



Cardinal.®

URBAN INTELLIGENCE



Reporte: El Teso

Cliente:



“Proveemos datos valiosos e inteligencia de negocio para la inversión inmobiliaria.

Evitar el fraude y la desinformación es esencial, pero vamos más allá, ofrecemos una visión clara de cómo están evolucionando los pueblos y ciudades, y de cómo

tu propiedad se integra y aporta valor a ese entorno”.



Escriturado



Zonificación: H2



Precio M2
\$ 1,800 MXN



Conectividad
terrestre



Recolección basura



Factibilidad hídrica



Drenaje



Red eléctrica



Conectividad

En los Reportes Cardinal utilizamos un sistema de colores tipo semáforo para comunicar el estado de la información a simple vista.

Verde indica que todo está en orden y no se requiere ninguna acción o investigación adicional.

Amarillo señala que se recomienda obtener información adicional como medida preventiva.

Rojo advierte una condición que requiere atención y la evaluación de opciones alternativas.



En Baja California Sur, la zonificación y las regulaciones de uso de suelo se establecen a nivel municipal y difieren de las vigentes en Estados Unidos, Canadá y Europa.

Estas normas definen qué se puede construir y cómo puede utilizarse un terreno, y están estrechamente vinculadas con las protecciones ambientales y costeras.

Verificar con anticipación los derechos de uso de suelo es esencial para evitar problemas legales, retrasos y restricciones imprevistas.

Zonificación.

En Baja California Sur, la propiedad de la tierra puede estar sujeta a distintos regímenes legales, en especial el suelo ejidal, que es una forma de propiedad social regulada por la legislación federal.

Algunos predios no cuentan con titulación plena o escritura formal, y las operaciones pueden requerir la verificación de derechos de propiedad, la existencia de derechos de preferencia (derecho del tanto) o la conclusión de un proceso de regularización.

No confirmar previamente estas condiciones puede generar incertidumbre legal o retrasos, por lo que la verificación legal anticipada resulta indispensable.

Registro de la escritura de propiedad

La Paz, B.C.S.: Panorama urbano y económico



La Paz, BCS.

Población: Aproximadamente 300,000 habitantes.

Tráfico aeroportuario: Más de 7 millones de pasajeros al año son atendidos a través de los aeropuertos internacionales de la región — Manuel Márquez de León y San José del Cabo—, los cuales funcionan como puertas de entrada clave tanto para el turismo como para la inversión.

Turismo: Atrae a cientos de miles de visitantes cada año, impulsado por su reputación de entornos naturales prístinos y experiencias auténticas, de pequeña escala.

Crecimiento económico: Ha mostrado un aumento significativo en la actividad económica durante los últimos cinco años, particularmente en los sectores inmobiliario, de servicios y de turismo sostenible.

Mentalidad cultural y política: De orientación progresista y con una marcada conciencia ambiental. La comunidad prioriza:

- *Desarrollo controlado y respetuoso frente al crecimiento masivo acelerado.*
- *Preservación de la identidad local y del patrimonio cultural.*
- *Prácticas sostenibles y gestión responsable del medio ambiente.*

Mercado inmobiliario: Ha experimentado una evolución sostenida, consolidándose como un destino preferente para la inversión consciente, la calidad de vida y el turismo de bajo impacto.

El Teso, BCS: Panorama Urbano y Económico



El Teso, BCS.

Descripción general:

Zona elevada en ladera entre La Ventana y El Sargento, con vistas panorámicas al mar y a la Isla Cerralvo. En los últimos años se ha convertido en el área con mayor concentración de desarrollos residenciales de alto nivel y presencia internacional, caracterizada por lotes amplios, calles abiertas y acceso a servicios básicos.

Propósito y potencial:

El Teso es la zona dorada del corredor La Ventana–El Sargento. Su topografía lo hace ideal para viviendas emblemáticas, proyectos de hospitalidad boutique o comunidades regenerativas de largo plazo. La sensación de altura y amplitud lo distingue de las zonas de playa más saturadas.

➤ Visión cardinal:

Una comunidad de baja densidad, integrada al paisaje y orientada a la contemplación.

El Teso tiene el potencial de convertirse en el “distrito alto” del bienestar y la regeneración en el Golfo de California, incorporando arquitectura de tierra, energía solar y una estética desértica sofisticada.

Mercado inmobiliario:

Zona emergente en proceso de consolidación, vista como una oportunidad de inversión a mediano plazo. Atrae a desarrolladores locales, compradores de tierra con visión de futuro y jóvenes profesionales que buscan lotes panorámicos más accesibles.

La esencia de El Teso

El Teso, BCS.



El Teso Vivir en El Teso significa tener acceso a una amplia variedad de deportes y actividades al aire libre, entre ellos kitesurf y deportes de viento en La Ventana, senderismo y trail running en los cerros circundantes, ciclismo de montaña, caminatas por la playa, paddleboarding y recreación basada en la naturaleza durante todo el año. Todo esto se disfruta desde un entorno más privado y de carácter residencial. La comunidad está conformada principalmente por propietarios de departamentos y casas vacacionales, con una menor presencia de residentes locales. La vida social es más dispersa y la experiencia resulta más introspectiva. Vivir aquí implica estar físicamente cerca del pueblo, pero emocionalmente distante de la vida comunitaria cotidiana.

Geolocalizacion

24.067222, -109.995556

Propietario

MA***B***L*****

Tipo de Propiedad

Urban

Area

1,220 m2

Clave Catastral

1-04-015-3125Adeudo de
impuesto predial**\$3,500 MXN**

Area Construida

0 m2

Valor Catastral

\$600,000.00 MXNValor comercial promedio / m² El Teso**\$ 1,800.00 MXN**Precios de referencia de propiedades listadas en
MLS publico (Multiple Listing Service)

¿Qué es la Clave Catastral en México?

En México, cada terreno o propiedad cuenta con un código de identificación único llamado Clave Catastral.

Piénsalo como el número de identificación oficial de una propiedad. La Clave Catastral es asignada por el gobierno local y se utiliza para identificar con precisión dónde se ubica un predio, qué tipo de propiedad es y cómo está registrada en los registros públicos.

¿Para qué se utiliza?

La Clave Catastral se utiliza principalmente para:

- Cálculo y pago del impuesto predial
- Identificación de límites y superficie del predio
- Planeación urbana y zonificación
- Registros públicos y certeza jurídica
- Compra, venta o herencia de propiedades

Si eres propietario de un inmueble en México, este código es esencial para casi cualquier trámite oficial o legal relacionado con tu propiedad.

Valor catastral

En Baja California Sur, el valor catastral es el valor oficial que asigna el gobierno local a una propiedad con fines fiscales y administrativos.

No es el precio de mercado, ni necesariamente el valor por el cual se vendería el inmueble.

En su lugar, es un valor estandarizado que se utiliza principalmente para el cálculo del impuesto predial.

Tipología de uso de suelo

Zonificación

H2 Vivienda de Nivel Medio

El uso principal de la vivienda de nivel medio es el habitacional unifamiliar en su nivel básico y el habitacional multifamiliar en su nivel máximo, sin permitir la inclusión de áreas comerciales y/o de servicios.

Para la autorización de condominios de vivienda de nivel medio, deberá presentarse un reglamento interno, el cual deberá ser aprobado por la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad.

Lote Tipo

Zonificación primaria: Urbana

Uso de suelo: Habitacional unifamiliar (UNI) y habitacional plurifamiliar / multifamiliar (PLU)

Area Total

1,220 m²

Tendencias del Mercado Inmobiliario

Proyección 2025–2030

Se espera que se consolide como una zona de inversión inteligente, con alto potencial de retorno en el corto y mediano plazo. Su valor se incrementará conforme continúe la mejora en los accesos viales y en los servicios básicos.

Zona emergente con fuerte potencial de plusvalía; infraestructura formal limitada, pero con alta demanda de suelo debido a sus vistas y entorno tranquilo.

Plusvalía anual estimada del 15–20 %, manteniéndose aún por debajo de los precios de La Ventana y El Sargento.

