

THE  
WESLEY



P L A Y A S



Move.In es una empresa de Desarrollo inmobiliario nacida en Tijuana, bajo este nombre, The Wesley es nuestro primer proyecto sin embargo, contamos con más de una década trabajando juntos con la visión, cultura y procesos que nos han guiado en este tiempo. En estos años hemos participado como equipo exclusivo para el manejo de todas las inversiones inmobiliarias en México del fondo de inversión Paladin Realty Partners.

Contamos con un equipo comprometido con la ciudad y nos rodeamos de expertos en todos los temas referentes al Proyecto y construcción para asegurar la calidad que la ciudad se merece

# OBRAS PLUVIALES

Conocemos la problemática de inundaciones que año con año se presentan en Ave. Paseo Playas en la Delegación de Playas de Tijuana, las cuales afectan a nuestro predio, a nuestros vecinos colindantes así como a toda la comunidad que transita por la zona, debido a que se forma un vado.

La zona tiene 2 áreas de aportación por el lado noroeste y la más importante que viene a partir de la Carretera escénica Tijuana-Ensenada. Para resolver esta problemática, contratamos a una empresa especialista en proyectos y cálculos hidrológicos.

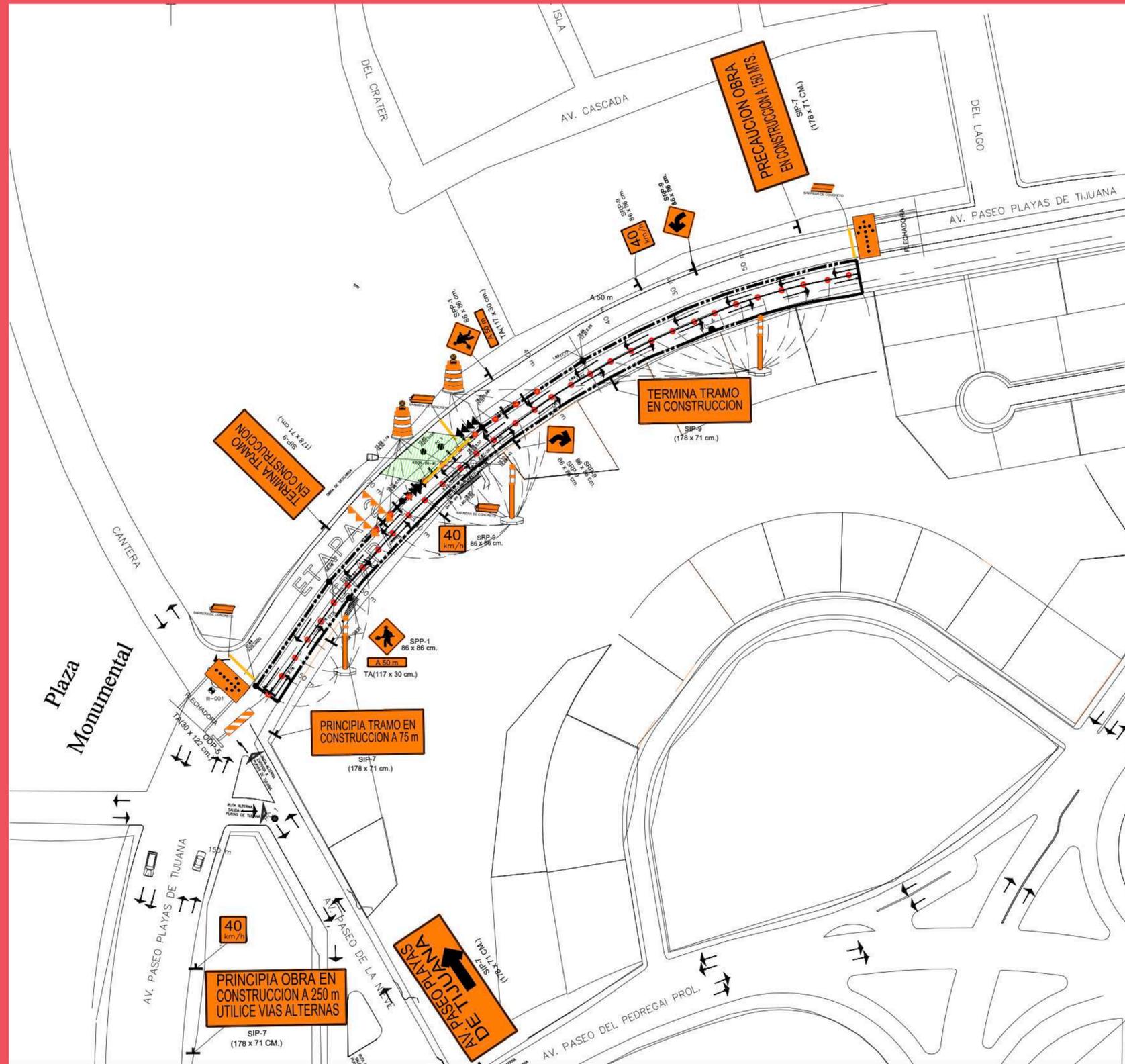


Los pluviales se saturan en temporada de lluvias y Paseo Playas se inunda debido a la alta concentración de agua que carga desde la entrada, la rejilla existente no se de abasto.



