



by



# VENTA TERRENO JESÚS DEL MONTE

**\$35'000,000.00 M.N.**

(Treinta y cinco millones de pesos Moneda Nacional)



by



# UBICACIÓN



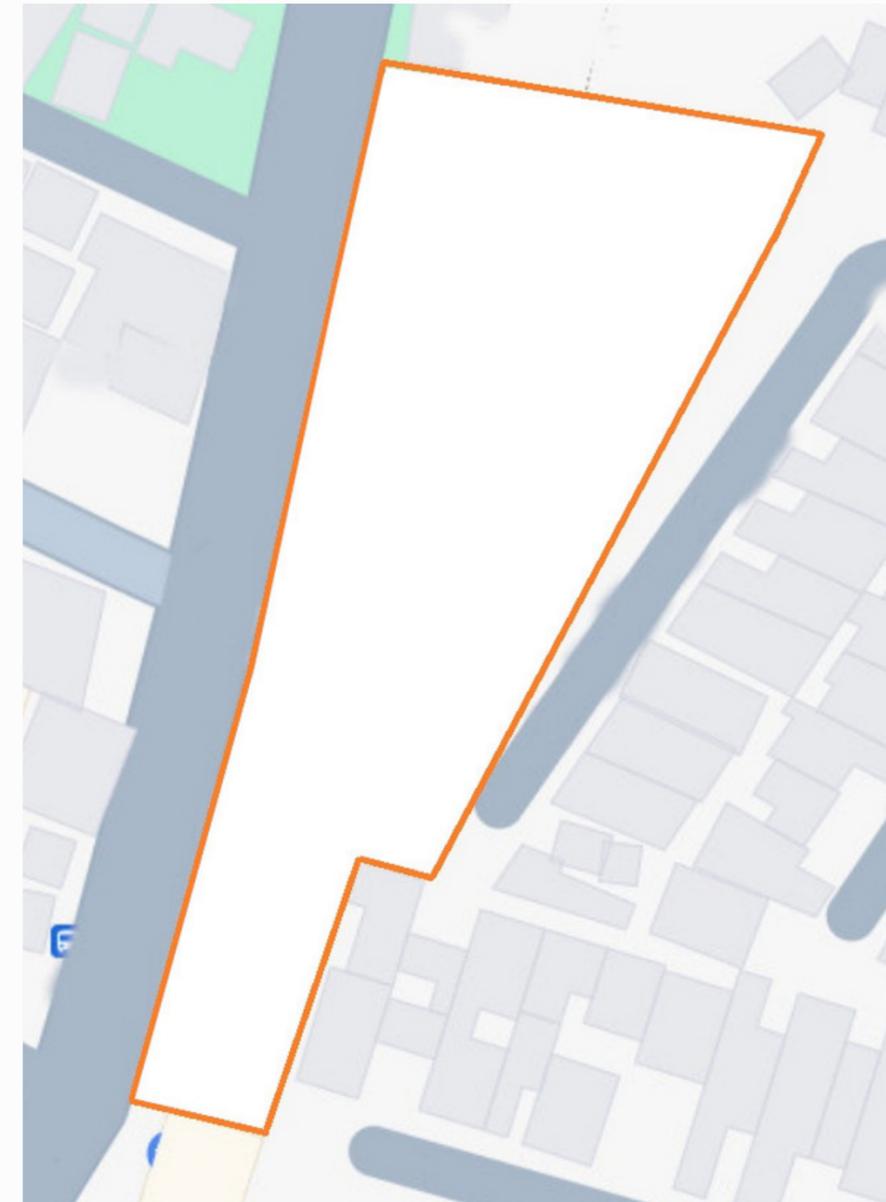
 **Ubicado:** Colonia Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, C.P. 52764, Estado de México

# GENERALES

- Metraje Terreno 2,553m<sup>2</sup>
- Forma: Trapezoide
- Frente: 98.20 mts (aprox)
- Fondo: 16.38 mts (aprox)

