

# **LAS BRISAS**

## **RESIDENCIAL**

Donde el espacio sí existe.

# BIENVENIDO A RESIDENCIAL LAS BRISAS



LAS BRISAS  
RESIDENCIAL

*Lotes urbanizados exclusivos en Mexicali con el espacio que mereces.*

¿Te imaginas vivir en un lugar donde el espacio no sea un lujo, sino la base de tu estilo de vida?

En **Las Brisas**, eso es exactamente lo que te ofrecemos: **lotes residenciales de gran tamaño** en una ubicación privilegiada de Mexicali, Baja California.

Ubicado en la **Colonia Abasolo**, este nuevo desarrollo residencial está diseñado para quienes buscan más: más metros cuadrados, más libertad, más tranquilidad y más valor a futuro.

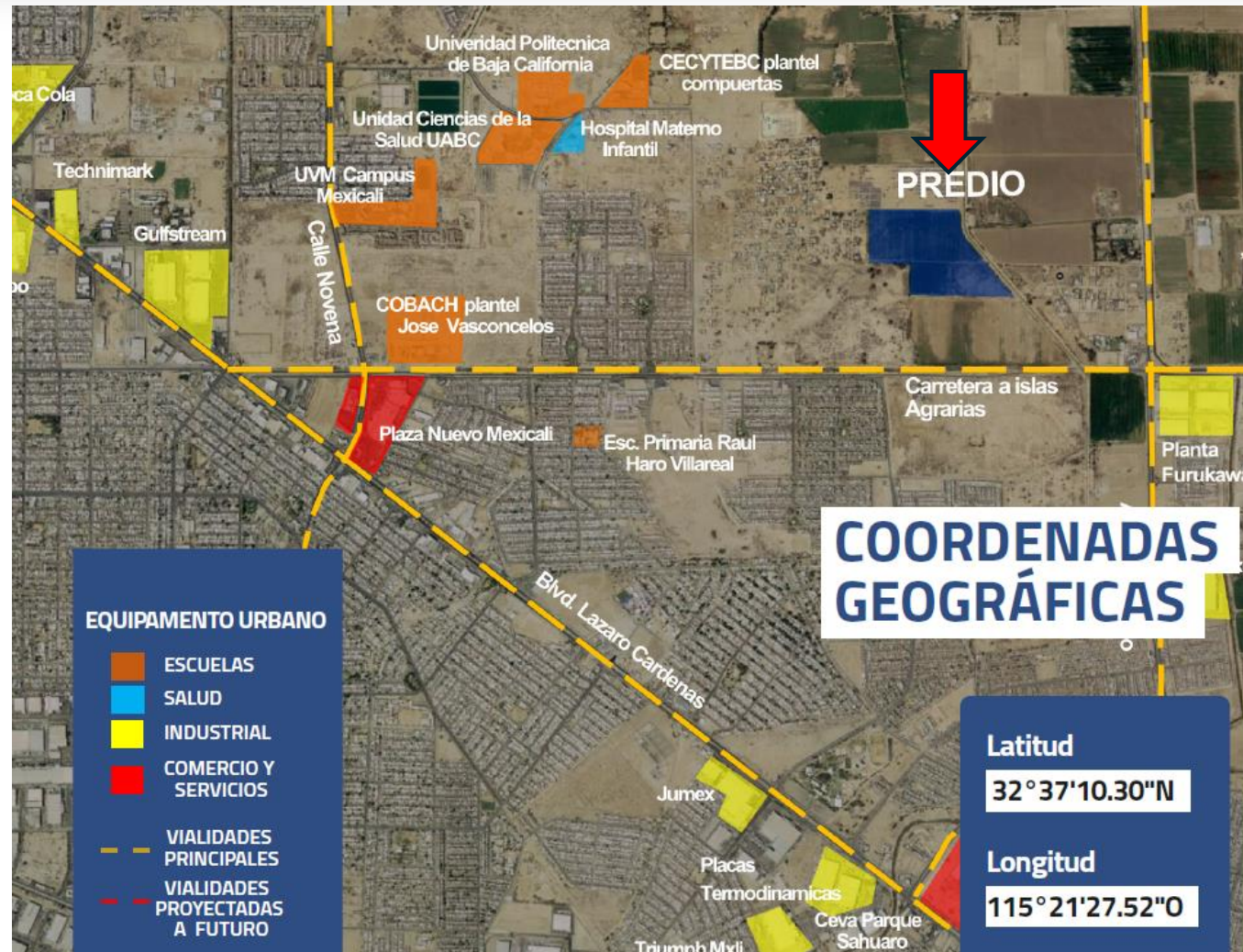
# LOCALIZACION



LAS BRISAS  
RESIDENCIAL

**Conectado a lo mejor de Mexicali.**

Gracias a su cercanía con las **principales carreteras**, Las Brisas te conecta en minutos con el resto de la ciudad. Ya sea que trabajes cerca del centro, en el valle o en zona industrial, aquí estarás en el punto ideal.







LAS BRISAS  
RESIDENCIAL

## UBICACIÓN

# UBICACIÓN DEL INMUEBLE

**LAS BRISAS RESIDENCIAL**

Sobre el Blvd. Islas Agrarias en dirección este 300 m antes de llegar al cruce con Anillo periférico se da vuelta con dirección norte por el camino paralelo al canal lateral izquierdo 27+224 del canal alimentador Norte por 450 mts. Hasta llegar a la esquina sureste del lote 39 fracc. Oeste 42 S/M, 31 Y 38 Fracc. Oeste de la Colonia Abasolo.





LAS BRISAS  
RESIDENCIAL

