

Casa en remodelación en Jardines del Country Guadalajara

Casa habitación en proceso de remodelación ubicada sobre Av. Circunvalación División del Norte, en una de las zonas más consolidadas de Guadalajara.

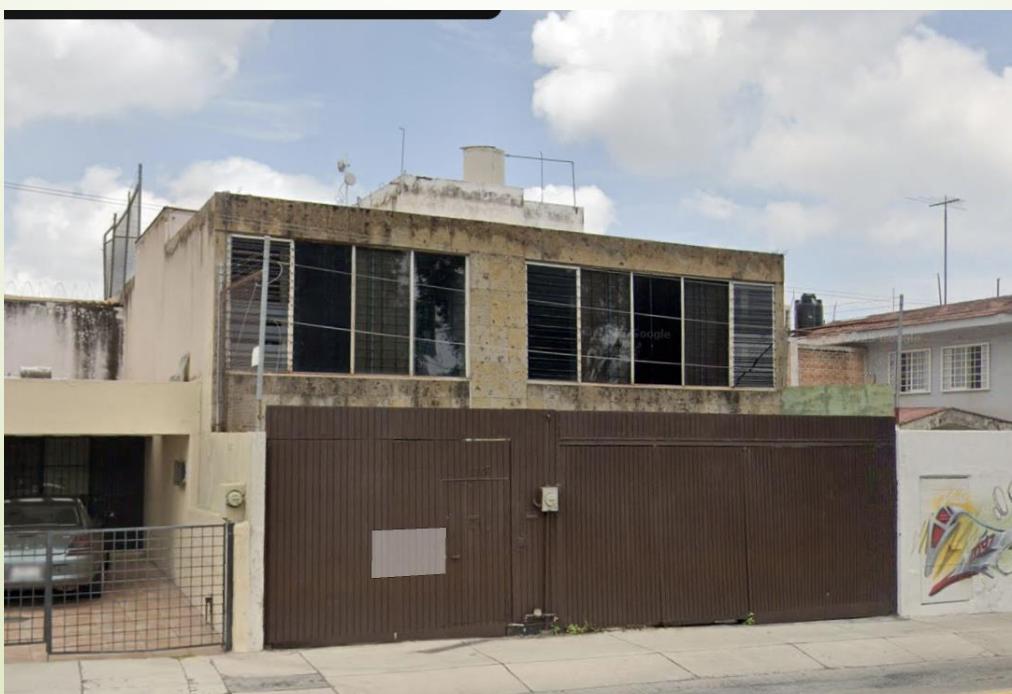
Terreno: 284 m²

Construcción: 263 m²

Jardín: 87 m²

Distribución: 4 recámaras, 3.5 baños, cochera amplia.

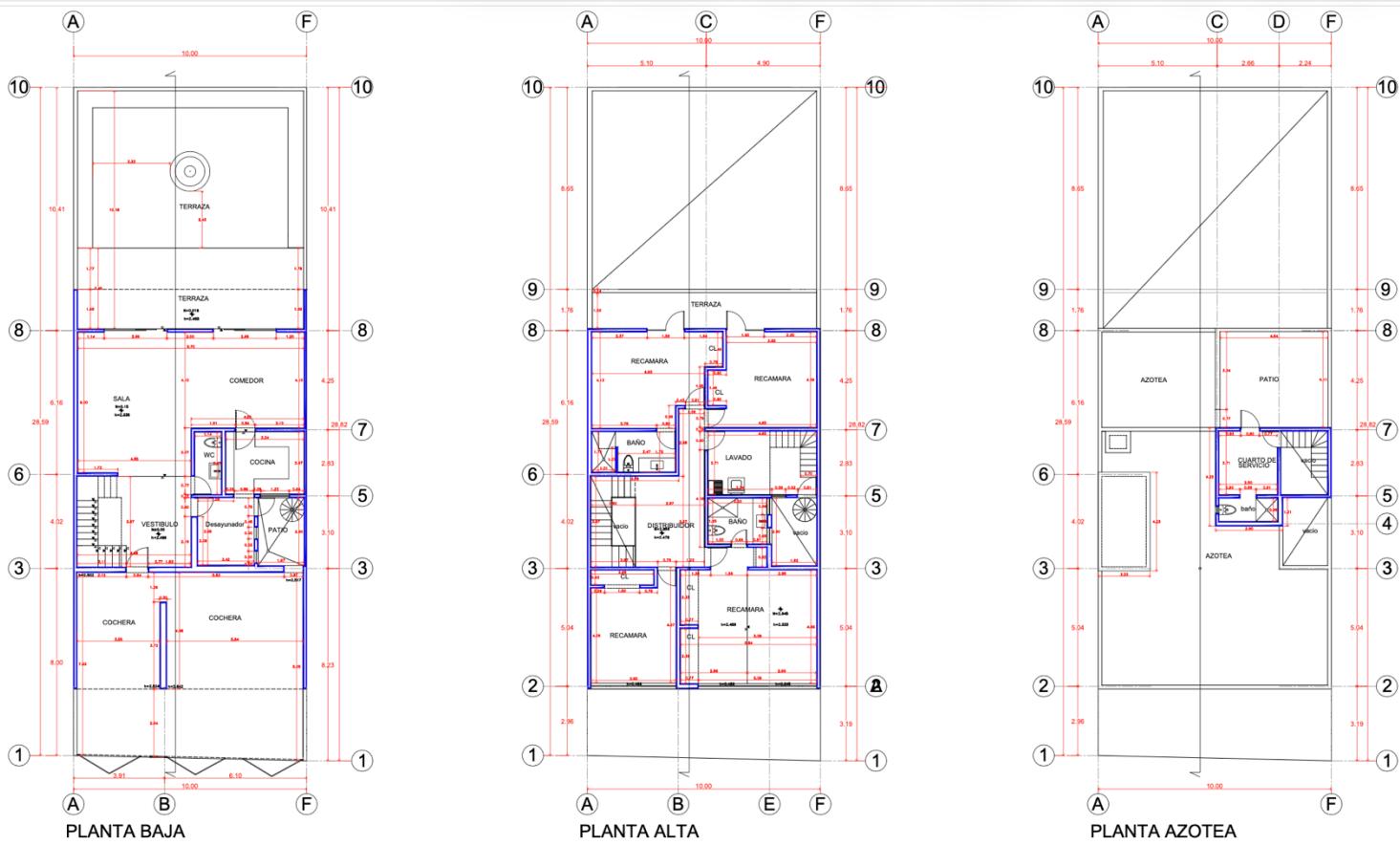
Ideal para quien busca personalizar acabados y generar plusvalía en una ubicación premium.



