



CUERNAVACA

TERRENO PARA DESARROLLO E INVERSIÓN

En Venta
Febrero, 2020



► RESUMEN EJECUTIVO

La Salle Partners, S. de R.L. de C.V. (JLL) ha sido designado como representante exclusivo para llevar a cabo el proceso de venta de un magnífico terreno de 23,862 m² ubicado entre Avenida Río Mayo y Calzada de los Estrada, en el fraccionamiento Vista Hermosa, uno de los más exclusivos de Cuernavaca. Esta propiedad tiene una serie de características que le dan mucha diversas opciones para su desarrollo. Algunas de estas características son:

- El uso de suelo permite uso comercial con acceso por Av. Río Mayo (Zona CUA) habitacional con acceso por Calzada de los Estrada (Zona H05)
- Zona de nivel socio-económico medio-alto y alto, con elevado poder adquisitivo
- Amplio frente de 138 metros sobre Río Mayo una de las principales vialidades de Cuernavaca, 108 metros de frente con la Calle Río Sinaloa y 90 metros con Calzada de los Estrada
- La Av. Río Mayo cuenta con intenso flujo vehicular, en ella se pueden encontrar plazas comerciales, hoteles, clínicas, restaurantes y tiendas de autoservicio
- Disponibilidad de todos los servicios urbanos como son agua potable, electricidad, telefonía, drenaje sanitario y alumbrado público, entre otros.
- La propiedad se encuentra a solo 2.5 Km. de la Autopista México – Cuernavaca
- Por sus dimensiones y topografía, se pueden considerar dos proyectos diferentes, uno comercial con frente a Río Mayo y otro residencial de clase media-alta / alta con entrada por Calzada de los Estrada

La información contenida en este documento tiene como finalidad presentar una guía para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios que les permita hacer su propia evaluación de esta excelente oportunidad de inversión.



▶ LA PROPIEDAD

Terreno urbano ubicado en Calzada de los Estrada, Manzana Cinco de la sección Cuauhtémoc número uno, del fraccionamiento Vista Hermosa, Cuernavaca, Morelos. La propiedad tiene un frente de aproximadamente 138 metros sobre Río Mayo, misma que es una vialidad primaria. La zona es primordialmente comercial y de servicios con plazas comerciales, agencias de coches, tiendas de auto-servicio junto con residencias habitacionales de un nivel medio-alto y alto. Cuenta con todos los servicios urbanos como son agua potable, electricidad, telefonía, drenaje sanitario y alumbrado público, entre otros.



Datos generales sobre la propiedad

- Superficie: 23,862 m² (tres lotes fusionados en uno)
- Topografía: Cuenta con una desnivel pronunciado de Norte a Sur
- Uso de Suelo: CUA (Corredor Urbano de Uso Mixto) y H05 con una densidad bruta de población de 50 habitantes / Hectárea
- Desarrollo habitacional con acceso por Calzada de los Estrada (Zona H05)
 - Área Total: 9,100 m²
 - COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): 0.50 – 4,550 m²
 - CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 1.00 – 9,100 m²
- Desarrollo comercial con acceso por Av. Río Mayo (Zona CUA)
 - Área Total: 14,762 m²
 - COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): 0.50 – 7,381 m²
 - CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 2.00 – 29,524 m²

