

## Ficha Técnica

**Mercado meta:** Empresarios y emprendedores, médicos, restauranteros y profesionales en el sector comercial!

**Ubicación:** Avenida Reforma #3934 / Privada Anáhuac, Colonia México, 88280

**Ubicación digital:** <https://www.google.com/maps/@27.4620818,-99.5123015,3a,37.5y,359.17h,88.93t/data=!3m6!1e1!3m4!1s490tMkt2xFU8vaGp-bAqGw!2e0!7i16384!8i8192?coh=205409&entry=ttu>

**Descripción actual:** Edificio en Construcción de clínica de hospital dos niveles

**Clasificación de la zona:** Comercial de primer orden

**Clasificación de la construcción:** Moderna de mediana calidad.

**Edad aproximada:** 7 años

**Vida útil remanente:** 73 años

**Planta baja:** recepción, pasillo, 6 subdivisiones (áreas privadas) para oficinas / consultorios, área de servicios sanitarios (hombres y mujeres), área abierta en construcción, área de ambulancias y estacionamiento, cisterna de concreto con equipo hidroneumático.

**Planta alta:** Cubo de escalera y área abierta en construcción (en área de consultorios), área abierta en construcción.

- **Superficie del Terreno:** 2,283.74 m<sup>2</sup>
- **Superficie de Construcción:** 3,118 m<sup>2</sup>
  - **Área de Pórtico / Cochera / Ambulancias:** 59.26 m<sup>2</sup>
  - **Área de Consultorios:** 335.62 m<sup>2</sup>
  - **Área de construcción en obra:** 2,007.06 m<sup>2</sup>
  - **Área de pisos y pavimentos ext:** 716.38 m<sup>2</sup>
  - **Bardas de 1 m de altura:** 65.15 m lineales
  - **Luminarias exteriores (estacionamiento):** 9
- **Estacionamiento:** Privado (16 autos + área de paso + área de estacionamiento en calle privada)

**Cimentación:** Zapata corrida de concreto reforzado en muros cargadores ligadas a zapata aisladas de concreto reforzado en columnas perimetrales, zapatas aisladas de concreto reforzado.

**Estructura:** A base de muros de carga, dalas, castillos y columnas de concreto armado.

**Muros:** De block de concreto de 15 x 20 x 40 cms. A una altura de 3.50 mts en cada piso.

**Entrepiso:** De concreto armado (placa solida)

**Techos:** De estructura de acero (recubierto con losetas de concreto prefabricado, con excelente terminación en el exterior.

**Azoteas:** Impermeabilizadas con emulsiones asfálticas y pintura blanca

**Bardas:** Bardas de block altura de 1.00 mts por los lados laterales

**Aplanados exteriores:** A base de yeso directo en área de consultorios, terminados con pintura vinílica a dos manos

**Aplanados interiores:** Mezcla afinada, terminada con pintura vinílica

**Lambrines:** En baños, loseta cerámica antiderrapante en piso, vitromuro cerámico de piso a techo.

**Pisos:** A base de mosaico cerámico en toda la construcción terminada (área de consultorios), pavimento asfáltico en área de estacionamiento y concreto rugoso en banquetas.

**Zoclos:** Mismo material que el piso

**Pintura:** Vinílica en muros, esmalte herrería

**Escalera:** Una de concreto armado recubierta con mosaico cerámico

**Carpintería:** Puertas interiores y exteriores de madera de cedro tipo tablero en servicio sanitario

**Instalaciones hidráulicas y sanitarias:** Tubería de PVC en instalaciones sanitarias, tubería de cobre en instalaciones hidráulicas, cisterna de concreto y equipo hidroneumático

**Instalaciones especiales:** Herrería y rejas de protección decorativas de acuerdo a arquitectura de la edificación.

**Instalaciones eléctricas:** Desde la acometida a tablero principal, a tablero particular, a salidas de iluminación y de fuerza, incluye centros de carga e interruptores, cajas de conexión, canalización, cableado (alimentación), apagadores, contactos e iluminación

**Aire central:** N/A

**Herrería:** Ventanas de aluminio de diferentes tamaños de acuerdo a plano arquitectónico previamente elaborado

**Cerrajería:** De buena calidad

**Vidriería:** Transparente de 4 mm de espesor / vidrio claro

**Fachada:** Modernista de acuerdo a plano arquitectónico, a base volúmenes salientes y líneas rectas con un pórtico muy modernista y actualizado

65.15 ml de barda de block de concreto en laterales y al fondo 1 metro de altura

9 luminarias en exteriores

Cisterna de concreto con equipo hidroneumático

716.36 m<sup>2</sup> de pisos y pavimentos exteriores

**Área de oportunidad:** Ideal para la creación de un centro comercial y/o de negocios (centro de oficinas), clínicas médicas, oficinas para agencias aduanales, empresas de transporte y logística, entre otros. Áreas acabadas / para modificar y otras que se pueden terminar al gusto, ofreciendo flexibilidad para adaptar el espacio o las necesidades específicas de su rubro comercial.

**Características Destacadas:**

- Ubicación privilegiada de Nuevo Laredo al lado de cadenas y centros comerciales.
- Suficiente espacio para estacionamiento - áreas privada y circunvecinas.
- Gran potencial de desarrollo y crecimiento para diversos usos comerciales.



### **Distancias:**

**Plaza Reforma Express:** 25 mts

**HEB:** 100 mts

**Honda:** 130 mts

**Office Depot:** 200 mts

**Dominos Pizza:** 280 mts

**Oxxo:** 300 mts

**KFC:** 300 mts

**Soriana:** 550 mts

**Best Western Hotel:** 650 mts

**CitiClub:** 800 mts

**Aeropuerto:** 9.7 km

**Puente Internacional #2:** 5.6 km

**Bien inmueble se encuentra ubicado en el corazón de Nuevo Laredo, muy cerca de muchas áreas comerciales, bancos, etc.**

Analisis / Opinion de Valor Comercial

Bien inmueble comercial		Ubicado en Reforma y Priv. Anahuac		
Area Terreno		2284	\$ 5,952.00	\$ 13,594,368.00
Consultorios		335.62	\$ 9,150.00	\$ 3,070,923.00
Construccion obra neg		2007	\$ 4,000.00	\$ 8,028,000.00
Portico y ambulancia		59	\$ 4,000.00	\$ 236,000.00
pisos y pavimentos		716	\$ 4,000.00	\$ 2,864,000.00
Adicionales/Obra Complemen:	\$	3.118	ES Spanish (Mexico)	\$ 222,000.00
			arias	
<b>Total</b>				<b>\$ 28,015,291.00</b>

El analisis se obtuvo de acuerdo a los precios de mercado los bienes inmuebles que se encuentran ubicados en el area, los precios de venta y lo que se requiere para construir una bodega con los mismos materiales y condiciones