Dictamen de Viabilidad Territorial (DVT)

Terreno	Predio Villas del Edén · clave VDE-01
Municipio y estado	Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco
Superficie oficial	2.99 ha — polígono del KMZ de la fracción en venta (3 ha de un predio escriturado de 3.6 ha; sin levantamiento topográfico)
Folio y versión	DVT VDE-01-20261106 · Versión 5 (bitácora al final)
Fecha de emisión	6 de noviembre de 2026

Vigencia: 12 meses, con hasta 3 actualizaciones sin costo · Elaborado por el equipo de Urbakasa con UK2.0 · Análisis privado de Urbakasa, no gubernamental ni notarial · Urbakasa participa en la comercialización de este terreno (anexo A8).

Antes de empezar

Cómo leer este Dictamen

Qué te da, cómo se lee y quién lo elaboró

Si vendes	Si compras
Tu terreno se presenta con cada riesgo acompañado de su ruta, y llegas a la negociación sabiendo qué va a revisar el comprador.	Ves en un solo documento lo que revisarías en semanas, con la fuente de cada dato para verificarlo.

Nivel de Viabilidad

Cada Dictamen trae un Nivel de Viabilidad (Alto, Medio o Bajo), que muestra qué tan alineado está el terreno con lo que revisa un comprador institucional antes de adquirir. No es aprobado o reprobado: un nivel Bajo también te sirve, porque te dice qué falta confirmar antes de avanzar.

Nivel	Qué significa
Alto	El terreno cumple con lo que el comprador necesita para decidir con confianza en un proyecto general.
Medio	El terreno cumple con la mayoría de lo necesario y se muestra la ruta a seguir para resolver puntos específicos antes de decidir.
Bajo	El terreno presenta observaciones relevantes que requieren atención antes de considerarlo para adquisición. Se presentan con sus propuestas de solución.

Semáforo y estados de cada dato

Símbolo o estado	Qué significa
✓ Sin observaciones	La unidad no tiene puntos pendientes con la información disponible
● Atendible	Hay un punto por confirmar o un trámite por hacer; no detiene la operación
▲ Crítica	Puede detener la operación; se presenta con su ruta
Verificado	Confirmado en fuente oficial, citada con su fecha de consulta
Estimación	Calculado con la información disponible y los supuestos declarados
Declarado	Informado por el propietario, sin documento revisado
Requiere estudio adicional	No puede determinarse sin un estudio específico

Independencia del análisis. Urbakasa participa en la comercialización de este terreno y ofrece la gestión del cambio de uso de suelo. El análisis sigue las mismas reglas para todos los terrenos, publicadas en el documento Contenido y Alcance del DVT.

Sobre esta muestra. Este es el Dictamen completo, con anexos, de un terreno que hoy está a la venta en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado con la autorización del propietario. Se omitieron los datos personales, los registrales, la dirección y las coordenadas; todo lo demás es el análisis tal como se entrega. Lo elegimos porque muestra cómo trabaja el Dictamen cuando el terreno tiene un punto importante por resolver: el cambio de uso de suelo, con su ruta, y la propuesta del plan parcial en consulta.

Parte A · Sección 2

Postura de avance

Lo que hace falta para avanzar con este terreno, en una página

NIVEL DE VIABILIDAD **Medio**	El terreno cumple con la mayoría de lo necesario y se muestra la ruta a seguir para resolver puntos específicos antes de decidir. **Postura:** Listo para LOI previa obtención del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, sujeto a (1) cambio de uso de suelo a habitacional — riesgo crítico con ruta definida; (2) subdivisión de las 3 ha y certificado de libertad de gravámenes; (3) factibilidad de agua y drenaje y mecánica de suelos · uso habitacional (con cambio de uso de suelo).

La postura se refiere a las condiciones del terreno para el uso indicado; no evalúa el precio ni sustituye la due diligence del comprador. Uso evaluado según la vocación del terreno · **Uso principal:** habitacional, con cambio de uso de suelo · **Uso secundario:** comercial y servicios en la franja sur.

Condiciones para avanzar

#	Condición	Trámite ante la autoridad	Plazo
Antes de la LOI			
1	Observación en la consulta pública para respaldar el uso RU/H4/CS que la propuesta asigna al predio	Gobierno Municipal (consulta pública)	Hasta el 18 dic 2026
2	Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos (zonificación de cada parte del predio)	Gobierno Municipal	0.5–1 mes · estimación
Para firmar			
3	Cambio de uso de suelo a habitacional — **riesgo crítico con ruta definida**	Ayuntamiento (planes de desarrollo urbano)	Sin fecha publicada
4	Subdivisión de las 3 ha y certificado de libertad de gravámenes	Municipio · Registro Público de la Propiedad	1–2 meses · estimación
5	Factibilidad de agua y drenaje y mecánica de suelos	Organismo municipal de agua · estudio con especialista	1–2 meses · estimación

Cuadro de números

Concepto	Cifra	Estado
Datos firmes		
Precio de entrada	$2,500/m² × 2.99 ha = $74.8 M · rango de la zona $1,000–$4,000/m²	Declarado
Costo total de adquisición	$77.2 M, con impuesto sobre transmisiones de $2.4 M; sin notario ni registro (precio declarado e impuesto calculado con la ley de ingresos; sección 7)	Estimación
Cabida con el cambio de uso	H3-U: 91 casas · H4-U: 144 casas (sección 9)	Estimación
Derechos de urbanización y edificación	H3-U $12.3 M · H4-U $12.6 M (tarifas verificadas aplicadas a la cabida preliminar)	Estimación
Lo que define el retorno		
Precio de venta de la vivienda	Casas nuevas: H3-U $25,034/m² construido; H4-U $23,706 (Base) y $27,243/m² (Amplio)	Estimación
Costo de urbanización y construcción	Sin cotización. **TIR de 15% si cuesta menos de** $10,728**/m² construido (H3-U) o** $10,090**/m² (H4-U)**. Costo de construcción de referencia no localizado (tabla de valores de Tlajomulco 2026 no localizada)	Requiere estudio adicional
Ritmo de venta	3 años (SNIIV: 385 días de registro a venta)	Estimación

Semáforo de las 8 unidades

● **01 Identidad** Venta de 3 ha de un predio de 3.6 ha: requiere subdivisión	✓ **02 Ubicación**	● **03 Jurídica** Escritura declarada; certificado de gravámenes pendiente	▲ **04 Uso de suelo** Vigente AT/GH; propuesta RU/H4/CS (no vigente)
● **05–06 Agua y energía** Red a pie de calle (declarado): factibilidades	● **07 Riesgos** Hundimientos y sismo: mecánica de suelos y diseño estructural	✓ **08 Topografía**	**1 crítica con ruta · 4 atendibles → Nivel Medio** ✓ sin observaciones · ● atendible · ▲ crítica

Parte A · Sección 3

Tesis del terreno

Por qué este terreno y para qué uso

El terreno está dentro de la zona metropolitana de Guadalajara, en San Sebastián el Grande, con frente a vialidad principal y servicios declarados a pie de calle (agua, drenaje y CFE). Su entorno es habitacional: el plan parcial vigente marca zonas H3-U y H4-U alrededor y una franja comercial y de servicios (CS-B) en el frente sur (sección 5). El predio mismo está zonificado como área de transición con granjas y huertos (AT/GH), con lote mínimo de 4,000 m². Es casi plano (pendiente media 3.4%, desnivel de 8 m; anexo A6). La tesis es una **oportunidad habitacional con ruta definida**: el potencial del terreno está en el uso habitacional, que requiere el cambio de uso de suelo. La propuesta del plan parcial en consulta asigna al predio reserva urbana con habitacional H4 y comercial y servicios (RU/H4/CS; propuesta en consulta, no vigente hasta su aprobación y publicación; sección 5).

Uso principal: habitacional, con cambio de uso de suelo (afinidad hoy 39%; 66% con el cambio aprobado). **Uso secundario: comercial y servicios** en la franja sur (69%, el mayor puntaje con las condiciones de hoy). El principal es habitacional porque es la vocación del entorno y el uso que la gestión propone; el comercial se limita a la franja CS-B, cuya superficie define el Dictamen de Trazo. En el escenario de vivienda (sección 7), con 144 casas en H4-U, la densidad que coincide con la propuesta, el proyecto alcanza TIR de 15% si la urbanización y la construcción cuestan menos de $10,090/m² construido.

Parte B · Sección 4

Riesgos críticos y mitigación

Lo que puede detener la operación y cómo se atiende · 1 crítica · 4 atendibles

Tema	Estado	Prob.	Impacto	Mitigante
Uso de suelo: el vigente es AT/GH (lote mínimo 4,000 m²) con una franja RU-CP/CS-B al sur; hoy no permite el fraccionamiento habitacional. La propuesta del plan parcial en consulta asigna al predio RU/H4/CS (reserva urbana, habitacional H4, comercial y servicios; propuesta en consulta, no vigente hasta su aprobación y publicación)	▲	Desconocida	Alto	Observación en la consulta pública para respaldar la propuesta antes del 18 de diciembre de 2026; cambio de uso con la publicación del plan, o por la vía que confirme el Ayuntamiento. Urbakasa ofrece la gestión
Subdivisión: se venden 3 ha de un predio escriturado de 3.6 ha. La fracción restante (≈0.6 ha) debe cumplir el lote mínimo GH de 4,000 m² y frente de 40 m	●	Desconocida	Medio	Autorización de subdivisión del Municipio
Jurídica: escritura y predial al corriente declarados, no revisados en este Dictamen; certificado de libertad de gravámenes no proporcionado	●	Desconocida	Alto	Revisión de la escritura y certificado del Registro Público
Agua y energía: agua, drenaje y CFE a pie de calle (declarado); la ruta es la factibilidad. El acuífero Toluquilla está sin disponibilidad para nuevas concesiones (DMA −75.6 hm³/año) y en veda; sin disponibilidad no significa sin agua	●	Desconocida	Alto	Factibilidad de agua y drenaje del organismo municipal y factibilidad de CFE para la carga del proyecto
Suelo: el atlas municipal marca zona de peligro por hundimientos, agrietamientos y socavones, e intensidad sísmica muy alta; se atiende con mecánica de suelos y diseño estructural. La zona señalada abarca también la zona urbana y los fraccionamientos vecinos de San Sebastián el Grande (anexo A5): es una condición de la zona, no solo del predio	●	Desconocida	Alto	Mecánica de suelos y estudio geotécnico antes del proyecto; diseño estructural conforme a la zona