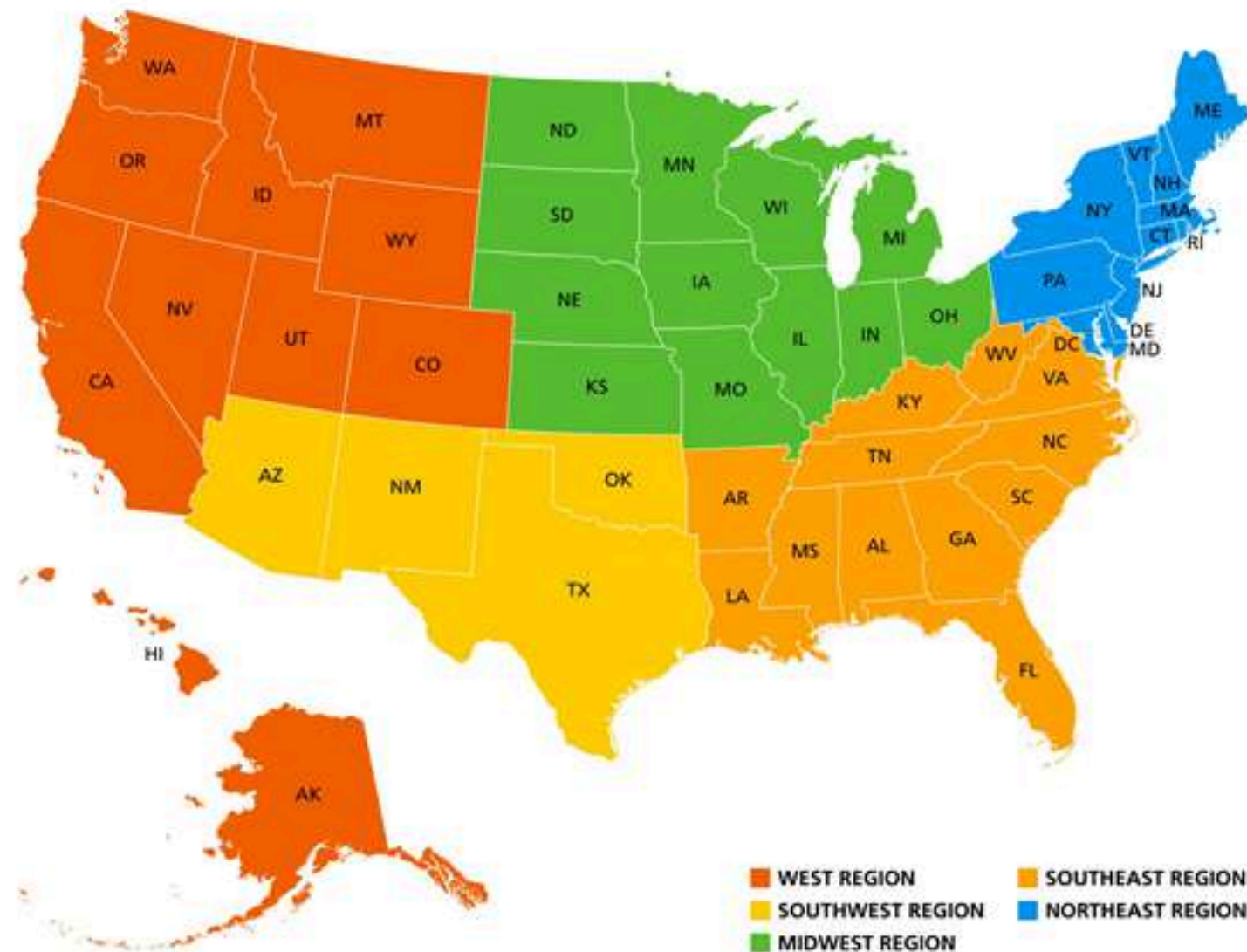
CONECTIVIDAD AEREA & TERRESTRE

Vuelos directos desde SJD hacia Estados Unidos

- Los Ángeles, CA (LAX) — 2h 40 min
- San Diego, CA (SAN) — 2h 50 min
- San Francisco, CA (SFO) — 3 h
- Phoenix, AZ (PHX) — 2h 30min
- Las Vegas, NV (LAS) — 2h 45 min
- Denver, CO (DEN) — 3h 05 min
- Houston, TX (IAH) — 3h 30
- Dallas/Fort Worth, TX (DFW) — 3h 45
- Chicago, IL (ORD) — 4h 30
- Nueva York / área Newark-NY (EWR / JFK) — 5h 30 min

Vuelos directos desde LAP hacia Estados Unidos

- Los Ángeles, CA (LAX) — 2h 36 min





Vuelos directos desde LAP hacia México
(destinos + tiempo estimado de vuelo)

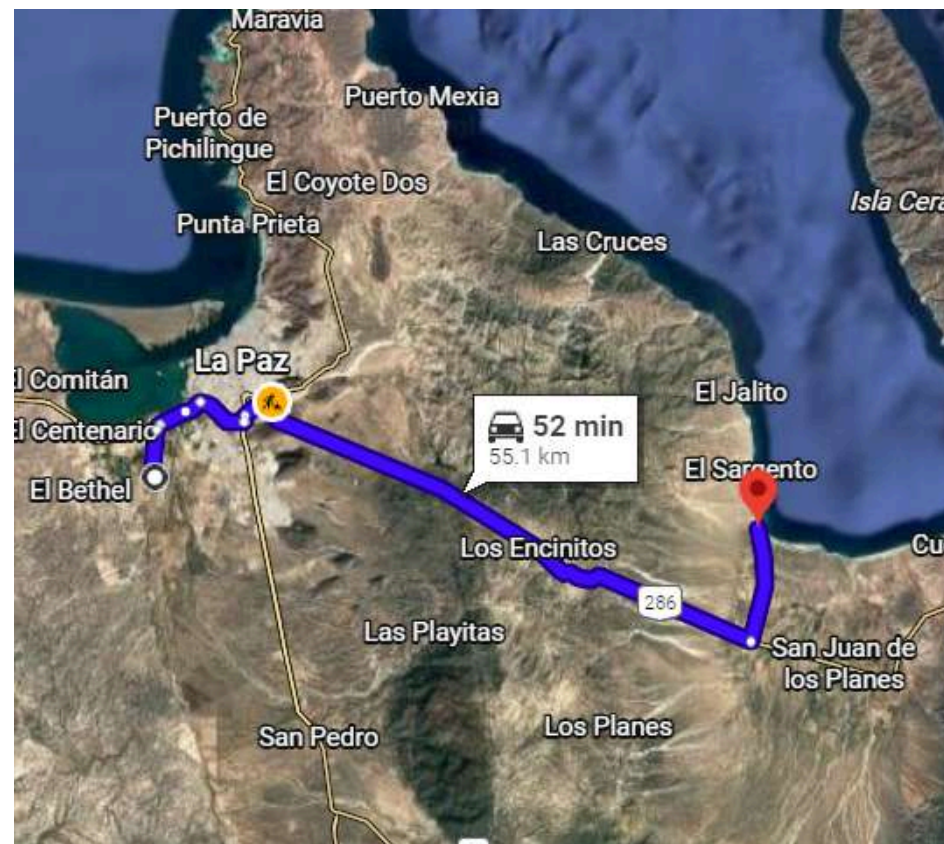
- Ciudad de México (MEX / NLU) — 2 h 18 min
- Guadalajara (GDL) — directo 1 h 35 min
- Tijuana (TIJ) — directo 1 h 59 min

Vuelos directos desde SJD hacia México
(destinos + tiempo estimado de vuelo)

- Ciudad de México (MEX / NLU) — 2 h 18 min
- Guadalajara (GDL) — directo 2 h 30
- Tijuana (TIJ) — directo 2 h 30
- Culiacán (CUL) — directo SJD 55 min.
- Monterrey (MTY) — directo 1 h 45 min

Conectividad terrestre clave

52 minutos al Aeropuerto Internacional
Manuel Márquez de León, La Paz



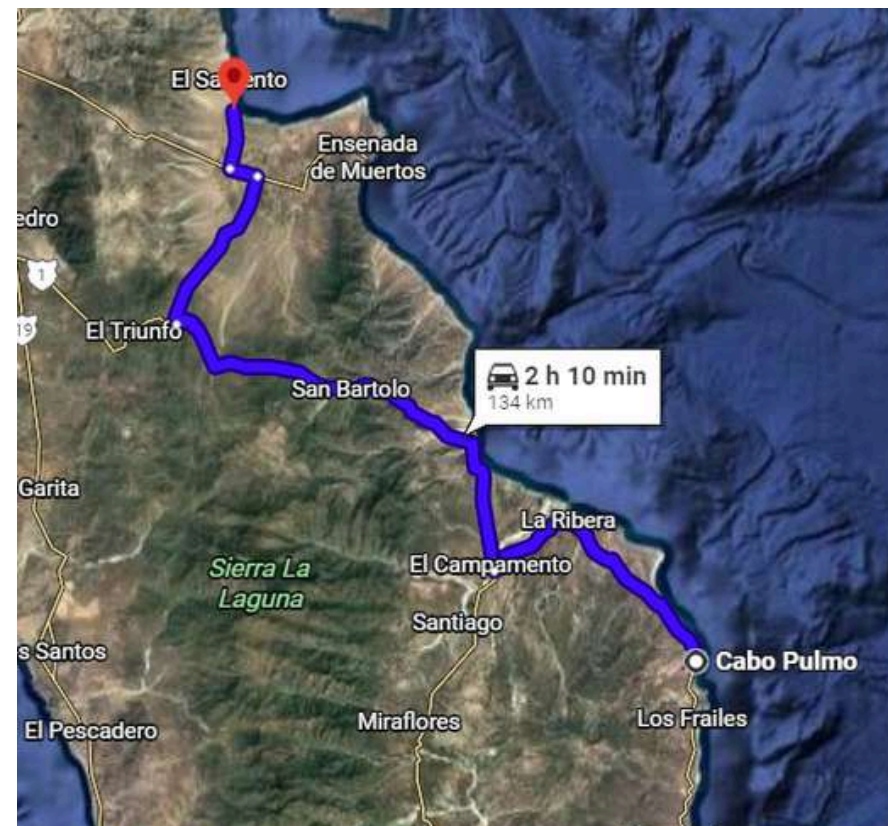
La Ventana está conectada mediante una carretera estatal directa, lo que garantiza el acceso a suministros, servicios y al aeropuerto, al tiempo que preserva su carácter natural.