Descripción general de los planos

Los planos corresponden al proyecto arquitectónico de remodelación de una casa habitación desarrollada en tres niveles: planta baja, planta alta y planta azotea.

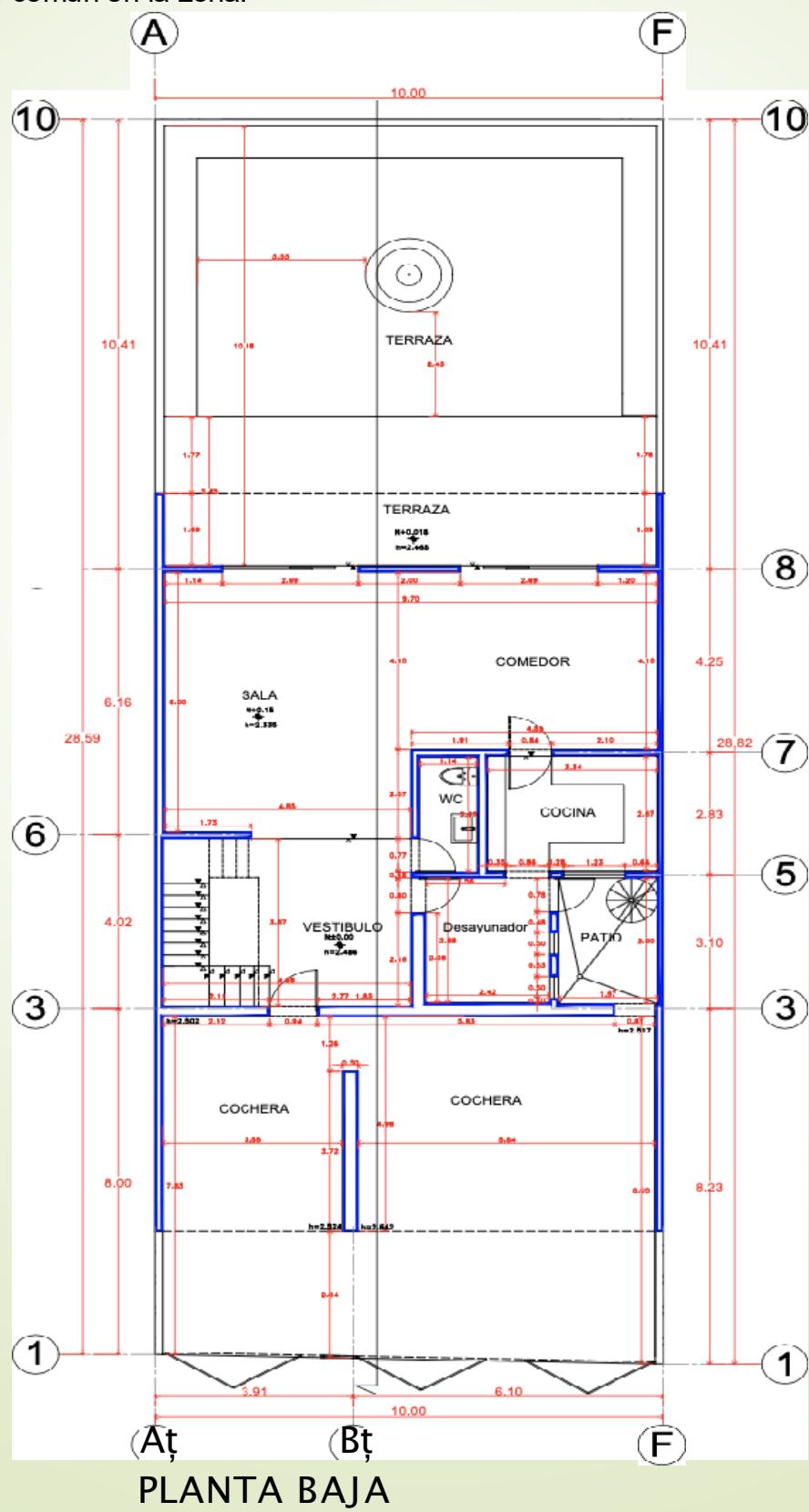
El proyecto aprovecha un terreno rectangular de 10.00 m de frente y una profundidad aproximada de 28.50 m, optimizando circulación, iluminación y ventilación natural mediante patios y terrazas.



Planta Baja – Áreas sociales y servicios

La planta baja funciona como el corazón social de la vivienda.

