

INCREIBLE OPORTUNIDAD PARA DESARROLLO

En el corazón de la Ciudad de México

Terreno Disponible: 3,365 m²

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.

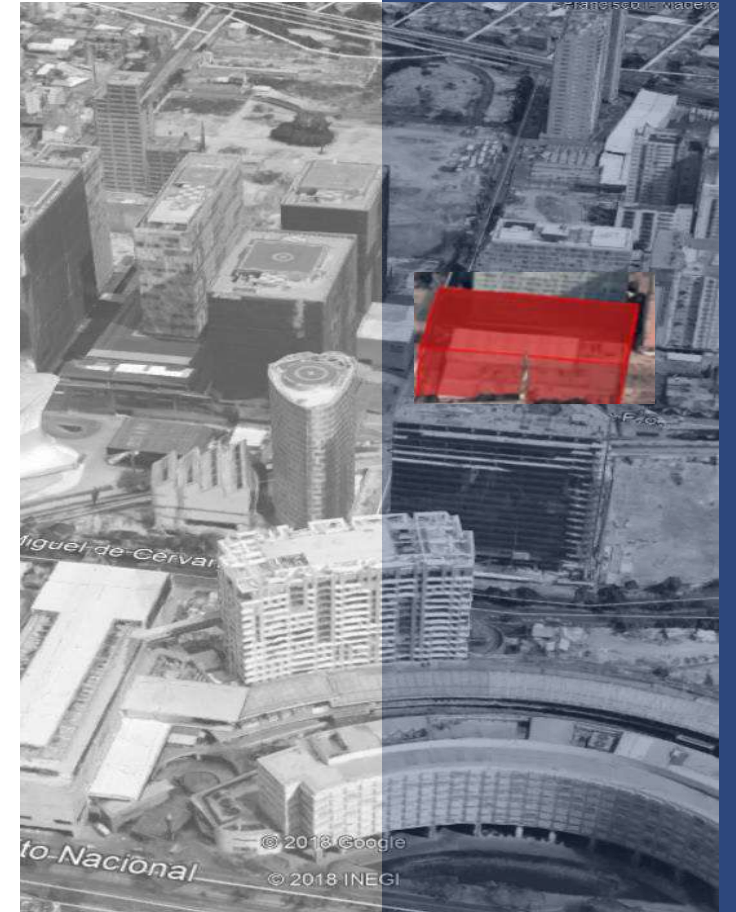
ASSUMPTIONS The Opinion of Value, as stated herein, is based on the assumption that the property is not negatively affected by the existence of hazardous substance, earthquake or ADA deficiencies or other legal or physical conditions, unless otherwise stated in this report. Newmark Grubb Knight Frank 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.

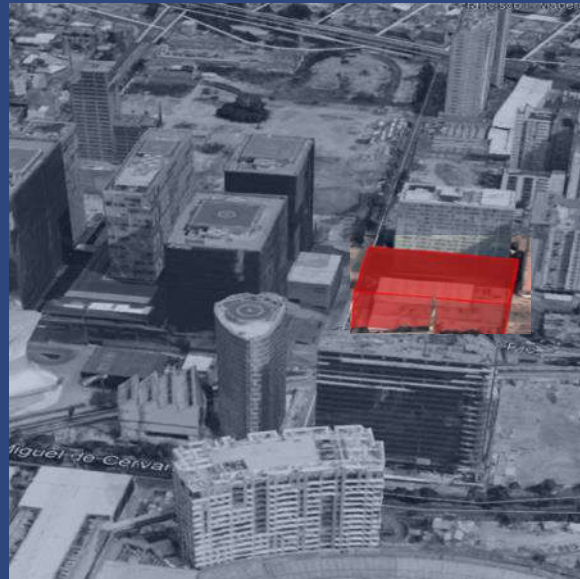
Also, its important to take under consideration that this is a analysis based on a possible and feasible , for internal convenience evaluation.

LAGO ZÚRICH 96

Lago Zurich 96, Amp Granada,
C.P. 11529, CDMX

- 05 Resumen Ejecutivo
- 08 Descripción de la Propiedad
- 12 Descripción de la Zona
- 01 Plano de la Propiedad
- 01 Uso de Suelo
- 01 Galería Fotográfica





RESUMEN EJECUTIVO

AMPLIA VARIEDAD DE SERVICIOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

El documento contiene información detallada sobre el predio ubicado en Lago Zürich 96, Colonia Granada en la Ciudad de México. La propiedad representa una excelente oportunidad para proyectos de usos mixtos.

Actualmente la propiedad tiene una superficie de terreno de 4,565 m², sobre los cuales se tienen construido aproximadamente 1,500 m² de almacén y 2,700 m² de área de oficinas & soporte técnico. La intención es subdividir la propiedad y vender 3,365 m² del predio, para un desarrollo comercial de usos mixtos.

La propiedad ofrece grandes ventajas como:

- Cercanía a Centros Comerciales, Hospitales, Hoteles, Transporte Público y Tiendas de Autoservicio.
- Acceso a todos los servicios públicos.
- Cercanía con avenidas principales para acceso.



