

SECTUR
SECRETARÍA DE TURISMO



FONATUR
MÉXICO UN GRAN DESTINO



El Salto



Guadalajara



Juanacatlán



Tlaquepaque



Zapopan

PROGRAMA DE DESARROLLO DE LOS CIRCUITOS TURÍSTICOS DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA, ESTADO DE JALISCO



MEMORIA, VERSIÓN TÉCNICA Capítulo 5: Reservas Territoriales



Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura, S. A. de C. V.
Cracovia No. 72, Col. San Angel C. P. 01000 México, D. F. Tels. (55)5550•0373 5550•4301 Fax (55) 5550•3643
www.ceura.com.mx e-mail: ceurasa@prodigy.net.mx ceurasa@yahoo.com.mx

CONTENIDO

5.	818
RESERVAS TERRITORIALES	818
5.1. Reserva 1	821
5.1.1. Ubicación de la Reserva 1	821
5.1.2. Características del Terreno	824
5.1.3. Zonificación del Terreno	824
5.2. Reserva 2.....	830
5.2.1. Ubicación de la Reserva 2.....	830
5.2.2. Características del Terreno	832
5.2.3. Zonificación del Terreno	833
5.3. Reserva 3.....	838
5.3.1. Ubicación de la Reserva 3.....	838
5.3.2. Características del Terreno	840
5.3.3. Zonificación del Terreno	841
5.4. Reserva 4.....	846
5.4.1. Ubicación de la Reserva 4.....	846
5.4.2. Características del Terreno	849
5.4.3. Zonificación del Terreno	849

5.

RESERVAS TERRITORIALES

En este apartado se identificaron las reservas territoriales con potencial para el desarrollo de los Proyectos Detonadores expuestos en el Cap. 7.3, pág. 917.

Los terrenos se han seleccionado con base en la información proporcionada por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalajara, el Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá, de la Zona Conurbada de Guadalajara, y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano correspondientes a los Subdistritos Urbanos en los que se localizaron dichas reservas o en su caso retomadas del Modelo de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ixtlahuacán.

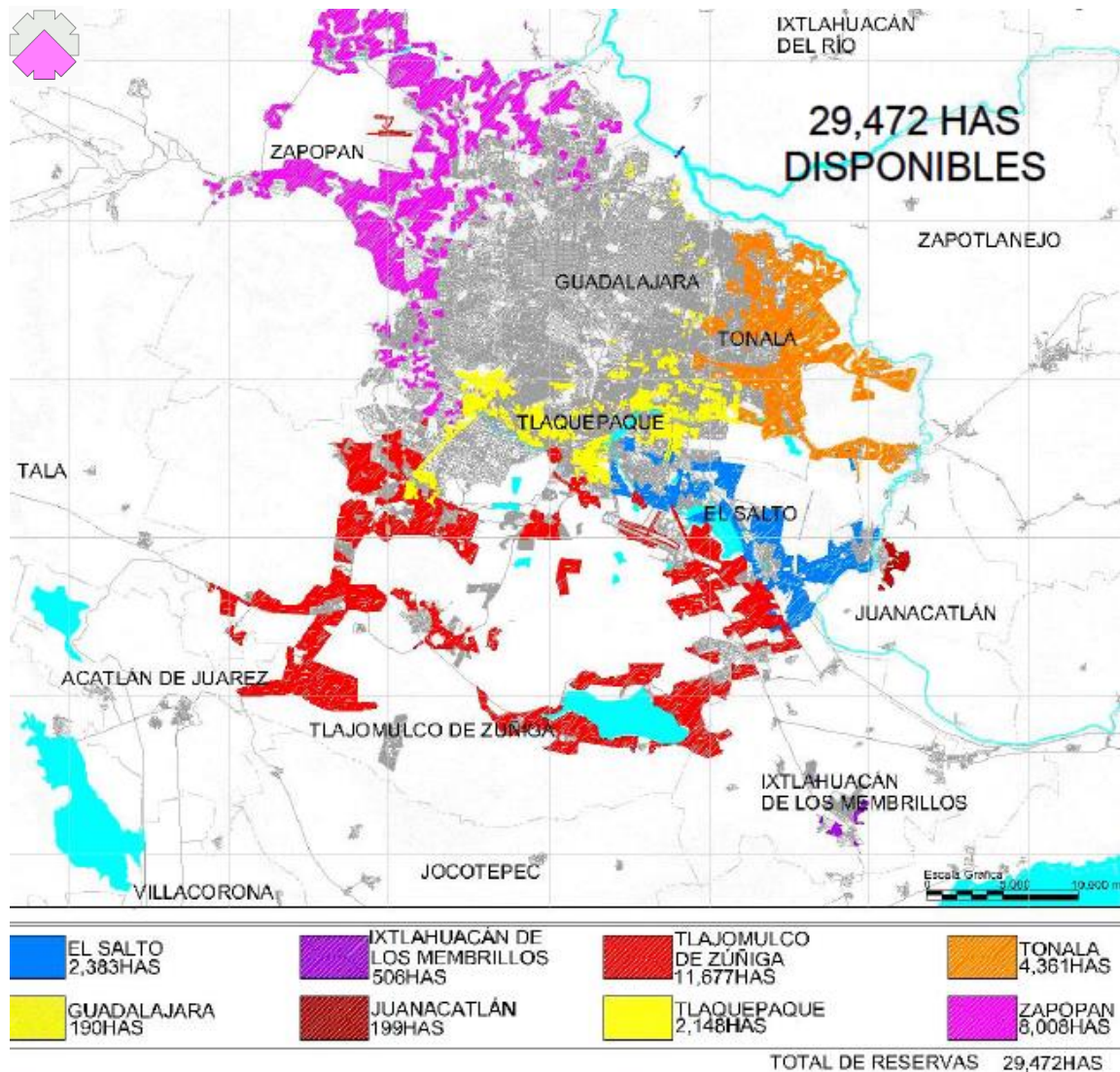
Los indicadores y características particulares de los predios, se han incorporado de acuerdo con la Cédula de Información Básica propuesta por FONATUR para los lotes e inmuebles con potencial y seleccionados para realizar los proyectos turísticos detonadores de este estudio, cuyos datos serán: nombre del predio; número de identificación (ID) y clave única de registro de territorio; localización; propietario; superficie; rasgos geográficos; uso del suelo y tenencia de la tierra.

La Secretaría de Desarrollo Urbano a través de su Dirección General de Planeación urbana y territorial y la Dirección de Planeación Urbana Metropolitana propusieron en el año 2008 el “Plan de la Región Metropolitana de Guadalajara” en el cual cuantifica las reservas territoriales existentes en los municipios que conforman la Zona Metropolitana de Guadalajara.

El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga es el municipio con el mayor número de hectáreas consideradas reservas urbanas con 11,677 hectáreas seguido del Municipio de Zapopan con 8,008 hectáreas, en tercer lugar se encuentra el Municipio de Tonalá con 4,361 hectáreas.

En conjunto la ZMG dispone de un total de 29,472 hectáreas consideradas reservas urbanas.