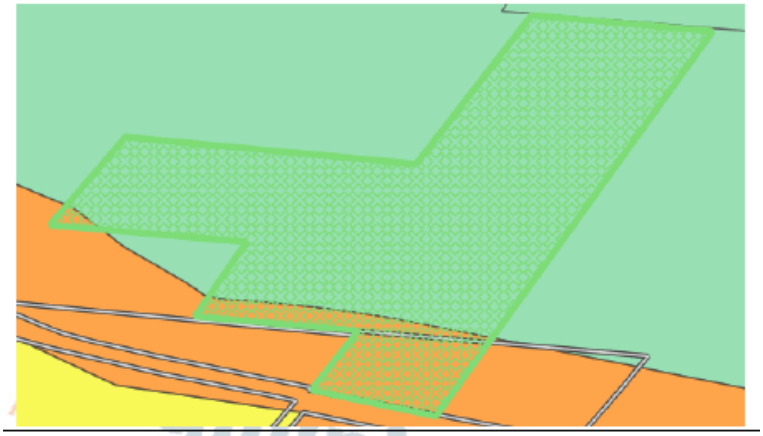
Las 5 filas corresponden a la unidad crítica (04) y a las 4 unidades atendibles del semáforo (01, 03, 05–06 y 07). La crítica tiene ruta definida (sección 6), por eso el Nivel es Medio. La propuesta favorable no sube el Nivel mientras no se publique: cuando el plan se publique, la actualización sin costo del Dictamen recalcula el Nivel. Si el plan publicado no conserva el uso habitacional, también se recalcula.

Parte B · Sección 5

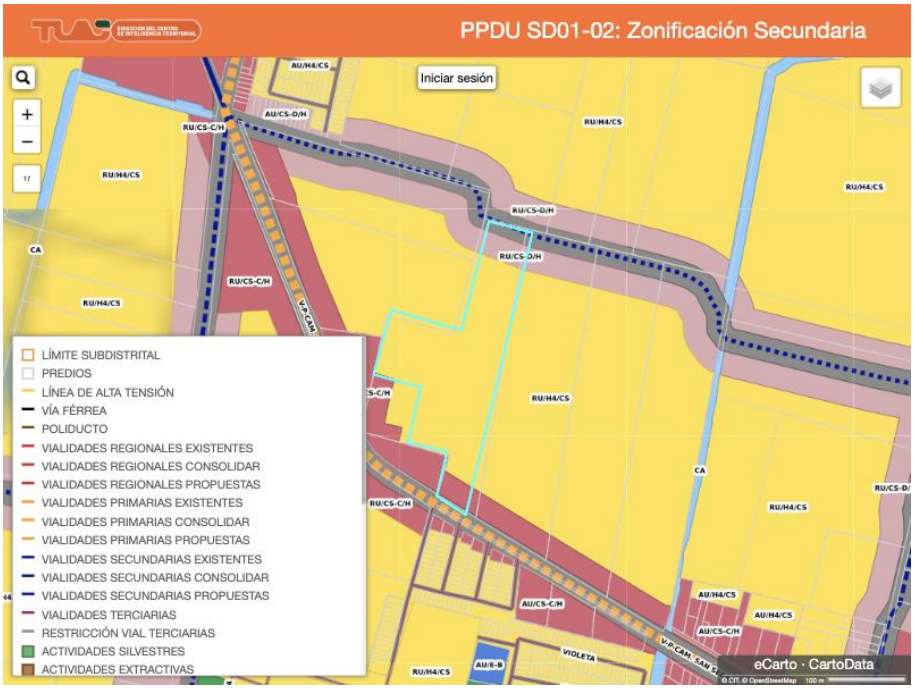
Certeza jurídica y normativa

Propiedad, restricciones y lo que se puede construir

Elemento	Hallazgo	Estado
Titularidad y régimen	Escritura de predio rústico (parcela agrícola) a nombre del propietario. Sus datos se revisan en la due diligence del comprador; no forman parte de esta versión. Predial pagado hasta 2026	Declarado
Superficie	Escriturada: 3.6 ha (declarado). En venta: fracción de 3 ha; polígono del KMZ 2.99 ha (cálculo WGS84). Requiere subdivisión	Declarado / Verificado
Libertad de gravámenes	Certificado no proporcionado	Pendiente
Litigios	No declarados; sin búsqueda en boletines judiciales	Declarado
Instrumento vigente	Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 16, vigente desde el 10/11/2014 (Visor Urbano Jalisco)	Verificado
Zonificación	AT/GH (área de transición; granjas y huertos) en la mayor parte; franja sur RU-CP (reserva urbana a corto plazo) con CS-B (comercial y servicios barrial). Visor Urbano indica que la superficie seleccionada está en distintas zonificaciones; la proporción exacta la define el Dictamen de Trazo	Verificado
Normas GH	Lote mínimo 4,000 m²; frente 40 m; COS 0.2; CUS 0.4; restricciones frontal 10 m, lateral 5 m y posterior 10 m (Visor Urbano; Reglamento de Zonificación de Tlajomulco, 20/10/2023)	Verificado
Normas si cambia a habitacional	Zonas vecinas H3-U y H4-U. H3-U: índice de edificación y lote mínimo de 140 m², frente 8 m, COS 0.7, CUS 1.4. H4-U: 90 m², frente 6 m, COS 0.8, CUS 1.6 (Reglamento de Zonificación de Tlajomulco, art. 51, cuadro 22). La densidad que aplicaría la define el instrumento que apruebe el cambio	Verificado
Plan en consulta	Plan parcial del subdistrito TLJ-01/02 “San Sebastián” y PDUCP de Tlajomulco, en consulta pública del 3 de noviembre al 18 de diciembre de 2026 (portal plnms.tlajomulco.gob.mx)	Verificado
Propuesta en consulta	**RU/H4/CS** en la mayor parte del predio; RU/CS-C/H en la franja sur y RU/CS-D/H en el extremo norte. Vialidad secundaria de 20 m sobre el lindero norte (no se distingue si existe o es propuesta). *Propuesta en consulta, no vigente hasta su aprobación y publicación.* Lectura de las claves con la nomenclatura vigente (RU reserva urbana, H4 habitacional, CS comercial y servicios); su significado exacto se confirma en el documento del plan, no consultado en esta versión	Verificado
Contexto municipal	La propuesta plantea 72.5% del territorio municipal como no urbanizable y 13.5% urbanizable; para este predio asigna reserva urbana (fila anterior)	Verificado
Áreas de cesión	Habitacional 16% de la superficie bruta; comercial y servicios 13%; granjas y huertos 6% (Código Urbano de Jalisco, art. 176)	Verificado
Impacto ambiental	Un fraccionamiento habitacional de 3 ha se evalúa en el ámbito estatal o municipal según la normativa de Jalisco; se confirma con la autoridad en el tramo 2	Estimación



Lectura: La mayor parte del polígono (verde) es AT/GH; la franja sur (naranja) corresponde a la reserva urbana con frente comercial. La proporción de cada zona no se mide en este Dictamen: la confirma el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos (antes de la LOI).



Lectura: Propuesta en consulta, no vigente. Zonificación secundaria propuesta del subdistrito 01-02 con el polígono del predio (contorno azul claro): RU/H4/CS en la mayor parte, RU/CS-C/H al sur y RU/CS-D/H en el extremo norte, junto a la vialidad secundaria. Visor oficial del municipio, consulta 6 nov 2026; polígono sobrepuesto por Urbakasa, posición aproximada.

Fuente: Visor Urbano Jalisco, ficha técnica del Distrito Urbano 16 (consulta 5–6 nov 2026); Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 16 (llave de zonificación); Reglamento de Zonificación de Tlajomulco (20/10/2023); Código Urbano para el Estado de Jalisco, art. 176; Crónica Jalisco (3/11/2026) y LabCSA (4/11/2026) sobre la consulta pública; visores de zonificación secundaria y estructura vial propuestas del subdistrito 01-02 (Gobierno Municipal de Tlajomulco, 6 nov 2026); información del propietario.

Parte B · Sección 6

Ruta crítica

Qué falta, ante quién y en cuánto tiempo

#	Trámite o condición	Autoridad	Plazo	Costo de referencia	Estado
	Antes de la LOI				
1	Observación en la consulta pública para respaldar el uso RU/H4/CS que la propuesta asigna al predio	Gobierno Municipal (consulta pública)	Hasta el 18 dic 2026 (convocatoria)	Sin costo oficial publicado	Pendiente
2	Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos	Gobierno Municipal	0.5–1 mes · Estimación de referencia, no compromiso	$2,226 — Ley de Ingresos de Tlajomulco 2026 **[Verificado]**	Pendiente
	Tramo 1 · LOI → cierre: 6 a 12 meses (Estimación de referencia, no compromiso; depende de la aprobación de los planes)				
3	Cambio de uso de suelo a habitacional: aprobación y publicación del plan parcial con el uso propuesto, o la vía que confirme el Municipio	Ayuntamiento	Sin fecha publicada · Estimación de referencia, no compromiso	Sin costo oficial identificado; Urbakasa ofrece la gestión (cotización aparte)	Pendiente
4	Subdivisión de la fracción de 3 ha	Municipio	1–2 meses · Estimación de referencia, no compromiso	$1,918 a $3,580 por lote resultante según uso — Ley de Ingresos de Tlajomulco 2026 **[Verificado]**	Pendiente
5	Certificado de libertad de gravámenes y revisión de la escritura	Registro Público de la Propiedad	0.5–1 mes · Estimación de referencia, no compromiso	Derechos estatales: no consultados	Pendiente
6	Factibilidad de agua potable y drenaje	Organismo municipal de agua	1–2 meses · Estimación de referencia, no compromiso	Sin costo oficial publicado para la factibilidad	Pendiente
7	Factibilidad de suministro eléctrico	CFE Distribución	1–3 meses · Estimación de referencia, no compromiso	Sin costo oficial publicado	Pendiente
8	Mecánica de suelos y estudio geotécnico (zona de peligro por hundimientos)	Estudio con especialista (no es trámite)	1–2 meses · Estimación de referencia, no compromiso	Estudio adicional según el caso; requiere cotización (coordinable con aliados)	Pendiente
9	Due diligence y escritura de compraventa	Notario	1 mes · Estimación de referencia, no compromiso	Impuesto sobre transmisiones $2.4 M **[Verificado]**; honorarios: Requiere cotización (coordinable con aliados)	Pendiente
	Tramo 2 · cierre → primera venta: 12 a 18 meses (Estimación de referencia, no compromiso)				
10	Proyecto definitivo y licencia de urbanización	Municipio	2–4 meses · Estimación de referencia, no compromiso	$33/m² por año (H) + $100 por lote + supervisión 2% del presupuesto — Ley de Ingresos de Tlajomulco 2026, pp. 85–86 **[Verificado]**	Pendiente
11	Incorporación a la infraestructura hidráulica	Organismo municipal de agua	Con la licencia	Agua $249/m², drenaje $104/m², pluvial $65/m² — Ley de Ingresos de Tlajomulco 2026, art. 108 **[Verificado]**	Pendiente

