

TERRENO EN VENTA PARA PROYECTO INDUSTRIAL



Propuesta de Trabajo - Índice

I. Descripción General

1. Descripción del Predio
2. Uso de suelo Actual

II. Demográficos

1. Movilidad y Estructura Urbana
2. Densidad demográfica San Nicolás de los Garza
3. Plan de Desarrollo Urbano

III. Información del mercado Industrial

1. Inventario y tasa de disponibilidad
2. Rama de Actividad Económica

IV. Anexos

1. Imágenes con drone

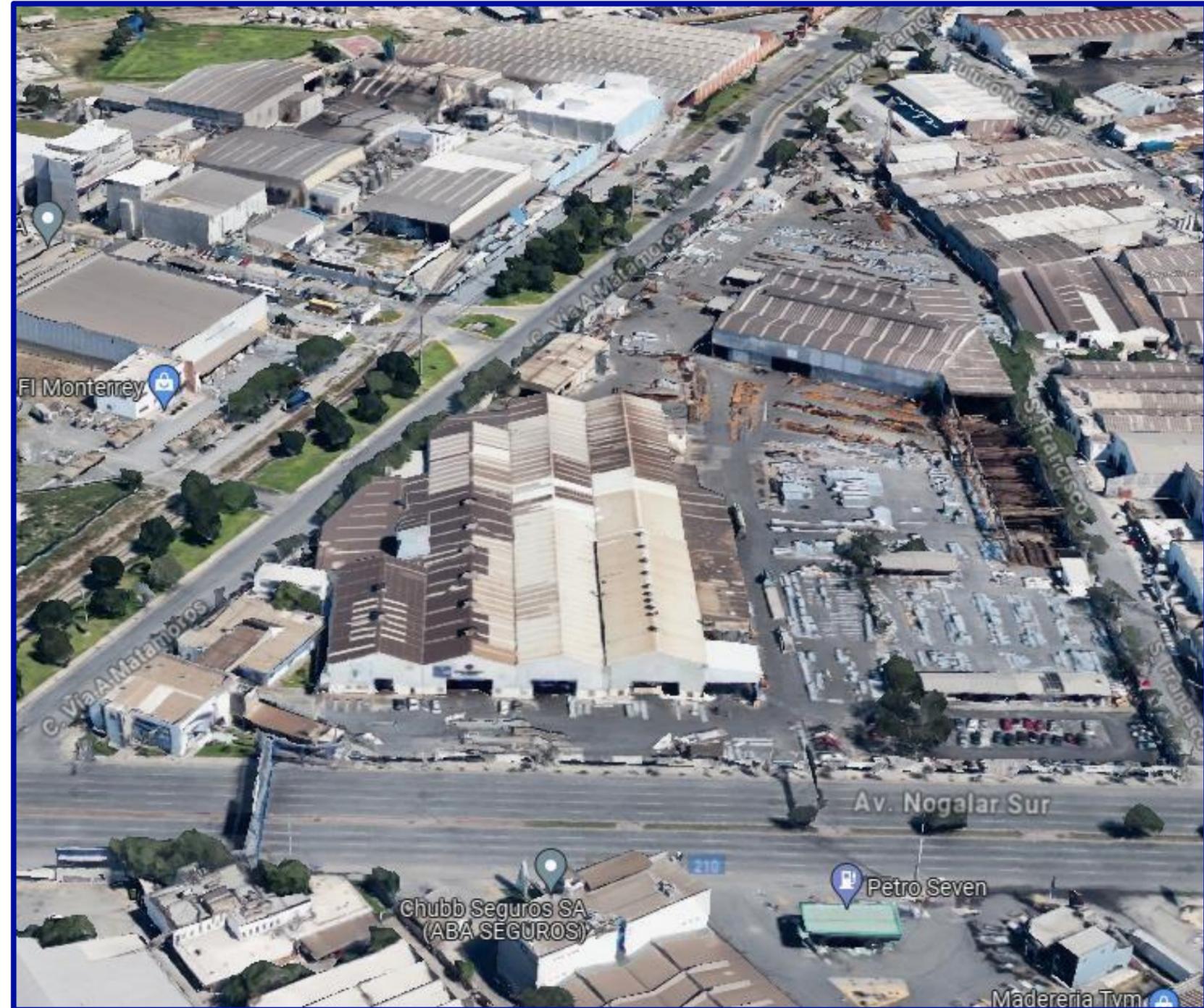
I.- Descripción de la propiedad



DESCRIPCIÓN GENERAL

SITUACIÓN ACTUAL

- Se cuenta con un terreno de 51,922.25 m² de superficie vendible, sobre Av. Nogalar en una zona muy céntrica del municipio de San Nicolás de los Garza.
- Polígono con tres frentes, el principal sobre Av. Nogalar Sur con 230 mts lineales, 466.3mts sobre Av. Vía Matamoros y 417.10 sobre la calle de San Francisco.
- Dada la ubicación del predio y desarrollo de la zona, el predio tiene vocación principalmente para proyectos de usos mixtos, vivienda, comercio y servicios, así como su vocación natural para uso industrial.
- Topografía plana, libre de construcciones y esquina con gran exposición que forman dos avenidas principales.
- Servicios públicos como agua, drenaje y energía eléctrica disponibles en la zona.



