

CIUDAD DE MÉXICO · COLONIA FLORIDA

El bosque abajo. *Los volcanes enfrente.*

PENTHOUSE ÚNICO FRENTE A LOS VIVEROS · 300 M² + 300 M² DE ROOF PRIVADO

3 RECÁMARAS · 4.5 BAÑOS · 6 CAJONES · VISTA DE 360°

VENTA · \$23,000,000 MXN

LA PROPUESTA

Hay departamentos con vista. *Y luego está éste.*

En una ciudad de veintidós millones de personas, lo escaso no es el metro cuadrado: es el horizonte. Frente a este penthouse hay 39 hectáreas que nadie construirá jamás.

Los Viveros de Coyoacán —el primer vivero forestal de México, sembrado por Miguel Ángel de Quevedo y declarado parque nacional por decreto presidencial en 1938— son suelo protegido. Esta vista no depende de la suerte ni del siguiente permiso de construcción: está garantizada por la ley.

Adentro, 300 m² de un solo nivel donde la sala, el comedor, el bar y la estancia corren a lo largo de un ventanal continuo. Arriba, por escalera interior y sin vecinos, otros 300 m² de roof privado con pasto, asador, family room, baño completo y el Valle de México entero de fondo.

Y al oriente, cuando el aire está limpio, el Popocatepetl y el Iztaccíhuatl aparecen enteros sobre la copa de los árboles. El mismo Valle de México que pintó Velasco, visto desde la sala.

*No es un departamento grande.
Es una casa horizontal, en el último piso.*

FRENTE A VIVEROS



LOS NÚMEROS, SIN ADORNOS

\$23,000,000 MXN

300 m²

construidos, un solo nivel

300 m²

de roof privado, uso exclusivo

600 m²

de superficie total

3 · 4.5

recámaras · baños

6

cajones de estacionamiento

\$38,333

por m² de superficie total

\$76,667

por m² construido

\$7,800

mantenimiento mensual



VISTA DESDE EL ROOF PRIVADO · PONIENTE

El arbitraje está en el techo.

A 600 m² de superficie total, este PH cuesta menos de \$40,000 por metro cuadrado en una de las zonas más consolidadas del sur de la ciudad. El roof no se paga como terraza: se paga como piso. Y el mantenimiento —\$7,800 al mes por 600 m²— equivale a trece pesos por metro cuadrado.

SEGURO ANUAL \$9,300 MXN

FRENTE A VIVEROS

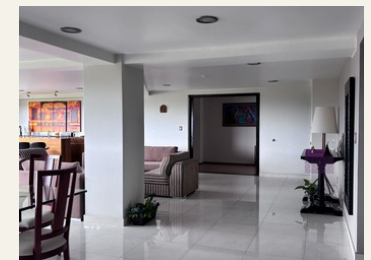
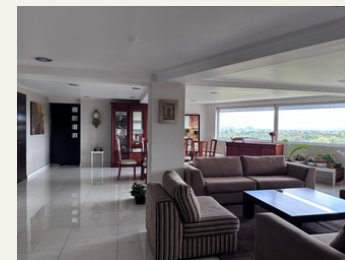


EL PISO · 300 M²

Una sola línea de luz, de punta a punta.

Sala, comedor, bar, cava, estancia y biblioteca se abren sin muros que interrumpan. El ventanal recorre toda la fachada: abajo el verde de los Viveros, al fondo las montañas y, al poniente, la silueta de las torres de la ciudad. Cuatro metros de comedor para doce personas y un vestíbulo de acceso que separa lo privado de lo social.