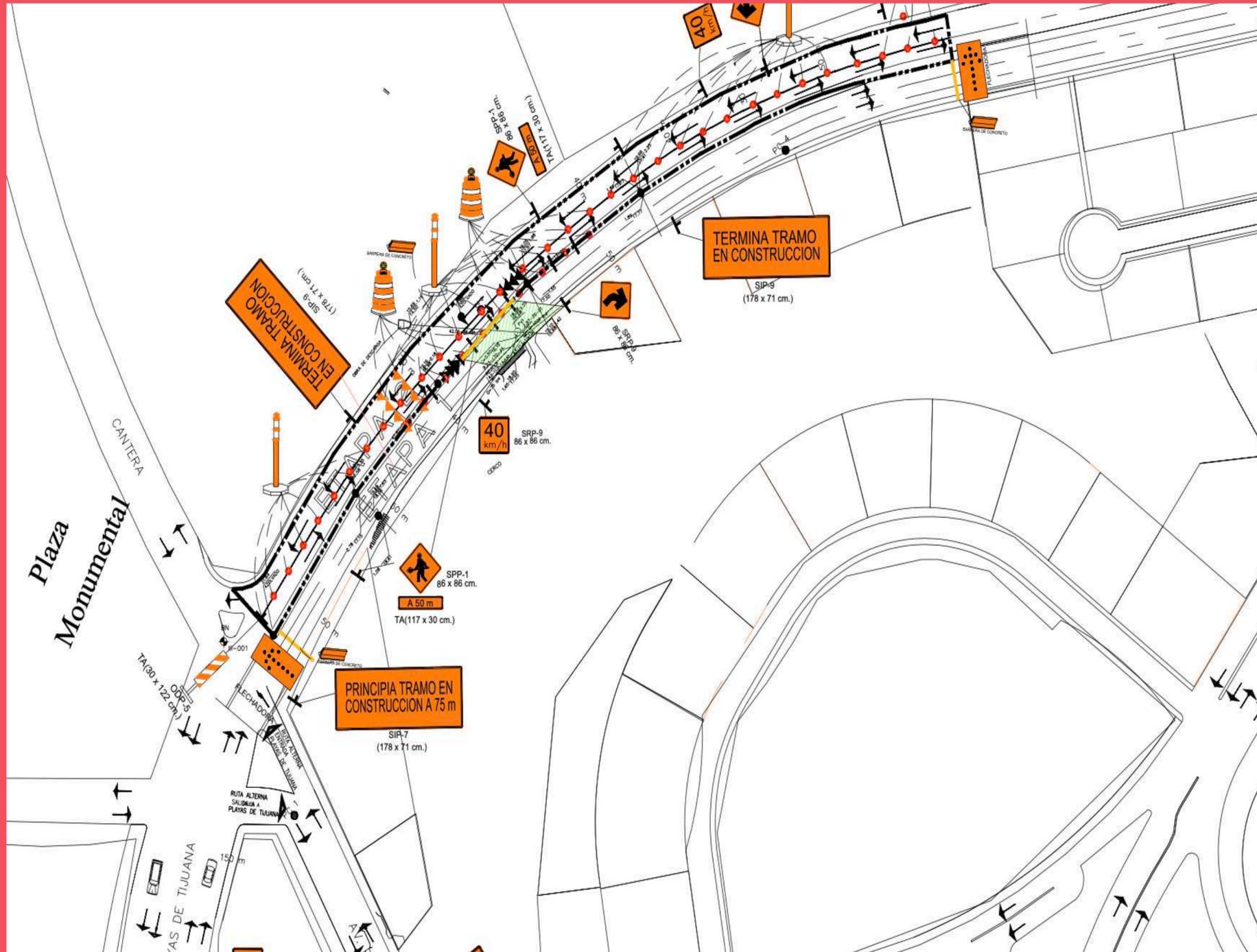
# OBRAS PLUVIALES SOLUCIONES

- 1** PASEO PLAYAS
- 2** REJILLA INTERNA
- 3** PARK TOWERS
- OBRAS PROGRAMADAS
- OBRAS EXISTENTES



# OBRAS PLUVIALES DE PLAYAS

- Se cerrarán los carriles con dirección al oeste (pegado a la Cañada Norte)
- Tanto el flujo de la rampa de acceso de Park Towers como el carril en dirección este permanece igual, solo se incrementa el tráfico en ese sentido. (Se convierte en carril de doble sentido)
- Se estará trabajando "aguas abajo" partiendo de la cañada en donde se resguardarán las maquinarias.
- **Tiempo estimado: 3 semanas**



# OBRAS PLUVIALES DE PLAYAS

- Se cerrarán los carriles con dirección al este
- Se clausurará por completo la salida de la rampa de Park Towers, se propone que el acceso de la rampa se adapte para ambos sentidos mientras se ejecuta la obra.
- **Tiempo estimado: 3 semanas**