## Información Técnico Arquitectonica

**Clasificación de la zona:** Habitacional unifamiliar, medio

**Tipos de construcción:** Casas sencillas, de un nivel de media vida

**Índice de saturación:** Densidad baja

**Nivel socioeconómico:** Medio bajo

**Coefficiente de ocupación del suelo:** 0.40%

**Coefficiente de utilización de suelo:** 0.80%

## Información Urbano Arquitectónica

**Vía de acceso de importancia:** Blvd. Islas Agrarias, Anillo Periférico, Calle Novena., Blvd. Lázaro Cárdenas.

**Servicios:** La factibilidad de red de agua potable indica que la red de agua potable se encuentra en la Av. De las Lomas a 200 m de la colindancia oeste del terreno en la colonia Lomas de Abasolo. La red de drenaje sanitario se encuentran en el Blvd Islas Agrarias a 500 m. De la colindancia sur este del terreno.

La red de electrificación se encuentra a 200m de la colindancia oeste del terreno.

**Equipamiento urbano:** terreno rural

**Infraestructura:** canal lateral izquierdo 27+224 del canal alimentador norte en la colindancia este del terreno y red de

**Afectación de líneas de alta tensión** en el centro del terreno

**Topografía:** Plana







**LAS BRISAS**  
RESIDENCIAL

## Aspectos destacables del Inmueble

El inmueble ofrece una oportunidad de inversión para desarrolladores de vivienda, industria y comercio ya que cuenta con una excelente ubicación dentro de los planes de desarrollo de la zona en un mediano y largo plazo. Se cuenta con un anteproyecto de lotificación con un total de 543 lotes tipo con dimensiones de 7.75m x 18.00 m para viviendas unifamiliar.

## Características de los Inmuebles

El inmueble no cuenta con edificaciones. Se encuentran 2 torres de alta tensión de red de electrificación de C.F.E en el terreno generando una afectación en el centro del terreno.

