



**León**

# Terreno para Desarrollo e Inversión

Memorándum de Oferta





JLL México ha sido designado como representante exclusivo para llevar a cabo el proceso de venta de un magnífico terreno urbano con un área de 14,571 m<sup>2</sup> ubicado en el Boulevard Adolfo López Mateos 2725, Barrio de Guadalupe en León, Guanajuato.

Los factores que hacen de esta propiedad una excelente opción para un nuevo desarrollo son entre otros:

- El terreno tiene usos de suelo de “Corredor de Servicios de Intensidad Alta y Habitacional de Alta Densidad” con alturas libres. Por su entorno y en base a estos usos de suelo se considera que su mejor y mayor uso sería un desarrollo mixto de edificios de departamentos que se puede complementar con un componente comercial al frente de la propiedad.
- Zona de nivel socio-económico medio-alto, con elevado poder adquisitivo.
- Se encuentra sobre el Blvd. Adolfo López Mateos, la vialidad más importante de León, misma que cruza la ciudad desde la Carretera Federal 45 al Norte hasta entroncar con el Blvd. Aeropuerto al Sur.
- Sobre esta vialidad se encuentran algunos de los desarrollos más importantes de la ciudad incluyendo plazas comerciales, tiendas de autoservicio, centros de convenciones y de entretenimiento, oficinas, hoteles y algunos proyectos habitacionales.
- León tiene una de las economías mas pujantes del país y es considerada una de las 10 ciudades mas importantes de México.

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 el Boulevard Adolfo López Mateos 2725, Barrio de Guadalupe León, Guanajuato.

La propiedad tiene un frente de aproximadamente 55 metros sobre Blvd. Adolfo López Mateos, es contigua al fraccionamiento residencial Oasis, Natura Residencial, hoteles, restaurantes y comercios.

Se encuentra frente a la Estación Manzanares del Optibus, este sistema de transporte masivo urbano es utilizado en las vías primarias de León.

Cabe mencionar que el Blvd. Adolfo López Mateos se puede considerar como la vialidad primaria de más importancia en la ciudad, ya que cuenta con una extensión de más de 5.5 Km interconectando con Blvd. Aeropuerto pasando por el Aeropuerto del Bajío y posteriormente con la Carretera Federal 45 con dirección hacia la Ciudad de Silao.

León cuenta con todos los servicios urbanos como son agua potable, electricidad, telefonía, drenaje sanitario y alumbrado público, entre