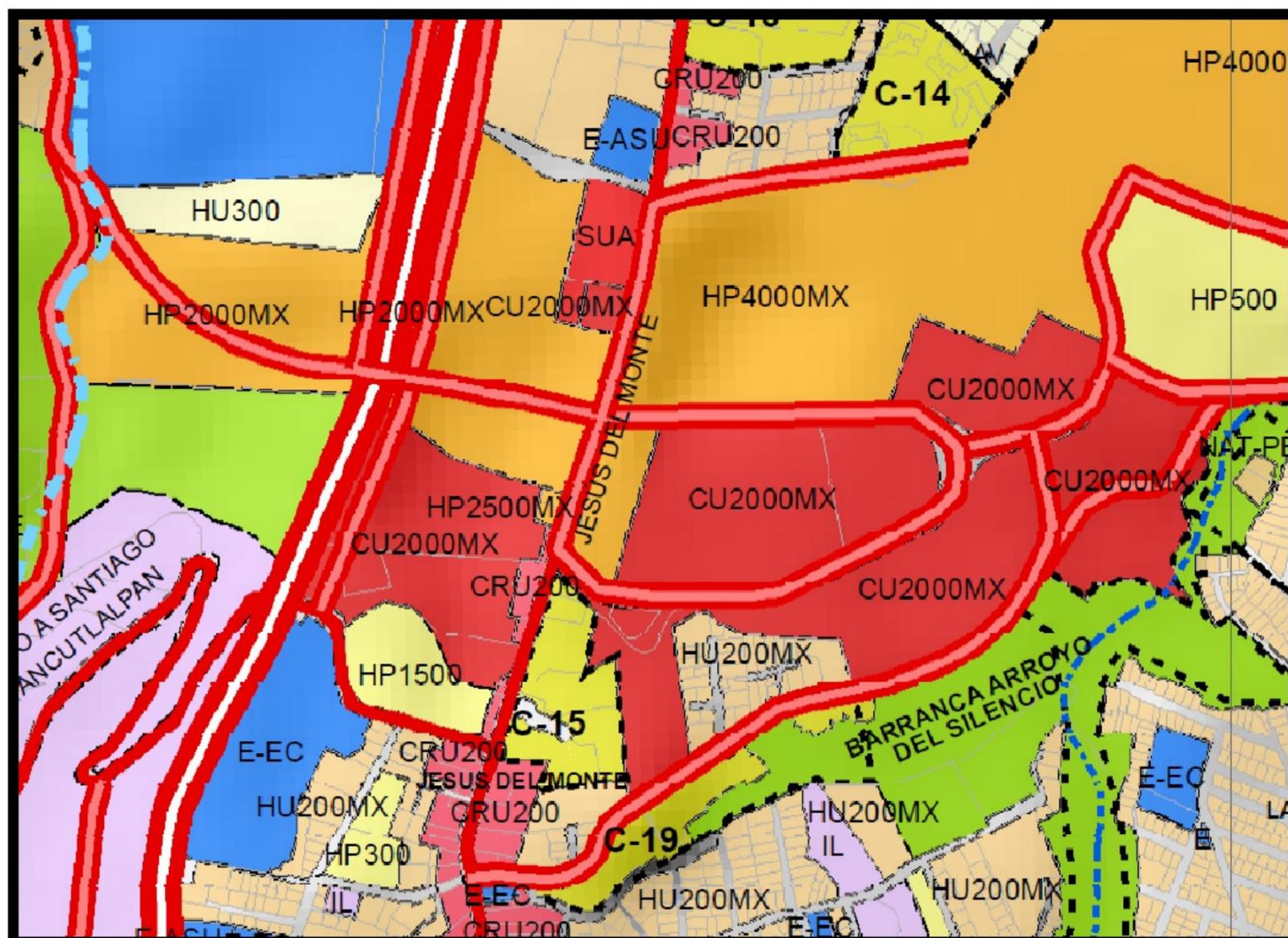
## USO DE SUELO: HC/25%

- Habitacional y Comercial
- Servicios de media densidad
- 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>
- 75% de coeficiente de ocupación
- 25% de área libre



# POTENCIAL

Se pueden construir 90 departamentos de 120m<sup>2</sup> cada uno



Uso Permitido	CS	Uso Prohibido	HP 4000 MX	CU2000MX
Densidad (viv/ha) <sup>(1)</sup>			300	100
Frente mínimo (m)			25	20
Superficie mínima del lote (m <sup>2</sup> )			4000	2000
Área libre mínima (%)			40%	40%
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)			0.60	0.60
Altura máxima de la construcción (En Niveles) <sup>(2)</sup>			72	20
Coefficiente máximo de Utilización del Suelo (CUS)			43.20	12.00
Restricción mínima de construcción al frente (m)			0.00	5.00
Restricción mínima de construcción al fondo (m)			2.50	5.00
Restricción Lateral (m) <sup>(3)</sup>			0.00	5.00



