



INCREIBLE OPORTUNIDAD PARA DESARROLLO

POTENCIAL DE RECONVERSIÓN

Terreno Disponible: 11,313 m²

NEWMARK

MISSION STATEMENT Provide the client with the necessary market and value elements to make a correct decision in the commercialization of the property. The exercise of possible marketing scenarios will allow us to determine the highest and best use of the property. The study on the feasibility of land use and its potential in the market will allow us to determine the real market value of the property.

DISCLAIMER THIS IS AN OPINION OF VALUE (or COMPARATIVE MARKET ANALYSIS) AND SHOULD NOT BE CONSIDERED AN APPRAISAL. In making any decision that relies upon my work, you should know that I have not followed the guidelines for development of an appraisal or analysis contained in the Uniform Standards of Uniform Appraisal Practice of the Appraisal Foundation.

GOALS AND OBJECTIVES The purpose of the Opinion of Value is to establish an estimate of the current market value (CMV) of the subject property and proposed asking price of the property and pursue a relatively quick disposition of the asset.

BROKER DISCLOSURE This Opinion of Value is presented with the understanding that GCS LATAM and Roberto Cardenas of Newmark Grubb Knight Frank are not appraisers and are only providing an estimate of the approximate value of the property based on their experience as real estate licensees. Newmark Grubb Knight Frank encourages you to consult an appraiser versed in the area and product type for the subject property for certified appraisal. The analysis, opinions and conclusions were developed, and this report is based on, information obtained from sources we deem reliable. While we have no reason to doubt the accuracy of this information, Newmark Grubb Knight Frank does not guarantee it.

ASSUMPTIONS The Opinion of Value, as stated herein, is based on the assumption that the property is not negatively affected by the existence of hazardous substance, earthquake or ADA deficiencies or other legal or physical conditions, unless otherwise stated in this report. Newmark Grubb Knight Frank is not an expert in the identification of hazardous substances and ADA regulations. It is possible that tests and inspections made by qualified experts would reveal the existence of hazardous substances, ADA or other conditions on or around the property that would negatively affect its value.

Also, its important to take under consideration that this is a analysis based on a possible and feasible , for internal convenience evaluation.

NEWMARK

PLANTA FELIPE ÁNGELES

Gral. Felipe Ángeles 52, Bellavista, Álvaro Obregón,
01140, CDMX

Resumen Ejecutivo

Descripción de la Propiedad

Descripción de la zona

Uso de Suelo

Galería

NEWMARK

RESUMEN EJECUTIVO

AMPLIA VARIEDAD DE SERVICIOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

El documento contiene información detallada sobre el predio ubicado en General Felipe Ángeles no. 52, Colonia Bellavista, Del. Álvaro Obregón, en la Ciudad de México. La propiedad representa una excelente oportunidad para un desarrollo de vivienda.

Actualmente la propiedad tiene una superficie de 11,313 m². con una construcción de carácter industrial y un pequeño componente de oficinas

La propiedad ofrece grandes ventajas como:

- Cercanía a Centros Comerciales, Hospitales,, Transporte Público y Tiendas de Autoservicio
- Acceso a todos los servicios públicos
- Cercanía con la avenida con más flujo vehicular y que recorre la ciudad de Norte a Sur



