



MIGRIÑO

LOS CABOS, B.C.S. MÉXICO

CONCEPTUAL MASTER PLAN 2024



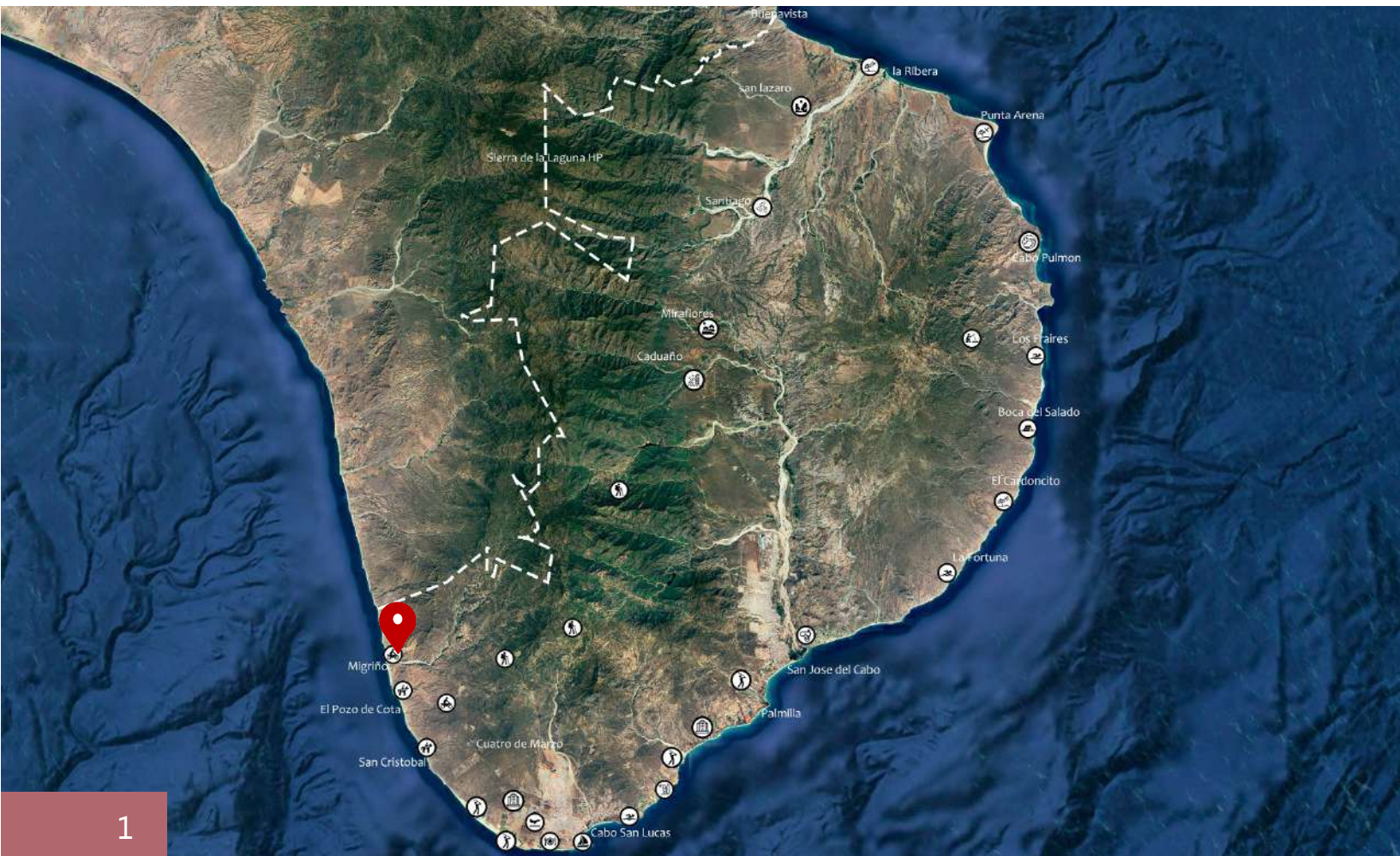
CONTENIDO/ CONTENT

Localización/ Location.....	1
Oferta turística/Tourist Ofer.....	2
Valores del lugar/ Place Values.....	5
Valores naturales/Natural Values.....	6
Valores Culturales/Cultural Values.....	9
Valores económicos/Economic Values.....	10
Levantamiento de Campo/ Site Visit Report.....	13
Datos Generales/ General info.....	14
FODA/SWOT.....	19
Objetivos/ Objectives.....	20
Estrategias/ Strategies.....	21
Referencias de Diseño/ Design References.....	25

LOCALIZACIÓN/ LOCATION

Localizado al noroeste de México, en el Estado de Baja California Sur, La localidad de Migriño está situada en el Municipio de Los Cabos, a 39.7 kilómetros de San José del Cabo.

Located northwest of Mexico, in the State of Baja California Sur, the locality of Migriño is located in the Municipality of Los Cabos, 39.7 kilometers from San José del Cabo.



OFERTA TURISTICA/ TOURISTIC OFFER



EL ARCO DE CABO SAN LUCAS

Los atractivos turísticos de Los Cabos son tan diversos y únicos que es difícil mencionar por dónde empezar: dentro de las más reconocidas se encuentra El Arco de Cabo San Lucas, que es sin duda el lugar más emblemático del Estado, se ubica en la punta de Baja California, exactamente donde se unen el Océano Pacífico y el Mar de Cortés.

Otro de los atractivos es el avistamiento de ballenas por toda la región que sin duda dejará asombrado a cualquiera.

Entre los lugares más interesantes para visitar se encuentra San José del Cabo, es una ciudad colonial muy pintoresca que nos ofrece grandes vistas a través de sus eclécticas calles mezcla de pueblo y ciudad.

The tourist attractions of Los Cabos are so diverse and unique that it is difficult to mention where to start: among the most recognized is El Arco de Cabo San Lucas, which is undoubtedly the most emblematic place of the state, is located at the tip of Baja California, exactly where the Pacific Ocean and the Sea of Cortez meet. Another attraction is the whale watching throughout the region that will undoubtedly leave anyone amazed. Among the most interesting places to visit is San Jose del Cabo, a very picturesque colonial city that offers great views through its eclectic streets, a mixture of town and city.

Grand Solmar Pacific Dunes Resort Golf & Spa

- Resort
 - Habitaciones de 77m2, 111m2 y 189m2
 - 2 Restaurantes
 - Solmar Spa Collection
 - Playa grande Spa
 - Albercas exteriores
 - Jacuzzi al aire libre
 - Gimnasio
 - Tiendas
- Resort
- Rooms of 77m2, 111m2, and 189m2
 - 2 Restaurants
 - Solmar Spa Collection
 - Playa Grande Spa
 - Outdoor pools
 - Outdoor Jacuzzi
 - Gym
 - Shops



Diamante Cabo San Lucas

- Resort
- Propiedades en Alquiler
- Bienes Raices y Clubes Residenciales
- Campos de Golf
- Restaurantes
- Spa
- Bodas y Eventos
- Playa y Picinas
- Gimnasio

- Resort
- Properties for Rent
- Real Estate & Residential Clubs
- Golf Courses
- Restaurants
- Spa
- Weddings & Events
- Beach & Pools
- Fitness Center



Hard Rock Hotel

Resort
 Suites 75.6 m2
 Habitaciones Delux 48.5 m2 y 97 m2
 Suites Rock 163.6 m2 y 325 m2
 Restaurantes
 Spa
 Albergas exteriores
 Gimnasio
 Tiendas



Resort
 Suites 75.6 m2
 Delux Rooms 48.5 m2 & 97 m2
 Rock Suites 163.6 m2 & 325 m2
 Restaurants
 Spa
 Outdoor pools
 Fitness Center
 Stores



Quivira Golf Course

Resorts
 Propiedades Residenciales
 Campos de Golf
 Spa
 Jardin Botanico
 Galeria de arte interactiva
 Bares y Restaurantes
 Amenidades para eventos
 Playa y Albergas



Resorts
 Residential Properties
 Golf Courses
 Spa
 botanical garden
 interactive art gallery
 Bars and Restaurants
 Amenities for events
 Beach and swimming pools



VALORES DEL LUGAR/ PLACE VALUES

Migriño ubicado en el Km 97, en la parte oeste de la península de Baja California Sur, colindando con el majestuoso océano pacífico y lleno de arroyos secos con abundante flora de la región, es un lugar poco explorado con playas vírgenes y riqueza natural.