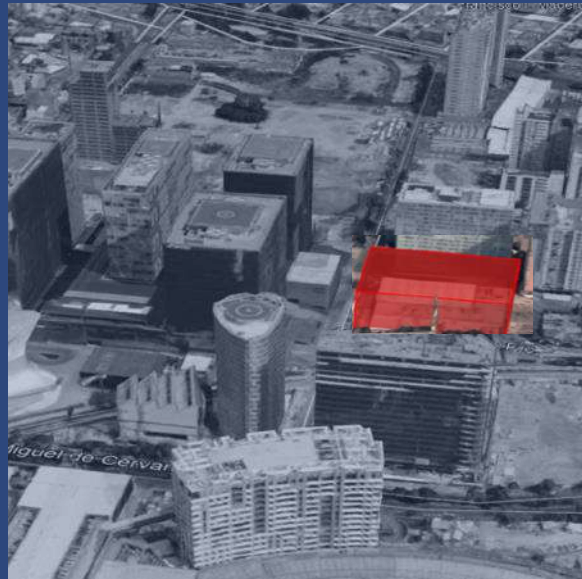


Transporte

- Metrobús
- Metro

Rutas concesionadas; camiones

- - - CORREDOR ACASA
- - - CORREDOR CEUSA
- - - CORREDOR COAVEO
- - - CORREDOR CONGESA
- - - CORREDOR COPATTTSA
- - - CORREDOR COPESA
- - - CORREDOR COTOBUSA
- - - CORREDOR REFORMA-BICENTENARIO
- - - CORREDOR SIMESA
- - - CORREDOR TREPESA
- - - RUTA 1
- - - RUTA 114
- - - RUTA 115
- - - RUTA 17
- - - RUTA 2
- - - RUTA 23
- - - RUTA 28
- - - RUTA 3
- - - RUTA 89
- - - RUTA 99
- - - SVBUS



DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

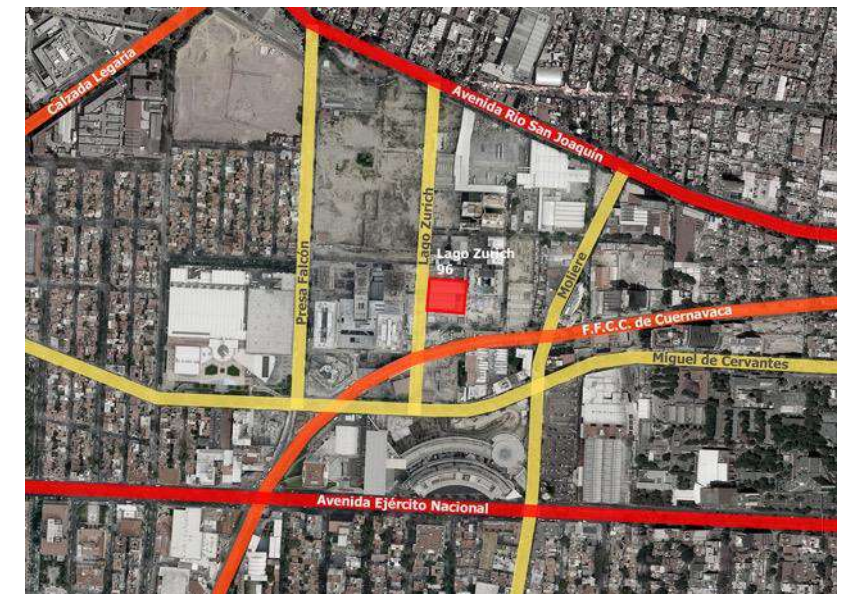
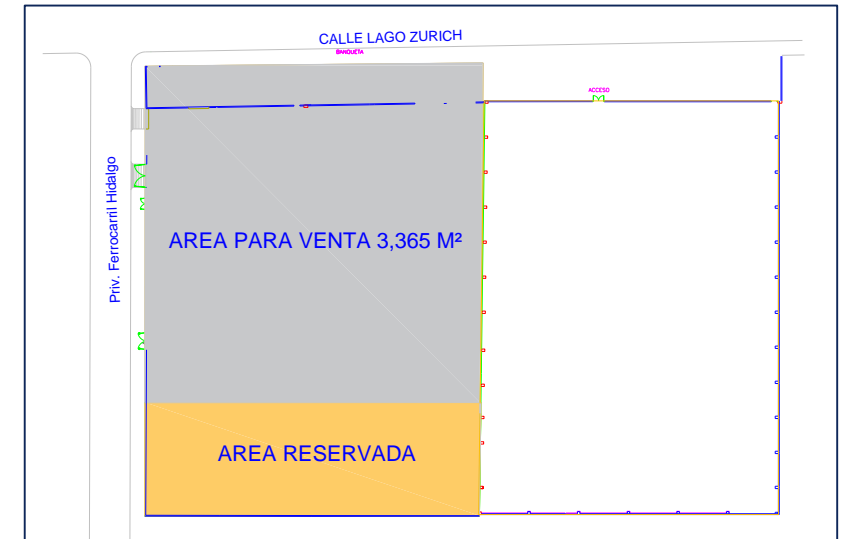
DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

La propiedad tiene una superficie de terreno de 4,565 m² y fue remodelada durante el 2005, sobre el mismo se tienen construido aproximadamente 1,500 m² de bodega que se utiliza como estacionamiento y zona de almacenaje, adicionalmente cuenta con aproximadamente 2,700 m² de construidos en donde se ubica el área de oficinas & áreas de soporte técnico tales como cuarto de servidores, área de baterías y cuartos eléctricos.

La intención de este proyecto es subdividir la propiedad y desincorporar 3,365 m² del predio, para un desarrollo comercial de usos mixtos.

El inmueble cuenta con dos frentes principales, el primero por Lago Zurich y el segundo por Cerrada de FFCC de Cuernavaca; en cuanto a acceso el mismo puede ser a través de Río San Joaquín y el segundo a través de Miguel de Cervantes Saavedra.

En cuestión de servicios la zona cuenta con infraestructura de agua potable, drenaje, energía eléctrica y de telecomunicaciones; de esta última existen varios proveedores en la zona lo que permite tener redundancia en el servicio.