NEWMARK

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

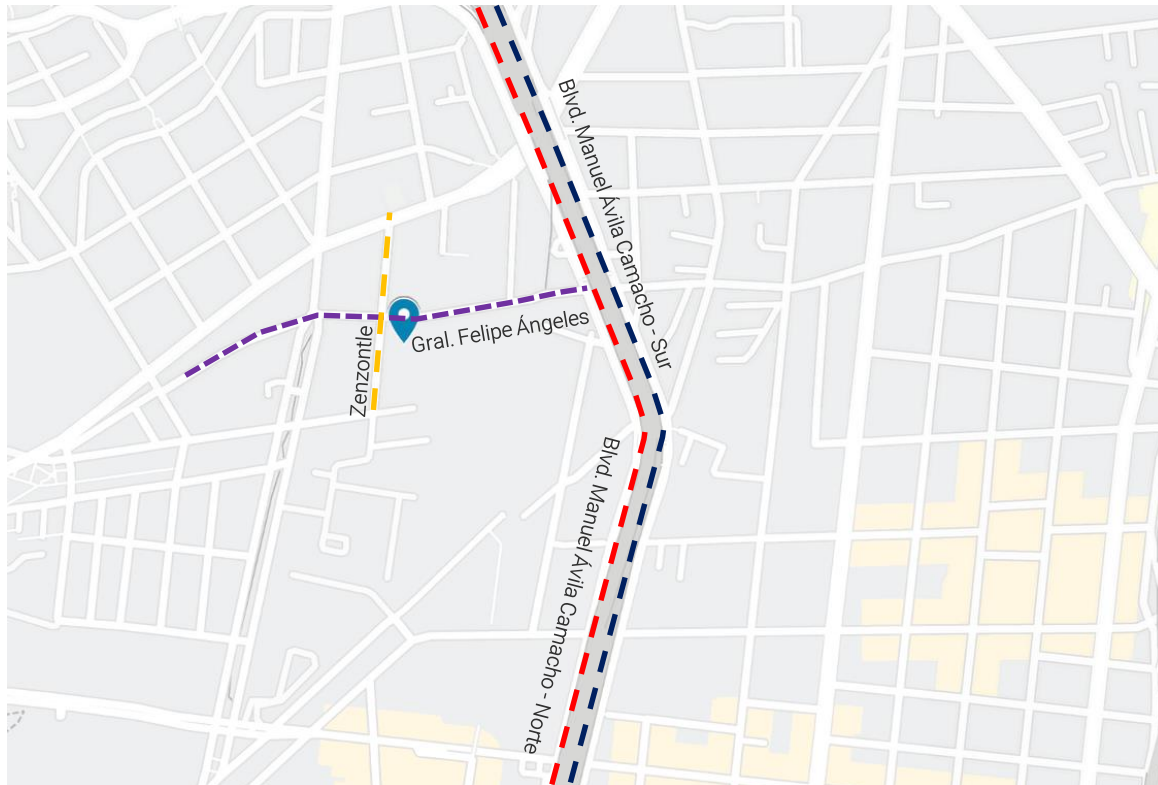
Actualmente la propiedad esta compuesto por 3 lotes de 6,372m², 3,388m² y 1,553m² respectivamente y se comunican entre si de manera de manera interna. Las construcciones son de carácter industrial y contienen un componente pequeño de oficinas.

Detalles de la propiedad:

- 11,313 m² de terreno con una construcción aproximada de 9,845m², superficie construida calculada por foto aérea
- La propiedad tiene su entrada principal por Gral. Felipe Ángeles
- La propiedad esta dotada de todos los servicios como energía eléctrica y agua potable, así como, transporte público y vías de fácil y rápido acceso.
- La propiedad está localizada al Sureste de la CDMX, actualmente se encuentra en una zona que esta en proceso de reconversión de Industrial a Vivienda. Actualmente la propiedad es de los pocos componentes Industriales que queda en la zona
- A solo 2 min de la avenida que conecta toda la Ciudad de México de norte a sur Blvd. Manuel Ávila Camacho (Periférico) en dirección sur