## COORDENADAS

- Latitud: 21.109089
- Longitud: -101.644372

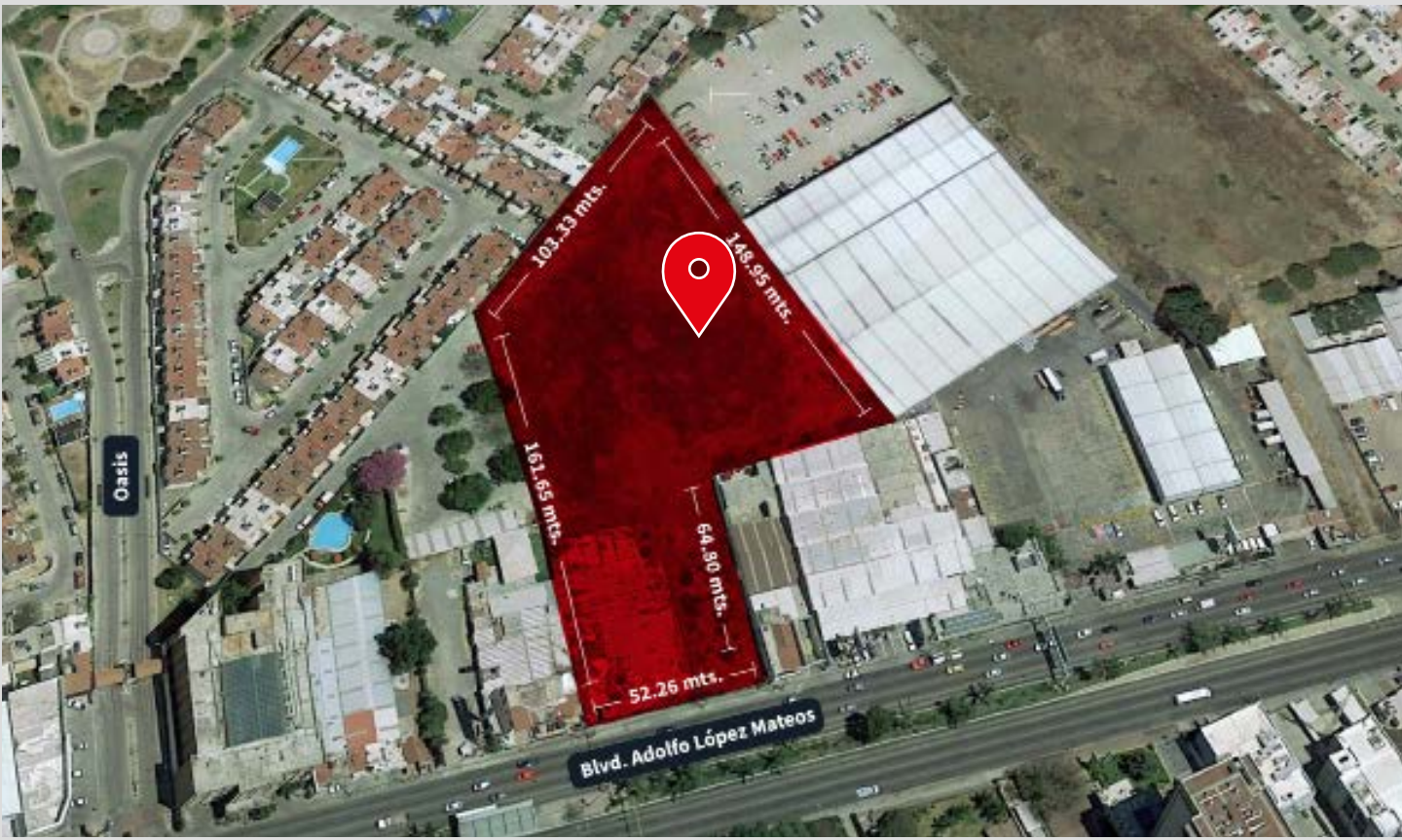


## USO DE SUELO

- Superficie: 14,571 m<sup>2</sup>
- Topografía: Plano
- Uso de Suelo: Corredor S3 (Servicios de Intensidad Alta) y H7 (Habitacional Alta Densidad)
- COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): 0.80 – 11,657 m<sup>2</sup>
- Altura: Libre

## MEDIDAS Y COLINDANCIAS

- Norte: 103.33 m
- Noreste: 148.95 m
- Noroeste: 61.65 m
- Sureste: 64.80 m
- Suroeste: 52.26 m sobre Blvd. López Mateos



Nota:

El Uso de Suelo que se menciona en este estudio es resultado de una visita que JLL realizó a Desarrollo Urbano, en donde se tramitó una Constancia de Factibilidad en la que se especifican los Usos permitidos y predominantes de la zona en donde se encuentra la propiedad.



Lagos de Moreno. JAL.

MEX 45D

León, Gto

PROPIEDAD

San Fco. del Rincón

MEX 43D

Guanajuato

MEX 110D

SILAO



# ENTORNO DE LA PROPIEDAD

La propiedad se ubica sobre Boulevard Adolfo López Mateos Oriente, la principal vía dentro de la zona “Barrio de Guadalupe”. tiene aproximadamente 5.5 Km de largo y conecta con el Boulevard Aeropuerto, el Malecón del Río de los Gómez.