**TUBERÍA AZOLVADA**

# DESAZOLVE

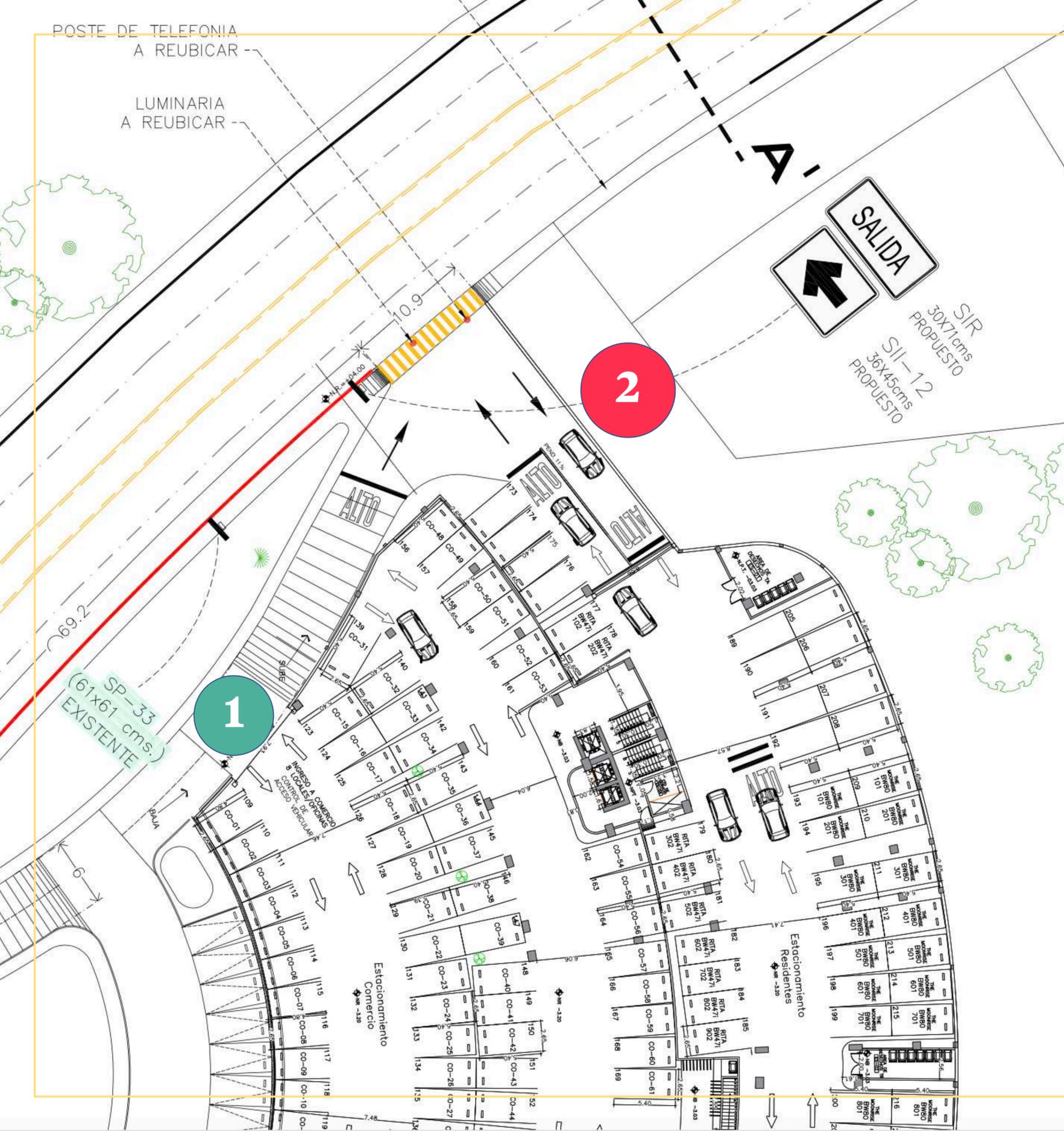
**A lo largo de los últimos 5 años, nos hemos encargado de realizar los trabajos de desazolve pluvial en la Cañada Norte.** Si no se realiza dicho trabajo, genera un gran riesgo en todas las propiedades aledañas al canal del Parque de los Sauces, así como las propiedades cercanas a la infraestructura.

**El diámetro de la tubería es de 2.40 m y actualmente se alcanzan a ver aprox. 50 cm de tubo,** lo que significa que se encuentra azolvado casi en su totalidad, debido a la basura y escombros productos de las construcciones, entre otros factores.

# ACCESOS Y SERVICIOS

THE  
WESLEY





# ACCESOS

En The Wesley, contamos con un Proyecto autorizado de integración vial, **considerando 2 puntos de entrada y salida independientes.** De acuerdo al estudio de impacto vial, el Desarrollo genera un aumento de 48 viajes en hora pico PM considerado como un incremento no significativo y no afectará la operación de la red vial adyacente.



# ACCESO PEATONALES

Nuestra intención es facilitar el acceso a nuestro proyecto por eso, a parte de los accesos vehiculares, tenemos contemplado **1 acceso peatonal (1)** que se conecta directamente desde la banqueta de Paseo Playas, evitando pasar por los desniveles y estamos trabajando para contar con el acceso peatonal hacia el **Parque de los Sauces (2)**. Para que se logre apreciar como un Proyecto integral en la comunidad.