UBICACIÓN

Lago Zurich 96, Amp Granada, C.P. 11529, CDMX

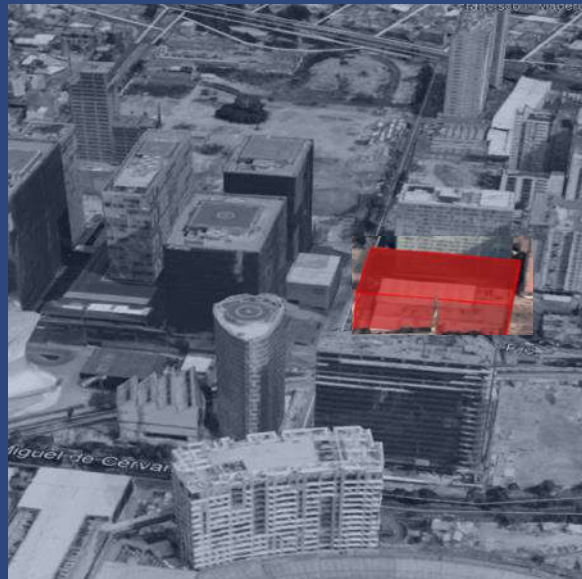


AREA DE TERRENO

- Area Terreno: **3,365 m²**
- Topografía: **Plana**
- Configuración: **Regular**

ZONIFICACION

- **HM/10/30:** Habitacional Mixto, actualmente la zonificación permite 10 pisos para 91 departamentos con amenidades; con el mismo criterio de densidad el total de departamentos a construir es de 67 unidades.



DESCRIPCION DE LA ZONA

UBICACIÓN REGIONAL



Polanco es uno de los mercados de bienes rices habitacional, oficinas y comercial mas prestigiosas e importantes de la ciudad.

En los últimos años el área se ha convertido en un barrio muy atractivo para desarrolladores e inversionistas. Nuevo Polanco al sur colinda con Polanco a lo largo de Ejercito Nacional.

Polanco alberga una gran cantidad de centros comerciales como Antara Polanco y Plaza Carso junto con grandes museos tales como Sumaya Museo de Arte (propiedad de Carlos Slim), y como también nuevas torres residenciales.

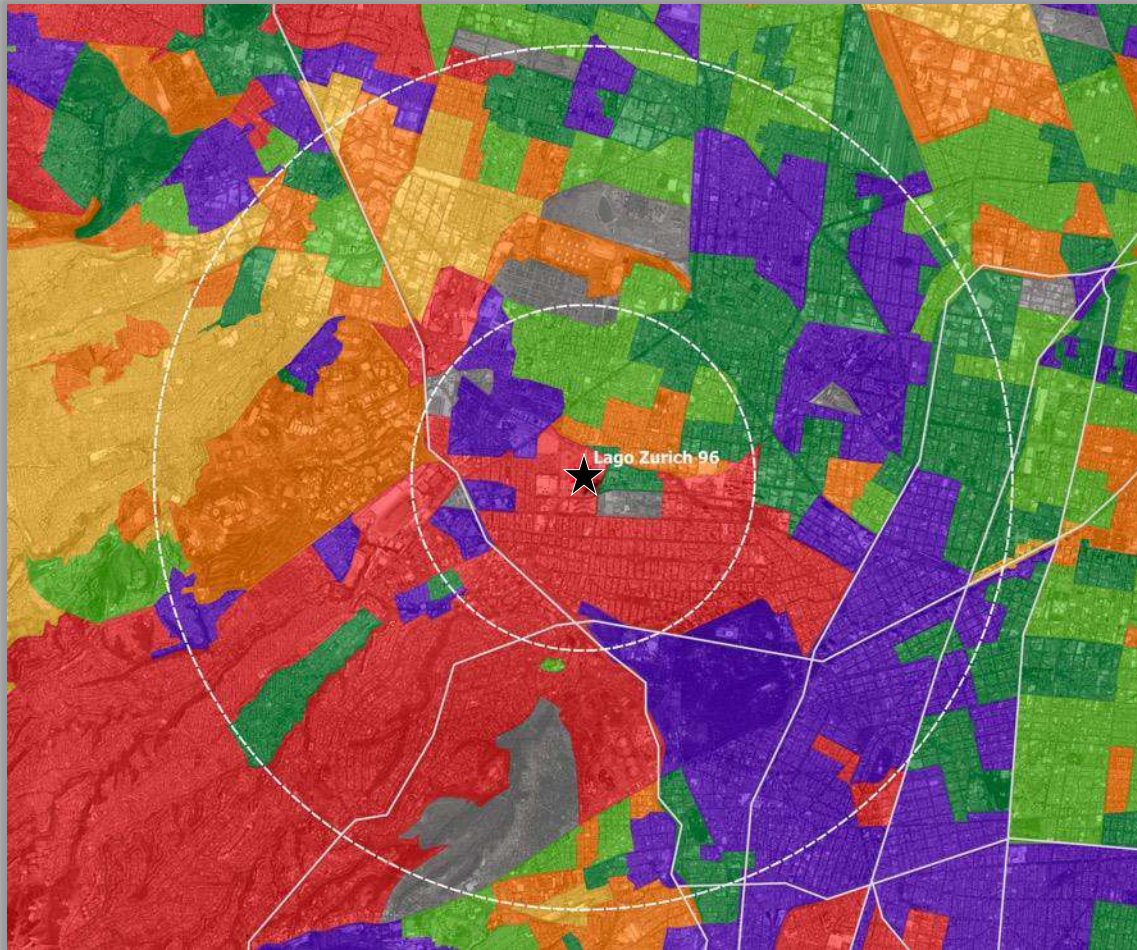
Nuevo Polanco era un área en el cual existían almacenes e industrias que se han reubicado en otras ubicaciones, está bordeada por Polanco al sur por Ejercito Nacional, el cual esta formada por Granada, Ampliación Granada, Irrigación y Anáhuac.