2 h 8 min al Aeropuerto Internacional
de San José del Cabo

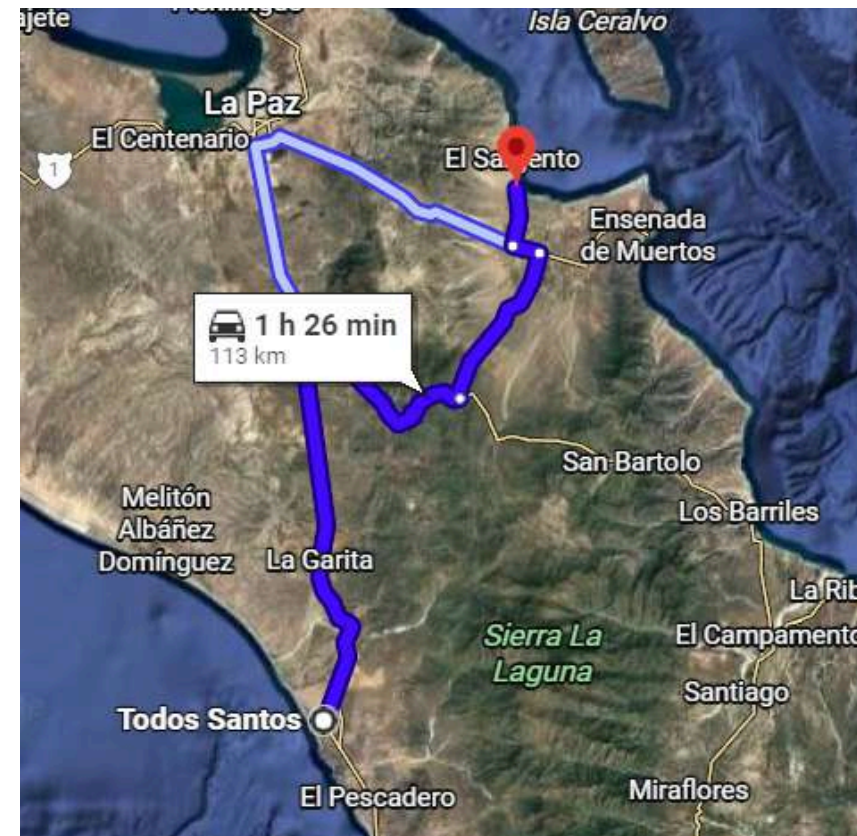


Conectividad terrestre clave

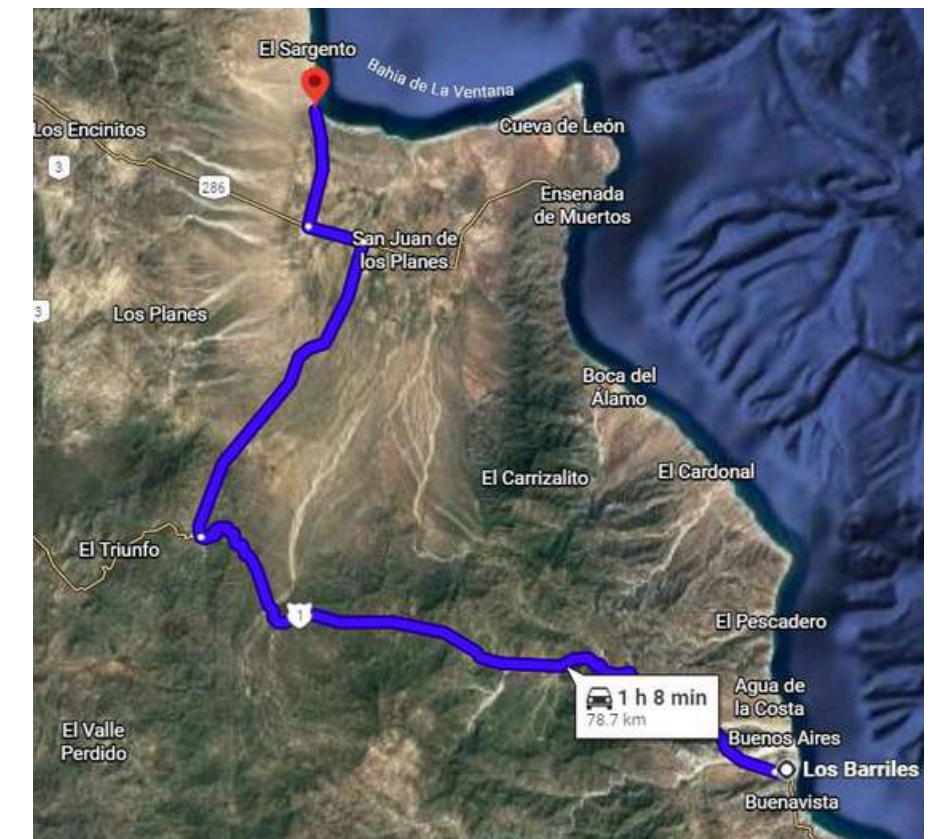
2 hr 10 min a Cabo Pulmo.




1 hr 26 min a Todos Santos.



1 hr 8 min a Los Barriles.



ATRIBUTO

Atributo	La Ventana	El Sargento	 EL TESO (área evaluada)	La Turquesa	Bahía de los Sueños	Zona Agua Caliente	El Jalito
Naturaleza pristina	7	7	8	10	9	8	10
Exclusividad	5	4	6	7	9	3	8
Autenticidad local	6	9	4	2	3	7	2
Infraestructura	3	2	3	1	6	1	1
Vida nocturna / Entretenimiento	6	5	4	1	1	1	1
Privacidad	5	6	7	9	10	8	10
Comunidad Boutique	7	6	4	2	5	3	2
Services (medical, shopping, logistics)	5	6	6	1	2	1	1
Gastronomía / arte / wellness	7	5	4	1	3	1	1
Regenerative potential	7	8	6	9	8	10	10

Naturaleza Virgen – 8

EL TESO ofrece un entorno natural sólidamente conservado, con alta integridad paisajística y mínima alteración visual. Esto respalda un posicionamiento premium centrado en la calidad ambiental, al tiempo que mantiene un nivel de accesibilidad suficiente para permitir un desarrollo viable y operaciones sostenibles a largo plazo.

Exclusividad – 6

La zona refleja una exclusividad emergente más que un estatus de lujo plenamente consolidado. Esto sugiere una oportunidad en etapa temprana, donde los inversionistas pueden entrar antes de una inflación significativa de precios y participar activamente en la definición de la identidad a largo plazo y la percepción de mercado del área.

Autenticidad Local – 4

La identidad cultural y tradicional está presente, pero aún no se encuentra profundamente arraigada en el ecosistema actual. Los proyectos que busquen enfatizar la autenticidad deberán integrar de manera intencional el carácter regional en la arquitectura, la programación y el branding, en lugar de depender de un entorno cultural ya consolidado.

Infraestructura – 3

La infraestructura sigue siendo limitada. Los caminos, los servicios básicos y las redes de servicios pueden requerir capital adicional y una planeación estratégica. Si bien esto incrementa la complejidad del desarrollo, también protege al territorio de una sobreurbanización acelerada y de densidades especulativas.

**Vida Nocturna /
Entretenimiento – 4**

La oferta de entretenimiento es moderada y no constituye un rasgo distintivo del área. EL TESO está mejor posicionado para desarrollos orientados al estilo de vida y la naturaleza, más que para conceptos de alto flujo o centrados en la vida nocturna.

Privacidad – 7

Los niveles de privacidad son altos, lo que hace que la zona sea muy adecuada para desarrollos residenciales de baja densidad o conceptos de hospitalidad boutique. Esto respalda un posicionamiento orientado a compradores y huéspedes que buscan discreción, tranquilidad y separación espacial.

**Comunidad
Boutique – 4**

Una comunidad boutique claramente definida aún se encuentra en proceso de desarrollo. Esto representa una oportunidad para que proyectos ancla establezcan estándares, cohesión e identidad a largo plazo dentro de la zona.

**Servicios (Medico,
Comercio Minorista,
Logisticos) – 6**

Existe un acceso funcional a servicios esenciales, lo que reduce el riesgo operativo en comparación con territorios más remotos. Aunque no se trata de infraestructura a nivel urbano, el ecosistema logístico es suficiente para respaldar la construcción y las operaciones continuas.

