



ESTUDIO DE TERRENO · REPORTE DE MUESTRA

TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO – LOTE 14, PRIV. DE LOS SABINOS

Cliente: Familia G. (radica en Chicago, IL) · Superficie: 200 m² · Visita en sitio: 12 de agosto · Entregado: 26 de agosto

Documento de muestra. Todos los datos — lote, nombres, montos y folios — son ficticios y sirven solo para que veas el formato. Tu reporte se elabora sobre *tu* lote, con documentos oficiales verificables, y lo firma la arquitecta responsable con su cédula profesional.

VEREDICTO

PROCEDE CON CONDICIONES

El terreno **sí sirve para construir**: los papeles están limpios, no es ejidal y el uso de suelo permite la casa que la familia quiere. Encontramos **dos cosas que resolver** antes de cerrar la compra — y las entregamos costeadas y con plazo, no como sorpresas a medio camino.

Resumen

La familia G. está por comprarle este lote a una tía. La escritura está inscrita y a nombre de la vendedora, sin gravámenes ni litigios; el registro agrario confirma que no es parcela ejidal — el defecto que más dinero les hace perder a compradores que están lejos. En sitio, las medidas coinciden con la escritura y los servicios llegan, con una salvedad: la acometida eléctrica requiere obra menor por la distancia al poste. Con las dos condiciones de abajo resueltas, recomendamos proceder con la compra y la construcción.

Usamos cookies para medir cómo funciona esta página y mejorar nuestros anuncios. Tú decides.

Aceptar

Solo esenciales

Escrituras y titularidad	En orden	Escritura pública No. 8,432 inscrita en el RPP; la vendedora es la titular registral. Superficie escriturada: 200 m ² .
Libre de gravámenes y embargos	En orden	Certificado de libertad de gravamen expedido el 15/ago — sin hipotecas, embargos ni anotaciones preventivas.
Régimen de propiedad (privada / ejidal)	En orden	Propiedad privada. Verificado que NO es parcela ejidal ni está en trámite agrario.
Predial al corriente	Requiere atención	Adeudo de predial 2024–2025 por \$8,420 MXN. Se liquida en el cierre y se descuenta del precio pactado — condición 1.
Uso de suelo habitacional	En orden	H4 — habitacional densidad alta, según constancia municipal. Permite vivienda unifamiliar de hasta 3 niveles.

Estudio en sitio

Medidas y colindancias verificadas	En orden	Medición en sitio: 10.02 × 20.11 m contra 10 × 20 m de escritura — dentro de tolerancia. Colindancias bardeadas, sin invasiones.
Agua potable	En orden	Toma municipal a 8 m del predio; factibilidad confirmada con el organismo operador.
Energía eléctrica	Requiere atención	El poste más cercano de CFE está a 38 m. Acometida estimada en \$14,500 MXN — condición 2, ya incluida en la cotización.
Drenaje / alcantarillado	En orden	Red municipal en la calle, a nivel favorable para la descarga.

Acceso y vialidad

En orden

Calle pavimentada de 12 m con acceso legal directo; entra camión de materiales sin maniobras especiales.

Condiciones a resolver — costeadas

#	QUÉ	COSTO EST.	PLAZO	CÓMO SE RESUELVE
1	Liquidar adeudo de predial 2024–2025	\$8,420 MXN	En el cierre	Se paga en tesorería municipal y se descuenta del precio pactado con la vendedora.
2	Acometida eléctrica (poste CFE a 38 m)	\$14,500 MXN	2–4 semanas	Trámite ante CFE al arrancar la obra. Ya está sumada a la cotización de construcción.

Factibilidad de construcción

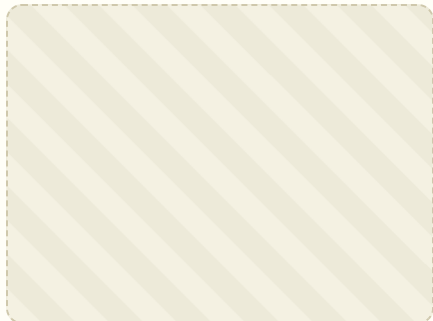
Terreno prácticamente plano, a nivel de banqueteta, con orientación norte–sur favorable para asoleamiento. Sin indicios visuales de relleno ni escurrimientos; el estudio de mecánica de suelos se realiza al arrancar el proyecto ejecutivo y su costo ya está considerado en la cotización. El frente de 10 m admite cochera y acceso independiente.

Cotización de construcción — precio fijo

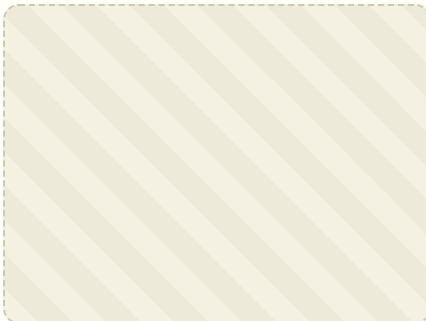
Usamos cookies para medir cómo funciona esta página y mejorar nuestros anuncios. Tú decides.

Modelo 300 (210 m² construidos) · acabados intermedio · incluye los ajustes de sitio detectados en este estudio (acometida eléctrica y limpieza de terreno). Vigencia: 60 días.

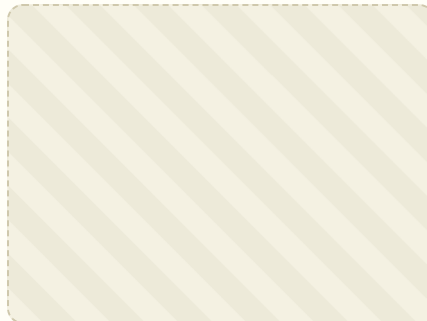
Fotos de la visita



Frente del lote desde la calle — en tu reporte: fotos reales de la visita



Colindancia poniente y barda — en tu reporte: fotos reales de la visita



Registro de agua y poste CFE — en tu reporte: fotos reales de la visita

Documentos que respaldan este estudio

- Certificado de libertad de gravamen (RPP Jalisco)
- Constancia de uso de suelo (Obras Públicas, Tlajomulco)
- Recibo de predial con estado de adeudo
- Folio real electrónico del inmueble

En tu reporte, cada documento oficial se descarga desde tu cuenta. Una palomita en una lista la escribimos nosotros — un certificado del Registro Público, no.

Arq. Tania Yopez Bugarín

Usamos cookies para medir cómo funciona esta página y mejorar nuestros anuncios. Tú decides.

AMOLDE® — operado por CSC Business Solutions LLC (EE.
UU.). Documento de muestra con datos ficticios; no constituye
dictamen sobre ningún inmueble real.