## Documentación Técnica

- Deslinde catastral
- Dictamen de factibilidad de servicios
- Dictamen de uso de suelo habitacional
- Anteproyecto de lotificación.
- Certificado de libertad de gravámenes
- Listo para escrituración





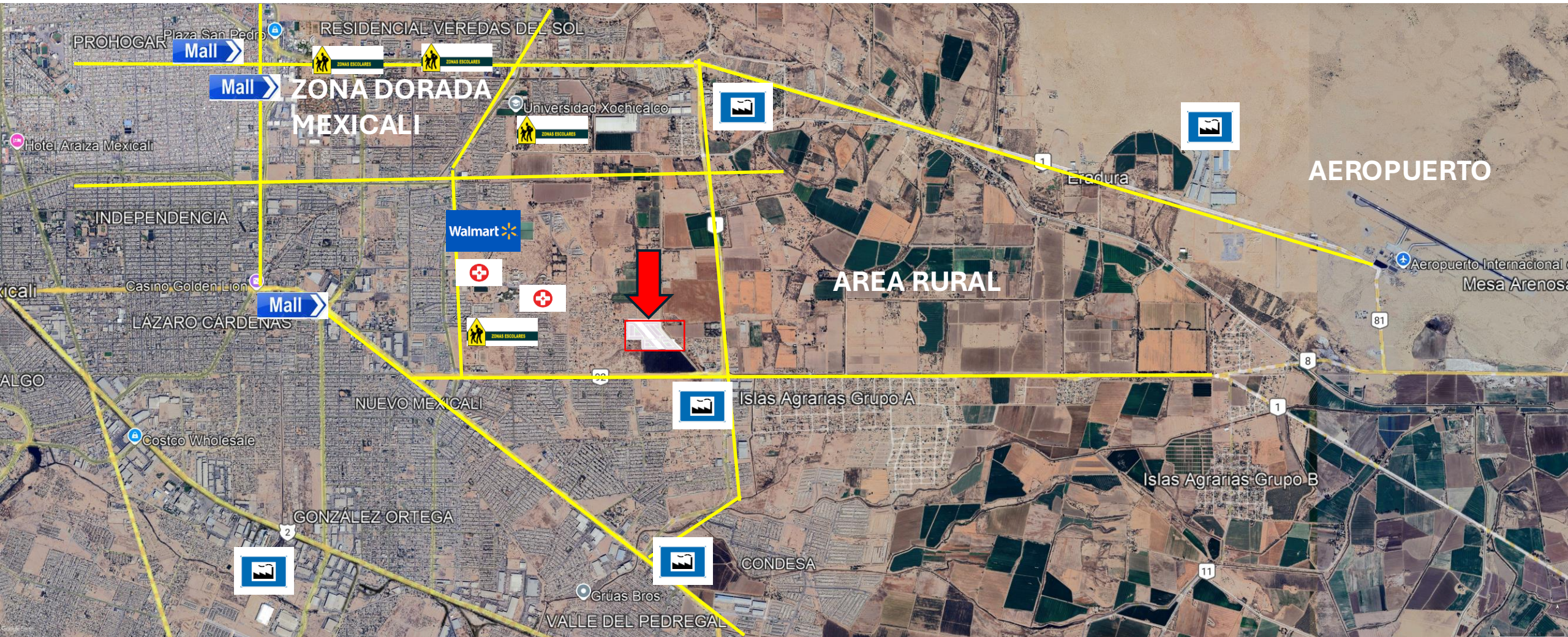
# LOCALIZACION



LAS BRISAS  
RESIDENCIAL



*"Localización estratégica destinada a consolidarse como el futuro núcleo de la ciudad."*





# VISTA SATELITAS



LAS BRISAS  
RESIDENCIAL



## GEOREFERENCIA



### Georreferencia:

32°37'10.30"N

115°21'27.52"O



Google Maps

<https://goo.gl/maps/wzFdbVfkzS34JQgy9>

<https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1u1KNIPRyRjPlb ahjUZVKRtRYhtqaEttj&usp=sharing>