Lejos de la ciudad Migriño se convierte en un lugar tranquilo y lleno de actividades recreativas en las que destacan surf, paseos a caballo, camellos, recorridos ATV, así como el avistamiento de ballenas desde la playa.



Migriño located at Km 97, in the western part of the peninsula of Baja California Sur, bordering the majestic Pacific Ocean and full of dry streams with abundant flora of the region, is a little explored place with pristine beaches and natural wealth.

Away from the city Migriño becomes a quiet place full of recreational activities such as surfing, horseback riding, camels, ATV tours, as well as whale watching from the beach.



Playa el suspiro

VALORES NATURALES/ NATURAL VALUES



Playa del amor

Los valores naturales de Migriño, son diversos y representan un ecosistema único que merece ser protegido y conservado ya que se alberga un gran número de especies así como también una variedad de flora y fauna.

The natural values of Migriño are diverse and represent a unique ecosystem that deserves to be protected and conserved, as it harbors a large number of species as well as a variety of flora and fauna.

[Click here for more info](#)



Migriño alberga una rica diversidad de vida marina y terrestre. En el Océano Pacífico se pueden encontrar una gran variedad de especies marinas, incluyendo peces tropicales, tortugas marinas, delfines y ballenas durante sus migraciones estacionales.

Migriño hosts a rich diversity of marine and terrestrial life. In its waters, a wide variety of marine species can be found, including tropical fish, sea turtles, dolphins, and whales during their seasonal migrations.



Pedregal Beach



Los hábitats costeros, como manglares, dunas de arena y arrecifes, así como los hábitats marinos como los arrecifes de coral y las praderas de pastos marinos, son vitales para la salud de los ecosistemas de la región.

La costa de Migriño es un importante punto de observación de ballenas, las aguas cercanas son visitadas por ballenas jorobadas y otras especies, ofreciendo a los visitantes la oportunidad única de presenciar estos majestuosos animales en su entorno natural.

Coastal habitats such as mangroves, sand dunes, and reefs, as well as marine habitats like coral reefs and seagrass meadows, are vital for the health of the region's ecosystems.

Migriño's coast is an important whale watching spot, with nearby waters frequented by humpback whales and other species, offering visitors the unique opportunity to witness these majestic animals in their natural environment.

VALORES CULTURALES/ CULTURAL VALUES



Aunque Migriño puede ser una comunidad relativamente pequeña, tiene una rica historia y tradiciones locales que los residentes valoran y preservan, como lo son la celebración de fiestas tradicionales con cabalgatas u actividades artísticas y culturales donde la gastronomía y la música forman parte fundamental de la historia de quienes dieron vida a las comunidades rurales.

Although Migriño is a relatively small community, it has a rich history and local traditions that residents value and preserve, such as the celebration of traditional festivals with horseback riding or artistic and cultural activities where gastronomy and music are a fundamental part of the history of those who gave life to the rural communities.



[Click here for more info](#)

Los valores culturales de Migriño, en Los Cabos, están profundamente arraigados en la rica historia y la diversidad cultural de la región, Como lo es la gran cabalgata tradicional de todos los años con motivo de las fiestas de Migriño, enmarcadas en la celebración religiosa del santo patrono de San Antonio de Padua.

The cultural values of Migriño, in Los Cabos, are deeply rooted in the rich history and cultural diversity of the region, as is the great traditional horseback ride every year on the occasion of the Migriño festivities, framed in the religious celebration of the patron saint of San Antonio de Padua.

[Click here for more info](#)





La cocina de Migriño refleja la diversidad de influencias culturales, incluyendo los sabores locales de mariscos y productos regionales. Los platos típicos como los tacos de pescado, ceviches, y las delicias a base de mariscos son parte integral de la experiencia culinaria en la región.

The cuisine of Migriño reflects the diversity of cultural influences, including traditional Mexican cuisine and local flavors of seafood and regional products. Typical dishes such as fish tacos, ceviches, and seafood delights are integral parts of the culinary experience in the region.

[Click here for more info](#) 

VALORES ECONÓMICOS/ ECONOMIC VALUES



Los valores económicos de Migriño se ven notablemente influenciados por una amplia gama de factores, entre los cuales destacan el turismo, el golf, las actividades off-road, la pesca, la conservación ambiental y el importante desarrollo inmobiliario.

Migriño's economic values are heavily influenced by a wide range of factors, including tourism, golf, off-road activities, fishing, environmental conservation and significant real estate development.



Golf & Turismo Off Road



Migriño ofrece una amplia gama de experiencias emocionantes para la exploración y recreación. Entre ellas se destacan: el fascinante paseo en camellos por las impresionantes orillas de la playa, la emocionante conducción a través de montañas, desiertos y cañones en motocicletas todo terreno, relajantes paseos a trote en caballo, emocionantes aventuras deportivas y apasionantes tours en bicicleta.

Migriño offers a wide range of exciting experiences for exploration and recreation. These include: fascinating camel rides along the breathtaking shores of the beach, thrilling driving through mountains, deserts and canyons on off-road motorcycles, relaxing horseback trotting, exciting sporting adventures and thrilling bicycle tours.

[Click here for more info](#)

Descubre el apasionante mundo del Golf en las cercanías de Migriño, donde encontramos impresionantes campos como lo son: Grand Solmar Pacific Dunes Golf and Spa, Diamante Dunes Golf Course, Quivira Golf Club, con los espectaculares paisajes mientras perfeccionas tu juego y disfrutas de momentos inolvidables.

Discover the exciting world of golf in the vicinity of Migriño, where we find impressive courses such as: Grand Solmar Pacific Dunes Golf and Spa, Diamante Dunes Golf Course, Quivira Golf Club, with spectacular scenery while you perfect your game and enjoy unforgettable moments.