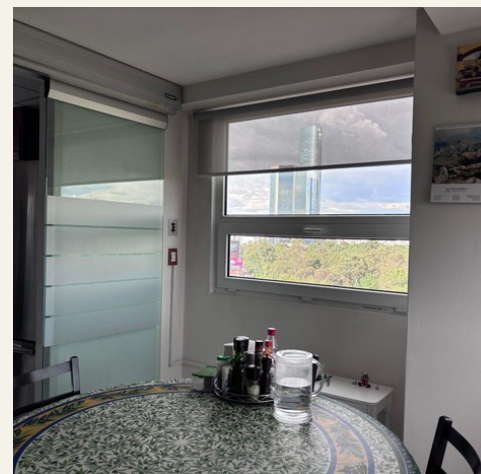
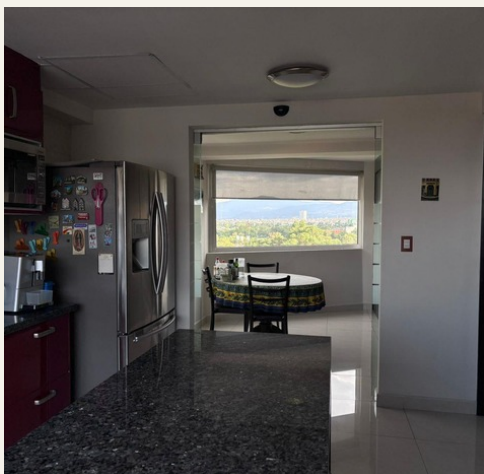
- Sala, comedor y desayunador independientes
- Bar con cava y plataforma de estancia
- Baño de visitas
- Vestíbulo de acceso y distribución
- Piso continuo de porcelanato en todo el área social



ESTANCIA Y ACCESO PRINCIPAL

La cocina de una casa, no la de un depa

Isla de granito, alacena de piso a techo con puerta propia, área de lavado independiente y cuarto de servicio con baño. El desayunoador mira a la ciudad; la cocina, al parque. Un elevador de alimentos conecta directo con el roof: quien haya subido una charola por una escalera entiende exactamente cuánto vale ese detalle.



COCINA · ALACENA · DESAYUNADOR

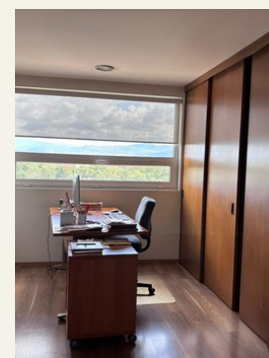
ELEVADOR DE ALIMENTOS: COCINA · ROOF



ZONA PRIVADA

Tres recámaras. Dos despachos. Cero pasillos desperdiciados.

La recámara principal ocupa la esquina con 5.14 m de frente, vestidor y baño completo. La segunda repite el esquema con vestidor propio. La tercera tiene baño independiente. A un costado, dos despachos con muro de libreros —uno de ellos con la mejor vista de la casa— más cuarto y baño de servicio, área de lavado y dos bodegas.



SEGUNDA RECÁMARA · SEGUNDO DESPACHO · BAÑO PRINCIPAL



Arriba no hay vecinos.
Hay trescientos metros tuyos.

ROOF PRIVADO CON ACCESO POR ESCALERA INTERIOR

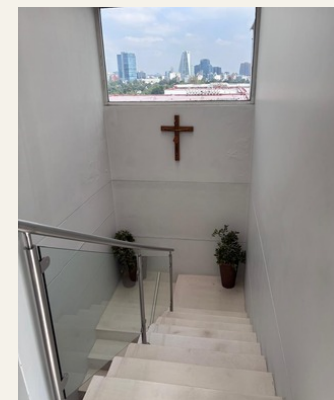
FRENTE A VIVEROS



EL ROOF · 300 M²

Pasto, asador y el Valle de México

Trescientos metros al aire libre con pasto, asador, comedor exterior y barandal de cristal en todo el perímetro. Family room cerrado con ventanal corrido, baño completo y segunda bodega. Al oriente los volcanes, al poniente el atardecer sobre la ciudad, abajo el bosque. Es el tipo de espacio por el que la gente se va a las afueras —aquí está en el último piso, sobre Avenida Universidad.



