



ESTATE  
CORREDORES INMOBILIARIOS

Terreno : Juan Racine No.  
109, Polanco, Miguel Hidalgo  
– 336.17 m<sup>2</sup>

Septiembre 2024



ACQUAZZ  
E  
NO

100

100

© 2023 Google

100

Sedena

Bellinghausen Mundet  
Alemana

CLUB MUNDET

Modulo De Atencion  
Al Publico Del Servicio...

EJERCITO NACIONAL



JUAN RACINE

Oftalmol  
Clinica de  
Oftalmolog

Casa San Á  
Compra de Oro  
en la CDMX

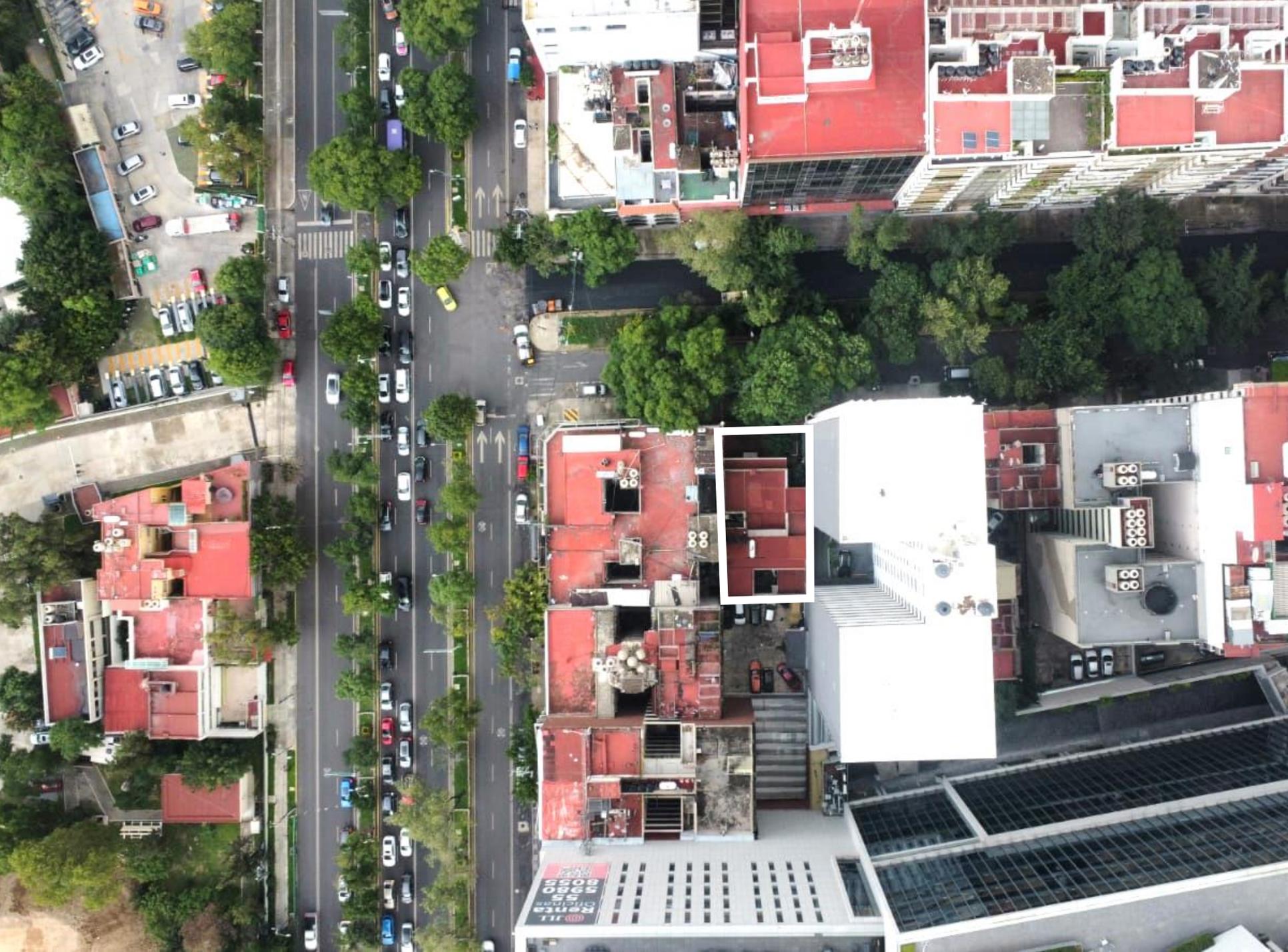
Oxxo  
1 Mes de  
música gratis

NielsenIQ

Hotel del Ejército  
y Fuerza Aérea  
4.5 ★ (2846)  
Hotel de 3 estrellas

