



PRECIO DE VENTA
USD\$2,850/m²
USD\$10,208,415

PROPIEDAD EN VENTA

Nogales 111

Los Nogales 111, Santa Engracia, 66267 San Pedro, N.L.

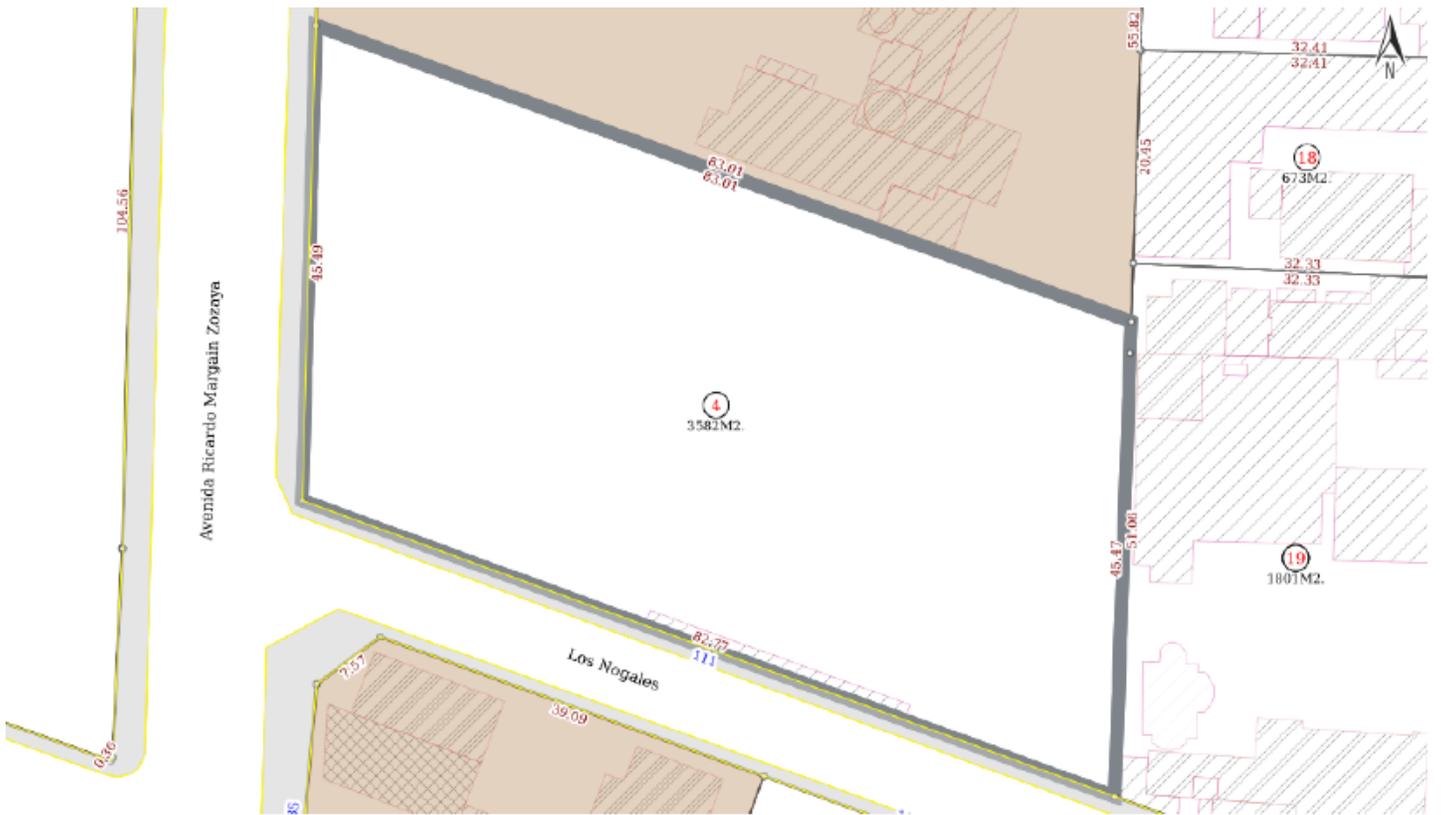
Características de la propiedad:

- 3,581.90 m² de terreno (3,757.45 área catastral)
- 838 m² de construcción
- Frente: 46.80 metros sobre Ricardo Margain
- Fondo: 80 metros
- Uso actual: Casa Habitación
- Uso de suelo: **Comercial y Servicio Municipal**
Densidad: HM6 (superficie mínima 150 m²)
CUS: 1.8
COS: 70%