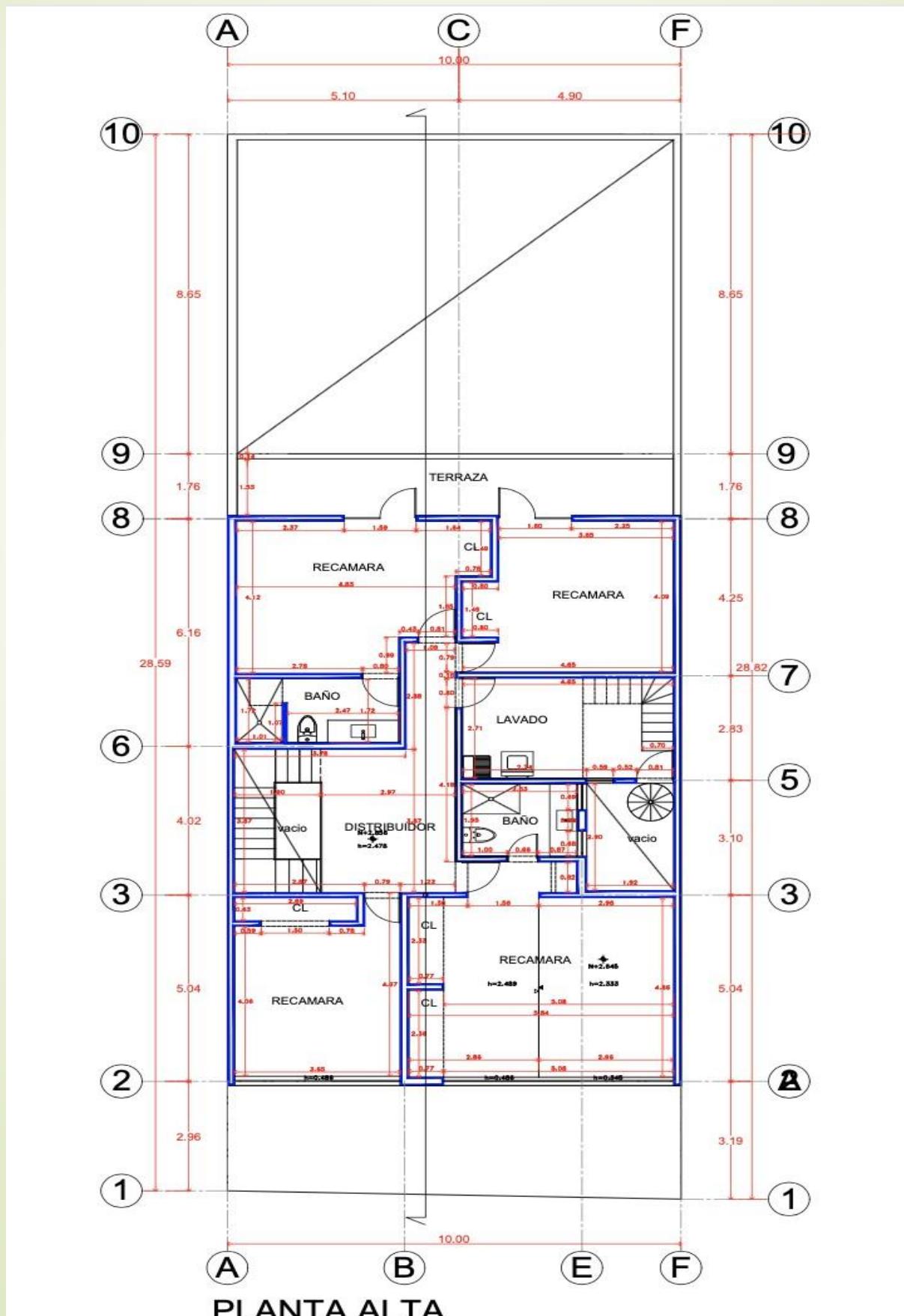
- Cochera para dos vehículos con acceso directo.
- Vestíbulo de acceso.
- Sala y comedor amplios con vista al jardín.
- Cocina con cercanía al comedor y patio.
- Medio baño de visitas.
- Área de desayunador.
- Patio interior que aporta luz y ventilación.
- Terraza posterior integrada al área social.
- Jardín amplio, poco común en la zona.



Planta Alta – Área privada

La planta alta concentra el área privada de la vivienda.

- Distribuidor central.
 - Recámara principal con clóset y baño privado.
 - Tres recámaras secundarias.
 - Baños completos estratégicamente ubicados.
 - Área de lavado en planta alta.
 - Clósets bien definidos.

