

# CORREDOR FINANCIERO REFORMA

ANÁLISIS DE LOS VALORES  
DE LA OFERTA INMOBILIARIA

Tesis que para obtener el título de  
URBANISTA

Presenta:  
Daniela Rojas Aréchiga

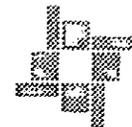
Director de Tesis:  
Mtro. Sergio Flores Peña

265870

UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA  
DE MEXICO



FACULTAD DE  
ARQUITECTURA



LICENCIATURA EN  
URBANISMO

1998

6  
2e j



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# CORREDOR FINANCIERO REFORMA

ANÁLISIS DE LOS VALORES  
DE LA OFERTA INMOBILIARIA

Tesis que para obtener el título de  
URBANISTA

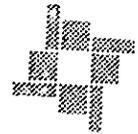
Presenta:  
Daniela Rojas Aréchiga

Director de Tesis:  
Mtro. Sergio Flores Peña

6  
22  
UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA  
DE MEXICO



FACULTAD DE  
ARQUITECTURA



LICENCIATURA EN  
URBANISMO



INDICE.

INTRODUCCIÓN ..... 1

1. OBJETIVOS ..... 3

2. ANTECEDENTES ..... 3

3. HIPOTESIS ..... 5

4. METODOLOGÍA ..... 5

5. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO ..... 5

6. POLITICAS URBANAS APLICADAS EN EL CORREDOR ..... 16

7. ANÁLISIS DE LOS VALORES DE LA OFERTA ..... 18

7.1 ANÁLISIS DE LOS VALORES DE LA OFERTA POR M2 DE CONSTRUCCION Y SU DISTRIBUCION ..... 17

7.1.1 RANGOS DE VALORES ..... 21

7.1.2 ANÁLISIS DE LOS PRECIOS PROMEDIO POR ZONA ..... 23

7.2 ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA POR RANGO DE VALORES ..... 25

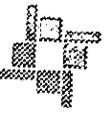
7.3 DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA OFERTA Y SUS VALORES POR USO ..... 32

7.3.1 VIVIENDA ..... 32

7.3.2 OFICINAS ..... 36

7.3.3 ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS VALORES DE OFICINAS Y VIVIENDA ..... 39

7.3.4 TERRENOS ..... 41



7.4 ANÁLISIS DE LA OFERTA POR NUMERO DE NIVELES CONSTRUIDOS .....	42
7.5. ANÁLISIS DE LA OFERTA POR LA EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.....	44
CONCLUSIONES.....	47



## INTRODUCCIÓN

El propósito de este análisis fue el de conocer el comportamiento y las tendencias del mercado inmobiliario en el corredor urbano del Paseo de la Reforma a través de sus precios, analizando los distintos factores urbanos y/o elementos de la planeación urbana que participan en la transformación y variación del tipo y valor de los inmuebles en el área de estudio.

Este trabajo, se llevó a cabo en dos diferentes etapas: la investigación en campo se llevó a cabo por estudiantes de la Licenciatura en Urbanismo del 6° semestre como parte de la asignatura Taller de Investigación II, asesorados por los maestros de la misma Mtro. Sergio Flores Peña y Mtra. Efy Bournazos. Los alumnos participantes de esta investigación fueron: Liliana Camarillo, Marco Chan, Alejandro Alamilla, Flor Leticia Cortés, Gabriel Méndez, Gabriela Bolaños, Nizaret Cid del Prado, Israel Barajas y Adrián Benítez.

El área objeto de nuestro estudio, el Corredor Financiero Reforma, abarca una zona muy importante desde el punto de vista urbanístico de nuestra ciudad, pues en él se concentran inmuebles de gran importancia a nivel urbano que conforman hitos por si mismos. La calidad de servicios que presenta es muy alta, además de ser una zona con una consolidación de muchas décadas atrás, lo que la hace ser muy rentable y muy atractiva para las inversiones en este ámbito inmobiliario.



Presenta una calidad urbanística muy alta, ya que Paseo de la Reforma conforma uno de los ejes viales y de crecimiento más importantes de la estructura urbana, además de ser un corredor con una intensidad muy alta del uso del suelo que principalmente concentra servicios.

Además el corredor, presenta un entorno de muy alta calidad, es una vialidad primaria de sección muy amplia, con camellones arbolados, glorietas en los cruces más importantes de la ciudad que conforman hitos y señales dentro del lenguaje de nuestra ciudad.

Presenta una circulación muy intensa debido a la gran mezcla de usos del suelo, que generan una actividad de 24 horas al día, lo cual genera una fuerte dinámica y un polo de atracción turística muy importante.

