

MONTEVIDEO 82

EDIFICIO COMERCIAL

www.nco.com.mx

INDICE

- Introducción 01
- Ficha Técnica 02
- Localización 03
- Estado Actual 04
- Potencial 05
- Análisis Zona 06
- Entorno Comercial 07
- Precio 08
- Visualizaciones 09
- Contacto 13
- 14



Introducción

MV82 es un edificio en venta y una gran oportunidad de negocio.

Cuenta con una ubicación estratégica a solo 4 cuadras de la Basílica de Guadalupe, es un inmueble con alto potencial comercial y corporativo. Este inmueble es una inversión inigualable lista para reacondicionar.

Ficha Técnica Inmueble

Ubicado en una esquina privilegiada en la zona norte de la ciudad sobre Av, Montevideo en la Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual cuenta con gran flujo peatonal y vehicular



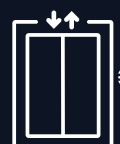
Superficie de terreno: 257 m²
Superficie Construida: 1,020 m²



Estacionamiento para 8 autos



Planta baja con acceso directo a la calla y rampa de entrada
Mezzanine
3 Niveles



Elevador



Baños mixtos en cada piso



Uso de suelo HM/5/30 (Habitacional/Oficinas/Comercio)

Localización

Av. Montevideo #82
Col. Tepeyac Insurgentes
Gustavo A. Madero
07020 CDMX



Estado Actual

El edificio fué ocupado muchos años por la comisión del agua de la Ciudad de México, como módulo de atención a usuarios y oficinas administrativas regionales.

Actualmente está desocupado y listo para recibir una remodelación integral, los espacios cuentan con divisiones en oficinas propias del giro anterior.

La estructura es completamente sólida y en perfectas condiciones.

Potencial de Desarrollo

Corporativos y Oficinas:

Espacios amplios que pueden adaptarse para despachos, consultorios, coworkings, notarías o centro de atención al cliente.

Comercio y Servicios:

Gracias a su ubicación en esquina y acceso a pie de calle, es ideal para oficinas de bancos, gimnasios, clínicas, tiendas departamentales o cualquier giro de atención al público.

Espacios Flexibles:

La posibilidad de abrir pisos permite la instalación de academias, centros educativos, showrooms o incluso espacios de almacenamiento o distribución.

Análisis Estratégico de la zona.

Ubicación y Conectividad

- Dirección: Avenida Montevideo, Colonia Tepeyac Insurgentes, Alcaldía Gustavo A. Madero, CDMX.
- Vías de acceso principales: Avenida Montevideo (Eje 5 Norte), Avenida Insurgentes Norte, Calzada de Guadalupe y Calzada de los Misterios.
- Transporte público cercano: Estaciones del Metro y Metrobús como Deportivo 18 de Marzo y La Villa-Basílica, a pocos minutos caminando .

Flujo Peatonal y Vehicular

- Alta afluencia peatonal y vehicular: La Avenida Montevideo es una arteria principal con constante flujo de personas y vehículos, lo que garantiza visibilidad y accesibilidad para cualquier negocio establecido en la zona.
- Proximidad a puntos de interés: A 4 cuadras de la Basílica de Guadalupe, uno de los destinos religiosos más visitados del país, lo que incrementa el tránsito peatonal en la zona .

Entorno Comercial y Competencia

- **Centros comerciales cercanos:**

- Parque Tepeyac: Nuevo centro comercial inaugurado en 2023 con tiendas ancla como Liverpool, Cinépolis y Suburbia .
- Plaza Lindavista y Plaza Torres Lindavista: Centros comerciales consolidados con una amplia oferta de tiendas y servicios.

- Oferta limitada de locales comerciales: La zona presenta una baja disponibilidad de espacios comerciales en venta, lo que aumenta la demanda y potencial de valorización del inmueble .

- **Potencial de Desarrollo:**

- Uso de suelo HM/5/30: Permite una amplia gama de giros comerciales, incluyendo oficinas, comercios, gimnasios y más.
- Demanda sostenida: La combinación de alta densidad poblacional, flujo constante de personas y escasez de espacios disponibles hacen de esta propiedad una oportunidad única para inversionistas y desarrolladores.



