



31 Has. en Venta para
Desarrollo Industrial

JLL Corporate Industrial Solutions

Marzo, 2020

Introducción



JLL tiene el gusto de ofrecer en venta un terreno con uso de suelo industrial de 31 Has. de superficie, plano y con forma regular, ubicado a 900m de la salida de Zumpango del Circuito Exterior Mexiquense . La propiedad se ubica a unos metros de los centros de distribución de Chedraui, de Herdez y del nuevo cedis de IKEA. La vialidad que le da frente tiene la sección apropiada para tránsito de vehículos pesados, en un tramo con carril de desaceleración.

Las condiciones del mercado para desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana son **inmejorables en este momento:**

- La desocupación del inventario en la zona metropolitana de la CDMX es de 4.12%, apenas 350,000 m2.
- La construcción industrial durante 2019 fue casi nula, para 2020 tenemos detectados solo 200,000 m2.
- La absorción promedio sostenida los últimos 5 años es de 720,000 m2 anuales. En 2019 se absorbieron 671,500 m2.
- El precio de lista de arrendamiento en naves de distribución cerró en 2019 en US \$ 5.80 por m2.
- **No hay suficiente espacio disponible sumando construcción en proceso, para albergar la absorción promedio de un año.**

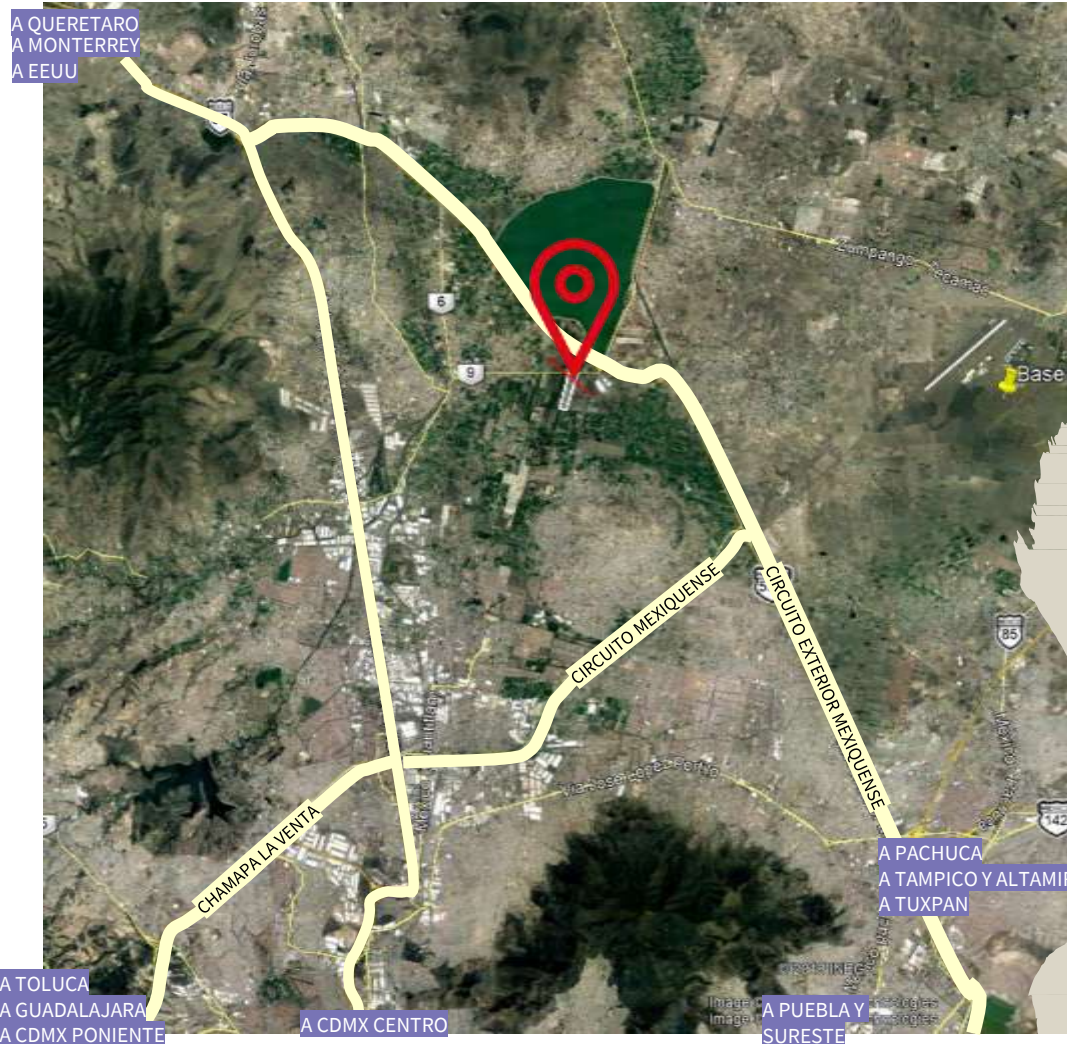
Gerardo Ramírez Barba, SIOR
Director Regional