Figura 333
RESERVAS URBANAS EN
PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL



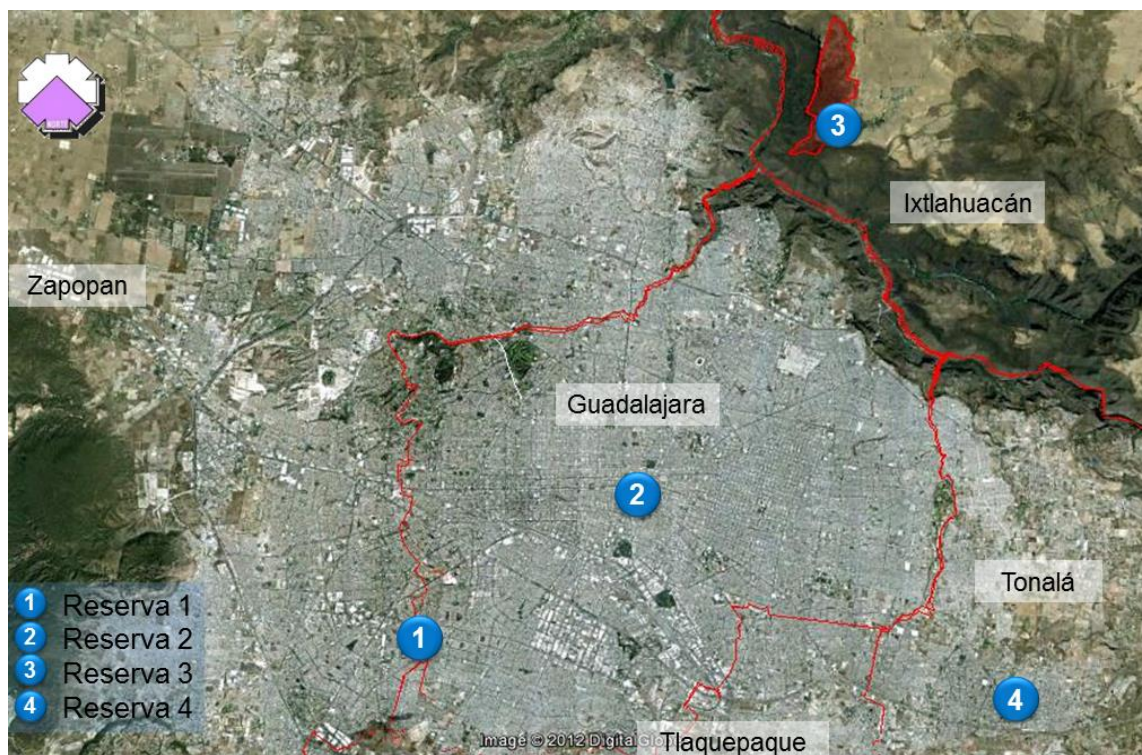
FUENTE: Plan de la Región Metropolitana de Guadalajara

Para el presente Estudio, se localizaron cuatro áreas para el desarrollo de los proyectos turísticos de inversión con el objetivo de consolidar la actividad turística de la diversificación de productos turísticos. Estas áreas se ubican en los siguientes municipios:

- Reserva 1: Guadalajara y Zapopan
- Reserva 2: Guadalajara
- Reserva 3: Ixtlahuacán del Río
- Reserva 4: Tonalá

Figura 334

**UBICACIÓN DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO
RESERVAS TERRITORIALES**



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base en Google Earth

5.1. Reserva 1

Para el Proyecto Detonador 1: Centro Expo - Centro de Visitantes, Transporte Turístico y Gastronomía, se ha identificado la siguiente reserva territorial.

5.1.1. Ubicación de la Reserva 1

La reserva 1 se localiza en el Municipio de Guadalajara, en el límite con Zapopan, se ubica en el Distrito Urbano 2 "Minerva", Subdistrito 12 "Chapalita - Campo de Polo" colindando con el Municipio de Zapopan; entre la Avenida Mariano Otero, Avenida de las Rosas y la Avenida López Mateos Sur; a 50 metros de la Expo Guadalajara y a 500 metros de la Plaza del Sol. Las Avenidas López Mateos y Mariano Otero y son importantes vías de comunicación de la Zona Metropolitana de Guadalajara hacia el sur y sureste (Colima, Michoacán).

Figura 335

UBICACIÓN GENERAL DE LA RESERVA 1



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base en Google Earth, 2012

Figura 336
UBICACIÓN DE LA RESERVA 1



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base en Google Earth

Esta reserva se contempla dentro la primera etapa de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano a largo plazo que incluirá:

- Fuentes Monumentales
- Áreas verdes/espacios abiertos
- Corredores de conectividad peatonal
- La Fuente Culinaria: Gastronomía
- Campus de Educación Industrial de Hospitalidad
- Polo de Modas de Guadalajara

- Usos Mixtos: Boutiques, comercios, servicios, oficinas, vivienda y entretenimiento.
- Centro de Visitantes y Transferencia de Transporte

La superficie total del predio contemplado para el Plan Maestro es de 0.02 hectáreas aproximadamente de los cuales sólo 0.00258 hectáreas se utilizarán en la primera etapa que incluye la reserva 1.

Figura 337

LOCALIZACIÓN DE LA RESERVA 1 DENTRO DEL PLAN MAESTRO



FUENTE: CEURA S.A. de C.V.

5.1.2. Características del Terreno

Este predio presenta un régimen de propiedad privada; cuenta con aproximadamente 70 metros de frente y un fondo de 300 metros lo que genera una superficie de 25,800 metros cuadrados equivalentes a 0.0025 hectáreas.

Esta constituido principalmente por suelo de reserva urbana a corto plazo; cuenta con servicio de agua potable, drenaje y energía eléctrica; presenta una inclinación promedio de 5.4%; se encuentra a 1,597 metros sobre el nivel del mar.

Delimitado perimetralmente por predios construidos con uso habitacional, por un Espacio Verde, Abierto y Recreativo de tipo Vecinal y por un predio baldío.

El precio de catastro de este tipo de terreno es de 3,700 pesos por metro cuadrado y el precio comercial es de 6,545 pesos por metro cuadrado. ¹

5.1.3. Zonificación del Terreno

De acuerdo con la zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano “Zona 2. Minerva” Subdistrito Urbano 12 “Chapalita Campo de Polo” una parte del predio se localiza en una zona de Reserva Urbana a Corto Plazo en la cual se permite el uso Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Media y otra parte se encuentra en una zona de uso Mixto Central de Intensidad Media.

