circundante, también ofrece una selección de vinos regionales y cócteles artesanales para complementar la experiencia culinaria.



Flora's Field Kitchen embodies the essence of artisanal cuisine, meticulously prepared with fresh ingredients grown on their organic farm. The atmosphere is cozy and rustic, with stunning views of the surrounding farm fields and mountains. In addition to their excellent food. The restaurant's ambiance is cozy and relaxed, with outdoor tables under vine-covered pergolas and dim lights, creating a warm and inviting atmosphere. Diners can enjoy the cool breeze while savoring their meal and observing the surrounding landscape, and a selection of regional wines and craft cocktails complement the dining experience.



Semillón at Puerto Raíz

Semillón es el restaurante ubicado dentro de Puerto Raíz en San José del Cabo, con un menú creado por el renombrado Chef Javier Plascencia. El lugar te lleva a un mundo mágico, el ambiente rústico del restaurante, con árboles, velas y lámparas colgantes, te sumerge en una experiencia donde la comida y la naturaleza se fusionan para ofrecer una gastronomía excepcional. En el podrás disfrutar de clases de cocina, eventos privados, coctelería y música en vivo. En resumen, Semillón at Puerto Raíz es mucho más que un restaurante; es un destino gastronómico de primer nivel que ofrece una experiencia culinaria excepcional en un entorno impresionante.



Semillón is the restaurant located inside Puerto Raíz in San José del Cabo, with a menu created by renowned Chef Javier Plascencia. The place transports you to a magical world, the rustic atmosphere of the restaurant, with trees, candles and hanging lamps, immerses you in an experience where food and nature merge to offer exceptional cuisine. Here you can enjoy cooking classes, private events, cocktails and live music. In short, Semillon at Puerto Raíz is much more than a restaurant; it is a world-class dining destination that offers an exceptional culinary experience in a breathtaking setting.



TABLA COMPARATIVA/ COMPARATIVE TABLE

	Tamarindos <small>TAMARINDOS</small>	Acre <small>ACRE</small>	Flora's <small>FLORA'S</small>	Semillón <small>SEMILLÓN</small>	Pixan <small>Pixan</small>
Restaurant	✓	✓	✓	✓	✓
Air-conditioned	x	x	x	x	✓
Outdoor	✓	✓	✓	✓	✓
Orchard	✓	x	✓	✓	✓
Residential	x	✓	x	x	✓
Cabins	x	x	x	x	✓
Pool	x	✓	x	x	✓
Hosting	✓	✓	✓	x	✓
Cabins	✓	✓	x	x	✓
Pool	x	✓	x	x	✓
Administration	x	✓	x	x	✓
Offices	x	✓	x	x	✓
Multipurpose area	x	x	x	x	✓
Laundry	x	x	x	x	✓
Terraza	x	x	x	x	✓
Private Event Rentals	✓	✓	✓	✓	✓
Animal Shelter	x	x	✓	x	x
Pet Hotel	x	x	x	x	x
Pet Garden	x	x	✓	x	x
Wellness Center	x	✓	x	x	x
Temazcal	x	x	x	x	x
Massages	x	✓	x	x	x
Hairdresser	x	x	x	x	x
Sauna	x	x	x	x	x
Gym	x	✓	x	x	x

VALORES DEL LUGAR/ PLACE VALUES

San José del Cabo nos muestra una arquitectura histórica y edificios coloridos en el distrito del arte en el centro histórico de la ciudad. Todos los jueves de noviembre a junio, se realiza una "Caminata del Arte" que permite a los visitantes recorrer las galerías que ofrecen obras locales en espacios encantadores.

El área también es una puerta de entrada a la escena gastronómica orgánica, la mayoría de las calles del centro histórico están llenas de boutiques de arte locales y cafeterías de moda.



San José del Cabo showcases historic architecture and colorful buildings in the art district in the historic downtown area. Every Thursday from November through June, there is an "Art Walk" that allows visitors to tour galleries featuring local works in charming spaces.

The area is also a gateway to the organic dining scene, most of the streets in the historic center are lined with local art boutiques and trendy cafes.



VALORES NATURALES/ NATURAL VALUES



Playa Palmilla

San José del Cabo es bendecido con una abundancia de valores naturales que lo convierten en un destino extraordinario para los amantes de la naturaleza y la aventura.

San Jose del Cabo is blessed with an abundance of natural assets that make it an extraordinary destination for nature and adventure lovers.

[Click here for more info](#)



Estero San José



San José del Cabo es conocido por su extraordinaria biodiversidad marina, que incluye una amplia gama de vida acuática, arrecifes de coral y formaciones rocosas. Estos ecosistemas brindan un hábitat vital para una diversidad impresionante de especies.

En la zona encontramos el estuario de San José del Cabo, que es un ecosistema costero formado por la desembocadura del río San José en el Golfo, este es vital para la biodiversidad marina, proporcionando hábitat y refugio para aves, peces y especies migratorias.

San José del Cabo is known for its extraordinary marine biodiversity, which includes a wide range of aquatic life, coral reefs and rock formations. These ecosystems provide vital habitat for an impressive diversity of species.

The San José del Cabo estuary, a coastal ecosystem formed by the mouth of the San José River in the Gulf, is vital for marine biodiversity, providing habitat and refuge for birds, fish and migratory species.

Parroquia San José



Marina Puerto los Cabos



Plaza Mijares



San José del Cabo también cuenta con una pintoresca marina de clase mundial frente al Mar de Cortés e impresionantes playas de arena dorada, con lugares famosos para practicar surf. Es hogar de una gran vida silvestre con aves marinas, ballenas grises y crías de tortugas que van al mar por primera vez.

El corazón del centro histórico de la ciudad de San José del Cabo es un lugar que destila tranquilidad y encanto. Mires hacia donde mires, encontrarás una escena agradable: la iglesia de San José Añuti, el monumento a los ilustres cabeños, la icónica bandera mexicana que ondea en todas las ciudades del país y el encantador quiosco de música.

San Jose del Cabo also boasts a picturesque world-class marina facing the Sea of Cortez and stunning golden sand beaches with famous surfing spots. It is home to great wildlife with seabirds, gray whales and turtle hatchlings going to sea for the first time.

The heart of the historic center of the city of San José del Cabo is a place that exudes tranquility and charm. Whichever direction you look, you will find a pleasant scene: the San José Añuti Church, the monument to the illustrious Cabeños, the iconic Mexican flag that flies in every city in the country, and the charming bandstand.

[Click here for more info](#)



VALORES CULTURALES/ CULTURAL VALUES



San José del Cabo, en la punta sur de la península de Baja California, es un tesoro cultural con una historia colonial rica y una próspera comunidad artística.

La ciudad ofrece una deliciosa fusión de sabores en su gastronomía, que combina ingredientes frescos y locales con influencias internacionales.

San José del Cabo, on the southern tip of the Baja California peninsula, is a cultural treasure with a rich colonial history and a thriving artistic community.

The city offers a delicious fusion of flavors in its cuisine, which combines fresh, local ingredients with international influences.



[Click here for more info](#)

Con festivales y eventos culturales a lo largo del año, es un destino que celebra su herencia cultural de manera vibrante y fascinante. En resumen, la cultura en San José del Cabo es una fusión fascinante de historia, arte, música, gastronomía y tradiciones locales, todo ello enmarcado por la belleza natural del paisaje circundante.

With festivals and cultural events throughout the year, it is a destination that celebrates its cultural heritage in a vibrant and fascinating way. In short, culture in San Jose del Cabo is a fascinating fusion of history, art, music, gastronomy and local traditions, all framed by the natural beauty of the surrounding landscape.



La gastronomía en San José del Cabo es una vibrante expresión de la cultura local, que combina sabores tradicionales mexicanos con influencias internacionales. Aquí, se encuentran mariscos frescos y una amplia variedad de platillos de cocina mexicana, así como fascinantes fusiones internacionales que ofrecen una diversidad culinaria única.

The gastronomy in San José del Cabo is a vibrant expression of local culture, combining traditional Mexican flavors with international influences. Here, you will find fresh seafood and a wide variety of Mexican dishes, as well as fascinating international fusions that offer a unique culinary diversity.

[Click here for more info](#) 

VALORES ECONÓMICOS/ ECONOMIC VALUES



Palmilla Golf Club

Los valores económicos en San José del Cabo son notablemente influenciados por una amplia gama de factores en donde destacan el turismo, la industria hotelera, el golf, las actividades turísticas y el comercio local

Economic values in San Jose del Cabo are notably influenced by a wide range of factors, including tourism, the hotel industry, golf, tourist activities and local commerce.

[Click here for more info](#) 



San José del Cabo ofrece una amplia variedad de experiencias, desde explorar su encantador centro histórico y relajarse en sus impresionantes playas hasta disfrutar de la deliciosa gastronomía local y aventurarse en la naturaleza circundante.

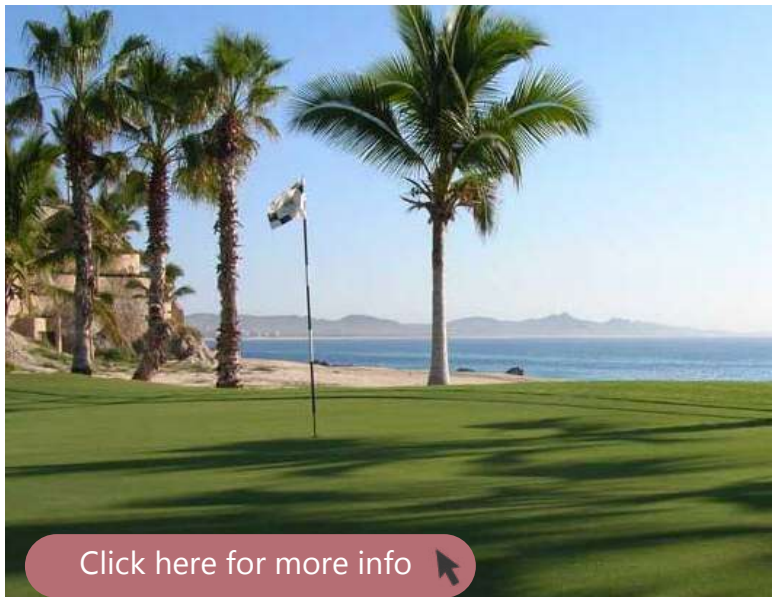
La ciudad también cuenta con una vibrante escena artística y cultural, con galerías de arte, eventos y festivales para disfrutar.

San José del Cabo offers a wide variety of experiences, from exploring its charming historic downtown and relaxing on its stunning beaches to enjoying delicious local cuisine and adventuring in the surrounding nature. The city also boasts a vibrant arts and cultural scene, with art galleries, events and festivals to enjoy.

[Click here for more info](#)

Los amantes del golf pueden disfrutar de campos de clase mundial en sus alrededores, mientras que los entusiastas de la naturaleza pueden participar en actividades como el avistamiento de ballenas y excursiones por el desierto.

Golf enthusiasts can enjoy world-class golf courses in the surrounding area, while nature enthusiasts can participate in activities such as whale watching and desert hiking.



[Click here for more info](#)



Turismo de bienestar y descanso



Desde San José del Cabo, puedes realizar excursiones a lugares cercanos de gran belleza natural, como el famoso arco de Cabo San Lucas, la Reserva de la Biosfera Sierra de la Laguna o las antiguas misiones españolas en los alrededores. Junto con la oferta de una amplia gama de opciones de alojamiento, desde lujosos resorts frente al mar hasta acogedores bed and breakfast en el centro histórico.

From San Jose del Cabo, you can take excursions to nearby places of great natural beauty, such as the famous Cabo San Lucas Arch, the Sierra de la Laguna Biosphere Reserve or the old Spanish missions in the surrounding area. Along with offering a wide range of lodging options, from luxurious beachfront resorts to cozy bed and breakfasts in the historic downtown area.

LEVANTAMIENTO DE CAMPO/ SITE VISIT REPORT



El terreno se ubica en San José del Cabo, BCS, con una extensión aproximada de 40,000m². Posee una forma rectangular alargada y su acceso está situado en una zona de alto riesgo, lo que dificulta la entrada durante las lluvias. Es importante destacar que en el extremo opuesto del terreno atraviesa la carretera Camino Cabo Este, la cual tiene una ligera desviación hacia un sendero que conduce al terreno.

El área de esta propiedad presenta características topográficas singulares; es completamente llana, con una elevación de 2-3m, y cuenta con una diversidad de flora. El tipo de suelo es propicio para la agricultura, y se planea establecer un huerto en el lugar. Además, está rodeada por montañas con relieves muy marcados, lo que hace que el lugar se encuentre céntrico con gran vista hacia las montañas.