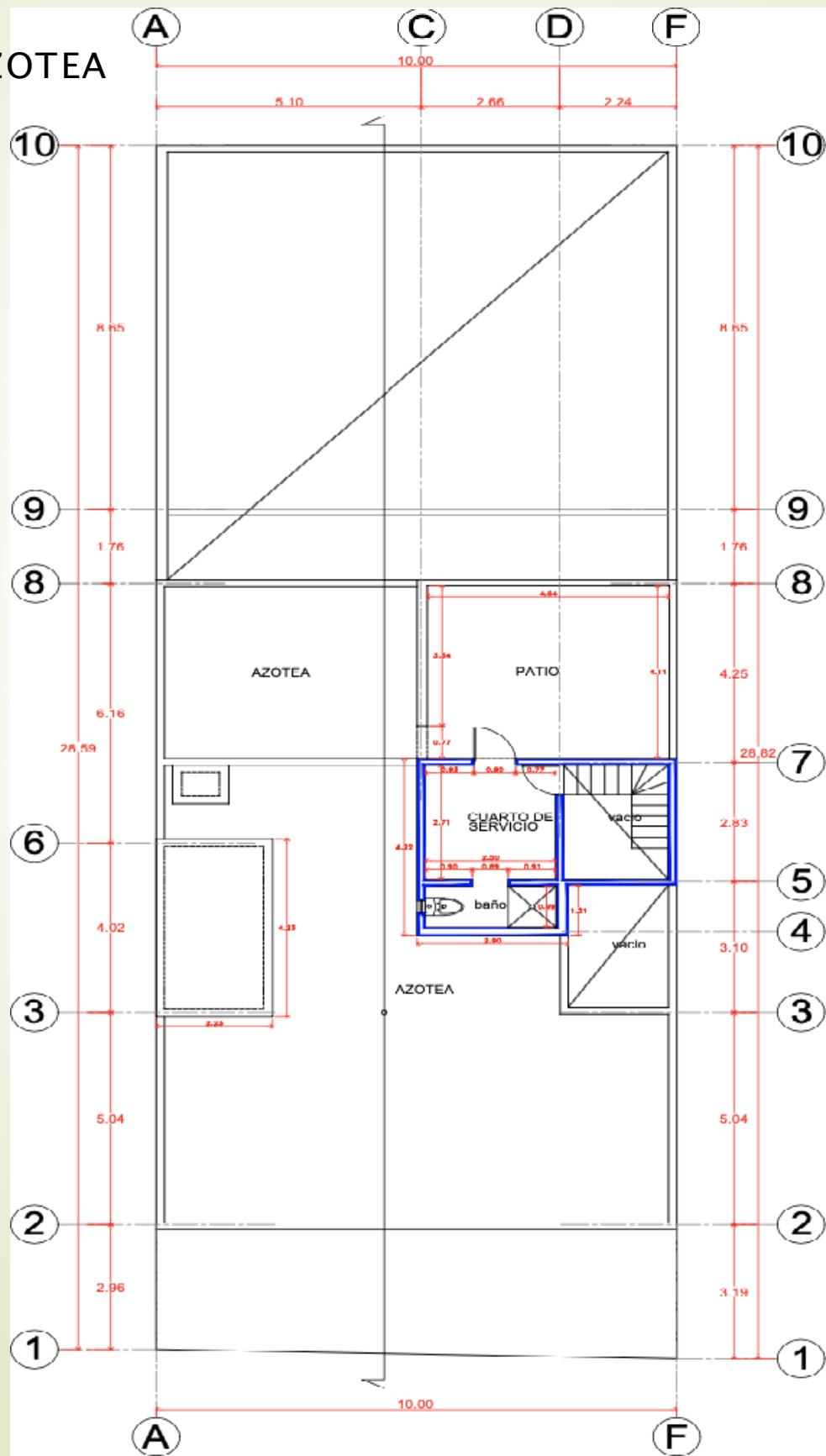


Planta Azotea – Servicio y expansión

La planta azotea integra áreas de servicio y potencial de crecimiento.

- Cuarto de servicio con baño completo.
- Patio de servicio.
- Amplias áreas de azotea con posibilidad de roof garden, área social exterior, estudio, gimnasio o expansión futura.