TERRAZA · SKYLINE · ESCALERA INTERIOR DE ACCESO



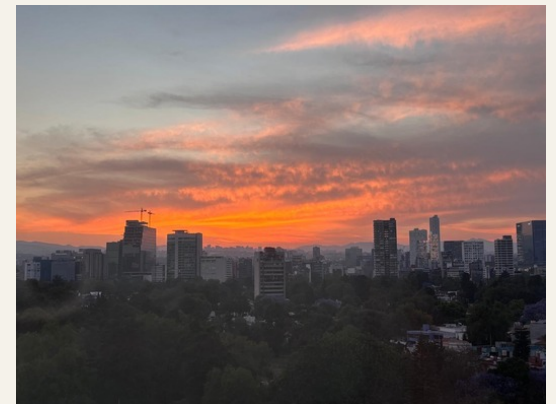
LA MARCA DE LA CASA

Lo que no cabe en la ficha técnica.

Todas las casas tienen metros. Ésta tiene amaneceres con el Popocatépetl humeando sobre la ciudad todavía dormida, y tardes en que el Iztaccíhuatl se pone rosa mientras el sol se mete detrás de las torres. Es la única parte de esta propiedad que no se puede construir, ni copiar, ni comprar por separado.



AMANECER: EL POPOCATÉPETL EN ACTIVIDAD



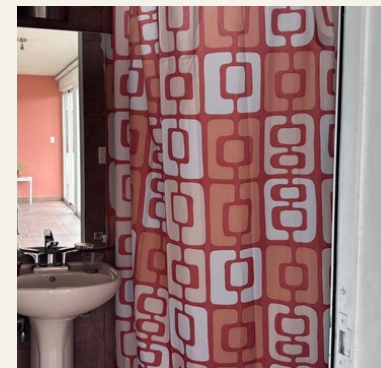
ATARDECER SOBRE LA CIUDAD, AL PONIENTE



FAMILY ROOM EN EL ROOF

El cuarto favorito de la casa está arriba.

Sala de televisión cerrada, con cristal de piso a techo hacia el pasto y hacia la ciudad. Se abre por completo a la terraza y se conecta con la cocina por el elevador de alimentos. Baño completo, bodega y salida al asador.



BAÑO COMPLETO EN ROOF · 300 M² DE ÁREA ABIERTA

FRENTE A VIVEROS

Lo que hace que funcione todos los días

Seis cajones de estacionamiento —poco común en la zona—, seguridad, gimnasio equipado y área de juegos infantiles dentro del condominio. Es el tipo de infraestructura que decide si una familia se queda diez años o se muda en tres.



GIMNASIO DEL CONDOMINIO



ÁREA DE JUEGOS INFANTILES

6 cajones

estacionamiento propio

Seguridad

acceso controlado

Gimnasio

uso privado de residentes

Juegos

área infantil interior

\$7,800

mantenimiento mensual

UBICACIÓN

Colonia Florida, frente al parque.

Sobre Avenida Universidad, con los Viveros de Coyoacán del otro lado de la calle y la estación Viveros / Derechos Humanos de la Línea 3 a pie. La Florida es una de las colonias más arboladas y estables del sur: baja densidad, calles tranquilas y conectividad inmediata a Insurgentes, Río Churubusco y Periférico.