UBICACIÓN



Gral. Felipe Ángeles 52, Bellavista, Álvaro Obregón, 01140, CDMX

- Area Terreno: 11,313 m²
- Topografía: Plana
- Configuración: Regular

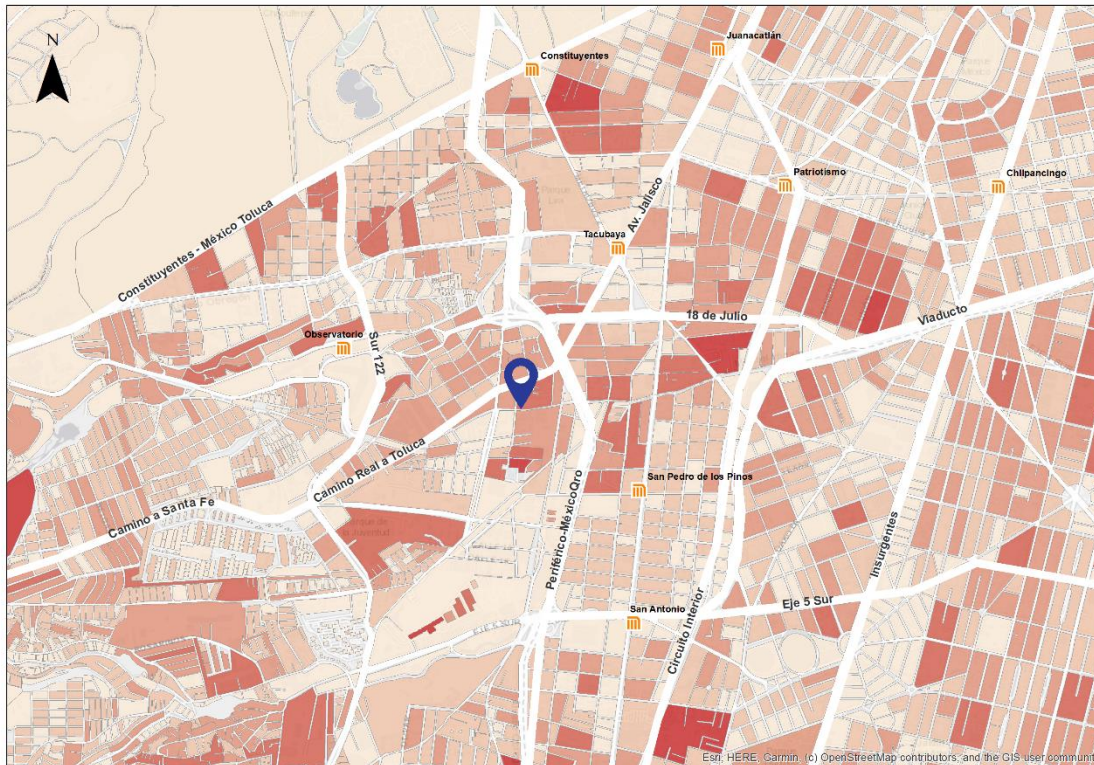
ZONIFICACIÓN

- HM/10/30: Habitacional Mixto, actualmente la zonificación permite 5 pisos para 225 departamentos con amenidades