¹ Datos obtenidos de la página web oficial de la Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara. <http://catastro.guadalajara.gob.mx/>

Figura 338
USO DE SUELO DE LA RESERVA 1



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base en Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 12 "Chapalita Campo de Polo"

Cuadro 211
FICHA TÉCNICA DE LA RESERVA 1

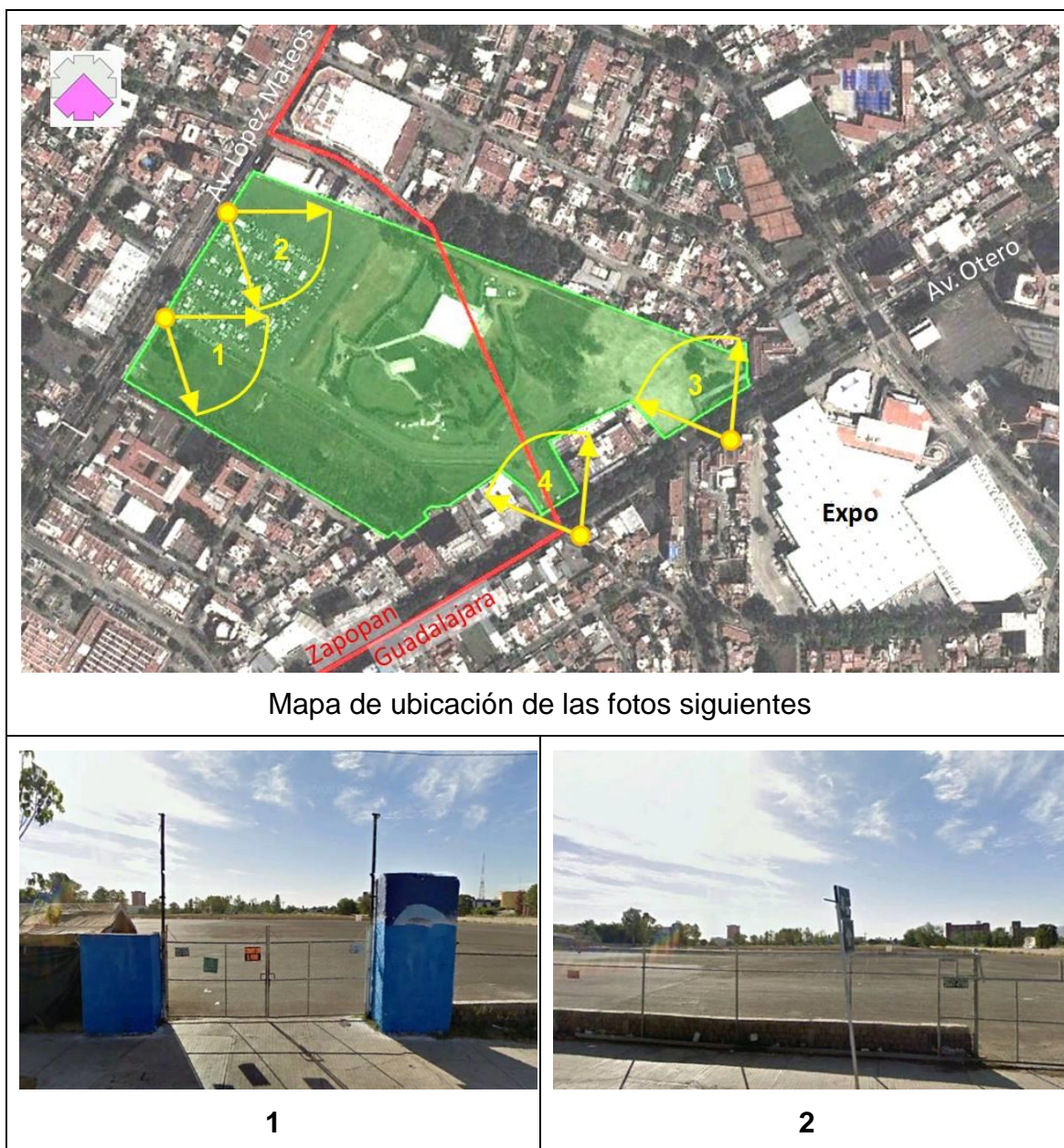
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Superficie	21,000	m ²	Frente: 70 m Fondo: 300 m
TOPOGRAFÍA:		Altura promedio SNM: 1,597 m	
Terreno plano:	5.4	% ;	Terreno ligeramente montañoso: 0 % ; Terreno montañoso: 0 %
LIMITANTES: Predios con dos niveles de construcción en promedio, terreno baldío			
VEGETACIÓN PREDOMINANTE: Sin vegetación			
PAISAJE/VISTAS:			
Hacia el predio:	Figura __ aspectos de la reserva 1		
Desde el predio:	Figura __ aspectos de la reserva 1		
USOS COLINDANTES: Habitacional Unifamiliar de densidad media			
ASENTAMIENTOS/CONSTRUCCIONES EN EL PREDIO: SI			
Cuenta edificaciones de materiales precarios de un nivel al frente de la Avenida Mariano Otero			
NORMATIVIDAD APLICABLE:			

• Uso actual: <u>Mixto Central de Intensidad Media y Reserva Urbana a Corto Plazo</u>			
• Uso permitido según Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 12 “Chapalita Campo de Polo”:		<u>Servicios Distritales y Centrales, Comercio Distrital y Central, Turístico Hotelero y Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad media</u>	
Densidad permitida:	<u>N/D</u>	; Capacidad:	<u>N/D</u>
• Uso permitido según POET:		<u>Sujeto al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalajara Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 12 “Chapalita Campo de Polo”:</u>	
Densidad permitida:	<u>N/D</u>	; Capacidad:	<u>N/D</u>
• Restricciones y afectaciones:		<u>Para el uso Turístico Hotelero la densidad máxima permitida es de 60 cuartos /ha</u>	
TIPO DE TENENCIA DE LA TIERRA:			
Propiedad privada:	<u>100%</u>	; Ejidal:	<u>-----</u> ; Comunal:-- <u>---</u> ; Federal: <u>---</u> ; Municipal: <u>---</u> ; Terr. Nales.: <u>---</u>
SITUACIÓN LEGAL:		<u>Cuenta con título de propiedad particular</u>	
VALOR ESTIMADO DE MERCADO:			
Total:	\$ <u>2,700 pesos m2 catastro</u>	-	;
Total:	\$ <u>6,545 pesos m2 comercial</u>	-	;
		USD ²	Valor unitario: <u>206.3</u> USD/m ²
			Valor unitario: <u>500.0</u> USD/m ²

FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base a información recopilada en campo

² Tipo de cambio \$13.09 al 19 de Noviembre de 2012

Figura 339
ASPECTOS DE LA RESERVA 1 (1 de 2)



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. y Google Earth

Figura 340
ASPECTOS DE LA RESERVA 1 (2 de 2)



3



4

FUENTE: CEURA S.A. de C.V. y Google Earth

5.2. Reserva 2

Para el Proyecto Detonador 2: La Gran Plaza y Museo del Mariachi, Tequila y Charrería, se ha identificado la siguiente reserva territorial.

5.2.1. Ubicación de la Reserva 2

Se localiza en el Municipio de Guadalajara en el Distrito Urbano 1, Subdistrito 2, dentro del Perímetro “A” del Centro Histórico de Guadalajara; sobre la Calzada Independencia entre las calles Hidalgo – República, Avenida Juárez y Morelos – Paseo Hospicio.

En la Calzada Independencia corre el Macrobús, que conecta el Norte de la ciudad de Guadalajara con el Sur pasando por el Centro Histórico. A la altura del Mercado Libertad se halla una estación (San Juan de Dios), sobre la cual se propone ubicar la Reserva 2.