Sobre el Boulevard se encuentran importantes desarrollos que hacen de este corredor uno de las mas importantes en la ciudad, los diferentes usos que se pueden observar son los



### Industrial

Coca-Cola, Grupo Modelo y Pirelli



### Tiendas de Autoservicio

Bodega Aurrera, Chedraui, Mega Comercial Mexicana, Costco, Sam’s Club, Home Depot, Office Depot, Agencias de coches y sucursales bancarias



### Plazas Comerciales

Plaza Piel, Plaza del Zapato, Centro Comercial Altacia, Outlet Mulza, Plaza Stadium, Plaza Antares



### Hoteles

Hotel San Francisco, Holiday Inn (x2), Courtyard Marriot, Real de Minas Hotel, Hotel Hotsson y Hotel Plaza Stadium



### Oficinas

Corporativo Profuturo, Corporativo Banamex, Avanti Centro de Negocios, Oficinas Poliforum León, Edificio Hidalgo, Edificio Boulevard Campestre 116



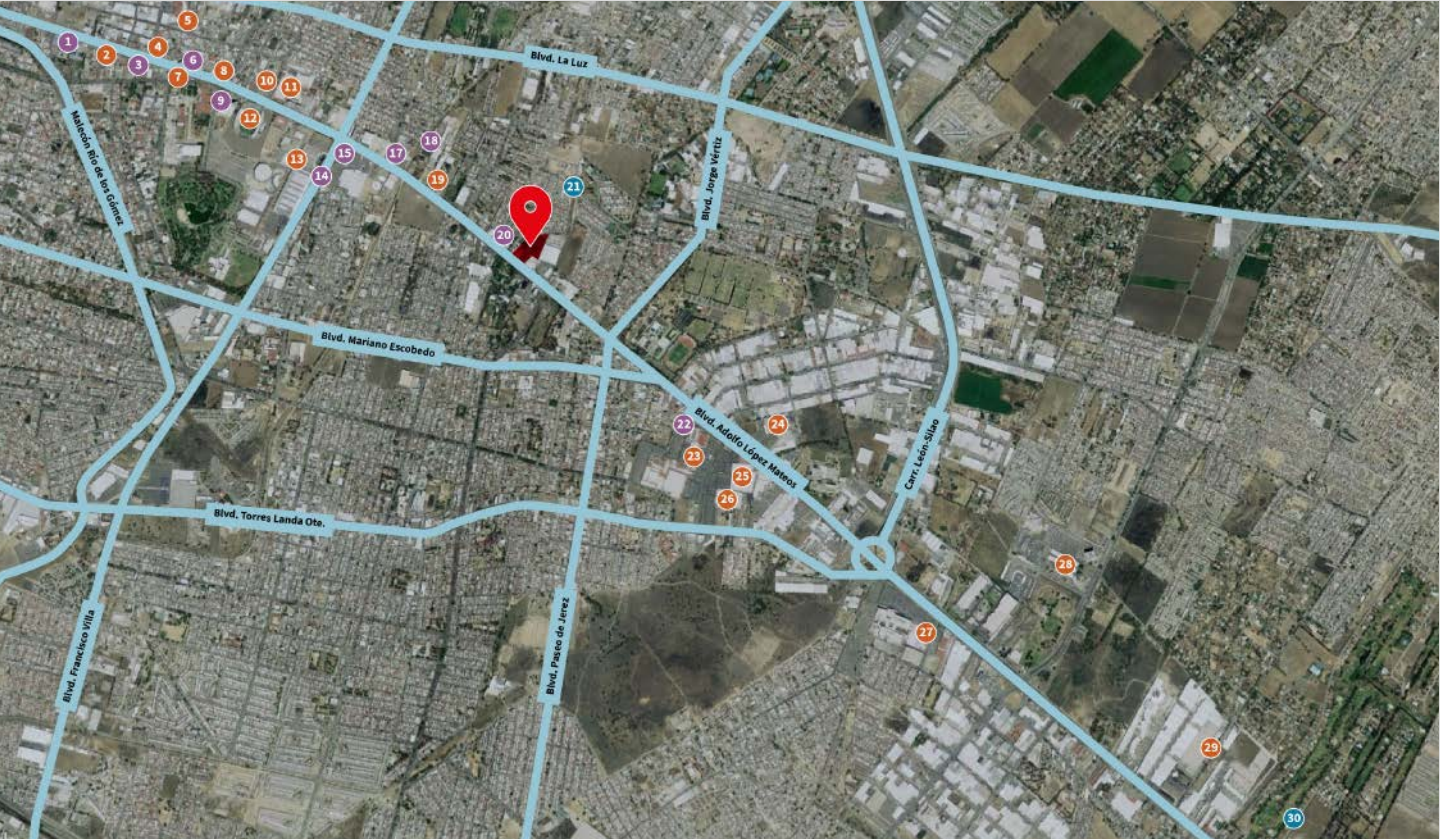
### Centro de Convenciones/ Entretenimiento

