



TERRENO EN VENTA

UBICACIÓN



El terreno El Gigante se localiza en el municipio de Tomatlán, Jalisco, dentro de la comunidad José María Pino Suárez (Nuevo Nahuapa).

Este terreno colinda directamente con la costa del Océano Pacífico, en una zona de gran potencial turístico y ecológico.



CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

TURÍSTICO CAMPESTRE TC

Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote.	1,600 m ²
Frente mínimo del lote.	40 metros lineales*
Índice de edificación.	1600 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.25
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	10 metros lineales
% Jardinado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

*Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.

- Superficie total: 102 hectáreas.
- Topografía: plana, con ligera pendiente hacia el mar.
- Uso de suelo permitido: Turístico Campestre (TC), según el Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco.
- Clasificación municipal: Zona turística según constancia del Ayuntamiento de Tomatlán (2007).
- Entorno natural: dunas costeras, cuerpos de agua interiores y vegetación tropical baja, ideal para desarrollos sustentables.

- Ejemplo de COS y CUS

Terreno de 5,000 mt²

COS 1,250 mts

CUS 1,250 mts

Artículo 46

En las zonas turísticas la categoría de los usos y destinos permitidos con los que se indican en la sig. tabla

Cuadro 6 ALOJAMIENTO TEMPORAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	C A T E G O R I A	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS.
TE	TURÍSTICO ECOLÓGICO	<ul style="list-style-type: none">• Albergues o posadas• Cabañas.• Campamentos• Casas de campo.• Villas hoteleras.	<ul style="list-style-type: none">•••	TURÍSTICO ECOLÓGICO. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
TC	TURÍSTICO CAMPESTRE	<ul style="list-style-type: none">• Cabañas.• Casas de campo.	<ul style="list-style-type: none">•••	TURÍSTICO CAMPESTRE. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES

Que en razón de su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse ya sea adentro del territorio de influencia de un centro de población existente o fuera del mismo, para tal efecto se clasifican en:



Turístico-ecológica, tipo TE las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos, por lo que las normas de control de la edificación y urbanización serán el resultado de los estudios ambientales o urbanos que en su caso sean requeridos por las autoridades competentes.



Turístico Campestre; y



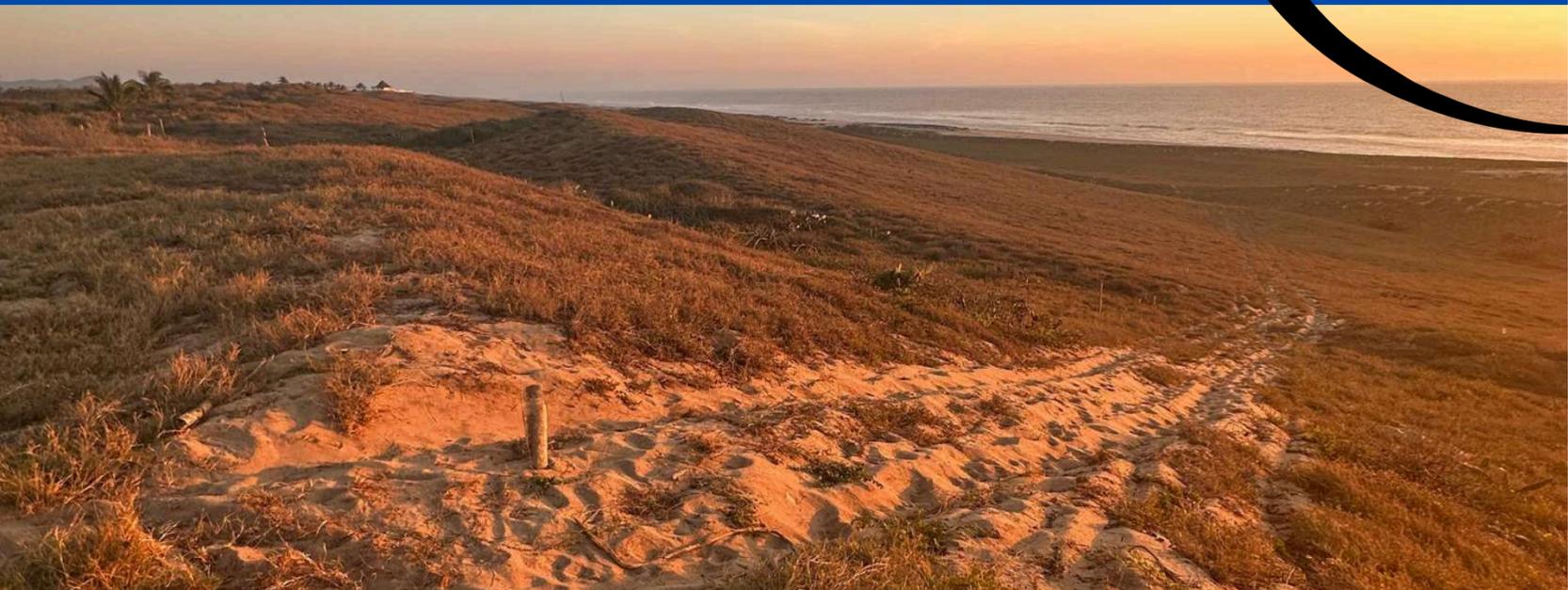
Turístico: las comprendidas en aquellos centros de población, que potencialmente presentan atractivos turísticos, por los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan, podrán identificar zonas turístico-hoteleras en los esquemas de ordenamiento de los diferentes planes o programas de desarrollo urbano, estableciendo las normas específicas para su control, sin embargo en el resto de los centros de población, estas actividades pueden ser consideradas dentro del sector de las actividades terciarias, por lo que estas actividades pueden emplazarse en zonas de servicios, y en las que se consideren compatibles, estando sujetas a las normas de control de la edificación que para cada una de las zonas establece el presente Reglamento.