# LOTIFICACION

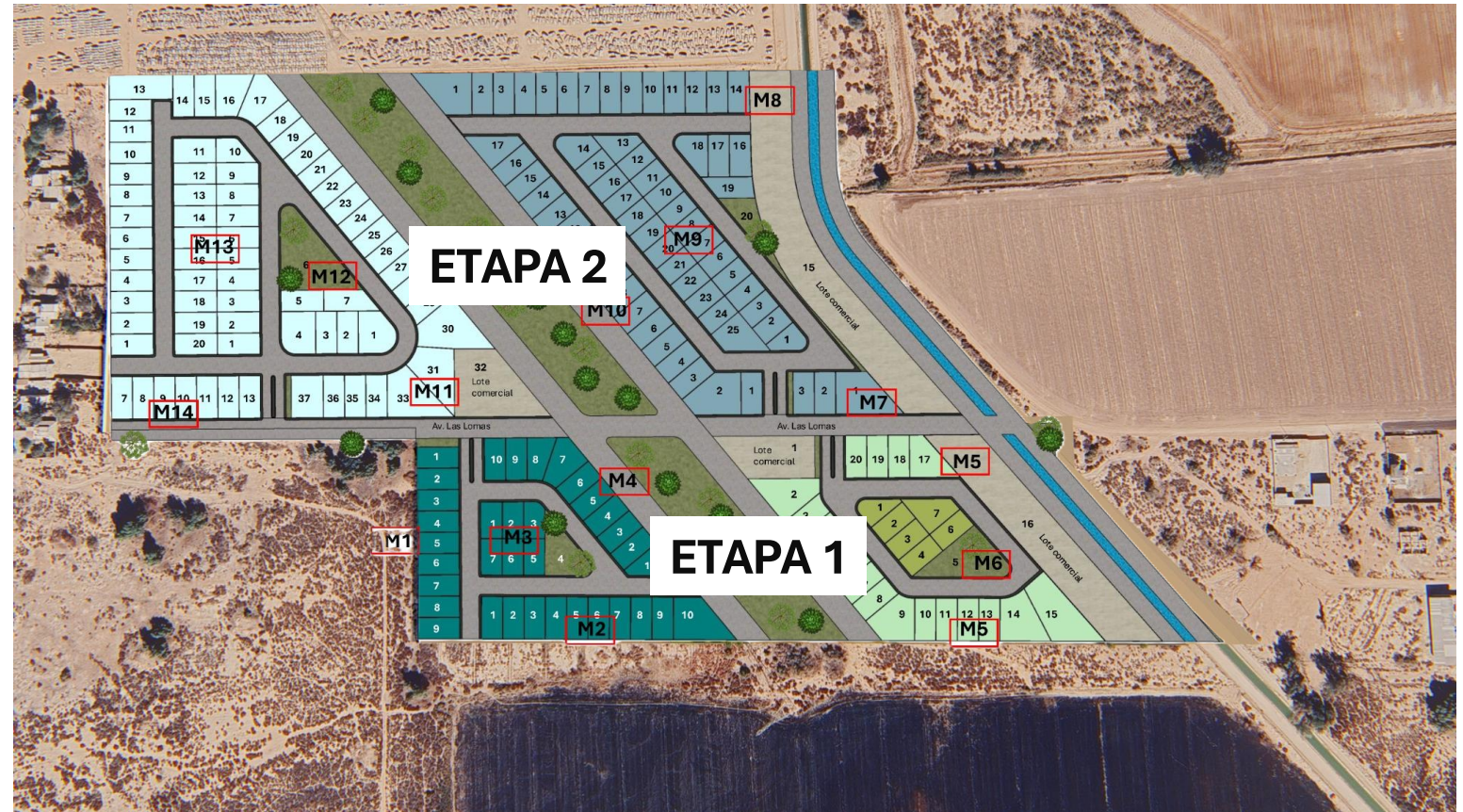


LAS BRISAS  
RESIDENCIAL

En Las Brisas no vendemos metros... vendemos espacio para tu vida.