PLANTA AZOTEA



1939 Mercaderes

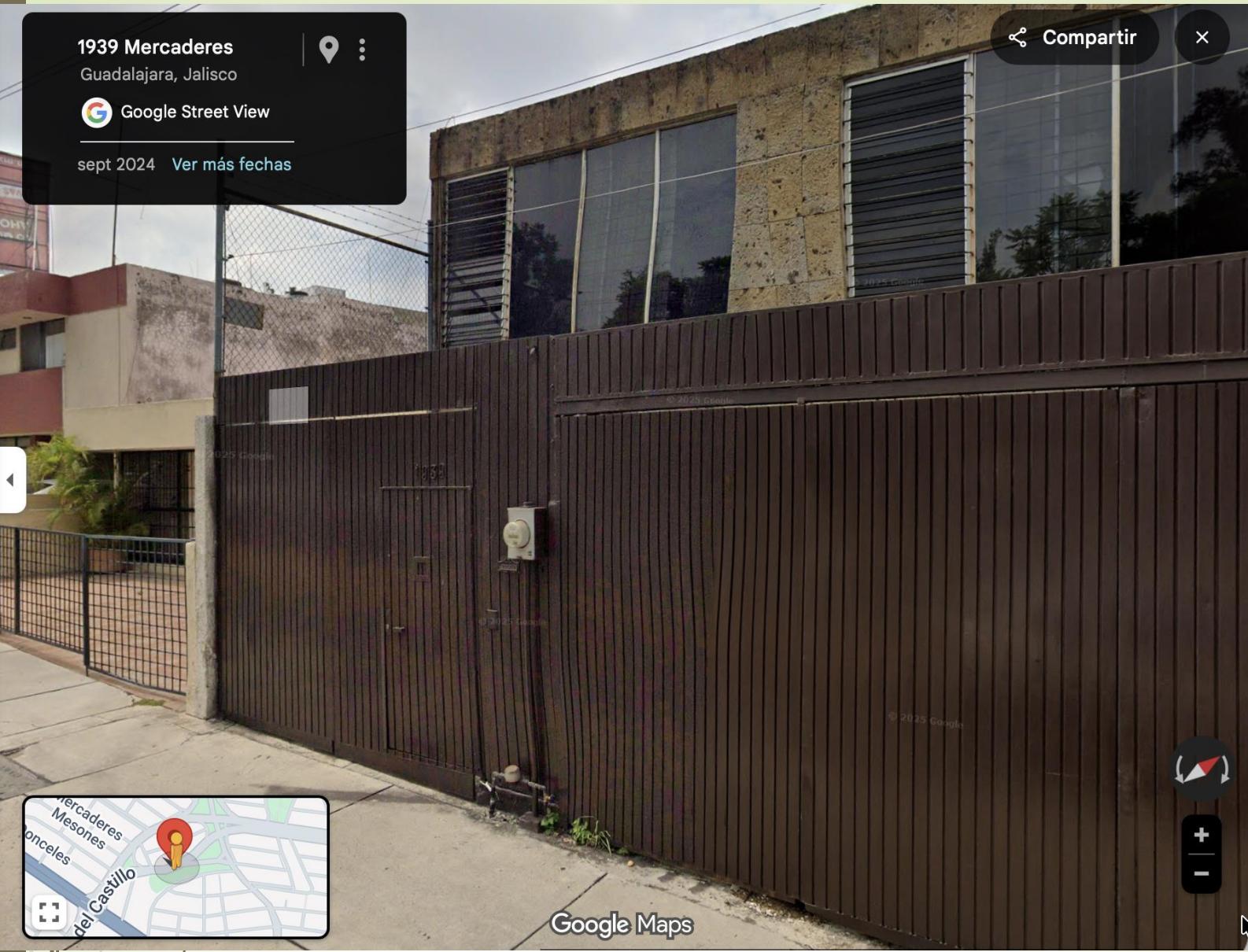
Guadalajara, Jalisco

Google Street View

sept 2024 Ver más fechas

Compartir

X



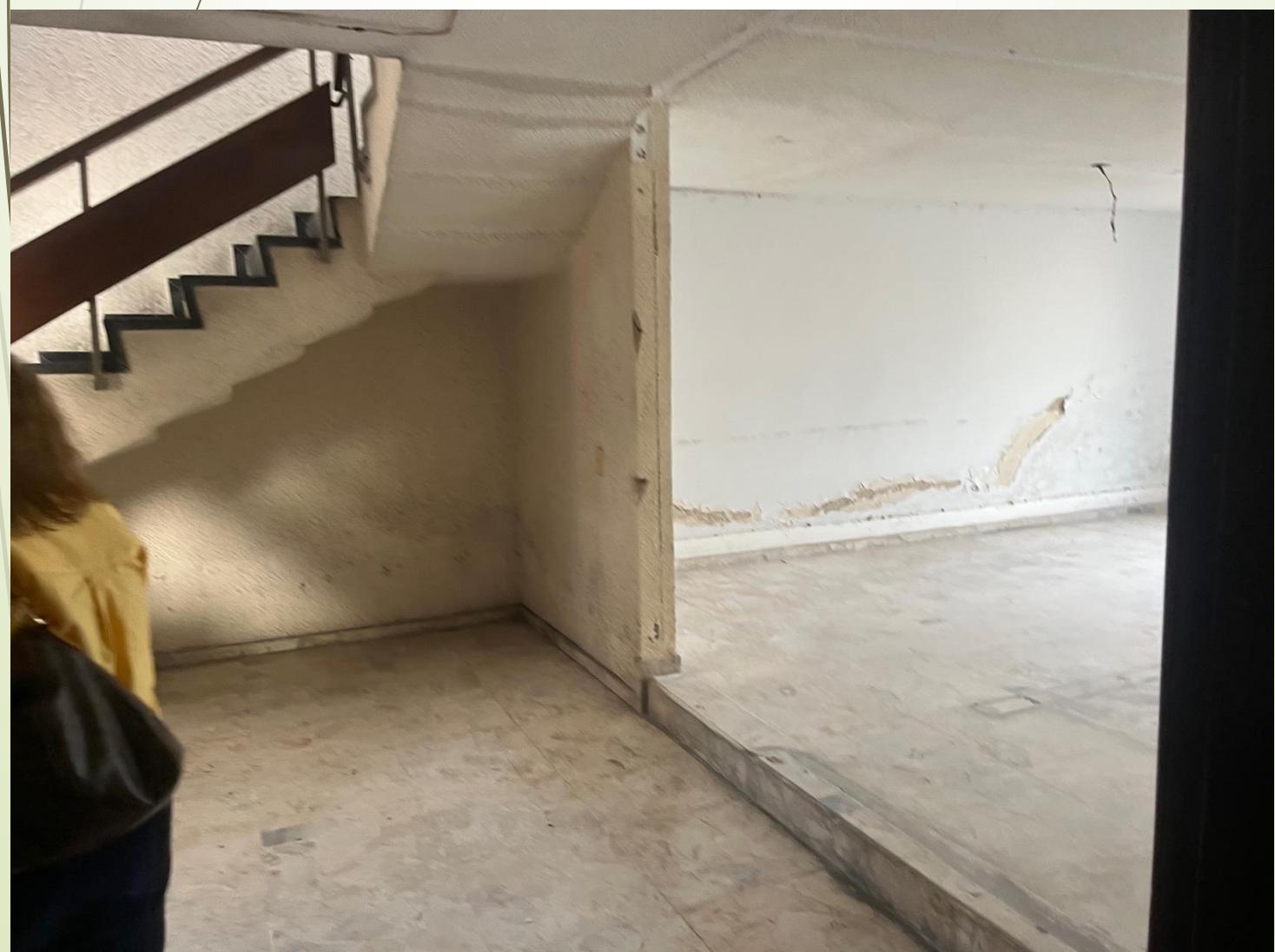










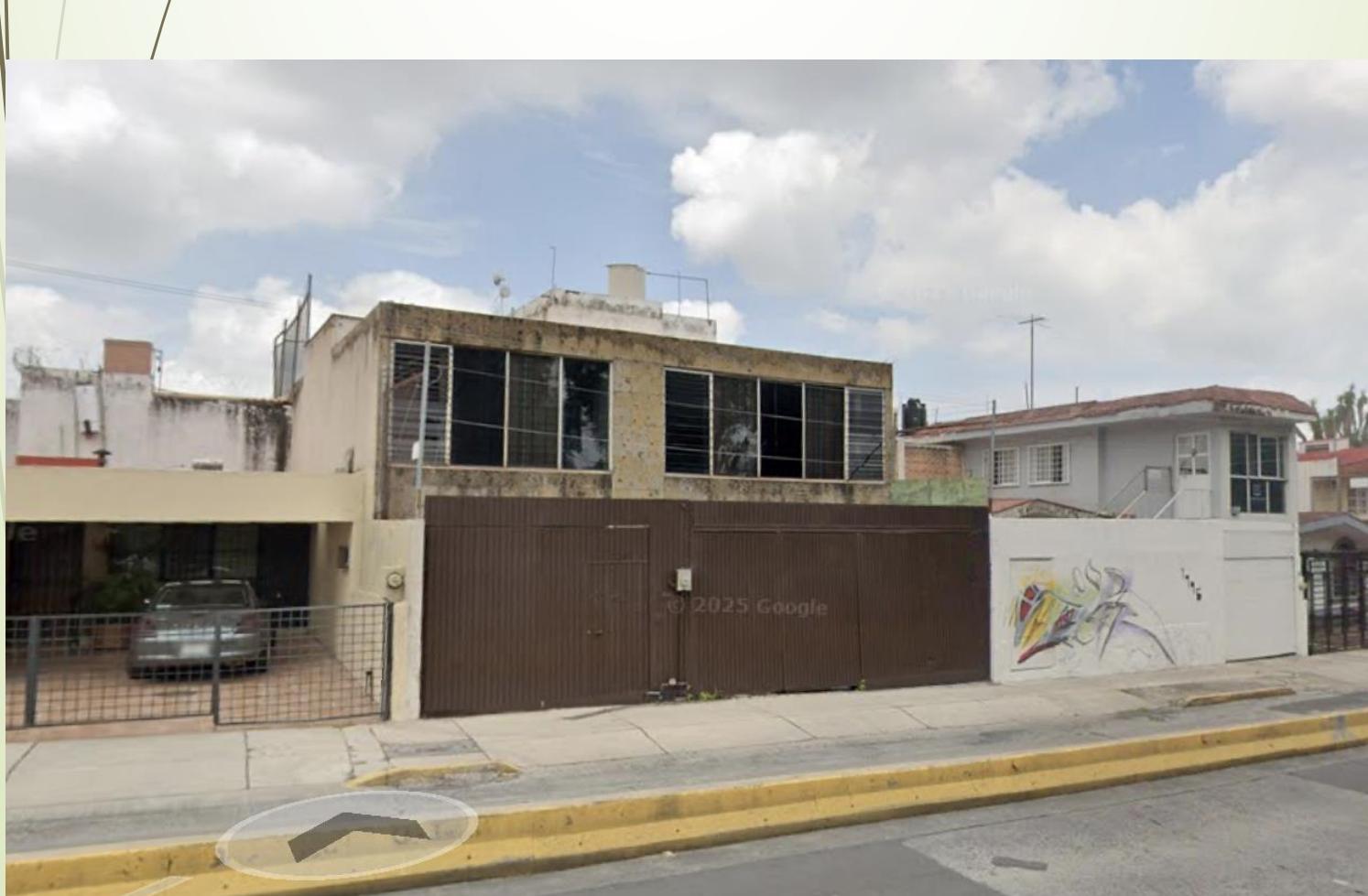












USO DE SUELO



Uso de Suelo Predominante

Habitacional H3, lo que permite:

- Vivienda unifamiliar amplia
 - Vivienda plurifamiliar de baja a media densidad
 - Proyectos residenciales bien estructurados

👉 Ideal para **casa familiar de alto nivel o proyecto patrimonial**.

Usos Permitidos

- **H1 – H2 – H3:** Habitacional en distintas densidades
 - **CS1:** Comercio y servicios básicos
 - **I1:** Industria ligera compatible
 - **E1 – E2 – EA:** Equipamiento urbano y actividades institucionales
 - **ANP – PC – PRH:** Usos ambientales, protección y preservación

👉 Esta amplitud de usos **protege la plusvalía** y da flexibilidad a largo plazo.

⚠️ Usos Condicionados

- **CS2 – I2 – E3:** Comercio e industria de mayor impacto (sujeto a autorización)
 - **RIE – RIS – RIT:** Infraestructura especial
 - **ARN:** Actividades reguladas

Zonificación

002/RN/H3/RTD

ÁREA DOS, DE RENOVACIÓN URBANA, RECEPTORA DE DERECHOS DE DESARROLLO URBANO, CON USO PREDOMINANTE HABITACIONAL 3 (H3)

Usos permitidos

H1-H2-H3-CS1-I1-E1-E2-EA-ANP-PC-PRH

Usos condicionados

CS2-I2-E3-RIE-RIS-RIT-ARN

Detalle de Construcciones

Bloque	Pisos	Clasificación	Superficie
1	2	1020	256.8 m ²
2	3	1020	52.92 m ²
3	1	2020	16.44 m ²