Cajero Banjercito

HOTEL  
BICENTENARIO DE...





# SEDUVI

Terreno 336 m<sup>2</sup> / Max Cons 1,412 m<sup>2</sup>  
Uso de Suelo H/ 6 / 30 % / Vivienda mínima 150 m<sup>2</sup>

## Información General

**Cuenta Catastral** 033\_236\_02

### Dirección

**Calle y Número:** JUAN RACINE 109  
**Colonia:** POLANCO I SECCION  
**Código Postal:** 11510  
**Superficie del Predio:** 336 m<sup>2</sup>

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

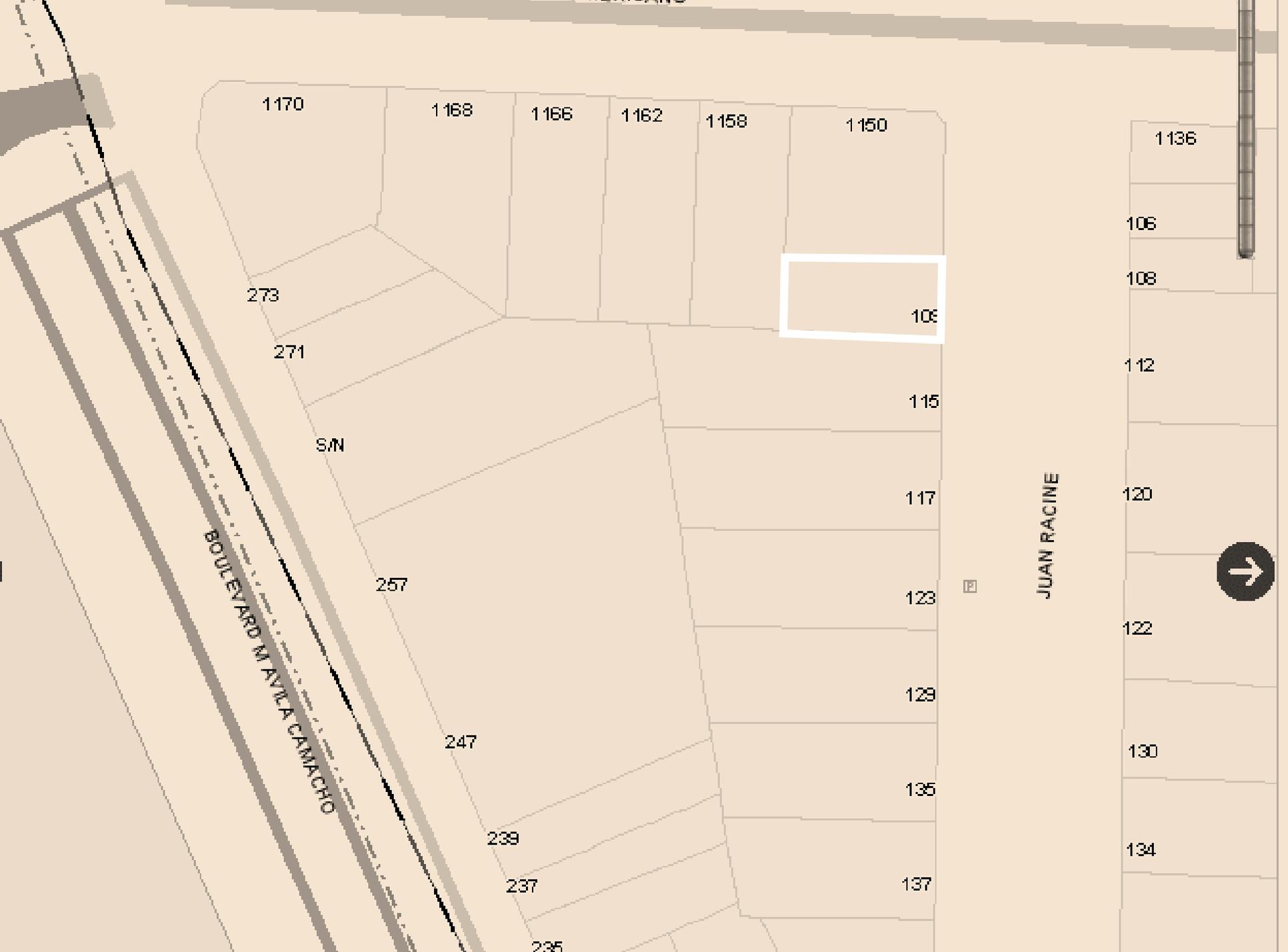
## Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

## Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	6	-*-	30	150		1412	0



1170

1168

1166

1162

1158

1150

1136

273

271

S/N

257

247

239

237

235

109

115

117

123

128

135

137

106

108

112

120

122

130

134

BOULEVARD M AVILA CAMACHO

JUAN RACINE



AV. EJÉRCITO NACIONAL

HM 10/30/150



HM 12/30/150

H 6/30/150

JUAN RACINE

H 6/30/150

HM 10/30/150

BLAS PASCAL

H 6/30/150

JOSÉ LUIS LAGRANGE

HM 14/30/150

JAIME BALMES

HC 6/30/150

HC 6/30/150

HC 6/30/150

EA

EA

AV. HOMERO

HC 6/30/150

POLANCO I SECCIÓN

EA

HC 10/30/150

HC 10/30/150

HM 12/30/150

H 10/30/150

H 10/30/150

EA

H

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 87

**Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda**

El número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles permitidos, del área libre, así como de la superficie mínima de vivienda que se determina en cada zonificación en el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo. En ningún caso, la vivienda podrá tener una superficie menor a 150 m<sup>2</sup> sin contar andenes, o 200 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup>, según las zonas especificadas en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación".

Para calcular el número de viviendas posibles en cada caso, debe usarse la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} & (\text{Superficie del predio}) \times (\% \text{ de Área Libre}) = \text{COS} \\ & (\text{COS}) \times (\text{Número de Niveles}) = \text{CUS} \\ & (\text{CUS}) / (\text{Área Mínima por Vivienda}) = \text{Número de Viviendas posibles} \end{aligned}$$

Cuando en el cálculo del número de viviendas posibles resulte una fracción decimal, el número de viviendas que pueden realizarse deberá ajustarse al número entero inmediato inferior, si el dígito es menor o igual que 0.59, o bien, podrá incrementarse a la unidad siguiente, si el dígito es igual o mayor que 0.60.

En todos los casos, deberá aplicarse lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Las viviendas tendrán como superficie mínima, una superficie igual o mayor a 150.00 m<sup>2</sup>, sin contar andenes. Se exceptúa de lo anterior, la zona comprendida entre Av. Presidente Masaryk, Calz. Gral. Mariano Escobedo, Av. Campos Eliseos, Av. Rubén Darío y Arquímedes, en donde la superficie mínima por vivienda será de 200.00 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup>. En ningún caso, se contabilizarán en dicha superficie, las áreas destinadas a pasillos, corredores, escaleras y cualquier otro diviso no habitable como superficie de vivienda. Tampoco se considerará para estos efectos la superficie de balcones, bodegas, estacionamientos, "roof garden", salones de juegos o usos múltiples, patios y cualquier otra área destinada a satisfacer servicios para los condóminos, ya sean copropiedad o área privativa.

**Norma de Ordenación Particular para Zonificación Habitacional**

Quedan prohibidos todos los usos del suelo distintos al habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar en la zonificación Habitacional "H", en cualquier superficie, excepto en: a) Los inmuebles que legalmente hayan acreditado algún Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y que a la fecha, continen vigentes, b) Los usos del suelo permitidos en inmuebles catalogados, que se indican en la Norma de Ordenación Particular, correspondiente.

