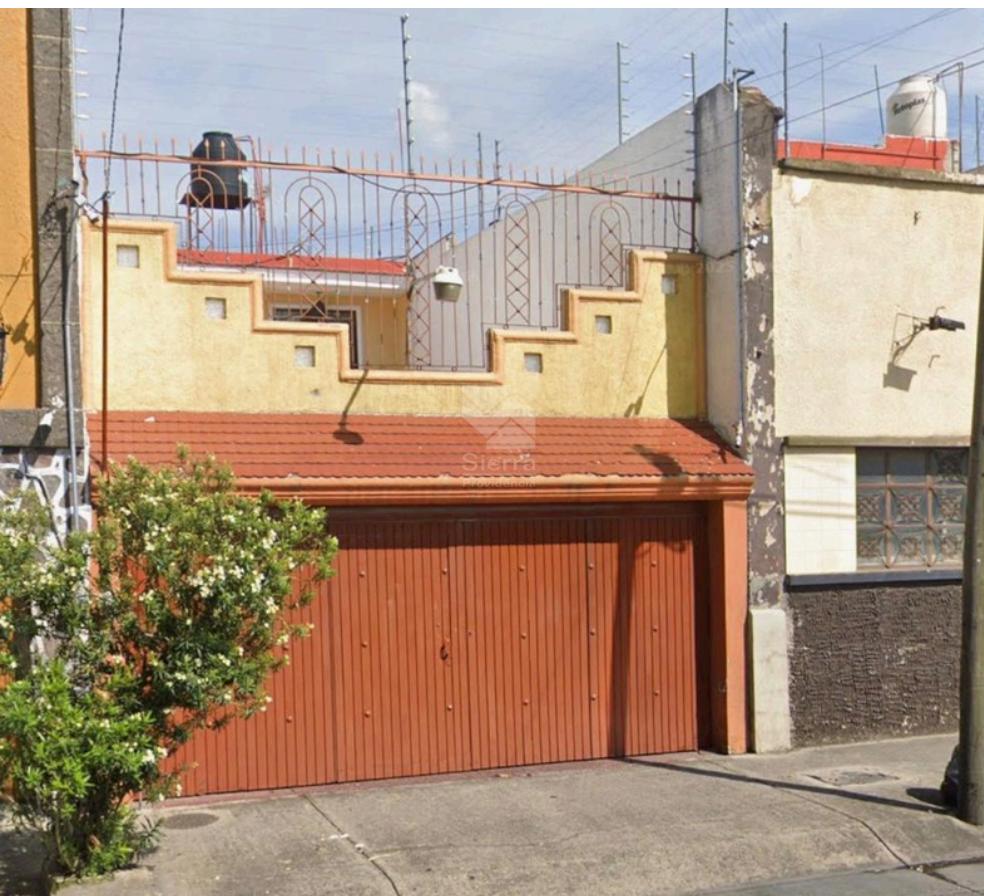


Oficinas en Venta

Reforma - Calzada del Ejército 79

Oportunidad para negocios

A 3.1 km de Centro de Guadalajara



TERRENO: 210.87 M²
CONSTRUCCIÓN: 311.81 M²
NIVELES: 2

Precio: \$6,249,000.00

DIRECCIÓN

Calzada del Ejército 79
Fracc. Real, Guadalajara, Jalisco.
Entre Valentín Gómez Farías y Aldama

1225

Circuito Medas 365

(33) 1131 8680

Código: EB-UY0982

guardiasinergia@sierraprovidencia.com

DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS

Edad: 43 años

Frente: 6 m

Fondo: 35 m

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): 0.8

Coeficiente de utilización del suelo (CUS): 2.4

Planta baja

- Cochera para 5 autos
 - Jardín pequeño
 - Cocina
 - Medio baño
 - Sala
 - Comedor
 - Recámara principal con baño completo, jacuzzi y walking clóset
 - Recámara secundaria con clóset

Segundo nível

- 1 Recámara secundaria con baño completo y
clóset
 - 2 Recámaras secundarias con clóset
 - Baño completo
 - Patio de lavado
 - Terraza