Para el cumplimiento del objetivo inicial de la investigación, se recopiló información en campo para organizar la información en un catálogo de la oferta inmobiliaria existente, para lo cual se diseñaron unos formatos especiales para su vaciado en campo.

A partir de la recopilación de esta información comienza la segunda etapa del presente análisis, el cual consiste en organizar la información de acuerdo a los distintos elementos de incidencia desde el ámbito urbano-arquitectónico como lo son ubicación, accesibilidad, edad de la construcción, tipo de oferta, entre otros, para su posterior análisis y síntesis.



## 1. OBJETIVOS

El objetivo de este estudio es el de conocer el comportamiento de los valores de la oferta inmobiliaria en el Corredor de Paseo de la Reforma de la Ciudad de México en el tramo comprendido entre el cruce de Bucareli y Reforma (El Caballito) y la zona de Santa Fe y establecer tendencias de los mismos de acuerdo a las condiciones particulares de cada inmueble como son: ubicación, uso, tipos de oferta, etc. De esta manera se pueden definir zonas dentro del área de estudio que presenten determinadas aptitudes y que sean más rentables para cada uso establecido.

## 2. ANTECEDENTES

Dentro del proceso de expansión territorial de la Ciudad de México, los núcleos de negocios, se han expandido y/o reubicado de acuerdo a las nuevas necesidades y demandas de la población; esto ha generado que usos distintos a la vivienda como los servicios, de una mayor rentabilidad, se reubiquen en nuevas zonas y que la vivienda se desplace hacia áreas periféricas, en donde el valor de los terrenos es más bajo.

Este fenómeno, trae consigo el deterioro de los antiguos núcleos de servicios, como el Centro Histórico, la Alameda, la Zona Rosa y específicamente, nuestro objeto de estudio: el Paseo de la Reforma.



## 1. OBJETIVOS

El objetivo de este estudio es el de conocer el comportamiento de los valores de la oferta inmobiliaria en el Corredor de Paseo de la Reforma de la Ciudad de México en el tramo comprendido entre el cruce de Bucareli y Reforma (El Caballito) y la zona de Santa Fe y establecer tendencias de los mismos de acuerdo a las condiciones particulares de cada inmueble como son: ubicación, uso, tipos de oferta, etc. De esta manera se pueden definir zonas dentro del área de estudio que presenten determinadas aptitudes y que sean más rentables para cada uso establecido.

## 2. ANTECEDENTES

Dentro del proceso de expansión territorial de la Ciudad de México, los núcleos de negocios, se han expandido y/o reubicado de acuerdo a las nuevas necesidades y demandas de la población; esto ha generado que usos distintos a la vivienda como los servicios, de una mayor rentabilidad, se reubiquen en nuevas zonas y que la vivienda se desplace hacia áreas periféricas, en donde el valor de los terrenos es más bajo.

Este fenómeno, trae consigo el deterioro de los antiguos núcleos de servicios, como el Centro Histórico, la Alameda, la Zona Rosa y específicamente, nuestro objeto de estudio: el Paseo de la Reforma.



Durante la gestión del Presidente Salinas de Gortari (1988 – 94), se realizó un programa maestro de desarrollo para la zona de Santa Fe, que era considerada como la más deteriorada de la Ciudad de México, debido a las minas, tiraderos de basura y asentamientos irregulares en condiciones de insalubridad e inestabilidad del suelo.<sup>1</sup> Pero que a su vez, contaba con una ubicación privilegiada de continuación natural del Paseo de la Reforma, Con base en dicho estudio, se propuso la recuperación ecológica, la creación intensiva de empleos y la transformación de Santa Fe en un centro de inversiones inmobiliarias. En el programa maestro se contemplaban zonas para oficinas corporativas y dos centros comerciales, vivienda y un centro de ciudad, así como una zona escolar iniciada con la Universidad Iberoamericana.

Santa Fe, representa la materialización de una política de desarrollo y aprovechamiento de zonas desvalorizadas, pero con una localización ventajosa, ya que el tiempo de recorrido desde el Centro de la Ciudad hasta el núcleo de Santa Fe, es de 45min. máximo en horas pico.

Esta política de desarrollo, al irrumpir en el mercado inmobiliario de oficinas y vivienda de lujo, altera necesariamente el comportamiento de las áreas o mercados que geográficamente están vinculados, como es el caso del Corredor Reforma.

---

<sup>1</sup> FUENTE: Gamboa de Buen, Jorge. Ciudad de México, una visión. Una visión de la Modernización de México. Fondo de Cultura Económica, 1994



### 3. HIPOTESIS

De acuerdo a lo anterior, se puede plantear que los valores de los inmuebles en una zona en particular, están directamente relacionados con las políticas de desarrollo urbano aplicadas, y que la permanencia de éstas, determinará en forma general los valores de los inmuebles y las fuentes de variación de los mismos resultará de las características particulares de cada uno de ellos.