Posibilidad de tramitar Densidad y CUS Optativo



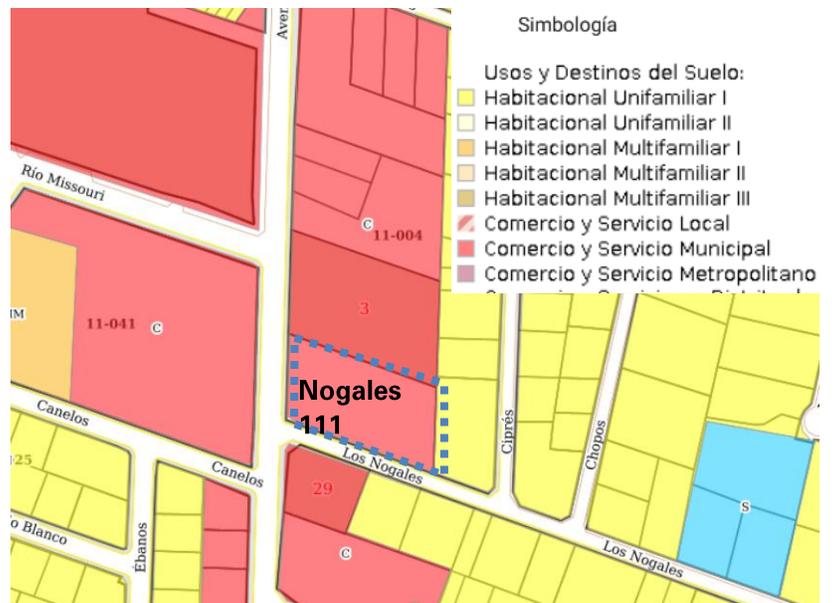
Plano de la propiedad



Visor Urbano San Pedro

Usos permitidos – Comercial y Servicios Municipales

- 1001 Habitacional Unifamiliar
- 1002 Habitacional Multifamiliar Horizontal
- 1003 Habitacional Multifamiliar Vertical**
- 2310 Tienda Departamental
- 2311 Tienda de Autoservicio
- 2312 Supermercado, Mercado Público
- 2322 Farmacia
- 3041 Hotel
- 3042 Hotel Boutique
- 3045 Casa de Asistencia
- 3047 Adultos Mayores, Casa de Reposo
- 3061 Oficinas**
- 3084 Centro de Salud
- 3085 Clínica,
- Entre otros...**