[Click here for more info](#)



Turismo de bienestar y descanso

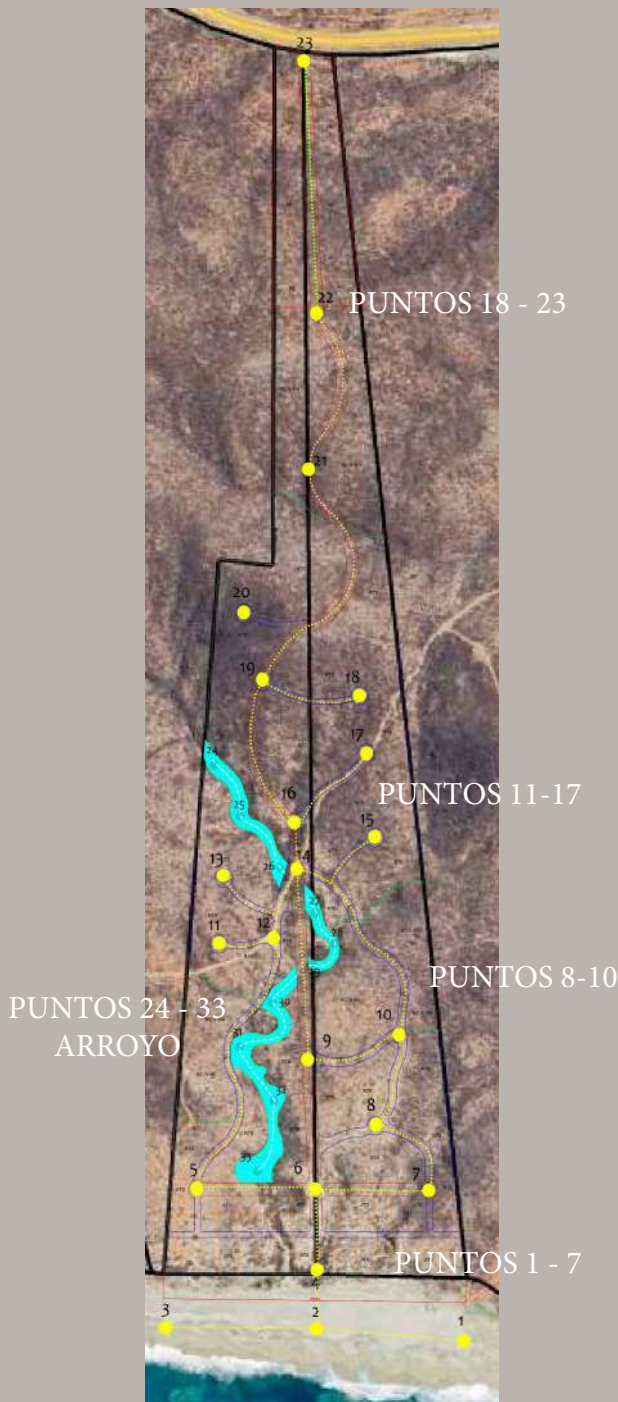


Además, existe una variedad de servicios relacionados que incluyen empresas de transporte, alquiler de vehículos, tiendas de souvenirs, agencias de viajes, restaurantes y empresas de recreación al aire libre. Y a medida de que el turismo en la región crece, también lo hace el desarrollo inmobiliario. La construcción de hoteles, resorts, condominios y viviendas vacacionales contribuye al empleo, la inversión en infraestructura y el crecimiento económico local.

Furthermore, there is a variety of related services including transportation companies, vehicle rentals, souvenir shops, travel agencies, restaurants, and outdoor recreation businesses.

As tourism in the region grows, so does real estate development. The construction of hotels, resorts, condominiums, and vacation homes contributes to employment, investment in infrastructure, and local economic growth.

LEVANTAMIENTO DE CAMPO/ SITE VISIT REPORT



El terreno se divide en dos zonas de 24 hectáreas cada una, ambas con acceso desde la Carretera Traspeninsular y llegando hasta la playa con acceso al Océano Pacífico. Estas dos áreas adyacentes comparten características topográficas similares, con relieves que alcanzan alturas de hasta 150 metros sobre el nivel del mar. Las pendientes pronunciadas caracterizan la zona, y actualmente hay caminos marcados con senderos y accesos para vehículos 4x4. Debido a estas pendientes, se forman arroyos que sustentan la vegetación local. En un punto destacado del terreno se sitúa un mirador que ofrece una impresionante vista del Pacífico.

The land is divided into two zones of 24 hectares each, both with access from the Transpeninsular Highway and reaching to the beach with access to the Pacific Ocean. These two adjacent areas share similar topographical characteristics, with elevations reaching heights of up to 150 meters above sea level.

Steep slopes characterize the area, and there are currently marked trails and access roads for 4x4 vehicles.

Due to these slopes, streams are formed that support the local vegetation. At a prominent point on the land, there is a lookout that offers a breathtaking view of the Pacific.



DATOS GENERALES/ GENERAL DATA

POBLACIÓN Y ECONOMÍA

- La población municipal al año 2020, asciende a 330,312 habitantes (Los Cabos), la localidad de Migriño está situada en el Municipio de Los Cabos (en el Estado de Baja California Sur), está a una altitud de 15-20 metros de altitud.
- Cuenta con una pequeña población de 22 habitantes (2020), 11 Mujeres y 11 Hombres, que dentro de todos los pueblos del municipio, Migriño ocupa el lugar #100 en cuanto a número de habitantes.
- La población ocupada laboralmente después de los 12 años es del 100% tanto hombres como mujeres.

INFRAESTRUCTURA

- En Migriño hay un total de 11 viviendas, de las cuales más del 90% cuenta con los servicios básicos (agua, drenaje y electricidad).
- Existe cobertura para red de internet, donde le mitad de los habitantes tiene acceso y en cuanto a red de teléfono celular casi el 100% dispone de uno.
- La carretera Transpeninsular Benito Juárez con rumbo a Cabo San Lucas (La Paz – Los Cabos vía corta), después de transcurridos 76 kilómetros se llega a la población conocida como El Pescadero y 38 kilómetros después, en las cercanías del poblado conocido como Migriño.
- La infraestructura hotelera en el municipio consta de 173 hoteles y 20,816 habitaciones, de los cuales, los mas cercanos a Migriño son Diamante, Quivira Golf Club y Grand Solmar Pacific

TURISMO

- Para el año de 2022, la entrada de turistas a Baja California Sur es vía aérea por medio de los 3 aeropuertos que existen en la entidad. Con un total de 4 millones 116 mil 100 turistas nacionales e internacionales superando al año anterior. Los principales mercados del total de turismo internacional son Estados Unidos y Canadá representando con un 97% del total.
- Además, se destaca que el aeropuerto de Los Cabos se ubica como el 3er aeropuerto con más captación de pasajeros internacionales a nivel nacional solo por debajo de la CDMX y Cancún.
- En cuanto a la ocupación hotelera se estima la llegada de 2.6 millones de turistas e incrementando año con año.
- La vocación turística del municipio es a través del corredor San José del Cabo – Cabo San Lucas. El principal atractivo del lugar son las playas, los paisajes, la pesca deportiva, infraestructura hotelera y las actividades náuticas.
- Dentro de las actividades recreativas más sobresalientes a nivel mundial, destacan sus 18 campos de golf que han sido sede de importantes torneos nacionales e internacionales.

POPULATION AND ECONOMY

- The municipal population as of 2020 amounts to 330,312 inhabitants (Los Cabos). The locality of Migriño is situated in the Municipality of Los Cabos (in the State of Baja California Sur), at an altitude of 15-20 meters above sea level.
- It has a small population of 22 inhabitants (2020), 11 women and 11 men. Among all the towns in the municipality, Migriño ranks #100 in terms of population.
- The workforce population aged 12 and older is 100%, both men and women.

INFRASTRUCTURE

- In Migriño, there are a total of 11 households, of which more than 90% have basic services (water, drainage, and electricity).
- There is internet coverage, with half of the inhabitants having access, and regarding cellular phone network, almost 100% have access to one.
- The Transpeninsular Benito Juárez highway towards Cabo San Lucas (La Paz - Los Cabos short route), after 76 kilometers, you reach the population known as El Pescadero, and 38 kilometers later, in the vicinity of the settlement known as Migriño.
- The hotel infrastructure in the municipality consists of 173 hotels and 20,816 rooms, of which the closest to Migriño are Diamante, Quivira Golf Club and Grand Solmar Pacific.