**Norma de Ordenación Particular para Usos del Suelo Permitidos en Inmuebles Catalogados**

Los usos del suelo permitidos en los inmuebles catalogados serán los indicados en la Tabla de Usos del Suelo del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano únicamente en la zonificación Habitacional, es decir, representaciones oficiales diplomáticas y estatales, servicios recreativos de danza, teatro, música y bellas artes, bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, casas de cultura, librerías y tienda de artesanías, suites y departamentos amueblados, todos ellos sin cafeterías, ni restaurantes de ningún tipo. Los bancos y casa de cambio sólo se permitirán en las zonificaciones HC, HS y HM, siempre que no afecten las características de la edificación referidas a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de la construcción, en estricto apego a lo establecido en la Norma No. 4 de Áreas de Conservación Patrimonial.

**Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con Frente a la Av. Presidente Masaryk y Espajo**

El uso del suelo, la altura y la zonificación asignadas por el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, a los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), ubicados en ambos paramentos de la Av. Presidente Masaryk, de Plinio a Arquímedes y los predios ubicados en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk de Arquímedes a Spencer, así como los que se ubican con frente a Espajo entre Ferrocarril de Cuernavaca y Plinio, podrán desarrollar el uso comercial en todos los niveles de altura permitidos en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación". Se exceptúa de lo anterior, a los predios que se ubican en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk entre Anatole France y Alejandro Dumas.

# MERCADO

DEPTOS VENTA POLANCO I SECCION



**Estate Brokers**

Celular: +525571874524

Oficina: 5571874524

Email: coordinaciondebroters@gmail.com



## Análisis comparativo de mercado

19 de septiembre de 2024

### Promedio del mercado

Precio total

**\$15,926,585**

Precio por m<sup>2</sup> constr.

**\$96,785**

Días de publicación

**523**

Constr. en m<sup>2</sup>

**165**



ID	Título	Detalles	Antigüedad	Constr. en m <sup>2</sup>	Precio por m <sup>2</sup> constr.	Precio total	Días de publicación
 A EB-IY0450	DEPARTAMENTO EN PREVENTA EN POLANCO	 <sub>2</sub>  <sub>2</sub>  <sub>1</sub>	-	145	\$87,167	\$12,681,003	1,044
 B EB-IC8808	Preventa departamentos de lujo en Polanco (L)	 <sub>3</sub>  <sub>2</sub>  <sub>2</sub>	En construcción	168	\$84,821	\$14,250,000	1,144
 C EB-NA3179	Departamento en Preventa, Polanco	 <sub>2</sub>  <sub>2</sub>  <sub>2</sub>	En construcción	159	\$94,340	\$15,000,000	539
 D EB-CJ4657	DEPARTAMENTOS EN PREVENTA EN POLANCO	 <sub>3</sub>  <sub>3</sub>  <sub>3</sub>	-	172	\$86,047	\$14,800,000	317

ID	Título	Detalles	Antigüedad	Constr. en m <sup>2</sup>	Precio por m <sup>2</sup> constr.	Precio total	Días de publicación
 E EB-PL3758	PREVENTA INCREÍBLES DEPARTAMENTOS POLANCO		En construcción	150	\$100,000	\$15,000,000	224
 F EB-NB1193	Preventa departamentos en Polanco		En construcción	175	\$87,624	\$15,300,000	211
 G EB-QP6768	Departamento en Venta Polanco		A estrenar	159	\$99,371	\$15,800,000	78
 H EB-RC8911	Departamentos en preventa en Polanco		-	159	\$101,887	\$16,200,000	14
 I EB-OE9879	PREVENTA DE DEPARTAMENTOS DE LUJO EN POLANCO		En construcción	167	\$98,205	\$16,400,249	16
 J EB-KC9506	Preventa Schiller Polanco desarrollo de 6 departamentos		A estrenar	155	\$106,304	\$16,477,065	895
 K EB-KC9582	Preventa Schiller Polanco Exclusivo desarrollo de 6 departamentos		A estrenar	167	\$100,965	\$16,861,146	895
 L EB-EZ1321	Oportunidad Preventa		A estrenar	165	\$106,061	\$17,500,000	1,587
 M EB-PF3313	Departamento preventa Suderman, Polanco		En construcción	174	\$97,701	\$17,000,000	250
 N EB-EA5195	PREVENTA DE DEPARTAMENTO EN GALILEO POLANCO		-	176	\$100,167	\$17,629,308	224