▶ UBICACIÓN

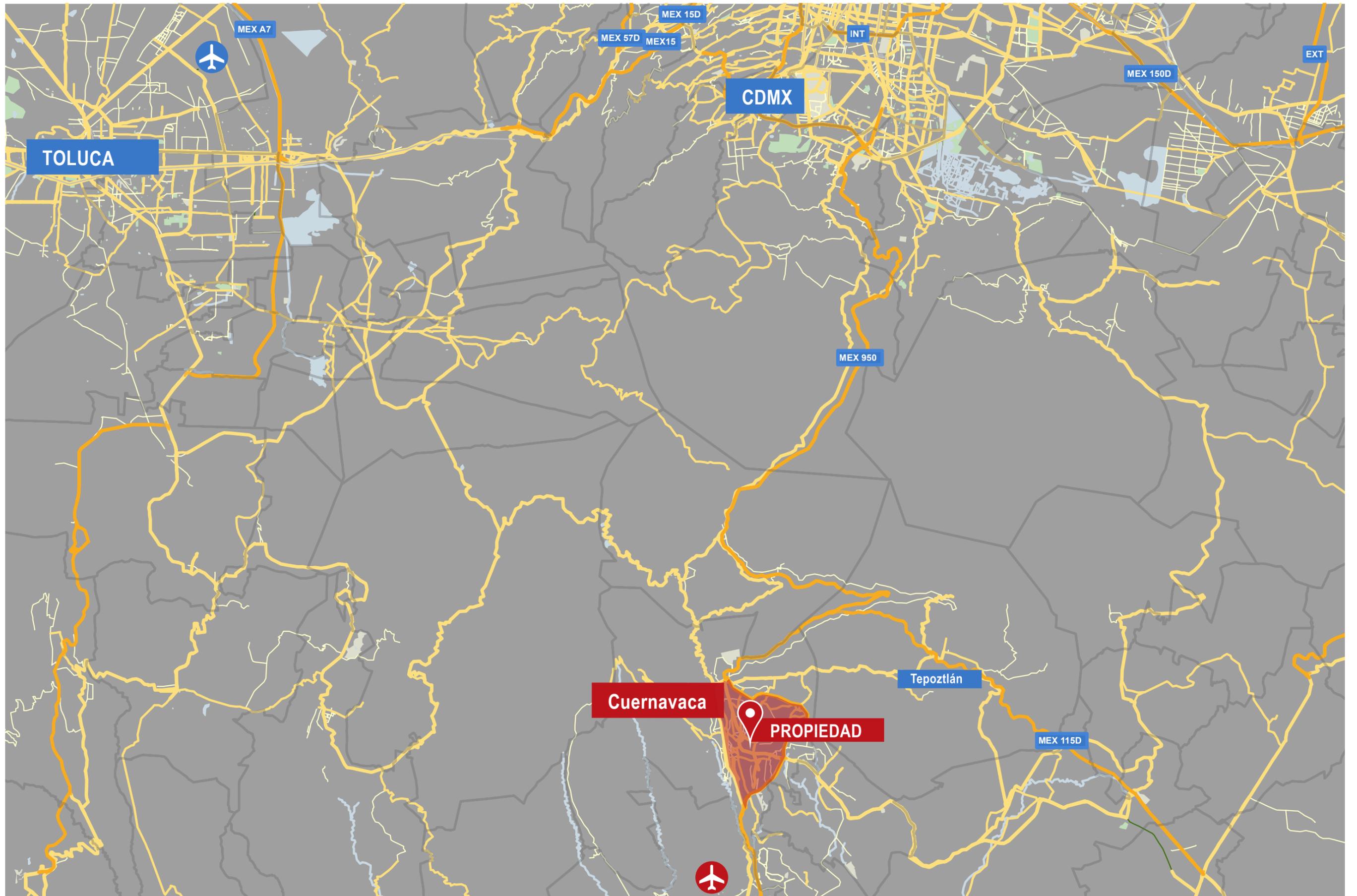


Medidas y colindancias

- Norte: 90.00 m² con Calzada de los Estrada
- Sur: 138.00 m² con Av. Río Mayo
- Oriente: 207.60 m² con propiedad conjunta
- Poniente: 100.00 m² con propiedad conjunta, 48.00 m² con la misma propiedad y 107.70 m² con Calle Río Sinaloa

