

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.

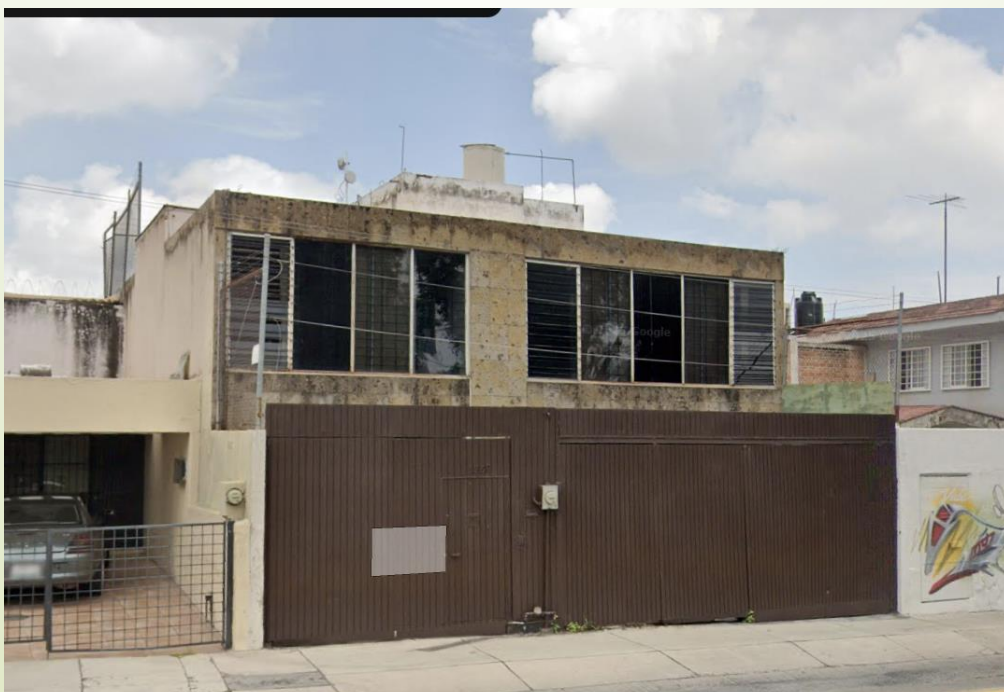
Terreno: 284 m²

Construcción: 263 m²

Jardín: 87 m²

Distribución: 4 recámaras, 3.5 baños, cochera amplia.

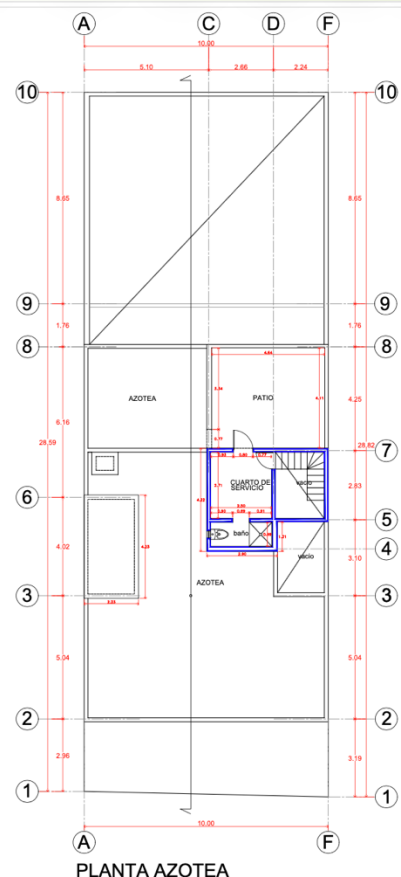
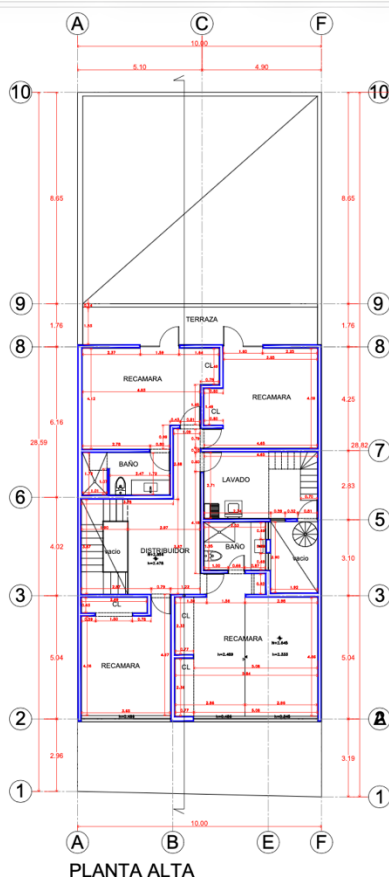
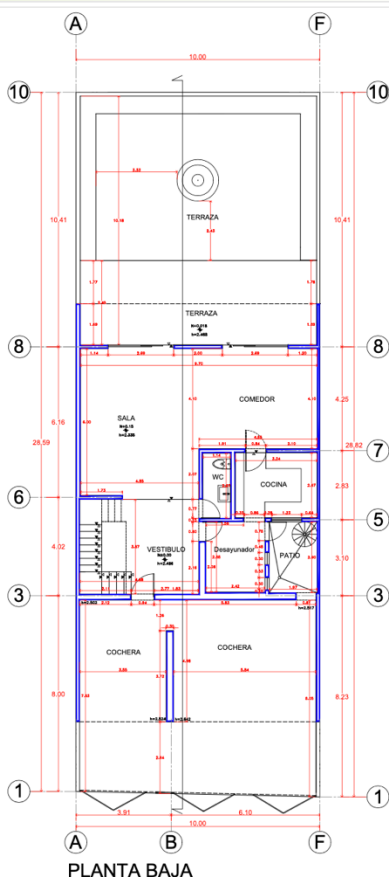
Ideal para quien busca personalizar acabados y generar plusvalía en una ubicación premium.