Como puntos de referencia:

- Dentro del Centro Histórico Perímetro “A”
- A 550 metros de la Catedral de Guadalajara
- Cerca del Mercado Libertad
- A 400 metros del Teatro Degollado
- Cerca del Hospicio Cabañas
- A un lado de la estación del Tren Ligero San Juan de Dios

Figura 341
UBICACIÓN GENERAL DE LA RESERVA 2



FUENTE: CEURA. S.A. de C.V. con base en Google Earth, 2012

Figura 342
UBICACIÓN DE LA RESERVA 2



FUENTE: CEURA. S.A. de C.V. con base en Google Earth, 2012

5.2.2. Características del Terreno

Esta reserva, al encontrarse sobre la Calzada Independencia, presenta un régimen de propiedad pública; cuenta con aproximadamente 36 metros de frente y un fondo de 105 metros lo que genera una superficie cercana a 4,400 m² equivalentes a 0.0004 hectáreas.

La reserva se localiza en suelo urbano; presenta una inclinación promedio de 1% y se localiza a 1,540 metros sobre el nivel del mar.

Está delimitado perimetralmente por predios con un promedio de dos y tres niveles de construcción con uso mixto central y un espacio verde, abierto recreativo de nivel Distrital.

El precio de catastro en la zona donde se encuentra la reserva es de 4,500 pesos por metro cuadrado y el precio comercial es de 18,000 pesos por metro cuadrado.

5.2.3. Zonificación del Terreno

La reserva se localizará sobre la Calzada Independencia promoviendo la expansión de la plaza del Mercado Libertad. De acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito 2 “Centro Histórico Analco” la Calz. Independencia está clasificada como vialidad principal y la plaza del Mercado Libertad tiene el uso de Espacio Verde, Abierto Recreativo de nivel Distrital.

Figura 343

USO DE SUELO DE LA RESERVA 3



FUENTE: CEURA, S.A. de C.V. con base en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito 2 “Centro Histórico Analco

Cuadro 212
FICHA TÉCNICA DE LA RESERVA 2

CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Superficie	4,400	m ²	Frente: 36 m Fondo: 105 m
TOPOGRAFÍA:		Altura promedio SNM: 1,540 m	
Terreno plano:	1 % ;	Terreno ligeramente montañoso:	0 % ; Terreno montañoso: 0 %
LIMITANTES: Predios con dos y tres niveles de construcción en promedio			
VEGETACIÓN PREDOMINANTE: Sin vegetación			
PAISAJE/VISTAS:			
Hacia el predio:	Figura __ aspectos de la reserva 2		
Desde el predio:	Figura __ aspectos de la reserva 2		
USOS COLINDANTES: Mixto central y Espacio Verde Abierto y Recreativo			
ASENTAMIENTOS/CONSTRUCCIONES EN EL PREDIO:		NO	

NORMATIVIDAD APLICABLE:

• Uso actual:	<u>Vialidad primaria</u>
• Uso permitido según Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito 2 “Centro Histórico Analco”	<u>S/D</u>
Densidad permitida:	<u>N/D</u> ; Capacidad: <u>N/D</u>
• Uso permitido según POET:	<u>Sujeto al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Guadalajara</u> <u>Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito 2 “Centro Histórico Analco”</u>
Densidad permitida:	<u>N/D</u> ; Capacidad: <u>N/D</u>
• Restricciones y afectaciones:	<u>N/D</u>

TIPO DE TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada: --- ; Ejidal: ----- ; Comunal:-- ----- ; Federal: 100% ; Municipal: --- ; Terr. Nales.: ---

SITUACIÓN LEGAL: Vialidad principal de propiedad pública

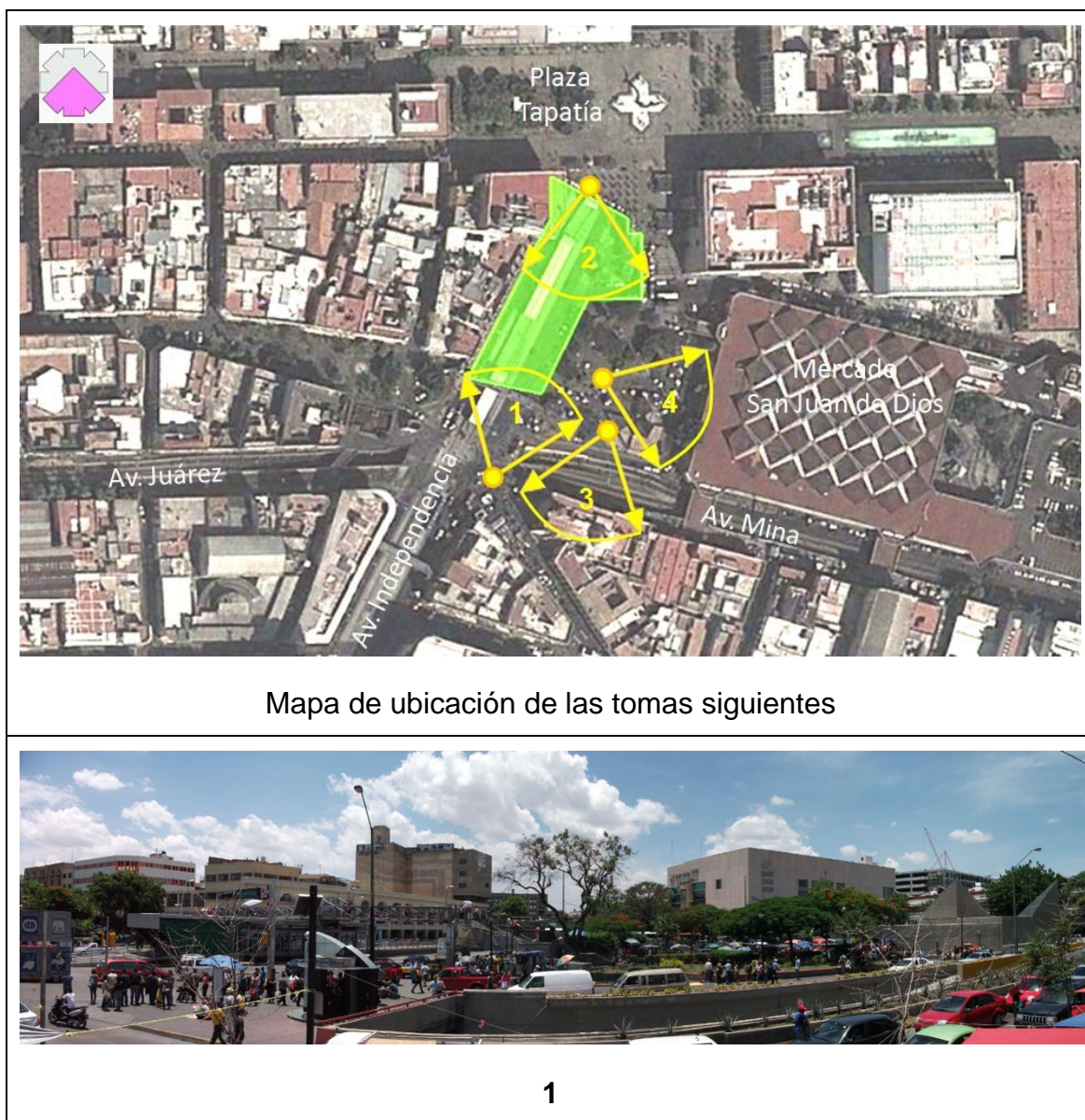
VALOR ESTIMADO DE MERCADO:

Total:	\$	<u>4,500 pesos m2 catastro</u>	-	;	USD ³	Valor unitario:	<u>343.77</u>	USD/m ²
Total:	\$	<u>18,000 pesos m2 comercial</u>	-	;		Valor unitario:	<u>1,375.09</u>	USD/m ²

FUENTE: CEURA S.A. de C.V., con base a información proporcionada en campo

3 Tipo de cambio \$13.09 al 19 de Noviembre de 2012

Figura 344
ASPECTOS DE LA RESERVA 2 (1 de 2)



FUENTE: CEURA S.A. de C.V.

Figura 345
ASPECTOS DE LA RESERVA 2 (2 de 2)



FUENTE: CEURA S.A. de C.V.

5.3. Reserva 3

Para el Proyecto Detonador 3: CREAT - Centro Regional de las Artesanías Tonalá, se ha identificado la siguiente reserva territorial.

5.3.1. Ubicación de la Reserva 3

La reserva 3 se localiza en el Municipio de Tonalá en el Distrito Urbano 4 “Río Nilo”; entre la Avenida Mariano Otero, Avenida Tonaltecas (Periférico), Calle Matamoros y Calle 16 de Septiembre; a 700 metros del Palacio Municipal de Tonalá y a 200 metros de la Carretera Guadalajara Zapotlanejo.

El predio forma parte del Tianguis Artesanal de Tonalá los días jueves y domingo.

La Avenida Tonaltecas es la parte final (inicial) del Periférico “Manuel Gómez Morín” la cual es una de las vialidades principales de la Zona Metropolitana de Guadalajara por lo que el nivel de afluencia que presenta es importante por otro lado la carretera Guadalajara – Zapotlanejo es una vialidad Regional que enlaza la Ciudad de Guadalajara con otras ciudades como Lagos de Moreno y Tepic.

Como puntos de referencia:

- A 200 metros de la Carretera Guadalajara Zapotlanejo
- Cerca de la capilla de la Cruz Blanca
- Forma parte del Tianguis Artesanal de Tonalá

Figura 346
UBICACIÓN GENERAL DE LA RESERVA 3



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base en Google Earth, 2012

Figura 347
UBICACIÓN DE LA RESERVA 3



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base en Google Earth, 2012

5.3.2. Características del Terreno

Este predio presenta un régimen de propiedad privada; cuenta con aproximadamente 150 metros de frente y un fondo de 320 metros lo que genera una superficie de 49,800 metros cuadrados equivalente a 4.98 hectáreas.

Esta constituido principalmente por suelo urbano; cuenta con servicio de agua potable, drenaje y energía eléctrica; presenta una inclinación promedio de 2.5% y se encuentran a 1,666 metros sobre el nivel del mar.

Delimitado perimetralmente por predios con un promedio de dos niveles de construcción y uso mixto central.

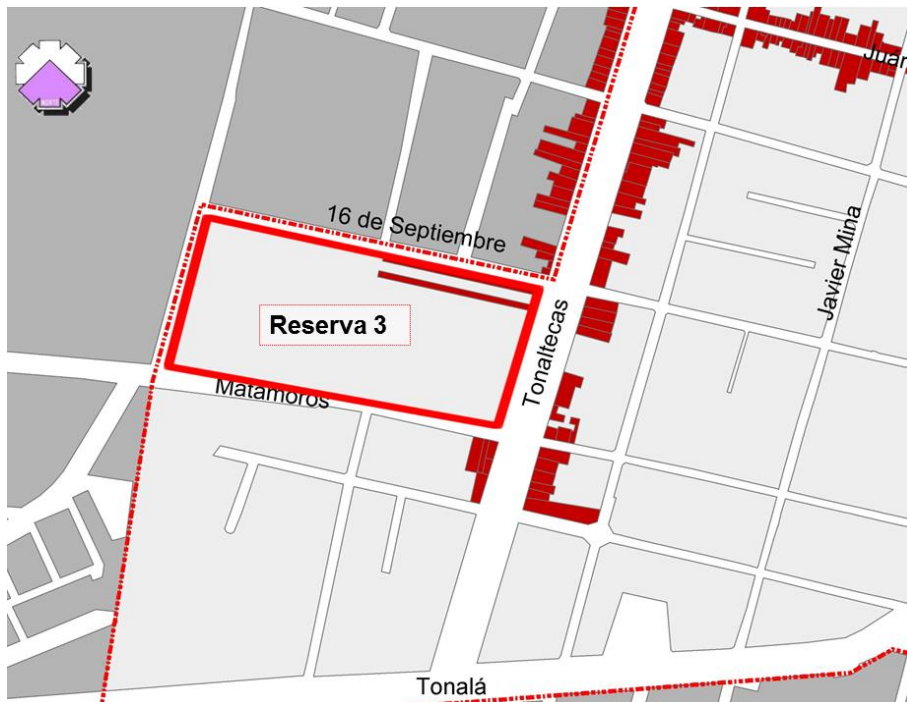
El precio de catastro de este tipo de terreno es de 3,470 pesos por metro cuadrado y el precio comercial es de 2,525 por metro cuadrado⁴

5.3.3. Zonificación del Terreno

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá de la zona Conurbada de Guadalajara, Distrito Urbano TON-4, Río Nilo, el terreno presenta un uso de suelo Mixto Central.

Figura 348

USO DE SUELO DE LA RESERVA 3



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base en Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá de la zona Conurbada de Guadalajara, Distrito Urbano TON-1, Tonalá Centro Urbano y Distrito Urbano TON-4, Río Nilo

⁴ Datos obtenidos del Periódico Oficial de Jalisco

Cuadro 213

FICHA TÉCNICA DE LA RESERVA 3

CARACTERÍSTICAS GENERALES			
Superficie	49,800	m ²	Frente: 150 m Fondo: 320 m
TOPOGRAFÍA:		Altura promedio SNM: 1,666 m	
Terreno plano:	2.5 % ;	Terreno ligeramente montañoso:	0 % ; Terreno montañoso: 0 %
LIMITANTES: Predios con dos niveles de construcción en promedio			
VEGETACIÓN PREDOMINANTE: Sin vegetación			
PAISAJE/VISTAS: Hacia el predio: Figura __ aspectos de la reserva 3 Desde el predio: Figura __ aspectos de la reserva 3			
USOS COLINDANTES: Mixto central			
ASENTAMIENTOS/CONSTRUCCIONES EN EL PREDIO: NO Cuenta con estructuras movibles destinadas al comercio de artesanías			