Clave catastral

D65J1740028

Superficie en cartografía

282.68 m²

Superficie legal

291 m²

Superficie edificada

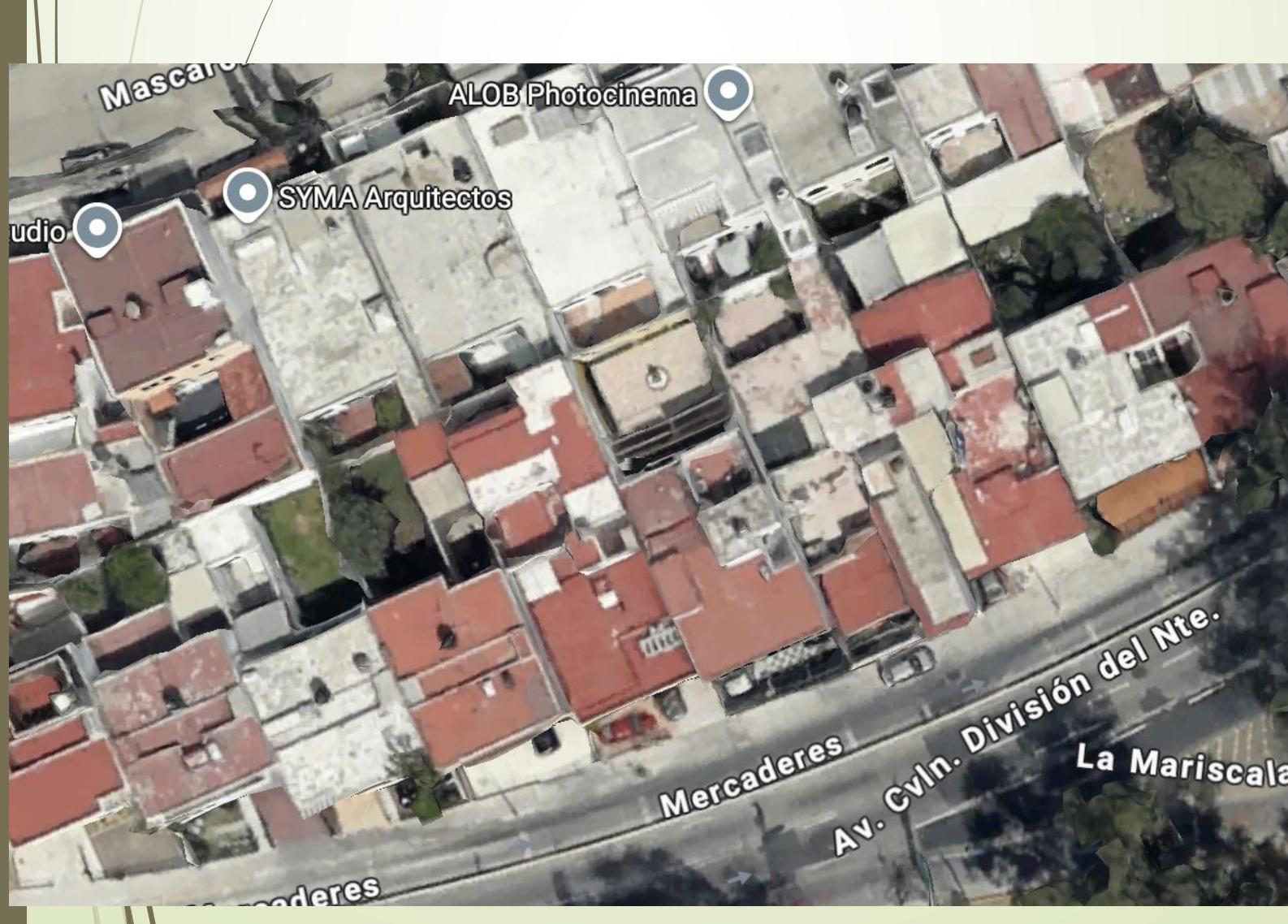
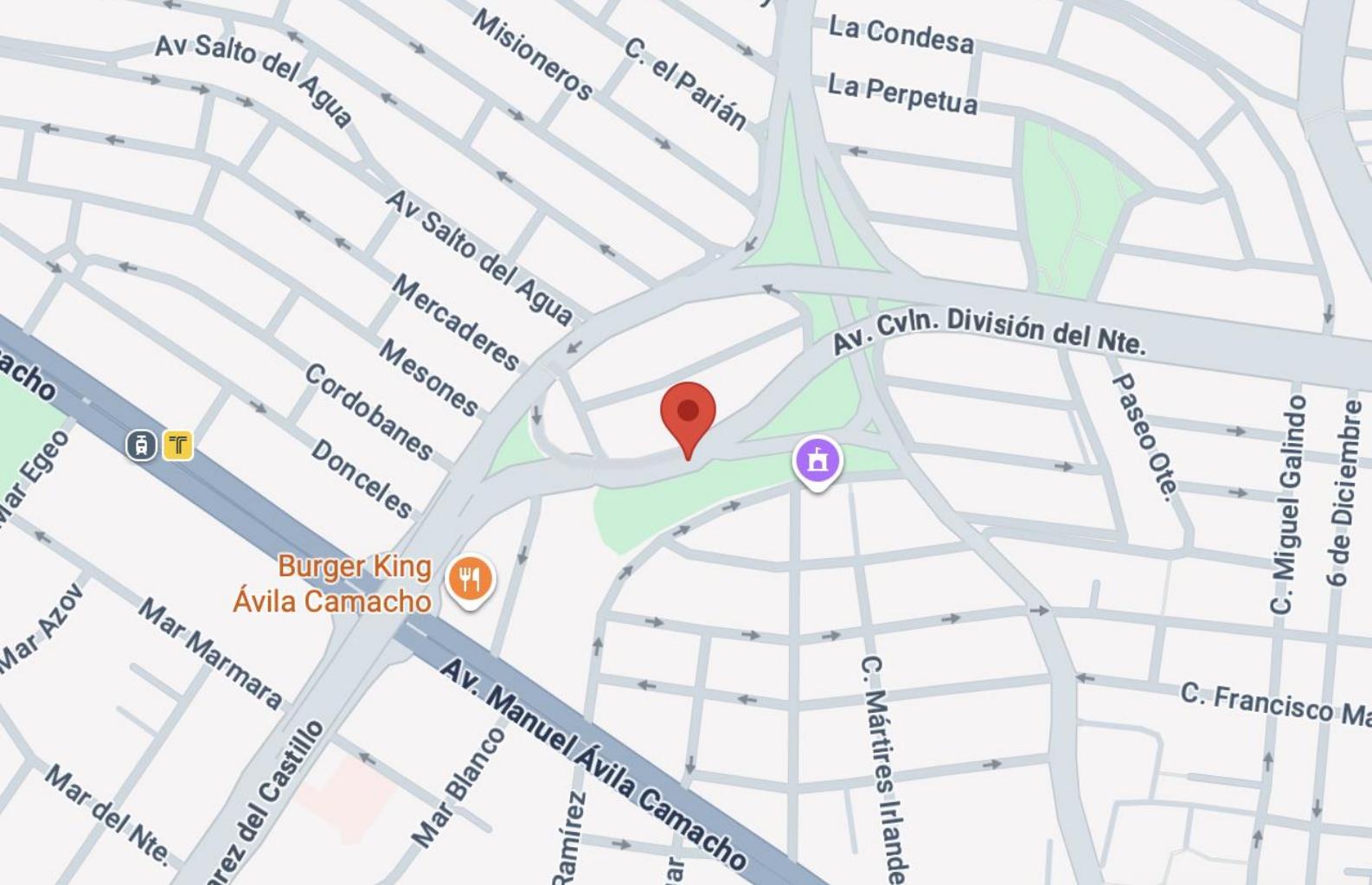
326.16 m²