Valor de Inversión

MXP \$ 26,350,000

- Avalúo comercial realizado en Febrero 2025 por perito valuador certificado por el Colegio de Ingenieros de México.

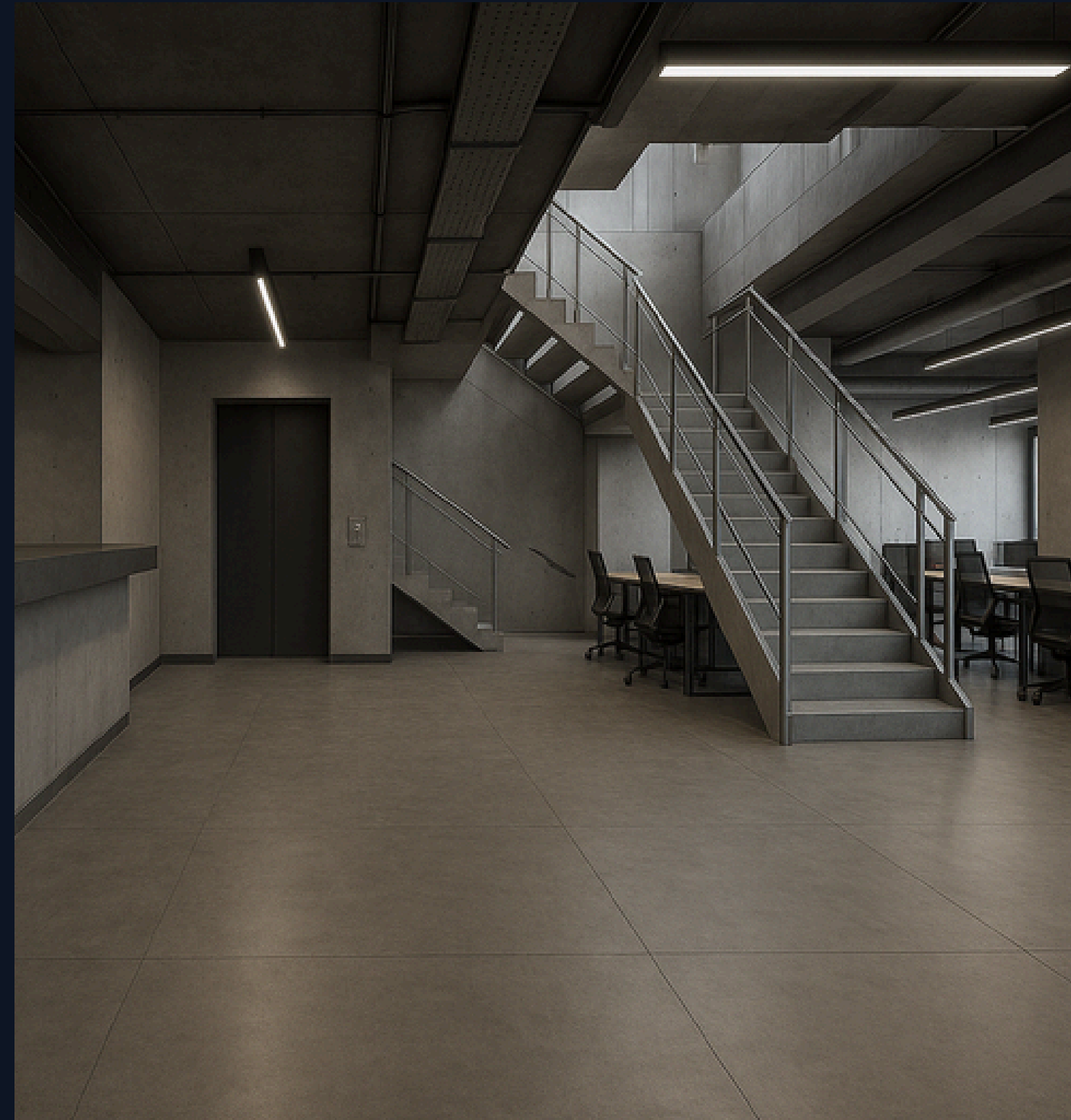
Visualización
Potencial.