Con **terrenos promedio de 450 m<sup>2</sup> (15x30m)**, tendrás suficiente para construir tu casa soñada, una gran terraza, jardín, alberca o incluso un huerto.

***Cada lote contara con instalaciones Basicas.***







# Fotos terreno

---

- **LAS BRISAS RESIDENCIAL**

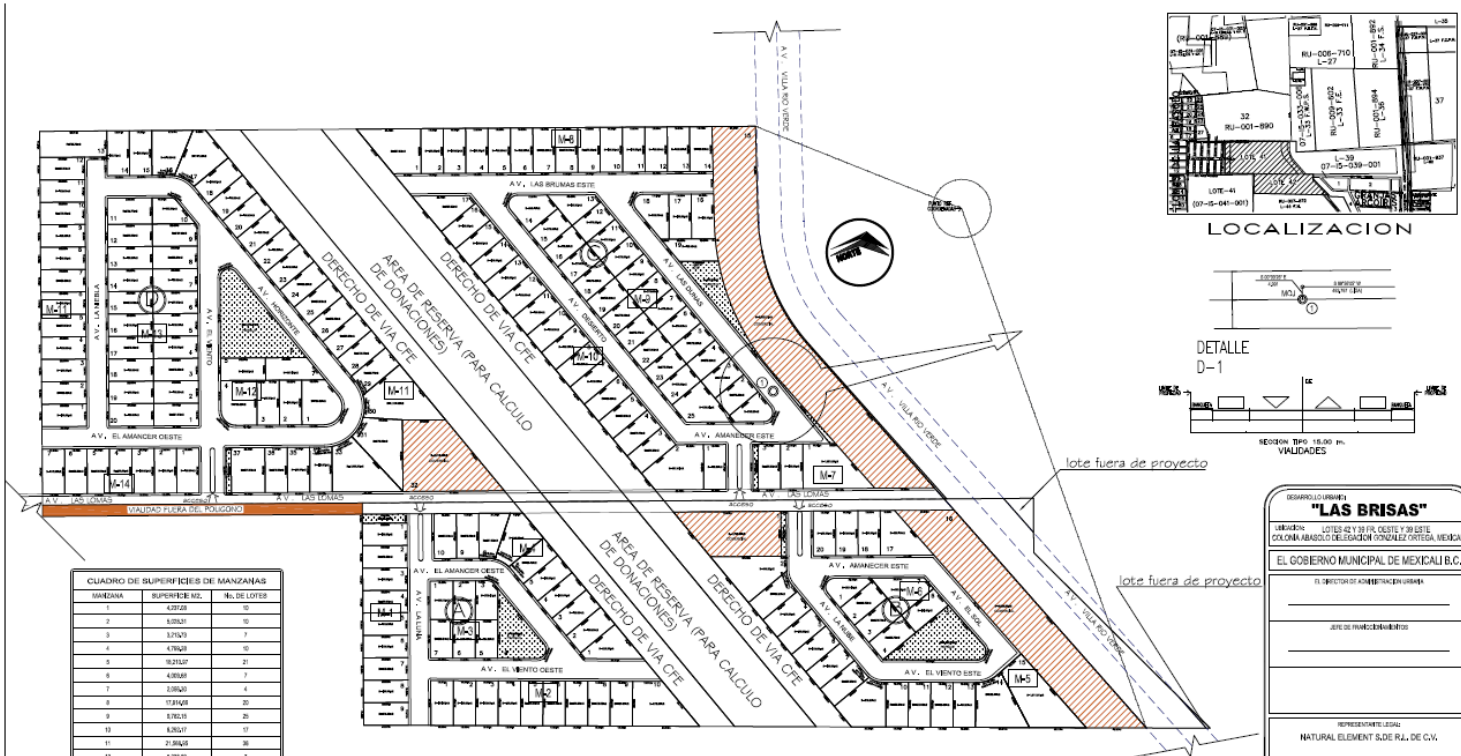




# LOTES EN VENTA



**LAS BRISAS**  
RESIDENCIAL



MANZANA	SUPERFICIE MCL.	Nº DE LOTES
1	4,071.25	10
2	3,705.57	10
3	3,710.70	7
4	4,700.00	10
5	10,213.57	21
6	4,000.00	7
7	2,100.00	4
8	17,814.00	20
9	8,765.15	25
10	8,765.17	25
11	21,304.00	7
12	2,200.00	7
13	6,987.00	20
14	3,710.00	7
TOTAL	116,458.37	203

USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	Nº DE LOTES
VIVIENDA (HAB. + COM.)	113.894,57	185
PARQUES	5.594,4	8
VÍAS PÚBLICAS	31.816,08	
BANQUETAS	7.256,07	
TOTAL	158.560,12	200

AREAS LOTES			
REMARKS LOTES		POLYNO	SUPERFICIE M2
LOTE "A"	37	A	007.275,63m2
LOTE "B"	38	B	002.220,25m2
LOTE "C"	62	C	007.343,25m2
LOTE "D"	72	D	008.364,29m2
TOTAL	209	TOTAL	005.160,43m2

RESUMEN LOTES		SUPERFICIE M2
RESIDENCIAL	185	0=2.815,32m2
COMERCIAL	4	0=0.261,59m2
PUBLICAS	8	0=6.501,89m2
TOTAL	197	0=9.578,80m2

## POLIGONOS CON USO DE SUELO



## Etapa 1

- 65 Lotes Residenciales
- 2 Lotes Comerciales
- 2 Parques

## Etapa 2

- 130 Lotes Residenciales
- 2 Lotes Comerciales
- 2 Parques

Ambas etapas están diseñadas para garantizar privacidad, seguridad y una convivencia armoniosa.