The land is located in San José del Cabo, BCS, with an approximate area of 40,000m². It has an elongated rectangular shape, and its access is situated in a high-risk area, which complicates entry during rainfall. It is important to note that at the opposite end of the land, the Camino Cabo Este road passes, which has a slight deviation towards a trail leading to the property.

The area of this property exhibits unique topographic characteristics; it is completely flat, with an elevation of 2-3m, and boasts a variety of flora. The type of soil is conducive to agriculture, and there are plans to establish a garden on the premises. Furthermore, it is surrounded by mountains with very pronounced relief, making the location centrally positioned with a great view of the mountains.

PUNTOS 1 - 3



PUNTOS 4 - 5



PUNTO 6 - 7



PUNTO 8 - 10



PUNTOS 11 - 15



DATOS GENERALES/ GENERAL DATA

POBLACIÓN Y ECONOMÍA

- En 2020, la población de Los Cabos alcanzó los 351,111 habitantes, con un 51.5% de hombres y un 48.5% de mujeres. San José del Cabo, con una población de 136,285 habitantes en 2020, es la localidad más poblada y ocupa el primer puesto en todo el municipio. Se encuentra a una altitud de 16 metros sobre el nivel del mar.
- El centro de San José del Cabo tiene un producto económico estimado en MXN \$1,300 millones anuales. De esta cantidad, aproximadamente MXN \$74 millones provienen de ingresos generados por los hogares, mientras que los establecimientos que operan en la zona contribuyen con alrededor de MXN \$1,300 millones en ingresos.

INFRAESTRUCTURA

- Carreteras y vialidades: Las características de la carretera transpeninsular en el tramo que abarca desde el centro de San José del Cabo hasta Cabo San Lucas constituyen una vialidad urbana que requiere una coordinación intersectorial formal entre entidades como la SCT, el Ayuntamiento, la CFE y FONATUR.
- Aeropuerto: Es necesario continuar y finalizar la ampliación del Aeropuerto Internacional de Los Cabos, que incluye, entre otras mejoras, aumentar el número de posiciones de contacto de 4 a 9.
- Drenaje: A nivel municipal, en el año 2019, se contaba con una cobertura de alcantarillado del 66%, y las plantas de tratamiento de aguas residuales alcanzaron una cobertura operativa del 57.9%.
- Electricidad: San José del Cabo ha experimentado el mayor déficit de suministro eléctrico, principalmente en la colonia La Ballena y algunas áreas de Vista Hermosa y Lomas de Guaymitas.

TURISMO

- San José del Cabo y Cabo San Lucas forman un corredor turístico a lo largo de una franja costera de 33 km. Además de la extraordinaria belleza del paisaje, que cuenta con playas de ensueño aptas para todos los deportes acuáticos, ofrece una amplia variedad de servicios turísticos. La ruta más común es a través del Aeropuerto Internacional de Los Cabos. La zona cuenta con hoteles de todas las categorías, marinas, campos de golf, canchas de tenis, extraordinarios restaurantes que ofrecen la mejor cocina nacional e internacional, centros nocturnos y facilidades para la pesca deportiva, considerada como el principal atractivo de la región.
- El centro del poblado tiene como corazón la Iglesia de San José, ubicada frente a la Plaza Central. Este templo católico de arquitectura colonial, fundado por los Jesuitas, es el punto de referencia de la población.

POPULATION AND ECONOMY

- In 2020, the population of Los Cabos reached 351,111 inhabitants, with 51.5% being men and 48.5% women. San José del Cabo, with a population of 136,285 inhabitants in 2020, is the most populous locality and holds the top position throughout the municipality. It is situated at an altitude of 16 meters above sea level.
- The center of San José del Cabo has an estimated economic output of MXN \$1.3 billion annually. Of this amount, approximately MXN \$74 million comes from household income, while establishments operating in the area contribute around MXN \$1.3 billion in revenue.

INFRASTRUCTURE

- Roads and Highways: The characteristics of the transpeninsular highway segment from downtown San José del Cabo to Cabo San Lucas constitute an urban roadway that requires formal intersectoral coordination among entities such as SCT, the Municipal Government, CFE, and FONATUR.
- Airport: It is necessary to continue and complete the expansion of the Los Cabos International Airport, which includes, among other improvements, increasing the number of contact positions from 4 to 9.
- Drainage: At the municipal level, in 2019, there was a sewer coverage of 66%, and wastewater treatment plants achieved an operational coverage of 57.9%.
- Electricity: San José del Cabo has experienced the greatest deficit in electricity supply, mainly in the La Ballena neighborhood and some areas of Vista Hermosa and Lomas de Guaymitas.

TURISM

- San José del Cabo and Cabo San Lucas form a tourist corridor along a 33 km coastal strip. In addition to the extraordinary beauty of the landscape, which boasts dreamy beaches suitable for all water sports, it offers a wide variety of tourist services. The most common route is through the Los Cabos International Airport. The area features hotels of all categories, marinas, golf courses, tennis courts, extraordinary restaurants offering the best national and international cuisine, nightlife, and facilities for sports fishing, considered the main attraction of the region.
- The heart of the town is the Church of San José, located in front of the Central Plaza. This Catholic temple, with its colonial architecture and founded by the Jesuits, is the focal point of the population.

VEGETACIÓN/ VEGETATION



La vegetación presente en la zona es típica de áreas áridas y está compuesta por organismos que han logrado adaptarse a condiciones extremas, como altas temperaturas y largos periodos sin lluvia. Entre los tipos de vegetación presentes, que son característicos de todo el estado, se encuentran: cardones, choyas, cactus, pastizales, mezquites, ciruelos, pitahayas, biznagas y orégano.

The existing vegetation is typical of arid areas and consists of living beings that have adapted, capable of withstanding high temperatures and very long periods without receiving any precipitation. The following types of vegetation are found (which are also characteristic of the entire state): Cardons, choyas, cacti, grasslands, mesquites, plum trees, pitahayas, barrel cacti, and oregano.



FAUNA/ FAUNA

Este estero es uno de los humedales más relevantes de la región y es un Área de Importancia para la Conservación de las Aves, clasificado como G1 por ser hábitat de especies globalmente amenazadas. La abundancia de plantas acuáticas sumergidas y emergentes, como el tular, el carrizal y el palmar, son fundamentales para aves playeras como la golondrina marina de California. Algunas aves endémicas de Baja California Sur, presentes en San José del Cabo, incluyen al colibrí de Xantus y la mascarita peninsular.

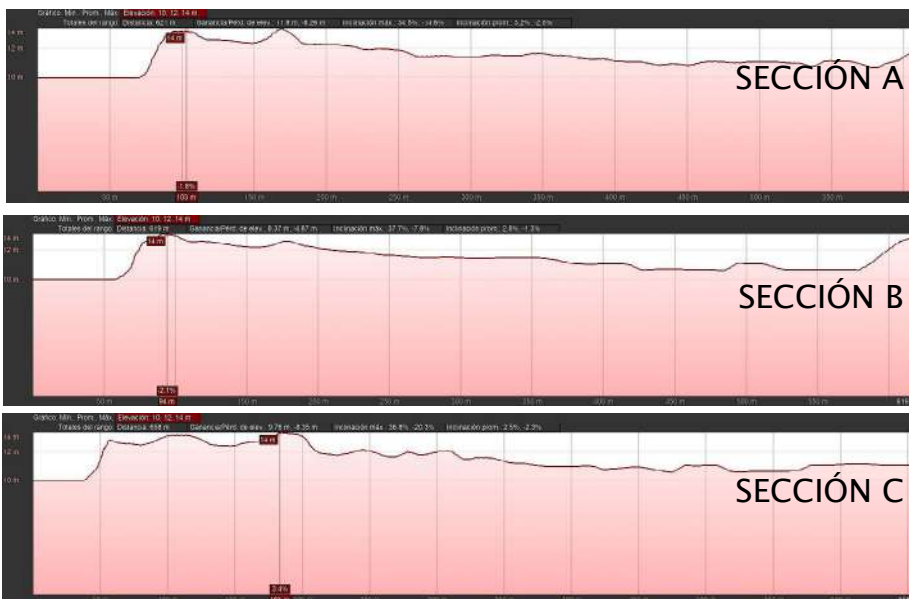
The estuary is one of the most important wetlands in the region, as well as an Important Bird Area classified as G1 for serving as habitat for globally threatened species. The abundance of submerged and emergent aquatic plants, such as bulrush, reed beds, and palm groves, are crucial for shorebirds like the California swallow. Some endemic birds of Baja California Sur, present in San José del Cabo, include the Xantus hummingbird and the peninsula yellowthroat.



TOPOGRAFIA/ TOPOGRAPHY

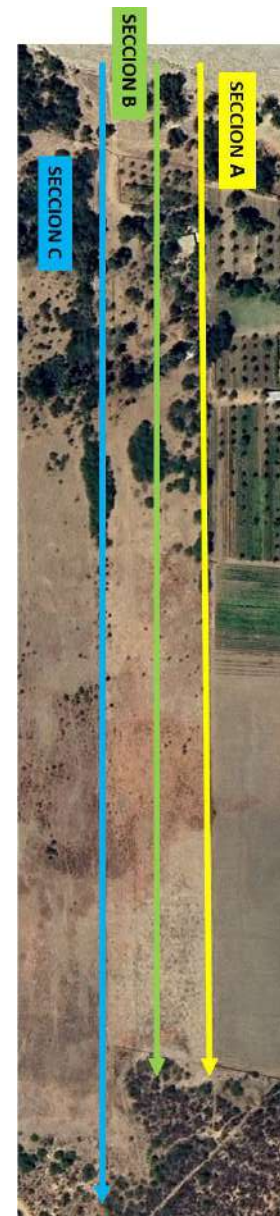
La topografía de San José del Cabo, ubicado en el extremo sur de la península de Baja California en México, está influenciada por su entorno costero y montañoso.

- **Costa y Playas:** San José del Cabo se encuentra en la costa del Golfo de California, con acceso a diversas playas y paisajes costeros que van desde arena suave hasta acantilados rocosos.
- **Sierras y Cerros:** La zona está rodeada por sierras y cerros, que contribuyen al paisaje montañoso con características como montañas escarpadas, valles profundos y cañones. La Sierra de la Laguna al oeste de San José del Cabo es una importante formación montañosa en la región.
- **Elevaciones Variadas:** La topografía presenta una variedad de elevaciones, desde llanuras costeras hasta cimas montañosas, proporcionando diversidad de paisajes y oportunidades recreativas.
- **Ríos y Arroyos:** Aunque no hay grandes ríos, existen arroyos y barrancas que serpentean por el terreno, especialmente durante la temporada de lluvias, contribuyendo a la formación de características geológicas únicas.



The topography of San Jose del Cabo, located on the southern tip of Mexico Baja California peninsula, is influenced by its coastal and mountainous environment.

- **Coast and Beaches:** San José del Cabo is located on the coast of the Gulf of California, with access to diverse beaches and coastal landscapes ranging from soft sand to rocky cliffs.
- **Sierras and Hills:** The area is surrounded by sierras and hills, which contribute to the mountainous landscape with features such as rugged mountains, deep valleys and canyons. The Sierra de la Laguna to the west of San José del Cabo is an important mountain formation in the region.
- **Varied Elevations:** The topography presents a variety of elevations, from coastal plains to mountain peaks, providing a diversity of landscapes and recreational opportunities.
- **Rivers and Streams:** Although there are no major rivers, there are streams and ravines that meander through the terrain, especially during the rainy season, contributing to the formation of unique geological features.



AGUA/ WATER RESOURCES

- La superficie cubierta por el acuífero se ubica entre dos Regiones Hidrológicas: la porción occidental pertenece a la Región Hidrológica No. 3 denominada "Baja California Suroeste (Magdalena), cuenca Arroyo Caracol-Arroyo Candelaria; en tanto que la región central y oriental se ubican en la Región Hidrológica No. 6, "Baja California Sureste", cuenca La Paz-Cabo San Lucas, que incluye a los acuíferos de toda la porción suroeste de BCS, desde Bahía Concepción hasta Cabo San Lucas. La región se caracteriza por presentar condiciones de régimen de lluvias en verano con valores altos de precipitación en la zona serrana. Los escurrimientos superficiales son de tipo intermitente que generalmente desaparecen por infiltración hacia la planicie costera.
- Las principales corrientes superficiales ocurren a través de los arroyos El Saltito, San Lázaro, El Guaje, San Miguelito, La Palma, Caduaño, Boca de La Sierra, El Guayparín y El Peyote, todos afluentes del Arroyo San José, que drena la cuenca hasta desembocar finalmente al mar.
- Sobre la desembocadura de los arroyos San Felipe y El Guaje, se encuentra ubicada la presa San Lázaro, que es la única obra de infraestructura hidráulica para el almacenamiento y control de las corrientes superficiales. En general el patrón de drenaje presenta variaciones relacionadas con la litología y la topográfica, predominan los patrones paralelos, subparalelos y dendríticos.



