

Análisis de potencial constructivo

Basado en la ficha oficial de zonificación emitida por Visor Urbano Jalisco · Distrito Puerto Vallarta (10) · Zonificación AU / H1 (4)

Dirección de referencia	Cándida Azucena 139, Lomas de Mismaloya, 48394 Puerto Vallarta, Jal.
Superficie del terreno	306.79 m² (3,301 ft²)
Zonificación	AU / H1 (4) — Habitacional

COEFICIENTES OFICIALES DE ZONIFICACIÓN

C.O.S. — Coeficiente de Ocupación del Suelo	0.4 (40%)
C.U.S. — Coeficiente de Utilización del Suelo	1.8
Altura máxima resultante (C.U.S. / C.O.S.)	4.5 niveles
Cajones de estacionamiento	1 por vivienda, o 1 por cada 100 m² construidos

Fuente: Visor Urbano Jalisco — consulta de zonificación en línea.

LO QUE ESTO SIGNIFICA PARA EL LOTE 78

123 m² Huella máxima en planta baja (40% del terreno)	552 m² Área total construible sumando todos los niveles	4.5 Niveles aproximados si se usa la huella máxima en cada piso
---	---	---

LECTURA PRÁCTICA

- El 60% restante del terreno (aprox. 184 m²) debe permanecer como área libre: jardín, patio, alberca, retiros obligatorios o estacionamiento descubierto.
- El proyecto arquitectónico ya elaborado para el lote ("Mismaloya 1", ARQternative / Arq. Jorge Alemán) contempla precisamente sótano + planta baja + planta alta — una distribución de niveles compatible con este potencial constructivo.
- Para maximizar altura sin exceder el C.U.S. total, es común reducir la huella por piso en los niveles superiores (terrazas, retranqueos) en vez de usar el 40% completo en cada nivel.
- La altura final autorizada también depende del reglamento de imagen urbana vigente para la zona de Mismaloya (por ser zona de ladera con vista al mar); se recomienda confirmar el número exacto de niveles con la Dirección de Obras Públicas de Puerto Vallarta antes de proyectar a detalle.
- El requisito de estacionamiento (1 cajón por vivienda, o 1 por cada 100 m² construidos) aplica según el uso final: una sola residencia requiere mínimo 1 cajón; un proyecto de varias unidades requiere 1 cajón por unidad.

NEFT ROMÁN

WhatsApp / Mobile: +52 322 779 7718

Hogar Realtors / Legacy Vallarta Realty

neft@legacyvallartarealty.com

neft@hogarrealtors.com

Este análisis se basa en los coeficientes de zonificación consultados en Visor Urbano Jalisco y es de carácter informativo. No sustituye una autorización oficial de uso de suelo, licencia de construcción ni el dictamen de un arquitecto o director responsable de obra (D.R.O.). Se recomienda validar todos los parámetros directamente con la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta antes de iniciar cualquier proyecto.