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.

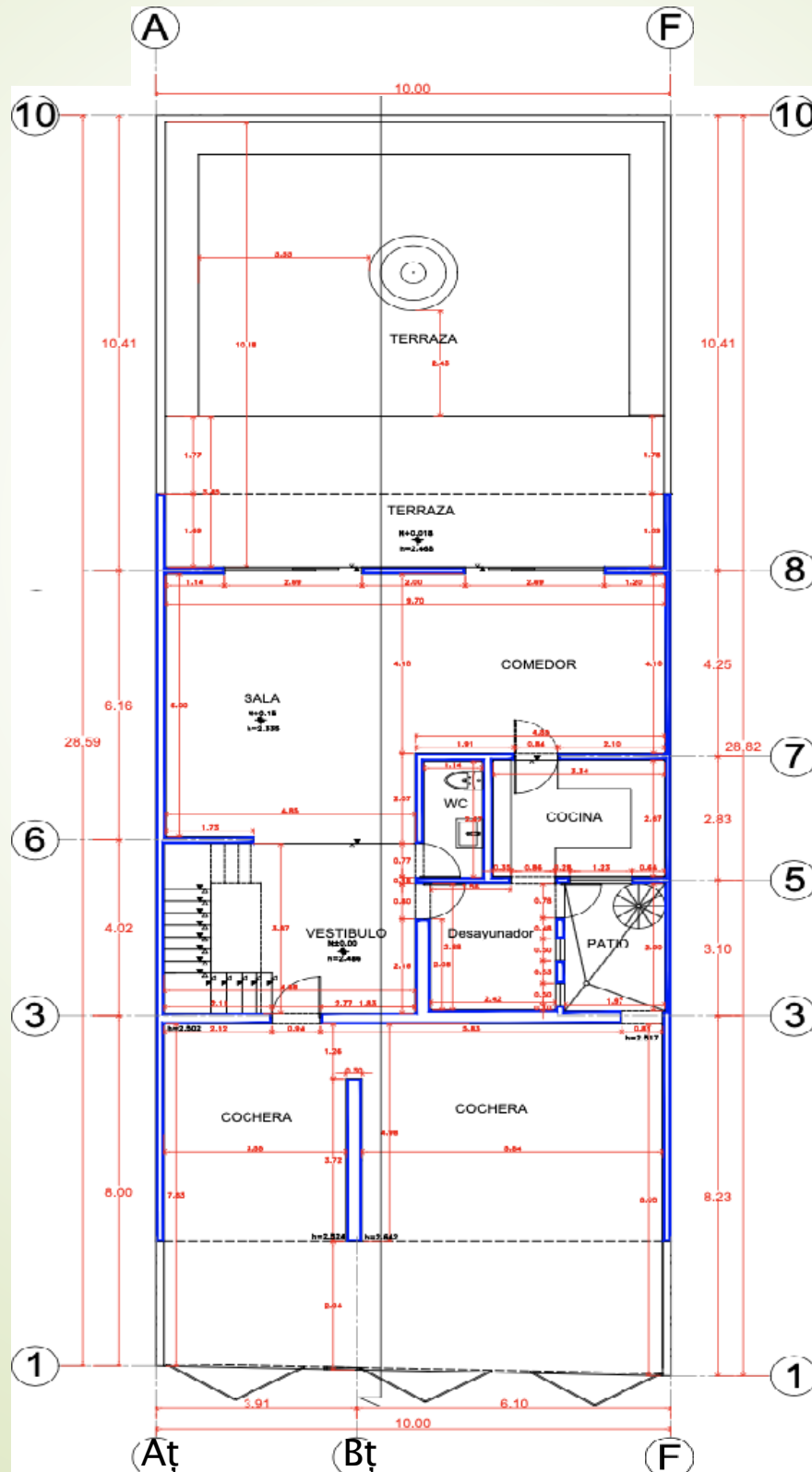
El proyecto aprovecha un terreno rectangular de 10.00 m de frente y una profundidad aproximada de 28.50 m, optimizando circulación, iluminación y ventilación natural mediante patios y terrazas.