- The area covered by the aquifer is situated between two Hydrological Regions: the western portion belongs to Hydrological Region No. 3 called "Southwest Baja California (Magdalena), Caracol Creek-Candelaria Creek basin"; while the central and eastern regions are located in Hydrological Region No. 6, "Southeast Baja California", La Paz-Cabo San Lucas basin, which includes aquifers across the southwestern portion of BCS, from Bahía Concepción to Cabo San Lucas. The region is characterized by a summer rainfall regime with high precipitation values in the mountainous areas. Surface runoff is intermittent, generally disappearing through infiltration towards the coastal plain.
- The main surface streams flow through El Saltito, San Lázaro, El Guaje, San Miguelito, La Palma, Caduaño, Boca de La Sierra, El Guayparín, and El Peyote creeks, all tributaries of the San José Creek, which drains the basin until it finally reaches the sea.
- Located at the mouths of the San Felipe and El Guaje creeks is the San Lázaro dam, the only hydraulic infrastructure for the storage and control of surface currents. Generally, the drainage pattern exhibits variations related to lithology and topography, with parallel, sub-parallel, and dendritic patterns predominating.

F
O
R
T
A
L
E
Z
A
S

FORTALEZAS/ STRENGTHS

- Ubicación en Los Cabos, un municipio en crecimiento del 14% anual, lo que lo convierte en un lugar excelente para inversiones.
- Esta ubicado en una zona con una densidad muy baja, esto permite generar desarrollos exclusivos, con un enfoque natural y tranquilo.
- Localización en San José del Cabo, Colonia de las Animas, lo que lo convierte en una atracción turística con riqueza natural ya que no tiene un impacto urbano mayor.
- El concepto y enfoque del proyecto hace sinergia con la zona.
- El terreno cuenta con curvas de nivel poco pronunciadas, lo que facilita el diseño de recorridos, calles y desplantes de lotes.
- Amenidades únicas que permiten ampliar el mercado del desarrollo.

O
P
O
R
T
U
N
I
D
A
D
E
S

OPORTUNIDADES/ OPORTUNITIES

- Posibilidad de generar una propuesta de uso de suelo que se adapte mejor al proyecto.
- Oportunidad de generar diferentes prototipos de vivienda, las cuales se acoplen a las necesidades de los posibles clientes, esto con el fin de comercializarlas.
- Posibilidad de crear un master plan desde cero, lo que brinda la oportunidad de diseñar un proyecto único y bien planificado.
- Alta demanda en el mercado turístico de Los Cabos, lo que aumenta el potencial de rentabilidad, puntualizando en que se busca generar un proyecto único.
- Dado a que existen proyectos similar por la zona, existe la oportunidad de estudiar estos proyectos mediante un estudio de mercado para obtener los requerimientos reales del mercado, generando un producto factible y rentable.

D
E
B
I
L
I
D
A
D
E
S

DEBILIDADES/ WEAKNESSES

- La ausencia de infraestructura básica como drenaje, red hidráulica y energía eléctrica puede aumentar los costos de desarrollo y dificultar la atracción de inversionistas.
- Transporte público limitado: La carencia de transporte público que alcance la zona podría restringir la accesibilidad y comodidad tanto para residentes como para turistas.
- Acceso restringido al predio: El acceso al predio actualmente es limitado y carece de infraestructura adecuada, requiriendo atravesar un arroyo para ingresar a este.
- El uso de suelo clasificado como Recreación y Deporte implica una densidad de vivienda muy baja, lo que puede afectar el potencial de desarrollo del proyecto.
- El predio presenta una falta de vegetación significativa, siendo necesario implementar un proyecto de reforestación para mejorar su aspecto y funcionalidad ambiental.

A
M
E
N
A
Z
A
S

AMENAZAS/ THREATS

- Variaciones en los precios del mercado inmobiliario que puedan afectar la rentabilidad de las inversiones.
- Actualmente (2024) existe una gran oferta de vivienda en los Cabos, lo que conlleva mayor competencia en el mercado inmobiliario.
- Dado al uso de suelo del predio (RD – recreación y deporte) Según el PDU (Plan de desarrollo urbano 2013) se requiere un estudio hidrológico para realizar un proyecto de mitigación de riesgos y sea factible el cambio de uso de suelo.
- En caso de un evento natural fortuito el predio quedaría sin comunicación vial, ya que el único acceso actualmente es mediante un arroyo.
- En la zona, la presencia de desarrollos similares plantea una amenaza competitiva que se debe tener en cuenta.

- Location in Los Cabos, a municipality growing 14% annually, which makes it an excellent place for investment.
- It is located in an area with very low density, this allows to generate exclusive developments, with a natural and quiet approach.
- Location in San Jose del Cabo, Colonia de las Animas, which makes it a tourist attraction with natural wealth and without major urban impact.
- The concept and focus of the project is in synergy with the area.
- The land has smooth contours, which facilitates the design of routes, streets and layout of lots.
- Unique amenities that expand the development's market.

- Possibility of generating the land use proposal that best suits the project.
- Opportunity to generate different housing prototypes that fit the needs of potential clients in order to market them.
- Possibility of creating a master plan from scratch, which provides the opportunity to design a unique and well-planned project.
- High demand in the tourism market of Los Cabos, which increases the potential for profitability, noting that it seeks to generate a unique project.
- As there are similar projects in the area, there is an opportunity to study these projects through a market study to obtain the real requirements of the market, generating a feasible and profitable product.

- Lack of basic infrastructure such as sewerage, water and electricity may increase development costs and make it difficult to attract investors.
- Limited public transportation: The lack of public transportation reaching the area could restrict accessibility and convenience for both residents and tourists.
- Restricted access to the site: Access to the site is currently limited and lacks adequate infrastructure, requiring a stream crossing to enter the site.
- The land use classified as Recreational and Sports implies a very low density of housing, which may affect the development potential of the project.
- The property has a significant lack of vegetation, making it necessary to implement a reforestation project to improve its appearance and environmental functionality.

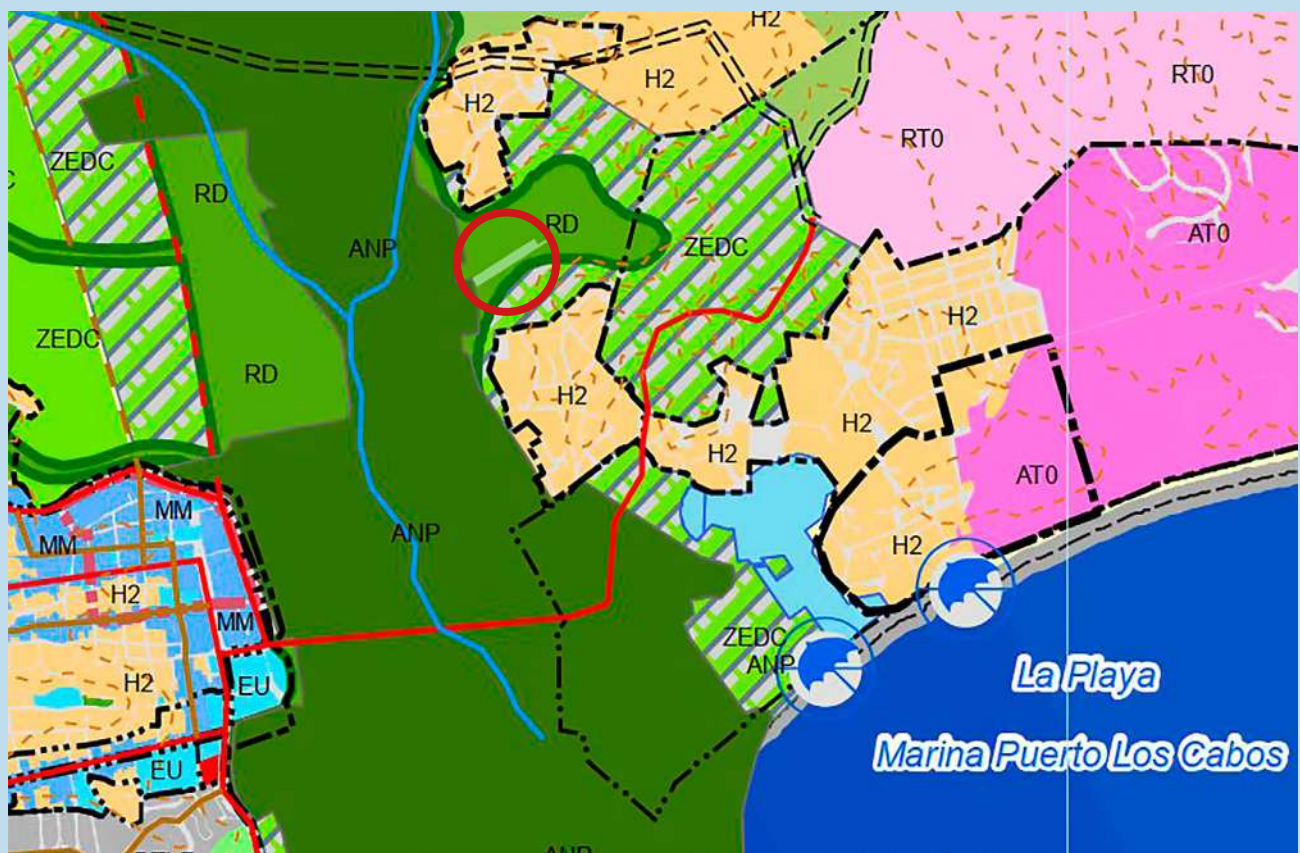
- Variaciones en los precios del mercado inmobiliario que pueden afectar la rentabilidad de las inversiones.
- Actualmente (2024) existe una gran oferta de vivienda en Los Cabos, lo que conlleva a una mayor competencia en el mercado inmobiliario.
- Dado el uso de suelo del predio (DR - recreativo y deportivo), de acuerdo al PDU (Plan de Desarrollo Urbano 2013), se requiere de un estudio hidrológico para realizar un proyecto de mitigación de riesgos y es factible el cambio de uso de suelo.
- En caso de un evento natural fortuito, el predio quedaría sin comunicación vial, ya que actualmente el único acceso es a través de un arroyo.

