

# Terreno Cuernavaca, Morelos.

## Opinión de Valor

30 de octubre de 2024



## Uso de Suelo

# Corredor Urbano uso mixto CUA y H05

Con posibilidad de 2 proyectos:

**A** Habitacional

**B** Comercial

**A** Desarrollo habitacional con acceso por Calzada de los Estrada  
(Zona H05).

- Área Total: 9,100 m<sup>2</sup>
- COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): 0.50 – 4,550 m<sup>2</sup>
- CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 1.00 – 9,100 m<sup>2</sup>

**B** Desarrollo comercial con acceso por Av. Río Mayo  
(Zona CUA)

- Área Total: 14,762 m<sup>2</sup>
- COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): 0.50 – 7,381 m<sup>2</sup>
- CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 2.00 – 29,524

Área Total del Terreno:

**23,862 m<sup>2</sup>**

# Situación del Mercado

## Cuernavaca Morelos.

A partir del 2017 la ciudad y municipios aledaños han sufrido un deterioro especialmente en las condiciones de seguridad, que han impactado en inversiones inmobiliarias. De igual manera, el sismo de ese año afectó algunos inmuebles y también a partir de la pandemia del 2020.

Dicho impacto inmobiliario se ha dado sobre todo en los segmentos en la compra de terrenos para desarrollo, hoteles, oficinas y muy en particular propiedades grandes.

Ahora se encuentra poco activo el apetito en inmuebles comerciales pequeños y medianos de tipo habitacional sobre todo en renta y menos en la venta de casas y residencias.

Es por eso que este **terreno de 2.4 has. en Col. Vista Hermosa**, aunque tiene muy buena ubicación y amplio uso de suelo, no se ha plusvalizado en los últimos 6 a 8 años.

Por sus características y por su tamaño, funciona y genera su mayor valor para quien se interese en un desarrollo comercial grande, combinado con habitacional de alto nivel.

# Características del Terreno

El uso de suelo permite uso comercial con acceso por **Av. Río Mayo**, con frente de 138 metros sobre esta transitada avenida, una de las principales vialidades de Cuernavaca.

Zona de la ciudad consolidada ya como residencial y de comercios y servicios de alto nivel con diversidad de giros: Comercios, Hoteles, Entretenimiento, Restaurantes , y todo tipo de servicios.

Río Mayo tiene un intenso flujo vehicular y cuenta con infraestructura completa en servicios públicos (electricidad, agua potable, drenaje sanitario, transporte y alumbrado).

El terreno también tiene uso de suelo habitacional con acceso por **Calzada de los Estrada** (Zona H05), calle muy amplia de nivel socio-económico medio-alto y alto, con residencias premium; asimismo cuenta con todos los servicios urbanos, agua potable, telefonía, etc.

La propiedad se encuentra a solo 2.5 Km. de la **Autopista México-Cuernavaca**.

Por su amplio uso de suelo, localización, configuración, topografía y tamaño, esta propiedad representa una **oportunidad única para desarrollar un proyecto Mixto-Comercial / Habitacional**

Superficie del terreno: **23,862 m<sup>2</sup>**

**138 m** de frente sobre Av. Río Mayo

Entradas por **Av. Río Mayo y Calz. De los Estrada**

A 2.5 km de la **Autopista México-Cuernavaca**

Oportunidad única para desarrollar un **proyecto Mixto-Comercial/Habitacional**



# Resumen

## Propiedad

Terreno en venta en Av. Río Mayo, esquina con Sinaloa.