### 4. METODOLOGÍA

Para la investigación de la oferta inmobiliaria de Paseo de la Reforma, se dividió la zona de estudio, (abarcando desde el cruce de Reforma y Bucareli hasta la zona de Santa Fe) en 7 partes correspondiendo a etapas históricas del corredor, siendo estas zonas homogéneas en cuanto estilos arquitectónicos, alturas, usos, etc. Las zonas resultado de esta división son las siguientes:

#### **CABALLITO**

Esta zona abarca el tramo de Paseo de la Reforma desde el cruce con Bucareli, hasta el cruce con Niza. La construcción de esta zona corresponde aproximadamente de los años cuarentas y cincuentas. En su gran mayoría son edificios de oficinas, con un promedio de 7 niveles construidos. Con un máximo de 14 niveles.

#### **ZONA ROSA**

Esta zona abarca desde el cruce de Niza hasta el cruce con Circuito Interior, la construcción de esta zona corresponde a los años cincuentas e igual que la zona anterior, predomina el uso de



### 3. HIPOTESIS

De acuerdo a lo anterior, se puede plantear que los valores de los inmuebles en una zona en particular, están directamente relacionados con las políticas de desarrollo urbano aplicadas, y que la permanencia de éstas, determinará en forma general los valores de los inmuebles y las fuentes de variación de los mismos resultará de las características particulares de cada uno de ellos.

### 4. METODOLOGÍA

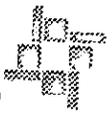
Para la investigación de la oferta inmobiliaria de Paseo de la Reforma, se dividió la zona de estudio, (abarcando desde el cruce de Reforma y Bucareli hasta la zona de Santa Fe) en 7 partes correspondiendo a etapas históricas del corredor, siendo estas zonas homogéneas en cuanto estilos arquitectónicos, alturas, usos, etc. Las zonas resultado de esta división son las siguientes:

#### **CABALLITO**

Esta zona abarca el tramo de Paseo de la Reforma desde el cruce con Bucareli, hasta el cruce con Niza. La construcción de esta zona corresponde aproximadamente de los años cuarentas y cincuentas. En su gran mayoría son edificios de oficinas, con un promedio de 7 niveles construidos. Con un máximo de 14 niveles.

#### **ZONA ROSA**

Esta zona abarca desde el cruce de Niza hasta el cruce con Circuito Interior, la construcción de esta zona corresponde a los años cincuentas e igual que la zona anterior, predomina el uso de