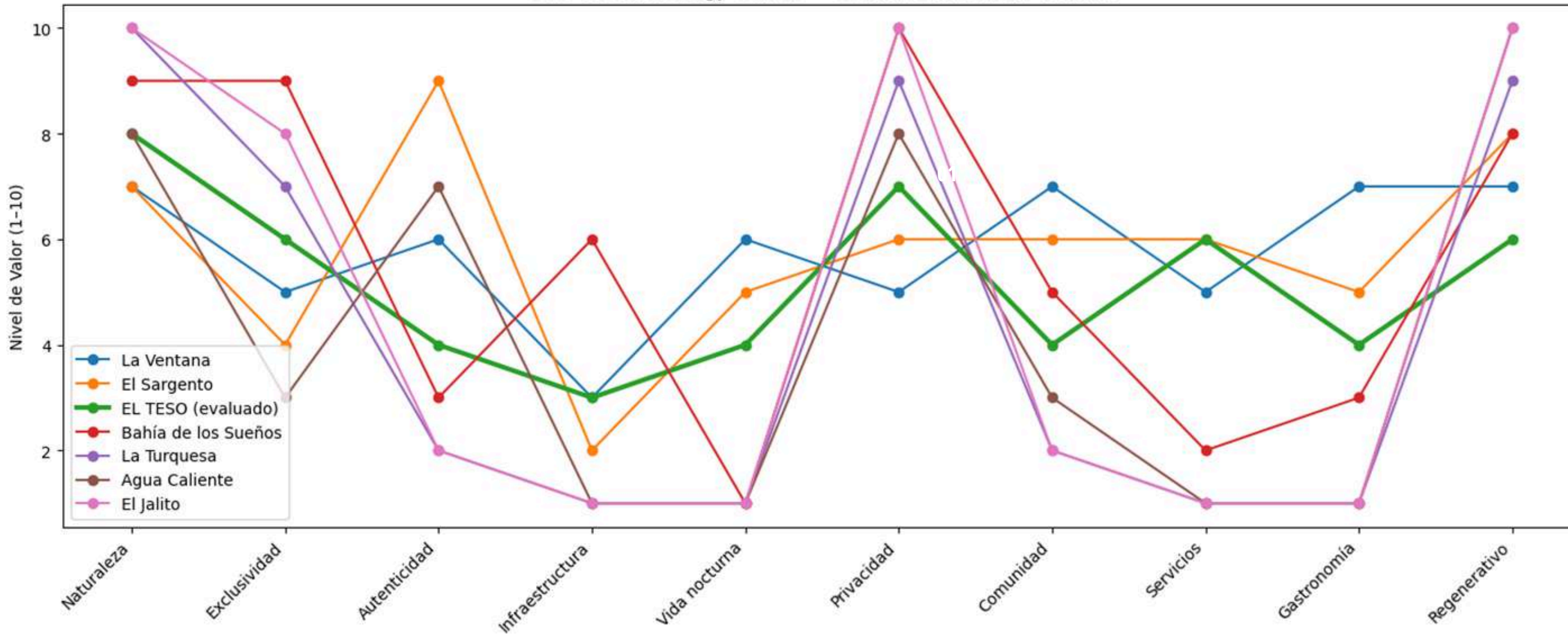
**Gastronomia / Arte /
Wellness – 4**

La zona aún no cuenta con una escena culinaria o cultural consolidada. Los proyectos de carácter experiencial o enfocados en estilo de vida deberán integrar estos componentes de manera interna, en lugar de depender de un ecosistema externo ya maduro.

**Potencial
Regenerativo – 6**

Existe un potencial de valorización significativo a largo plazo si el desarrollo se ejecuta con disciplina y cumplimiento normativo. La apreciación dependerá de la calidad del concepto y del respeto al territorio, más que de una expansión especulativa.

Blue Ocean Strategy Canvas — Sistema Bahía de La Ventana



Zone	Total Score
La Ventana	58
El Sargento	58
➔ El Teso	52
Bahía de los Sueños	56
El Jalito	46
La Turquesa	43
Zona Agua Caliente	43

**Lienzo
Estratégico
Blue Ocean**

En la región de La Ventana, la mayoría de las zonas compiten en torno a:

- Energía social y vida nocturna (La Ventana)
- Identidad local auténtica (El Sargento)
- Exclusividad ultra remota (El Jalito, Agua Caliente)
- Lujo de alto nivel en comunidades cerradas (Bahía de los Sueños)
- Aislamiento pristino (La Turquesa)

Esto da lugar a un panorama competitivo fragmentado, sin un líder claro en el segmento de reclusión refinada con buena conectividad.

Contexto de Mercado

Diferenciadores sólidos

- Alto valor natural (8/10)
- Alta privacidad (7/10)
- Buena accesibilidad y servicios (6/10)
- Potencial regenerativo significativo (6/10)
- Exclusividad moderada (6/10)

EL TESO Curva Estrategica

- Vida nocturna / entretenimiento
- Alta densidad comunitaria
- Sobrecomercialización del desarrollo
- Infraestructura pesada

Intencionalmente bajo

Movimiento de Océano Azul (Elimina – Reduce – Incrementa – Crea)

Eliminata

- Competencia en vida nocturna y entretenimiento
- Posicionamiento de mercado masivo

Reduce

- Densidad
- Ruido comercial

Incrementa

- Coherencia arquitectónica
- Restauración del paisaje
- El silencio como activo premium
- Custodia del territorio a largo plazo

Crea

- Una microcomunidad curada
- Una narrativa de vida desértica regenerativa
- Posicionamiento de “reclusión conectada”
- Una cultura de propiedad tipo club

Posicionamiento estratégico

EL TESO = El borde silencioso de La Ventana

- No ultra remoto.
- No socialmente saturado.
- No orientado a resorts.

Un refugio refinado para compradores capitalizados de 40 a 60 años que buscan:

- Privacidad sin aislamiento
- Naturaleza sin inconvenientes
- Comunidad sin ruido

Posicionamiento estratégico

EL TESO no vende lotes.

Vende silencio estratégico + custodia del territorio con visión de futuro.

Ese es el espacio incontestado.

Insight central

Cardinal Inf. Estrategica

POSICIONAMIENTO
ESTRATÉGICO Blue Ocean

CONDICIONES CLIMATICAS

GGEOGRAFÍA - RELIEVE

Zona elevada entre La Ventana y El Sargento, compuesta por colinas áridas con pendiente hacia el mar.

Ausencia de dunas costeras directas, pero con exposición a vientos cruzados y escurrimientos naturales.

Suelos rocosos con buena estabilidad para cimentaciones.

VIENTO - CLIMA

Recibe el mismo régimen de vientos del norte, aunque con menor intensidad directa debido a la elevación.

Es ideal para la ventilación cruzada natural, aunque se recomienda orientar aberturas más pequeñas hacia el noroeste para evitar turbulencias.

MAREAS - EROSIÓN

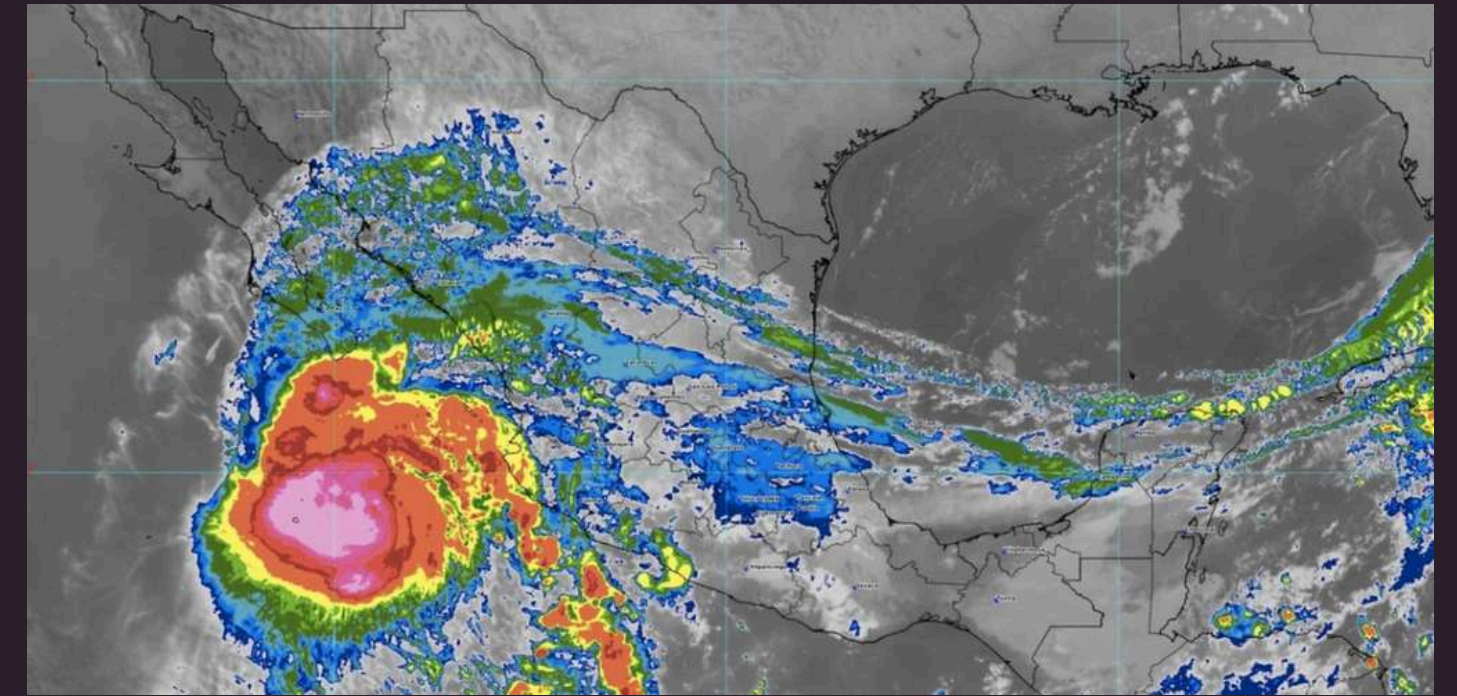
No existe impacto directo de las mareas; sin embargo, los escurrimientos pueden provocar erosión en las laderas sin vegetación.