#	Trámite o condición	Autoridad	Plazo	Costo de referencia	Estado
12	Evaluación de impacto ambiental	Autoridad estatal o municipal	2–4 meses · Estimación de referencia, no compromiso	Requiere cotización (coordinable con aliados)	Pendiente
13	Obras de urbanización (primera etapa vendible)	Contratista (no es trámite)	8–12 meses · Estimación de referencia, no compromiso	En el CAPEX (sección 7)	—

La observación en la consulta pública es una acción antes de la LOI. La ruta abre con la condición crítica y sigue con los trámites. Los tramos corren en paralelo cuando se puede; el total es un rango. La ruta indica qué falta; no implica que el trámite se obtenga. La ventana de la consulta pública es la acción más próxima: respalda una propuesta que ya asigna el uso habitacional al predio. Después del 18 de diciembre de 2026, el cambio de uso dependería de la publicación del plan o de otras vías que el Municipio confirme.

Parte B · Sección 7

Modelo financiero

Cuánto cuesta entrar, cuánto se invierte y cuánto podría rendir

Entrada

Concepto	Cifra	Estado
Precio del terreno	$2,500/m² × 2.99 ha = $74.8 M	Declarado
Impuesto sobre transmisiones patrimoniales	$2.4 M — ((base − límite inferior) × 3.3%) + cuota fija de $2,024,064; art. 42, Ley de Ingresos de Tlajomulco 2026. La base puede ser el avalúo si es mayor	Verificado
Honorarios notariales y derechos de registro	Requieren cotización; no incluidos en el costo ni en el retorno	Requiere cotización (coordinable con aliados)
Costo total de adquisición	$77.2 M	Estimación

Escenarios

El más completo primero

Escenario	Producto	Ingreso	Resultado
Vivienda (prototipo de mercado) · H3-U	91 casas en 2 modelos	$380.9 M	TIR de 15% si urbanización y construcción cuestan menos de $10,728**/m²** construido
Vivienda (prototipo de mercado) · H4-U	144 casas en 2 modelos	$360.0 M	TIR de 15% si cuestan menos de $10,090**/m²** construido
Estado actual (uso AT/GH)	2.99 ha	—	El potencial del terreno está en el uso habitacional del escenario principal; con el uso actual no se modela retorno
Desarrollado	—	—	Estimación no disponible (requiere programa arquitectónico)

Los dos escenarios con cambio de uso suponen la densidad de las zonas vecinas, H3-U o H4-U; el Dictamen no sabe cuál se aprobaría. La cantidad de casas y lotes sale del estudio de cabida preliminar (sección 9), no de un porcentaje supuesto. La propuesta del plan parcial en consulta asigna H4 al predio (propuesta en consulta, no vigente hasta su aprobación y publicación): el escenario H4-U es el que coincide con ella. Coherencia: el uso con mayor afinidad hoy es comercial y servicios, limitado a la franja CS-B; el modelo evalúa el habitacional porque es el uso principal propuesto. **Se evaluó y se descartó la venta de lotes urbanizados (loteado):** con los precios de lote publicados no recupera la inversión; su tabla completa está en el anexo A7, “Escenarios descartados”.

Vivienda (prototipo de mercado) · método residual

Cuánto pueden costar la urbanización y la construcción para que el proyecto rinda

Densidad · tipo de lote	Casas	Lote prom.	m² construidos	Precio de venta	Fuente del precio
H3-U · Base	62	154 m²	158	$3.9 M ($25,034/m²)	58 comparables (paso 2)
H3-U · Intermedio	29	180 m²	188	$4.7 M ($25,034/m²)	solo 3 comparables: precio por m² del modelo Base
H4-U · Base	121	99 m²	90	$2.1 M ($23,706/m²)	16 comparables (paso 1)
H4-U · Amplio	23	168 m²	162	$4.4 M ($27,243/m²)	8 comparables (paso 2)

	TIR 12%	TIR 15%	TIR 20%	Margen bruto a TIR 15%
H3-U · costo máximo de urbanización y construcción ($/m² construido)	$11,563	$10,728	$9,381	33.7%
H4-U · costo máximo de urbanización y construcción ($/m² construido)	$10,931	$10,090	$8,731	34.1%

Cómo se calcula: ingreso de la mezcla de casas, menos tierra, derechos de urbanización (agua, drenaje, pluvial, licencia y lotificación), derechos de edificación (licencia de construcción de $191/m², habitabilidad, número oficial y alineamiento; Ley de Ingresos de Tlajomulco 2026, art. 82, pp.

85–86 y art. 108), comercialización (6.4%) e indirectos y administración (9.6%) según los gastos de venta y de administración de Vinte 2025 (reporte 4T 2025 a la BMV). Lo que queda es el costo máximo de urbanización y construcción por m² construido para cada TIR. Sin financiamiento (TIR del proyecto). Calendario: tierra en el año 0; derechos de urbanización en el año 1; obra en tres etapas (años 1 a 3); ventas en los años 2 a 4, un año después de iniciar cada etapa (SNIIV: 385 días de registro a venta en Tlajomulco). Margen bruto de referencia: Vinte 2025, 30.6%. Valor catastral de construcción de Tlajomulco 2026: no localizado (solo se encontró la tabla de 2015). Nunca se calcula un valor residual ni un precio máximo del terreno.

Sensibilidad · costo máximo para TIR de 15%

Supuesto	H3-U	H4-U	Lectura
Referencia	$10,728	$10,090	—
Precio de venta −10%	$8,900	$8,293	El costo máximo baja unos $1,800/m²
Ventas un año más lentas	$8,343	$7,745	Mismo ingreso, un año después
Cambio de uso aprobado 1 año después	$9,729	$9,051	La tierra se paga en el año 0; todo lo demás se recorre un año
Cambio de uso aprobado 2 años después	$8,580	$7,855	Ídem, dos años

Sensibilidad al precio de entrada (escenario de vivienda)

Precio de entrada	$/m²	Total	Costo total de adquisición	Costo máx. H3-U (TIR 15%)	Costo máx. H4-U (TIR 15%)
−20%	$2,000	$59.8 M	$61.7 M	$12,062	$11,478
−10%	$2,250	$67.3 M	$69.4 M	$11,395	$10,784
Precio actual	$2,500	$74.8 M	$77.2 M	$10,728	$10,090
+10%	$2,750	$82.3 M	$84.9 M	$10,061	$9,396

Con el precio actual, el costo máximo de urbanización y construcción para TIR de 15% es de $10,728/m² en H3-U; cada 10% de variación en el precio de entrada lo mueve en aproximadamente $667/m². Solo cambia el precio del terreno; el impuesto sobre transmisiones se recalcula con su tabla. Estimación.

Estructura de la operación

Elemento	Recomendación	Estado
Salida	Venta a desarrollador de vivienda, fraccionamiento por etapas o venta de la franja comercial por separado	—
Orientación fiscal preliminar	Revisar con el asesor fiscal la forma de adquisición; confirmar con el notario	—

Parte C · Sección 8

Mercado

A cuánto se ofrece la tierra, demanda y competencia

Indicador	Dato	Fuente	Estado
Entrada: predios de 0.6 a 3 ha a 2 km o menos	Rango $1,000–$4,000/m² y mediana $1,794/m² (15 publicaciones). Más parecidos al predio: superficie de 2.5 ha o más, $1,300–$1,800/m²; sobre avenida o carretera, $2,900–$4,000/m² (señalados en A7)	Portales de oferta (propiedades.com, casasyterrenos, inmuebles24), nov 2026	Estimación
Macrolote con uso habitacional declarado	8,360 m² en $2,022/m² (1 publicación)	inmuebles24, nov 2026	Estimación
Casas nuevas · H4-U Base (lote 75–112 m²)	16 publicaciones a 5 km o menos (paso 1); mediana $23,706/m² construido ($10,000–$28,557); 90 m² construidos	inmuebles24, casas a estrenar, nov 2026	Estimación
Casas nuevas · H4-U Amplio (lote 144–230 m²)	8 publicaciones a 10 km o menos, de $5 M o menos (paso 2); mediana $27,243/m²; 162 m²	inmuebles24, nov 2026	Estimación
Casas nuevas · H3-U Base (lote 112–175 m²)	58 publicaciones a 10 km o menos, de $5 M o menos (paso 2); mediana $25,034/m²; 158 m²	inmuebles24, nov 2026	Estimación
Casas nuevas · H3-U Intermedio (lote 175–224 m²)	Solo 3 publicaciones: se valúa con el precio por m² del modelo Base	inmuebles24, nov 2026	Requiere estudio adicional
Salida: lotes habitacionales urbanizados	$4,250/m² (400 m², centro de San Sebastián, con construcción) y $8,889/m² (135 m², condominio con amenidades)	inmuebles24, nov 2026	Requiere estudio adicional
Lotes comerciales chicos	$5,264–$9,053/m²	Portales de oferta, nov 2026	Estimación
Vivienda en San Sebastián el Grande	Casas de $0.8 M a $5.0 M (vivienda económica y media)	Portales de oferta, nov 2026	Estimación
Contraste: Índice SHF de Precios de la Vivienda	Tlajomulco: variación anual de 10.46% al 2T 2026 (4.º lugar nacional); zona metropolitana de Guadalajara: 9.99%. Precio promedio de la vivienda en Jalisco: $2,107,232. Contrasta los precios de oferta; no fija el precio	SHF, vía ficha del IIEG (13 ago 2026)	Verificado
Demanda y ritmo de vivienda	Tlajomulco: 4,027 viviendas vendidas registradas en el RUV entre T1 2025 y el periodo especial 2026; 385 días de registro a venta (46 de registro, 261 de construcción, 76 de venta). Al ritmo del modelo (≈30 a 48 casas por año), el proyecto representa cerca de 1% de esas ventas	SNIIV (CONAVI/SEDATU), consulta 6 nov 2026	Verificado