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 BAJA

La planta alta concentra el área privada de la vivienda.

La planta alta concentra el área privada de la vivienda.

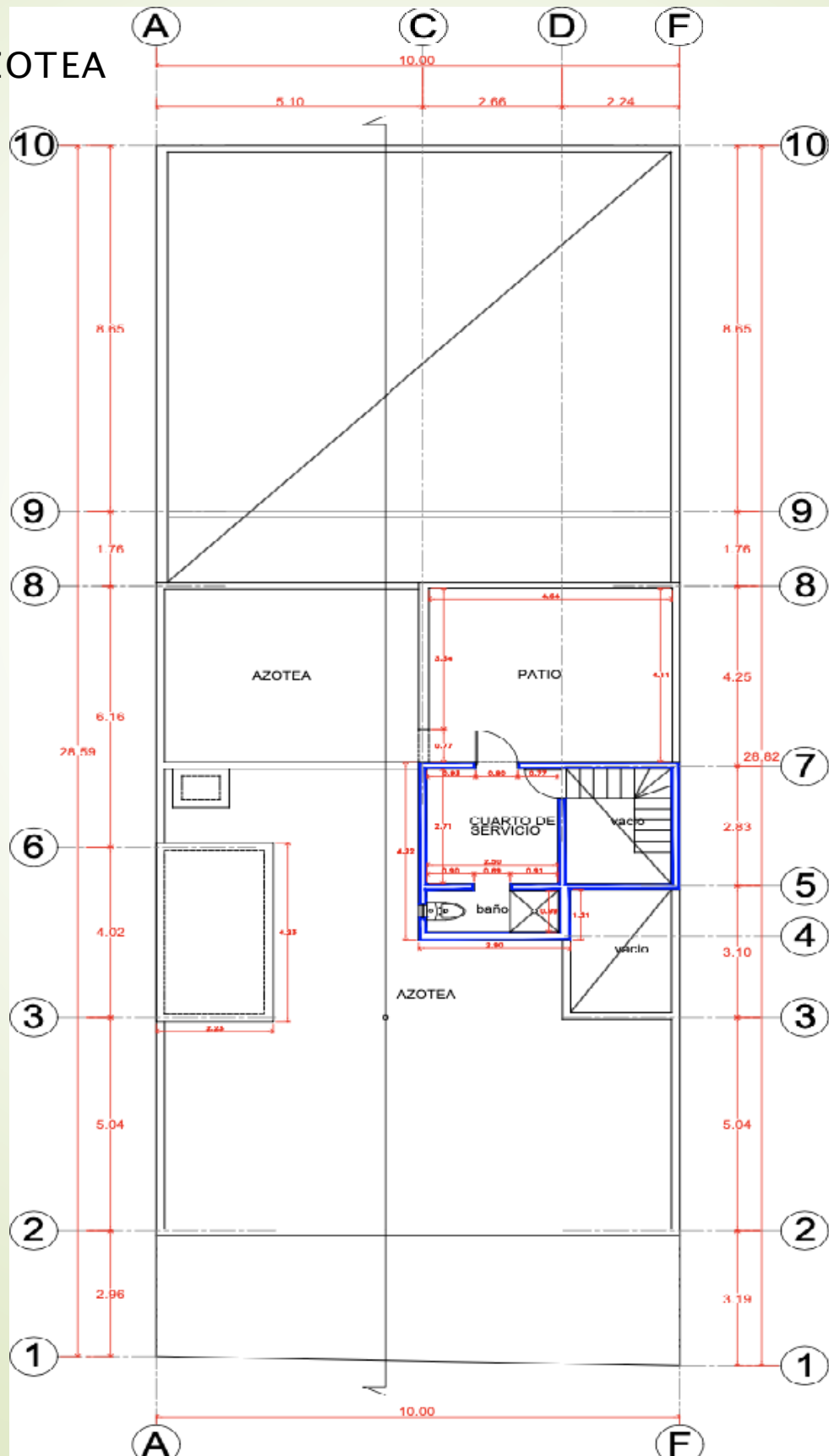
-
- The architectural floor plan, labeled 'PLANTA ALTA', depicts the second floor of a building. The plan is bounded by a structural grid with vertical lines A, C, and F, and horizontal lines 1 through 10. The overall dimensions are 10.00 units in width and 28.59 units in height. The layout includes several rooms and common areas:
- RECAMARA (Bedrooms):** There are three bedrooms. One is located in the top left (between grid lines 8 and 9, A and C), another in the top right (between grid lines 8 and 9, C and F), and a third in the bottom right (between grid lines 2 and 3, C and F). The bottom right bedroom has dimensions of 3.55 by 3.55 units.
 - BAÑO (Bathrooms):** There are two bathrooms. One is in the middle left (between grid lines 6 and 7, A and C), and another is in the middle right (between grid lines 5 and 6, C and F).
 - LAVADO (Laundry):** A laundry room is located in the middle right (between grid lines 5 and 6, C and F).
 - DISTRIBUIDOR (Distributor/Corridor):** A central distributor area is located in the middle left (between grid lines 6 and 7, A and C).
 - TERRAZA (Terrace):** A terrace is located at the top of the plan (between grid lines 9 and 10, A and C).
 - Other Areas:** There are several 'vacio' (empty) spaces and a 'CL' (closet) area. A staircase is shown in the middle left (between grid lines 6 and 7, A and C).
- The plan is detailed with numerous dimensions in meters, indicating the size of each room and the overall building footprint. The structural grid lines are clearly marked with letters and numbers in circles.