NORMATIVIDAD Y DECRETOS/ REGULATIONS AND DECREES

- 2013 ● Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B.C.S. 2040
- 2022 ● Atlas de Riesgo y Vulnerabilidad al Cambio Climático del Municipio de Los Cabos B.C.S.
- 2023 ● Proceso de Tercera Actualización del plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040

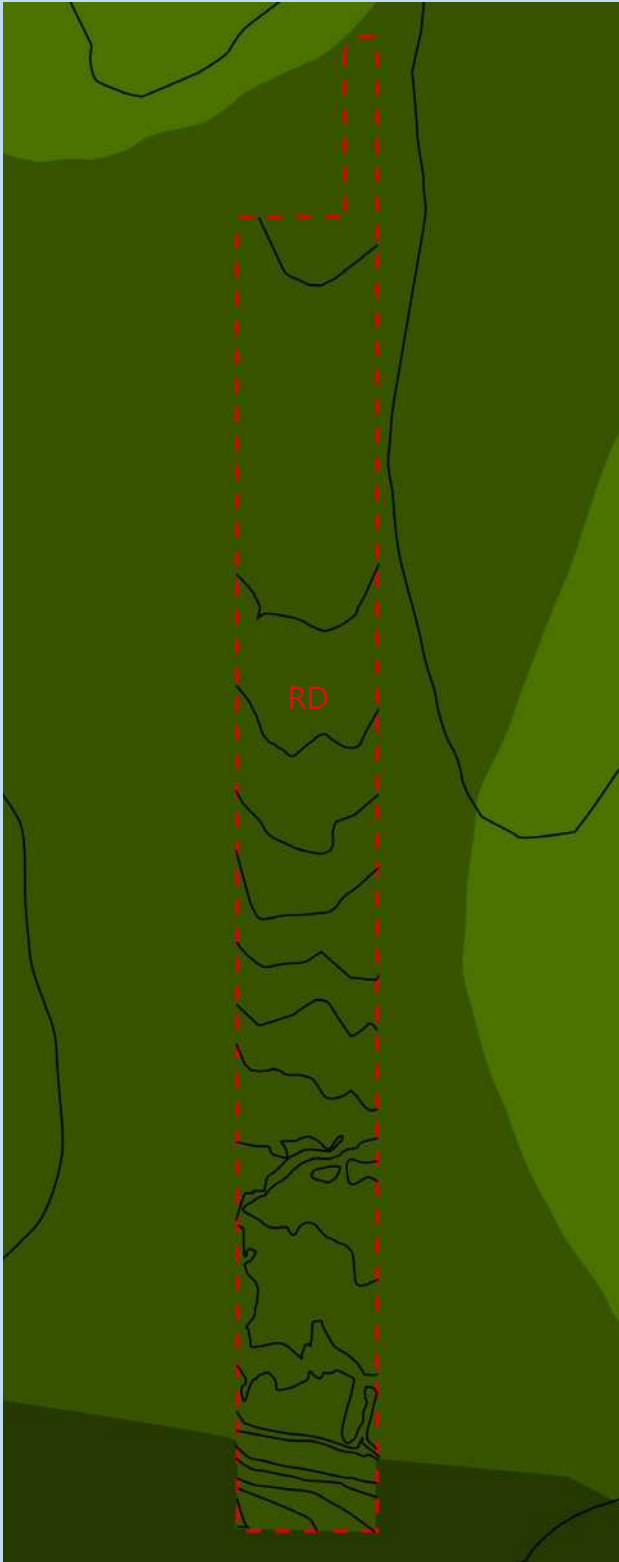
[Click en el círculo para más información]

PLAN SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO/ SUBREGIONAL URBAN DEVELOPMENT PLAN

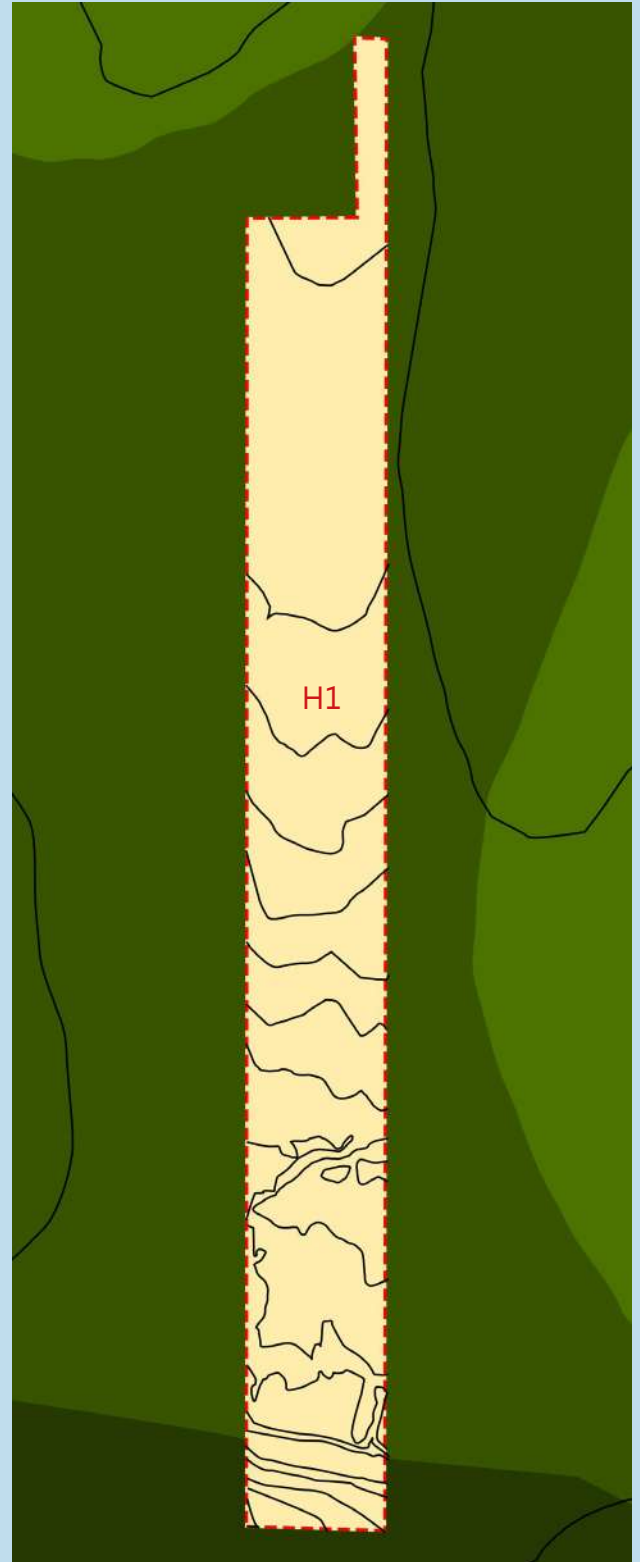


Usos de suelo de la zona / PDU segunda actualización 2013

USO DE SUELO ACTUAL RD /
CURRENT LAND USE RD



USO DE SUELO PROPUESTO H1 /
PROPOSED LAND USE H1



Uso de suelo RD - Recreación y Deporte

Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado a la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposiciones de obras de arte) y/o en deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimo el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes. **(Condicionado a estudio hidrológico, construcción no deberá ser habitable vivienda u hotel).**

Land use RD - Recreation and Sports

The zones with this denomination are intended as open spaces as open spaces, in which the conditions are preferably for the realization of leisure activities not limited to sports and where it is considered highly suitable for the presence of green areas, however, the construction and / or presence of buildings will be feasible through facilities that are intended for activities related to recreation (spaces for cultural expressions, such as theaters, art exhibitions) and / or sport (swimming pools, sports courts, etc.) and / or in sport (swimming pools, sports fields). Its limits are exact, not indicative. This zone will have at least 90% of open spaces. Therefore, authorized or conditioned constructions are not cumulative and shall not exceed 10% of the land. Additionally, the aforementioned provisions will be conditioned to an analysis of the specific site conditions, design characteristics and other aspects considered pertinent **(conditioned to hydrological study, construction shall not be habitable**



Uso de suelo H1 - Habitacional

Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 300 m2 de superficie todos los lotes tendrán un frente de cuanto menos 12 m.
 podrá tener como máximo una superficie de desplante (C.O.S.) 0.6 veces a la superficie total del lote.
 podrá tener como máxima una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1 la superficie del lote.
 Restricciones: 6.00 m libres en el frente del lote, lateral 1.20 m, 3.00 en la parte posterior y se proporcionaran como mínimo 2 cajones de estacionamiento por vivienda.
 la altura será 2 niveles con una cota máxima de 7.5 m a nivel lecho superior de losa con una altura de pretil de 1.2 m.
 Se debe de tener como mínimo un 20% de área de terreno como área permeable.

Land use H1 - Residential

A dwelling may be built on a minimum lot area of 300 m2, all lots must have a frontage of at least 12 m (40 ft.). may have a maximum of 0.6 times the total lot area (C.O.S.). may have a maximum built-upon area (C.U.S.) equal to 1 of the lot area.
 Restrictions: 6.00 m free in the front of the lot, sides 1.20 m, 3.00 in the back and at least 2 parking spaces will be provided per dwelling.
 The height shall be 2 levels with a maximum height of 7.5 m at the top level of the slab with a parapet height of 1.2 m.
 A minimum of 20% of the land area shall be permeable.

ESCENARIOS/ SCENARIOS

Escenario "modelo tradicional de desarrollo"(máximo aprovechamiento permitido) /
 Scenario "traditional development model" (maximum use allowed)



La máxima densidad se alcanza utilizando el tipo de suelo H1 con su capacidad total, 21 viv /Ha

84 VIVIENDAS

Con esta densidad los lotes no pueden rebasar de área, ya que se está utilizando la máxima densidad de lotes

250 m²

Los requerimientos de agua equivaldrían al del consumo actual de agua potable en la zona de Animas Bajas

50%

The maximum density is achieved using soil type H1 with its total capacity, 21 viv /Ha.

84 VIVIENDAS

At this density, the lots may not exceed area, since we are using the maximum lot density

250 m²

Water requirements would be equivalent to of current drinking water consumption in the Animas Bajas area

50%

*Los datos se obtuvieron del PDU 2040 segunda actualización.

*Se consideraron parámetros conservadores para las estimaciones y estas son únicamente con fines de análisis de los modelos.

*Los cálculos de agua establecieron solamente contando la población actual.

Escenario "modelo moderado"(menor aprovechamiento del permitido) /
 Scenario "moderate model" (less use than allowed)



En este modelo moderado se utiliza el 50% del máximo permitido en el uso de suelo H1

En este modelo de escenario se generan 42 LOTES destinados a vivienda y 2 lotes para amenidades.

Los requerimientos de agua equivaldrían al 25% del consumo actual de agua potable en el municipio

This moderate model uses the 50% of the maximum permitted land use H1

This scenario model generates 42 LOTS of current housing in the entire municipality of los cabos.

The water requirements would be equivalent to 25% of current potable water consumption in the municipality

*Los datos se obtuvieron del PDU 2040 segunda actualización.

*Se consideraron parámetros conservadores para las estimaciones y estas son únicamente con fines de análisis de los modelos.

*Los calculos de agua establecieron solamente contando la población actual.

Escenario "modelo bajo "(bajo aprovechamiento y mayor exclusividad) /
 Scenario "conservative model" (low use and greater exclusivity)



En este modelo se utiliza el 10% de la superficie total del polígono según lo establecido por el PDU

En este modelo se generan 15 LOTES destinados a vivienda y 2 lotes para amenidades.

Los requerimientos de agua equivaldrían al 10% del consumo actual de agua potable en el municipio

This model uses 10% of the total area of the polygon as established by the PDU

This model generates 15 LOTS for housing and 2 lots for amenities.

Water requirements would be equivalent to 10% of current potable water consumption in the municipality

*Los datos se obtuvieron del PDU 2040 segunda actualización.

*Se consideraron parámetros conservadores para las estimaciones y estas son unicamente con fines de análisis de los modelos.

*Los calculos de agua establecieron solamente contando la población actual.

*Según el PDU actual el uso de suelo del predio es (RD) su densidad máxima es el 10% del tamaño del predio; (Pag 265 PDU 2040)

39608.87 m2 (10%) = 3960.88 m2 de area habitable

ESCENARIO BAJA DENSIDAD

13 LOTES TOTALES (264.05 m2)

1 RESTAURANTE

1 AREA ADMINISTRATIVA

13 CONDOMINIOS

15 CONSTRUCCIONES TOTALES

38 POBLACIÓN GENERADA

377 POBLACIÓN ACTUAL

50 TURISTAS/RESIDENTES X DIA

75 LTS POR DIA CONSUMO (CONSERVADOR)

3750 LTS TOTAL AGUA POR DIA

Datos:

*De acuerdo a la Organización Mundial de la Salud (OMS), una persona requiere de 100 litros de agua al día (5 o 6 cubetas grandes) para satisfacer sus necesidades, tanto de consumo como de higiene.

*Portafolio de inversión 2023 Secretaría de turismo / FONATUR (San Jose del Cabo / Cabo san Lucas)

* PDU 2040 Los Cabos Segunda actualización.

*Secretaría de turismo

*According to the current PDU the land use of the property is (RD) its maximum density is 10% of the size of the property; (Page 265 PDU 2040).

39608.87 m2 (10%) = 3960.88 m2 of living area

LOW DENSITY SCENARIO

13 TOTAL LOTS (264.05 m2)

1 RESTAURANT

1 ADMINISTRATIVE AREA

13 CONDOMINIUMS

15 TOTAL BUILDINGS

38 POPULATION GENERATED

377 CURRENT POPULATION

50 TOURISTS/RESIDENTS X DAY

75 LTS CONSUMPTION PER DAY (CONSERVATIVE)

3750 LTS TOTAL WATER PER DAY

Datos:

*According to the World Health Organization (OMS), a person requires 100 liters of water per day (5 or 6 large buckets) to satisfy both drinking and hygiene needs.

*Investment portfolio 2023 Secretary of Tourism / FONATUR (San Jose del Cabo / Cabo san Lucas)

* PDU 2040 Los Cabos Second update.