# PROYECCION

DEPTOS EN VENTA POLANCO I SECCION

# M2 VENDIBLES

*Interior*     225  
*Terraza*       20

**NIVEL 0       245**

*Interior*     225  
*Terraza*       27

**NIVEL 1       252**

*Interior*     225  
*Terraza*       20

**NIVEL 2       245**

*Interior*     225  
*Terraza*       27

**NIVEL 3       252**

*Interior*     225  
*Terraza*       27

**NIVEL 2       252**

*Interior*     225  
*Terraza*       15

**NIVEL 1       240**

<i>Interior</i>	<u>1,350</u>
<i>Terraza</i>	<u>136</u>
<b>TOTAL</b>	<b>1,486</b>

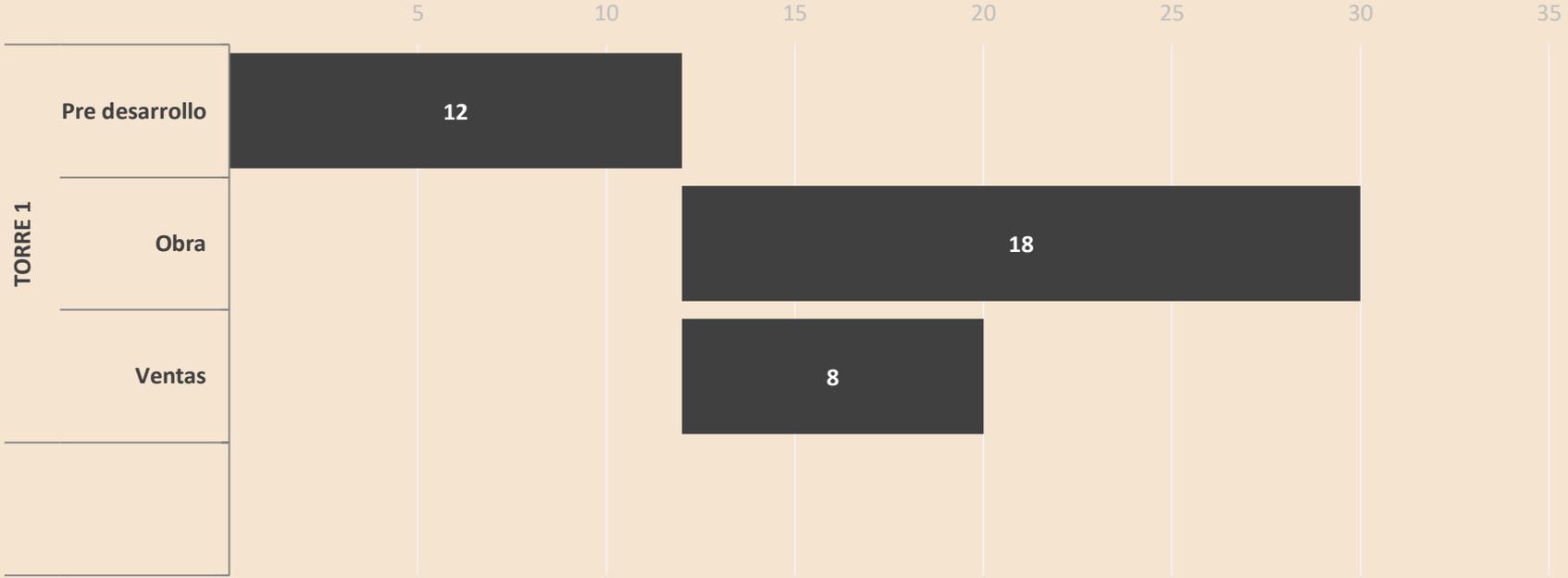
		<u>150</u>	<u>75</u>	
		<u>15</u>	<u>5</u>	
15	<b>601</b>			5
		<u>150</u>	<u>75</u>	
		<u>15</u>	<u>12</u>	
15	<b>501</b>	<b>502</b>		12
		<u>150</u>	<u>75</u>	
		<u>15</u>	<u>5</u>	
15	<b>401</b>			5
		<u>150</u>	<u>75</u>	
		<u>15</u>	<u>12</u>	
15	<b>301</b>	<b>302</b>		12
		<u>150</u>	<u>75</u>	
		<u>15</u>	<u>12</u>	
15	<b>201</b>			12
		<u>150</u>	<u>75</u>	
		<u>15</u>	<u>-</u>	
	<b>101</b>	<b>102</b>		
CALLE	AC			E