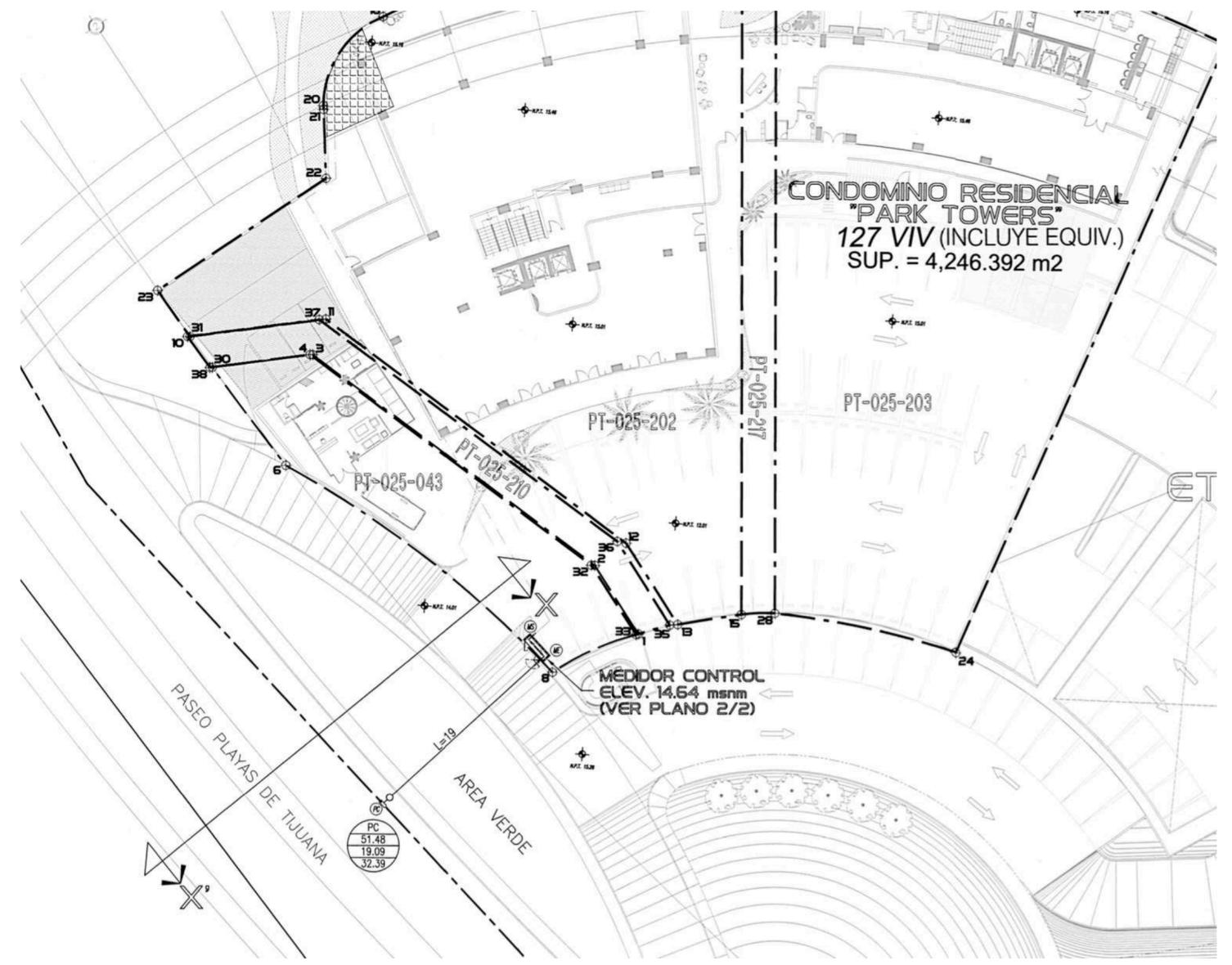
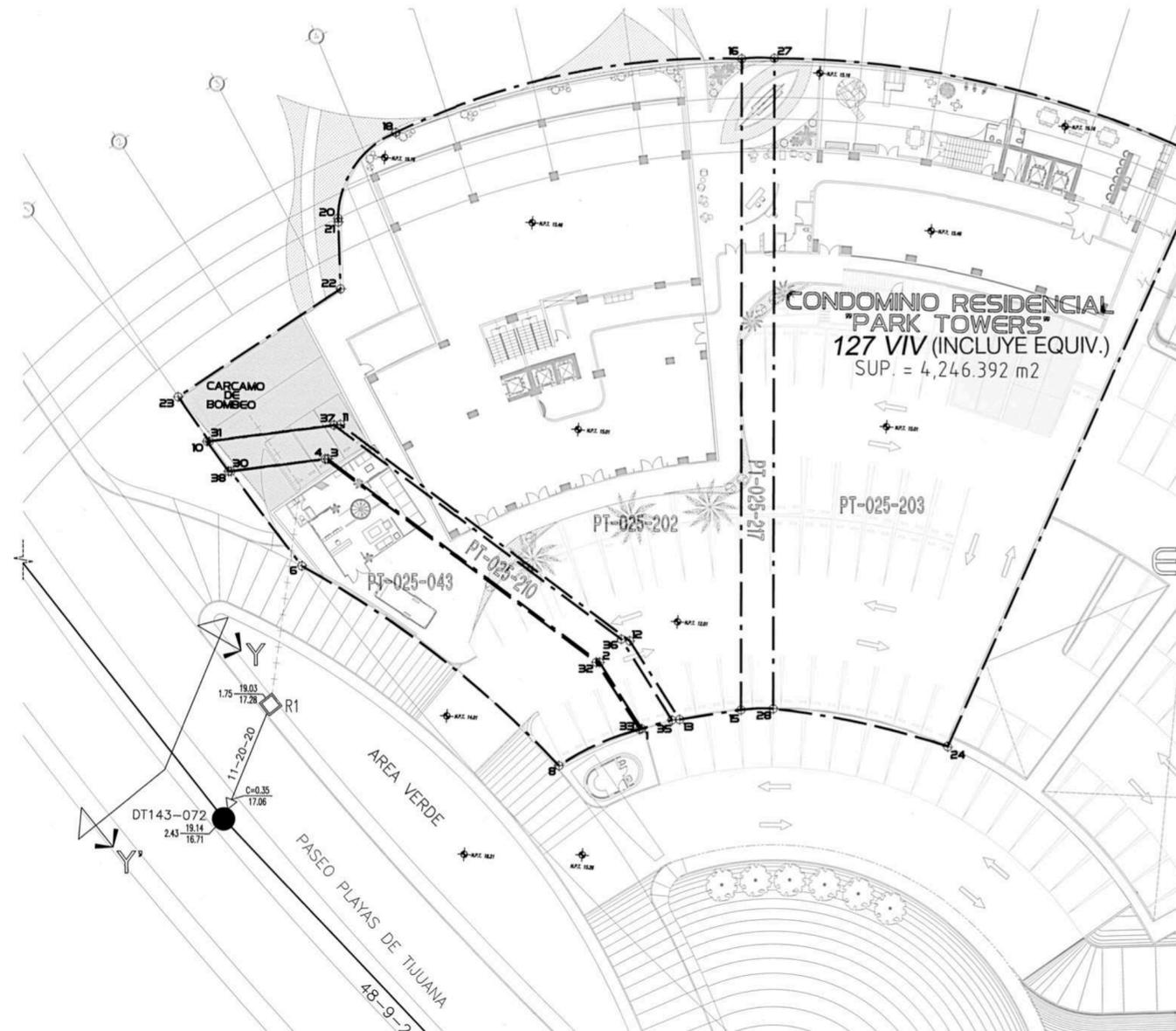