NEWMARK

ANÁLISIS DE MERCADO

DENSIDAD DE POBLACIÓN

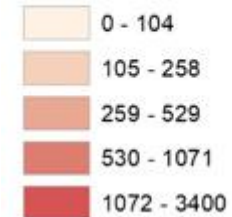


Densidad de población

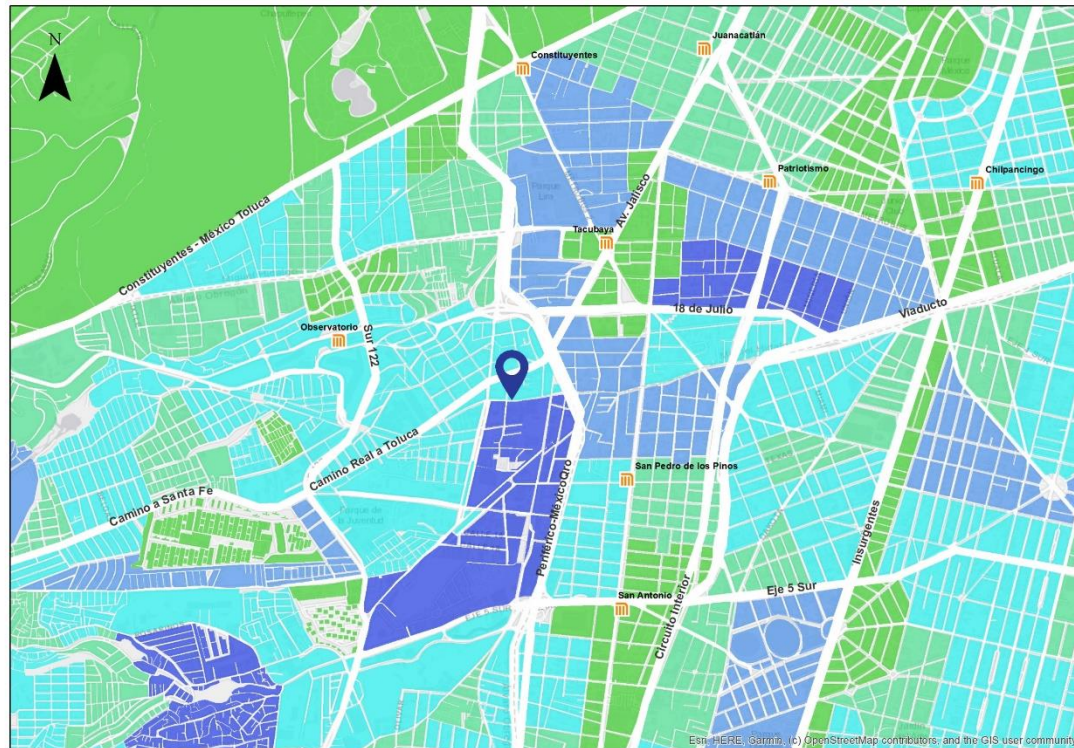
Dentro de la zona hay un promedio de 530 – 1071 habitantes por manzana

Densidad de población

Habitantes/ manzana



POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA



Población económicamente activa

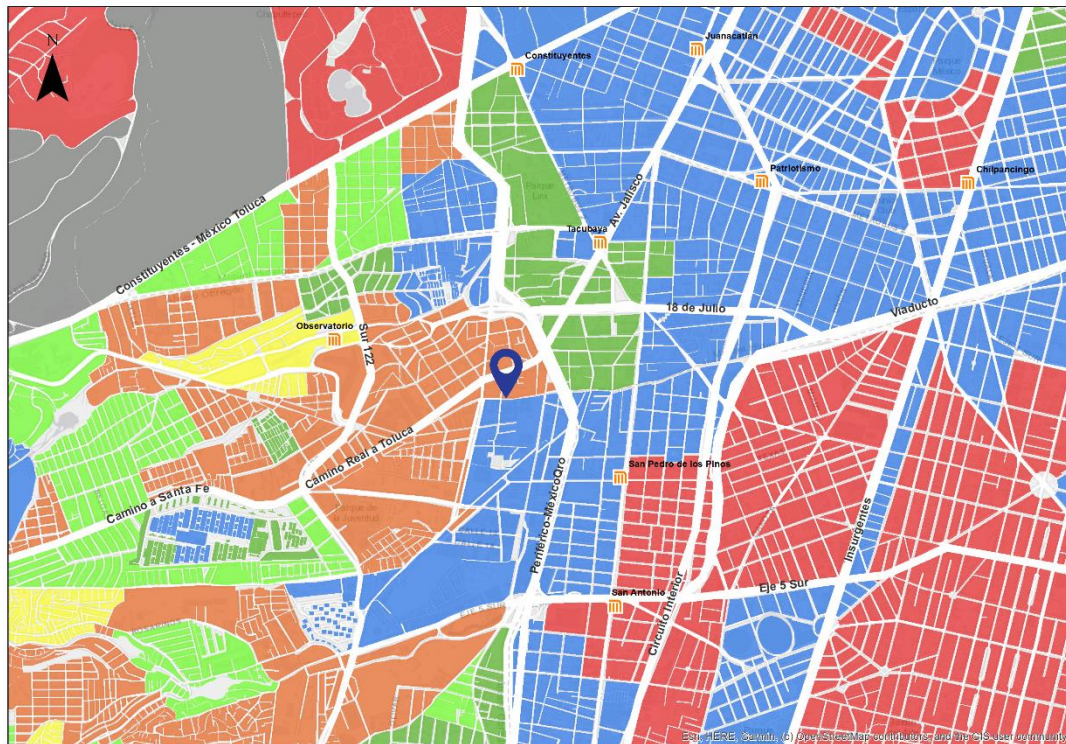
Dentro de la zona hay un promedio de 280 – 684 habitantes económicamente activa por manzana.