Alberto León Santacruz, SIOR, CCIM
Director Nacional

¿Cuál es tu
Ambición?

The image shows a close-up of a white computer keyboard. The text '¿Cuál es tu Ambición?' is overlaid on the keys. '¿Cuál es tu' is in a bold, black, sans-serif font, and 'Ambición?' is in a red, cursive script font.

Atributos principales



Atributos principales

- Terreno con superficie total: 312,220.89 m² *
- 900m del Entronque Zumpango –Circuito Mexiquense
- Ubicación adecuada para Centro Distribución
- Excelente conectividad Carreteras Principales
- Uso de suelo Industria Mediana No Contaminante
- Terreno sensiblemente plano, 290m de frente
- Forma Regular
- Propiedad privada
- Propio para aproximadamente 156,000m² de área rentable
- Barda perimetral y cerca de alambre/concertina
- Línea de mediana tensión al frente y al fondo
- Factibilidad de Gas Natural
- Algunos servicios e infraestructura en proceso
- Rancho San Juan, Av. Zumpango No. 161 Bo. San Juan, Teoloyucan, Estado de México

*Sujeto a crecer ligeramente.

Accesos al 1 del predio



Uso de Suelo



Industria
Mediana No
Contaminante

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN

"2019. Año del Centésimo Aniversario Luctuoso de Emiliano Zapata Salazar. El Caudillo del Sur"



NUMERO DE OFICIO: 14032019/DDU/TEO/0008/2019

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE SUELO

NOTA: EL PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE DOS USOS DE SUELO, SE ANEXA NORMATIVA RESPECTO A LOS MISMOS:

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE:	TEOLOYUCAN	TEOLOYUCAN
ZONA:	Industria Mediana No Contaminante	DENSIDAD HABITACIONAL 200
CLAVE:	I-M-N	H-200-A
NUMERO MÁXIMA DE VIVIENDAS:		UNA
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:		70% la superficie del predio
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:	1 veces la superficie del predio	1.4 veces la superficie del predio
SUPERFICIE MÍNIMA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN:	50% del predio	30% del predio
ALTURA MÁXIMA:	OCHO METROS O DOS NIVELES A PARTIR DEL NIVEL DE DESPLANTE	DOS NIVELES O SEIS METROS A PARTIR DEL NIVEL DE DESPLANTE
LOTE MÍNIMO:	2,500.00M2.	200.00M2.
FRENTE MÍNIMO:	40.00 MTS.	8.00 MTS.
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:	UN CAJÓN POR CADA 100.00M2. DE CONSTRUCCIÓN	UNO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN Y RESTRICCIONES



Características



Ducto profundo Gas Pemex (se puede usar superficie para estacionamiento o jardín)

900m a Entronque/Caseta



Esquemático de desarrollo. Permite desplante en 50% del predio construcción de aproximadamente 156,000m² de Naves.

Fotografias



Fotografía aérea (medidas aproximadas)





Gracias...

Gerardo Ramírez, SIOR
Director Regional
gerardo.ramirez@am.jll.com
+52 55 5980 8063

Alberto León S., SIOR, CCIM
Director Nacional
Alberto.león@am.jll.com
+52 55 5980 2172

David Mader, MBA
Asociado
david.mader@am.jll.com
+52 55 5980 5965