by



# TABLA DE USO DE SUELO

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	NORMA DE ESTACIONAMIENTOS		DICTAMEN ÚNICO DE FACTIBILIDAD (DUF)		
		BASE DE LA DEMANDA	CAJONES	NORMA APLICABLE		
1.3 Habitacional Plurifamiliar	2 o más viviendas en condominio horizontal y/o vertical	Hasta 90 m <sup>2</sup> de construcción	1 por vivienda	A partir de 60 viviendas y/o 3,000 m <sup>2</sup> de construcción.	HP 4000 MX	CU2000MX
		De 90.01 a 240 m <sup>2</sup> de construcción	2 por vivienda		HP 4000 MX	CU2000MX
		De 240.01 a 360 m <sup>2</sup> de construcción	3 por vivienda		HP 4000 MX	CU2000MX
		De 360.01 m <sup>2</sup> de construcción en adelante	4 por vivienda		HP 4000 MX	CU2000MX
2.1.2 Comercio de Barrio de productos básicos, de uso personal y doméstico	Minisúper, tienda de conveniencia, miscelánea, <b>tienda de abarrotes</b> , servirar o abarrotes con autoservicio, tienda naturista, materias primas para cocina, artículos para fiestas, perfumería, óptica, <b>farmacia</b> , <b>botica</b> y droguería; <b>calzado y accesorios</b> , bonetería, <b>mercería</b> , <b>tienda de telas y ropa</b> ; paquetería; joyería; tienda de <b>equipos o aparatos eléctricos y/o electrónicos</b> , discos, instrumentos musicales, <b>regalos</b> , decoración, artesanías, <b>deportes</b> y juguetes, <b>librería y papelería</b> , <b>revistería</b> y fotocopiado, <b>tlapalería</b> ; <b>florería y plantas</b> ; venta de ataúdes; expendio de pan.	De 60.01 a 300 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>	Más de 300 m <sup>2</sup> de construcción	HP 4000 MX	CU2000MX
	Artículos de entretenimiento eróticos para adultos.	De 60.01 a 300 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>			CU2000MX
	Venta de mascotas y accesorios. Pension de animales o	De 60.01 a 300 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>			
2.1.3 Comercio al por menor de especialidades	<b>Herbáceos medicinales.</b>	De 60.01 a 300 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>	Mas de 300 m <sup>2</sup> de construcción		
	Agua purificada, refrescos, cigarros y puros.	De 60.01 a 300 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>			
	Ultramarinos y Vinatería. Expendio de cerveza cerrada.	De 60.01 a 300 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>		HP 4000 MX	
	Venta de electrodomésticos, línea blanca, computadoras y equipos, y muebles de oficina. Mueblería.	De 60.01 a 300 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>		HP 4000 MX	CU2000MX
	Tienda de especialidades para profesionales; ingeniería y dibujo, fotografía, para médicos, computadoras, para veterinarios, para laboratorios.	De 60.01 a 300 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>		HP 4000 MX	CU2000MX
	Establecimiento para compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industriales y de servicios. Llantera, Refaccionaria. Implementos agrícolas.	Más de 1,001 m <sup>2</sup> de construcción	1 por cada 20 m <sup>2</sup>	Más de 600 m <sup>2</sup> de construcción		CU2000MX
2.1.5 Comercio al por menor en establecimientos múltiples	Mercado público, tianguis y bazar.	Cualquier superficie de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>	Cualquier superficie de construcción		
	Tienda de autoservicio, <b>supermercado</b> , centro comercial, y tienda departamental. Bodegas, Video Centros y Club de Compradores.	Cualquier superficie	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>	Más de 300 m <sup>2</sup> de construcción	HP 4000 MX	CU2000MX



