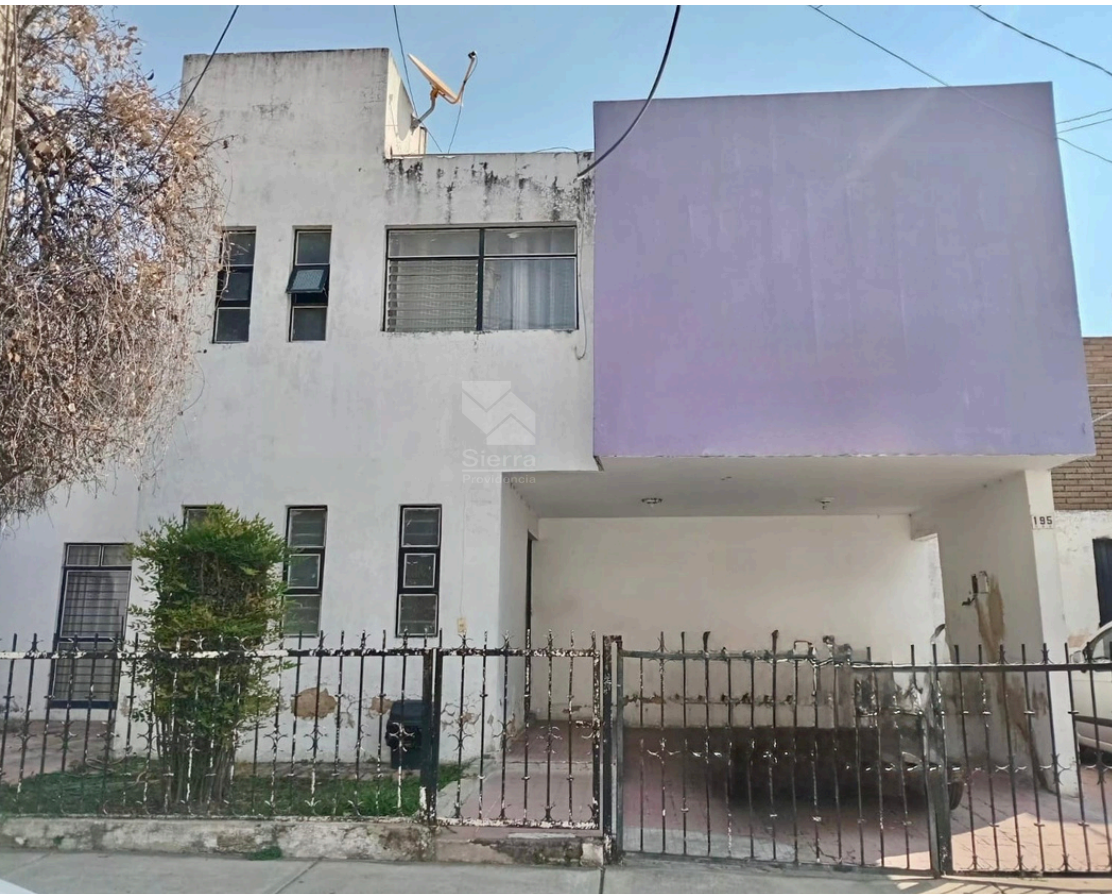


Terreno en Venta

Zapopan Centro - Vicente Guerrero 195



A 1.3 km del Centro de Zapopan



TERRENO: 231 M2
CONSTRUCCIÓN: 185 M2

Precio: \$6,800,000.00

DIRECCIÓN

Vicente Guerrero 195
Zapopan Centro, Zapopan, Jalisco.
Entre Av. Hidalgo y Gómez Farias

0226

Circuito Medas 365

(33) 1864 2283

Código:EB-UT7626

guardiasuma@sierraprovidencia.com

DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS

Edad: 45 años

Frente: 15 m

Fondo: 15.43 m

Ventajas para inversionistas:

- Zona con alta plusvalía y demanda en crecimiento, ideal para renta residencial, Airbnb, oficinas boutique o locales comerciales.
- Permisos favorables de uso de suelo que facilitan un desarrollo vertical con usos mixtos.
- Entorno urbano consolidado, con infraestructura completa y servicios a pie de calle.
- Potencial de densificación gracias al plan de renovación urbana municipal.
- Excelente proyección de retorno de inversión debido a la ubicación estratégica y el flujo constante de personas.
- Datos generales
- Superficie del terreno: 231 m²
- Clasificación de zonificación: MB, MD, MC, H1,2,3,4-U. H1,2,3,4-H. H1,2,3,4-V. CS-V CS-B
- C.U.S. base: 2.4
- C.U.S. máximo (uso mixto): 2.8
- Ideal para: desarrollo habitacional vertical, edificio mixto, locales comerciales, oficinas o inversión patrimonial.