**A-C. PARKS**

- 1. BEACH
- 2. HOSPITAL
- 3. SCHOOL
- 4. WALMART
- 5. STARBUCKS
- 6. SORIANA
- 7. CINEPOLIS
- 8. BANKS, RESTAURANTS

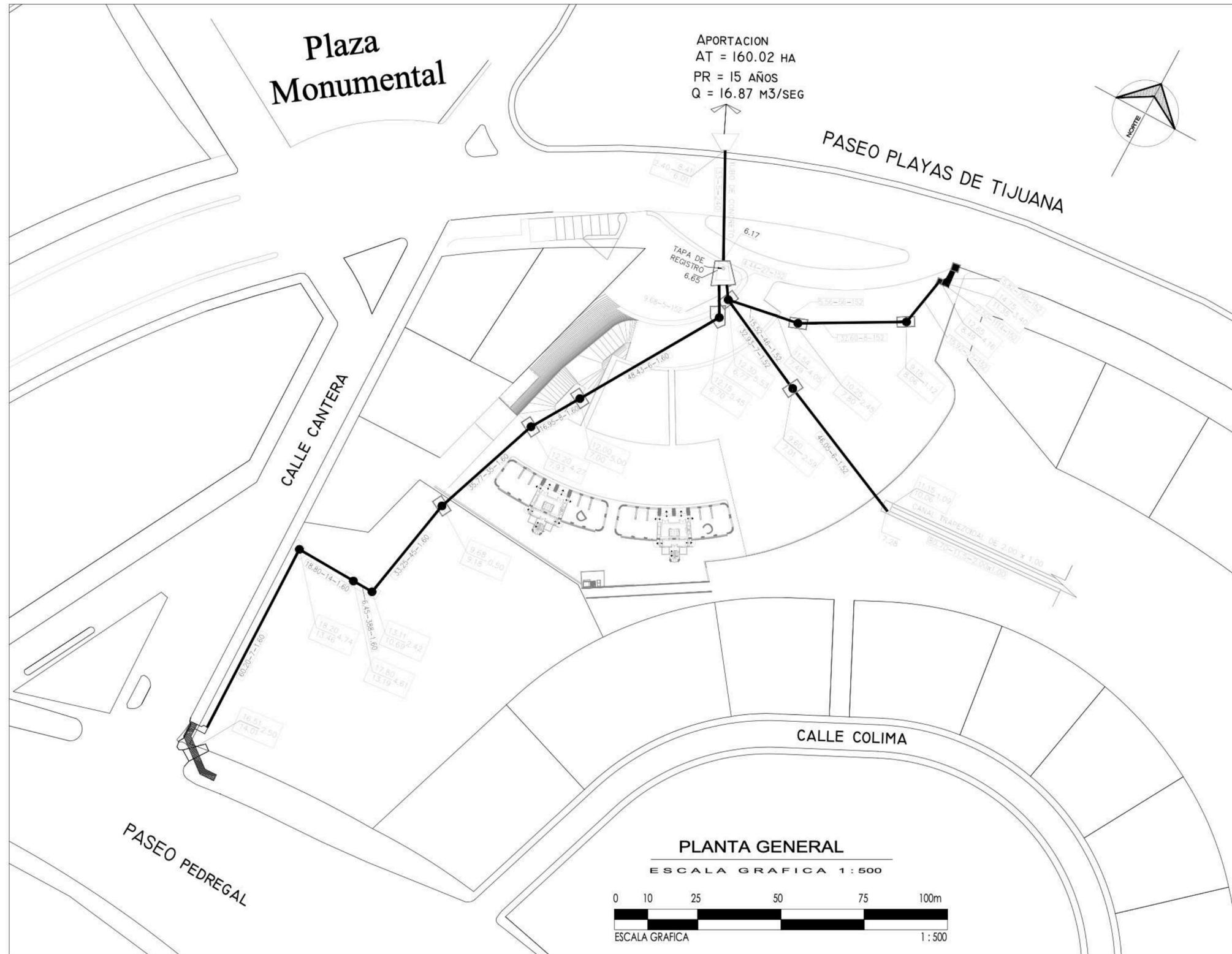
# SERVICIOS DE CONVENIENCIA

**Playas de Tijuana cuenta con una amplia gama de servicios y comercios** que evitan desplazarte a otras zonas de la ciudad. The Wesley, ubicado en el corazón de Playas, se encuentra rodeado de **servicios básicos a no más de 10 minutos caminando.**



# RED SANITARIA Y RED HIDRÁULICA

En The Wesley, **contamos con los proyectos de puntos de conexión hidráulica y sanitaria, autorizados por la CESPT.** En donde de acuerdo a nuestra solicitud para 112 viviendas y un área comercial, los puntos de conexión autorizados cumplen de manera favorable de acuerdo a los gastos promedio para este tipo de desarrollos.