Precios de oferta o publicados; no reflejan necesariamente el precio de cierre. En el paso 2, "mismo segmento" se define como casas de $5 M o menos, el tope de lo publicado en San Sebastián el Grande; se excluyen fraccionamientos de otro nivel de precio (ej. Punto Sur). Los comparables de lotes urbanizados son insuficientes para fijar un precio de lote.

Conectividad

Punto de referencia	Distancia	Relevancia
Vialidad principal	Colindante (declarado; fotografía aérea)	Acceso directo y frente comercial
Mi Macro Periférico (patio Tlajomulco)	1.6 km en línea recta (OpenStreetMap)	Transporte masivo
Parque industrial San Sebastián	2.5 km en línea recta (OpenStreetMap)	Empleo y servicios
Aeropuerto Internacional de Guadalajara	11.6 km en línea recta	Conectividad regional
Centro de Guadalajara	18.7 km en línea recta	Mercado metropolitano



Lectura: Vista aérea del entorno sobre la vialidad principal: usos comerciales al frente, parcelas agrícolas en transición y vivienda al fondo. Fotografía del propietario (noviembre de 2026).

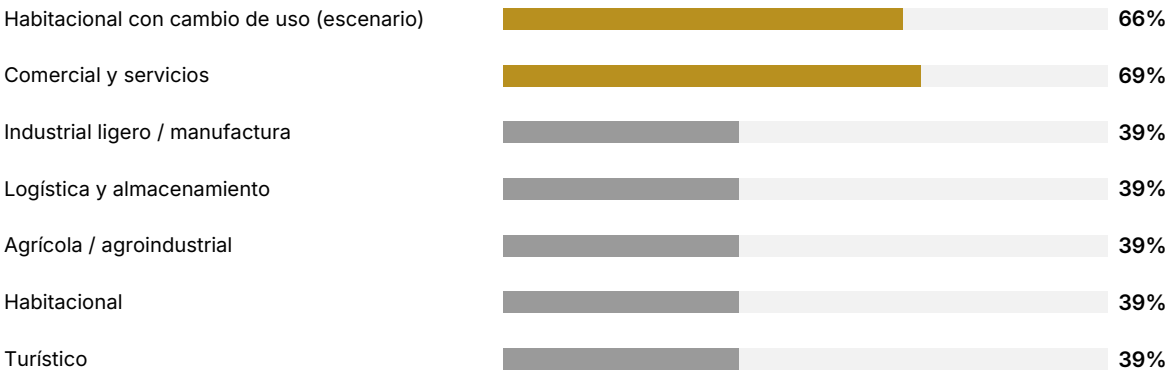
Fuente: OpenStreetMap (Overpass, corte 28/07/2026; consulta 5–6 nov 2026); portales de oferta; fotografía del propietario.

Parte C · Sección 9

Producto y zonificación

Cómo se puede aprovechar el terreno

Afinidad por tipo de proyecto



Baja = hoy no lo favorecen las condiciones con la información disponible; no califica al terreno. El escenario habitacional coincide con la propuesta del plan parcial en consulta (RU/H4/CS, no vigente).

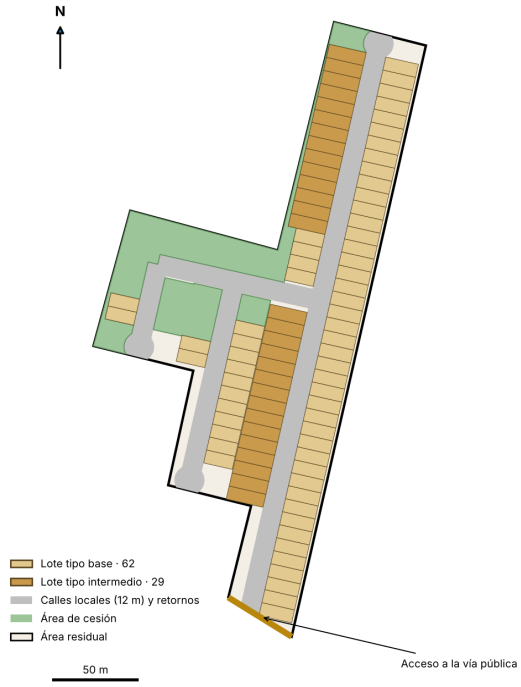
Tipo de proyecto	Afinidad	Qué la favorece	Qué la condiciona	Qué falta confirmar
Habitacional con cambio de uso (escenario)	**Media** (66%)	Entorno H3-U y H4-U; propuesta en consulta RU/H4/CS; vialidad principal; servicios a pie de calle (declarado)	Hundimientos; factibilidad de agua; tope de 69%	Cambio de uso; factibilidad de agua; mecánica de suelos
Comercial y servicios	**Media** (69%)	Frente a vialidad principal; entorno habitacional	Solo en la franja CS-B; tope de 69% por superficie sin definir	Dictamen de Trazo

Usos con afinidad Baja hoy: industrial ligero (39%), logística y almacenamiento (39%), agrícola (39%), habitacional (39%), turístico (39%); detalle en el anexo A7. El habitacional es Baja hoy porque su uso de suelo no cumple (tope de 39%); con el cambio aprobado sube a 66%. **Alta:** las condiciones favorecen el uso con la información disponible · **Media:** tiene condiciones, con puntos por confirmar o habilitar · **Baja:** hoy no lo favorecen, o lo hacen con costos o trámites relevantes.

Cabida preliminar

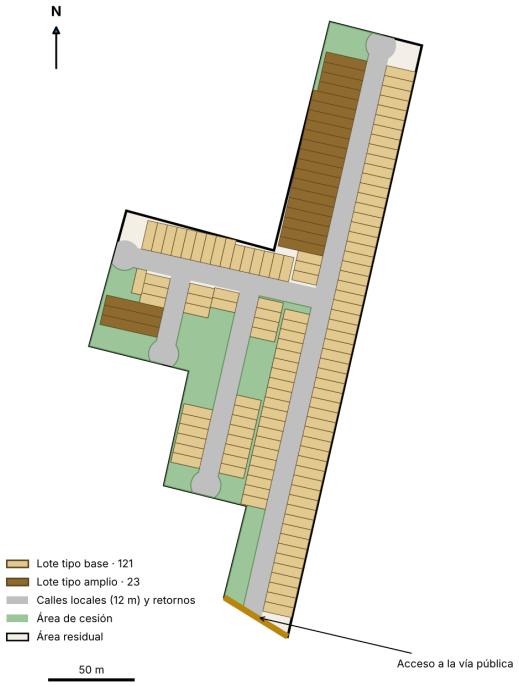
Cuántas casas caben con la norma de las zonas vecinas · estudio de gabinete, no es proyecto

H3-U · lotes de 140 m² o más (frente 8 m)



Estudio de cabida preliminar de gabinete, no es proyecto. Calles locales de 12 m y retornos de 9 m de radio según el reglamento municipal. Sin coordenadas.

H4-U · lotes de 90 m² o más (frente 6 m)



Estudio de cabida preliminar de gabinete, no es proyecto. Calles locales de 12 m y retornos de 9 m de radio según el reglamento municipal. Sin coordenadas.

	H3-U (lote mín. 140 m², frente 8 m)	H4-U (lote mín. 90 m², frente 6 m)
Lotes (casas)	91	144
Tipo base	62 de 140–160 m²	121 de 90–105 m²
Tipo intermedio	29 de 180–180 m²	—
Tipo amplio	—	23 de 150–210 m²
Superficie vendible	14,760 m² · 49.3%	15,825 m² · 52.9%
Calles y retornos	7,664 m² · 25.6%	8,077 m² · 27.0%
Cesión	4,860 m² · 16.2%	4,838 m² · 16.2%
Área residual (orillas)	2,628 m² · 8.8%	1,172 m² · 3.9%

Lectura: el terreno es angosto (42 m en el tramo sur y 59 m en el norte) y tiene un solo acceso, por la punta sur; por eso solo la mitad se vende como lote. Cada fila tiene un solo tamaño de lote, para repetir un mismo modelo de casa; las filas más profundas forman el tipo Intermedio o Amplio, con un modelo de casa mayor. Calles locales de 12 m, retornos de 9 m de radio y calles sin salida de máximo 300 m (Reglamento de Zonificación de Tlajomulco, cuadros 1 y 2); cesión de 16% (Código Urbano, art. 176). Un urbanista puede mejorar el trazo (condominio, otra distribución).

Escenario con la vialidad propuesta al norte (decisión 70). La estructura vial en consulta marca una vialidad secundaria de 20 m sobre el lindero norte. Si da un segundo acceso, la cabida corrida con los dos frentes da **146 casas en H4-U** (144 con un acceso) y en H3-U no encontró un trazo con más casas (se conservan 91): su aporte es la circulación, porque la calle principal deja de ser sin salida. Si la franja de 20 m se trazara dentro del predio, afectaría hasta ≈1,130 m² (3.8%); centrada en el lindero, ≈570 m². No se distingue si la vialidad existe o es propuesta. Estimación de gabinete.