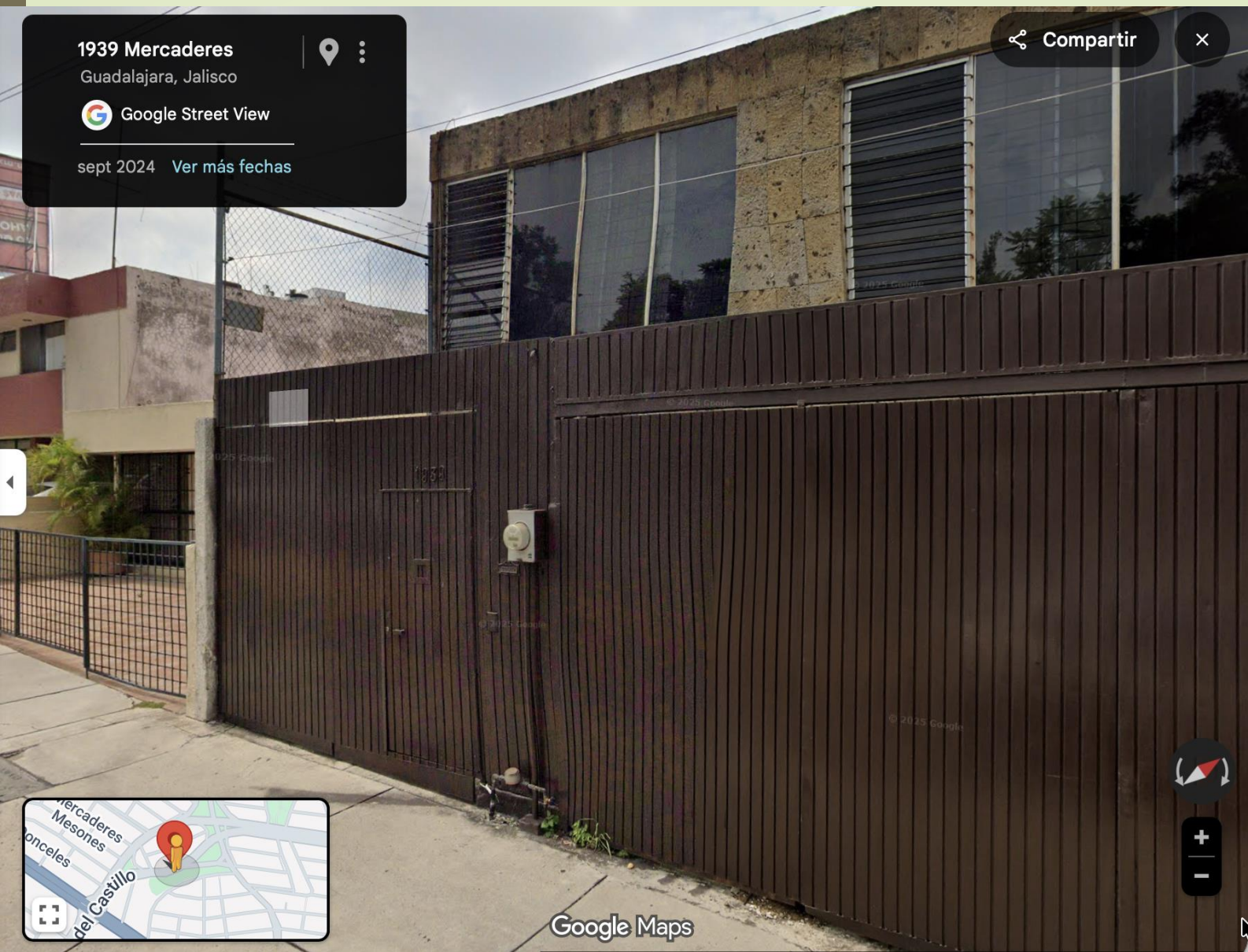
Planta Azotea – Servicio y expansión

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



























Clave catastral
D65J1740028

Domicilio
PROVIDENCIA CIRCUNVALACIO
1939

Colonia
JARDINES DEL COUNTRY

Superficie del terreno

Escritura	291 m²
Cartografía	282.68 m²
Construida	326.16 m²

Planes parciales