Terreno Nogalar

DIRECCIÓN	Ave. Nogalar Sur 300 Col. Industrial Nogalar, San Nicolás de los Garza, N.L.	
ÁREA	Terreno Total	51,922.25 m²
DISPONIBILIDAD	En Venta	
PRECIO POR M2	\$380.00 USD /m2 (trescientos ochenta dólares americanos 00/100 metro cuadrado)	
PRECIO TOTAL	\$ 19,730,455.00 USD (diecinueve millones setecientos treinta mil cuatrocientos cincuenta y cinco dólares americanos 00/100)	



LINEAMIENTOS URBANISTICOS	Corredor Industrial y Zona de Transición 3	
USO DE SUELO		
CUS	0.8	
COS	0.1	
CAS	N/A	
ALTURA	16 metros	

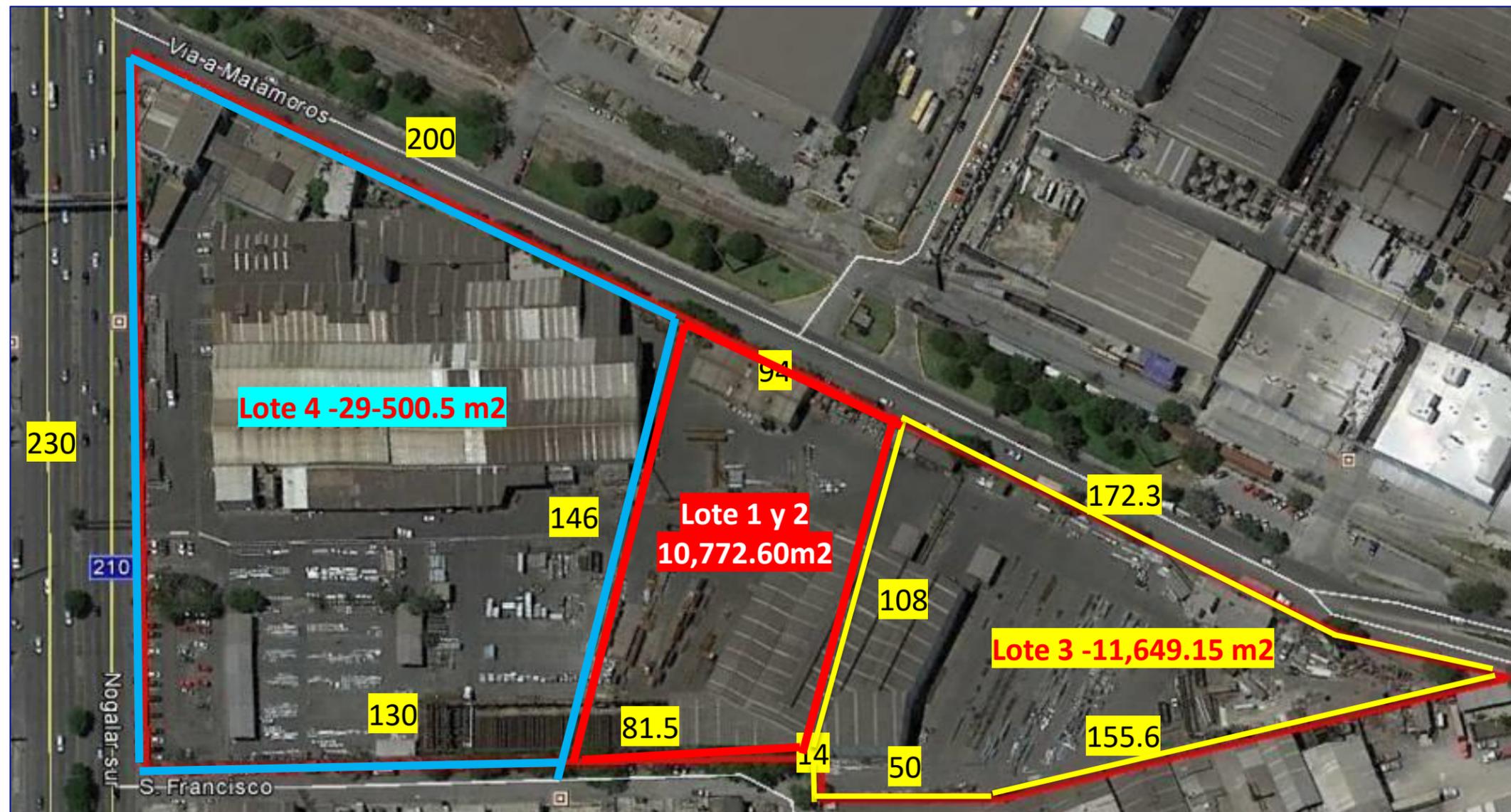
TERRENO NOGALAR



CAMBIOS EN EL PDU	-	
COMENTARIOS ADICIONALES	<ul style="list-style-type: none"> - El municipio de San Nicolás tiene en consulta pública el nuevo Plan de Desarrollo Urbano en donde se espera que haya una mejora significativa en los lineamientos para desarrollo y reconversión en caso de un proyecto de usos mixtos. 	