SERVICIOS DE LA ZONA

- Tiendas de conveniencia
 - Supermercados
 - Centros comerciales
 - Escuelas, colegios y universidades
 - Zona de restaurantes
 - Bancos
 - Hospitales
 - Barrio de San Juan de Dios
 - A pocos minutos de Medrano y Obregón

ACABADOS E INSTALACIONES

- Acabados de época
 - Excelente estado de conservación
 - Muebles de madera
 - Cocina de madera
 - Patio de lavado con lavadero y boiler

USOS DE SUELO

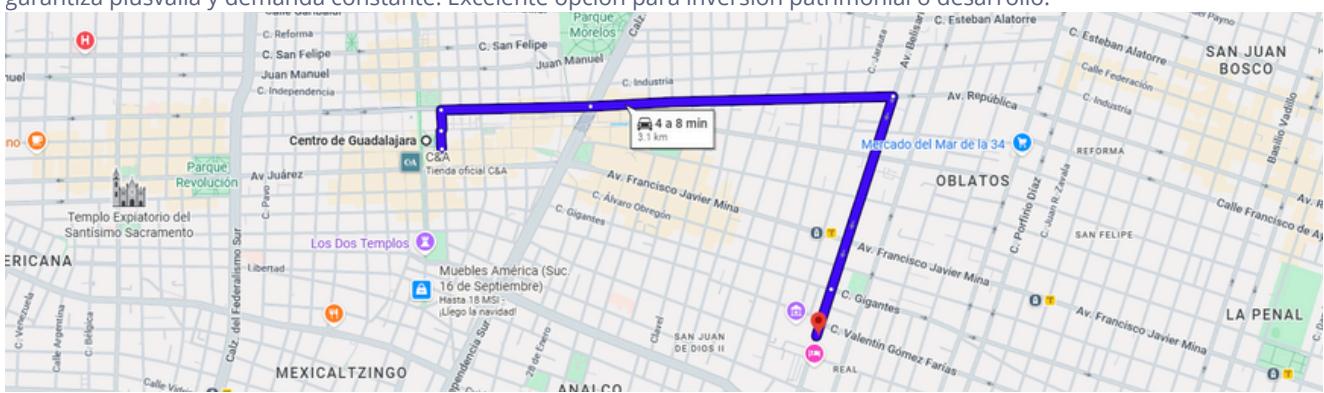
- **Usos permitidos:** H1-H2-H3-H4-H5-CS1-CS2-CS3-I1-I2-E1-E2-E3-EA-ANP-PC-PRH
 - **Usos condicionados:** CS4-E4-RIE-RIS-RIT-ARN
 - **Altura máxima de la edificación:** Resultante del C.U.S/C.O.S

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Oficina en venta sobre Reforma, Calzada del Ejército, una de las zonas con mayor proyección comercial y de servicios, ideales para inversionistas que buscan alta rentabilidad y versatilidad de uso. La propiedad cuenta con un terreno de 210.87 m² y una construcción de 311.81 m² en dos niveles, lo que permite múltiples esquemas de aprovechamiento gracias a su uso de suelo altamente flexible.

Se permiten usos H1 a H5, CS1, CS2 y CS3, I1 e I2, E1, E2 y E3, además de EA, ANP, PC y PRH, lo que abre la posibilidad para oficinas corporativas, consultorios, despachos, comercio, servicios, instituciones educativas, usos habitacionales mixtos o proyectos de reconversión. Adicionalmente, cuenta con usos condicionados como CS4, E4, RIE, RIS, RIT y ARN, incrementando el potencial de desarrollo.

El COS es de 0.8 y el CUS de 2.4, permitiendo una edificación eficiente conforme a normativa. Su ubicación estratégica, cercana al Barrio de San Juan de Dios, Medrano y Obregón, rodeada de hospitales, bancos, universidades y comercios, garantiza plusvalía y demanda constante. Excelente opción para inversión patrimonial o desarrollo.