Además, los **lotes comerciales** ofrecen una gran oportunidad para quienes buscan emprender con locales estratégicamente ubicados.



# LOTES EN VENTA



**LAS BRISAS**  
RESIDENCIAL

## CUADRO DEL USO DE SUELO

USO	SUPERFICIE M2.	No. DE LOTES
VENDIBLE (HAB. + COM) )	110,881.57	195
PARQUES	5,526.8	8
VIAS PUBLICAS	33,609.09	
BANQUETAS	7,250.03	
TOTAL	159,362.06	203

## AREAS LOTES

RESUMEN LOTES		POLIGONO	SUPERFICIE M2.
LOTE "A"	37	A	S=17,278.40m2
LOTE "B"	32	B	S=22,220.65m2
LOTE "C"	62	C	S=37,945.28m2
LOTE "D"	72	D	S=38,964.04m2
TOTAL	203	TOTAL	S=116,408.37m2

## RESUMEN LOTES

RESUMEN LOTES		SUPERFICIE M2.
RESIDENCIAL	195	S=92,615.12m2
COMERCIAL	4	S=18,266.38m2
PARQUES	8	S=5,526.80m2
TOTAL	191	S=116.408,37m2



- **Áreas verdes y pórticos de acceso**
- El diseño de Las Brisas prioriza el bienestar: por eso, contarás con áreas verdes para disfrutar en familia, pórticos de acceso para mayor seguridad, y una planificación urbana que apuesta por el orden, la comodidad y el crecimiento sustentable.







- Lotes exclusivos, grandes espacios, vida con sentido
- **Las Brisas** no es solo un nuevo residencial. Es una oportunidad para vivir como siempre has querido, rodeado de tranquilidad, con espacio para crecer y cerca de todo.

Porque cuando tienes el espacio, **todo lo demás fluye.**





**RESIDENCIAL  
LAS BRISAS**