Información General

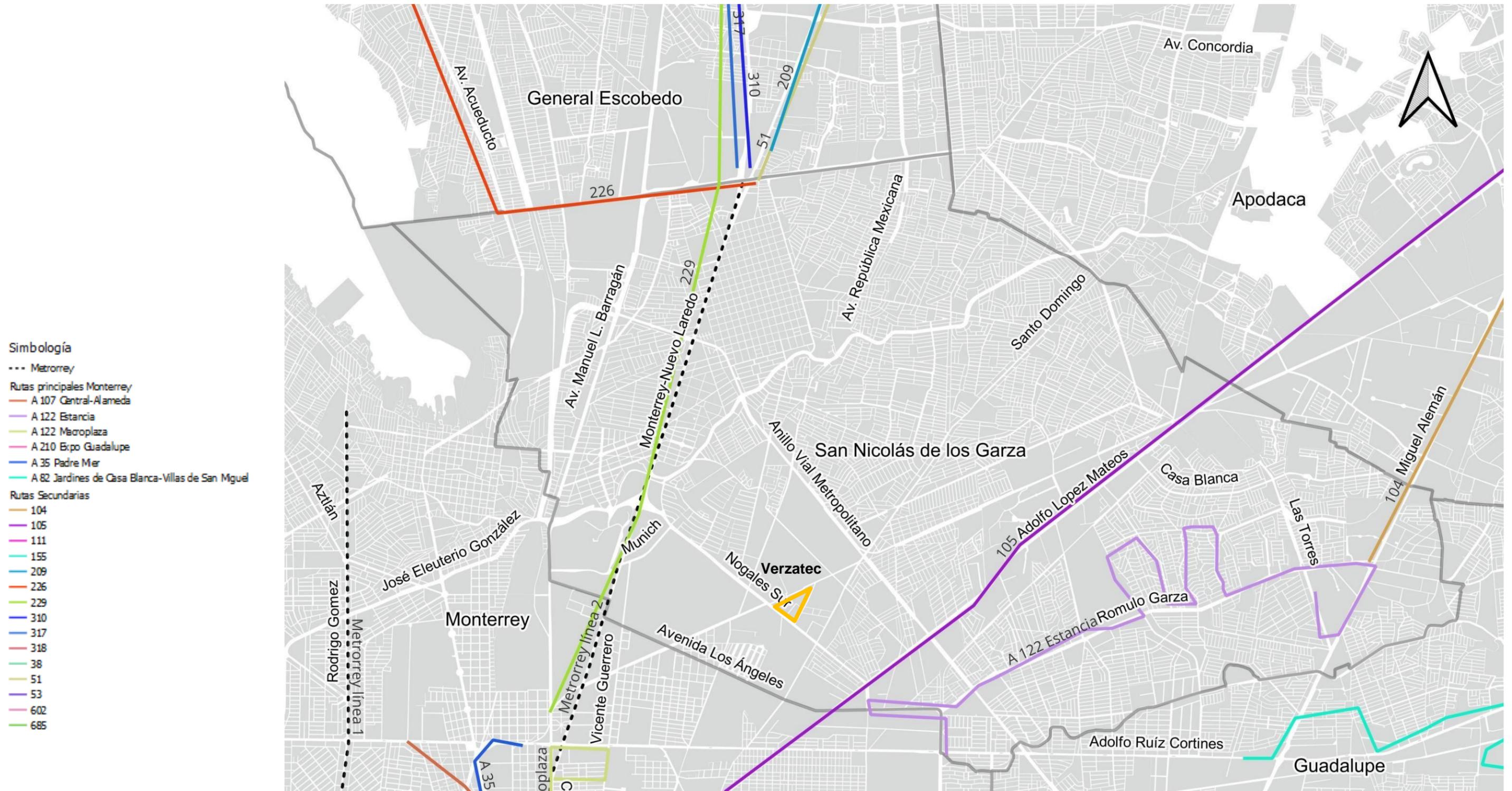
Superficie según escrituras de 51,922.25, que se forma de tres polígonos con las siguientes características y superficies según imagen