<https://maps.app.goo.gl/HgxAB8YMJ4d2SFdc6>

1225

Circuito Medas 365

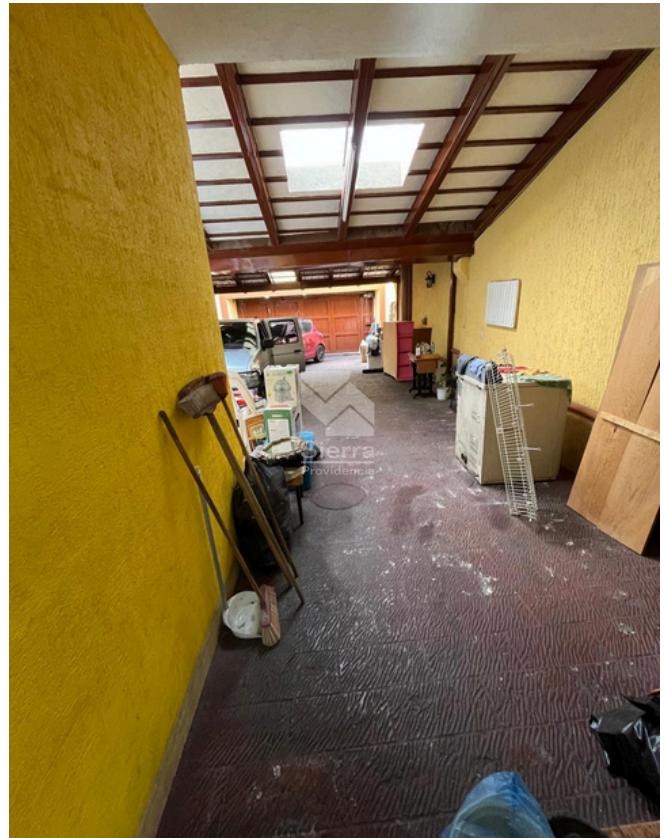
(33) 1131 8680

Código: EB-UY0982

guardiasinergia@sierraprovidencia.com



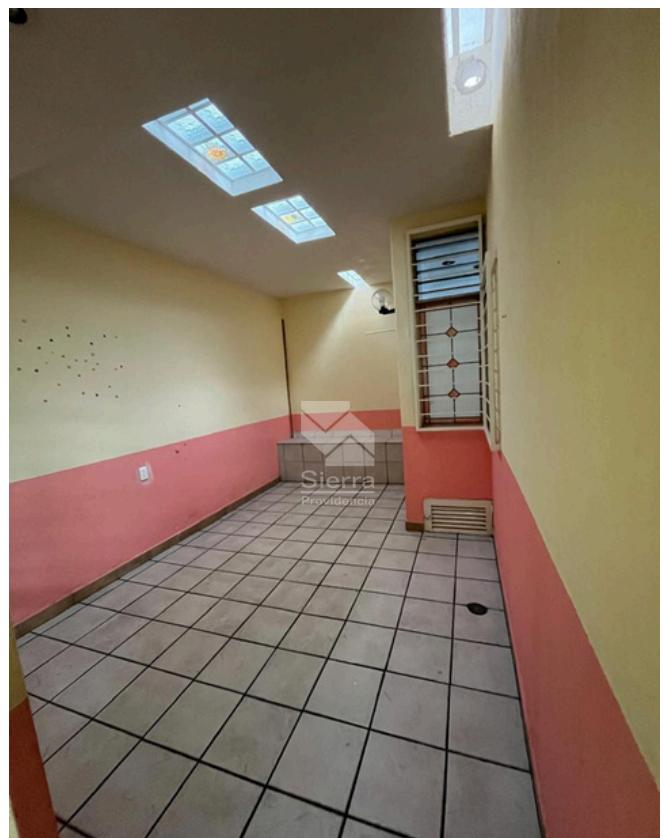
COCHERA



COCHERA



MEDIO BAÑO



RECÁMARA P.B.