Visor Urbano San Pedro

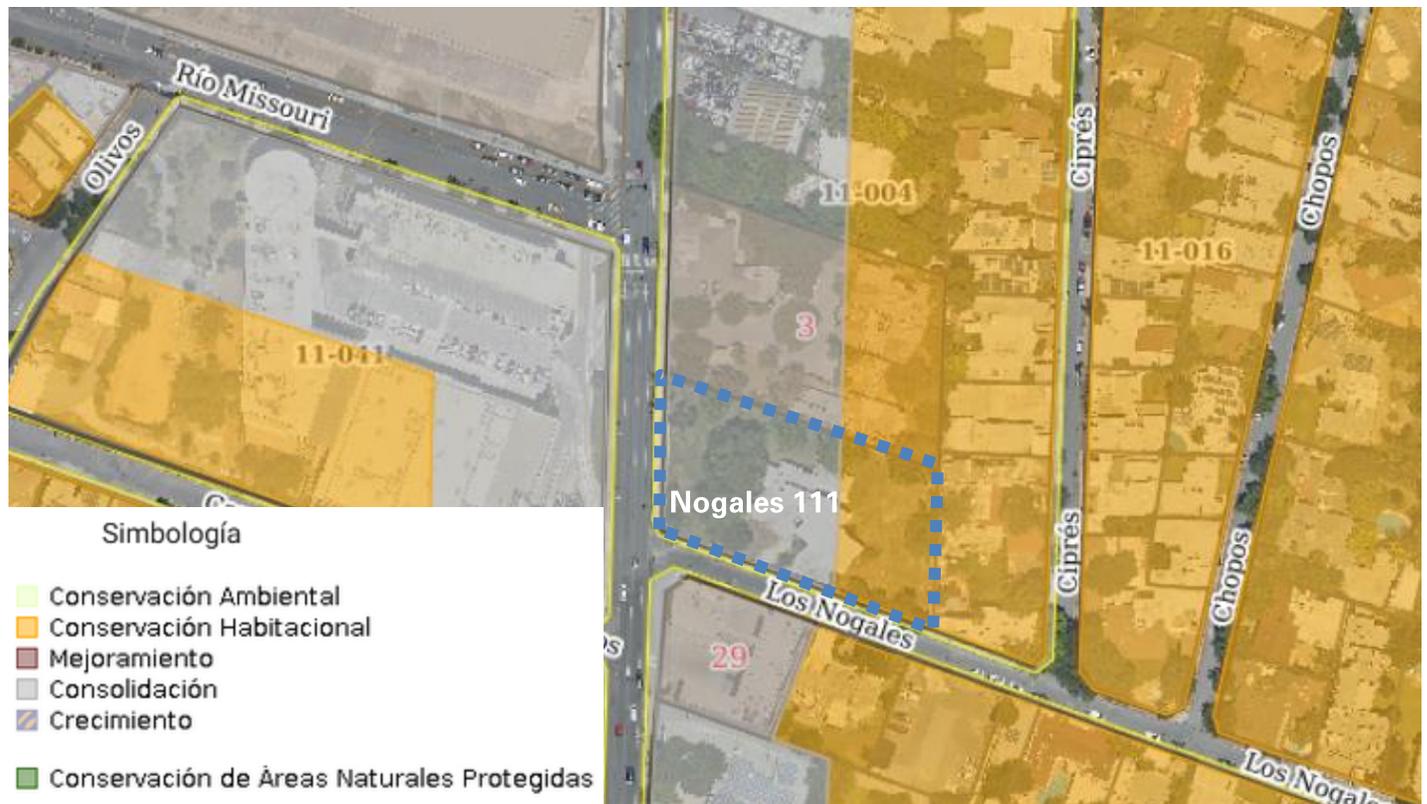
Densidad y CUS Optativa

Fundamento

En Enero 2024, se dio un cambio en el artículo 148 de la “Ley de zonificación y usos de suelo del municipio de San Pedro Garza García” que establece que la densidad y CUS optativos podrán ser solicitados por los propietarios de los lotes señalados en el plano E1.5 de Zonificación que cuente con Políticas de Ordenamiento del Territorio de Consolidación y Mejoramiento. En este plan se establece que se puede incrementar la densidad habitacional y el potencial de construcción destinado a vivienda con **el pago de una aportación a infraestructura**.

			LINEAMIENTOS OPTATIVOS		
	Actuales	Equivalencia	Usos Máximos	Equivalencia	AUMENTO
Densidad	HM6	25 viv	HM8	94 viv	69 viv
CUS	1.8	6,763.41 m2 construibles	3.5	13,151.08 m2 construibles	6,387.67 m2

Cálculos en base a los lineamientos y medidas actuales del predio



E1.5: Zonificación de Políticas de Ordenamiento. Visor Urbano SPGG

Ubicación

Ubicado en la Ave. Ricardo Margain, esquina con Nogales, esta propiedad ofrece una ubicación estratégica con una gran oferta comercial. Con un tamaño único en la zona, es ideal para el desarrollo de proyectos de usos mixtos. Además, se encuentra rodeada de una amplia oferta comercial, incluyendo lugares como Plaza Lua y Punto Valle, entre otros.



Oferta Comercial en la Zona

Plaza Lua
Punto Valle Town Center
Plaza Azul
Plaza Tanarah
Centro Comercial Chipinque
Plaza Comunia
Plaza Comercial Guadalquivir
Plaza GM202
Chroma
Arboleda
Paseo San Pedro

Oferta Residencial Vertical

3 diez Living
Condominio los Fresnos
Saqqara
Chroma
Arboleda
Ventum
Levana
Montello

Oferta de Oficinas

Office in the Green
Plaza Corporativa Campestre
Sofia
Cytrus
Mentha
Equus 444
Equus 335
Chroma
Saqqara
Punto Valle
Sierra Madre Centro de Negocios
Entre otros...

Para más información, favor de contactar:

Juan Ramón Ramirez

Director Land
t +52.81.8356.2020
m +52.81.2000.9977
Juanramon.ramirez@nrmk.com

Luis Carlos Nevárez

Director Office
t +52.81.8356.2020
m +52.81.2567.6060
Luis.nevarez@nrmk.com

newmark.mx