*Secretary of Tourism

*Uso de suelo H1 / permite densidad neta de 33 viv/ Ha y vecinal de 21 viv/Ha (4h (21) = 84 max)

*Como media se toma la mitad permitido para este escenario; 42 viv /Ha

ESCENARIO MODERADO

40 LOTES TOTALES (500 m2 aprox.)

1 RESTAURANTE

1 AREA ADMINISTRATIVA

40 CONDOMINIOS

42 CONSTRUCCIONES TOTALES

100 POBLACIÓN GENERADA

377 POBLACIÓN ACTUAL

130 TURISTAS / RESIDENTES X DIA

75 LTS POR DIA CONSUMO (CONSERVADOR)

9,750 LTS TOTAL AGUA POR DIA

*Land use H1 / allows net density of 33 viv/ Ha and neighborhood density of 21 viv/Ha (4h (21) = 84 max).

*The average is taken as the half allowed for this scenario; 42 viv /Ha.

MODERATE SCENARIO

40 TOTAL LOTS (500 m2 approximately)

1 RESTAURANT

1 ADMINISTRATIVE AREA

40 CONDOMINIUMS

42 TOTAL BUILDINGS

100 POPULATION GENERATED

377CURRENT POPULATION

130 TOURISTS/RESIDENTS X DAY

75 LTS CONSUMPTION PER DAY (CONSERVATIVE)

9,750 LTS TOTAL WATER PER DAY

*Land use H1 / allows net density of 33 viv/ Ha and neighborhood of 21 viv/Ha.

*The average is taken as the maximum allowed for this scenario.

*Uso de suelo H1 / permite densidad neta de 33 viv/ Ha y vecinal de 21 viv/Ha

*Como media se toma lo maximo permitido para este escenario

ESCENARIO MASIVO

82 LOTES TOTALES (250 m2 aprox.)

1 RESTAURANTE

1 AREA ADMINISTRATIVA

82 CONDOMINIOS

82 CONSTRUCCIONES TOTALES

205 POBLACIÓN GENERADA

377 POBLACIÓN ACTUAL

267 TURISTAS / RESIDENTES X DIA

75 LTS POR DIA CONSUMO (CONSERVADOR)

20,025 LTS TOTAL AGUA POR DIA

*Land use H1 / allows net density of 33 viv/ Ha and neighborhood of 21 viv/Ha.

*The average is taken as the maximum allowed for this scenario.

MASSIVE SCENARIO

82 LOTES TOTALES (250 m2 approximately)

1 RESTAURANT

1 ADMINISTRATIVE AREA

82 CONDOMINIUMS

82 TOTAL BUILDINGS

205 POPULATION GENERATED

377 CURRENT POPULATION

267 TOURISTS/RESIDENTS X DAY

75 LTS CONSUMPTION PER DAY (CONSERVATIVE)

20,025 LTS TOTAL WATER PER DAY

*Land use H1 / allows net density of 33 viv/ Ha and neighborhood of 21 viv/Ha.

*The average is taken as the maximum allowed for this scenario.

REQUERIMIENTOS/ REQUIREMENTS

- Para que cualquiera de los escenarios sea aprobado por las instancias necesarias se requiere seguir las condiciones establecidas en las diferentes normativas:

PDU 2040 segunda actualizacion:

“Condicionado a estudio hidrológico, construcción no deberá ser habitable vivienda u hotel” (ver pagina 265 del PDU)”

CONAPRED (Proceso de Tercera Actualización del Plan Director De Desarrollo Urbano San Jose del Cabo-Cabo San Lucas 2040:

“También es importante considerar que las zonas catalogadas con dicho uso de suelo podrán obtener factibilidad de desarrollo y aprovechamiento presentando un Estudio de Prevención de Riesgos que indique las medidas adecuadas para mitigar el riesgo y garantizar la seguridad de las personas y sus bienes, con base en las características y procedimiento establecido.”

- For any of the scenarios to be approved by the necessary authorities, it is necessary to follow the conditions established in the different regulations:

PDU 2040 second update:

“Conditioned to hydrological study, construction may not be housing or hotel” (see page 265 of the PDU).”

CONAPRED (Third Update Process of the San José del Cabo-Cabo San Lucas Urban Development Master Plan 2040:

“It is also important to consider that the areas catalogued with such land use may obtain feasibility of development and use through the presentation of a Risk Prevention Study that indicates the appropriate measures to mitigate the risk and guarantee the safety of people and their property, based on the characteristics and the established procedure.”

RIESGO DE INUNDACION/ FLOOD RISK

SEGUN EL ATLAS DE RIESGO "LOS CABOS 2022"

A 50 AÑOS



A 100 AÑOS

A 500 AÑOS



A 1000 AÑOS



CONDICIONANTES PARA CAMBIO DE USO DE SUELO/ CONDITIONS FOR LAND USE CHANGE

PDU 2040 SEGUNDA ACTUALIZACION

NIVEL ESTRATÉGICO

Equipamiento Urbano

• EU - Equipamiento Urbano

Conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a la habitación y el trabajo, o bien, en los que se proporcionan a la población, servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

En función de las actividades o servicios específicos a que corresponden, se clasifican en: equipamiento para la educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto, comunicación y transporte, recreación y deporte, administración pública y servicios urbanos. Su localización está determinada en función de la población atendida y su radio de influencia. Los predios que sean entregados al H. Ayuntamiento como áreas de donación tendrán el uso de suelo de Equipamiento Urbano de acuerdo al Art. 74-inciso 2 y al Art. 74BIS de la Ley de Desarrollo Urbano.

• RD - Recreación y Deporte

Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado a la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposiciones de obras de arte) y/o en deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos.

Esta zona tendrá como mínimo el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente,

las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes. (Condicionado a estudio hidrológico, construcción no deberá ser habitable vivienda u hotel).

Zona Especial de Desarrollo Controlado

Las ZEDEC son aquellas con características de alto valor ambiental, sujetas a desarrollos condicionados a un bajo índice de ocupación del suelo y bajo impacto ambiental y urbano, de acuerdo al presente Plan.

Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, de servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que cumplan con la integración al medio ambiente, paisajística y de aprovechamiento de los recursos naturales. Dichas zonas estarán sujetas a un tratamiento especial de urbanización bajo condiciones normativas especiales y tendrá que ajustarse a los siguientes criterios:

1. Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de las ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de "lleno-vacío" el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realizando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
2. Las ZEDEC promoverán la poca ocupación del suelo y densidad vertical para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente.
3. Los nuevos desarrollos habitacionales serán objeto de obras de protección a los arroyos, conservándolos primordialmente en su estado natural (mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua, entre otros.) Habilitarlos como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.

CONDICIONANTES PARA CAMBIO DE USO DE SUELO/ CONDITIONS FOR LAND USE CHANGE

PDU 2040 (PROCESO DE TERCERA ACTUALIZACION).



H. XIV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos Proceso de Tercera Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040

Para los efectos previstos en el primer párrafo del presente artículo, se entenderá ejercida una autorización para uso del suelo cuando el interesado solicite el permiso para inicio de obras de urbanización y de edificación.

Énfasis añadido

Es importante considerar que en el año 2022 el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) integró el “Atlas de Riesgos y Vulnerabilidad al Cambio Climático del municipio de Los Cabos” en el Atlas Nacional de Riesgos, mismo que fue formulado por el H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos con apoyo técnico del Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos bajo la supervisión y seguimiento de CENAPRED, documento que puede ser consultado en las siguientes direcciones electrónicas: <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/app/Estados/VisorLosCabos/> y <https://implanloscabos.mx/visor-atlas-de-riesgos-los-cabos/>.

Los programas de desarrollo urbano son instrumentos normativos de planeación que deben ser evaluados, monitoreados y actualizados mediante el debido procedimiento establecido en la Ley, en el marco de dichas actualizaciones es posible modificar y fortalecer sus estrategias y disposiciones normativas en función de los cambios en las condiciones urbanas, naturales, sociodemográficos y el marco jurídico vigente.

Por todo lo anterior, en la formulación de la Tercera Actualización del PDU 2040 se atienden las disposiciones legales de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley General de Protección Civil, determinando de forma general en la Zonificación el uso catalogado como “No Urbanizable por Riesgos” mismo que se delimita a partir de las zonas con presencia de peligro de inundaciones por precipitaciones con periodo de retorno 1000 años, peligro por Marea de Tormenta de Huracán Categoría III y peligro por Flujos de 24 horas con periodo de retorno 100 años, los tres de intensidad Alta y Muy Alta. **También es importante considerar que las zonas catalogadas con dicho uso de suelo podrán obtener factibilidad de desarrollo y aprovechamiento presentando un Estudio de Prevención de Riesgos que indique las medidas adecuadas para mitigar el riesgo y garantizar la seguridad de las personas y sus bienes, con base en las características y procedimiento establecido.**

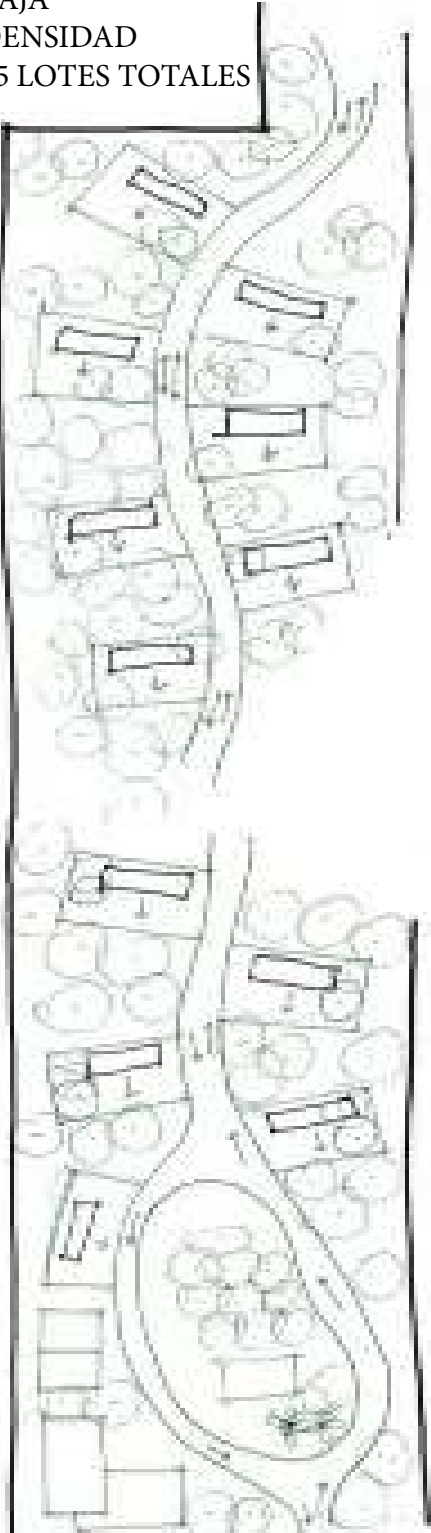
En lo particular, el polígono en cuestión presenta peligros por inundación de intensidad Alta y Muy Alta y peligros por marea de tormenta por huracán categoría III.

Por otra parte, de acuerdo al artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, las autorizaciones de uso de suelo tienen una vigencia de 3 años, dentro de los cuales podrán ejercerse. En caso de que haya transcurrido el plazo de vigencia de las autorizaciones sin que los interesados las hayan ejercido, deberán obtener una nueva autorización. Por lo tanto, no es posible tomar en consideración las autorizaciones de uso de suelo que alude el solicitante en el actual proceso de actualización del PDU 2040 debido a que una vez aprobado y publicado se convierte un instrumento de regulación con vigencia a largo plazo.