Población económicamente activa

Habitantes/manzana



NIVELES SOCIOECONÓMICOS



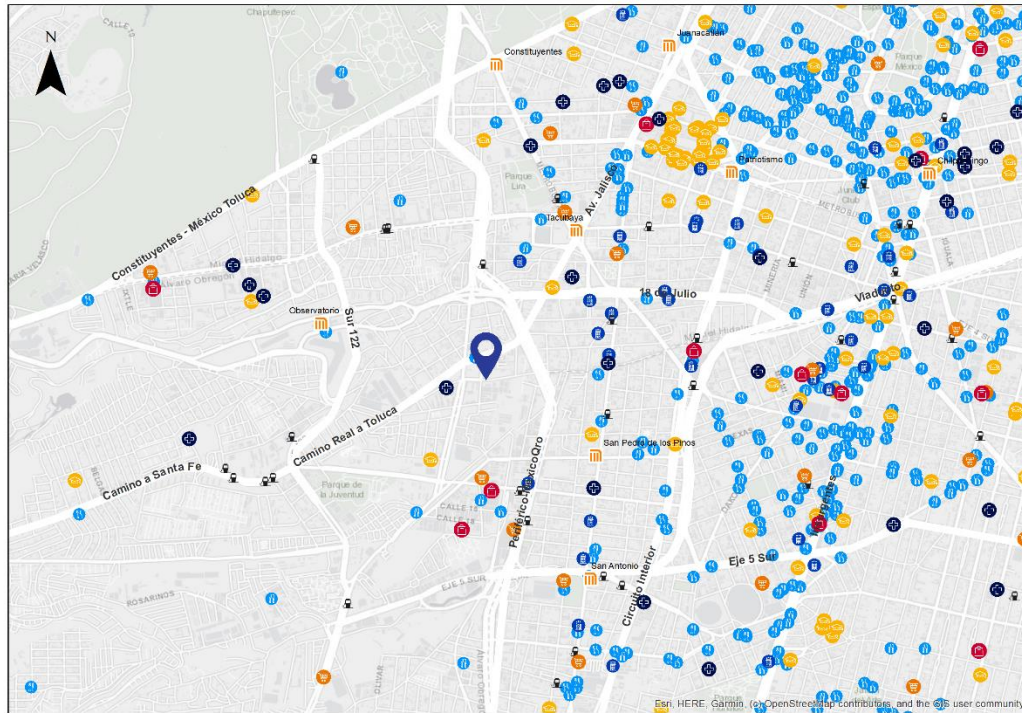
Nivel socioeconómico

Dentro de la zona tenemos una mezcla de niveles socioeconómicos, pero el nivel que prevalece dentro de la zona es **C+**.

Niveles Socioeconómicos

Red	A/B más de \$164,613
Azul	C+ \$67,439 - \$164,613
Verde	C \$38,793 - \$67,439
Verde claro	C- \$21,181 - \$38,793
Naranja	D+ \$12,397 - \$21,181
Amarelo	D \$4,631 - \$12,397
Cian	E hasta \$4,631
Cian claro	NC