Es necesario implementar manejo de pendientes y control de aguas pluviales.

HURACANES - TORMENTAS

Riesgo medio; al tratarse de una zona elevada, presenta menor vulnerabilidad a inundaciones.

El riesgo principal son las ráfagas de viento y las lluvias torrenciales, que pueden dañar los caminos de terracería



El Sargento se ubica en la región sur de Baja California Sur, la cual está influenciada por la temporada de huracanes del Pacífico, que ocurre principalmente entre junio y noviembre, con mayor actividad en agosto y septiembre.

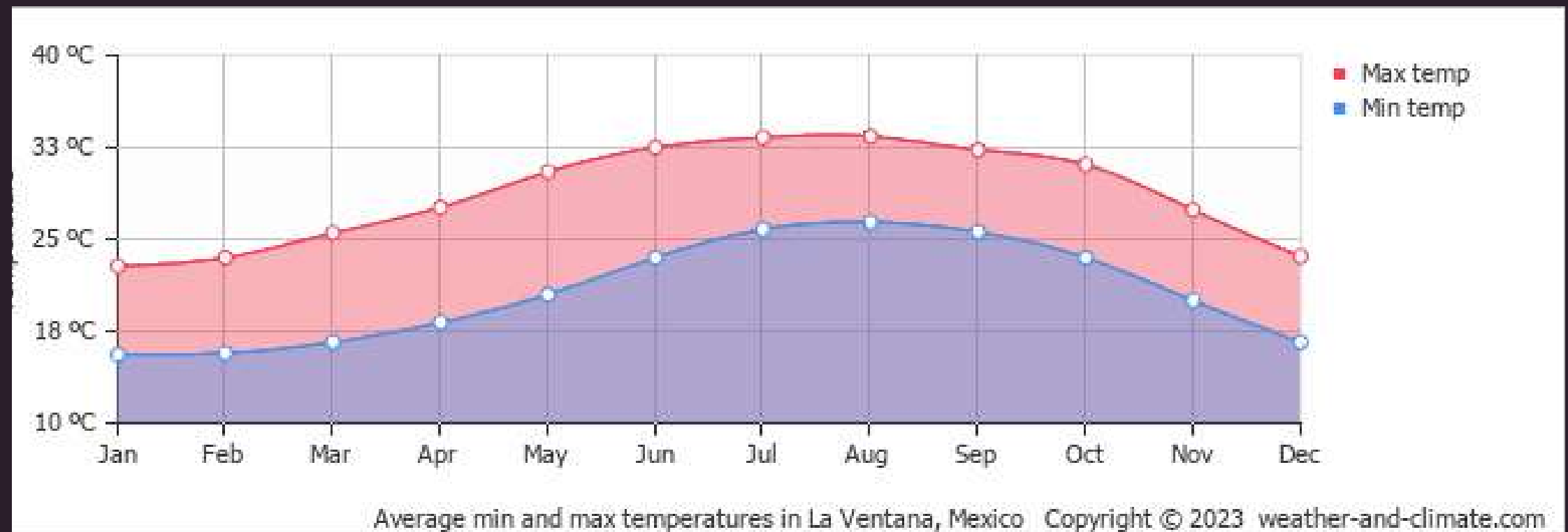
Aunque los impactos directos de huracanes no son frecuentes, sistemas cercanos pueden generar lluvias intensas, escurrimientos superficiales y ráfagas de viento fuertes que pueden afectar los caminos de acceso, la infraestructura y los servicios básicos.

Dada la topografía naturalmente inclinada del área y su proximidad al mar, es fundamental que cualquier proyecto residencial o turístico incorpore principios de diseño resiliente: estructuras adecuadamente reforzadas, manejo eficiente de aguas pluviales, plataformas de construcción elevadas, sistemas eléctricos protegidos y planes operativos de contingencia.

Una lectura informada del territorio y una arquitectura adaptada al clima permiten mitigar riesgos, proteger los activos y garantizar la continuidad residencial y operativa, sin comprometer la experiencia del lugar.

CONDICIONES MARINAS Y MAREAS

- Mareas moderadas
- Régimen típico: semidiurno (generalmente 2 mareas altas y 2 mareas bajas por día; puede variar diariamente).
- Rango local aproximado: en una semana típica, se observan alturas de marea aproximadamente entre ~ -0.31 m y ~ 1.24 m..



- Confort invernal: noches frescas y temperaturas diurnas agradables (ene-mar), ideales para estancias de larga duración.
- Temporada de viento (estilo de vida): destino reconocido internacionalmente para kitesurf y windsurf; la temporada general va de mediados de octubre a abril/mayo, con las condiciones más constantes entre noviembre y marzo y promedios típicos en los meses pico de 15–25 nudos.
- Temporada de lluvias: aumento de la humedad y las precipitaciones durante el verano, con mayor probabilidad de eventos meteorológicos intensos hacia finales del verano (se recomienda planificar el mantenimiento exterior).

Month	Min Temp (°C)	Max Temp (°C)	Lluvia (mm)	Viento (calidad)	Nota sobre el viento
Ene	14.6°C	22.4°C	9	Alto	Nortes + vientos térmicos frecuentes
Feb	14.6°C	23.4°C	8	Alto	buen viento, ocasionalmente rachas
Mar	15.6°C	25.9°C	1	Alto	Uno de los meses mas consistentes
Abr	17.2°C	28.1°C	0	Alto	Fuerte, empieza a variar hacia final del mes
May	19.3°C	30.7°C	0	Medio	Mes transicion, menos dias, menos consistente
Jun	22.7°C	32.4°C	4	Bajo	Tempts mas calientes, mas viento irregular
Jul	25.2°C	33.0°C	38	Bajo	Verano humedo, viento y tormentas variables
Ago	25.7°C	32.9°C	64	Bajo	Periodo lluvioso; menos viento confiable
Sep	24.8°C	31.4°C	96	Bajo	Periodo pico lluvioso, atención a sists
Oct	22.3°	30.2°C	20	Medio	Lluvia baja, viento emppieza a regresar hacia nov
Nov	19.0°C	26.7°C	14	Alto	Inicia temp; consistencia regresa
Dec	15.5°C	22.8°C	12	Alto	Temp alta totalmete establecida

Desde una mirada Cardinal, esta curva climática cuenta una historia muy clara:

Tu verdadera temporada premium va de noviembre a abril, cuando el viento fuerte y confiable, la baja precipitación y los días templados (22–28 °C) crean un equilibrio casi perfecto entre desempeño y confort.

Mayo se convierte en una oportunidad selectiva de temporada intermedia: menos afluencia, viento aún funcional, ideal para residencias creativas o narrativas de viaje más pausadas.