Esta área esta teniendo un crecimiento acelerado y en proceso de re-conversión y desarrollo, es uno de los corredores inmobiliarios mas importantes y con mayor crecimiento en el país, con una gran demanda de departamentos y oficinas

UBICACIÓN REGIONAL



NIVELES SOCIO-ECONÓMICOS DE LA ZONA



NSE por AGEBS (Área Geo estadística Básica)

- A/B > de \$141,656
- C+ \$58,034 - \$141,656
- C \$33,383 - \$58,034
- C- \$18,227 - \$33,383
- D+ \$10,668 - \$18,227
- D \$3,985 - \$10,668
- E menos de \$3,985
- ND

★ Lago Zurich 96



El 63% de las unidades económicas tienen de:



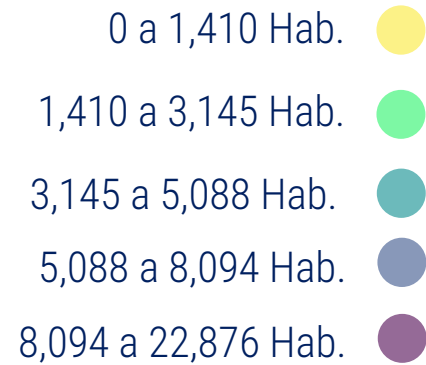
0 a 5 personas

Especialización definida

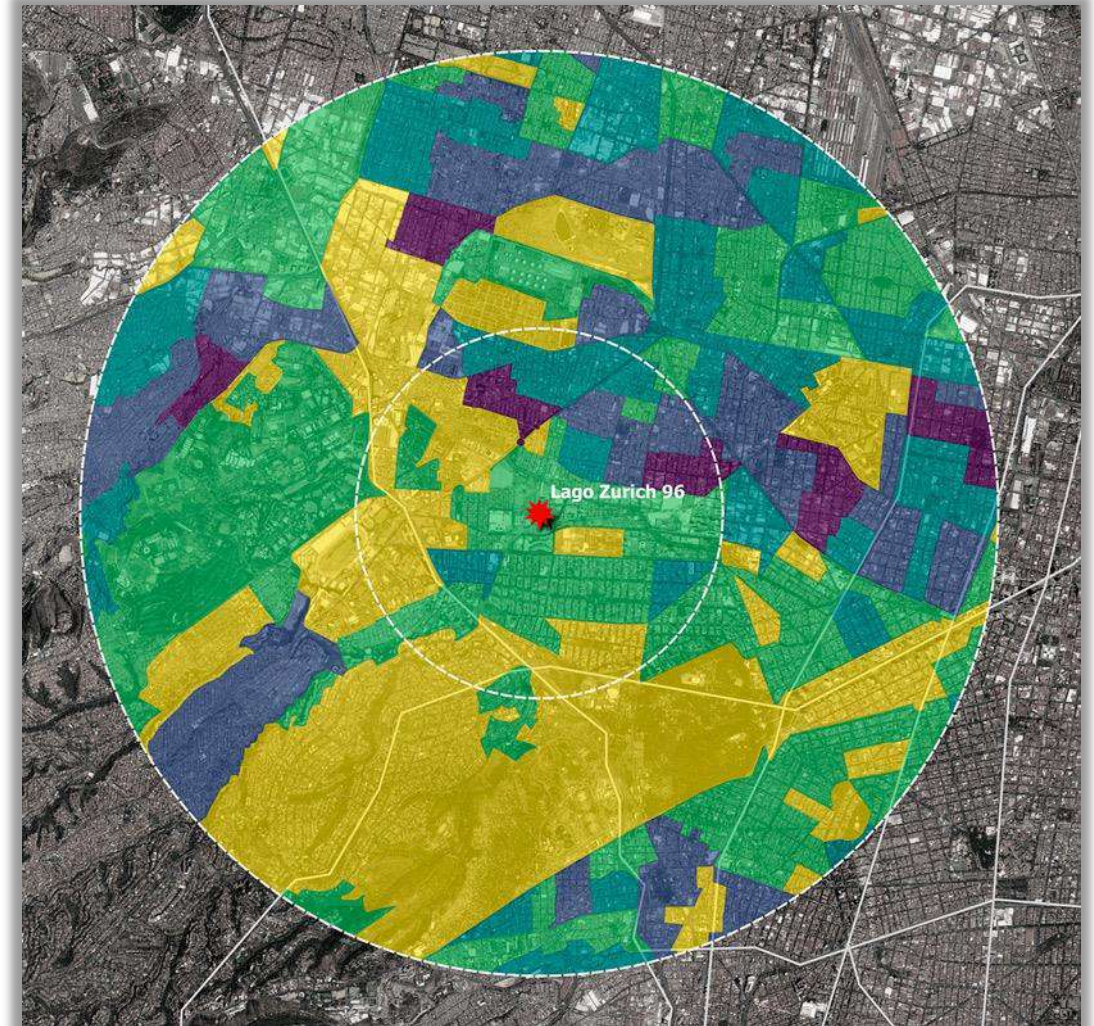


NIVELES DEMOGRAFICOS

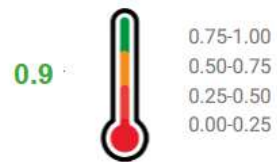
Rango de Población por AGEB



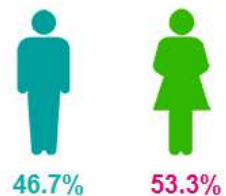
Lago Zurich 96 ★



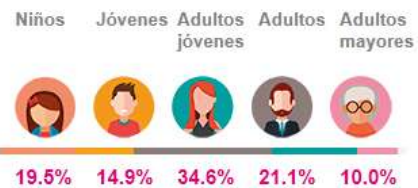
Índice de desarrollo social



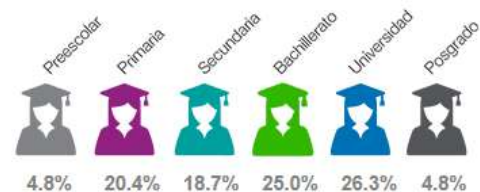
Distribución por sexo

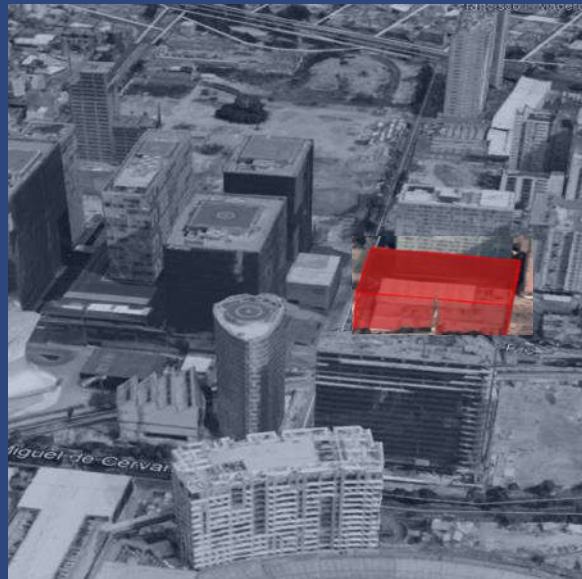


Grandes grupos de edad



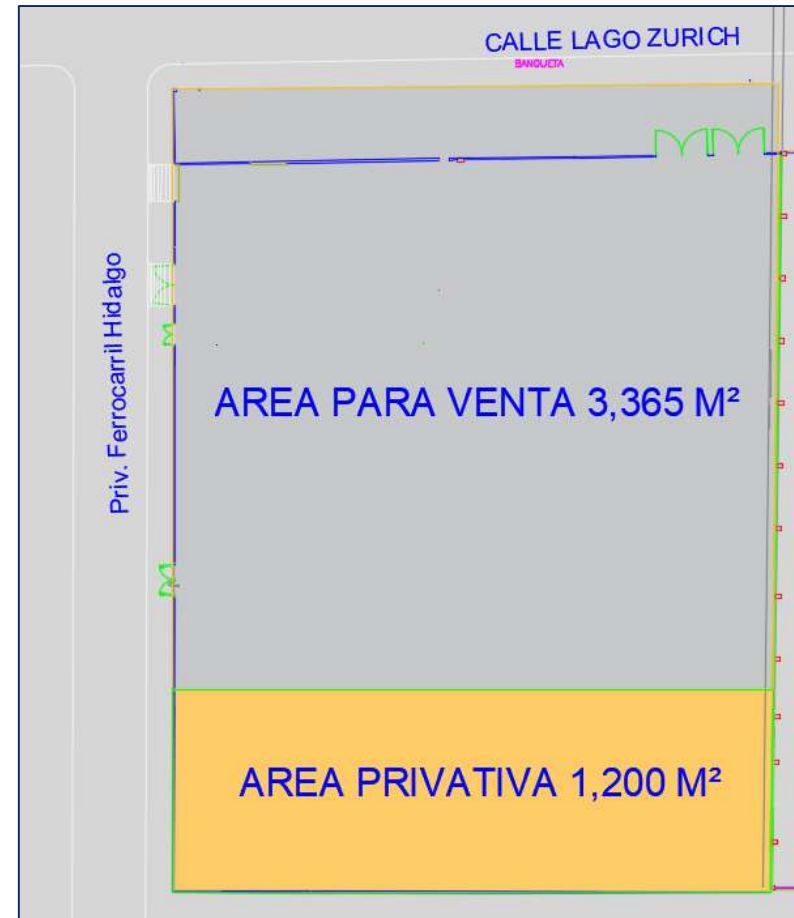
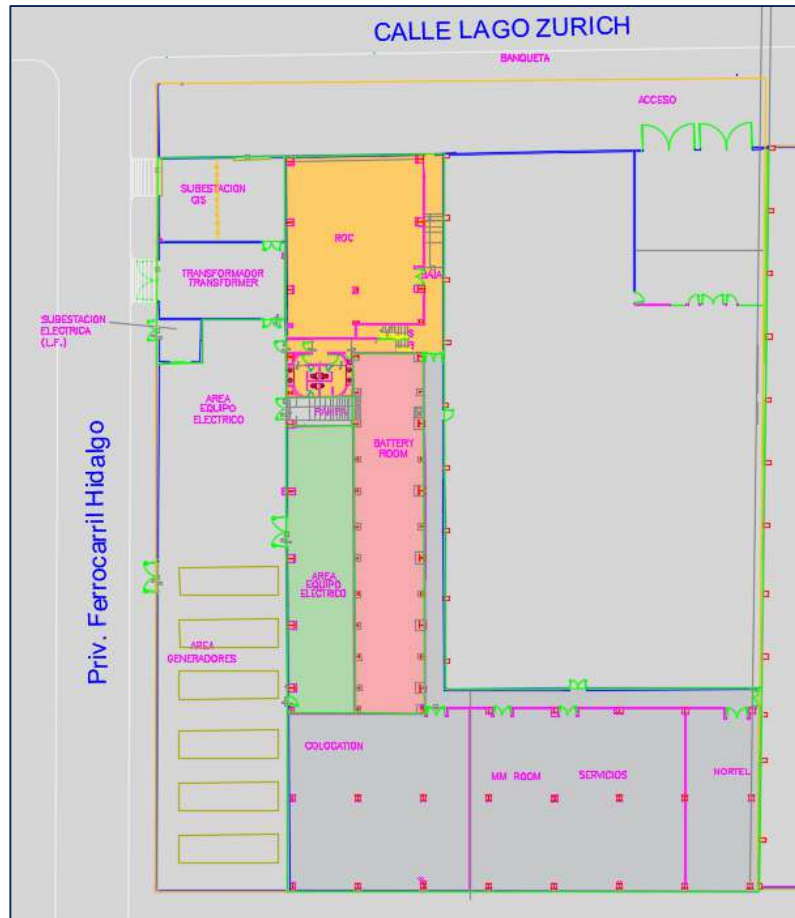
Nivel de escolaridad