En las zonas turístico-ecológicas podrán determinarse como zonas secundarias las turístico-campestre, turístico-hoteleras densidad mínima y densidad baja.

I. Previendo el fenómeno de la conurbación y los efectos que este provoca y considerando la escala, dinámica de crecimiento y categoría de los centros de población, se establece la siguiente relación de distancia para una zona turístico-campestre en relación al centro de población más próximo

Artículo 48.

Las zonas, turístico-campestre tipo TC, son aquellos predios, que presenten elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo, estando sujetos a los siguientes lineamientos para su ubicación:





AYUNTAMIENTO DE TOMATLÁN, JALISCO

D.C.M.
Tomatlán, Jalisco; a 06 de Diciembre de 2007
ASUNTO: Constanza

A QUIEN CORRESPONDA:

EL QUE SUSCRIBE C. _____ DIRECTOR DE CATASTRO,
MUNICIPAL DE TOMATLÁN, JALISCO, HAGO

CONSTAR

Y CERTIFICO QUE LOS PREDIOS DE CUALQUIER REGIMEN DE PROPIEDAD YA SE EJIDAL, COMUNAL O PEQUEÑA PROPIEDAD QUE ESTEN UBICADAS DENTRO DE UNA DISTANCIA DE 2,000 METROS DE LA ORILLA DEL OCEANO PACIFICO, RESPETANDO LA ZONA FEDERAL HACIA DENTRO DE LA TIERRA, ESTA CONSIDERADA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE TOMATLÁN, COMO ZONA TURISTICA, ESTO PARA SU DESARROLLO DENTRO DE ESE ORDEN, QUEDANDO A CONSIDERACION LO QUE PARA ESTE MUNICIPIO SE TIENE ORDENADO POR LA "SEMADIES" EN MATERIA ECOLOGICA Y LO QUE LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES APLIQUE DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE DESARROLLO URBANO.

SE EXTIENDE LA PRESENTE A SOLICITUD DE EL _____, PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES.

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
"2007" DE LA PARTICIPACION CIUDADANA EN JALISCO"



[Firma manuscrita]
El Director

CATASTRO MUNICIPAL
DE TOMATLÁN, JALISCO.

REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" del 27 de octubre de 2001
(No. 42, Sección III)

ACUERDO

Al margen un sello que dice: Gobierno del Estado de Jalisco. Poder Ejecutivo. Secretaría General de Gobierno. Estados Unidos Mexicanos.

ACUERDO DEL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDE EL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION

Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Jalisco, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 36, 48 y 50 fracciones VIII, X, XXI y XXIV de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1, 2, 3, 5, 19 fracción II, 21, 22 fracciones I y III, y 30 fracciones II y III de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco; 1, 2, fracciones I, II, III, IV, VI, IX y su último párrafo, 4 fracciones I, II, III, V, VI, VIII, IX, 5 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX, X y XI, 7 fracción II, 10 fracción XVII, 132, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y con base en la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

I.- La Constitución Política Local, establece en su artículo 50 fracción VIII la potestad reglamentaria, atribuyendo su ejercicio al Titular del Poder Ejecutivo como una facultad propia y originaria para expedir los Reglamentos que resulten necesarios a fin de proveer en la esfera administrativa, la exacta observancia de las leyes y para el buen despacho de la administración pública.