# PLUVIALES

El conjunto original de Park Towers realizó una obra de infraestructura pluvial para captar el agua de la entrada de Playas de Tijuana, con bocas de tormenta en Paseo Ensenada, Paseo Pedregal y Paseo Playas. Esta infraestructura está sobre los predios de Park Towers y sobre The Wesley, por lo que ambos proyectos se encuentran conectados a la misma red. Como se presentó anteriormente, continuamos realizando obras para mejorar y asegurar el bienestar de los residentes.

# PARQUE DE LOS SAUCES

THE  
WESLEY





  
 M. D. E. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
 TOLUCA E. C.

DECLARATORIA DE DESTINO PARA  
 PARQUE PÚBLICO DE CONSERVACIÓN  
 "CANCHA DE LOS SANTOS SUR"

**SIMBOLOGIA**

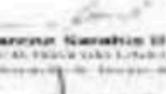
 UNIDAD ENTORNADA AL  
 TRAZO URBANO  
 POLIGONO DESTINADO A PARQUE  
 DE CONSERVACION  
 SEP. 15.04.83 10 MT

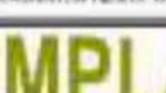
ZONIFICACION DEL AREA

	ZONA A (0.452 has)
	ZONA B (0.351 has)
	ZONA C (0.313 has)
	ZONA D (0.188 has)

  
 Jorge Martínez Pineda  
 Presidente del Comité de Vecinos  
 Agustín de Iturbide, Toluca, E. C.

  
 Enrique Martínez Juárez  
 Presidente del Comité de Vecinos  
 Agustín de Iturbide, Toluca, E. C.

  
 Ing. Marcos Guzmán Morales  
 Director del Departamento de Planeación  
 Secretaría de Planeación, Toluca, E. C.

  
 Ing. Marcos García Estrada  
 Director del Departamento de Planeación  
 Secretaría de Planeación, Toluca, E. C.

M. R. Luis Adrián Guerra Mora  
 Director del Departamento de Planeación  
 Secretaría de Planeación, Toluca, E. C.

  
**IMPLAN**  
 Instituto Municipal de Planeación

Contenido: <b>ZONIFICACION          INTERNA DEL          POLIGONO SUR</b>	<b>ANEXO 3</b>
--	----------------

P. 025  
 8 DE DICIEMBRE DEL 2008

- **El equipo de The Wesley** ha estado en constante diálogo con asociaciones de vecinos de la comunidad.
- Entendemos la responsabilidad de tener como vecinos un área verde de la cual, somos los principales beneficiados por lo tanto, estamos haciendo todo lo posible para colaborar y participar en el mantenimiento del mismo para que nosotros y tú puedas gozar de este gran patio a pasos de tu casa.

Relación de reuniones del proceso de diálogo Comunidad Playas + Wesley

Tipo de reunión	Fecha	Participantes	Sede	Comentarios / Notas
Asamblea vecinal	15/10/19	VPTJAC + Parque los Sauces	Titos	Presentación del diagnóstico territorial y comunitario. Solicitud a la ARU para el diseño y facilitación del proceso WESLEY y Comunidad
Reunión de trabajo	28/10/19	VPTJAC+Parque los Sauces+PFEA+Madrugadores	PFEA	Planeación de la sesión de presentación del proyecto the Wesley frente a la comunidad
Presentación proyecto "The Wesley" a la comunidad	30/10/19	Wesley + comunidad	Cortijo	Identificación de temas de interés por parte de la comunidad. Un grupo de vecinos, ya preparados, convocó al movimiento defendamos Playas
Reunión de trabajo	8/11/19	VPTJAC+Parque los Sauces+PFEA+Madrugadores	PFEA	Evaluación de la sesión por parte del grupo convocante + se acordó continuar con el proceso de diálogo con el desarrollador
Mediación facilitación de acuerdos	12/11/19	VPTJAC+Parque los Sauces+PFEA+Wesley	B.Café	Se acordó el seguimiento de una hoja de ruta para el diálogo empresa/comunidad
Reunión de trabajo	14/11/19	VPTJAC+Parque los Sauces+PFEA+Madrugadores	PFEA	Preparación de la sesión informativa + identificación de autoridades expertas en los temas
Invitación a la autoridad	19/11/19	ARU + DAU	DAU	Explicación del proceso de dialogo e invitación a participar en las mesas de diálogo
Presentación a comunidad	21/11/19	DAU+IMPLAN+Vecinos+Sociedad de Urbanistas	Cortijo	Presentación de tendencias y normatividad aplicable en Playas de Tijuana
Reunión de trabajo	22/11/19	PFEA+PS+TCV+ARU	Yogurt Place	Evaluación de sesión
Reunión de trabajo	27/11/19	Wesley + ARU	Wesley	Presentación de ARU + planeación de la sesión
Mediación facilitación de acuerdos	4/12/19	PFEA+PS+TCV+ARU+Wesley	Wesley	Diseño de mesas de trabajo
Reunión de trabajo	8/12/19	PFEA+PS+TCV+ARU+VPTJAC+Comunidad	Ricardos	Coordinación de equipos para mesas de trabajo
Presentación del mecanismo de socialización y mediación de proyectos inmobiliarios	15/1/20	Arq. Argote, LFPT, LD	DAU, municipio de Tj	ARU presenta esta propuesta a SDTUA e invita al Arq. a la presentación
Consulta con comerciantes de Playas de Tijuana	13/2/20	PFEA + Parque de Los Sauces + comerciantes de playas + vecinos parque Los Sauces + Vecinos parque México	Salón social "Alfa"	Presentación de la consulta para el diseño del Plan de Manejo del Parque Los Sauces
Consulta	21/2/20	Parque los Sauces + Vecinos Sauces	PFEA	Segunda ronda de consulta para la elaboración del plan de manejo del parque sauces sur
Asamblea vecinal	03/3/20	VPTJAC + Vecinos	Cortijo San José	Presentación de iniciativa de Concurso de intervenciones y vía recreativa en colaboración con la AMA
Reunión de trabajo	4/3/20	PFEA+PS+TCV+ARU+VPTJAC+Madrugadores+Wesley	Nektar Coffee	Reactivación de proceso de diálogos
Workshop virtual	18/3/20	ARU + Torolab	Zoom	Alineación de actores para el proceso de diálogo
Solicitud formal de vecinos	28/3/20	ARU+PFEA+Madrugadores+TCV+VPTJAC+SDTUA+PdeMpal	Gestión	Entrega de solicitud formal a nombre de las diferente organizaciones vecinales solicitando la refinición del mecanismo de socialización de proyectos a la comunidad
Workshop virtual	1/4/20	PFEA+PS+TCV+ARU+VPTJAC+Madrugadores+Wesley+Torolab	Zoom	Seguimiento al proceso de diálogos, presentación de propuesta de plan de manejo y aportaciones a la comunidad
Recorrido	9/7/20	PFEA+Wesley	Parque de Los Sauces	Recorrido presencial para conocer la condición del Parque de Los Sauces y las áreas de oportunidad en la colaboración vecinal