SERVICIOS DE LA ZONA

- El terreno disfruta de una conectividad inmejorable:
- A 2 cuadras de la Basílica de Zapopan y del Andador 20 de Noviembre, punto de referencia turística y cultural.
- Rodeado de bancos, restaurantes, cafés, oficinas y comercios consolidados, lo que garantiza una alta afluencia peatonal y vehicular.
- Cercano a Plaza Andares, Plaza Patria y Galerías Zapopan, los principales centros comerciales del poniente de la ciudad.
- Acceso rápido a Avenida Laureles, Avenida Ávila Camacho y Periférico Norte.
- A minutos de la Línea 3 del Tren Ligero, con estaciones cercanas que conectan directamente con el centro de Guadalajara.
- En el entorno se ubican universidades y colegios de prestigio como la Universidad Panamericana, lo que incrementa el atractivo habitacional y de servicios.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

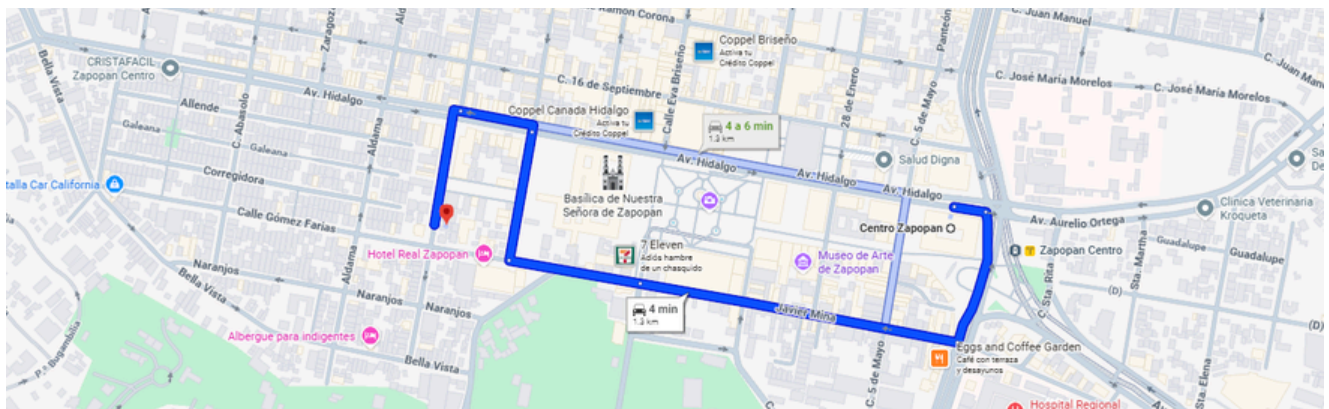
Oportunidad de inversión en Zapopan Centro Terreno en venta

Excelente oportunidad para inversionistas y desarrolladores.

Terreno de 231 m² ubicado sobre calle Vicente Guerrero, a solo 2 cuadras de la Basílica de Zapopan, en una zona con alta plusvalía y gran potencial de crecimiento. La propiedad cuenta con zonificación Áreas de Renovación Urbana / Mixto Barrial, Mixto Distrital Intensidad Alta, que permite desarrollar proyectos habitacionales, comerciales o mixtos, con C.U.S. base 2.4 y posibilidad de aumentar hasta 2.8

Ubicación estratégica. A pasos de la Basílica y Andador 20 de Noviembre, Cercano a Plaza Andares, Plaza Patria y Galerías Zapopan, Cerca de bancos, restaurantes, universidades y colegios de prestigio, Conectividad inmediata con Av. Laureles, Ávila Camacho y Periférico Norte, Acceso rápido a la Línea 3 del Tren Ligero.

Ideal para desarrollos verticales, locales comerciales, oficinas o inversión patrimonial con alta rentabilidad.



<https://maps.app.goo.gl/sCqLXtatRYdo2H3e8>



INGRESO



COMEDOR



MEDIO BAÑO



COCINA



SALA



RECÁMARA P.B.

0226

Circuito Medas 365

(33) 1864 2283

Código:EB-UT7626

guardiasuma@sierraprovidencia.com



RECÁMARA P.B.