NORMATIVIDAD APLICABLE:			
• Uso actual:	<u>Mixto Central</u>		
• Uso permitido según Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá de la zona Conurbada de Guadalajara, Distrito Urbano TON-4, Río Nilo	<u>Mixto Central</u>		
Densidad permitida:	<u>N/D</u>	;	Capacidad: <u>N/D</u>
• Uso permitido según POET:	<u>Sujeto al Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá de la zona Conurbada de Guadalajara, Distrito Urbano TON-4, Río Nilo</u>		
Densidad permitida:	<u>N/D</u>	;	Capacidad: <u>N/D</u>
• Restricciones y afectaciones:	<u>N/D</u>		
TIPO DE TENENCIA DE LA TIERRA:			
Propiedad privada:	<u>100%</u>	;	Ejidal: <u>-----</u> ; Comunal:-- <u>---</u> ; Federal: <u>---</u> ; Municipal: <u>---</u> ; Terr. Nales.: <u>---</u>
SITUACIÓN LEGAL: <u>Cuenta con título de propiedad particular</u>			
VALOR ESTIMADO DE MERCADO:			
Total:	\$	<u>3,470 pesos m2 catastro -</u>	;
Total:	\$	<u>2,525 pesos m2 comercial -</u>	;
			USD5
		Valor unitario:	<u>265.1</u> USD/m ²
		Valor unitario:	<u>192.9</u> USD/m ²

FUENTE: CEURA S.A. de C.V.

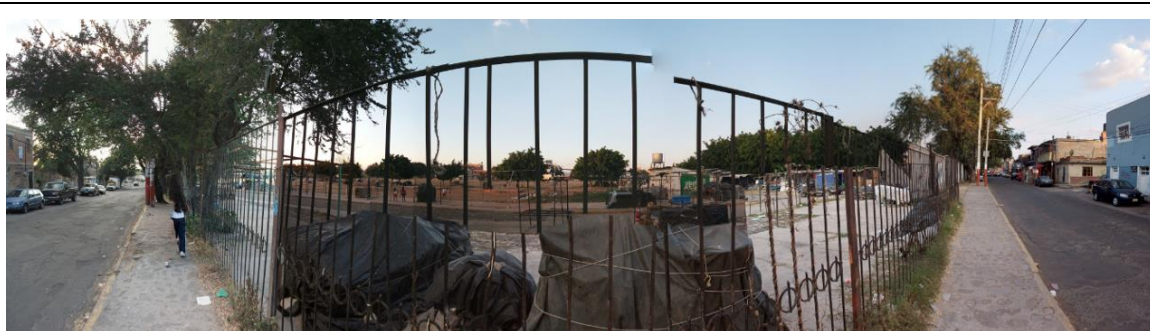
5 Tipo de cambio \$13.09 al 19 de Noviembre de 2012

Figura 349
ASPECTOS DE LA RESERVA 3 (1 de 2)



FUENTE: CEURA S.A. de C.V.

Figura 350
ASPECTOS DE LA RESERVA 3 (2 de 2)



2



3

FUENTE: CEURA S.A. de C.V.

5.4. Reserva 4

Para el Proyecto Detonador 4: La Espuela - Teleférico y Parque Mirador, se ha identificado la siguiente reserva territorial.

5.4.1. Ubicación de la Reserva 4

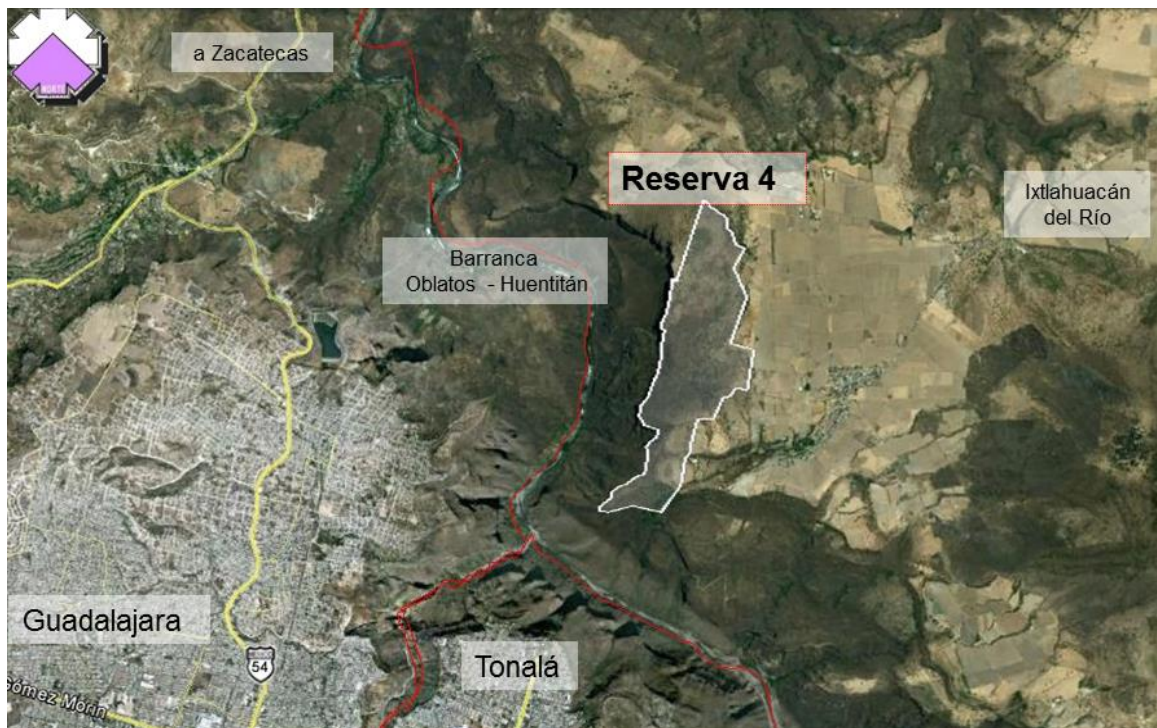
La reserva 4 se localiza en el Municipio de Ixtlahuacán del Río; a 1 kilómetro de la localidad de Mascuala. El acceso se realiza a través de la carretera Guadalajara – Juchipila, con una desviación en la cabecera municipal de Ixtlahuacán del Río hacia Mascuala con una longitud de 12 kilómetros. El predio se encuentra en el desfiladero de la Barranca del Río Santiago.

La Barranca del Río Santiago (también Barranca de Oblatos o Barranca de Huentitán) es una Impactante formación geológica de 700 m de profundidad en la colindancia con el predio, creada a través de miles de años por el paso del río Grande de Santiago, el cual nace en el Lago de Chapala y es la continuidad del Río Lerma. La carretera Guadalajara Juchipila conecta el centro de Guadalajara con el Estado de Zacatecas pasando por la cabecera municipal de Ixtlahuacán.