Zonificación conceptual

Zona	Superficie	Uso por zona	Compatibilidad
A · Franja sur	Por definir (Dictamen de Trazo)	Comercial y servicios (Media)	Compatible hoy (CS-B)
B · Resto del predio	Ver cabida preliminar	Habitacional H3-U o H4-U (Media con el cambio de uso)	Requiere cambio de uso; la propuesta en consulta asigna H4 (no vigente)

Conceptual: se valida con arquitecto o urbanista una vez definido el uso de suelo.

Infraestructura y topografía

Servicio	Disponible
Agua y drenaje	Red municipal a pie de calle (declarado), con factibilidad del organismo municipal; sin pozo ni título; acuífero sin disponibilidad para nuevas concesiones
Energía	CFE a pie de calle (declarado); subestaciones a 6.0–7.2 km (OpenStreetMap)
Topografía	Pendiente media 3.4%; desnivel de 8 m con caída al norte

Identidad y planos

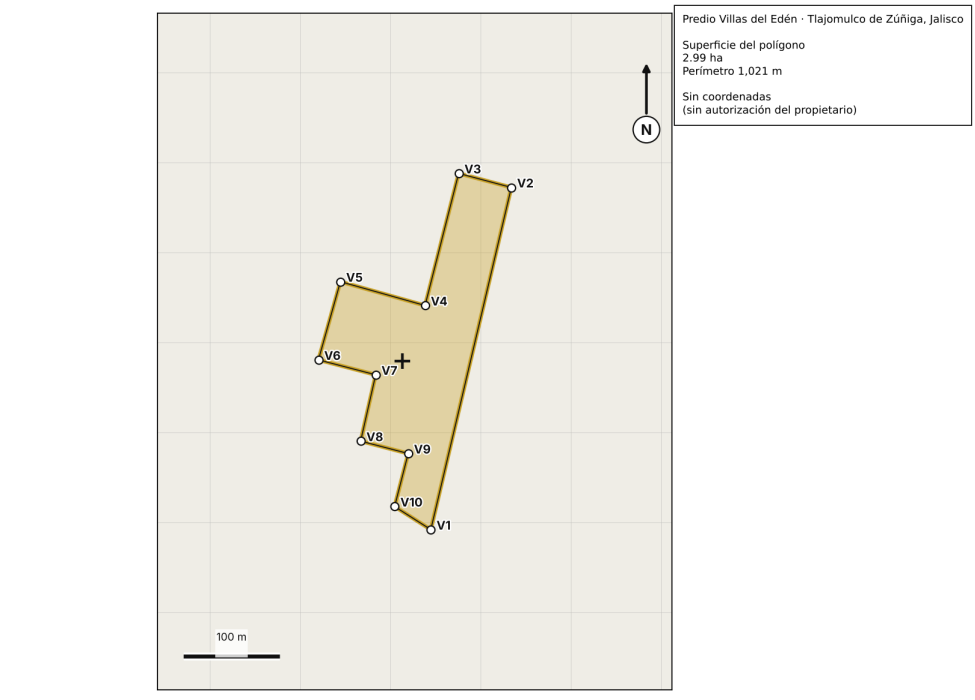
Datos de identidad, superficies e imágenes del predio

Dato	Hallazgo	Estado
Ubicación	Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco (clave 14097); 100% del polígono en el municipio, con límites CONABIO/INEGI 2023. Coordenadas omitidas en la versión publicada	Verificado
Forma	Polígono de 10 vértices; perímetro 1,021 m	Verificado
Uso actual	Parcela agrícola (declarado; fotografía aérea); el potencial del terreno está en el uso habitacional del escenario principal	Declarado

Conciliación de superficies

Superficie	Hectáreas	Uso en el Dictamen
Escriturada (predio completo)	3.60 (declarado)	Referencia jurídica
Fracción en venta	3.00 (declarado)	Objeto de la operación; requiere subdivisión
Polígono del KMZ (WGS84, geodésico)	2.99	**Superficie oficial**: la misma en portada, precio y modelo

PLANO DEL POLÍGONO · PREDIO VILLAS DEL EDÉN



Fuente: polígono proporcionado por el propietario (KMZ) · Base: Polígono sin contexto cartográfico, por confidencialidad (sin coordenadas autorizadas) · Polígono dibujado, no levantamiento topográfico · Elaboración: Urbakasa Inteligencia Territorial

Lectura: Polígono irregular, más largo en el eje norte–sur, con el frente sur hacia la vialidad principal. Plano sin coordenadas.

Jurídico detallado

Tenencia, áreas protegidas y estado documental

Elemento	Detalle	Estado
Régimen	Propiedad privada con escritura (declarado). No se consultó el Registro Agrario Nacional en esta versión	Declarado
Áreas protegidas	Sin área protegida en OpenStreetMap a 25 km; la capa de CONANP no se consultó	Estimación
Restricciones	Sin servidumbres declaradas; restricciones de edificación GH 10/5/10 m	Declarado / Verificado
Vialidad propuesta	Vialidad secundaria de 20 m sobre el lindero norte en la estructura vial del plan en consulta (propuesta en consulta, no vigente hasta su aprobación y publicación); efecto en la cabida en la sección 9	Verificado



Lectura: Propuesta en consulta, no vigente. Estructura vial propuesta: vialidad secundaria de 20 m (línea punteada) sobre el lindero norte del predio (contorno azul claro). Visor oficial del municipio, consulta 6 nov 2026; polígono sobrepuesto por Urbakasa.

Estado documental

Documento	Estado	Siguiente paso
KMZ de la fracción en venta / plano generado	Proporcionado / generado	—
Escritura	Existe; se revisa en la due diligence del comprador; no forma parte de esta versión	Revisión en la due diligence
Predial	Pagado hasta 2026 (declarado)	Constancia en la due diligence
Certificado de libertad de gravámenes	No proporcionado	Solicitar al Registro Público
Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos	No existe	Solicitar al Municipio antes de la LOI
Levantamiento, mecánica de suelos, factibilidades	No existen	Ruta crítica; add-on con aliados

Parte D · Anexo A3

Hídrico

Acuífero, disponibilidad y marco legal

Elemento	Dato	Estado
Fuente para el proyecto	Red municipal a pie de calle (declarado); la ruta es la factibilidad del organismo municipal. Sin título ni pozo	Declarado
Acuífero	Toluquilla, clave 1402	Verificado
Disponibilidad	R 49.1 − DNC 2.4 − VEAS 122.31 = DMA −75.61 hm³/año: sin disponibilidad (CONAGUA, actualización 2024; corte REPDA 30/12/2022). Sin disponibilidad no significa sin agua: no hay volumen para nuevas concesiones	Verificado
Situación legal	Veda por decreto (DOF 3/02/1951)	Verificado
Marco legal	Ley General de Aguas (DOF 11/12/2025); Acuerdo de regularización de títulos (DOF 15/07/2026); Reglamento de la cuota de garantía de no caducidad (DOF 04/08/2026)	Verificado

Fuente: CONAGUA, Actualización de la disponibilidad media anual de agua en el acuífero Toluquilla (1402), 2024; DOF; consulta 5–6 nov 2026.

Parte D · Anexo A4

Infraestructura

Red eléctrica y servicios

Elemento	Dato	Estado
Subestaciones	69 kV a 6.0 km y a 7.2 km; Guadalajara Industrial 230/23 kV a 6.2 km (distancias a su centro, en línea recta)	Verificado
Líneas	Líneas de 230 kV a menos de 3 km; sin líneas de media tensión mapeadas a 500 m (la red de CFE a pie de calle es declarada)	Verificado
Capacidad	No publicada; la confirma CFE con la carga del proyecto	Requiere estudio adicional

OpenStreetMap es información colaborativa: pueden faltar líneas; cercanía no es capacidad.

Parte D · Anexo A5

Matriz de riesgos

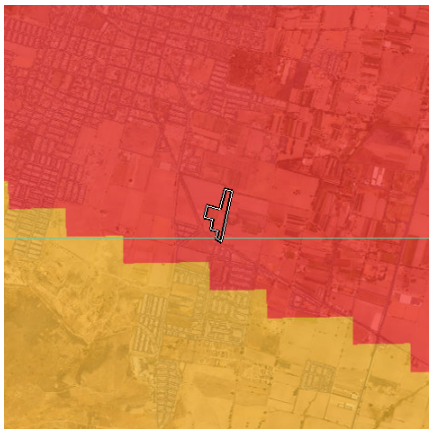
Riesgos jurídicos, hídricos y naturales

Riesgo	Prob.	Impacto	Mitigante	Estado
Uso de suelo sin cambio a habitacional	Desconocida	Alto	Observación en consulta; trámite del cambio de uso	▲
Subdivisión de la fracción	Desconocida	Medio	Autorización de subdivisión	●
Gravámenes y escritura sin revisar	Desconocida	Alto	Certificado y revisión de la escritura	●
Agua y drenaje sin factibilidad	Desconocida	Alto	Factibilidad del organismo municipal	●
Hundimientos, agrietamientos y socavones (zona de peligro)	Desconocida	Alto	Mecánica de suelos y geotecnia	●
Intensidad sísmica muy alta	Media	Medio	Diseño estructural conforme a la zona	●
Fallas y fracturas	Baja	Medio	Fuera de las zonas mapeadas	✓
Inundación (susceptibilidad baja a media)	Baja	Medio	Drenaje pluvial en el proyecto	✓

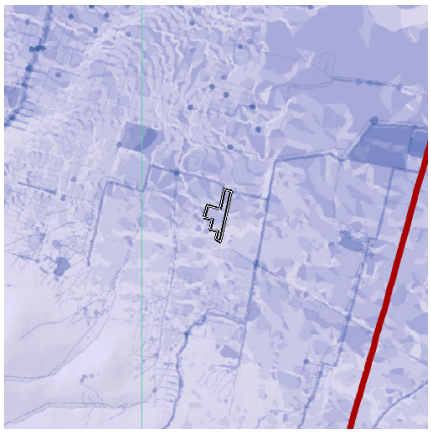
Conclusión: 1 crítica, con ruta definida; los riesgos de impacto Alto son los mismos de la sección 4. La intensidad sísmica se atiende en el diseño y se agrupa con la unidad 07.