Coordenadas

- Latitud: 18.934884
- Longitud: -99.216331



▶ ENTORNO DE LA PROPIEDAD

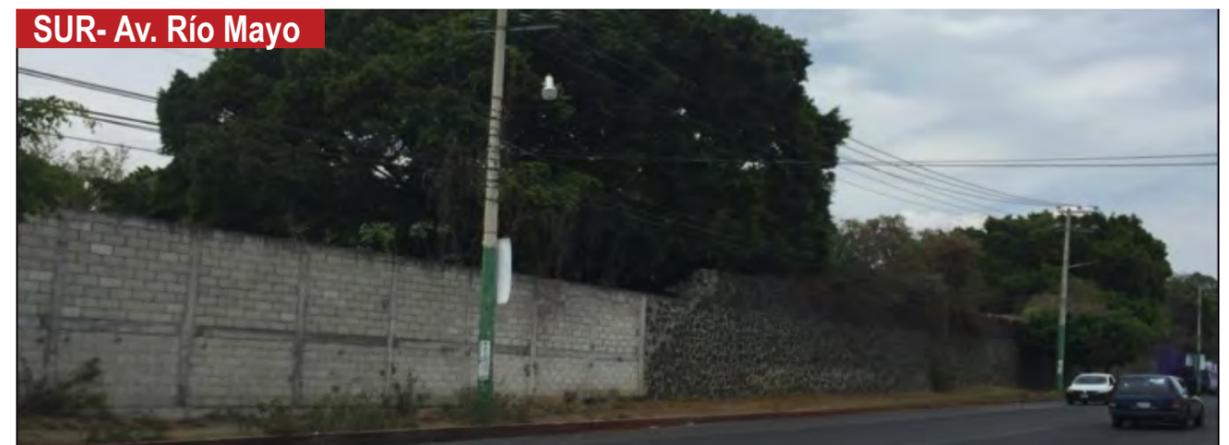
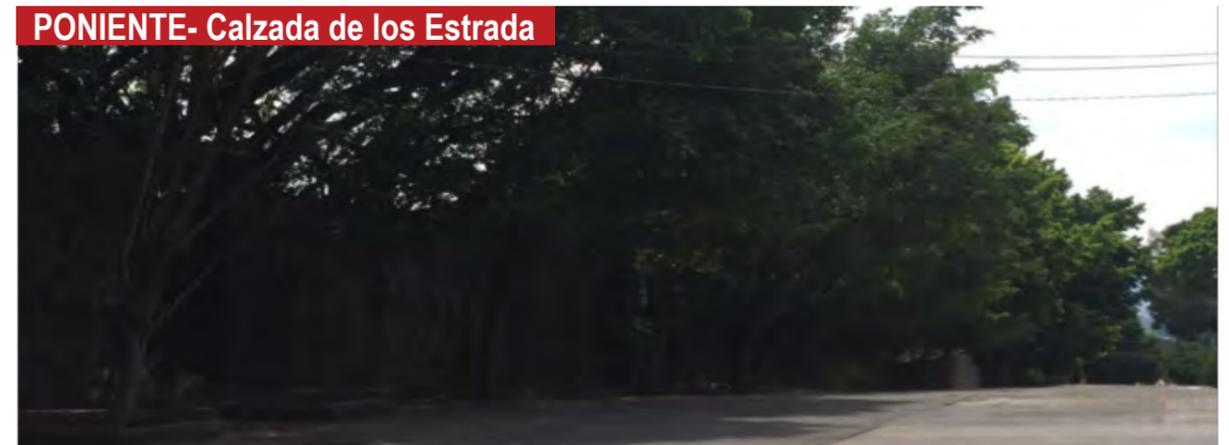
Avenida Río Mayo es una de las principales vías en la ciudad de Cuernavaca, la propiedad se encuentra estratégicamente localizada, ya que donde se encuentra la avenida aun conserva cuatro carriles, después del cruce de Río Mayo con Juan Pablo II la vía se convierte en una de dos carriles solamente, lo que genera un cuello de botella al flujo vehicular.

Sobre la calle podemos encontrar pequeños "Power Centers" con varios formatos de tiendas de servicios, restaurantes y bares. A lo largo de la Avenida se pueden observar diferentes comercios como gimnasios, agencias de coches y sucursales bancarias. Entre los desarrollos mas relevantes con usos diferentes están:

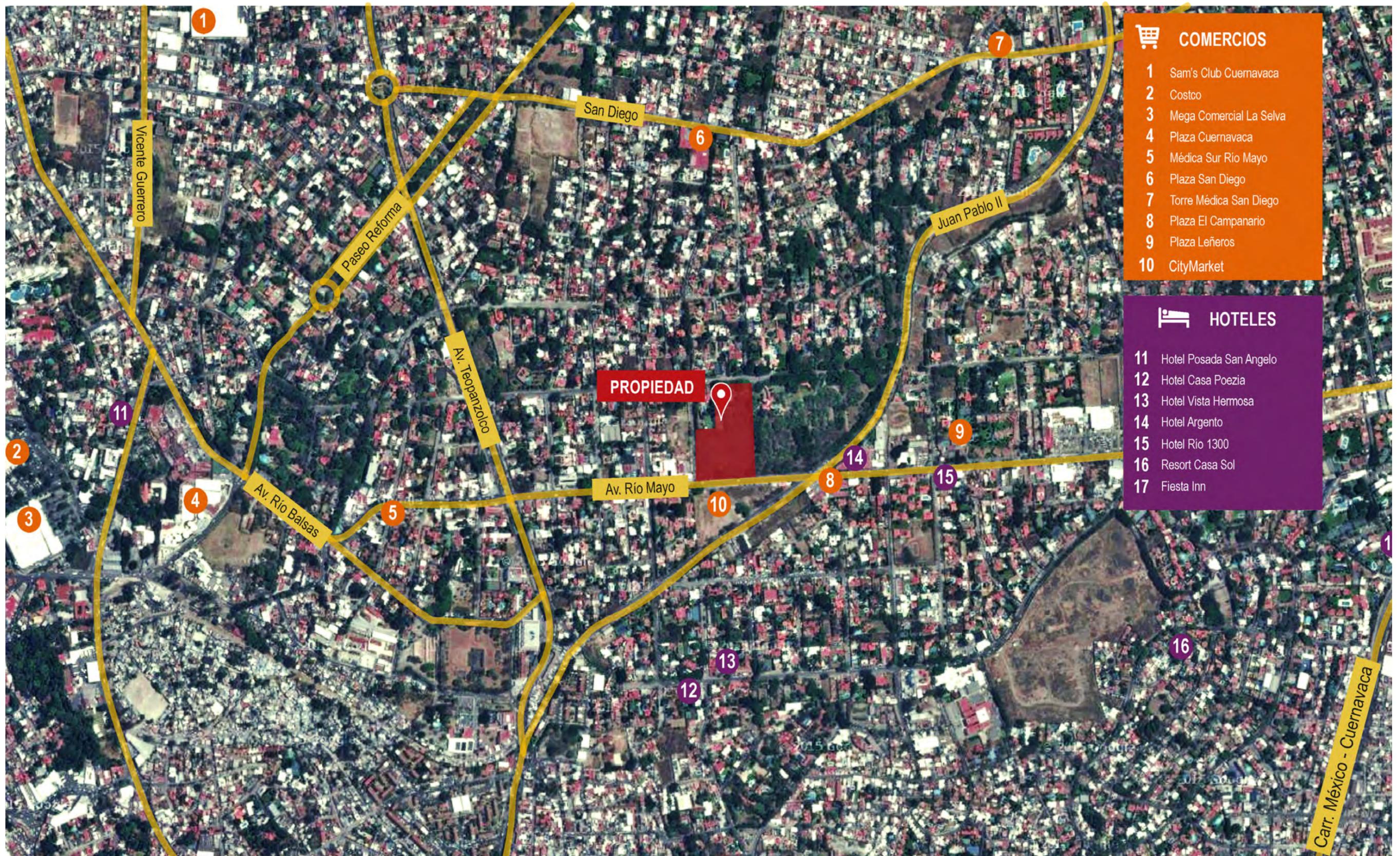
- Autoservicio: Superama, Sam's Club, Costco, Mega Comercial La Selva, Comercial Mexicana
- Plazas Comerciales: Plaza Cuernavaca, Plaza Bugambilia, Plaza San Diego, Plaza El Campanario, Plaza Leñeros
- Centros de atención a la Salud: Médica Sur Río Mayo, Torre Médica San Diego
- Hoteles: Posada San Angelo, Casa Poezia, Hotel Vista Hermosa, Hotel Argentó, Hotel Río 1300, Resort Casa Sol, Fiesta Inn



En general en la zona Río Mayo encontramos un nivel socioeconómico medio-alto/alto, la zona esta rodeada por residencias habitacionales unifamiliares que en promedio cuentan con 500 m², muchas de estas residencias cuentan con amenidades y grandes jardines. Aunque la vocación de la zona es residencial poco a poco Río Mayo se ha ido transformando en una Avenida netamente comercial, donde el mercado cautivo de residentes genera un valor agregado para los diferentes comercios.