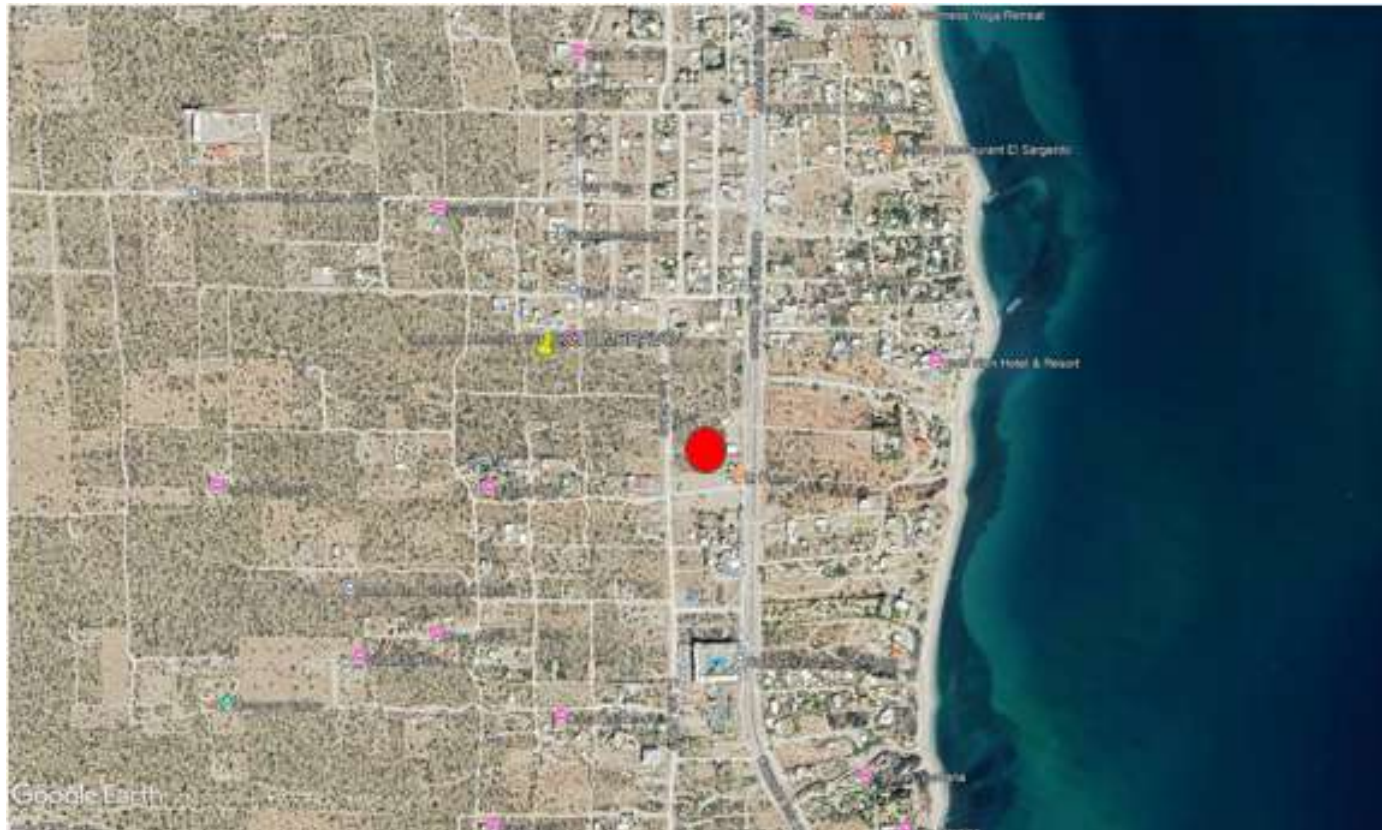
De junio a septiembre no hay una debilidad, sino un giro estratégico: el calor, la humedad y la volatilidad tropical desplazan la propuesta hacia la privacidad, la sombra arquitectónica, el paisajismo regenerativo y una vida introspectiva de larga estancia, más que hacia la actividad impulsada por el viento.

Octubre marca la reactivación.

La idea clave es esta: EL TESO es estacionalmente asimétrico: es energía y movimiento en invierno; y silencio y profundidad en verano.

Estacionalidad y
ritmo

REGULACIONES & SERVICIOS



Análisis del Lote

Características físicas del lote

- Terreno con una pendiente natural suave y continua, lo que facilita el drenaje y permite un desarrollo escalonado.
- Ligera elevación sobre el nivel de la calle, lo que mejora la privacidad visual respecto al espacio público.
- Lote limpio, sin construcciones existentes y sin necesidad de demolición.
- Ubicado dentro del tejido urbano de El Sargento, con proximidad real a servicios esenciales y a la vida cotidiana del poblado.
- Áreas de pendiente constante, adecuadas para la conformación de plataformas de construcción controladas y terrazas.



➤ **Implicación:** Permite una arquitectura escalonada y de bajo impacto que se adapta al terreno. Es ideal para un lenguaje de diseño minimalista propio de Baja / East Cape, donde el proyecto se apoya en la topografía en lugar de imponerse sobre ella.

Análisis del Lote



Propiedad

- Clave catastral: C.C. 1-04-015-3125
- Superficie exacta: 1,228.020 m²
- Ubicación: Ejido El Sargento y su anexo La Ventana, Municipio de La Paz, Baja California Sur
- Acceso: Calle Isla Natividad (colindancia poniente)

Colindancias:

- Norte: C.C. 1-04-015-1556 y 1-04-015-1535
- Este: C.C. 1-04-015-3124
- Sur: C.C. 1-04-015-1730

Aclaración clave: Se trata de un lote urbano / semiurbano.

Accesibilidad y Operación

- Acceso único y claro a través de la calle Isla Natividad.

No se trata de un lote de paso ni de una propiedad con múltiples frentes, lo que permite:

- Acceso controlado
- Un desarrollo discreto
- Fuerte gestión de la privacidad

Para El Teso, esto representa una ventaja, no una limitación.

Forma y Geometría del Lote

- IPolígono irregular pero compacto.

Frente aproximado:

- Norte: ~42.65 m
- Sur: ~39.21 m
- Profundidad variable.
- Sin “picos” ni fragmentaciones que lo hagan inviable

Geometría adecuada para:

- Una residencia unifamiliar de alto nivel
- Un dúplex / triplex bien resuelto
- Un proyecto de condominio muy pequeño (si la zonificación lo permite)

Con base en las curvas de nivel del levantamiento topográfico

PLANO DE CURVAS DE NIVEL — PREDIO 31

Pendiente clara pero moderada, que corre de manera continua de norte a sur.

Sin taludes extremos ni cortes abruptos.

Las curvas de nivel se encuentran relativamente espaciadas entre sí, lo que indica una pendiente manejable.

Topografía ideal para:

- Plataformas de construcción escalonadas
- Terrazas
- Volúmenes que sigan el terreno natural

Importante:

En un lote de 1,228 m², los movimientos de tierra deben mantenerse al mínimo. Lo que mejor funciona aquí es:

- Arquitectura adaptativa
- Sin grandes plataformas planas

Contexto ambiental:

Colinas áridas con vegetación arbustiva dispersa y sin ecosistemas costeros directos.
Área de riesgo ecológico relativamente bajo, pero con pendientes y potencial de erosión

Implicaciones para la MIA (manifiesto de impacto ambiental)

Posible exención o presentación de un informe preventivo si el proyecto se ubica en un área previamente perturbada o ya designada para uso habitacional.

Si el predio cuenta con vegetación natural o se abre un nuevo camino de acceso, podría requerirse una MIA-Particular.

La topografía implica que los estudios deberán incluir un plan de manejo de escurrimientos y control de la erosión

Recomendaciones

Utilizar terrazas naturales y muros de piedra seca.

Minimizar los cortes de terreno y mantener la cobertura vegetal.

Justificar la recuperación del paisaje visual como parte integral del diseño.

Implicaciones para el Estudio de Impacto Ambiental de El Teso

Contexto regulatorio general:

Toda obra o proyecto que pueda generar impactos sobre el suelo, la vegetación, cuerpos de agua, dunas, fauna o el paisaje en Baja California Sur requiere autorización ambiental conforme a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental

Autoridad competente:

SEMARNAT (federal) cuando el proyecto se ubica en zona costera, en un ecosistema desértico protegido o implica cambio de uso de suelo en terrenos forestales o con vegetación natural.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales de BCS (SMA/BCS) o el Municipio de La Paz, cuando se trata de obras de menor escala sin impacto costero directo.

Tipo de procedimientos:

MIA–Particular: para proyectos con impactos localizados (vivienda, hotel boutique, glamping, caminos de acceso)

MIA–Regional: para desarrollos de mayor escala (fraccionamientos, proyectos hoteleros o turísticos mayores a 10 ha, o con múltiples etapas)

Implicaciones para el Estudio de Impacto Ambiental de El Teso

Marco general: Cómo se regula el desarrollo

En México y particularmente en Baja California Sur el principio rector es que los desarrollos urbanos, turísticos e inmobiliarios de gran escala deben someterse a una evaluación ambiental previa antes de poder llevarse a cabo.

SEMARNAT:

Secretaría de **M**edio **A**mbiente y **R**ecursos **N**aturales

SEMARNAT es la principal autoridad ambiental a nivel federal.
Cómo interviene en la práctica:

- Revisa y aprueba o rechaza las Manifestaciones de Impacto Ambiental (MIA).
- Establece criterios ambientales para proyectos turísticos, urbanos, de infraestructura y energéticos.
- Supervisa el Ordenamiento Ecológico del Territorio.



Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)

Rol en el control del desarrollo:

- Restringe o prohíbe el desarrollo dentro de áreas naturales protegidas.
- Establece planes de manejo.
- Permite únicamente actividades compatibles con el medio ambiente (por ejemplo, ecoturismo, investigación y usos tradicionales).

Baja California Sur es particularmente sensible porque grandes porciones de su territorio tienen un alto valor ecológico, incluso cuando aparentan estar no desarrolladas



Cardinal Inf. Estrategica

*Principales dependencias
ambientales federales que
operan en Baja California Sur*



Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)

PROFEPA es la autoridad encargada de la aplicación y vigilancia de la normativa ambiental.

Entre sus funciones se incluyen:

- Inspecciones en sitio
- Suspensión y clausura de proyectos
- Imposición de multas y sanciones
- Atención a denuncias ciudadanas

PROFEPA normalmente interviene después de que ocurre un incumplimiento o un daño ambiental, más que durante las etapas de planeación.



Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)

En un estado árido como Baja California Sur, la gestión del agua es un eje central.