Hundimientos: la zona de peligro (rojo) abarca el predio (contorno) y la zona urbana vecina; se atiende con mecánica de suelos



Intensidad sísmica: zona muy alta (rojo)



Inundación: susceptibilidad baja a media (tonos claros); lectura visual a escala 1:70,000

Fuente: Actualización de Atlas de Riesgos por Amenazas Naturales y Antrópicas en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga (mapas de hundimientos, intensidad sísmica, fallas y fracturas y susceptibilidad a inundaciones; UTM 13N); georreferenciación de Urbakasa con la retícula del mapa; la posición del contorno es aproximada.

Contexto ambiental y social de gabinete

Revisión parcial en esta versión: la imagen histórica (Sentinel-2) y los núcleos agrarios (RAN) no se consultaron desde el entorno de elaboración; se incluyen en la primera actualización. Contexto identificado: el plan parcial está en consulta pública y su propuesta asigna al predio RU/H4/CS (sección 5). No sustituye una revisión ambiental Fase 1 ni un estudio social en sitio.

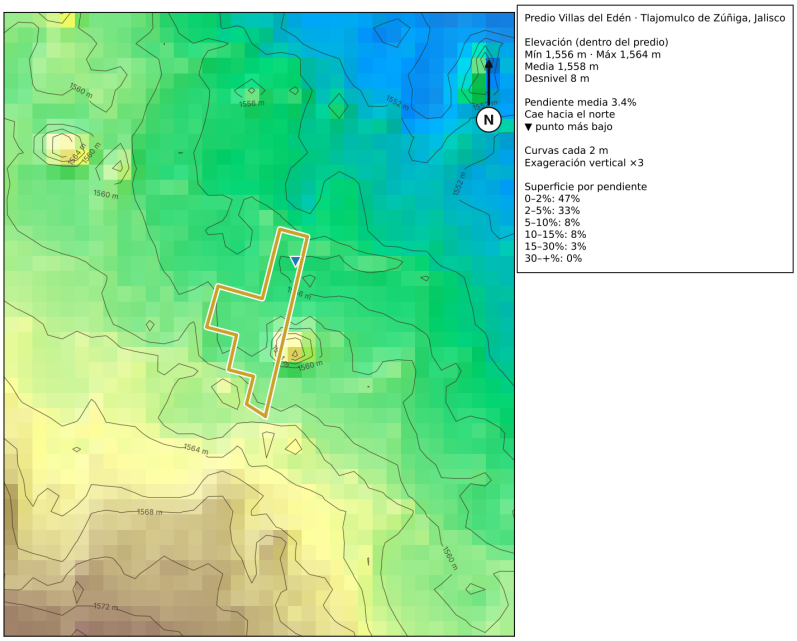
Parte D · Anexo A6

Topografía y suelos

Elevación, pendientes y perfiles

Elemento	Dato	Estado
Elevación (Copernicus DEM GLO-30)	Mín. 1,555.7 · máx. 1,563.7 m · desnivel 8.0 m; caída hacia el norte	Estimación
Pendiente	Media 3.4%; 0–2%: 47% · 2–5%: 33% · 5–10%: 8% · 10–15%: 8% · 15–30%: 3%. Los valores altos pueden deberse a árboles o bordos: el modelo mide la superficie, no el terreno	Estimación
Costo de habilitación	Sin cotización (sección 7)	Requiere estudio adicional

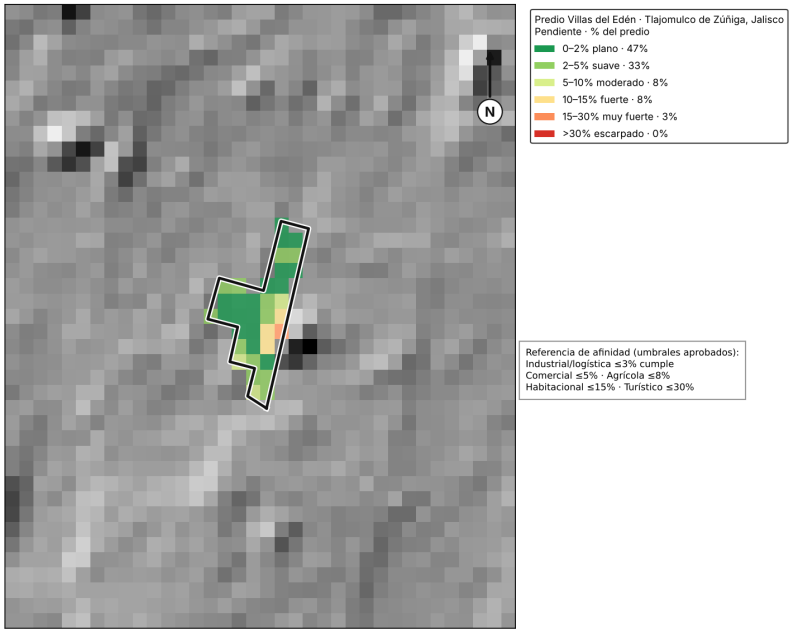
RELIEVE Y CURVAS DE NIVEL



Modelo de superficie ~30 m: donde hay árboles o construcciones mide copa o techo. Sirve para evaluar, no para proyecto ejecutivo. Copernicus DEM GLO-30 (© DLR e.V. 2010-2014 y © Airbus Defence and Space GmbH 2014-2018, provisto por COPERNICUS de la Unión Europea y la ESA)

Lectura: Relieve suave, con 8 m de desnivel y caída hacia el norte: el drenaje pluvial se resuelve hacia ese lado.

PENDIENTES POR RANGOS



Pendiente calculada del modelo de elevación ~30 m (guía, no norma). Copernicus DEM GLO-30 (© DLR e.V. 2010-2014 y © Airbus Defence and Space GmbH 2014-2018, provisto por COPERNICUS de la Unión Europea y la ESA)

Lectura: El 80% del predio tiene menos de 5% de pendiente; las pendientes mayores son puntuales.

PERFILES TOPOGRÁFICOS

Imagen 1 · Perfil oeste → este (por el centro del predio)

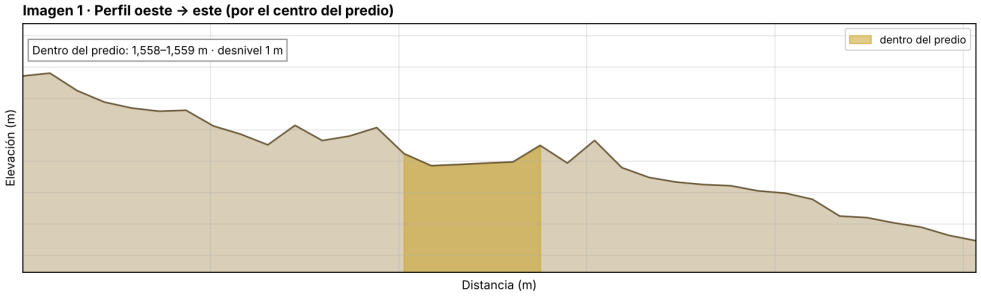
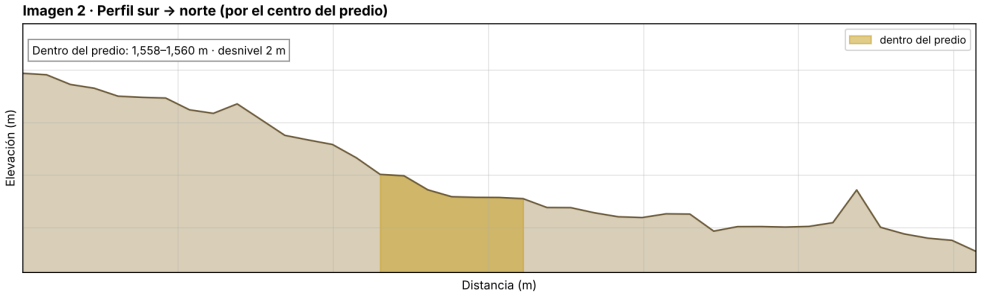


Imagen 2 · Perfil sur → norte (por el centro del predio)



Perfiles del modelo de elevación ~30 m (exageración vertical). Producido con Copernicus WorldDEM-30 © DLR e.V. 2010-2014 and © Airbus Defence and Space GmbH 2014-2018 provided under COPERNICUS by the European Union and ESA; all rights reserved.

Lectura: Perfiles oeste → este y sur → norte: relieve casi plano, sin cortes ni rellenos relevantes previstos.