<b>DEPTOS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Negocio</b>	<b>1,951</b>
M2 vendibles (Interior + Terrazas)	1,486
M2 Interior	1,350
M2 terrazas	136
Amenidas y circulaciones	60
Estacionamientos subterranos	336
Urbanizacion excavacion, banquetas	336
M2 Estacionamiento total	336
<b>M2 Construccion sobre nivel medio</b>	<b>1,546</b>
<b>M2 Construccion Total</b>	<b>1,951</b>
<b>Por unidad</b>	
M2 x unidad	165.1
Unidades en venta	9
Cajones asignados	9
Cajones visitas	3
Cajones de estacionamiento	12
M2 por cajón techado	28

<b>INGRESOS</b>	<b>Total</b>
	\$ 104,020,000
Venta por m2 útil	70,000
Ticket Promedio	11,557,778
Enganche	30%
Durante Obra	30%
Liquidación	40%
Máximas escrituraciones por mes	25
Venta de Estacionamiento adicional	250,000
Venta estacionamientos	0
VENTA PROMEDIO MENSUAL	1.8
VENTA UNIDADES	9.0
<b>Pipeline de Comercialización</b>	<b>Total</b>

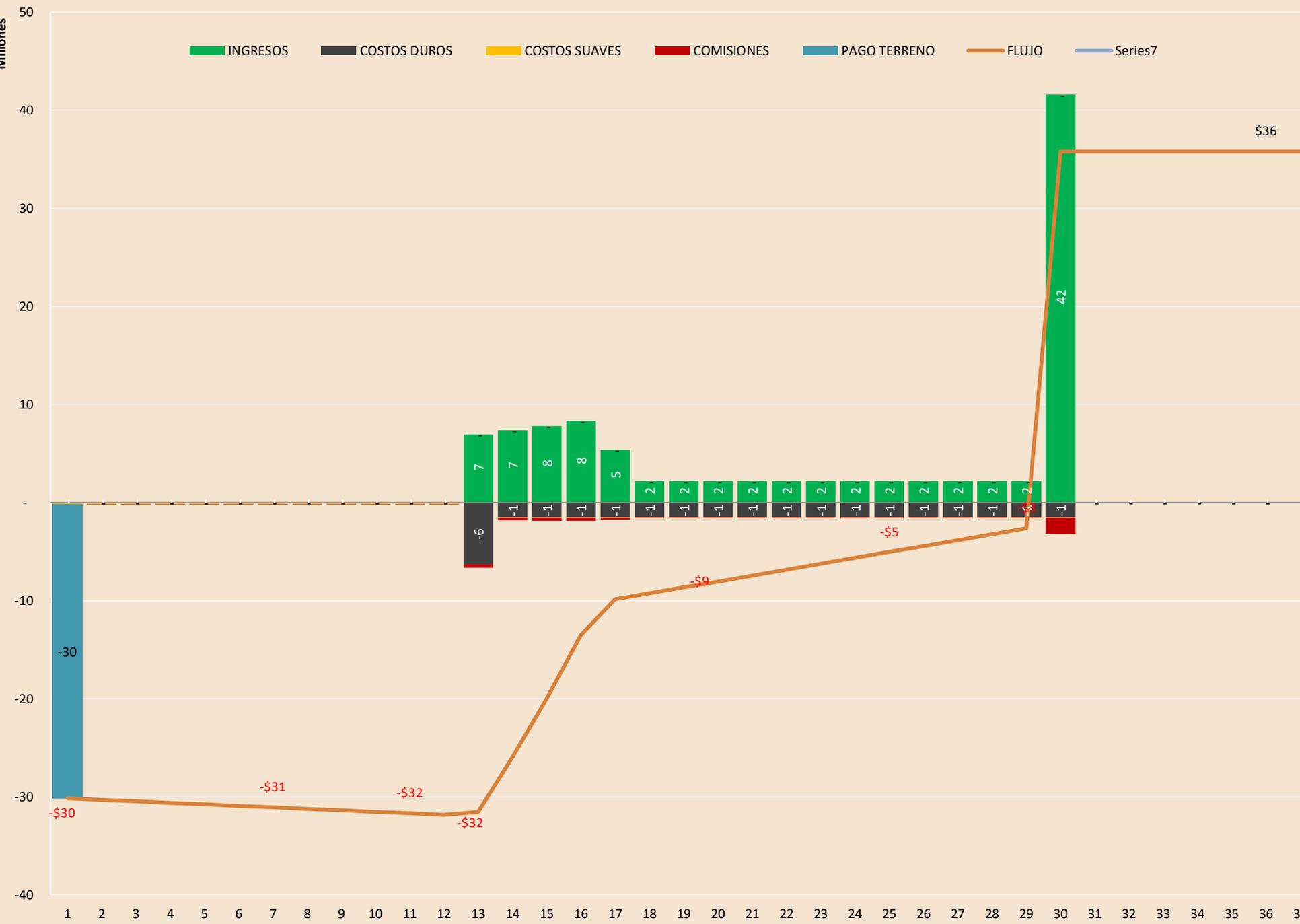
# TIEMPOS

## Tiempos del desarrollo | Meses



	TOTAL	%	X/M2
<b>Ingresos</b>	\$ 104,020,000	100.00%	\$ 70,000.00
Ingresos por ventas	\$ 104,020,000	100.00%	\$ 70,000
<b>COSTO TOTAL DE DESARROLLO</b>	\$ 68,216,318	100.00%	\$ 45,906.00
COSTO POR M2 VENDIBLE	\$ 45,906		\$ 45,906.00