Estadio León, Poliforum León, Deportiva Enrique Fernández Martínez



### Habitacional

Residencial Oasis y Natura Residencial, ambos con desarrollos tanto horizontales como verticales.



#### Comercios

2. Ford León Automotriz
4. Plaza del Zapato
5. Central Camionera de León
7. Corporativo Banamex
8. Profuturo
10. Office Depot

#### 11. Coca-Cola FEMSA

13. Poliforum León
16. Centro Comercial Gran Plaza
19. Bodega Aurrera
23. Centro Comercial Centro Max
24. Sam's Club
25. Mega Soriana

#### 26. Costco

27. Centro Comercial Altacia
28. Central de Transferencia Delta
29. Outlet Mulza

#### Vivienda

21. Oasis Residencial
30. Club de Golf La Hacienda

#### Hoteles

1. Hotsson
3. Holiday Inn
6. Hampton Inn
9. Plaza Stadium
14. Courtyard León
15. Real de Minas

#### 17. Holiday Inn

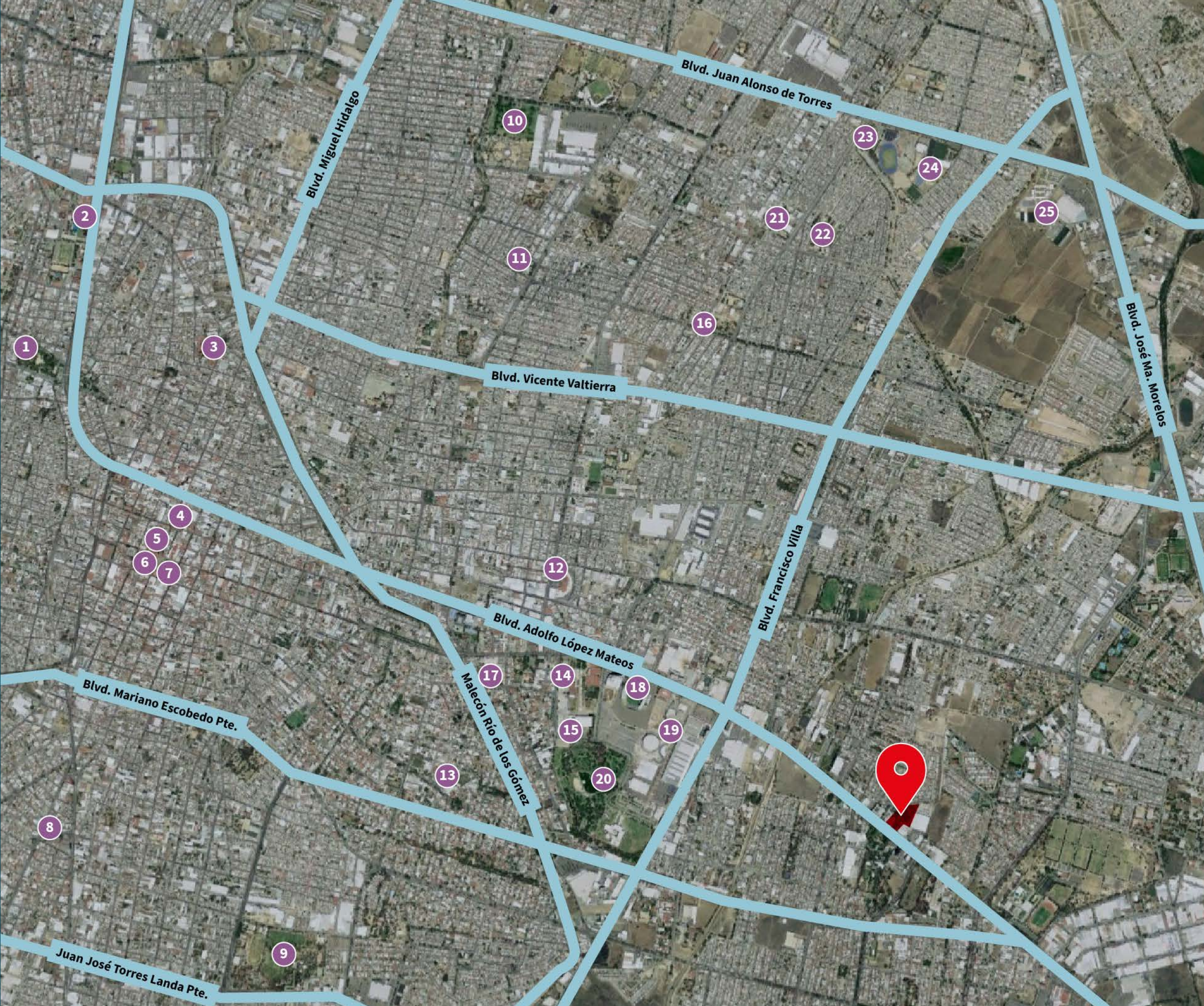
18. Radisson Poliforum
20. San Francisco
22. Wyndham Garden León