De tal modo, el poder reglamentario es propio e inherente del poder administrador, mismo que se ejercita a fin de cumplir con la citada disposición constitucional.

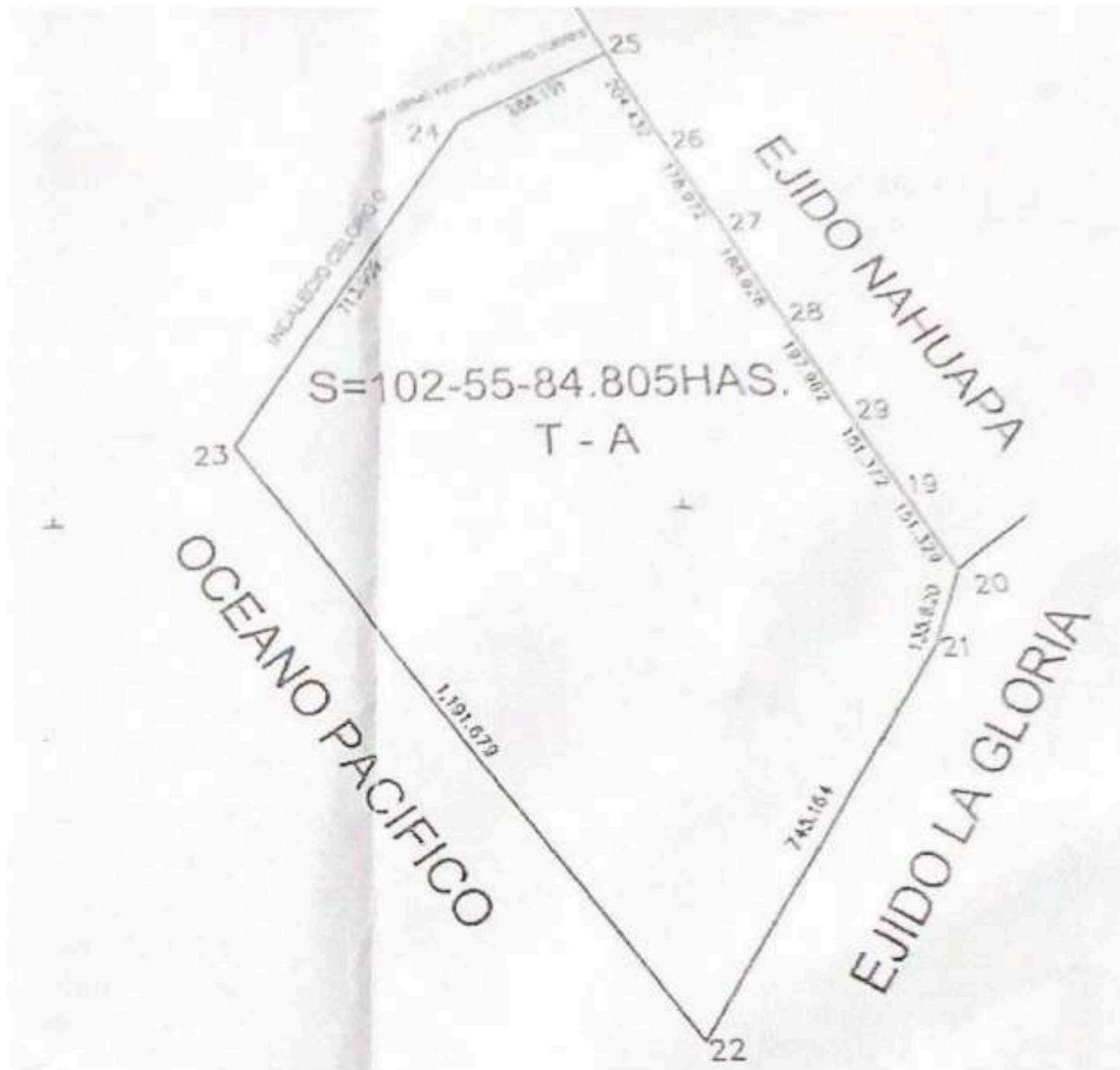
II.- Asimismo, la Constitución Local establece en su artículo 50, fracciones X y XXI las facultades y obligaciones del Gobernador para organizar y conducir la planeación del desarrollo del Estado y establecer los medios para la consulta ciudadana y participación social; así como el ejercer en forma concurrente con la federación y los municipios, las atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección del ambiente, el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, conforme a la distribución de competencias y disposiciones de las leyes federales y estatales.