Parte D · Anexo A7

Afinidad, comparables y escenarios descartados

Seis usos con su puntaje y método · publicaciones de mercado · escenarios evaluados y descartados

Uso	Puntos	Resultado	Condiciones que no cumplen o requieren estudio
Comercial y servicios	12.8/17	69% Media · tope	Uso de suelo comercial o mixto (Franja sur CS-B (comercial y servicios barrial); superficie por definir en el Dictamen de Trazo)
Industrial ligero / manufactura	12.3/24	39% Baja · tope	Uso de suelo y ordenamiento ecológico compatibles (AT/GH y franja CS-B: no admiten industria); Subestación: distancia, tensión y capacidad instalada (Subestaciones de 69 kV a 6.0 y 7.2 km y de 230/23 kV a 6.2 km (OpenStreetMap); capacidad no publicada); Volumen del acuífero o concesión existente (Red municipal declarada; sin título ni pozo; acuífero sin disponibilidad); Pendiente y costo de habilitación (Pendiente media 3.4%; costo de habilitación sin cotización); Riesgo de inundación, geológico y sísmico (Zona de peligro por hundimientos; intensidad sísmica muy alta); Costo estimado de acometida (Sin estimación para carga industrial); Mano de obra y empleo formal (Dato no obtenido); Incentivos federales en el DOF (No consultado)
Logística y almacenamiento	12.1/19	39% Baja · tope	Uso de suelo y ordenamiento ecológico (AT/GH y franja CS-B: no admiten bodegas de distribución); Pendiente y costo de habilitación (Costo sin cotización); Incentivos federales en el DOF (No consultado)
Agrícola / agroindustrial	9.2/20	39% Baja · tope	Volumen disponible del acuífero, veda o zona reglamentada (Toluquilla: DMA −75.6 hm³/año; veda desde 1951); Concesión de agua existente y volumen concesionado (Sin título ni pozo); Pendiente y costo de preparar la tierra (Sin estimación); Calidad del agua, historial público (No consultado); Agua superficial: cuenca, ríos y cuerpos de agua (No consultado)
Habitacional	12.2/23	39% Baja · tope	Uso de suelo y densidad permitida (Vigente AT/GH: lote mínimo de 4,000 m²; no admite fraccionamiento habitacional. Propuesta del plan parcial: RU/H4/CS (no vigente). Escenario: H3-U o H4-U); Volumen del acuífero o concesión (Red municipal a pie de calle (declarado), con factibilidad pendiente; acuífero sin disponibilidad para nuevas concesiones); Riesgo de inundación, geológico y sísmico (Zona de peligro por hundimientos e intensidad sísmica muy alta: mecánica de suelos); Pendiente y costo de urbanización (Pendiente media 3.4%; obra sin cotización); Déficit de vivienda e índice de precios (Dato no obtenido); Comparables habitacionales (Dos publicaciones de lotes urbanizados: insuficientes)
Turístico	9.5/19	39% Baja · tope	Uso de suelo y ordenamiento ecológico (AT/GH no admite uso turístico); Ríos, cuerpos de agua o costa colindantes (No colinda con cuerpos de agua); Riesgos naturales y sísmicos (Hundimientos; sísmica muy alta); Pendiente y costo de habilitación (Sin cotización)
Habitacional con cambio de uso (escenario)	15.2/23	66% Media · tope	Igual que habitacional, con el uso de suelo verificado

Porcentaje = Σ(peso × factor) ÷ Σ pesos × 100. Pesos 3/2/1; factores: verificado 1.0, estimación 0.7, requiere estudio 0.4, no cumple 0. Topes: 39% si una decisiva no cumple; 69% si una decisiva requiere estudio. Rangos: Alta ≥70%, Media 40–69%, Baja <40%. Dato no obtenido = requiere estudio adicional.

Comparables de entrada (oferta, noviembre de 2026)

Referencia	Superficie	$/m²	Parecido al predio
8 de Julio esq. Jesús Michel	10,000 m²	$1,000	
Jardines del Edén	30,000 m²	$1,300	Superficie similar
Javier Mina	13,000 m²	$1,400	
María Luisa Casián	16,592 m²	$1,600	
Colinas del Roble	27,005 m²	$1,600	Superficie similar
Camino a Unión	15,089 m²	$1,600	
Camino a La Cajilota	10,640 m²	$1,739	

Referencia	Superficie	$/m²	Parecido al predio
Villas del Edén	7,800 m²	$1,794	
Camino al Molino (sin frente a calle)	25,500 m²	$1,800	
Calle Juárez 174 Pte. (uso habitacional)	8,360 m²	$2,022	
Ojo de Agua	11,394 m²	$2,326	
Av. 8 de Julio	6,690 m²	$2,900	Sobre avenida o carretera
Calle Hidalgo	10,000 m²	$3,500	
Av. Jesús Michel	14,995 m²	$3,800	Sobre avenida o carretera
Carretera a San Sebastián	14,932 m²	$4,000	Sobre avenida o carretera

Rango $1,000–$4,000/m²; mediana $1,794/m². "Parecido al predio" se marca por la superficie (2.5 ha o más, con frente a calle) o por estar sobre avenida o carretera, según la referencia y la superficie de cada publicación; los servicios de cada publicación no se verificaron. Precios de oferta, no de cierre.

Comparables de casas nuevas (inmuebles24, casas a estrenar, 6 nov 2026)

Usados en el escenario de vivienda, después del filtro de ±30% de m² construidos

H4-U Base · paso 1 (5 km o menos)	Distancia	Terreno	Construido	Precio	$/m² constr.
Fraccionamiento Hacienda Santa Fe	3.8 km	96 m²	95 m²	$0.9 M	$10,000
Real del Sol	2.4 km	78 m²	90 m²	$1.9 M	$21,169
Lomas de San Agustin	3.2 km	75 m²	78 m²	$1.7 M	$21,731
Real del Sol	2.4 km	90 m²	99 m²	$2.2 M	$22,053
Alta California Residencial	4.0 km	90 m²	94 m²	$2.2 M	$23,404
Hacienda San Miguel	2.4 km	96 m²	78 m²	$1.8 M	$23,423
Rancho o rancheria San Sebastián El Grande	2.8 km	90 m²	90 m²	$2.1 M	$23,500
Lomas de San Agustin	5.0 km	90 m²	119 m²	$2.8 M	$23,529
Real del Sol	2.4 km	90 m²	83 m²	$2.0 M	$23,882
Lomas de San Agustin	5.0 km	90 m²	119 m²	$2.9 M	$24,370
Lomas de San Agustin	5.0 km	90 m²	90 m²	$2.2 M	$25,000
Lomas de San Agustin	5.0 km	99 m²	108 m²	$2.8 M	$25,926
Lomas de San Agustin	5.0 km	90 m²	89 m²	$2.4 M	$26,404
Lomas de San Agustin	5.0 km	90 m²	108 m²	$2.9 M	$26,852
Lomas de San Agustin	4.9 km	90 m²	83 m²	$2.4 M	$28,313
Alta California Residencial	4.3 km	75 m²	70 m²	$2.0 M	$28,557

H4-U Amplio · paso 2 (10 km, $5 M o menos)	Distancia	Terreno	Construido	Precio	$/m² constr.
Adamar	6.9 km	145 m²	190 m²	$3.9 M	$20,263
Casa Fuerte	6.8 km	155 m²	177 m²	$3.9 M	$21,751
Bosques de Santa Anita	8.1 km	188 m²	188 m²	$5.0 M	$26,330
San Agustín	7.7 km	144 m²	150 m²	$4.0 M	$26,600
Bosques de Santa Anita	9.0 km	147 m²	175 m²	$4.9 M	$27,886
Bosque Real de Santa Anita	8.9 km	152 m²	140 m²	$4.3 M	$30,643
Bosques de Santa Anita	9.5 km	173 m²	133 m²	$4.8 M	$35,714
Bosques de Santa Anita	9.4 km	190 m²	132 m²	$4.9 M	$37,045

H3-U Base · paso 2 (10 km, $5 M o menos)	Distancia	Terreno	Construido	Precio	$/m² constr.
San Agustín	6.9 km	126 m²	168 m²	$3.3 M	$19,464
San Agustín	7.0 km	140 m²	180 m²	$3.5 M	$19,667
Adamar	6.9 km	145 m²	190 m²	$3.9 M	$20,263
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.5 km	138 m²	192 m²	$3.9 M	$20,312
Bosques de Santa Anita	9.6 km	113 m²	181 m²	$3.7 M	$20,387
Adamar	6.7 km	140 m²	160 m²	$3.3 M	$20,844
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.5 km	122 m²	170 m²	$3.5 M	$20,882
San Agustín	6.9 km	117 m²	172 m²	$3.7 M	$21,453
Adamar	6.7 km	133 m²	152 m²	$3.3 M	$21,678

H3-U Base · paso 2 (10 km, $5 M o menos)	Distancia	Terreno	Construido	Precio	$/m² constr.
Casa Fuerte	6.8 km	155 m²	177 m²	$3.9 M	$21,751
Adamar	6.7 km	126 m²	151 m²	$3.3 M	$21,854
San Agustín	6.6 km	140 m²	170 m²	$3.8 M	$22,059
Adamar	6.7 km	115 m²	145 m²	$3.2 M	$22,069
San Agustín	6.6 km	132 m²	169 m²	$3.8 M	$22,189
Adamar	6.7 km	132 m²	169 m²	$3.8 M	$22,189
Adamar	6.2 km	119 m²	165 m²	$3.7 M	$22,364
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.2 km	120 m²	172 m²	$3.9 M	$22,384
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.4 km	120 m²	162 m²	$3.7 M	$22,778
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.4 km	120 m²	140 m²	$3.2 M	$22,857
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.6 km	120 m²	131 m²	$3.0 M	$22,901
San Agustín	6.6 km	119 m²	154 m²	$3.6 M	$23,364
Arboleda Bosques de Santa Anita	7.8 km	121 m²	190 m²	$4.6 M	$24,079
Adamar	7.3 km	115 m²	124 m²	$3.0 M	$24,169
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.2 km	120 m²	150 m²	$3.7 M	$24,600
Adamar	7.0 km	135 m²	173 m²	$4.3 M	$24,798
Fraccionamiento El Alcázar (Casa Fuerte)	6.7 km	140 m²	168 m²	$4.2 M	$24,946
Bosques de Santa Anita	9.5 km	142 m²	180 m²	$4.5 M	$25,000
Fraccionamiento El Alcázar (Casa Fuerte)	6.7 km	140 m²	184 m²	$4.6 M	$25,022
San Agustín	7.6 km	140 m²	184 m²	$4.6 M	$25,027
Pontevedra	8.1 km	119 m²	123 m²	$3.1 M	$25,041
San Agustín	7.6 km	140 m²	167 m²	$4.2 M	$25,090
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.8 km	120 m²	123 m²	$3.1 M	$25,122
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.5 km	137 m²	191 m²	$4.8 M	$25,131
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.1 km	123 m²	174 m²	$4.4 M	$25,569
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.5 km	119 m²	121 m²	$3.1 M	$25,678
San Agustín	7.0 km	127 m²	127 m²	$3.3 M	$25,695
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.2 km	120 m²	170 m²	$4.4 M	$25,824
San Agustín	7.0 km	117 m²	117 m²	$3.0 M	$25,840
Adamar	7.3 km	115 m²	123 m²	$3.2 M	$25,935
Bosques de Santa Anita	9.0 km	114 m²	109 m²	$2.9 M	$26,147
Adamar	6.5 km	115 m²	145 m²	$3.8 M	$26,207
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.5 km	140 m²	138 m²	$3.6 M	$26,449
San Agustín	7.7 km	144 m²	150 m²	$4.0 M	$26,600
Tlajomulco de Zúñiga	7.8 km	120 m²	168 m²	$4.5 M	$26,667
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.5 km	120 m²	145 m²	$3.9 M	$26,828
San Agustín	6.3 km	114 m²	172 m²	$4.7 M	$27,267
Pontevedra	8.1 km	115 m²	115 m²	$3.2 M	$27,537
Santa Anita	7.7 km	120 m²	155 m²	$4.3 M	$27,742
Bosques de Santa Anita	9.0 km	147 m²	175 m²	$4.9 M	$27,886
San Agustín	7.0 km	116 m²	116 m²	$3.3 M	$28,663
San Agustín	7.7 km	140 m²	172 m²	$5.0 M	$29,012
San Agustín	6.4 km	139 m²	155 m²	$4.5 M	$29,129
Bosques de Santa Anita	9.3 km	124 m²	147 m²	$4.3 M	$29,320
Pontevedra	8.1 km	116 m²	116 m²	$3.4 M	$29,397
Bosque Real de Santa Anita	8.9 km	152 m²	140 m²	$4.3 M	$30,643
Casa Fuerte	6.8 km	140 m²	134 m²	$4.2 M	$31,194
Fraccionamiento Senderos de Monte Verde	7.5 km	120 m²	126 m²	$4.1 M	$32,540
Bosques de Santa Anita	9.5 km	173 m²	133 m²	$4.8 M	$35,714