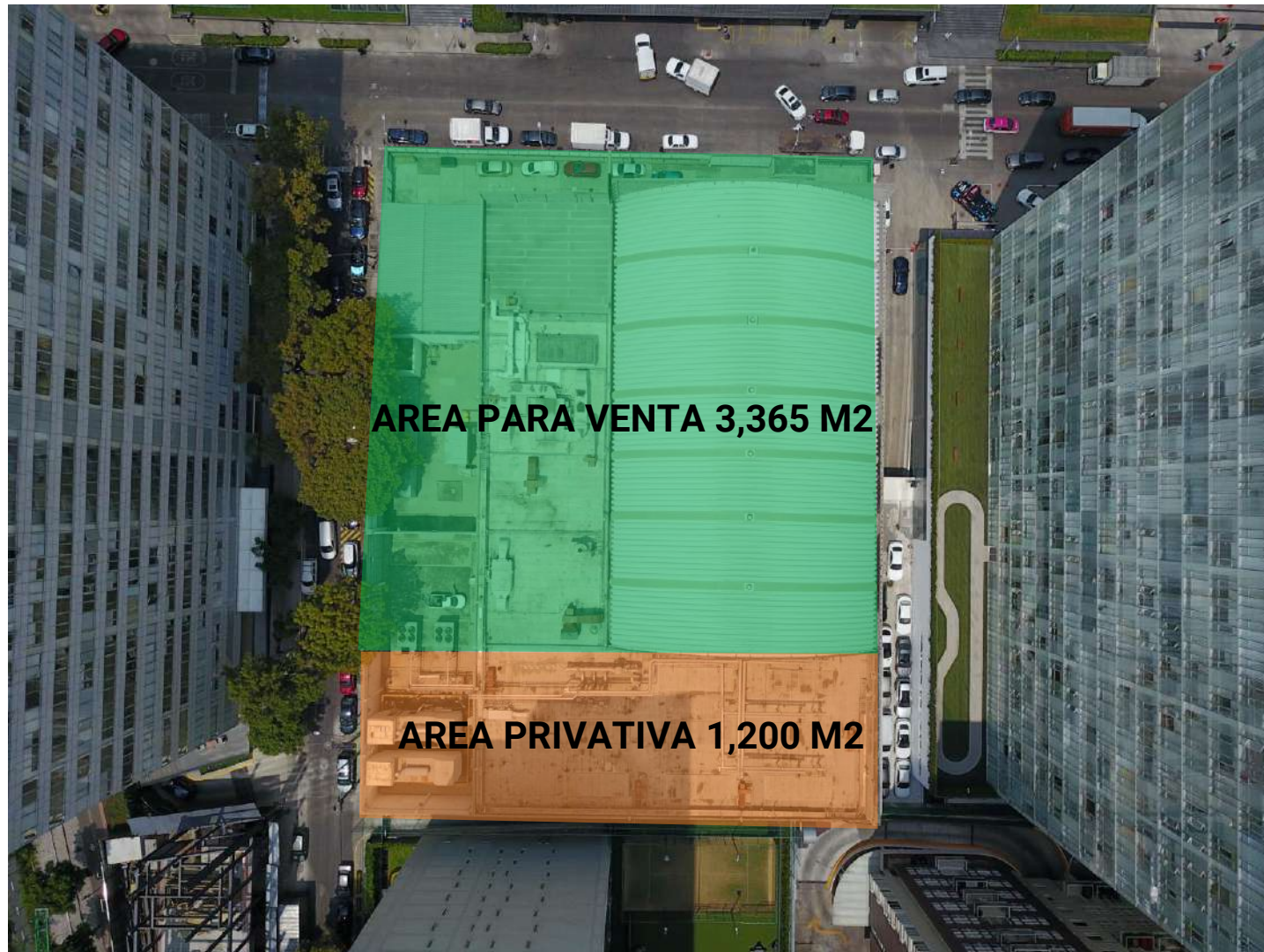


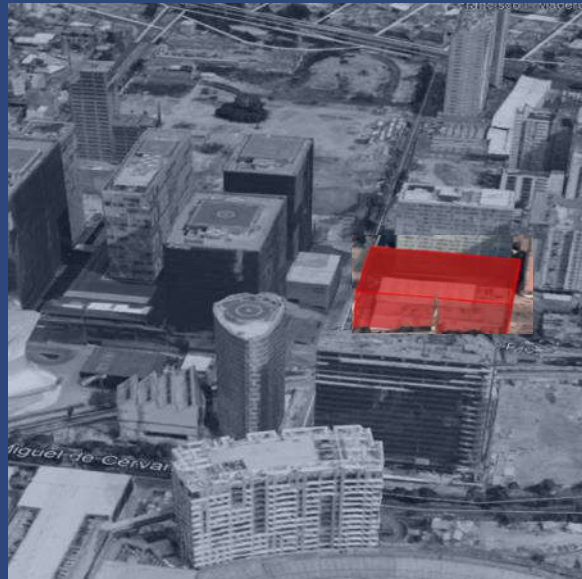
PLANO DE LA PROPIEDAD

PLANOS



PLANOS





USO DE SUELO

ZONIFICACIÓN

Zonificación para el Predio completo:

- Uso de Suelo: HM – Habitacional Mixto
- Altura: 10 Niveles
- 30% de área libre
- 91 Viviendas Permitidas
- Supo Máxima de Construcción: 31,959 m²
- Densidad M (Media = 1 vivienda c/50 m² de terreno)

Norma por Ordenación Particular:

- Por ubicarse en la colonia Ampliación Granada existen consideraciones adicionales.
- 45% de área libre
- Altura: 15 Niveles
- Densidad de acuerdo al Proyecto M (Media = 1 vivienda c/50 m² de terreno)

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	033_022_02						
Dirección							
Calle y Número:	LAGO ZURICH 96						
Colonia:	GRANADA						
Código Postal:	11529	2009 Ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado					
Superficie del Predio:	4565 m ²	Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.					
<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>							
Zonificación							
Uso de Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto <small>Ver Tabla de Uso</small>	10	-	30	0	M (Media 1 Viv. C/ 50.0 m ² de terreno)	31959	91

Norma de Ordenación Particular para las Colonias Granada y Ampliación Granada

La presente Norma de Ordenación Particular aplicará para una fracción de las Colonias Ampliación Granada y Granada con zonificación HM 10/30/M, de acuerdo a la descripción del siguiente ámbito de aplicación.

Ámbito de aplicación en la Colonia Granada:

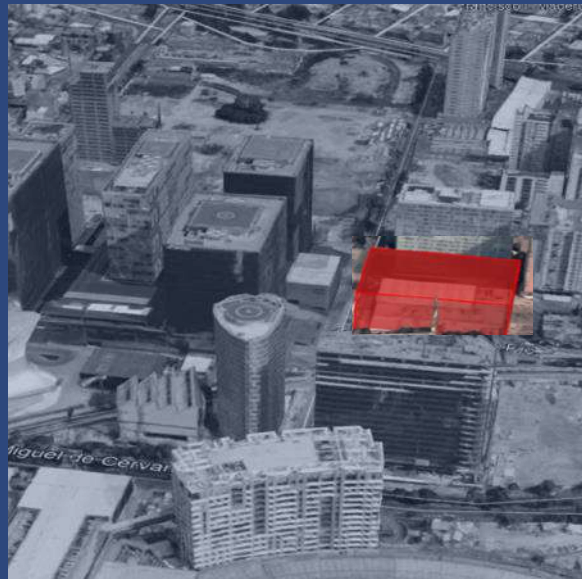
Inicia en el cruce de las vías de Ferrocarril de Cuernavaca y la Avenida Río San Joaquín, de ese punto continúa en dirección oriente hasta al cruce con la calzada General Mariano Escobedo, de ese punto continúa en dirección sur hasta el cruce con la Avenida Río San Joaquín continuando por ésta en dirección poniente hasta el cruce con las vías de Ferrocarril de Cuernavaca, que es el punto de partida.

Ámbito de aplicación en la Colonia Ampliación Granada-Granada:

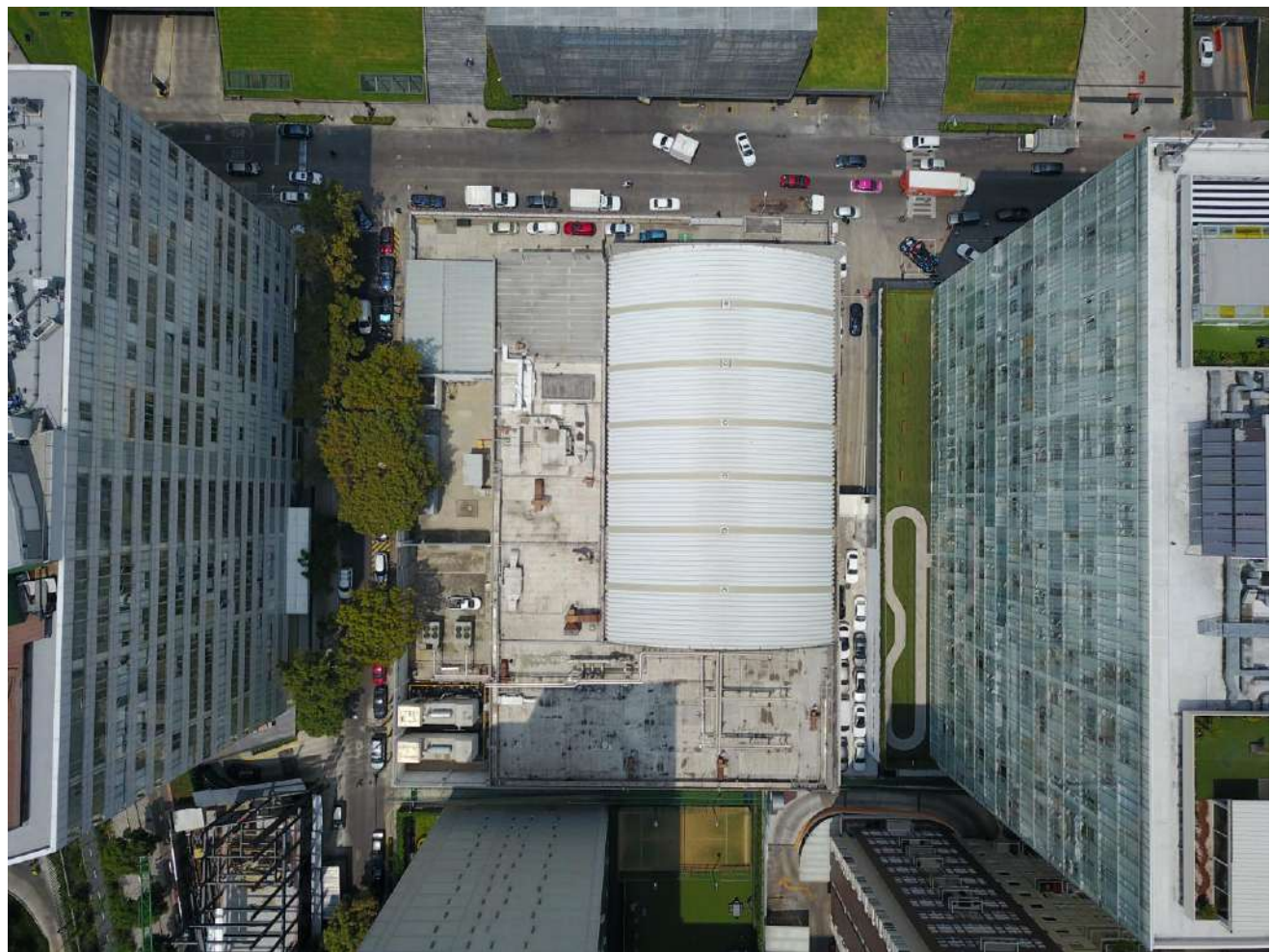
Inicia en el cruce de el Boulevard Miguel de Cervantes y la calle Presa Falcón, de ese punto continúa en dirección norte hasta al cruce con la Avenida Río San Joaquín, de ese punto continúa en dirección sur hasta el cruce con la calle Lago Manitoba continuando por ésta en dirección sur hasta el cruce con la calle Ferrocarril de Cuernavaca, de ese punto continúa en dirección oriente hasta al cruce con la calle Lago Fil, de ese punto continúa en dirección sur hasta el cruce con el Boulevard Miguel de Cervantes, continuando por ésta en dirección poniente hasta el cruce con la calle Presa Falcón, que es el punto de partida.