39 hectáreas

de parque nacional protegido enfrente

2.5 km

de circuito para correr, cruzando la avenida

Línea 3

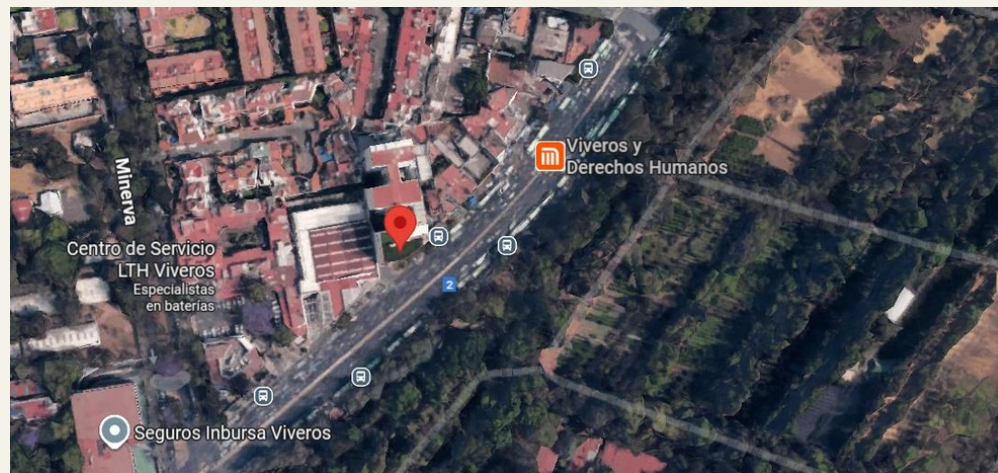
Metro Viveros / Derechos Humanos, caminando

San Ángel · Coyoacán

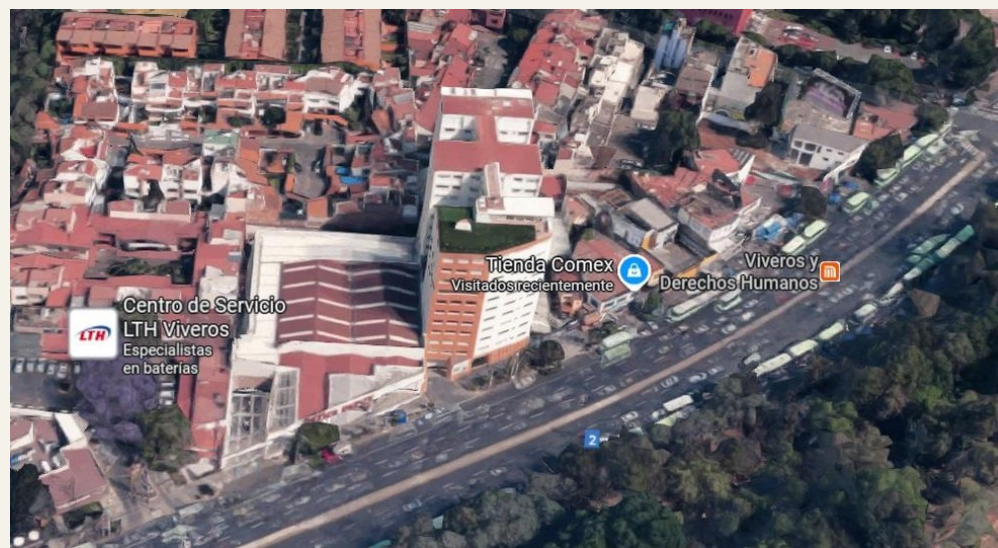
a unos minutos en coche

Ciudad Universitaria

por Universidad, sin cruzar la ciudad



EL PREDIO FRENTE A LOS VIVEROS DE COYOACÁN



ACCESO SOBRE AVENIDA UNIVERSIDAD

Planos de referencia. Medidas sujetas a verificación en sitio y en escrituras.

ROOF PRIVADO · 300 M²

VENTA DIRECTA · VISITAS CON CITA

Lo que no se puede *volver a construir.*

Se pueden copiar los acabados, la cocina y hasta los metros. No se puede copiar el frente a 39 hectáreas protegidas, ni los dos volcanes al amanecer, ni 300 m² de roof privado sobre un solo departamento. Por eso este PH se llama único: es el único con roof privado en el edificio.

\$23,000,000 MXN

300 m² + 300 m² de roof · mantenimiento \$7,800 mensuales · seguro anual \$9,300

CONTACTO

Nombre · Teléfono · Correo

Información de carácter informativo; superficies, cuotas y condiciones sujetas a verificación documental.