H3-U Intermedio · paso 2 (insuficientes)	Distancia	Terreno	Construido	Precio	$/m² constr.
Fraccionamiento Cortijo de San Agustin	3.6 km	175 m²	242 m²	$3.7 M	$15,289
Bosques de Santa Anita	8.1 km	188 m²	188 m²	$5.0 M	$26,330

H3-U Intermedio · paso 2 (insuficientes)	Distancia	Terreno	Construido	Precio	$/m² constr.
Bosques de Santa Anita	9.4 km	190 m²	132 m²	$4.9 M	$37,045

Escenarios descartados · loteado (venta de lotes urbanizados)

ROI y TIR según el precio de salida del lote (filas) y el costo de obra de prueba (columnas); H3-U

Precio de salida ($/m² de lote)	Obra $800/m²	Obra $1,200/m²	Obra $1,600/m²	Obra de equilibrio
$4,250 · publicación baja	-45% · TIR -20.6%	-50% · TIR -24.6%	-55% · TIR -28.3%	No se recupera
$6,570 · punto medio	-15% · TIR -6.1%	-23% · TIR -10.2%	-30% · TIR -14.0%	$259/m²
$8,889 · publicación alta	15% · TIR 5.6%	4% · TIR 1.5%	-6% · TIR -2.4%	$1,347/m²

Vender lotes no recupera la inversión con los precios de lote publicados (dos publicaciones, $4,250 y $8,889/m²): con 14,760 m² vendibles, cada m² de lote carga $5,227 de tierra. Los costos de obra son valores de prueba, no cotizaciones; por eso el loteado no lleva ROI ni TIR fuera de esta tabla.

Loteado	Producto	Ingreso con lotes a $6,570/m²	Obra de equilibrio
H3-U	91 lotes · 14,760 m²	$97.0 M	$259/m² bruto
H4-U	144 lotes · 15,825 m²	$104.0 M	$469/m² bruto

Parte D · Anexo A8

Fuentes, metodología y alcance

De dónde sale cada dato y qué no incluye este Dictamen

Institución	Documento / capa	Corte	Consulta
INEGI / CONABIO	Límites municipales 2023	2023	5–6 nov 2026
Gobierno de Jalisco · Visor Urbano	Visor Urbano: ficha técnica del Distrito Urbano 16; PPDU vigente desde 10/11/2014	—	5–6 nov 2026
Gobierno Municipal de Tlajomulco	Reglamento de Zonificación (20/10/2023: art. 51, cuadro 22; normas de vialidad, cuadros 1 y 2); llave del PPDU 16; Atlas de Riesgos (actualización)	—	5–6 nov 2026
Congreso del Estado de Jalisco	Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga 2026 (arts. 42, 82, 108; pp. 82, 85–86, 143–144); Código Urbano, art. 176	Última reforma: Decreto 30157/LXIV/26	5–6 nov 2026
CONAGUA / DOF	Disponibilidad del acuífero 1402 (2024); veda (DOF 3/02/1951); Ley General de Aguas (DOF 11/12/2025); Acuerdo DOF 15/07/2026; Reglamento DOF 04/08/2026	30/12/2022 (REPDA)	5–6 nov 2026
Copernicus (UE/ESA)	DEM GLO-30 (~30 m), mosaico N20 W104	—	5–6 nov 2026
OpenStreetMap	Subestaciones, líneas, zonas industriales, áreas protegidas (Overpass, servidor espejo)	28/07/2026	5–6 nov 2026
Gobierno Municipal de Tlajomulco · consulta pública	Portal de la consulta de los planes · visores zonificación secundaria y estructura vial propuestas, subdistrito 01-02	Propuesta en consulta	6 nov 2026
Medios	Crónica Jalisco (3/11/2026) y LabCSA (4/11/2026): consulta pública de los planes	—	5–6 nov 2026
Portales de oferta	propiedades.com, casasyterrenos.com, inmuebles24.com (terrenos y casas a estrenar)	Nov 2026	5–6 nov 2026
SHF vía IIEG Jalisco	Índice SHF de Precios de la Vivienda, 2T 2026 (ficha informativa del IIEG)	2T 2026	6 nov 2026
SNIIV (CONAVI/SEDATU)	Días de inventario y viviendas vendidas por municipio (RUV)	T1 2025 – periodo especial 2026	6 nov 2026
Vinte (reporte 4T 2025 a la BMV)	Reporte 4T 2025: gastos de venta y de administración sobre ingresos; margen bruto 2025	31/12/2025	6 nov 2026
Propietario	KMZ de la fracción, precio, servicios, fotografías aéreas, situación del predial	—	—

Los enlaces llevan a la fuente consultada. Las fuentes sin enlace (límites municipales, reglamento y atlas municipales, publicaciones del DOF y medios) se consultaron en el portal de cada institución.

Estados: Verificado: confirmado en fuente oficial. Estimación: calculado con la información disponible. Declarado: informado por el propietario, sin documento revisado. Requiere estudio adicional: no puede determinarse sin un estudio específico.

Alcance y exclusiones

Urbakasa participa en la comercialización de este terreno y ofrece la gestión del cambio de uso de suelo. El DVT base no incluye avalúo, estudio de suelo, levantamiento topográfico, análisis de agua en sitio ni cotización de obra. Urbakasa puede coordinarlos con aliados especializados, con costo adicional. Tampoco incluye estudio ambiental Fase 1 ni validación legal o técnica externa. La cabida es un estudio preliminar de gabinete y el prototipo de vivienda sale de comparables de mercado; no son un proyecto de urbanización ni un programa arquitectónico, y no los firma un urbanista o arquitecto. La escritura y los documentos registrales se revisan en la due diligence del comprador; no forman parte de esta versión. Tampoco se revisaron la imagen histórica ni el Registro Agrario Nacional.

Este Dictamen ordena información oficial y datos abiertos para evaluar un terreno. Su alcance es informativo: no es un avalúo, no sustituye dictámenes jurídicos, factibilidades de las dependencias ni levantamientos topográficos, y no compromete un precio, un rendimiento ni la

obtención de trámites. Las cifras financieras son estimaciones con los supuestos declarados. La decisión de inversión corresponde al comprador, con la revisión de sus propios asesores.

El Dictamen de Viabilidad Territorial es un análisis privado de Urbakasa —no un documento gubernamental, ni notarial—. Producido con Copernicus WorldDEM-30 © DLR e.V. 2010-2014 and © Airbus Defence and Space GmbH 2014-2018 provided under COPERNICUS by the European Union and ESA; all rights reserved. © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL).

Bitácora de versiones

Versión	Fecha	Qué cambió	Por qué
Versión original	5 nov 2026	Análisis con el plan vigente (AT/GH); escenario de loteado y estado actual; Nivel Medio	Primera emisión
Versión 2	6 nov 2026	Propuesta del plan parcial en consulta (RU/H4/CS) y vialidad propuesta al norte; escenario de vivienda con cabida preliminar; el loteado pasa a escenarios descartados (A7); página “Cómo leer este Dictamen”. El Nivel se mantiene Medio hasta la publicación del plan	Revisión del plan en consulta pública y nuevas reglas del Dictamen (escenario de vivienda, cabida, tono y confianza)
Versión 3	6 nov 2026	Precio de entrada de $2,200 a $2,500/m²: se recalculan el precio total, el impuesto sobre transmisiones, el costo de adquisición, el costo máximo de urbanización y construcción, las sensibilidades y el loteado descartado. El Nivel y los riesgos no cambian	Nuevo precio declarado por el propietario
Versión 4	6 nov 2026	Sensibilidad por retraso del cambio de uso (1 y 2 años); Índice SHF como contraste de los precios de oferta; costo de construcción de referencia declarado como no localizado; la mecánica de suelos se rotula como estudio adicional según el caso. El Nivel, los riesgos y el precio no cambian	Puntos del inversionista (decisión 76)
Versión 5	7 nov 2026	Corrección de estado en el cuadro de números (sección 2): el costo total de adquisición y los derechos de urbanización y edificación pasan de «Verificado» a «Estimación», igual que en la sección 7. Las cifras no cambian	Observación de un lector: el mismo dato tenía dos estados distintos

Ninguna versión anterior se borra de esta bitácora. Vigencia de 12 meses con hasta 3 actualizaciones sin costo.

Urbakasa · Criterio validado | Riesgo mitigado · urbakasa.com