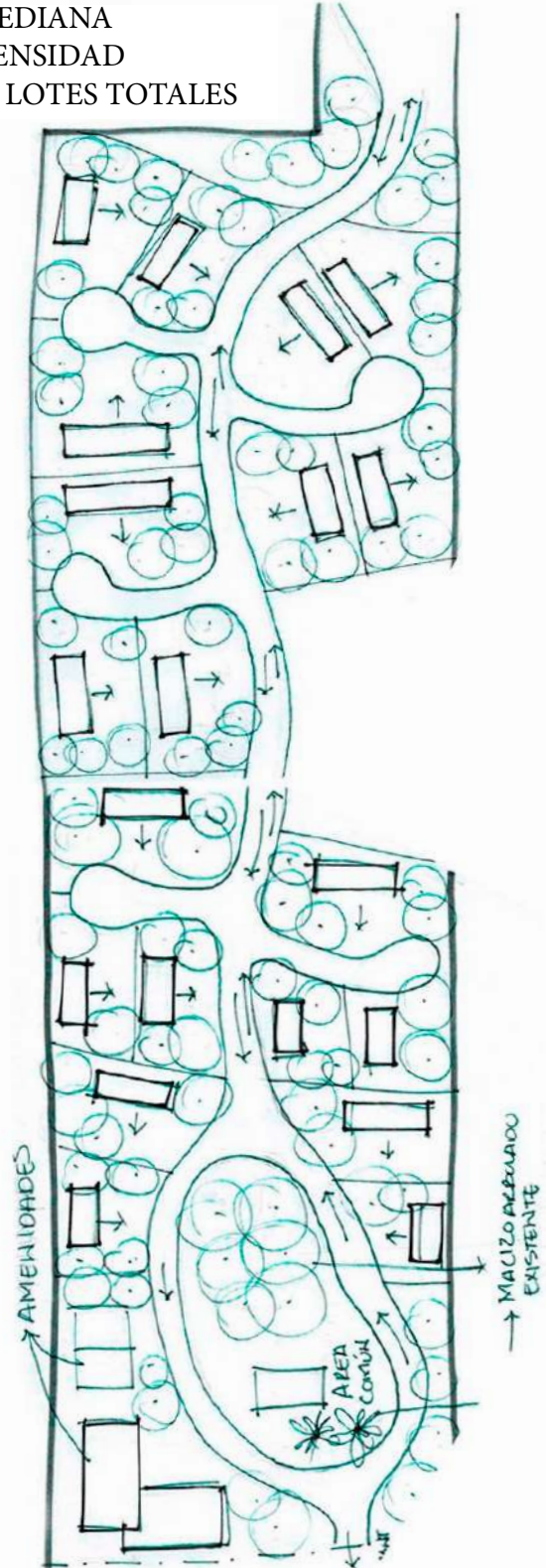
PROPUESTAS DE DISEÑO/ DESIGN PROPOSALS

PROPUESTAS DE ZONIFICACION

BAJA
DENSIDAD
15 LOTES TOTALES



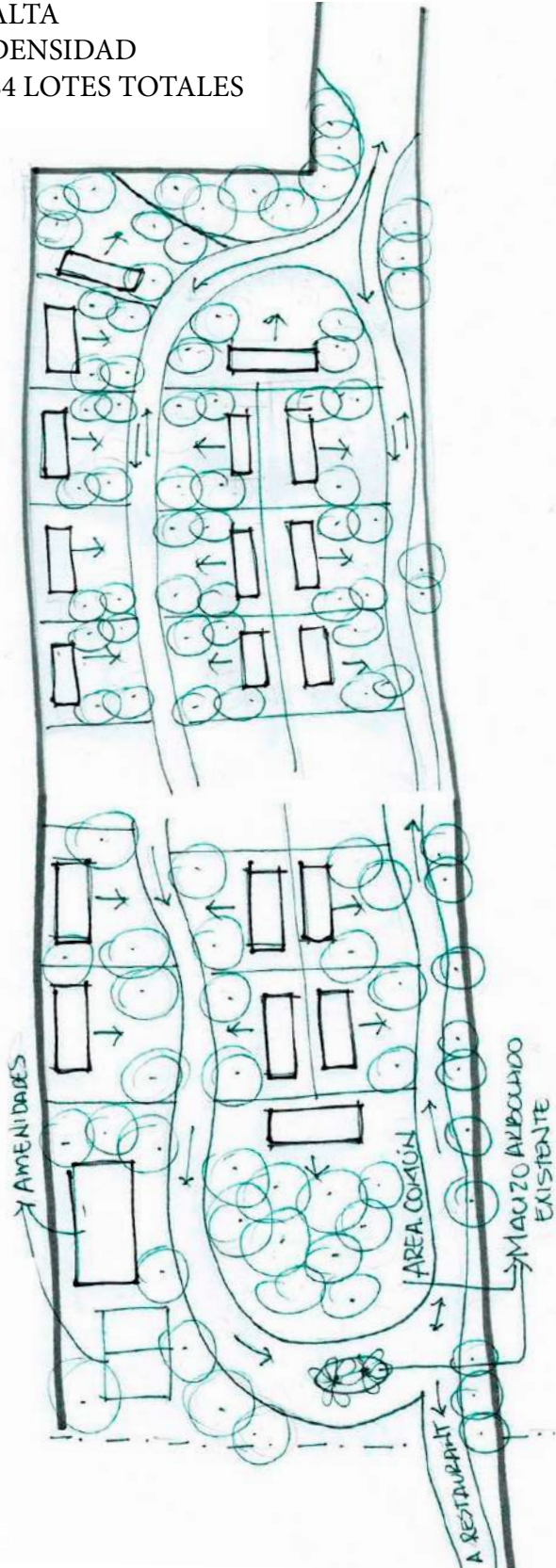
MEDIANA
DENSIDAD
42 LOTES TOTALES



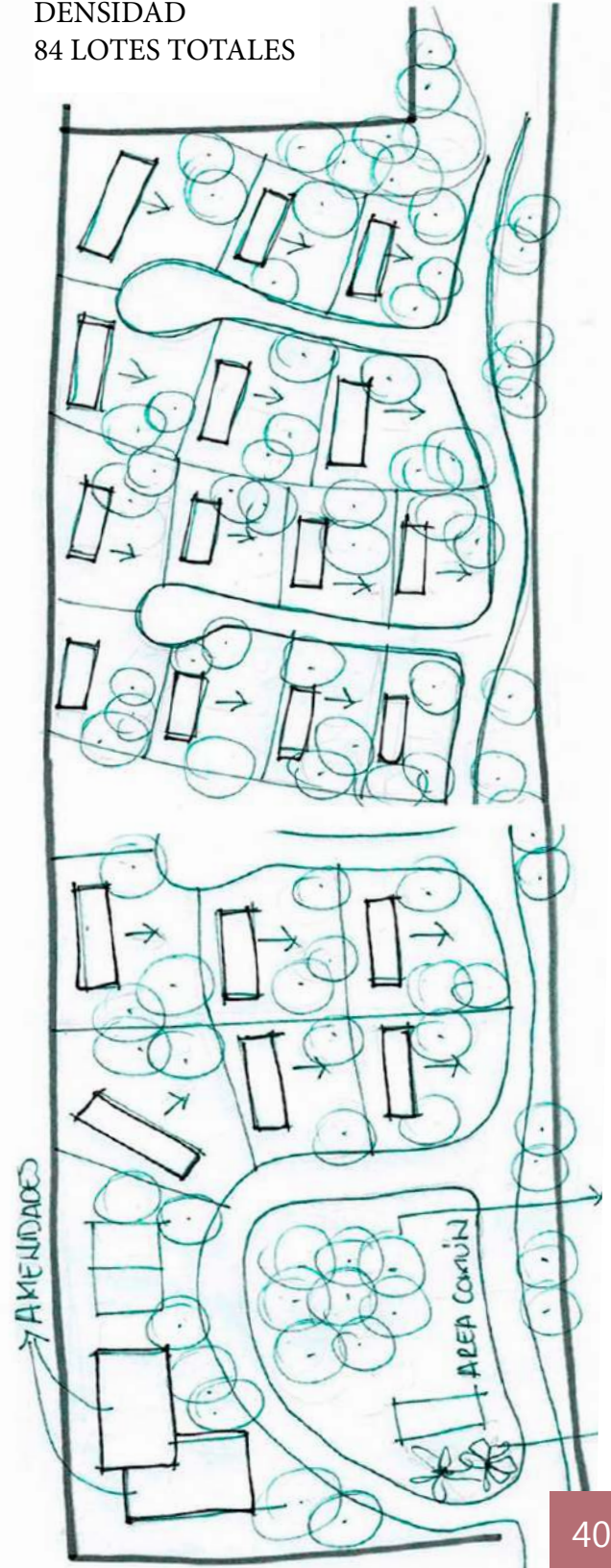
PROPUESTAS DE DISEÑO/ DESIGN PROPOSALS

PROPUESTAS DE ZONIFICACION

ALTA
DENSIDAD
84 LOTES TOTALES



ALTA
DENSIDAD
84 LOTES TOTALES



OBJETIVOS/ OBJECTIVES

GENERAL

- El desarrollo de un plan maestro turístico que sea social y ambientalmente responsable es fundamental para garantizar un equilibrio entre el crecimiento económico, la preservación del medio ambiente y el bienestar de las comunidades locales. Este plan debe estar arraigado en principios de sostenibilidad que orienten todas las acciones y decisiones.
- El enfoque del plan maestro debe alinearse estrechamente con una visión de desarrollo económico integrado para la zona en cuestión. Esto implica considerar no solo los aspectos económicos del turismo, sino también su impacto social y ambiental a largo plazo.
- Asimismo, la calidad de la experiencia turística debe ser un objetivo primordial. Esto implica garantizar servicios turísticos de alta calidad, promover actividades que fomenten la interacción con la naturaleza y la cultura local, y ofrecer experiencias auténticas y enriquecedoras para los visitantes.

GENERAL

- The development of a socially and environmentally responsible tourism master plan is essential to ensure a balance between economic growth, environmental preservation and the well-being of local communities. This plan must be rooted in principles of sustainability that guide all actions and decisions.
- The focus of the master plan should closely align with a vision of integrated economic development for the area in question. This involves considering not only the economic aspects of tourism but also its long-term social and environmental impact.
- Furthermore, ensuring the quality of the tourist experience should be a primary objective. This entails guaranteeing high-quality tourist services, promoting activities that foster interaction with nature and local culture, and providing authentic and enriching experiences for visitors.

OBJETIVOS/ OBJECTIVES

ESPECÍFICOS

- Refinar la identificación de áreas con potencial de desarrollo en armonía con la planificación actual, y promover tanto el progreso económico y social como la protección de los ecosistemas y el paisaje.
- Realizar un análisis exhaustivo del territorio para descubrir zonas con potencial turístico y de crecimiento económico, en consonancia con la normativa y planificación en vigor.
- Implementar proyectos que trasciendan el ámbito turístico, como la mejora de infraestructuras básicas, la generación de empleo local y la promoción de actividades económicas complementarias al turismo.
- Promover un enfoque de diseño arquitectónico que incorpore el paisaje local y respete la identidad cultural, utilizando materiales y técnicas de construcción sostenibles y estéticamente atractivas.
- Integrar criterios de resiliencia en el diseño y planificación del desarrollo turístico, considerando la vulnerabilidad de la zona a eventos climáticos extremos y la necesidad de adaptación al cambio climático.

SPECIFIC

- Refining the identification of areas with development potential in harmony with current planning, and promoting both economic and social progress as well as the protection of ecosystems and landscapes.
- Conducting a thorough analysis of the territory to discover areas with tourism and economic growth potential, in accordance with existing regulations and planning.
- Implementing projects that go beyond the scope of tourism, such as improving basic infrastructure, generating local employment, and promoting economic activities complementary to tourism.
- Promoting an architectural design approach that incorporates the local landscape and respects cultural identity, using sustainable materials and aesthetically appealing techniques.
- Integrating resilience criteria into the design and planning of tourism development, considering the area's vulnerability to extreme weather events and the need for adaptation to climate change.

ESTRATEGIAS/ STRATEGIES

ESTRATEGIAS AMBIENTALES/ ENVIROMENTAL STRATEGIES

- Utilización de tecnologías y técnicas constructivas que reduzcan el consumo de agua y energía, junto con un estilo arquitectónico que incorpore elementos locales para lograr un diseño distintivo y auténtico de la región.
 - Promoción del uso de paneles solares y sistemas de iluminación eficientes, integrándolos en el diseño lumínico del conjunto.
 - Implementación de un programa interno de gestión de residuos sólidos en el desarrollo, con el fin de minimizar la producción de desechos y producir compost para mejorar los suelos si es necesario.
 - En el ámbito del manejo del agua, es fundamental realizar estudios exhaustivos para evaluar la viabilidad de proveer agua potable a través de una o varias plantas desalinizadoras de alcance regional.
 - Desarrollar un programa destinado a la protección de los acuíferos y a fomentar su recarga.
 - Contribuir a la modernización integral del sistema de agua potable y alcantarillado de la zona.
 - Promover un programa de conciencia hídrica que fomente un uso racional del recurso, realizar estudios de calidad del agua e identificar otras fuentes subterráneas.
 - El desarrollo debe garantizar el tratamiento y la reutilización de toda el agua generada.
- Use of technologies and construction techniques that reduce water and energy consumption, along with an architectural style that incorporates local elements to achieve a distinctive and authentic regional design.
 - Promoting the use of solar panels and efficient lighting systems, integrating them into the lighting design of the complex.
 - Implementation of an internal solid waste management program in the development, in order to minimize waste production and produce compost to improve soils if necessary.
 - In the area of water management, it is essential to conduct comprehensive studies to assess the feasibility of providing potable water through one or more regional desalination plants.
 - Develop a program to protect aquifers and promote their recharge.
 - Contribute to the comprehensive modernization of the area's drinking water and sewerage system.
 - Promote a water awareness program to encourage rational use of the resource, carry out water quality studies, and identify other subway sources.
 - The development must guarantee the treatment and reuse of all water generated.