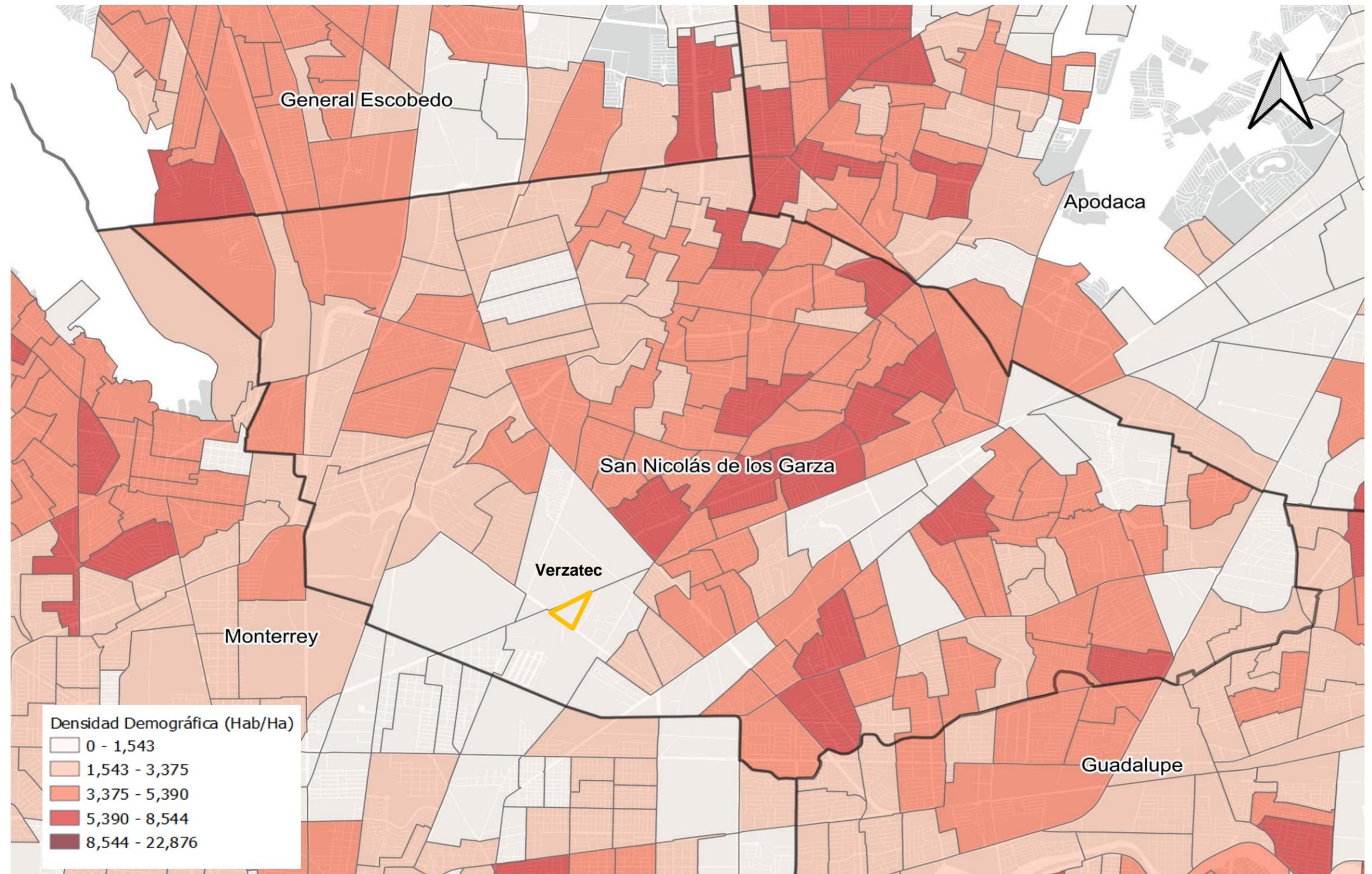
II.- Demográficos



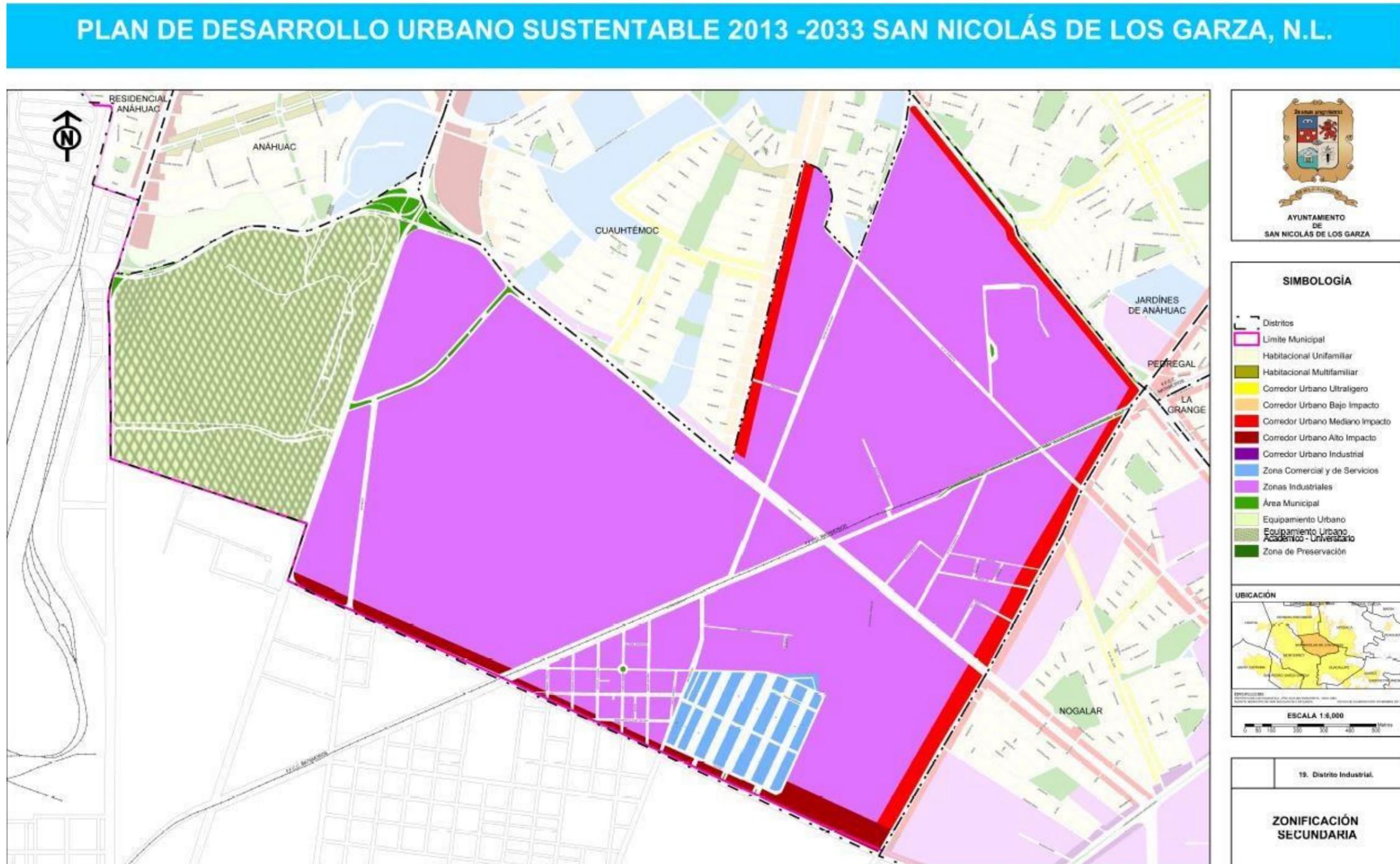
Movilidad y Estructura Urbana



Densidad Demográfica San Nicolás



Plan de Desarrollo Urbano San Nicolás



Plan de Desarrollo Urbano San Nicolás - Densidades

ZONA	TIPO DE DENSIDAD
DISTRITO CONSTITUYENTES	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F, TIPO G* (SOLO APLICA EN PREDIOS CON USO MULTIFAMILIAR INDICADOS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y SU LICENCIA ESTARÁ SUJETA A LOS LINEAMIENTOS QUE IMPONGA LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS, DESARROLLO URBANOY MEDIO AMBIENTE)
DISTRITO NOGALAR	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F
DISTRITO PEDREGAL	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F, TIPO G* (SOLO APLICA EN PREDIOS CON USO MULTIFAMILIAR INDICADOS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y SU LICENCIA ESTARÁ SUJETA A LOS LINEAMIENTOS QUE IMPONGA LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS, DESARROLLO URBANOY MEDIO AMBIENTE)
DISTRITO RESIDENCIAL ANÁHUAC	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F, TIPO I * (SOLO APLICA EN PREDIOS CON USO MULTIFAMILIAR INDICADOS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y SU LICENCIA ESTARÁ SUJETA A LOS LINEAMIENTOS QUE IMPONGA LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS, DESARROLLO URBANOY MEDIO AMBIENTE)