• Las asociaciones con las que hemos tenido diálogos son:

- **Proyecto Fronterizo de Educación Ambiental**
- **Comisión Técnica de los Consejo Sauces**
- **Tijuana Calidad de Vida A.C.**
- **Madrugadores**
- **Vecinos Playas de Tijuana A.C.**

• Para estos diálogos el equipo de ARU (Alianza para la Regeneración Urbana) ha estado presente como mediador entre ambas partes.



Adicional a los diálogos con los vecinos, sumamos a Torolab a nuestro equipo de trabajo para realizar 4 propuestas en la zona



# PROPUESTAS

**Se plantearán 4 propuestas de intervenciones:**

- Propuesta de movilidad: Revisión del estudio de impacto vial y del proyecto de integración vial
- Anteproyecto de andador Parque Norte
- Proyecto de uso y destino del Parque Sur
- Proyecto de monito de aguas internacionales

# ANTECEDENTES

THE  
WESLEY





**Fecha: Julio 2019**

Temas: Lic. De construcción, uso de suelo, impacto vial, urbano y ambiental.

Ubicación: Admin. Park Towers



**OBRAS PLUVIALES SOLUCIONES**

- 1 PASEO PLAYAS
- 2 PARK TOWERS
- 3 REJILLA INTERNA

**Fecha: Octubre 2020**

Temas: Obras pluviales, impacto vial y generalidades del proyecto

Ubicación: Admin. Park Towers

# THE WESLEY

THE  
WESLEY



# GENERALES PROYECTO

**The Wesley** es un proyecto que contempla la edificación de dos Torres con 112 departamentos a distribuirse de la siguiente manera:

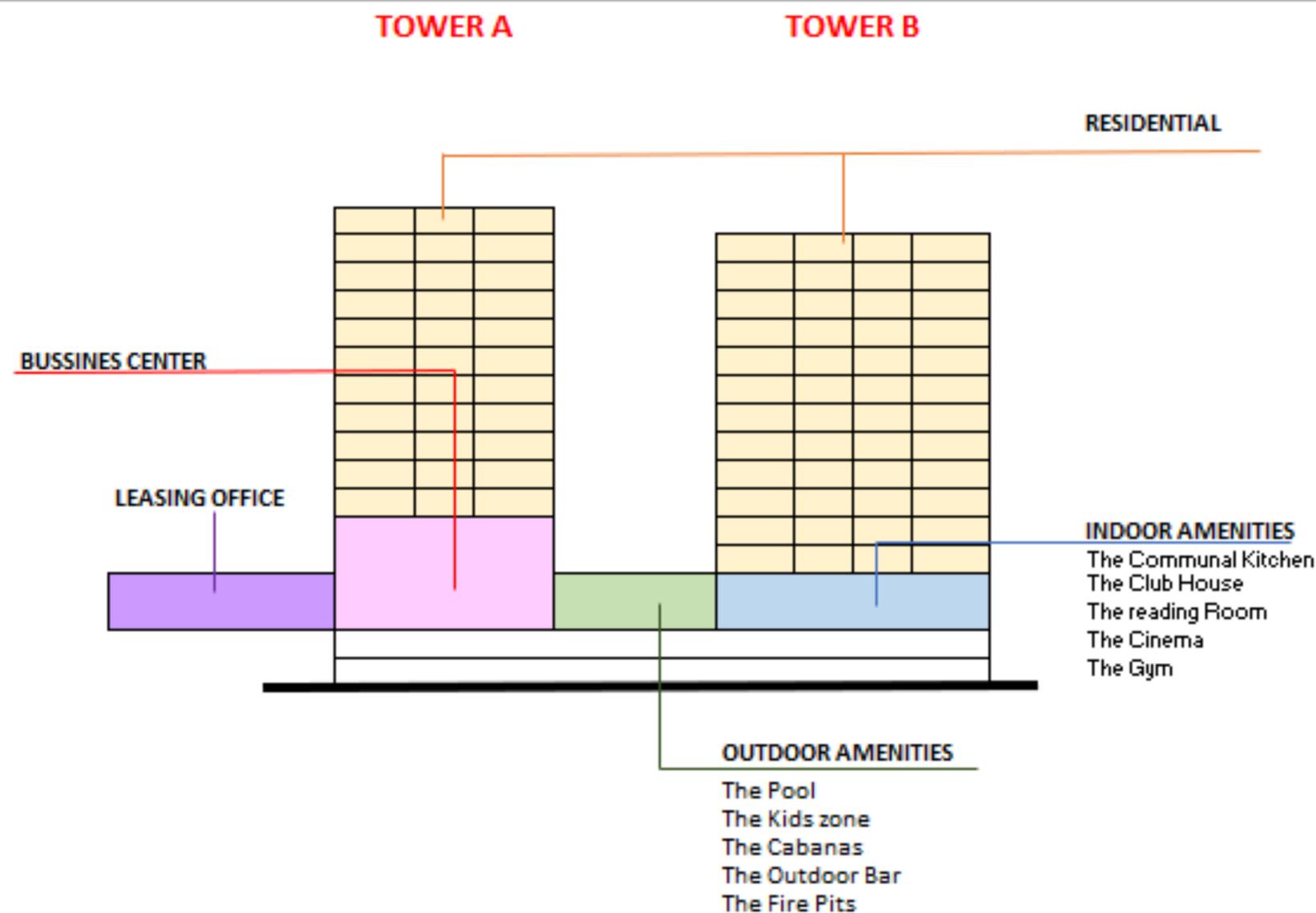
**Torre B: 46 departamentos**

**Torre A: 66 departamentos**

**1,800 m2 centro de negocios**

También cuenta con 2 Niveles de **cajones de estacionamientos** que cubre las necesidades tanto del área habitacional y comercial:

Áreas	Cajones
Comercial	70
Torre A	104
Torre B	80
Total general	254





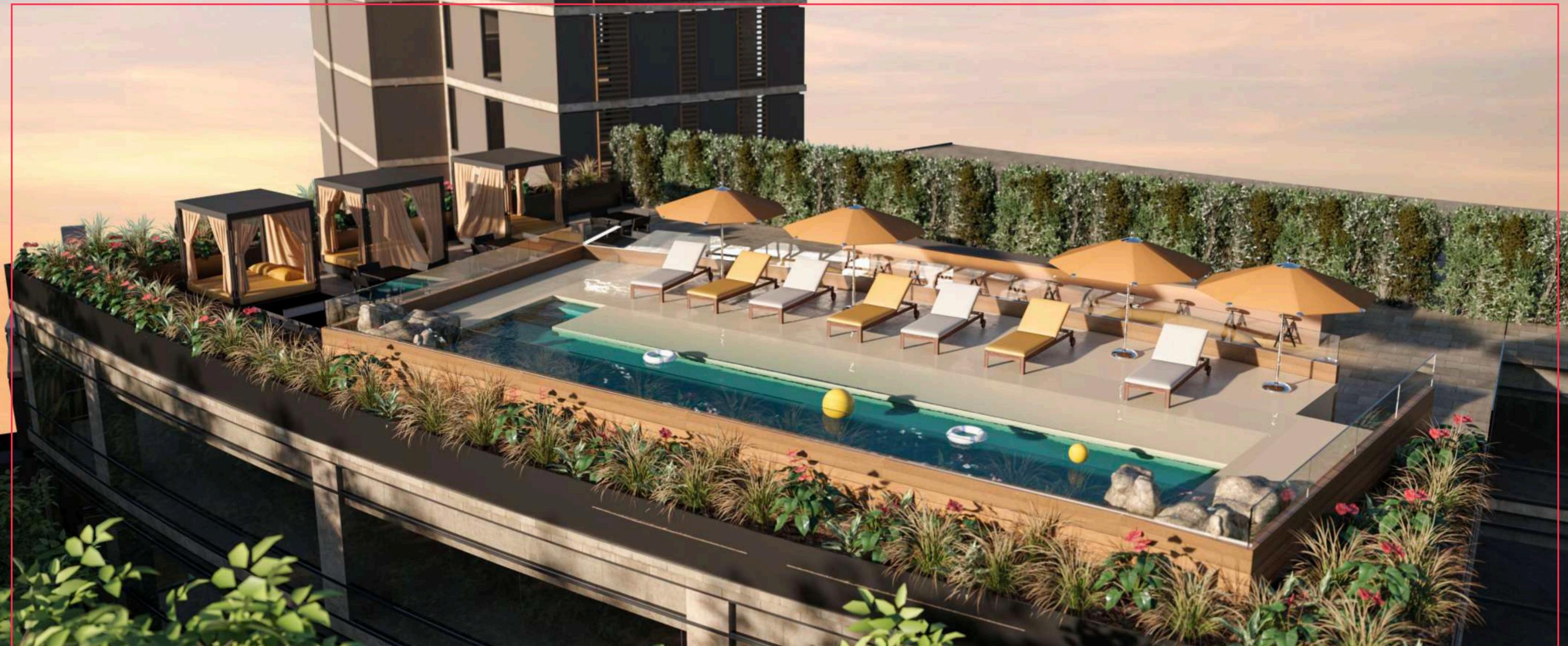
# CONTAMOS CON 11 PROTOTIPOS

Que varían entre:  
Estudio, 1 Recámara y 2 Recámaras.

## AMENIDADES

- 585 m2 amenidades interiores
- Leasing office
- Cocina communal
- Joy room
- Bar
- Cine
- Gym
- Sala de lectura





# AMENIDADES EXTERIORES

**415 m<sup>2</sup>** Alberca, Área Infantil, Cabañas, Bar, Fire Pit y Asados