TURISM

- For the year 2022, tourist entry to Baja California Sur is mainly via air through the 3 airports in the region, with a total of 4,116,100 national and international tourists, surpassing the previous year. The primary markets for international tourism are the United States and Canada, representing 97% of the total.
- It is also noteworthy that the Los Cabos airport ranks as the 3rd airport with the highest number of international passengers nationally, only behind Mexico City and Cancun.
- Regarding hotel occupancy, the arrival of 2.6 million tourists is estimated, increasing year by year.
- The tourism focus of the municipality is through the San José del Cabo - Cabo San Lucas corridor. The main attractions of the area include beaches, landscapes, sport fishing, hotel infrastructure, and nautical activities.
- Among the most outstanding recreational activities globally are its 18 golf courses, which have hosted important national and international tournaments.

VEGETACIÓN/ VEGETATION



En el predio se distribuye un tipo de vegetación denominado Matorral desértico micrófilo, el cual es un tipo de matorral característico de zonas áridas y semiáridas de mayor distribución, formado por arbustos de hoja o foliolo pequeño. En este caso, el matorral que se desarrolla en el predio se denomina Matorral inerme, ya que su comunidad está formada por más del 70% de plantas sin espinas.

Algunos ejemplos son: matorral xerófilo, torote colorado, cardon pelon, pitahaya dulce, mezquite, lomboy, chamizo, tabardillo, golondrinon.

On the property, a type of vegetation called Microphyll Desert Scrub is distributed, which is characteristic of arid and semiarid areas with a wider distribution, formed by shrubs with small leaves or leaflets. In this case, the shrub that develops on the property is called Thornless Scrub, as its community is made up of more than 70% of plants without thorns.

Some examples include: xerophilous scrub, red torote, bald cardon, sweet pitahaya, mesquite, lomboy, chamizo, tabardillo, and golondrinon.



FAUNA/ FAUNA

En términos generales en la fauna se propicia la abundancia de especies como la herpetofauna destacando los anfibios y reptiles como lagartijas y serpientes que mayor numero de representantes tiene. Respecto a la avifauna se dice que hay mas de 280 especies reportadas para la macro región de las cuales 110 son residentes y el resto son migratorias.

Algunos ejemplos son: Gecos, ratones de campo, culebras ratoneras, serpientes de cascabel, liebres, coyotes, tejones, mapaches, zorras y babisuri, correcaminos, aguilillas, calandrinias, búhos y tecolotes.

In terms of fauna, the abundance of species like herpetofauna, highlighting amphibians and reptiles such as lizards and snakes, is significant. Regarding avifauna, over 280 species are reported for the macro-region, with 110 being residents and the rest migratory.

The fauna includes geckos, field mice, rat snakes, rattlesnakes, hares, coyotes, badgers, squirrels, raccoons, foxes, and babisuri, along with the most representative, the Peninsular Desert Mule Deer. Roadrunners, hawks, larks, owls, and screech owls are also notable among the avian species.

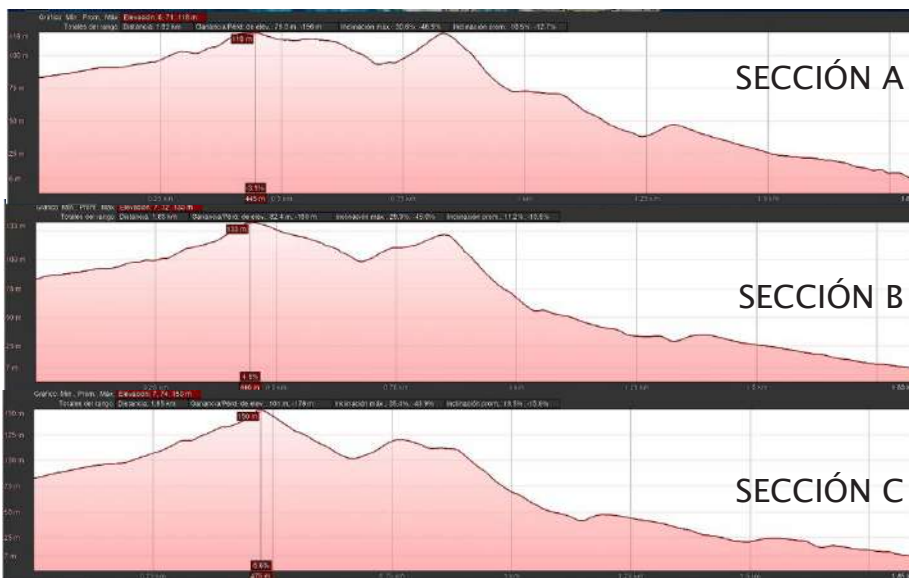


TOPOGRAFIA/ TOPOGRAPHY

La topografía del valle de Migriño es variada y está marcada por una serie de características distintivas.

- Ancho y Longitud: El valle de Migriño es una franja de terreno estrecha, con 300 metros de ancho y poco más de 10 kilómetros de longitud.
- Desembocadura y Costa: Se abre al llegar al mar, con una desembocadura de 2.5 kilómetros de ancho en la costa y se extiende tierra adentro por 2 kilómetros.
- Elevaciones Topográficas: Está rodeado por elevaciones topográficas, principalmente compuestas por rocas ígneas intrusivas, metamórficas y conglomerados.
- Geoformas: Las formas del terreno varían, con áreas redondeadas y de pendiente suave cerca de la costa, y elevaciones que oscilan entre 400 y 600 metros sobre el nivel del mar en las estribaciones de las sierras circundantes.
- Arroyos: La topografía también incluye la presencia ocasional de arroyos, que disectan las elevaciones.

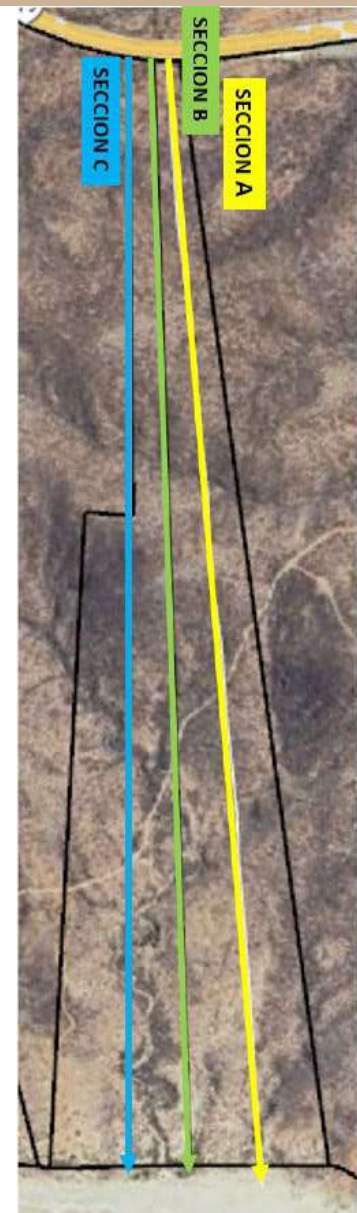
En resumen, la topografía del valle de Migriño es diversa, con una mezcla de áreas planas y elevaciones, así como la presencia de cuerpos de agua como arroyos y la desembocadura en el mar.



The topography of the Migriño Valley is varied and marked by a series of distinctive features.