Distrito	1 CENTRO METROPOLITANO
Subdistrito	01 CHAPULTEPEC NORTE
Zonificación	002/RN/H3/RTD

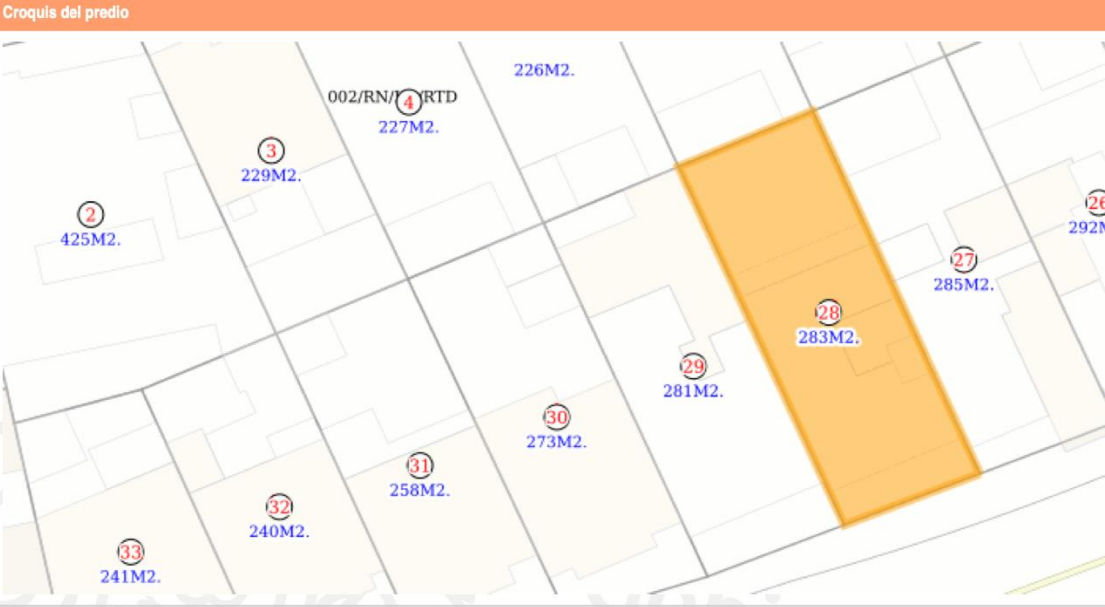


Distrito Urbano
1 - CENTRO METROPOLITANO
Sub distrito: 01 - CHAPULTEPEC NORTE

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

Datos del predio
Ubicación
PROVIDENCIA CIRCUNVALACIO 1939
Pólígono de Desarrollo Controlado
No aplica