Como puntos de referencia:

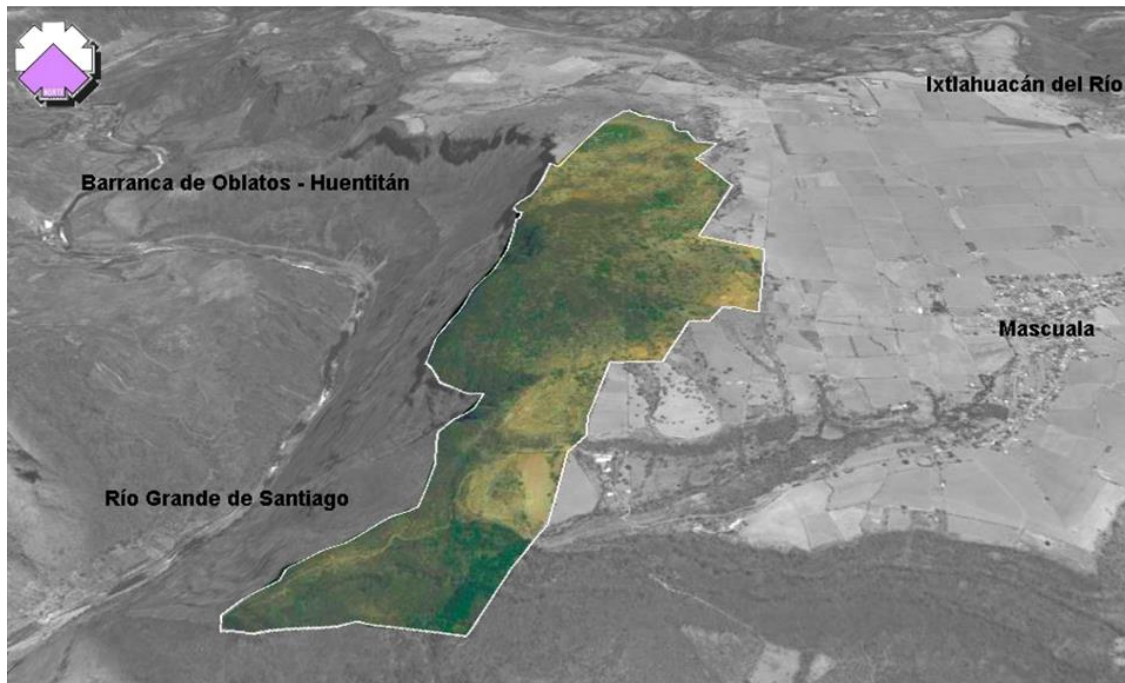
- Colindando con la Barranca del Río Santiago (Barranca Oblatos – Huentitán).
- Cerca de la cabecera municipal de Ixtlahuacán del Río.
- A 11 kilómetros en línea resta del Centro Histórico de Guadalajara.

Figura 351
UBICACIÓN GENERAL DE LA RESERVA 4



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base en Google Earth, 2012

Figura 352
UBICACIÓN DE LA RESERVA 4



FUENTE: CEURA S.A. de C.V. con base en Google Earth, 2012

5.4.2. Características del Terreno

Este predio presenta un régimen de propiedad privada. Cuenta aproximadamente con 3.5 km de frente y un fondo de 0.8 km lo que genera una superficie de 2,546,000 m² equivalente a 254.6 ha.

Según el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco la mayor parte de la reserva 4 está constituido por área de flora y fauna; la zona que comparte con la Barranca de Huentitán pertenece al Área Natural Protegida; en esta reserva se puede encontrar pino, encino, cretón, jonote, madroño, roble, oyamel, tepame, tabachín, ozote, retama, salvia, nopal, magnolia y laurel de olor; no cuenta con servicio de agua potable, drenaje ni energía eléctrica; presenta una inclinación variable entre los 33% y el 17%, en el punto más alto se encuentra a 1,715 metros sobre el nivel del mar y en el punto más bajo se localiza a 1,393 metros sobre el nivel del mar.

Delimitado perimetralmente por suelo agrícola y por la Barranca Oblatos.

El precio de catastro de este tipo de terreno (“agostadero 2ª clase”) es de 16,500 pesos / ha (1.65 pesos /m²) y el precio comercial es de 11 pesos por metro cuadrado.⁶

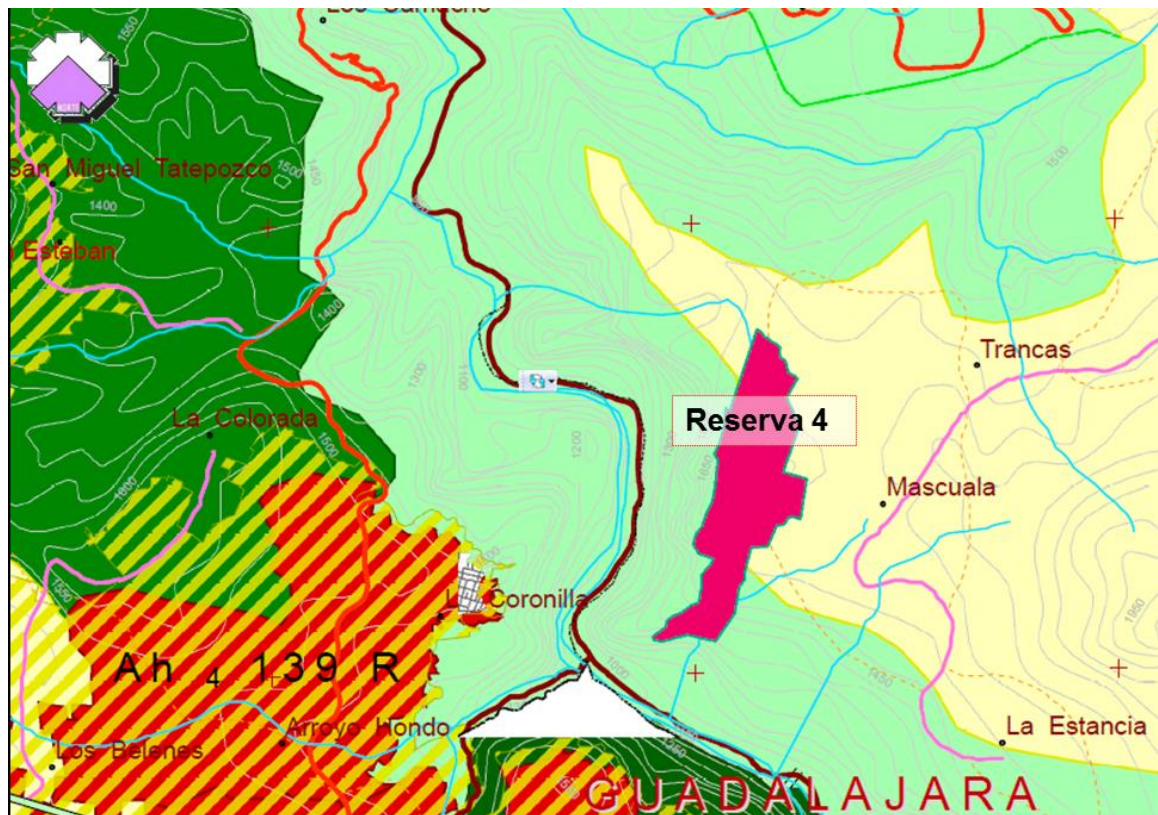
5.4.3. Zonificación del Terreno

Según el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco la mayor parte de la reserva 4 está constituida por área de flora y fauna y Agricultura; la zona que comparte con la Barranca de Huentitán pertenece al Área Natural Protegida

6 Datos obtenidos del Periódico Oficial de Jalisco

<http://app.jalisco.gob.mx/PeriodicoOficial.nsf/GeneraTablaValores?OpenForm&A%C3%B1o=2012>

Figura 353
ZONIFICACIÓN DE LA RESERVA 4



FUENTE: CEURA S.A. de C.V.