ESTRATEGIAS AMBIENTALES/ ENVIRONMENTAL STRATEGIES

- Implementar densidades inferiores a las permitidas para minimizar los impactos en el paisaje y las huellas de construcción, especialmente en las zonas más vulnerables, con el objetivo de atraer a un segmento interesado en desarrollos exclusivos y respetuosos con el medio ambiente.
- Llevar a cabo estudios hidrológicos y topográficos para identificar con precisión las áreas de riesgo de inundación, considerando el aumento del nivel del mar, las mareas de tormenta y las precipitaciones.
- Respetar los cauces naturales, que además sirven como corredores biológicos y rutas turísticas atractivas dentro del complejo, además de ser las vías principales.
- Realizar estudios geológicos, edafológicos y de mecánica de suelos para determinar las soluciones constructivas óptimas y evaluar la viabilidad técnica del desarrollo.
- Preservar o restaurar la vegetación en las orillas de los arroyos y cursos de agua, integrándolas a soluciones de protección basadas en la naturaleza.
- Potenciar las áreas de recarga de los acuíferos; una vez identificadas, asegurarse de que las construcciones no se ubiquen en estas zonas.
- Llevar a cabo acciones de reforestación y un uso adecuado de las áreas de matorrales.
- Contribuir a iniciativas dentro del plan de la Bahía que fomenten su riqueza y atractivo, así como regular los servicios turísticos, basándose en estudios.
- Construir infraestructura para consolidar senderos destinados a recorridos turísticos.
- Establecer un plan de gestión para los humedales presentes en el terreno, implementando medidas para prevenir su degradación y lograr su rehabilitación.
- Realizar estudios integrales sobre la interdependencia de los ecosistemas, con el fin de promover su conservación de manera colaborativa con otros propietarios.
- Implement lower-than-permitted densities to minimize landscape impacts and construction footprints, especially in the most vulnerable areas, with the objective of attracting a segment interested in exclusive and environmentally friendly developments.
- Conduct hydrological and topographical studies to accurately identify areas at risk of flooding, considering sea level rise, storm surges and rainfall.
- Respect natural waterways, which also serve as biological corridors and attractive tourist routes within the complex, in addition to being the main thoroughfares.
- Conduct geological, edaphological and soil mechanics studies to determine the optimal construction solutions and evaluate the technical feasibility of the development.
- Preserve or restore vegetation on the banks of streams and watercourses, integrating them with nature-based protection solutions.
- Enhance aquifer recharge areas; once identified, ensure that construction is not located in these areas.
- Carry out reforestation actions and appropriate use of scrub areas.
- Contribute to initiatives within the Bay plan that promote its richness and attractiveness, as well as regulate tourist services, based on studies.
- Build infrastructure to consolidate trails for tourist routes.
- Establish a management plan for the wetlands present on the land, implementing measures to prevent their degradation and achieve their rehabilitation.
- Conduct comprehensive studies on the interdependence of ecosystems, in order to promote their conservation in a collaborative manner with other landowners.

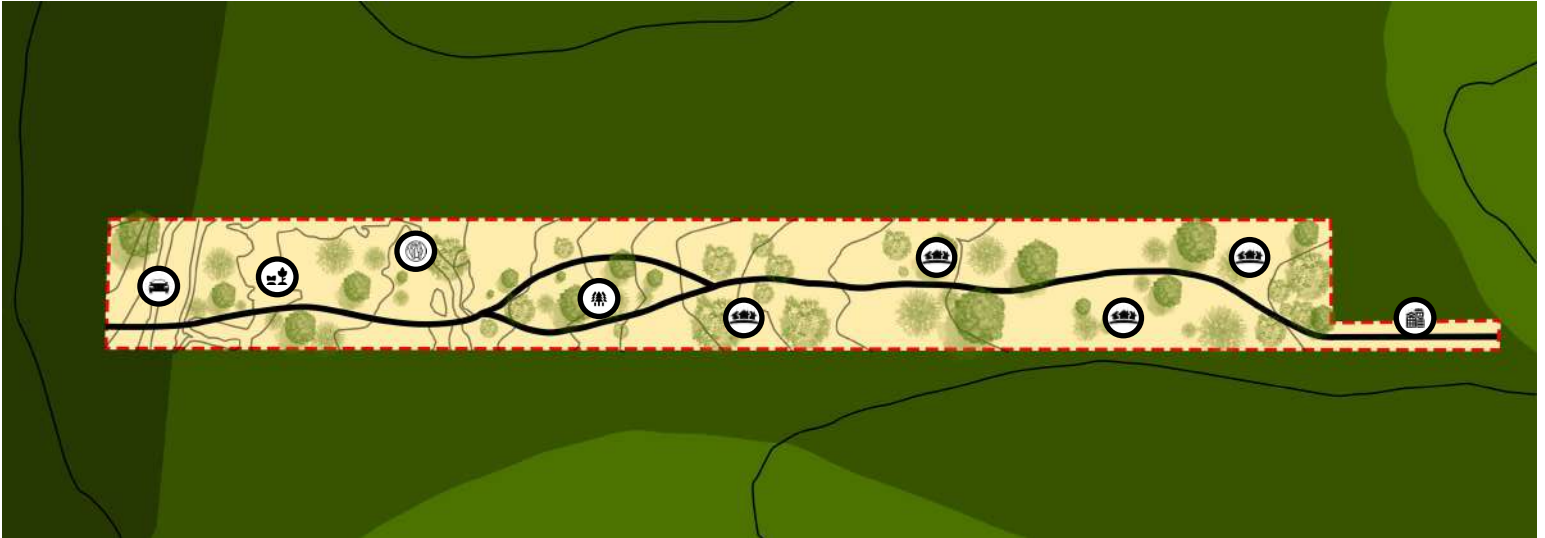
ESTRATEGIAS SOCIALES/ SOCIAL STRATEGIES

- Moderar los impactos del desarrollo turístico mediante una integración comunitaria responsable, que genere un valor añadido significativo.
 - Desarrollar espacios públicos de alta calidad tanto en la comunidad como en la zona, para fomentar una convivencia saludable entre los residentes.
 - Establecer espacios y áreas recreativas que promuevan un desarrollo integral y una mayor integración comunitaria.
 - Contribuir al fortalecimiento de las instalaciones de equipamiento regional.
 - Involucrar a la comunidad en todas las etapas del proyecto, desde su concepción hasta su operación, valorando el conocimiento y la mano de obra local como colaboradores en armonía con el desarrollo. Trabajar juntos para el bienestar de la comunidad y su entorno.
 - Abordar los déficits actuales y futuros de la localidad, alineados con las proyecciones de crecimiento, como parte integral del proceso de desarrollo.
 - Fortalecer el tejido social y la identidad comunitaria mediante programas sociales que promuevan el desarrollo personal y colectivo, así como la conexión con el entorno natural, fomentando un sentido de responsabilidad ambiental.
- Moderate the impacts of tourism development through responsible community integration that generates significant added value.
 - Develop high quality public spaces both in the community and in the area, to promote healthy coexistence among residents.
 - Establish recreational spaces and areas that promote integral development and greater community integration.
 - Contribute to the strengthening of regional equipment facilities.
 - Involve the community in all stages of the project, from its conception to its operation, valuing local knowledge and labor as collaborators in harmony with the development. Work together for the well-being of the community and its environment.
 - Address current and future deficits of the locality, aligned with growth projections, as an integral part of the development process.
 - Strengthen the social fabric and community identity through social programs that promote personal and collective development, as well as the connection with the natural environment, fostering a sense of environmental responsibility.

ESTRATEGIAS ECONOMICAS/ ECONOMIC STRATEGIES

- Establecer PIXAN como un centro para actividades culturales, turísticas y recreativas característico de la región.
 - Posicionar el destino dentro de la región para incrementar la actividad turística.
 - Promover un desarrollo integral que permita la creación de productos turísticos complementarios.
 - Contribuir a mejorar la imagen urbana de San José del Cabo y sus alrededores.
 - Mejorar la infraestructura turística, abarcando tanto el patrimonio histórico y cultural como el patrimonio natural (desarrollo de infraestructura para tours de naturaleza, creación de senderos dentro y fuera del área designada, con el objetivo de ampliar la oferta de atractivos en la zona).
 - Organizar programas de eventos anuales que enriquezcan la oferta turística de la región.
 - Mejorar la conectividad terrestre en la zona para incrementar la accesibilidad y la seguridad vial para los visitantes, además de facilitar el transporte de bienes y mercancías.
 - Generar empleos para los habitantes de la zona, generando un crecimiento económico.
- Establish PIXAN as a center for cultural, tourist and recreational activities characteristic of the region.
 - Position the destination within the region to increase tourism activity.
 - - Promote an integral development that allows the creation of complementary tourism products.
 - To contribute to improve the urban image of San José del Cabo and its surroundings.
 - Improve the tourist infrastructure, covering both the historical and cultural heritage as well as the natural heritage (development of infrastructure for nature tours, creation of trails inside and outside the designated area, with the objective of expanding the offer of attractions in the area).
 - Organize annual event programs to enrich the region's tourism offer.
 - Improve land connectivity in the area to increase accessibility and road safety for visitors, in addition to facilitating the transportation of goods and merchandise.
 - Generate jobs for the inhabitants of the area, generating economic growth.

PLAN MAESTRO CONCEPTUAL/ CONCEPTUAL MASTER PLAN



HUERTO/
ORCHARD



RESTAURANTE/
RESTAURANT



ESTACIONAMIENTO/
PARKING



ZONA RESIDENCIAL/
RESIDENTIAL ZONE

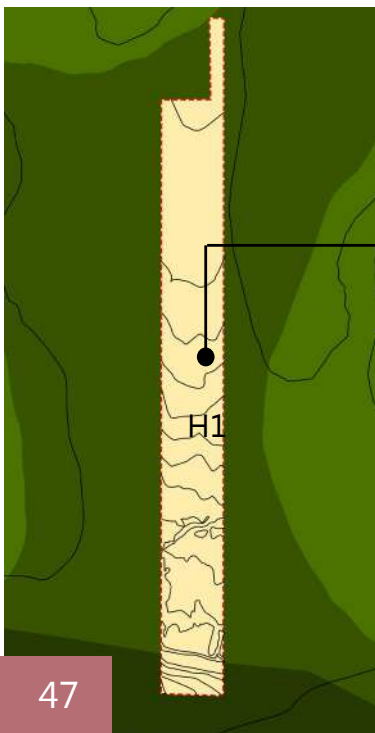


ADMINISTRACION/
ADMINISTRATION



ÁREA NATURAL/
NATURAL ÁREA

CONCEPTO DE USO DE SUELO/ LAND USE CONCEPT



H1 - HABITACIONAL DENSIDAD BAJA / H1 - LOW DENSITY RESIDENTIAL

El uso habitacional está destinado a la construcción de viviendas unifamiliares, plurifamiliares y conjuntos habitacionales. El tamaño mínimo de lote es de 300m², la densidad neta es de 33 viv/ha y la vecinal de 21 viv/ha, la densidad poblacional es de 84 hab/ha. Para el proyecto esta zona tiene el objetivo de crear una comunidad en un entorno amigable con el medio ambiente, consolidando una imagen urbana idílica. Este proyecto incluirá una zona residencial, equipamientos, restaurante y huerto, con una ocupación del suelo de hasta el 60% y edificaciones de uno a dos niveles.

The residential use is intended for the construction of single-family and multi-family dwellings and housing complexes. The minimum plot size is 300m², the net density is 33 dwellings/ha and the neighborhood density is 21 dwellings/ha, the population density is 84 dwellings/ha.

For the project this area aims to create a community in an environmentally friendly environment, consolidating an idyllic urban image. This project will include a residential area, facilities, restaurant and orchard, with a land occupation of up to 60% and buildings of one to two levels.