## Área

23,862 m<sup>2</sup>

## Uso de Suelo

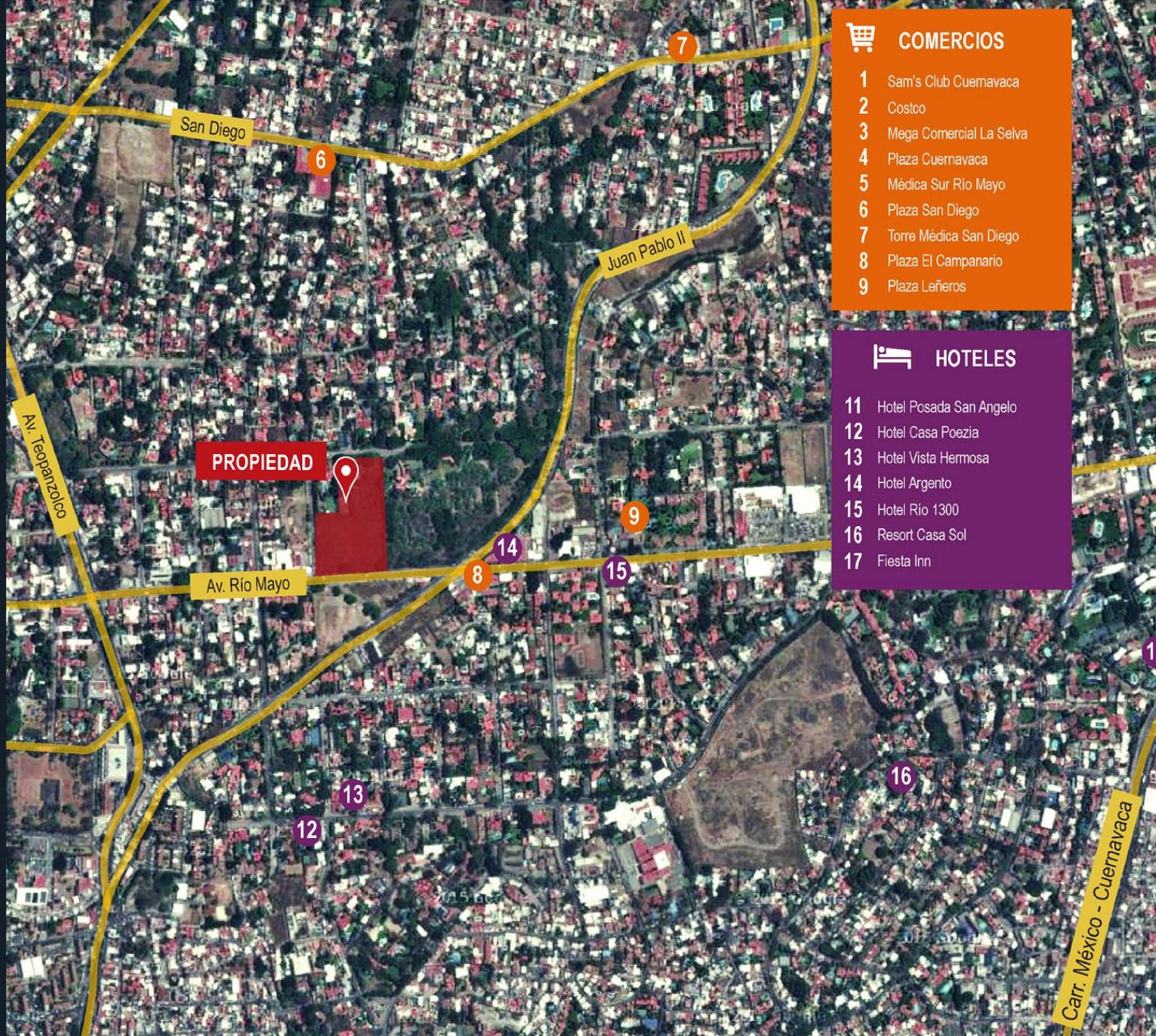
**COS:** 0.50, Área Libre 50

**CUS:** 38, 624 m<sup>2</sup> sobre nivel banquetta m<sup>2</sup>

**Altura:** 3 niveles, 3.5 mts. Por nivel, 10.5 mts.

**Densidad:** 1 lote vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> superficie

**Uso de Suelo:** Mixto de corredor primario que permite: equipamiento, vivienda, comercios, servicios, etc.



- ### COMERCIOS
- 1 Sam's Club Cuernavaca
  - 2 Costco
  - 3 Mega Comercial La Selva
  - 4 Plaza Cuernavaca
  - 5 Médica Sur Río Mayo
  - 6 Plaza San Diego
  - 7 Torre Médica San Diego
  - 8 Plaza El Campanario
  - 9 Plaza Leñeros

- ### HOTELES
- 11 Hotel Posada San Angelo
  - 12 Hotel Casa Poezia
  - 13 Hotel Vista Hermosa
  - 14 Hotel Argentó
  - 15 Hotel Río 1300
  - 16 Resort Casa Sol
  - 17 Fiesta Inn

# Referencias y alrededores

En su inmediatez podemos observar varios comercios y sus servicios por toda la Av. Río Mayo, y residencias por toda la calzada de los Estrada.

City Market, se ubica enfrente, además de todo tipo de servicios y comercios a lo largo de la Avenida Río Mayo.

1. City Market
2. Central Pádel Cuernavaca
3. Plaza El Campanario
4. Hotel Argento
5. Citibanamex Río Mayo
6. Montessori Cozalli
7. TV Azteca Morelos



## Terrenos Comparables en Vista Hermosa, Cuernavaca

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$MXN)	Precio Ponderado	1 USD=19.5MXN
Río Mayo	1,185	10,540,000	8,890	
Río Nazas	1,524	10,896,000	7,150	
Río Mayo	5,000	40,000,000	8,000	
Vista Hermosa	4,600	28,600,000	6,200	
Calzada Estrada 302	983	10,000,000	10,170	
Total	13,292	100,036,000	<b>7,500</b>	
Promedio \$/m <sup>2</sup>			<b>7,500</b>	

# Contexto

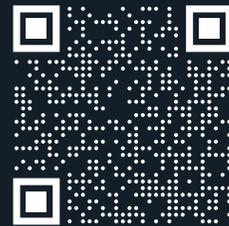
En 2017, trajimos oferta por \$130 Millones pesos por la firma City Market, el cual se instaló un año después enfrente de nuestro terreno.

Se tiene un uso comercial al frente de Rio Mayo, y de vivienda en lindero de Calz. Estrada, por lo que un desarrollo mixto de comercial y vivienda, (Lotes de 1,000 m<sup>2</sup>) por unidad habitacional, es la que arroja el mayor valor de la propiedad.

# Conclusiones

- La vocación, mayor y mejor uso del terreno es Comercio y Vivienda.
- Se recomienda un precio de salida a \$7,500 MXN/m<sup>2</sup>, equivalente a \$380 USD/m<sup>2</sup>, \$179 millones MXN por todo el terreno (23.800 m<sup>2</sup>), y ver cómo responde el mercado.
- Existe referencia de valor de un avalúo actual de GEA, en \$5,600/m<sup>2</sup>.
- El proceso requiere un precio de salida confirmado por el propietario del inmueble.

# GRACIAS



Para más información,  
consulte [www.jll.com.mx](http://www.jll.com.mx)