- Width and Length: The Migriño Valley is a narrow strip of land, 300 meters wide and just over 10 kilometers long.
- Mouth and Coast: It opens up as it reaches the sea, with a mouth 2.5 kilometers wide on the coast and extending inland for 2 kilometers.
- Topographic Elevations: It is surrounded by topographic elevations, primarily composed of intrusive igneous rocks, metamorphic rocks, and conglomerates.
- Landforms: The terrain features vary, with rounded areas and gentle slopes near the coast, and elevations ranging from 400 to 600 meters above sea level in the foothills of the surrounding mountain ranges.
- Streams: The topography also includes the occasional presence of streams, which dissect the elevations.

In summary, the topography of the Migriño Valley is diverse, with a mix of flat areas and elevations, as well as the presence of water bodies such as streams and the mouth opening into the sea.



AGUA/ WATER RESOURCES

En el contexto del área de Migriño, la disponibilidad y gestión de los recursos hídricos son consideraciones cruciales.

- El área de Migriño está situada dentro de la Región Hidrológica RH 3 Suroeste de Baja California y forma parte de la Cuenca A, que desemboca en el Océano Pacífico. La región experimenta un régimen de lluvias en verano con niveles de precipitación generalmente bajos y escasez natural de agua. Ocasionalmente, este patrón puede ser interrumpido por la presencia de huracanes, lo que puede provocar un aumento de las precipitaciones y alterar la dinámica del flujo de agua.
- El escurrimiento superficial en la región tiende a ser intermitente, y el agua suele infiltrarse en la llanura costera. Sin embargo, hay una infraestructura limitada para gestionar el agua superficial, como estaciones hidrométricas o estructuras hidráulicas para el almacenamiento.
- Dadas las condiciones áridas y la escasez ocasional de agua, son esenciales prácticas de gestión sostenible del agua para garantizar la disponibilidad de agua para diversos usos, incluida la agricultura, el consumo doméstico y la preservación del ecosistema. Es importante monitorear cuidadosamente los recursos hídricos, implementar medidas de conservación y explorar fuentes alternativas de agua para satisfacer las necesidades de la población mientras se protege el medio ambiente.



In the context of the Migriño area, the availability and management of water resources are crucial considerations.

The Migriño area is situated within the Hydrological Region RH 3 Southwest Baja California and is part of Basin A, which drains into the Pacific Ocean. The region experiences a summer rainfall regime with generally low precipitation levels and natural water scarcity. Occasionally, this pattern can be disrupted by the presence of hurricanes, which may lead to increased rainfall and altered water flow dynamics.

Surface runoff in the region tends to be intermittent, and water often infiltrates into the coastal plain. However, there is limited infrastructure for managing surface water, such as hydrometric stations or hydraulic structures for storage.

Given the arid conditions and occasional scarcity of water, sustainable water management practices are essential for ensuring the availability of water for various uses, including agriculture, domestic consumption, and ecosystem preservation. It is important to monitor water resources carefully, implement conservation measures, and explore alternative water sources to meet the needs of the population while protecting the environment.

F

FORTALEZAS/ STRENGTHS

O
R
T
A
L
E
Z
A
S

- Ubicación en Los Cabos, un municipio en crecimiento del 14% anual, lo que lo convierte en un lugar excelente para inversiones.
- 440 m de frente de playa, un atractivo excelente que aumenta el valor del terreno.
- Localización junto al océano Pacífico, lo que lo convierte en una atracción turística con riqueza natural.
- Acceso viable desde la carretera transpeninsular Los Cabos - La Paz, facilitando la logística y conectividad.
- Actualmente no cuenta con construcciones aledañas, lo que proporciona mayor privacidad y libertad de diseño.
- Desniveles del terreno que permiten vistas espectaculares al océano y a la montaña, lo que aumenta su atractivo.

O

OPORTUNIDADES/ OPORTUNITIES

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

- Posibilidad de generar una propuesta de usos de suelo que se adapte mejor al proyecto.
- Oportunidad de generar lotificaciones y comercializarlas con hoteles o desarrollos.
- 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.

D

DEBILIDADES/ WEAKNESSES

E
B
I
L
I
D
A
D
E
S

- Falta de infraestructura en la zona, como drenaje, red hidráulica y energía eléctrica, lo que podría aumentar los costos de desarrollo y dificultar la atracción de inversionistas
- Carencia de transporte público que llegue a la zona, lo que podría limitar la accesibilidad y la comodidad para residentes y turistas
- Lejanía de la ciudad, lo que dificulta el transporte de materiales de construcción y aumenta los costos logísticos.
- Las playas no son adecuadas para el disfrute, ya que el océano Pacífico es mar abierto.

A

AMENAZAS/ THREATS

M
E
N
A
Z
A

- Variaciones en los precios del mercado inmobiliario que puedan afectar la rentabilidad de las inversiones.
- Que el plan de desarrollo sectorial no sea aprobado.
- Falta de actividades turística en la zona.
- Eventos naturales extremos como huracanes o terremotos que podrían causar daños a la propiedad y retrasar el desarrollo.

- Location in Los Cabos, a municipality experiencing annual growth of 14%, making it an excellent place for investments.
- 440 meters of beachfront, an outstanding feature that enhances the land value.
- Situated by the Pacific Ocean, making it a natural attraction for tourism.
- Viable access from the Transpeninsular Highway Los Cabos - La Paz, facilitating logistics and connectivity.
- Currently lacking adjacent constructions, providing greater privacy and design freedom.
- Terrain variations allowing for spectacular ocean and mountain views, further increasing its appeal.

- Possibility to generate a land use proposal that better suits the project.
- Opportunity to develop subdivisions and commercialize them with hotels or developments.
- Potential to create a master plan from scratch, providing the opportunity to design a unique and well-planned project.
- High demand in the tourist market of Los Cabos, increasing the potential for profitability.

- Lack of infrastructure in the area, such as drainage, water supply, and electricity, which could increase development costs and hinder investor attraction.
- Absence of public transportation reaching the area, potentially limiting accessibility and convenience for residents and tourists.
- Distance from the city, making transportation of construction materials difficult and increasing logistical costs.
- Beaches are not suitable for enjoyment, as the Pacific Ocean is open sea.

- Fluctuations in real estate market prices that may affect investment profitability.
- Non-approval of the sectorial development plan.
- Lack of tourist activities in the area.
- Extreme natural events such as hurricanes or earthquakes that could cause property damage and delay development.

OBJETIVOS/ OBJECTIVES

ESPECÍFICOS

- Identificar con mayor precisión las áreas susceptibles de desarrollo en congruencia con la planeación vigente y contribuir al desarrollo económico y social de la comunidad de Migriño y toda la zona, así como a la preservación de los ecosistemas y elementos paisajísticos.
- Realizar un estudio detallado del territorio para identificar áreas con potencial turístico y de desarrollo económico, teniendo en cuenta la normativa y planificación vigente.
- Fomentar la participación activa de la comunidad local y áreas circundantes en el proceso de identificación de áreas susceptibles de desarrollo y en la toma de decisiones sobre el futuro del turismo en la región.
- Implementar proyectos que vayan más allá del desarrollo turístico, como la mejora de infraestructuras básicas, la generación de empleo local y la promoción de actividades económicas complementarias al turismo.
- Fomentar un enfoque de diseño arquitectónico que integre el paisaje local y respete la identidad cultural, utilizando materiales y técnicas de construcción sostenibles y de alta calidad estética.
- 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.
- Establecer mecanismos de seguimiento y evaluación para medir el impacto del desarrollo turístico en la comunidad y el entorno natural, y realizar ajustes según sea necesario para garantizar la sostenibilidad a largo plazo.