III.- La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco en sus artículos 10 fracción XVII y 132 antepenúltimo párrafo, en vinculación con la fracción XXIV del artículo 50 de la Constitución Política del Estado, facultan al Gobernador para que expida el Reglamento Estatal de Zonificación.

En este Reglamento se establecerá, conforme a las bases generales dispuestas en el artículo 132 de la Ley de Desarrollo Urbano, los conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas.

IV.- El Reglamento Estatal de Zonificación es necesario para la formulación de los planes de desarrollo urbano, para que se aplique a falta de disposición municipal, y para ser adoptado por los municipios como reglamento municipal cuando así lo decidan. En congruencia con lo anterior, y en virtud de que las disposiciones vigentes contenidas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, ya han sido rebasadas por la realidad y se requiere un nuevo Reglamento que cumpla tanto con los diversos ordenamientos legales vigentes, como con los avances científicos y tecnológicos en materia de desarrollo

PLANO



DOCUMENTO

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Registro Público de la Propiedad y de Comercio
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

Jalisco
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES ANTECEDENTE REGISTRAL

Ingreso 06/05/2022 10:03:665 Folio Prelación 04/05/2022 12:39:13 237535

Datos de registro
FOLIO FECHA DE REGISTRO 15-MAY-15

Propietario	% Dom. Directo	% Usufructo
	50	50
	50	50

En la ciudad de PUERTO VALLARTA, JALISCO a las 10:38 del 06 de MAYO de 2022

Certifica

Que habiendo investigado en los archivos de esta institución, por un lapso correspondiente a los últimos 20 años anteriores a la fecha sobre

Lote --- Manzana --- C.P. ---

Ubicación
PREDIO RUSTICO RESULTANTE DE LA FUSION DEL PREDIO DENOMINADO EL GARGANTILLO O EL GIGANTE Y DEL LOTE 1 DE LA TERCERA ETAPA, AMBOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE TOMATLAN, JALISCO

Estado JALISCO Municipio TOMATLAN Superficie 102-55-84 805 HAS

Medidas y linderos
AL NORESTE DE NORTE A SUR EN LINEA QUEBRADA DE 6 SEGMENTOS DE 204.432 M, 178.972 M, 188.928 M, 197.962 M, 151.372 M Y 151.329 M CON EL EJIDO NAHUAPA - AL SURESTE EN LINEA QUEBRADA DE 2 SEGMENTOS DE 135.620 M Y 745.164 M CON EL EJIDO LA GLORIA - AL SURPONIENTE EN LINEA RECTA DE 1.191.679 M CON ZONA FEDERAL MARITIMA (OCEANO PACIFICO) Y AL NORPONIENTE EN LINEA QUEBRADA DE 2 SEGMENTOS DE 713.909 M Y 287.934 M CON PROPIEDAD DE INDALECIO CELORIO O. Y GUILLERMO ARTURO CASTRO TORRES

Cuyos antecedentes registrales son los arriba indicados.

En cuanto a los gravámenes reporta lo siguiente : No Reporta Gravamen

En cuanto a limitaciones de dominio reporta lo siguiente :
No reporta limitaciones

Solicitante Recibo de pago

Revisó y elaboró :

LIC. DULCE ANAHY PALOMERA RIVERA
JEFA DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.

POLÍGONO DEL TERRENO

Playa El chorro

playa 102 pino suarez

Ubicación

Aeropuerto Internacional
Licenciado Gustavo Díaz Ordaz

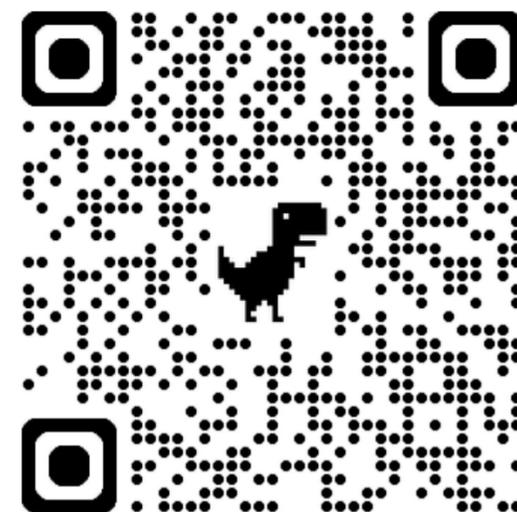
2h 27 min

Hospital Tomatlán

36 min

Plaza Nahuapa

20 min





CONECTIVIDAD TERRESTRE

De: Terreno Tomatlán

- Tepic - 5 hrs
- Guadalajara - 6 n
- Guanajuato - 9 h



