Patrimonio cultural
Perímetro de Protección:
No aplica
Clasificación:
No aplica
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



Normas de control de la urbanización y edificación 002/RN/H3/RTD	
Superficie mínima de predio (m2)	120
Fronte mínimo de predio (m)	8
Índice de edificación (IDE) (m2)	No aplica
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0.7
Incremento en el coeficiente de ocupación del suelo (ICOS)	0
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	4.2
Incremento en el coeficiente de utilización del suelo (ICUS)	1.4
Altura máxima de la edificación (m)	Resultante
Retranqueo	No aplica
Modalidad de vivienda	Unifamiliar y Plurifamiliar
Fronte ajardinado (%)	30
Restricción frontal (m)	3
Restricciones laterales (m)	0
Restricción posterior (m)	3

Detalle de Construcciones			
Bloque	Pisos	Clasificación	Superficie
1	2	1020	256.8 m²
2	3	1020	52.92 m²
3	1	2020	16.44 m²

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 m²
2	3	1020	52.92 m²
3	1	2020	16.44 m²

Clave catastral
D65J1740028

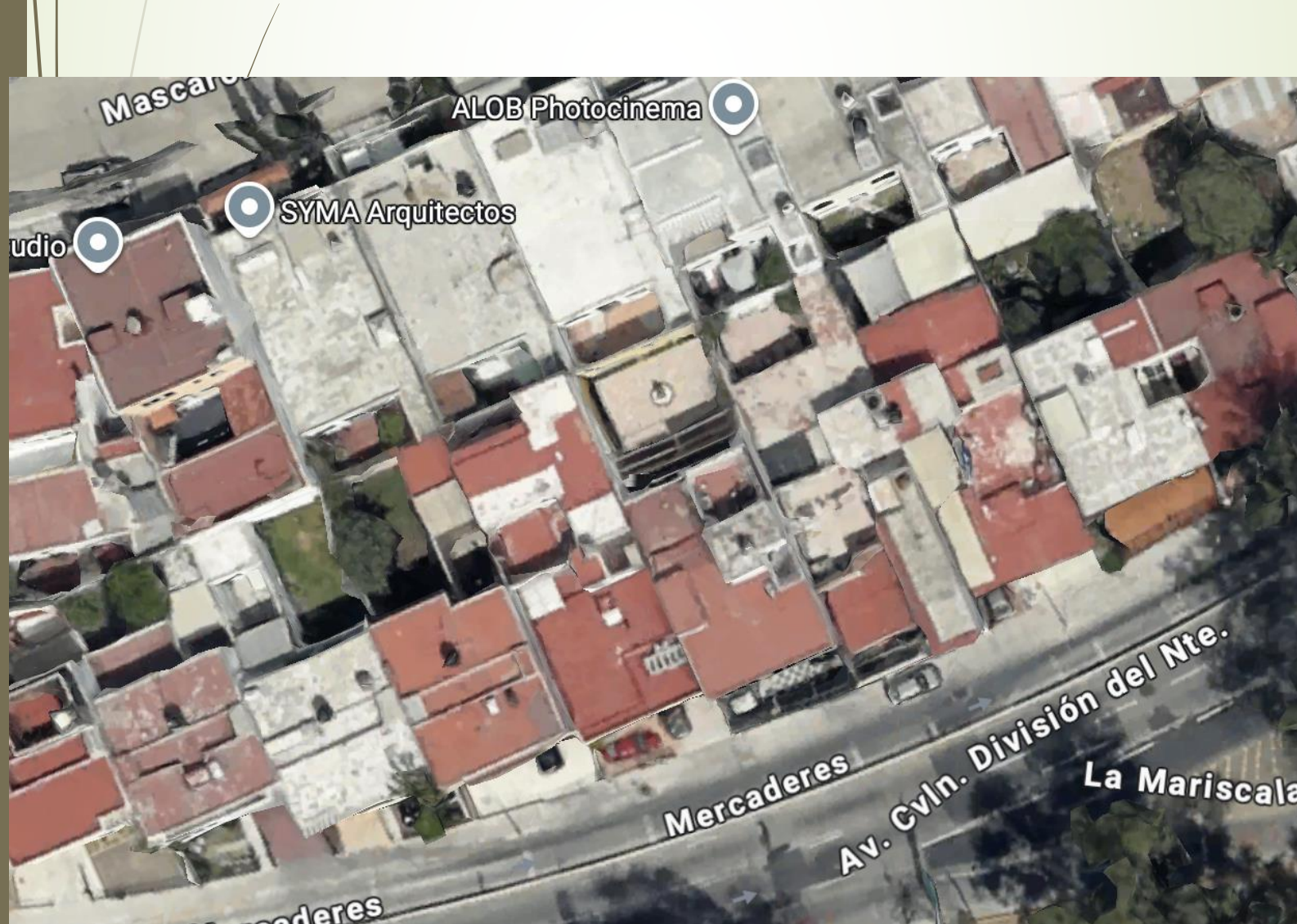
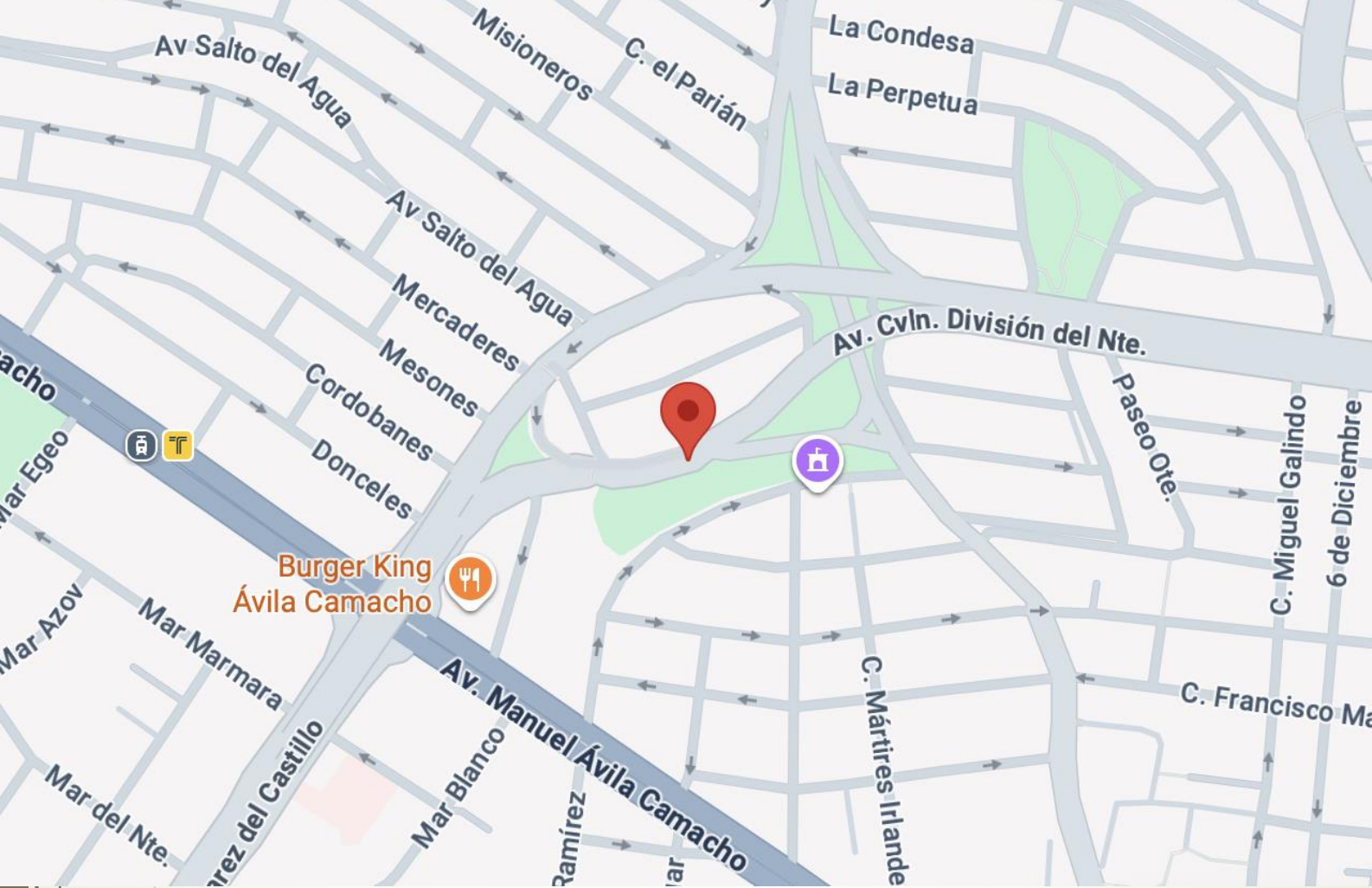
Superficie en cartografía
282.68 m²