SERVICIOS DE LA ZONA



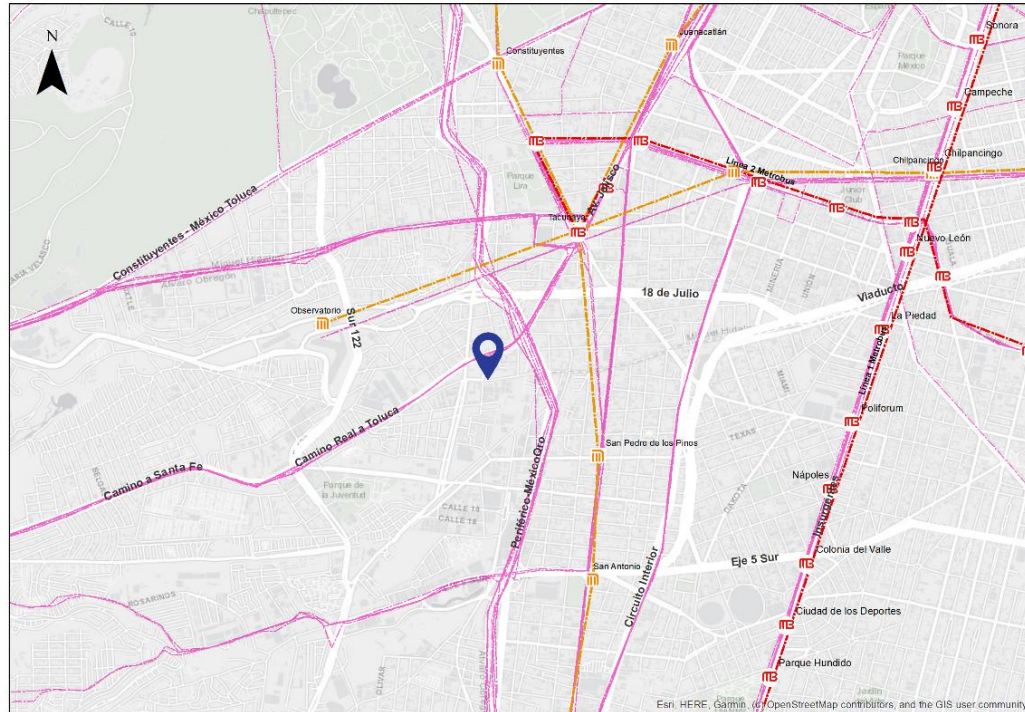
Servicios de la zona

La propiedad esta rodeada de toda clase de servicios, con vías de comunicación de fácil acceso.

Servicios

-  Restaurantes
-  Hoteles
-  Hospitales
-  Supermercados
-  Centros comerciales
-  Universidades






TRANSPORTE PÚBLICO



Transporte público

A la propiedad la comunican vías principales de alto flujo vehicular y de igual manera transporte colectivo que pasa frente a la propiedad.

Transporte público

-  Estaciones de metro
-  Metrobús línea 7
-  Líneas de Metro
-  Líneas de Metrobús
-  Corredores concesionados

NEWMARK

USO DE SUELO

ZONIFICACIÓN

Información General

Cuenta Catastral 336_429_05

Dirección

Calle y Número: FELIPE ANGELES 52
Colonia: TORRES DE SAN PEDRO
Código Postal: 01150
Superficie del Predio: 6372 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi
 Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Lote 1 Felipe Ángeles 52

Norma por Ordenación Particular:

- Habitacional Mixto
- 30% de área libre
- Altura: 5 Niveles
- Densidad de acuerdo al Proyecto M (Media = 1 vivienda c/50 m² de terreno)

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	5	-*	30	0	M (Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno)	22302	127

ZONIFICACIÓN

Información General

Cuenta Catastral 336_429_04

Dirección

Calle y Número: ZENZONTLE 53
Colonia: TORRES DE SAN PEDRO
Código Postal: 01150
Superficie del Predio: 3388 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Lote 2 Cenzontle 53

Norma por Ordenación Particular:

- Habitacional Mixto
- 30% de área libre
- Altura: 5 Niveles
- Densidad de acuerdo al Proyecto M (Media = 1 vivienda c/50 m² de terreno)

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	5	-*	30	0	M(Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno)	11859	67

ZONIFICACIÓN

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	336_429_03		
Dirección			
Calle y Número:	ZENZONTLE 53		
Colonia:	TORRES DE SAN PEDRO		
Código Postal:	01150		
Superficie del Predio:	1553 m2	<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>			