COSTO POR M2 VENDIBLE SIN TERRENO	\$ 25,718		\$ 25,717.58
<b>Costos Duros</b>	\$ 31,455,900	46.11%	\$ 16,123
Área útil	\$ 22,290,000	32.68%	\$ 15,000
Area permeable	\$ 1,632,000	2.39%	\$ 12,000
Amenidas y circulaciones	\$ 900,000	1.32%	\$ 15,000
Urbanizacion	\$ 336,000	0.49%	\$ 1,000
Estacionamiento subteraneo	\$ 5,040,000	7.39%	\$ 15,000
Contingencias Costos Duros	\$ 1,257,900	1.84%	\$ 645
	\$ -		
<b>Costos Suaves</b>	\$ 2,262,435	3.32%	\$ 1,523
Arquitecturas e ingenierías	\$ 222,900	0.33%	\$ 150
Permisos y licencias	\$ 371,500	0.54%	\$ 250
Legal (FIDEICOMISO & ESCRITURA)	\$ 743,000	1.09%	\$ 500
Marketing	\$ 520,100	0.76%	\$ 350
Gastos Administrativos	\$ 297,200	0.44%	\$ 200
Contingencias costos suaves	\$ 107,735	0.16%	\$ 73
	\$ -		
<b>Comisiones</b>	\$ 4,497,983	6.59%	\$ 3,027
Administración de Ventas	\$ 1,040,200	1.52%	\$ 700
Comisiones sobre Ventas	\$ 3,120,600	4.57%	\$ 2,100
Project Management	\$ 337,183	0.49%	\$ 227
	\$ -		
<b>Pago de Tierra</b>	\$ 30,000,000	43.98%	\$ 13,667.43
Pago fijo	\$ 30,000,000	43.98%	\$ 13,667.43
<b>UTILIDAD DE DESARROLLO</b>	\$ 35,803,682	52.49%	\$ 24,094.00
<b>RENDIMIENTO</b>	<b>52%</b>		
<b>TIR</b>	<b>50%</b>		