DISTRITO LAGRANGE	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F
DISTRITO INDUSTRIAL	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F
DISTRITO ANDALUCIA	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F
DISTRITO CUAUHEMOC	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F, TIPO G* (SOLO APLICA EN PREDIOS CON USO MULTIFAMILIAR INDICADOS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y SU LICENCIA ESTARÁ SUJETA A LOS LINEAMIENTOS QUE IMPONGA LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS, DESARROLLO URBANOY MEDIO AMBIENTE)
DISTRITO LAS PUENTES	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F, TIPO G* (SOLO APLICA EN PREDIOS CON USO MULTIFAMILIAR INDICADOS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y SU LICENCIA ESTARÁ SUJETA A LOS LINEAMIENTOS QUE IMPONGA LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS, DESARROLLO URBANOY MEDIO AMBIENTE)
DISTRITO ANÁHUAC	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F, TIPO G* (SOLO APLICA EN PREDIOS CON USO MULTIFAMILIAR INDICADOS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y SU LICENCIA ESTARÁ SUJETA A LOS LINEAMIENTOS QUE IMPONGA LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS, DESARROLLO URBANOY MEDIO AMBIENTE)
DISTRITO JARDINES DE ANÁHUAC	TIPO A, TIPO B, TIPO C, TIPO D, TIPO E, TIPO F