Regula:

- Permisos de extracción de aguas subterráneas
- Pozos y descargas de agua
- Sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Protección de acuíferos y restricciones al uso del agua

Muchos desarrollos se retrasan o se detienen debido a la insuficiente disponibilidad de agua, incluso cuando ya cuentan con permisos de uso de suelo.



Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT)

Controla la franja costera (20 metros tierra adentro a partir de la línea de marea alta).

Entre sus responsabilidades se incluyen:

- Otorgar concesiones de uso en la zona costera
- Proteger el acceso público a las playas
- Regular la infraestructura costera

Acceso a servicios

Servicios esenciales que garantizan la calidad de vida en la comunidad



Servicios municipales: consideraciones clave en El Teso

Agua Municipal:

Existe infraestructura y programas gubernamentales para el suministro de agua potable, pero el servicio puede ser limitado o intermitente, y muchos residentes dependen de cisternas y camiones repartidores de agua.

El servicio de agua potable se proporciona a través de una planta desalinizadora en las zonas más cercanas a la carretera.

Drenaje:

La zona se encuentra en un proceso de mejora (con nuevos proyectos de drenaje sanitario en El Sargento / La Ventana), pero aún existe un uso generalizado de fosas sépticas. En el caso específico de El Teso, la suposición más realista por ahora es considerarse fuera de la red municipal de alcantarillado.

Electricidad (CFE):

Sí, en la mayoría de las zonas con predios titulados existe una red eléctrica disponible y en expansión.

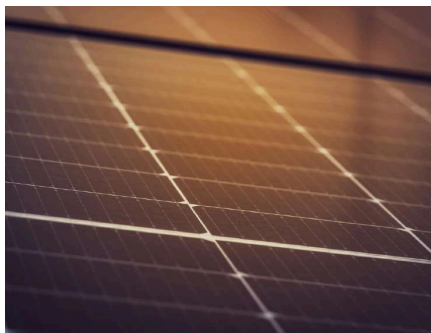
Históricamente se han presentado apagones; el estándar en la región es combinar el servicio de la CFE con paneles solares y sistemas de baterías de respaldo.

Gestión de residuos y basura:

Recolección de basura intermitente; existe servicio municipal de recolección, con esfuerzos recientes para fortalecerlo.

Al mismo tiempo, persiste un reto en la gestión de residuos que la comunidad está trabajando por atender mediante iniciativas locales como No Más Basura (No More Trash).

Factibilidad de servicios



Factibilidad hídrica / permisos de agua: consideraciones clave

Requisito obligatorio:

La obtención de la factibilidad de agua es ahora un requisito obligatorio para poder obtener permisos de construcción en el centro de La Paz.


Entidades rectoras:

El proceso es gestionado por el municipio **(OOMSAPAS)**, que emite la opinión final de factibilidad con base en un análisis técnico del organismo operador local del agua **(SAPA)** y en una evaluación de la capacidad de conexión de la red.

Desafío central:

Los permisos están condicionados a la disponibilidad física comprobada de agua en la red municipal en la ubicación del proyecto.

Soluciones ante la disponibilidad limitada:

Si la conexión inmediata no es posible, el municipio ofrece mecanismos compensatorios para hacer viables los proyectos: 

Compra de volúmenes de agua:

Compra de volúmenes de agua: adquisición de “millares de agua” (un volumen anual equivalente calculado para el proyecto).

Transferencia de derechos de concesión:

El desarrollador transfiere al proyecto sus propios derechos de agua existentes.

Inversión en infraestructura:

Una aportación económica a proyectos municipales de infraestructura hidráulica (por ejemplo, ampliación de la red y mejoras en la distribución).

Implicación estratégica:

Este marco va más allá de ser un simple obstáculo. Representa un modelo de desarrollo responsable que alinea el crecimiento con los límites ambientales reales del territorio, garantizando la sostenibilidad a largo plazo.



ESPECS. — CONSTRUCCION

Resumen de especificaciones de construcción

Concepto	Valor
Frente Minimo	NA
COS	0.5
CUS	1.0
CAS	0.1
Altura Maxima	8 m
Losa Plana (ml)	NA
Frente Rstriccion	5 m
Patio Restriccion	2 m

**Data provided in context*

**COS – Coeficiente de Ocupación del Suelo
(Cobertura del lote)****¿Qué es el COS?**

El COS indica qué porcentaje del terreno puede ser ocupado por construcciones a nivel de suelo.
Controla la huella de la edificación, no la superficie total construida.

COS

**CUS – Coeficiente de Utilización del Suelo
(Relación de Área de Construcción – FAR)****¿Qué es el CUS?**

El CUS define la cantidad total de construcción permitida en un lote, sumando todos los niveles.
Esto determina la densidad y el volumen de la edificación.

CUS

**CAS – Coeficiente de Área Libre
(Área libre requerida)****¿Qué es el CAS?**

El CAS indica qué porcentaje del terreno debe permanecer sin construir y mantenerse como espacio abierto.
Esto incluye jardines, patios, patios interiores o terreno natural.

CAS

¿Quién define COS,
CUS, y CAS en Baja
California Sur?

Estas normas son establecidas por:

- Gobiernos municipales (La Paz, Los Cabos, etc.)
- A través de Planes oficiales de Desarrollo Urbano)
- Aprobadas por los ayuntamientos y publicadas en la normativa correspondiente.

Varían según la zona, lo que significa que:

- Areas residenciales
- Zonas turísticas
- Corredores comerciales
- Areas rurales o de conservación

Cada zona tiene sus propios valores de COS, CUS y CAS.

Porque estos coeficientes te dicen:

- Que puedes y que no puedes construir
- Si un proyecto es financieramente viable
- Si futuras expansiones son posibles
- Si una propiedad se ajusta al uso que se pretende (vivienda, renta, hotel, uso mixto)

Son verificados por:

- Arquitectos
- Ingenieros
- Oficina de planeación Municipal
- Notarios durante la debida diligencia

¿Por qué deberían los
compradores extranjeros
prestar atención a esto?

Calculadora de equivalencias de uso de suelo

Superficie máxima permitida

610 m²

Es la superficie máxima permitida para la construcción.

Construcción Total Permitida

1,220 m²

Es la construcción total permitida.

Área Total de Absorción (verde)

122 m²

Es el área requerida de absorción o área verde.



Esta información proporciona los parámetros clave de uso de suelo para el proyecto de construcción.

Costos de Construcción

De alta gama / de lujo

Stepped design with 360° terraces.

Costo estimado

Costo llave en mano:
\$20,000–\$30,000
MXN/m².

Incluye

construcción estructural completa + acabados básicos

Gama media / alta gama

Moderate terraces, retaining walls, and good views.

Costo estimado

Costo llave en mano
\$12,500–\$18,500
MXN/m².

Incluye

construcción estructural completa + acabados básicos

Gama baja

Traditional construction, basic finishes, no special work.

Costo estimado

Costo llave en mano
\$9,000–\$11,500
MXN/m².

Incluye

construcción estructural completa + acabados básicos

Los valores están basados en costos promedio de construcción en La Paz y Los Cabos (2023–2025), ajustados por condiciones costeras, salinidad y logística.

Notas Generales:

Las zonas costeras generalmente requieren entre un 10% y 25% adicional en mantenimiento y materiales. Estos rangos reflejan diferencias entre proyectos autoconstruidos, desarrollos boutique y diseños arquitectónicos de autor.

La tasa promedio anual de inflación en el sector de la construcción en BCS es de alrededor del 4% (según CMIC/INEGI).

Los permisos, la zonificación y la planeación están cambiando activamente.

Un proyecto que hoy cumple técnicamente puede enfrentar nuevas restricciones a mitad del proceso si no está alineado con la lógica de zonificación a largo plazo.

La energía y la infraestructura son cuellos de botella reales (electricidad, agua, vialidades). Están llegando nuevas inversiones, pero la mayoría de los proyectos aún necesitan resolver los servicios de manera privada o semi-privada.

La construcción está impulsada por la demanda y es resiliente, pero los desarrolladores deben gestionar el riesgo por sí mismos en lugar de depender de la infraestructura pública.

La construcción es menos sobre “construir una casa” y más sobre construir viabilidad.

El diseño importa, pero la infraestructura define la factibilidad.

Agua:

Si tu proyecto no resuelve claramente el abastecimiento de agua (derechos de pozo, almacenamiento, transporte en pipas, tratamiento, reutilización), se detendrá o fracasará.

Electricidad:

Las extensiones de la red suelen ser limitadas. Muchos proyectos requieren mejoras en transformadores, conexiones por etapas o sistemas solares híbridos.

Acceso y logística:

Caminos de terracería + cadenas de suministro largas = mayores costos, retrasos y desgaste de materiales.

En estas zonas, la logística puede añadir entre un 15% y 30% al costo real de construcción.

¿Qué es diferente fuera de los centros urbanos?

Arquitectura Recomendada para El Teso La Paz, BCS

Recomendación Arquitectónica

Arquitectura escalonada o en terrazas, siguiendo la pendiente natural del terreno.