1225

Circuito Medas 365

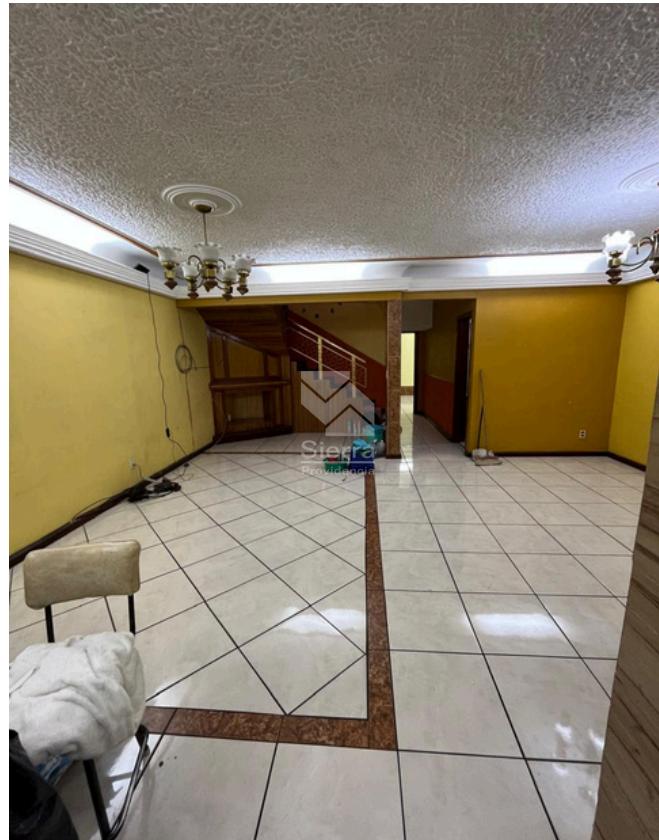
(33) 1131 8680

Código: EB-UY0982

guardiasinergia@sierraprovidencia.com



SALA - COMEDOR



SALA - COMEDOR



COCINA



COCINA

1225

Circuito Medas 365

(33) 1131 8680

Código: EB-UY0982

guardiasinergia@sierraprovidencia.com



COCINA



RECÁMARA PRINCIPAL



BAÑO RECÁMARA PRINCIPAL



WALKING CLÓSET CÁMARA PRINCIPAL

1225

Circuito Medas 365

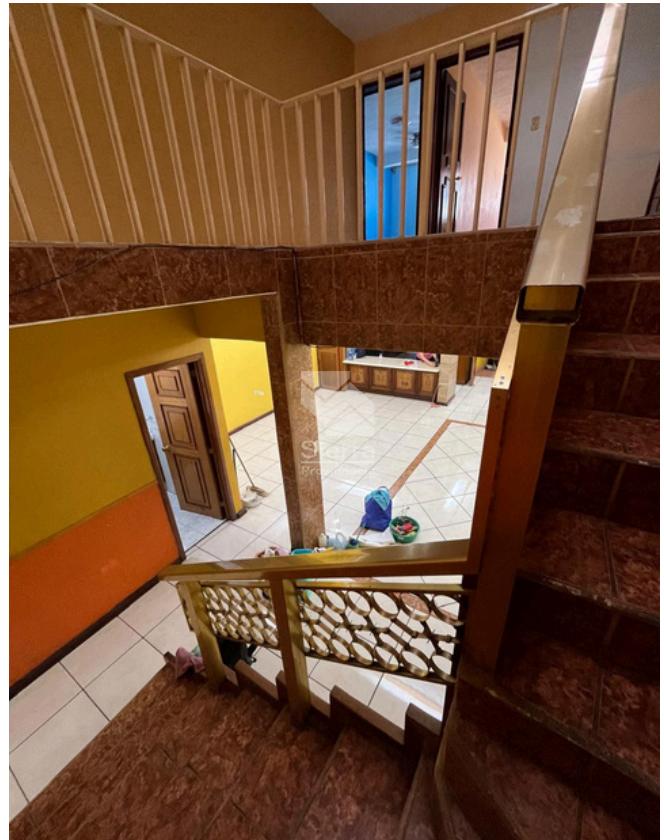
(33) 1131 8680

Código: EB-UY0982

guardiasinergia@sierraprovidencia.com



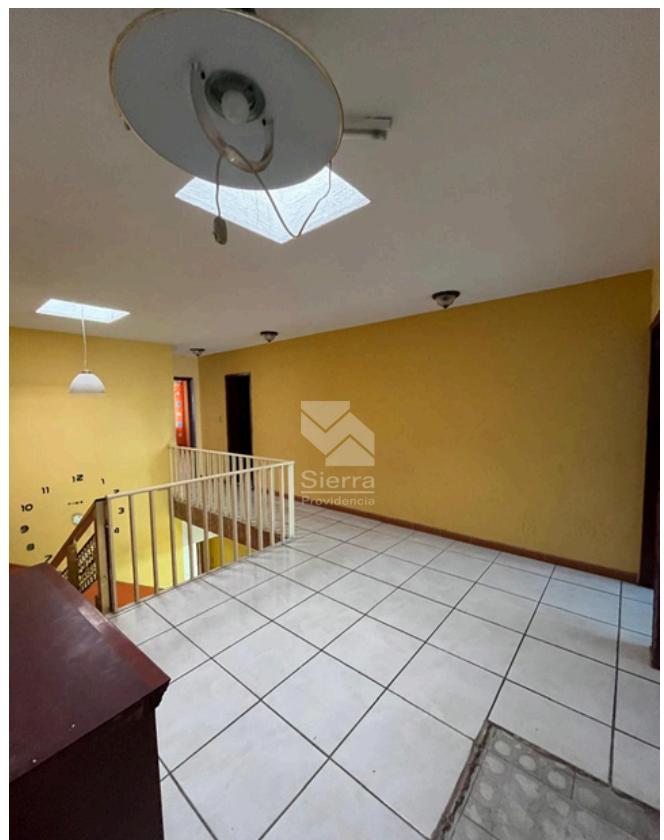
WALKING CLÓSET CÁMARA PRINCIPAL



ESCALERAS



ESCALERAS



ESTANCIA SEGUNDO NIVEL

1225

Circuito Medas 365

(33) 1131 8680

Código: EB-UY0982

guardiasinergia@sierraprovidencia.com



RECÁMARA SECUNDARIA 1



BAÑO RECÁMARA SECUNDARIA 1



RECÁMARA SECUNDARIA 2



RECÁMARA SECUNDARIA 3

1225

Circuito Medas 365

(33) 1131 8680

Código: EB-UY0982

guardiasinergia@sierraprovidencia.com



BAÑO COMPLETO



ÁREA DE LAVADO



TERRAZA



TERRAZA

1225

Circuito Medas 365

(33) 1131 8680

Código: EB-UY0982

guardiasinergia@sierraprovidencia.com



Distrito Urbano

Guadalajara (5)

Sub distrito: 5

Zonificación

002/RN/CS3/RTD

Superficie seleccionada

298.07 m²

Normas de control de la urbanización y edificación (002/RN/CS3/RTD)