I. **Densidad Tipo A:** hasta 1 una vivienda por hectárea;

II. **Densidad Tipo B:** hasta 5 cinco viviendas por hectárea;

III. **Densidad Tipo C:** hasta 15 quince viviendas por hectárea;

IV. **Densidad Tipo D:** hasta 30 treinta viviendas por hectárea;

V. **Densidad Tipo E:** hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectáreas; en vivienda

VI. **Densidad Tipo F:** hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;

VII. **Densidad Tipo G:** hasta 90 noventa viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto;

VIII. **Densidad Tipo H:** hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar; y

IX. **Densidad Tipo I:** hasta 150 ciento cincuenta vivienda por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.

Población a 1km y 5km

1 km

Viviendas		
	Total de viviendas	1,906
	Total de viviendas particulares	1,897
	Viviendas particulares habitadas	1,700
	Viviendas particulares no habitadas	168

Fecha de actualización: 2020

Población		
	Población total	5,407
	Población femenina	2,783
	Población masculina	2,614
	Población de 0 a 14 años	715
	Población de 15 a 29 años	1,159

5 km

Viviendas		
	Total de viviendas	159,433
	Total de viviendas particulares	158,819
	Viviendas particulares habitadas	141,006
	Viviendas particulares no habitadas	14,984

Fecha de actualización: 2020

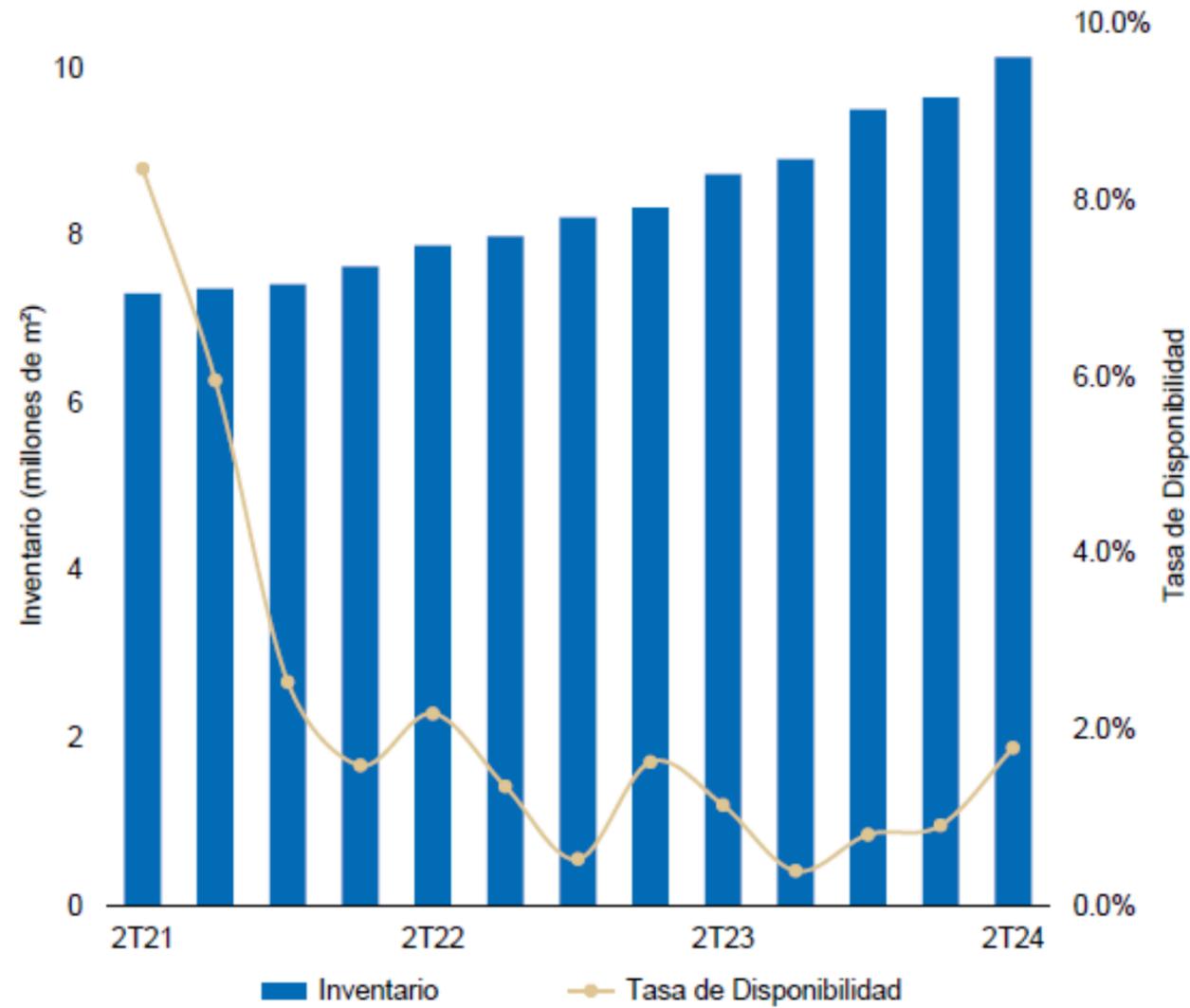
Población		
	Población total	468,719
	Población femenina	236,937
	Población masculina	230,699
	Población de 0 a 14 años	74,715
	Población de 15 a 29 años	108,123