ZONA DE INFLUENCIA



EQUIPAMIENTO



REFERENCIAS

- 1 Hospital Bellavista
- 2 Clínica ISSTE
- 3 Parroquia de San José
- 4 Auditorio Teopanzolco
- 5 Hospital General de Cuernavaca
- 6 Terminal de Autobuses Pullman
- 7 Mercado Adolfo López Mateos
- 8 Jardín Borda
- 9 Zócalo de Cuernavaca
- 10 Palacio de Cortés
- 11 Catedral de Cuernavaca
- 12 Parque Jardín Revolución
- 13 Monumento a Benito Juárez
- 14 Ayuntamiento de Cuernavaca
- 15 Club de Golf de Cuernavaca
- 16 Sitio Arqueológico Teopanzolco
- 17 Auditorio Teopanzolco
- 18 Sitio Arqueológico Teopanzolco
- 19 Hospital Center Vistahermosa
- 20 Cruz Roja Cuernavaca
- 21 Facultad de Medicina UAEM
- 22 Hospital General Regional #1
- 23 Clínica San Juan
- 24 Instituto Mexicano de Transplantes
- 25 Hospital Morelos
- 26 Parque Ecológico Chapultepec
- 27 Parque Alameda

Responsabilidades

Nota: Todas las medidas, valores, índices y toda otra información contenida en el MO, son preliminares y deberán ser constatados por los “inversionistas” antes de remitir sus propuestas. El propósito de las mismas es establecer los parámetros con los que se elaboró el plan de negocios y contar así con un “Modelo Base” como punto de partida.

Este Memorando de Ofrecimiento (OM) y los materiales de evaluación para el proceso de venta de la propiedad en Calzada de los Estrada se está entregando a usted con el solo propósito de que evalúe la posible inversión estos terrenos o su adquisición. No debe dársele ningún otro propósito ni ponerse a disposición de ninguna otra persona sin el previo consentimiento escrito de Jones Lang LaSalle (LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V. o “JLL”).

JLL diseñó este OM informativo para facilitar la investigación de un posible inversionista para determinar si desea invertir en los terrenos. Gran parte de la información aquí seleccionada –del terreno y del Mercado de bienes raíces– se obtuvo de fuentes que están fuera del control de JLL o del Propietario. No es toda la información necesaria para evaluar la adquisición de los terrenos, ni una declaración exhaustiva de los términos y condiciones de compra ni un análisis legal. Por otro lado, si bien esta información tiene un alto grado de confiabilidad, se proporciona sin declaración o garantía explícita o implícita en cuanto a su precisión o integridad; está sujeta a errores, omisiones y cambios en la información, y a su modificación o supresión.

Así, un futuro inversionista o una parte por él autorizada para usar este material, debe hacer sus investigaciones, pronósticos y conclusiones con respecto a la adquisición de los terrenos con independencia de este OM o cualquier otro material de evaluación. Al avanzar el proceso de comercialización de los terrenos puede brindarse material de evaluación adicional que incluya informes de ingeniería, medio ambiente y de otro tipo, los futuros compradores deben buscar la asesoría de sus propios abogados, contadores, ingenieros y expertos en medio ambiente. Los pronósticos financieros del presente OM (o de cualquier otro material de evaluación que proporcionemos) son sólo referencias generales con base en suposiciones referentes a la economía general y la competencia local, entre otros factores. En consecuencia, los resultados reales pueden variar sustancialmente en relación con estos pronósticos. Cualquier futuro inversionista debe confiar en su propia investigación de los terrenos y en su propia estimación del futuro rendimiento de su inversión.

El Propietario se reserva expresamente el derecho de rechazar, a su criterio, todas y cada una de las gestiones de interés en la adquisición de los terrenos o de terminar todas las negociaciones con una parte en cualquier momento, con o sin aviso por escrito. El Propietario no adquiere ningún compromiso ni obligación legal con un futuro comprador sino hasta que el Propietario y la parte compradora hayan aprobado y firmado un Contrato de Compraventa. El Propietario contrató a JLL como su agente exclusivo y es responsable de cualquier comisión pagadera a JLL en relación con la venta de los terrenos. JLL no está autorizado a hacer declaraciones o a dar garantías a nombre del Propietario. Este OM es propiedad del Propietario y JLL y sólo puede ser usado por personas aprobadas por el Propietario o JLL. Ninguna parte de este OM puede copiarse, reproducirse o revelarse excepto según lo permitido expresamente por el Propietario o por JLL.



JLL México

Monte Pelvoux 111 - Piso 5
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000 Del. Miguel Hidalgo
CDMX

Contacto

Eduardo Terrazas
Tel: +52 (55) 5350 7605
eduardo.terrazas@am.jll.com

Rodolfo Albin G.
Tel: +52 (55) 5980 8058
rodolfo.albin@am.jll.com