SPECIFIC

- Identifying with greater precision the areas susceptible to development in line with current planning and contributing to the economic and social development of the Migriño community and the entire area, as well as the preservation of ecosystems and scenic elements.
- Conducting a detailed survey of the territory to pinpoint areas with tourism and economic development potential, while adhering to existing regulations and planning protocols.
- Encouraging active participation from the local community and surrounding areas in identifying development-ready areas and making decisions regarding the future of tourism in the region.
- Implementing projects that extend beyond tourism development, such as enhancing basic infrastructure, generating local employment, and promoting economic activities complementary to tourism.
- Cultivating an architectural design approach that integrates the local landscape and respects cultural identity, utilizing sustainable building materials and techniques of high aesthetic quality.
- Incorporating resilience criteria into the design and planning of tourism development, acknowledging the region's vulnerability to extreme weather events and the imperative of adapting to climate change.
- Establishing monitoring and evaluation mechanisms to gauge the impact of tourism development on the community and natural surroundings, and making necessary adjustments to ensure long-term sustainability.

ESTRATEGIAS/ STRATEGIES

- Utilización de tecnologías y técnicas constructivas que reduzcan los requisitos 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 generación 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.

ESTRATEGIAS AMBIENTALES/ ENVIROMENTAL STRATEGIES

- Utilization of technologies and construction techniques to reduce water and energy requirements, along with an architectural style that incorporates local elements to achieve a distinctive and authentic design of the region.
- Promotion of solar panel usage and efficient lighting systems, integrating them into the overall lighting design.
- Implementation of an internal solid waste management program in the development to minimize waste generation and produce compost to improve soils if necessary.
- In terms of water management, conducting comprehensive studies to assess the feasibility of providing potable water through one or more regional desalination plants.
 - - Developing a program aimed at protecting aquifers and promoting their recharge.
 - - Contributing to the comprehensive modernization of the area's potable water and sewage system.
 - - Promoting a water awareness program to encourage rational use of the resource, conducting water quality studies, and identifying other underground sources.
 - - Ensuring treatment and reuse of all generated water.



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. El objetivo es atraer a un segmento interesado en desarrollos exclusivos y respetuosos con el medio ambiente.
 - Es necesario 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.
 - Se recomienda respetar los cauces naturales, que además sirven como corredores biológicos y rutas turísticas atractivas dentro del complejo, además de ser las vías principales.
 - Preservar o restaurar la vegetación en las orillas de los arroyos y cursos de agua, integrándolos 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.
 - Basándose en estudios, contribuir a iniciativas dentro del plan de la Bahía que fomenten su riqueza y atractivo, así como regular los servicios turísticos.
 - 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.
- Implementing densities lower than permitted to minimize impacts on the landscape and construction footprints, especially in vulnerable areas. The goal is to attract a segment interested in exclusive and environmentally respectful developments.
 - - Conducting hydrological and topographical studies to accurately identify flood risk areas, considering sea level rise, storm surges, and precipitation.
 - - Advising to respect natural watercourses, which also serve as biological corridors and attractive tourist routes within the complex, in addition to being the main pathways.
 - - Preserving or restoring vegetation along streams and watercourses, integrating them into nature-based protection solutions.
 - - Enhancing groundwater recharge areas; once identified, ensuring that constructions do not occur in these zones.
 - - Undertaking reforestation actions and proper use of shrub areas.
 - - Based on studies, contributing to initiatives within the Bay's plan that enhance its richness and attractiveness, as well as regulating tourist services.
 - - Constructing infrastructure to consolidate trails for tourist excursions.
 - - Establishing a management plan for wetlands on the site, implementing measures to prevent degradation and achieve rehabilitation.
 - - Conducting comprehensive studies on ecosystem interdependence to promote conservation collaboratively with other landowners.

ESTRATEGIAS SOCIALES/ SOCIAL STRATEGIES

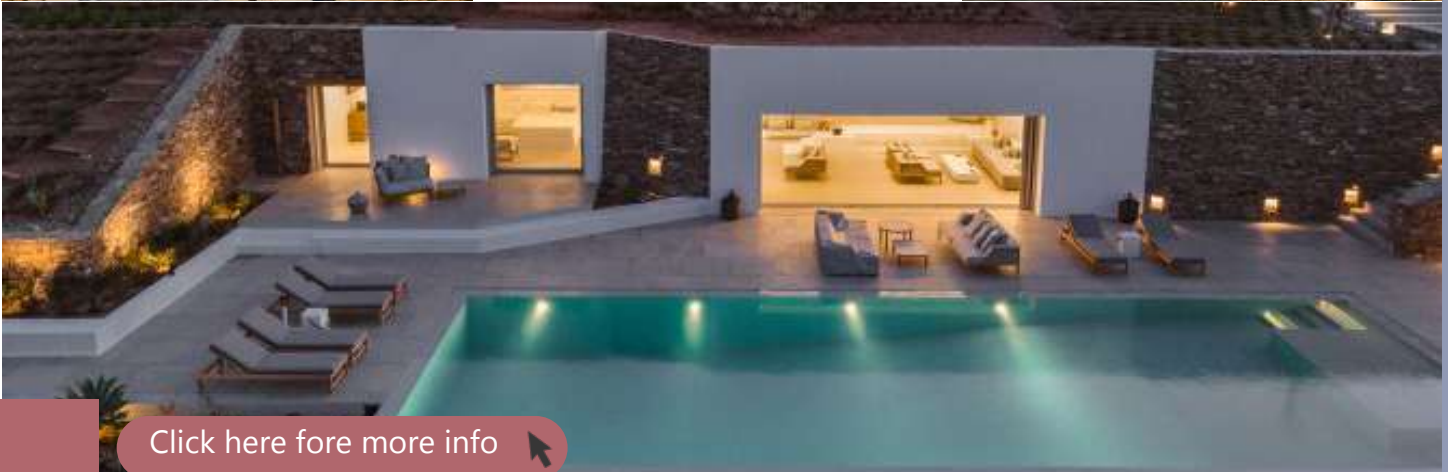
- Moderar los efectos del desarrollo turístico mediante la integración comunitaria responsable, generando un valor añadido significativo.
- Desarrollar espacios públicos de alta calidad tanto en la comunidad como en la playa, que fomenten la convivencia saludable de los residentes.
- Establecer condominios y áreas recreativas para promover un desarrollo integral y una mayor integración comunitaria.
- Contribuir al fortalecimiento de las instalaciones de equipamiento regional ubicadas en Migriño.
- Involucrar a la comunidad en todas las etapas del proyecto, desde su concepción hasta su operación. El objetivo es valorar el conocimiento y la mano de obra local, no solo como empleados, sino como colaboradores en armonía con el desarrollo, trabajando juntos para el bienestar de la comunidad y su entorno.
- Abordar simultáneamente 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 de la comunidad mediante programas sociales que promuevan el desarrollo personal y comunitario, así como la conexión con el entorno natural, fomentando un sentido de responsabilidad ambiental.
- Mitigating the effects of tourist development through responsible community integration, generating significant added value.
- Developing high-quality public spaces both in the community and on the beach, fostering healthy resident interaction.
- Establishing condominiums and recreational areas to promote comprehensive development and increased community integration.
- Contributing to the strengthening of regional facilities located in Migriño.
- Engaging the community in all stages of the project, from conception to operation. The goal is to value local knowledge and labor, not only as employees but as collaborators in harmony with development, working together for the well-being of the community and its surroundings.
- Addressing current and future deficits of the locality simultaneously, aligned with growth projections, as an integral part of the development process.
- Strengthening the social fabric and community identity through social programs that promote personal and community development, as well as connection with the natural environment, fostering a sense of environmental responsibility.