FICHA TÉCNICA DE LA RESERVA 4

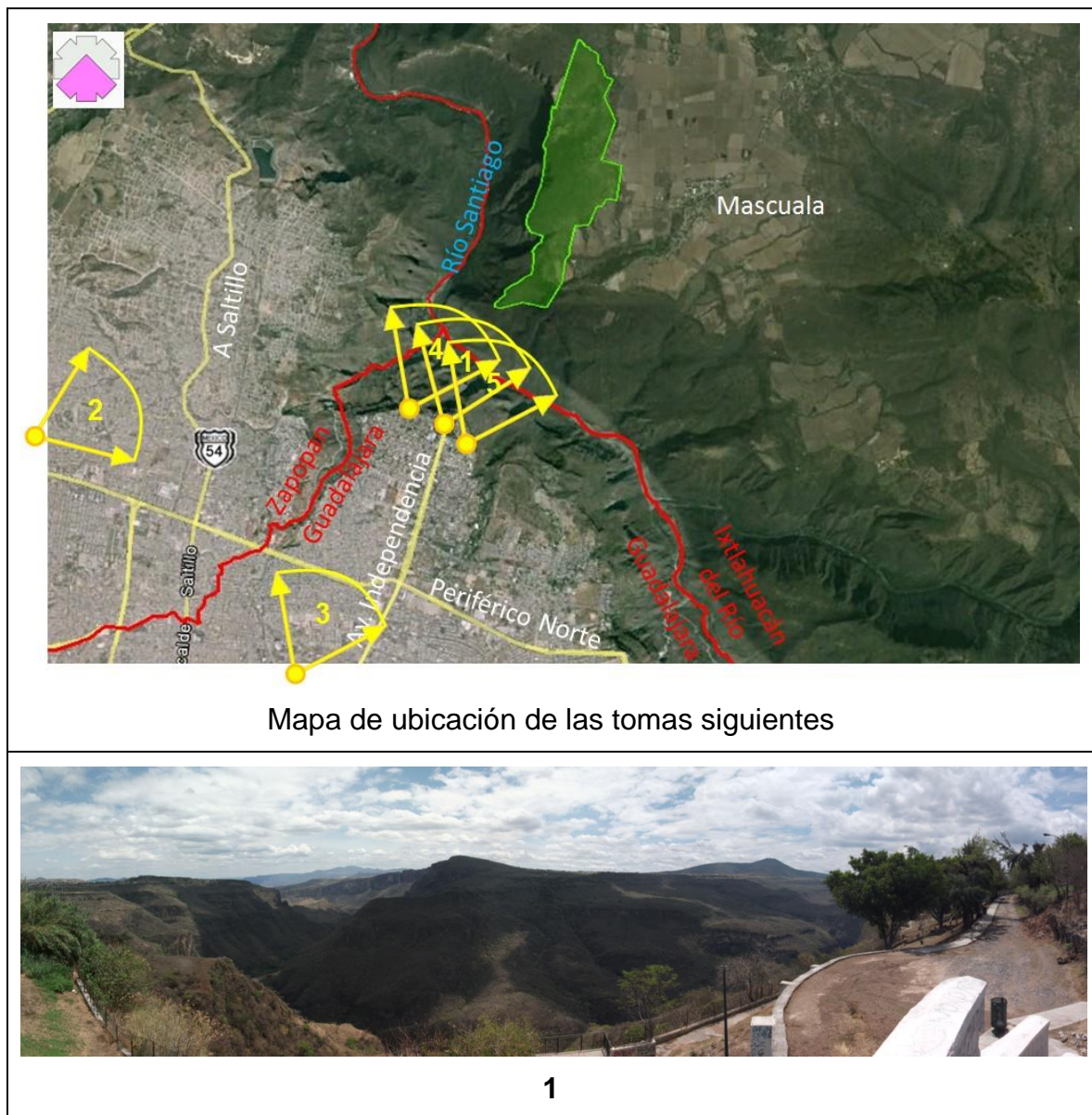
CARACTERÍSTICAS GENERALES						
Superficie	<u> 2,546,000 </u>	m ²	Frente:	<u> 3.5 km </u>	Km	Fondo: <u> 0.8 </u> Km
TOPOGRAFÍA:			Altura promedio SNM: <u> 1,393-1,715 </u> m			
Terreno plano:	<u> 0 </u> % ;	Terreno ligeramente montañoso:		<u> 33 </u> % ;	Terreno montañoso: <u> 0 </u> %	
LIMITANTES: Barranca de Oblatos – Huentitán, zona agrícola						
VEGETACIÓN PREDOMINANTE:		<u>Encino y selva baja caducifolia</u>				
PAISAJE/VISTAS:						
Hacia el predio:	<u>Figura :__ aspectos de la reserva 4</u>					
Desde el predio:	<u>Figura __ aspectos de la reserva 4</u>					
USOS COLINDANTES:		<u>Agricultura</u>				
ASENTAMIENTOS/CONSTRUCCIONES EN EL PREDIO:						
N/D						

NORMATIVIDAD APLICABLE:					
<div>• Uso actual:<div>Agricultura, Flora y Fauna</div></div>					
<div>• Uso permitido según Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial:<div>Actividades silvestres</div></div>					
<div>Densidad permitida:<div>N/D</div>; Capacidad:<div>N/D</div></div>					
<div>• Uso permitido según POET:<div>Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco</div></div>					
<div>Densidad permitida:<div>N/D</div>; Capacidad:<div>N/D</div></div>					
<div>• Restricciones y afectaciones:<div>N/D</div></div>					
TIPO DE TENENCIA DE LA TIERRA:					
<div>Propiedad privada:<div>100%</div>; Ejidal:<div>-----</div>; Comunal:--<div> </div>; Federal: <div>---</div>; Municipal: <div>----</div>; Terr. Nales.: <div>---</div></div>					
SITUACIÓN LEGAL: <div></div>					
VALOR ESTIMADO DE MERCADO:					
Total:	\$	1.65 pesos m2 catastro	-	:	
Total:	\$	11 pesos m2 comercial	-	:	
				USD7	
Valor unitario:					0.13 USD/m²
Valor unitario:					0.84 USD/m²

FUENTE: CEURA S.A. de C.V.

7 Tipo de cambio \$13.09 al 19 de Noviembre de 2012

Figura 354
ASPECTOS DE LA RESERVA 4 (1 de 2)



FUENTE: CEURA S.A. de C.V.

Figura 355
ASPECTOS DE LA RESERVA 4 (2 de 2)



FUENTE: CEURA S.A. de C.V.