by



3.1.1 Servicios básicos en oficinas y despachos	Consultorio médico en general y odontológico. Consultorio de especialidades.	De 121 a 500 m <sup>2</sup> de construcción	2 por cada consultorio	HP 4000 MX	CU2000MX	
	Agencia de bienes raíces, servicios de filmación de espectáculos y deportes; renta de equipo de grabación, renta de mobiliario en general; renta de vehículos.	Cualquier superficie de construcción	1 por cada 40 m <sup>2</sup>	HP 4000 MX	CU2000MX	
	Oficina para servicios profesionales de consultoría, de negocios y de diseño, notarial, jurídico, aduanal, financiero, contabilidad y auditoría, seguros, afianzadora, oficinas de constructoras y desarrolladoras. Correduría, valuadores. Oficinas temporales de venta y exhibición. Despachos. Agencia de viajes, comerciales, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranza, colocación y administración de personal, bodas y eventos. Alquiler de loza, cristalería, mesas, sillas, lonas y accesorios para eventos.	Cualquier superficie de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>	HP 4000 MX	CU2000MX	
	Veterinaria. Salón de corte y estética para perros, sin -----	Cualquier superficie de -----	1 por cada 60 m <sup>2</sup>	HP 4000 MX	CU2000MX	
	Agencia de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles.	Cualquier superficie de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>			
	Edición y desarrollo de software.	Cualquier superficie de -----	1 por cada 60 m <sup>2</sup>	HP 4000 MX		
	Oficina de instituciones de asistencia y asociación civiles o no gubernamental. (ONGs). Colegio de profesionistas. Oficinas de agrupaciones sociales. Cámaras.	Cualquier superficie de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>	HP 4000 MX	CU2000MX	
3.1.2 Servicios especializados de salud	Hospital general, de urgencias y especialidades, maternidad, centro médicos y de salud. Sanatorio. Centro médico.	Más de 501 m <sup>2</sup> de construcción	3 por cada consultorio		CU2000MX	
	Clínica general, de urgencias y especialidades, clínica de corta estancia (sin hospitalización), centro de rehabilitación física y mental. Banco de sangre o de órganos, centro de socorro y central de ambulancias.	Más de 501 m <sup>2</sup> de construcción	3 por cada consultorio	Cualquier superficie construcción	HP 4000 MX	CU2000MX
	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis dentales, clínicos, ópticos. Dispensarios.	Más de 501 m <sup>2</sup> de construcción	3 por cada consultorio	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción	HP 4000 MX	CU2000MX
3.1.4 Servicios de asistencia	Centro antirrábico, clínica y hospital veterinario.	Más de 501 m <sup>2</sup> de construcción	3 por cada -----			
	Asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfanato, casa de cuna.	Cualquier superficie de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>	Mas de 1,000 m <sup>2</sup> de construcción		
	Centro de integración familiar y juvenil.	Cualquier superficie de -----	1 por cada 60 m <sup>2</sup>			
3.1.5 Servicios de educación preescolar y cuidado de menores	Centro de atención de adicciones.	Cualquier superficie de -----	1 por cada 60 m <sup>2</sup>			
	Guardería, jardín de niños. Escuela para niños con capacidades diferentes y centro de desarrollo infantil. Estancia infantil.	Cualquier superficie de construcción	1 por aula	Cualquier superficie	HP 4000 MX	CU2000MX
3.1.6 Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.	Capacitación técnica y de oficios: academia de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes. Gimnasio, yoga, aeróbicos, artes marciales, box, natación, pesas.	Cualquier superficie de construcción	1 por cada 60 m <sup>2</sup>	Mas de 250 m <sup>2</sup> de construcción	HP 4000 MX	CU2000MX
	Biblioteca, hemeroteca, galería de arte, sala de exposición permanentes, temporales y al aire libre. Pinacoteca, filmoteca, videoteca, cineteca, fonoteca, casa de cultura, centro cultural, centro comunitario y ludoteca. Archivo.	Cualquier superficie de construcción	1 por cada 40 m <sup>2</sup>	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción	HP 4000 MX	CU2000MX
3.1.7 Servicios de Capacitación, educación e investigación	Escuela primaria.	Cualquier superficie de -----	1 por aula	A partir de 7 aulas		
	Secundaria y secundaria técnica, preparatoria, bachillerato, vocacional, normal, instituto tecnológico, instituto politécnico, normal de maestros, universidad y centros de estudios de postgrado; centro de investigación científica, tecnológica y humanística. Centros de capacitación. Academias. Academias Profesionales. CCH, CONALEP, Colegio de Bachilleres.	Cualquier superficie de construcción	2 por aula, taller o laboratorio	Cualquier superficie de construcción		
	Laboratorio para análisis de materiales y mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos y materiales en general.	Más de 501 m <sup>2</sup> de construcción	3 por cada consultorio	Mas de 1,000 m <sup>2</sup> de construcción		



## VIALIDADES

- Av. Jesús del Monte
- Autopista Chamapa - La Venta
- Carretera México Toluca

## SERVICIOS

- Tiendas departamentales
- Comercios
- Gasolineria
- Parques
- Farmacias
- Colegios
- Entre otros



by



**NEXT HOME**

**Oficina: 55 2163 1700**

**Móvil: 55 5106 6658**

**[ventas@nexthome.com.mx](mailto:ventas@nexthome.com.mx)**

Av. Noche de Paz No. 49, Local 6 - A, Colonia Granjas Navidad, Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05219, Ciudad de México

[www.nexthome.com.mx](http://www.nexthome.com.mx)