En la zona encontramos un nivel socioeconómico medio-alto, con un poder adquisitivo importante, el corredor de Boulevard Adolfo López Mateos es principalmente comercial y de



# EQUIPAMIENTO

- 1. Parque Miguel Hidalgo
- 2. IMSS UMAE T1
- 3. Hospital General Regional de León
- 4. Catedral de León
- 5. Centro Histórico
- 6. Presidencia Municipal
- 7. Plaza Principal
- 8. Clínica IMSS Hospital de la Zona
- 9. Parque del Árbol
- 10. Jardines del Tiempo
- 11. Clínica IMSS T47
- 12. Terminal de Autobuses de León
- 13. Hospital Pablo de Anda
- 14. Forum Cultural Guanajuato
- 15. Teatro del Bicentenario
- 16. Parque San Samuel
- 17. Estadio La Martinica
- 18. Estadio León
- 19. Poliforum León
- 20. Parque Ecológico Explora
- 21. Plaza de la Ciudadanía
- 22. IMSS Unidad Médica 55







SEE A BRIGHTER WAY

**Alejandro Del Valle**

**+52 55 1406 8024**

**[alejandro.delvalle@jll.com](mailto:alejandro.delvalle@jll.com)**

**Esteban Romero**

**+52 55 8009 8356**

**[esteban.romero@jll.com](mailto:esteban.romero@jll.com)**

**[www.jll.com.mx](http://www.jll.com.mx) | [@jllmexico](https://twitter.com/jllmexico)**

Jones Lang LaSalle IP, Inc. Todos los derechos reservados. La información contenida en este documento es propiedad de JLL y debe ser usada solamente para propósitos de evaluación de este proyecto. Toda la documentación e información relacionada con la propiedad debe mantenerse confidencial. La reproducción de cualquier parte de este documento está autorizada solo en la medida necesaria para su evaluación. No debe ser mostrado a terceros sin previa autorización de JLL. Toda la información contenida en este documento proviene de fuentes consideradas confiables; sin embargo, no se hace ninguna garantía en cuanto a la exactitud de las mismas.