REFERENCIAS DE DISEÑO/ DESIGN REFERENCES



Accesos / Access

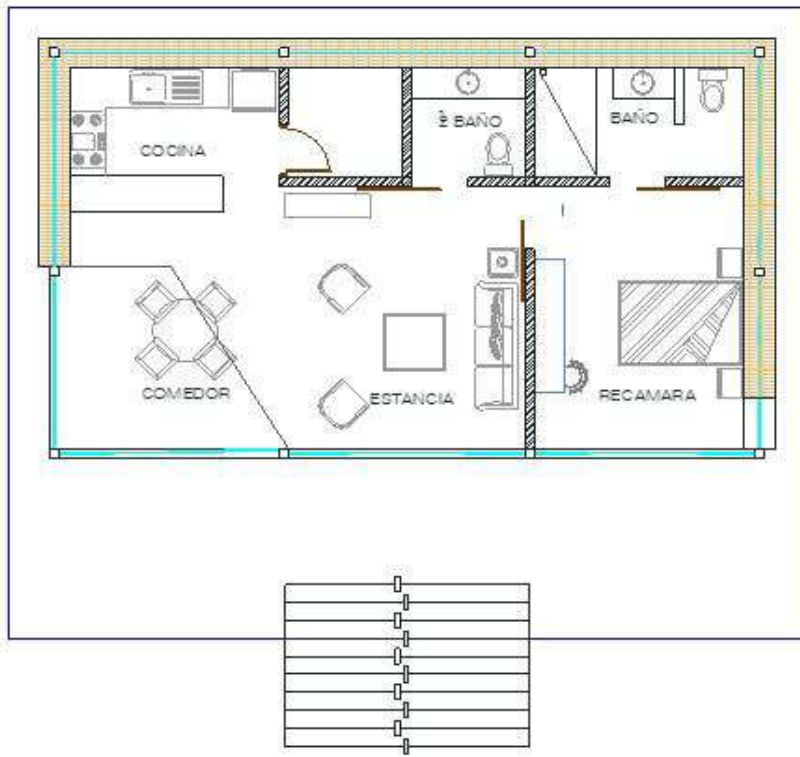


Administracion / Administration

VIVIENDA TIPO 1/ HOUSING TYPE 1

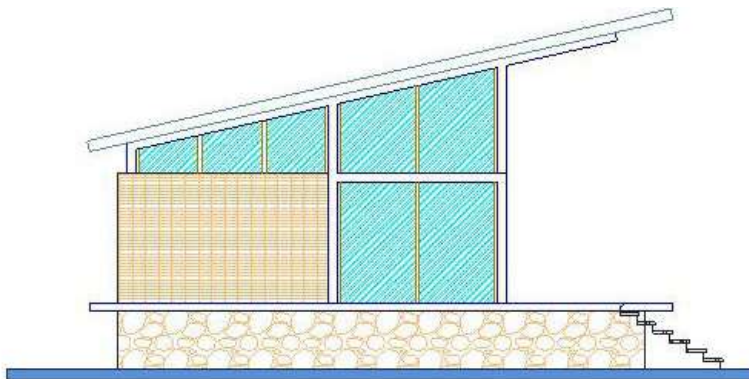


VIVIENDA TIPO 1/ HOUSING TYPE 1

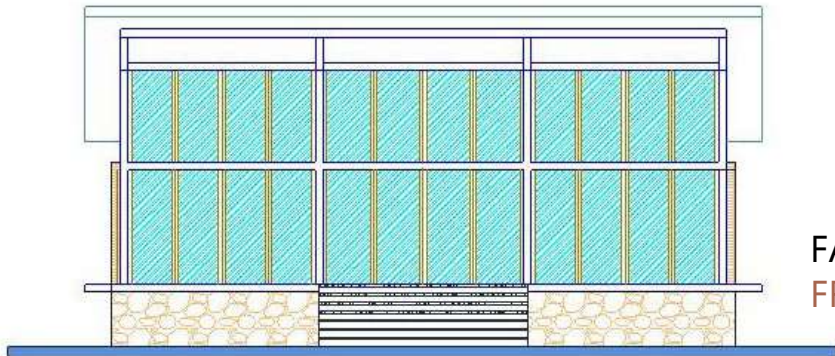


ÁREA	M2	SQF
ÁREA VIVIENDA	84.08	905.03
ÁREA REFRIGERADA	69.93	752.72
ÁREA DE TERRAZAS	59.81	643.79
ÁREA GENERAL	143.89	1548.82

PLANTA ARQUITECTONICA /
ARCHITECTURAL PLAN



FACHADA LATERAL IZQUIERDA /
LEFT SIDE FACADE

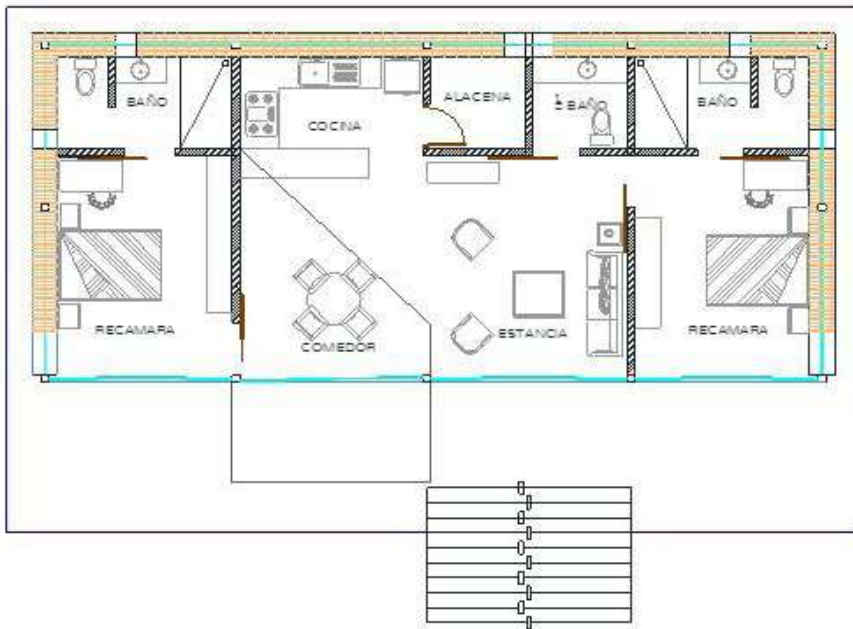


FACHADA FRONTAL/
FRONT FACE

VIVIENDA TIPO 2/ HOUSING TYPE 2

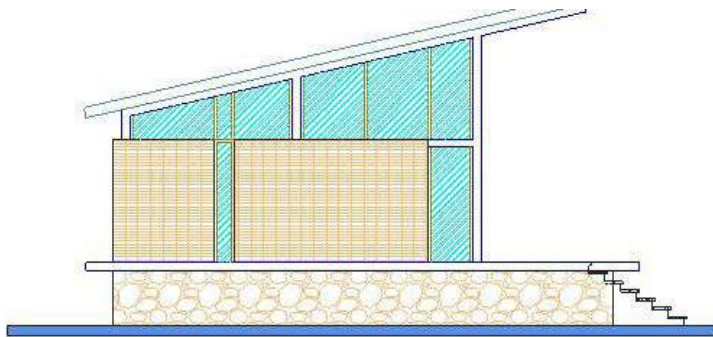


VIVIENDA TIPO 2/ HOUSING TYPE 2

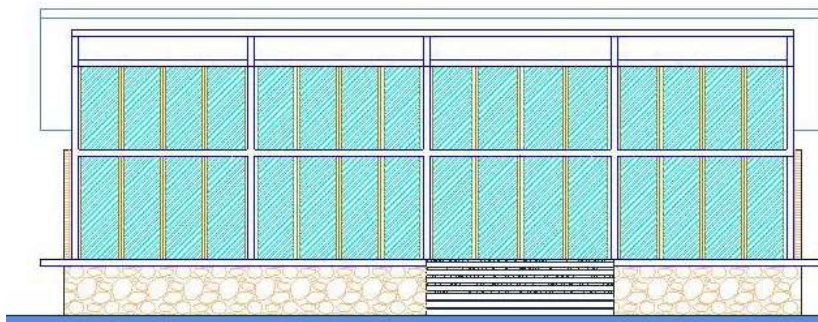


ÁREA	M2	SQF
ÁREA VIVIENDA	110.41	1188.44
ÁREA REFRIGERADA	94.70	1019.34
ÁREA DE TERRAZAS	72.89	784.58
ÁREA GENERAL	183.30	1973.02

PLANTA ARQUITECTONICA /
ARCHITECTURAL PLAN



FACHADA LATERAL IZQUIERDA /
LEFT SIDE FACADE

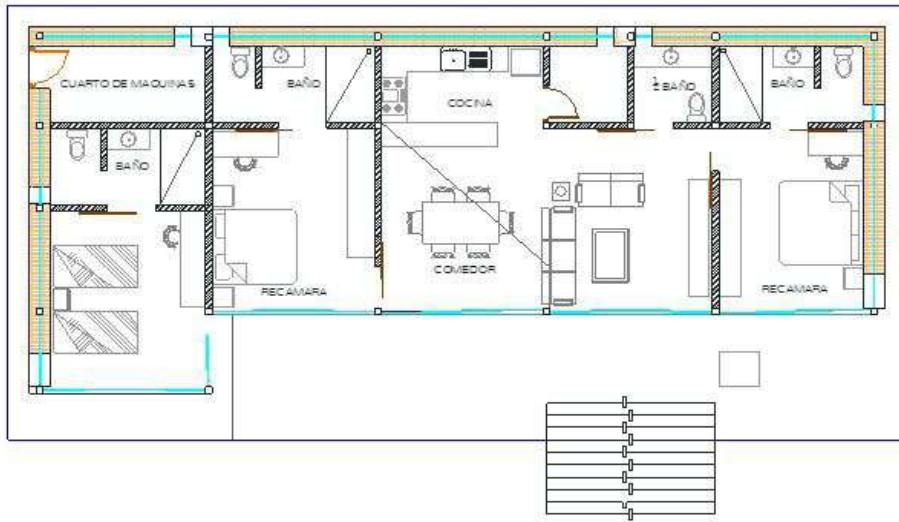


FACHADA FRONTAL/
FRONT FACE

VIVIENDA TIPO 3/ HOUSING TYPE 3

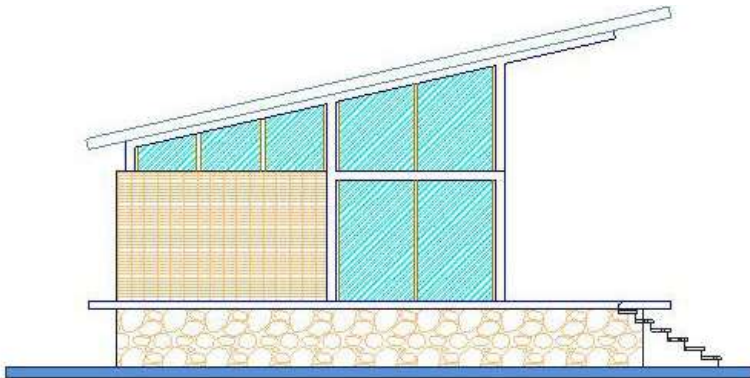


VIVIENDA TIPO 3 / HOUSING TYPE 3

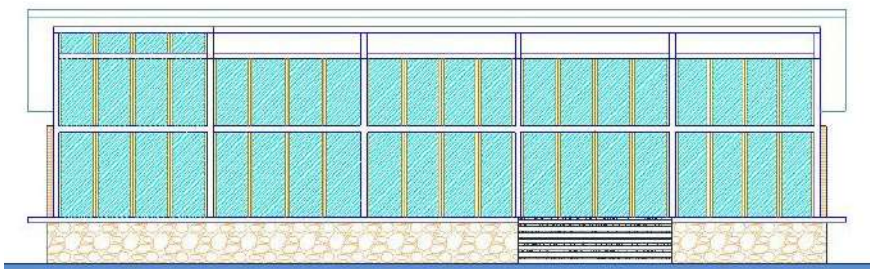


ÁREA	M2	SQF
ÁREA VIVIENDA	149.54	1609.63
ÁREA REFRIGERADA	130.00	1399.31
ÁREA DE TERRAZAS	80.98	871.66
ÁREA GENERAL	230.52	2481.29

PLANTA ARQUITECTONICA /
ARCHITECTURAL PLAN



FACHADA LATERAL IZQUIERDA /
LEFT SIDE FACADE



FACHADA FRONTAL /
FRONT FACE

HUERTO / ORCHARD



RESTAURANTE / RESTAURANT



PROPUESTA DE VIALIDAD / ROADWAY PROPOSAL