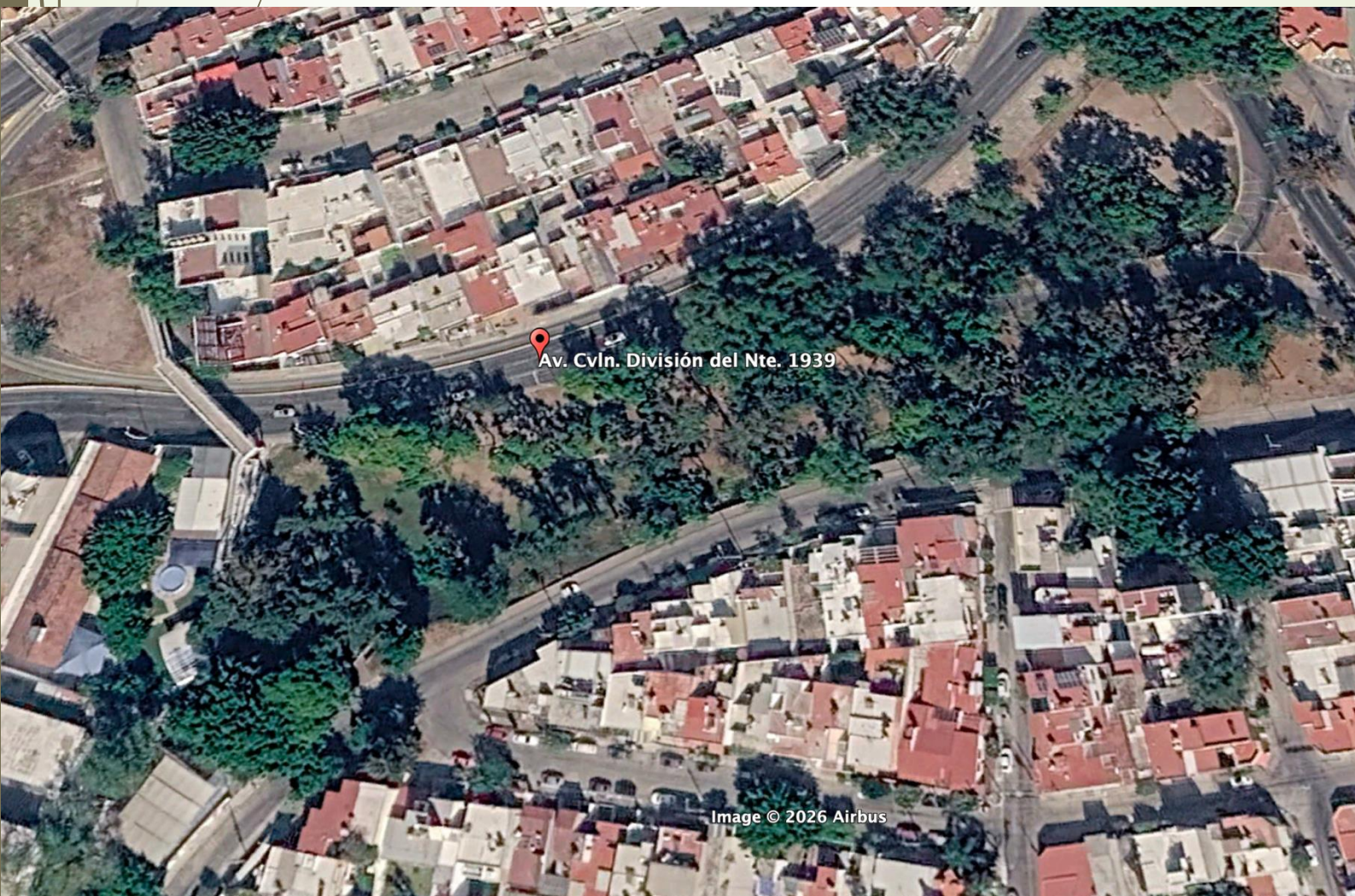
Superficie legal
291 m²

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,