Superficie mínima de predio: 270

Frente mínimo de predio (m): 12

Índice de edificación: No aplica

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): 0.8

Coefficiente de utilización del suelo (CUS): 2.4

Altura máxima de la edificación: Resultante del

C.U.S/C.O.S

Cajones de estacionamiento:

Frente ajardinado (%): 0

Restricción frontal: 0

Restricciones laterales: 0

Restricción posterior: 3

Modo edificación: Unifamiliar y Plurifamiliar

Dirección aproximada

Calz. del Ejército 75, Real, 44700 Guadalajara, Jal., Mexico



Otras disposiciones

Zonificación: Área de Renovación Urbana / Comercio y Servicios Impacto Medio

Usos permitidos: H1-H2-H3-H4-H5-CS1-CS2-CS3-I1-I2-E1-E2-E3-EA-ANP-PC-PRH

Usos condicionados: CS4-E4-RIE-RIS-RIT-ARN

Para cajones de estacionamiento ver artículo 66.

Artículos citados corresponden al documento técnico del Plan de Desarrollo Urbano del distrito y subdistrito de que se trate.

Consultarlos en el siguiente enlace: <https://transparencia.guadalajara.gob.mx/transparencia/planes-parciales-desarrollo-urbano>

USO DE SUELO

1225

Circuito Medas 365

(33) 1131 8680

Código: EB-UY0982

guardiasinergia@sierraprovidencia.com



CONTACTO

 (33) 1131 8680

 (33) 3342 6464



guardiasinergia@sierraprovidencia.com



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