La altura de las edificaciones será de acuerdo a la establecida en la zonificación del Programa Delegacional; sin embargo, los predios y sus propietarios inscritos en los polígonos anteriores, a partir de la superficie del predio podrán optar por lo siguiente:

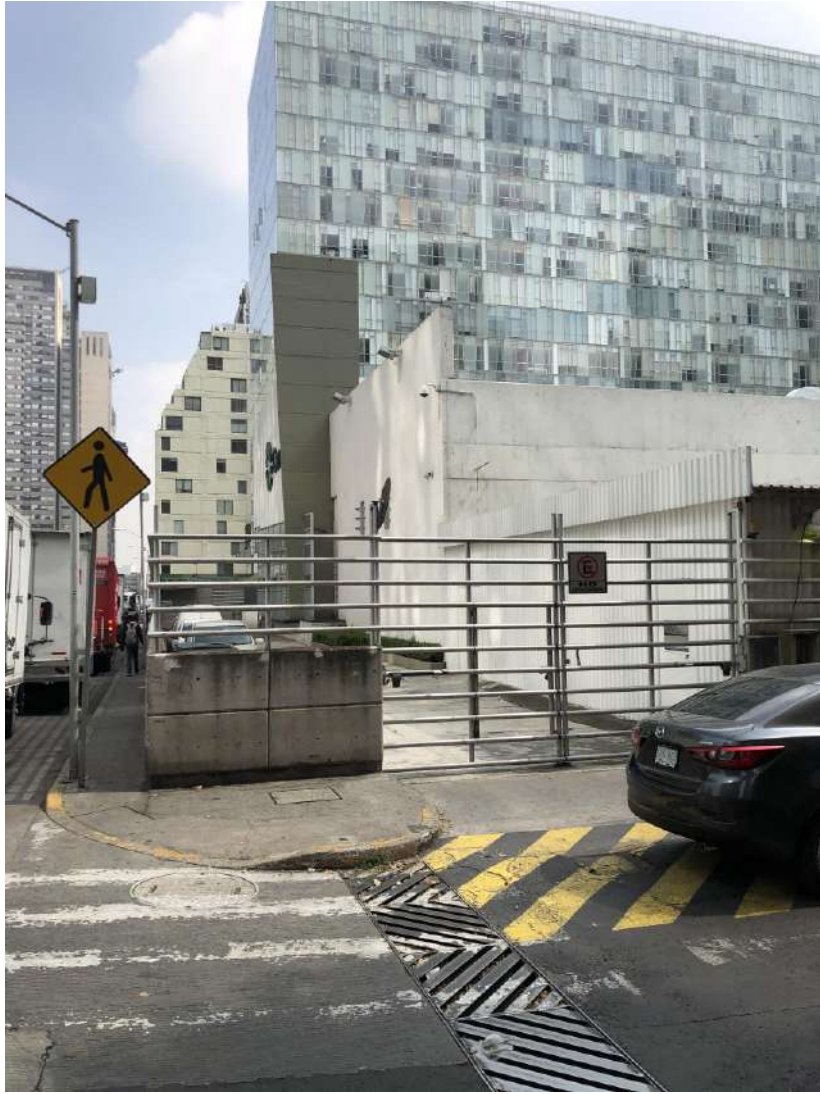
Características	Superficie del predio			
	0-500 m ²	501-1,000 m ²	1,001-5,000 m ²	5,001 m ² en adelante
Número de Niveles	10	12	15	18
% de Área Libre	30	40	45	50
Densidad	M	M	M	M



GALERIA FOTOGRÁFICA







CONTACTO

01.(55).5980.2000

edgar.cano@ngkf.com

luis.arroyo@ngkf.com



Newmark
Knight Frank