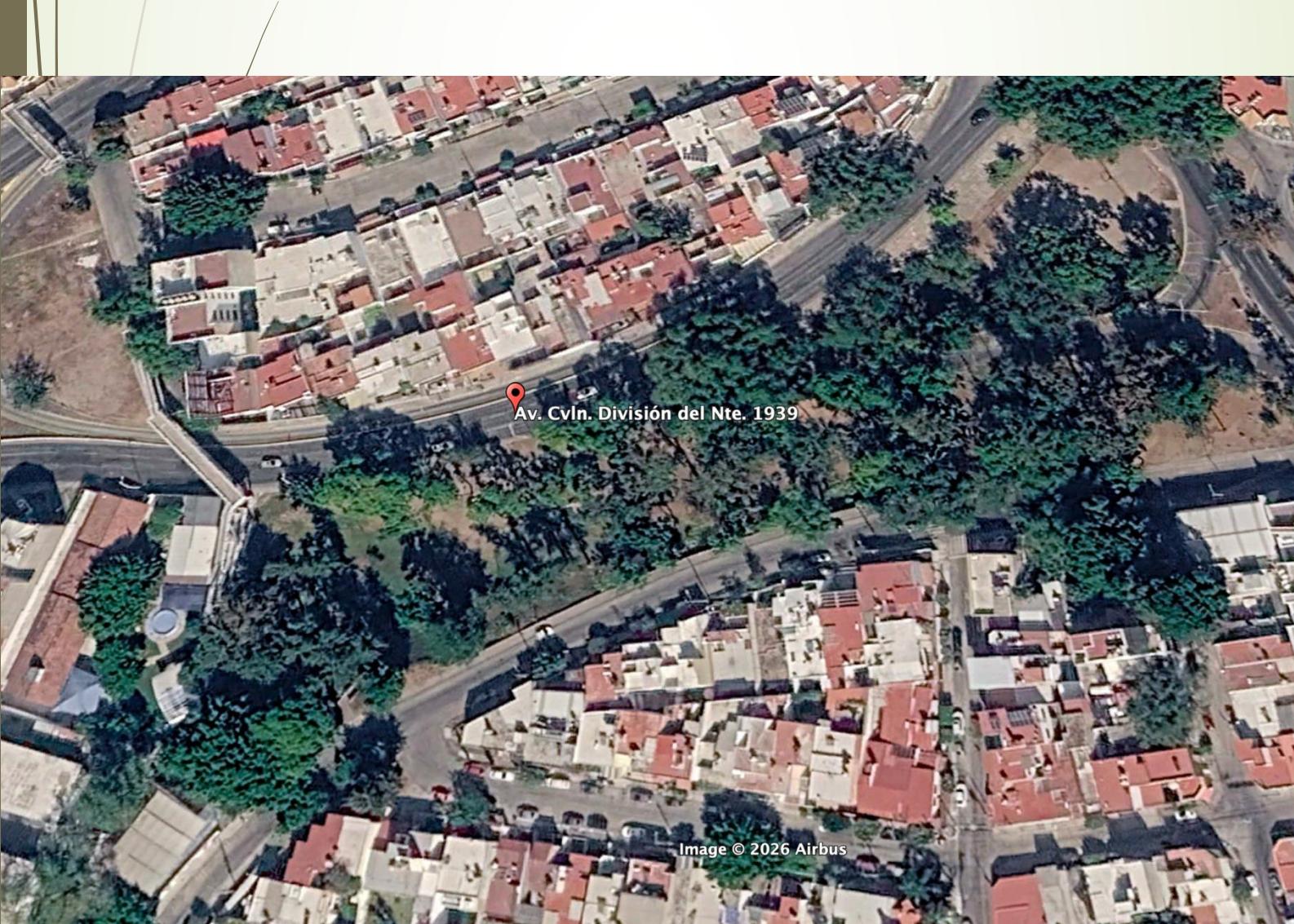
Superficie máxima por COS

203.7 m²

Superficie máxima por CUS

1629.6 m²





Lectura comercial del proyecto

- Proyecto bien estructurado, no improvisado.
- Distribución moderna adaptable a acabados contemporáneos.
- Excelente balance entre área construida y espacios abiertos.
- Ideal tanto para usuario final como para inversionista patrimonial.



Av. Cvln. División del Nte. 1939,
Jardines del Country, C.P. 44210,