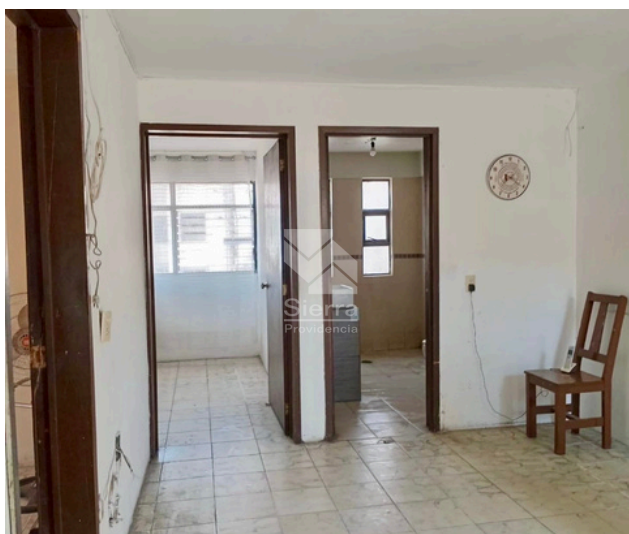
BAÑO COMPLETO



PATIO



BAÑO COMPLETO



DISTRIBUCIÓN SEGUNDO NIVEL



RECÁMARA P.A. 1

0226

Circuito Medas 365

(33) 1864 2283

Código:EB-UT7626

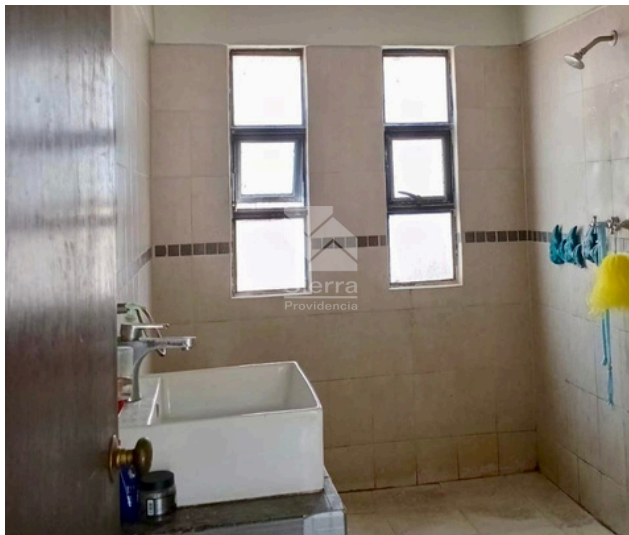
guardiasuma@sierraprovidencia.com



RECÁMARA P.A. 1



RECÁMARA P.A. 2



BAÑO COMPLETO COMPARTIDO



RECÁMARA P.A.3

 VISOR URBANO Distrito Urbano Zapopan (01) Zonificación AU-RN-AT-PP-PC / MD-4 (714*) Superficie seleccionada 223.48 m² Normas de control de la urbanización y edificación (MD-4) Superficie mínima de predio: 150 m² Frente mínimo de predio (m): 12 metros lineales Índice de edificación: 50 m² Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 0.20 Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 2.4 base, 2.8 máximo Altura máxima de la edificación: Resultante de C.U.S./C.O.S. Cajones de estacionamiento: ** Frente ajardinado (%): 0.2 Restricción frontal: Ver Plano de Alineamiento Restricciones laterales: *** Restricción posterior: 3 m. *** Modo edificación: Variable	Dirección aproximada Calle Vicente Guerrero 195, República, 45146 Zapopan, Jal., México  Otras disposiciones Zonificación: Áreas de renovación urbana / Mixto distrital intensidad alta *De requerirse únicamente el uso habitacional o comercial y de servicios será necesario referirse al C.U.S. base de 2.4. ** Cuando el proyecto incluya usos mixtos en predio, podrá optar por un incremento en el C.U.S. base hasta 2.8. *** Para uso habitacional un cajón por cada unidad de vivienda. Si son bloques de estacionamiento deberán de estar a una distancia mayor a 50.00 m de la vivienda. Además se deberá garantizar para los visitantes 1 cajón por cada 4 viviendas. Para más especifico ver Norma General No. 22. ** Para comercial y de servicios, ver Norma General no. 22. *** Las restricciones laterales y posterior quedan sujetas a las particularidades zona específica y a un estudio de asentamiento y ventilación a fin de asegurar el correcto funcionamiento de las unidades de vivienda.
--	---



CONTACTO



(33) 1864 2283



(33) 3342 8484



guardiasuma@sierraprovidencia.com



Circuito Medas No. 365,
Col. Altamira 45160,
Zapopan, Jalisco, México