Lote 3 Cenzontle 53

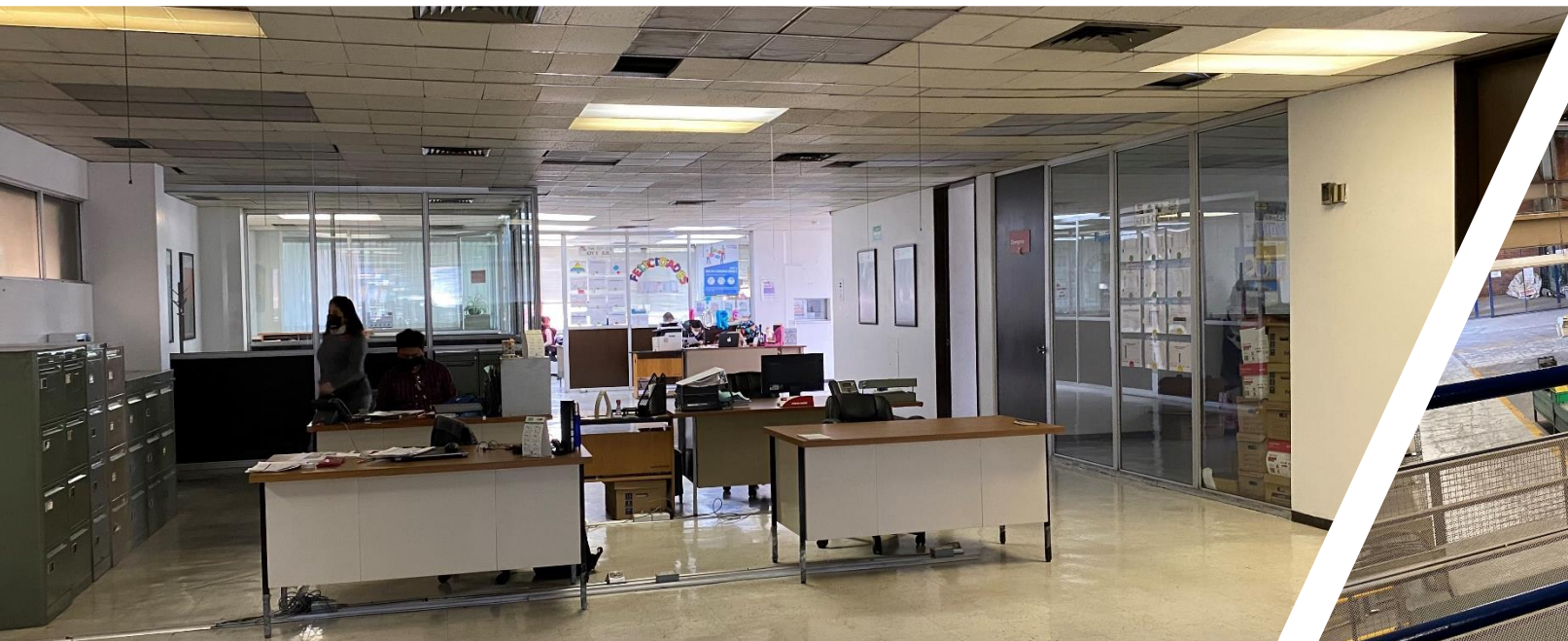
Norma por Ordenación Particular:

- Habitacional Mixto
- 30% de área libre
- Altura: 5 Niveles
- Densidad de acuerdo al Proyecto M (Media = 1 vivienda c/50 m² de terreno)

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto Ver Tabla de Uso	5	-*	30	0	M(Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno)	5439	31

NEWMARK

GALERIA FOTOGRAFICA



CONTACTO

Luis Del Moral
Director GCS – LATAM
477.124.3008

luis.delmoral@ngkf.com

Rafael De la Madrid
Business Developer
55.1452.5131

rafael.delamadrid@ngkf.com

NEWMARK