ESTRATEGIAS ECONOMICAS/ ECONOMIC STRATEGIES

- Establecer a Migriño como el centro de distribución para las actividades ecoturísticas y culturales de la región.
- Posicionar el destino dentro de la región para aumentar la actividad turística.
- Promover un desarrollo integral que permita la creación de productos turísticos complementarios.
- Contribuir a mejorar la imagen urbana del pueblo de Migriño y sus alrededores.
- Mejorar la infraestructura turística, incluyendo tanto el patrimonio histórico y cultural como el patrimonio natural (infraestructura para tours de naturaleza, senderos dentro y fuera del polígono, con el objetivo de ampliar la oferta de atractivos en la zona).
- Organizar programas de eventos anuales que aumenten la oferta turística de la zona.
- Mejorar la estructura vial interurbana.
- Establecer un servicio de transporte público de alta calidad con carril exclusivo, con el fin de reducir el uso del automóvil y mejorar la accesibilidad entre los principales nodos de desarrollo de la zona.
- Mejorar la conectividad marítima, aérea y terrestre de la zona para aumentar la accesibilidad y la seguridad vial para los visitantes, así como facilitar el transporte de bienes y mercancías.
- Positioning the destination within the region to increase tourism activity.
- Establishing Migriño as the distribution hub for ecotourism and cultural activities in the region.
- Promoting comprehensive development to create complementary tourism products.
- Contributing to improving the urban image of the town of Migriño and its surroundings.
- Enhancing tourism infrastructure, including both historical and cultural heritage, as well as natural heritage (nature tour infrastructure, trails within and outside the area, aiming to expand the range of attractions in the area).
- Organizing annual event programs to enhance the tourism offerings in the area.
- Improving interurban road infrastructure.
- Establishing a high-quality public transportation service with exclusive lanes to reduce car usage and enhance accessibility between the main development hubs in the area.
- Enhancing maritime, air, and land connectivity in the area to increase accessibility and road safety for visitors, as well as to facilitate the transportation of goods and merchandise.

REFERENCIAS DE DISEÑO/ DESIGN REFERENCES

HOUSES PAROS - GREECE by TSOLAKIS ARCHITECTS 2021



White Pebble Suites: Hotel in Milos



LA MER BY BATAILLE LIVING



[Click here for more info](#)



Solstice Cronulla Prince Street



Estilo Arquitectónico







VIALIDADES







MIGRIÑO

INFORMACIÓN DE PROYECTOS

INFORMACIÓN GENERAL:

Empresa u organización	PROYECT Taller de Diseño y Construcción, S. de R.L. de C.V.	
Proyecto	Desarrollo MIGRIÑO	
Fecha de preparación	Fecha de inicio	Fecha de fin
Ciente	30/01/2023	-
Patrocinador principal	PROYECT Taller de Diseño y Construcción, S. de R.L. de C.V.	
Líder del proyecto	Arq. Andrés Lladó Forzán	
Director del proyecto	Ing. Ricardo Reyes.	

Propósito y justificación del proyecto:

El propósito del proyecto, Mirgriño, es crear un desarrollo exclusivo en un predio ubicado en Los Cabos en la localidad de Migriño. Este proyecto estará compuesto por zonas residenciales y una variedad de amenidades diseñadas de manera que se fusionen con el entorno, tales como zonas comerciales, turístico hotelero, residencial, etc. El principal es ofrecer un ambiente tranquilo y exclusivo que se integre de manera orgánica con el entorno natural, maximizando la naturaleza del lugar

Descripción del proyecto y entregables

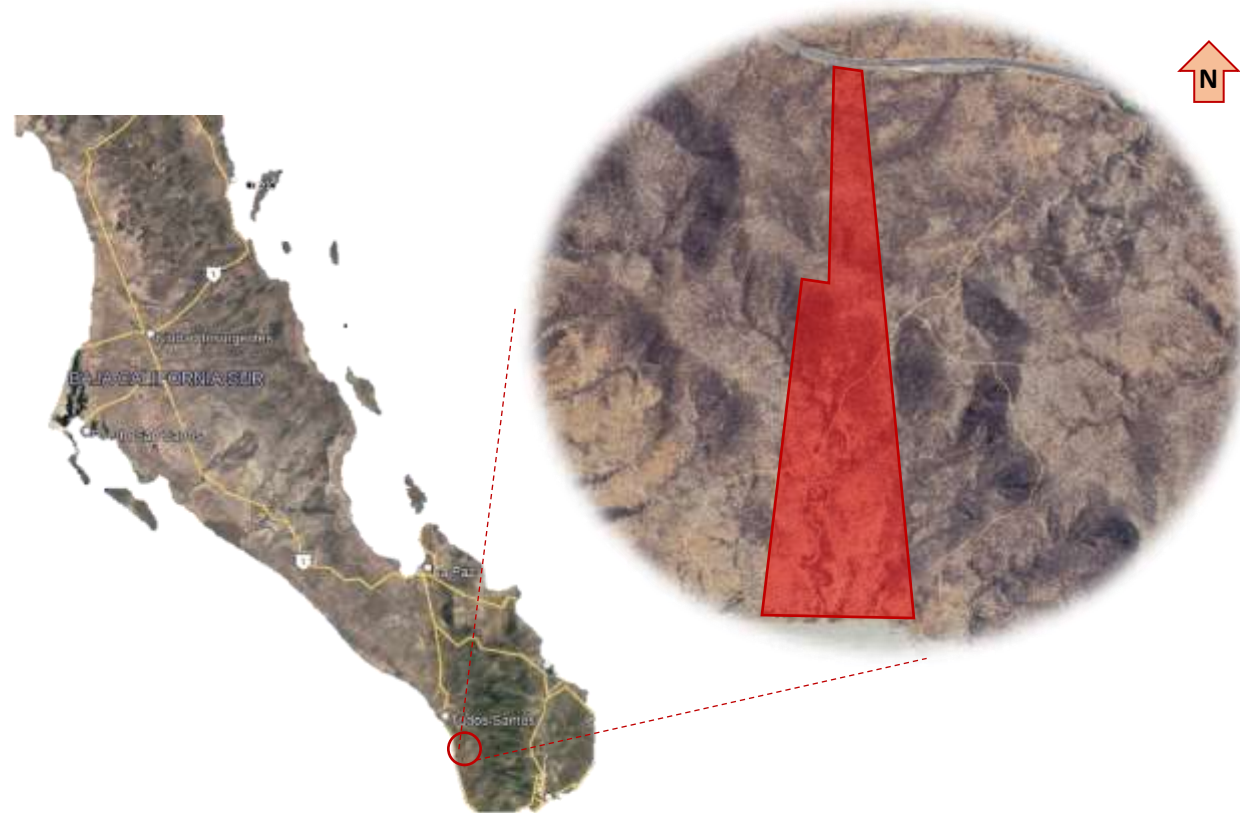
El proyecto consiste en llevar a cabo un estudio meticuloso del predio, con el fin de identificar las áreas óptimas para los distintos elementos que formarán parte del desarrollo. Se generará una zonificación detallada que servirá como guía para la elaboración del master plan, definiendo la distribución de espacios y elementos clave. Además, se realizarán ideas conceptuales y se proporcionarán imágenes de referencia para visualizar el diseño propuesto