Estado Actual
vs
Remodelación



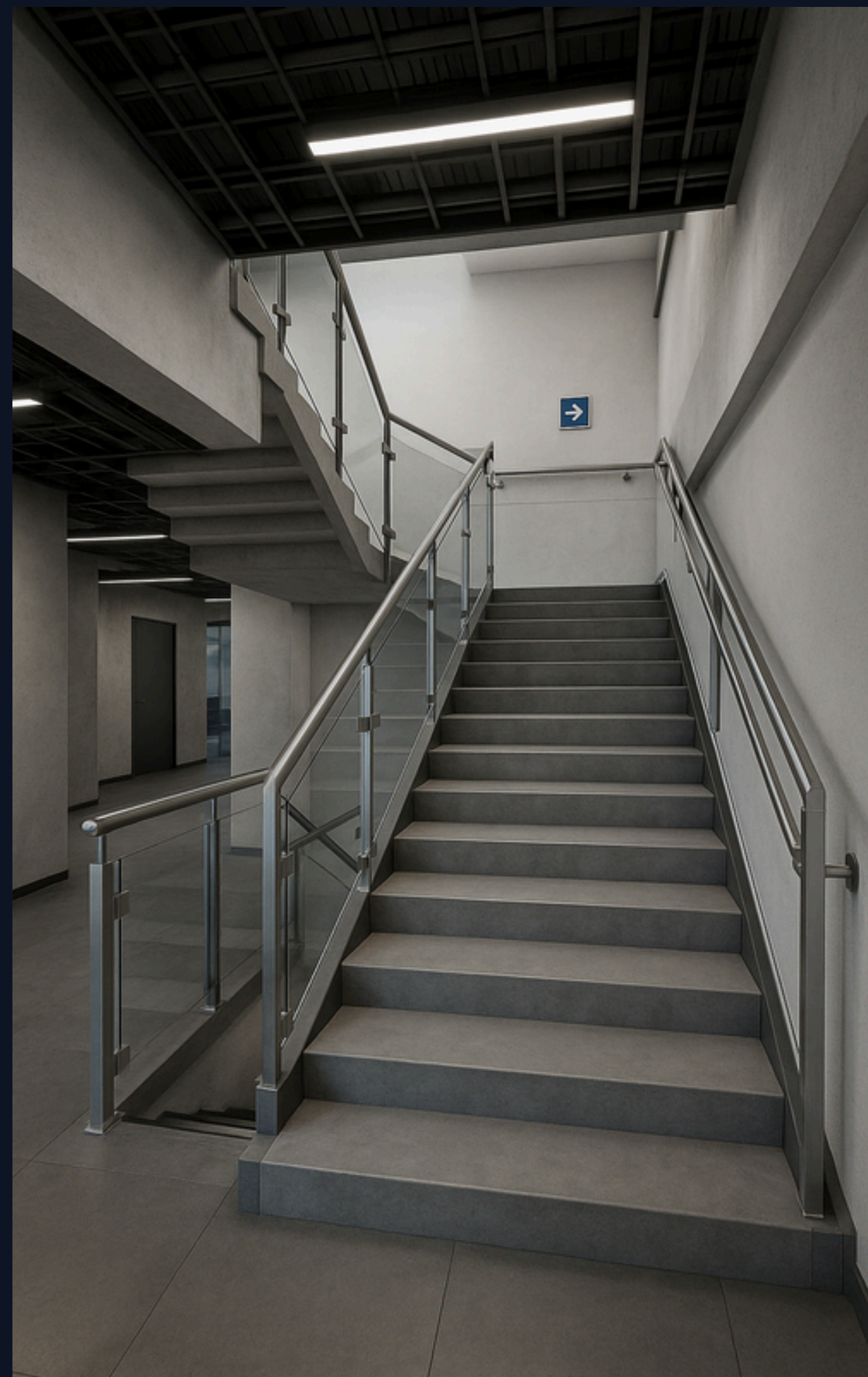
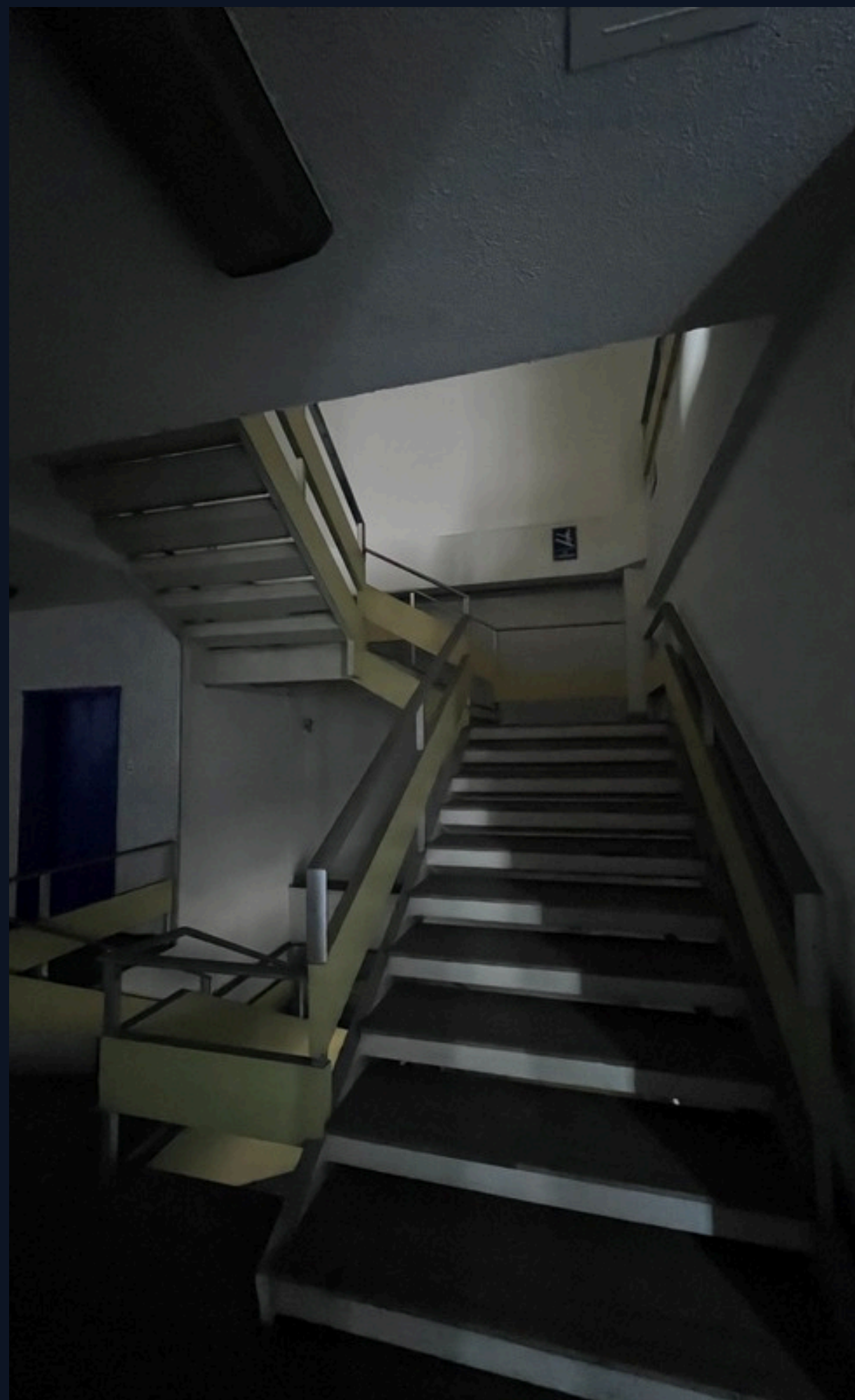
Visualización
Potencial.

Estado Actual
vs
Remodelación



Visualización
Potencial.

Estado Actual
vs
Remodelación



Visualización
Potencial.



Estado Actual
vs
Remodelación



Visualización
Potencial.



Estado Actual
vs
Remodelación





Building Trust, Growing Together

Gracias

Ponte en contacto



55 3996-2697



rnunez@nco.com.mx



www.nco.com.mx

Gerente General