Lenguaje minimalista con líneas horizontales marcadas para preservar el horizonte abierto.

Ideal para casas de observación o estudios de artistas, maximizando la luz, el silencio y las vistas de larga distancia.

Materiales sugeridos: concreto, acero Corten, madera rústica, estuco arenoso y muros de contención de piedra en seco.

Diseños que integran miradores naturales, patios hundidos y azoteas habitables.

Paleta de colores: grises pálidos, marrones desérticos, beige tostado y tonos naturales de óxido.



➤ *Arquitectura minimalista desértica: materiales naturales, terrazas amplias y techos planos.*



Estilo predominante y sugerido

Como subzona en desarrollo, el estilo está en transición: predominan los diseños panorámicos que aprovechan la elevación del terreno para captar vistas al océano y al entorno natural.

Estilo de lujo discreto: bajo volumen, materiales nobles, acabados minimalistas y una fuerte integración con jardines / vida interior-exterior total.

En este tipo de ubicación, el diseño con vistas de “360°” se vuelve especialmente valioso, con grandes terrazas y líneas arquitectónicas horizontales que dialogan con el horizonte.

Implicaciones para tu proyecto

Aprovechar que El Teso cuenta con pendiente/elevación: diseñar volúmenes escalonados, plataformas para terrazas y alberca, y vistas dominantes.

El estilo puede combinar formas minimalistas tipo “contenedor” (cubos, prismas) con materiales de textura natural: piedra, madera envejecida y concreto aparente.

Es importante diseñar la ruta de acceso, escaleras o rampas, y considerar cimentaciones adaptadas a la pendiente y a la estabilidad estructural.

En términos de posicionamiento de inversión: presentar El Teso como una zona emergente premium con vistas dominantes, lo que fortalece la imagen de marca.

Architecture for El Teso La Paz, BCS

Principios de diseño bioclimático

Ventilación como principio

Priorizar la ventilación cruzada para maximizar el flujo de aire natural y reducir la necesidad de enfriamiento mecánico.



Alturas Generosas

Permitir una mejor circulación del aire y mayor confort térmico mediante una mayor altura en los espacios.



Epacios Sombreados

Incorporar accesos, patios interiores, terrazas cubiertas o crear espacios sombreados.



Orientación Optima

Minimizar la exposición directa al sol para reducir el calor y optimizar la luz natural.



Al incorporar principios de diseño bioclimático, el proyecto puede crear ambientes confortables y eficientes en el uso de la energía, que responden a la realidad climática del área y reducen el impacto ambiental.

Neutro, colores naturales

Colores neutros, terrosos o arenosos (evitar tonos estridentes)



Fachadas

Fachadas con ritmo y textura: arcos, marcos, retranqueos o juegos de sombra



Luz calida

Iluminación cálida, discreta y funcional



Vegetacion nativa

Vegetación nativa en azoteas, patios y balcones



**Estética
integrada**

Mercado

Nacional

Principalmente de Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Querétaro, en busca de una mejor calidad de vida o una segunda vivienda.

Internacional

La mayoría proviene de Estados Unidos (California, Texas, Arizona) y en menor medida de Canadá y Europa. Muchos buscan un lugar para retirarse o vivir de manera parcial (snowbirds).

Atractivo

Atrae a desarrolladores locales, compradores de terrenos con visión a futuro y profesionales jóvenes que buscan terrenos panorámicos más accesibles.

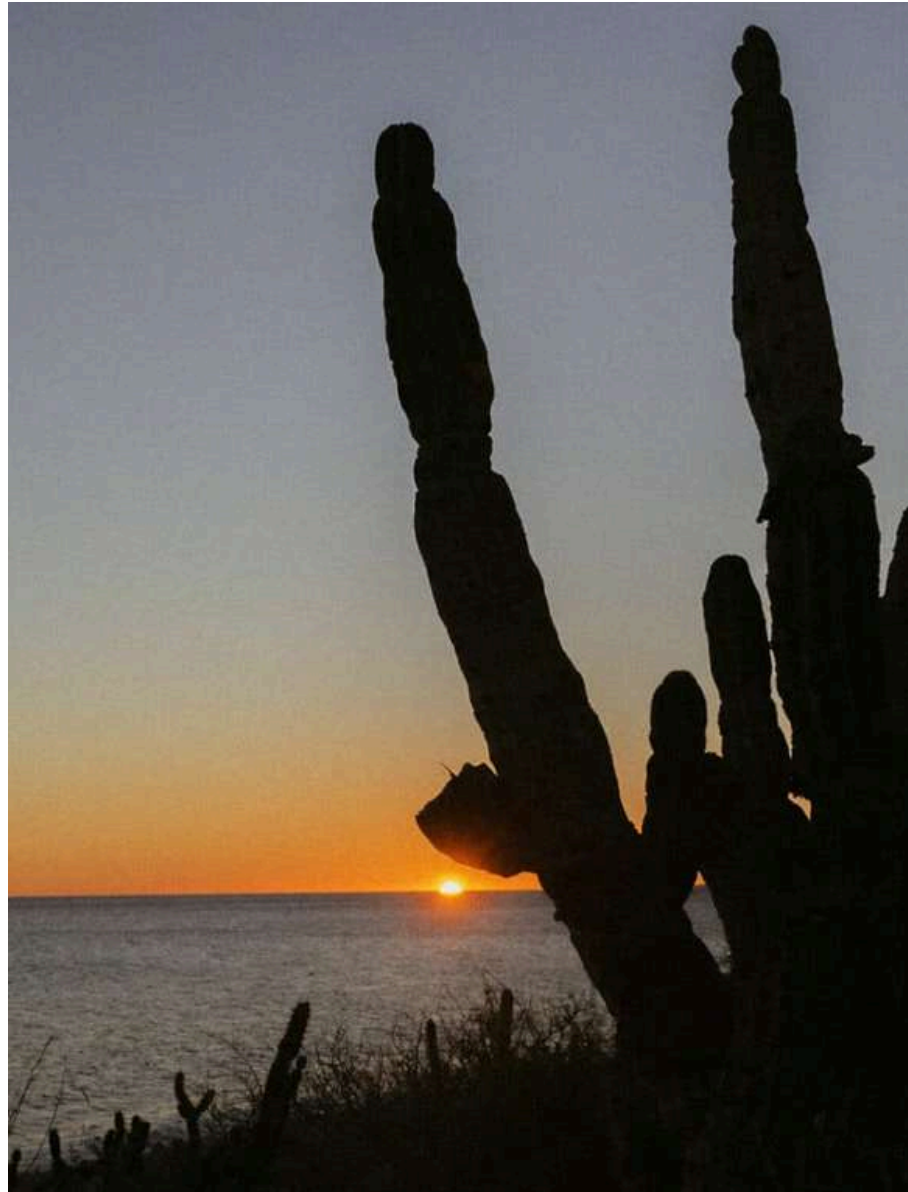
Estilo de vida

Residentes más solitarios o introspectivos que valoran la privacidad y la naturaleza sin renunciar a la conexión visual con el mar.

➔ **Comunidad internacional consolidada, compuesta por residentes extranjeros (principalmente de Estados Unidos, Canadá y el norte de Europa) y un número creciente de mexicanos vinculados a los deportes acuáticos, el turismo activo y el bienestar.**

Why live in El Teso?

El Teso, BCS.



***El Teso**, ubicado entre La Ventana y El Sargento, representa la próxima frontera de desarrollo equilibrado. Con una posición elevada y panorámica, ofrece vistas ininterrumpidas del Mar de Cortés y acceso directo a las actividades y servicios de ambas comunidades.*

Vivir en El Teso significa habitar el punto de transición: entre el estilo de vida activo de La Ventana y el ritmo tranquilo de El Sargento. Es la opción ideal para quienes buscan invertir temprano en una zona en crecimiento, con una apreciación de valor garantizada y cercanía a la nueva infraestructura de servicios planificada para la región. Su topografía permite una arquitectura de bajo impacto y diseños sostenibles que se integran de manera armónica con el paisaje.

Palabras clave: oportunidad, vistas, sostenibilidad, ubicación estratégica, valor futuro.

No adivinamos. Leemos el territorio. Escuchamos su historia. Observamos sus dinámicas. Cardinal no es una herramienta superficial ni una tendencia tecnológica. Es la síntesis de años de estudio, trabajo de campo, observación sensible y análisis riguroso de las fuerzas que moldean Baja California Sur.

Entendemos el territorio como un sistema vivo: social, económico, ecológico y urbano. Sabemos que una propiedad no es solo una coordenada o un precio por metro cuadrado —es un punto de encuentro entre decisiones, memorias, riesgos y oportunidades. Lo que ofrecemos es claridad en un entorno complejo. Y lo hacemos con respeto, con inteligencia territorial y con una visión de largo plazo.

**Cardinal es más que datos: es perspectiva.
Es una brújula. Es criterio. Es sentido de lugar.**

CARDINAL® Inteligencia Urbana

Manifiesto Cardinal

¿Alguna otra
pregunta?

assistance@cardinal.com

 **Cardinal**[®]
URBAN INTELLIGENCE