### Flujo del Desarrollo | MDP





E -1 m2 : 550 (1 nivel)  
cajones : 21













# PROYECCION

SOCIOS Y INVITACION AL PROYECTO

## Una Oportunidad Única de Inversión en el Corazón de Polanco

Invierte en una de las zonas más exclusivas de la Ciudad de México, justo frente al Club Mundet, en la I Sección de Polanco, a solo una cuadra de Homero. Este proyecto se encuentra en una ubicación privilegiada, rodeado de supermercados, servicios premium y con un enorme potencial de plusvalía. Actualmente, el mercado en esta zona está valorado en **\$96,000 MXN/m<sup>2</sup>**, lo que hace de esta una oportunidad imperdible para entrar a un precio preferencial.

**Desde el inicio, cada socio será propietario de una parte proporcional del terreno**, lo que brinda seguridad y flexibilidad para ceder los derechos y obligaciones del contrato. La estructura de inversión es clara y ventajosa: **40% de enganche en el mes 1 y 18 mensualidades del 3.33% a partir del mes 13**. Lo más interesante es la **opción de vender tu departamento a partir del mes 13**, sin haberlo liquidado completamente, aprovechando las condiciones del fideicomiso de administración.

Este esquema de inversión genera una atractiva **TIR del 52%**. El proyecto ofrece una oportunidad inigualable en un mercado altamente competitivo, en una ubicación que promete un crecimiento constante de valor. **No esperes más**—asegura tu participación en uno de los desarrollos inmobiliarios más rentables de Polanco.

## INVERSION

## FORMA DE PAGO

## RETORNO ANUAL

SOCIO	DEPTO M2	COMPRA	\$M2	FORMA DE PAGO			RETORNO ANUAL			
				ENGANCHE 40% (MES 1)	18 MENS 60% (MES 13 - 30)	MONTO MENS	VENTA (MES 31)	\$M2	RETORNO	TIR
1	165	\$ 9,900,000	\$ 60,000	-\$ 3,960,000	\$ 5,940,000	\$ 330,000	\$ 14,850,000	\$ 90,000	\$ 4,950,000	52%
2	165	\$ 9,900,000	\$ 60,000	-\$ 3,960,000	\$ 5,940,000	\$ 330,000	\$ 14,850,000	\$ 90,000	\$ 4,950,000	52%
3	165	\$ 9,900,000	\$ 60,000	-\$ 3,960,000	\$ 5,940,000	\$ 330,000	\$ 14,850,000	\$ 90,000	\$ 4,950,000	52%
4	165	\$ 9,900,000	\$ 60,000	-\$ 3,960,000	\$ 5,940,000	\$ 330,000	\$ 14,850,000	\$ 90,000	\$ 4,950,000	52%
5	165	\$ 9,900,000	\$ 60,000	-\$ 3,960,000	\$ 5,940,000	\$ 330,000	\$ 14,850,000	\$ 90,000	\$ 4,950,000	52%
6	165	\$ 9,900,000	\$ 60,000	-\$ 3,960,000	\$ 5,940,000	\$ 330,000	\$ 14,850,000	\$ 90,000	\$ 4,950,000	52%
7	165	\$ 9,900,000	\$ 60,000	-\$ 3,960,000	\$ 5,940,000	\$ 330,000	\$ 14,850,000	\$ 90,000	\$ 4,950,000	52%
8	165	\$ 9,900,000	\$ 60,000	-\$ 3,960,000	\$ 5,940,000	\$ 330,000	\$ 14,850,000	\$ 90,000	\$ 4,950,000	52%
9	165	\$ 9,900,000	\$ 60,000	-\$ 3,960,000	\$ 5,940,000	\$ 330,000	\$ 14,850,000	\$ 90,000	\$ 4,950,000	52%
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 89,100,000</b>		<b>-\$ 35,640,000</b>	<b>\$ 53,460,000</b>	<b>\$2,970,000</b>	<b>\$133,650,000</b>		<b>\$ 44,550,000</b>	<b>52%</b>