III.- Mercado Industrial

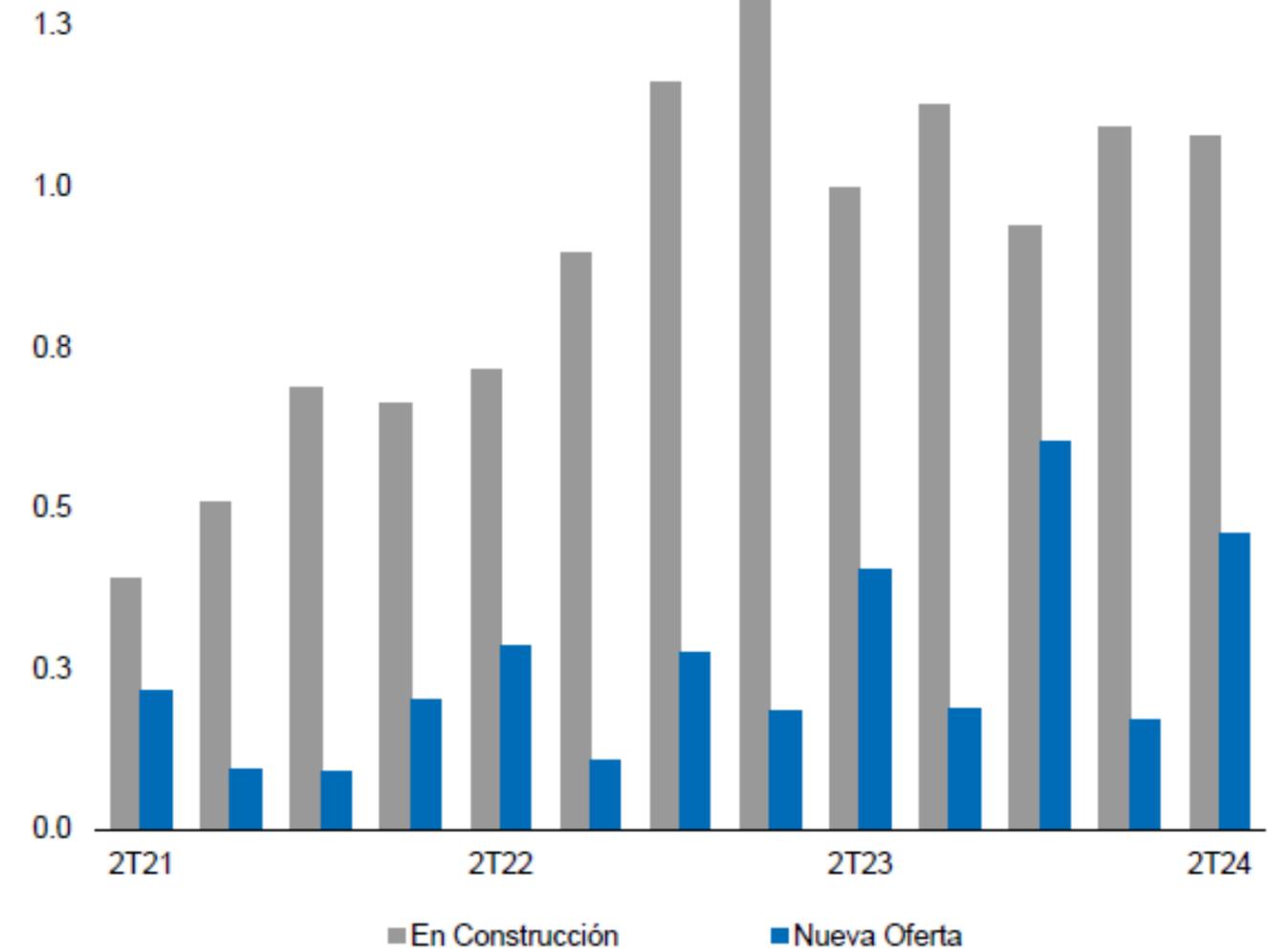


Reporte industrial de Nuevo León

Inventario y Tasa de Disponibilidad

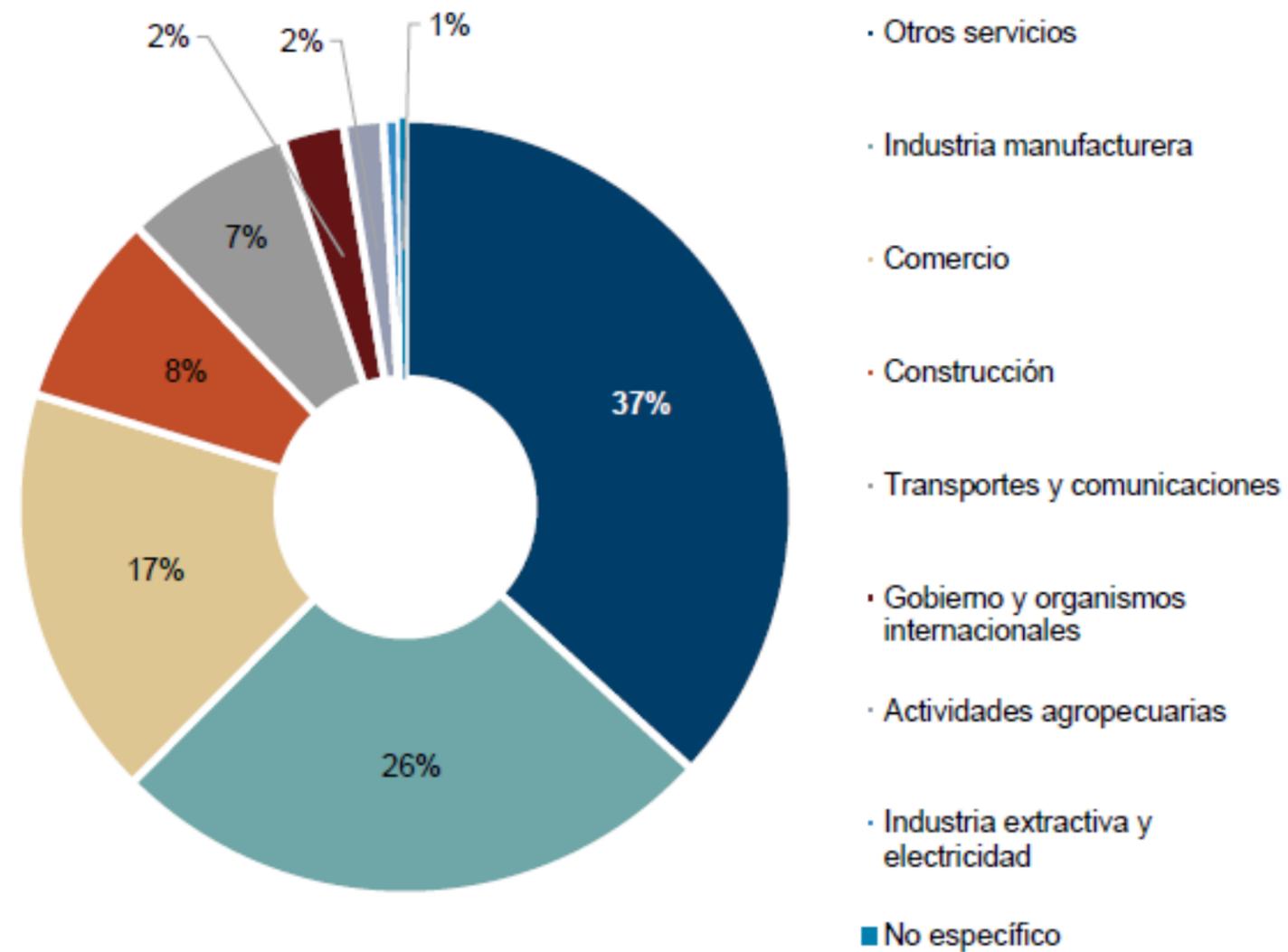


En Construcción y Nueva Oferta (Millones m²)



Reporte industrial de Nuevo León

Rama de Actividad Económica



Anexos



I. Imágenes con Drone Julio 2024



NEWMARK - LAND



CONTACTO

Iván A. Solano F.

Cel. 525528551369

ivan.solano@nmrk.com

Guillermo Garrido

Cel525518497483

guillermo.garrido@nmrk.com