INFORMACIÓN DE PROYECTOS

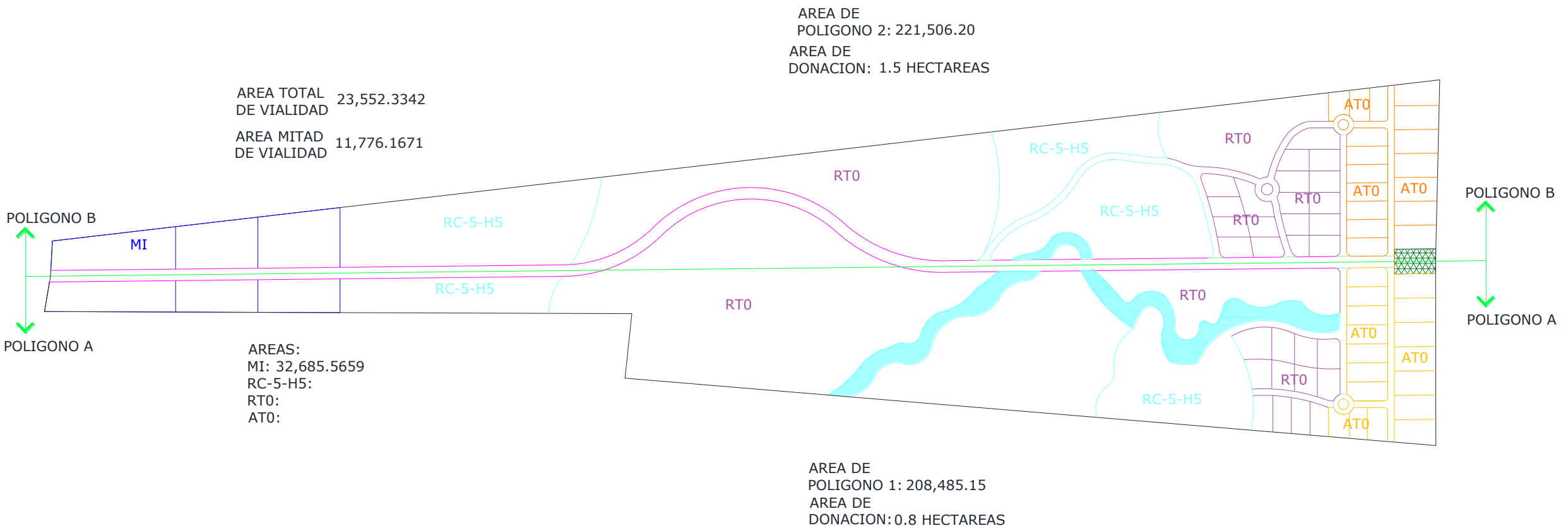
PROYECTO 01 – “MASTER PLAN MIGRIÑO”

INFORMACIÓN GENERAL:

- Predio ubicado en Cabo San Lucas, Baja California Sur. - <https://maps.app.goo.gl/BSKtLa4K8Uvuy9hT7>
- Superficie total del predio = **4,624.42 m²**



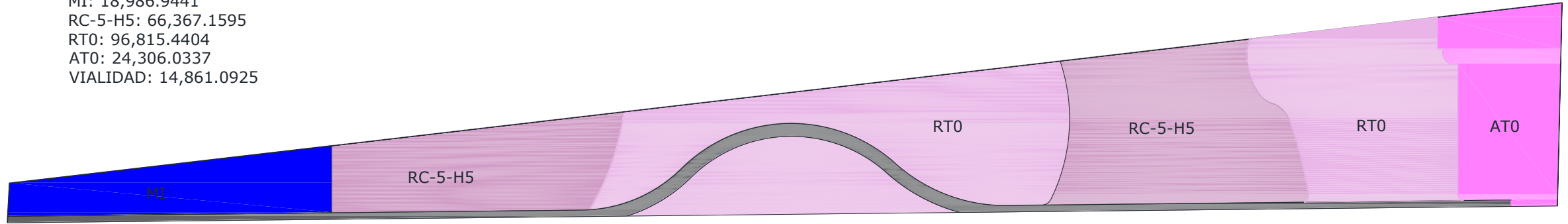
ZONIFICACION MIGRIÑO



ZONIFICACION MIGRIÑO

ZONIFICACION POLIGONO B
(derecha)
AREAS

MI: 18,986.9441
RC-5-H5: 66,367.1595
RT0: 96,815.4404
AT0: 24,306.0337
VIALIDAD: 14,861.0925



ZONIFICACION POLIGONO A
(izquierda)
AREAS

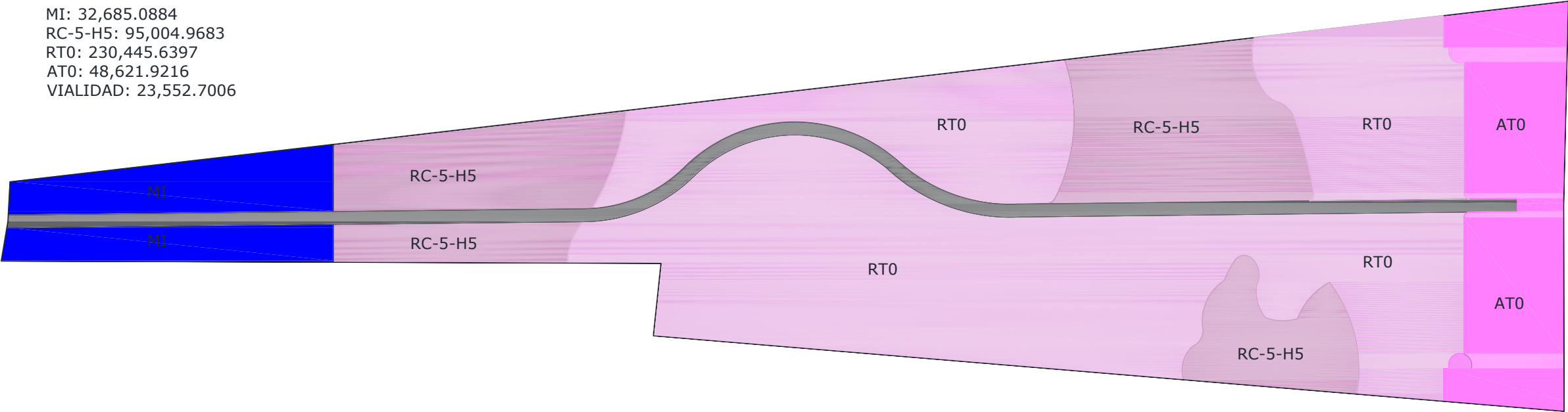
MI: 13,698.1443
RC-5-H5: 28,637.8088
RT0: 133,630.1994
AT0: 24,315.8878
VIALIDAD: 8,691.6081

ZONIFICACION MIGRIÑO

ZONIFICACION TOTAL

AREAS

- MI: 32,685.0884
- RC-5-H5: 95,004.9683
- RT0: 230,445.6397
- AT0: 48,621.9216
- VIALIDAD: 23,552.7006



REFERENCIAS DE DISEÑO

MI - MIXTO INTENSO



REFERENCIAS DE DISEÑO

RC5 - HABITACIONAL



REFERENCIAS DE DISEÑO

RT0 RESIDENCIAL TURÍSTICO



REFERENCIAS DE DISEÑO

AT0 TURÍSTICO HOTELERO



REFERENCIAS DE DISEÑO

VIALIDADES VEHICULARES



REFERENCIAS DE DISEÑO

VIALIDADES PEATONALES