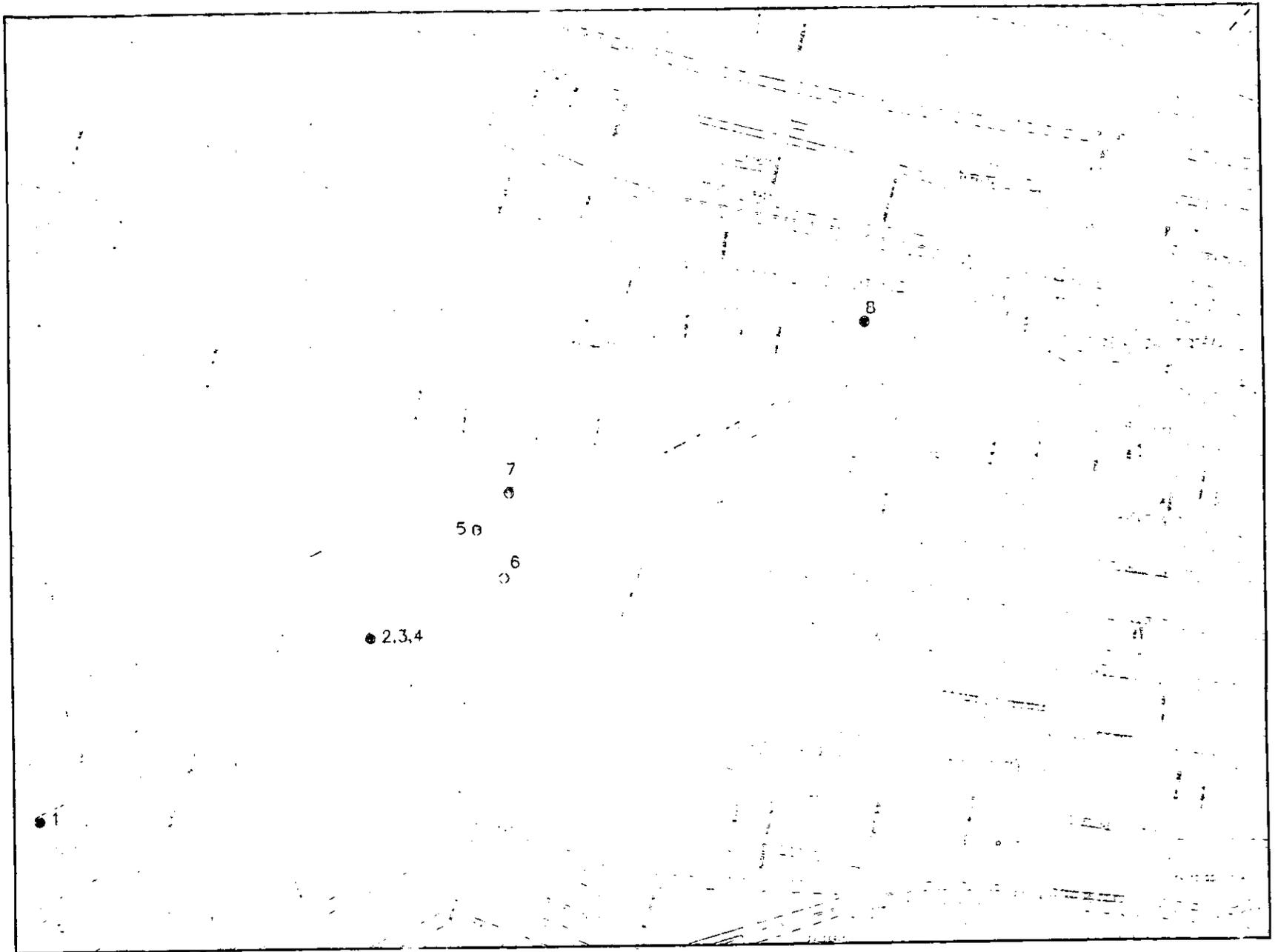
- oficinas en edificios. El promedio de altura de esta zona es de 11 niveles construidos, con un máximo de 15 niveles.
- POLANCO** Esta zona abarca desde el cruce de Circuito Interior hasta el Auditorio Nacional. Esta zona está compuesta por inmuebles cuya edad de construcción data de los sesentas y predominan los edificios de departamentos para habitación plurifamiliar. El promedio de altura de los inmuebles de esta zona es de 13 niveles construidos. Con un máximo de 25 niveles construidos.
- LOMAS I** Esta zona abarca desde la calle de Montes Urales hasta el Jardín Rep. De Perú, los inmuebles construidos en esta zona datan de aproximadamente 50 años, de los años cuarenta. En su mayoría son casas unifamiliares de dos niveles construidos, con un máximo de tres.
- LOMAS II** Comprende la zona desde el Jardín Rep. de Perú hasta el cruce con Av. Montes Avenia. Esta zona data de la década de los sesenta, y son casonas unifamiliares de 2 niveles de altura.
- LOMAS ALTAS** Esta zona comprende el tramo de Reforma desde Castillo Miramar hasta la Cda. Del Tanque. La construcción de los inmuebles de esta zona data de los años ochentas y noventas. Son casas habitación unifamiliar, y edificios nuevos para oficinas, la altura construida registrada en esta zona es muy variable, desde 2 niveles hasta 21.
- STA. FE** Abarca el tramo comprendido entre el cruce de Av. Profr. Gómez Farías y Av. Profr. Vasco de Quiroga. Los inmuebles de esta zona son edificios nuevos en venta. El promedio de niveles construidos en esta zona es de 5, con un máximo de 7 niveles; es una zona en donde predomina el uso de oficinas. Está en proceso de construcción y consolidación.



Para el levantamiento en campo, se dividió al grupo en equipos de trabajo, para recorrer la zona y detectar las ofertas inmobiliarias existentes (el levantamiento se llevó a cabo en el primer semestre de 1997) que se localizaran sobre el corredor de Reforma o una cuadra dentro. Para ordenar la información, se hicieron unos formatos que serían llenados uno por cada oferta, que contienen información necesaria para su análisis de valores. (Se anexan los formatos llenos y cuadro resumen.)

Los valores que se manejan en esta investigación son en dólares, ya que la zona así lo marca, la dinámica de la oferta inmobiliaria dentro de esta zona, esta definida en dólares. Tanto en trato de particular a particular como en las inmobiliarias que trabajan en esta zona del D.F.

Se consideró una tasa de capitalización del 9%, esto es una relación 1/100 entre valor de venta y el valor de venta para poder comparar los valores de todas las ofertas, ya fueran puestas al mercado a la venta o para renta.



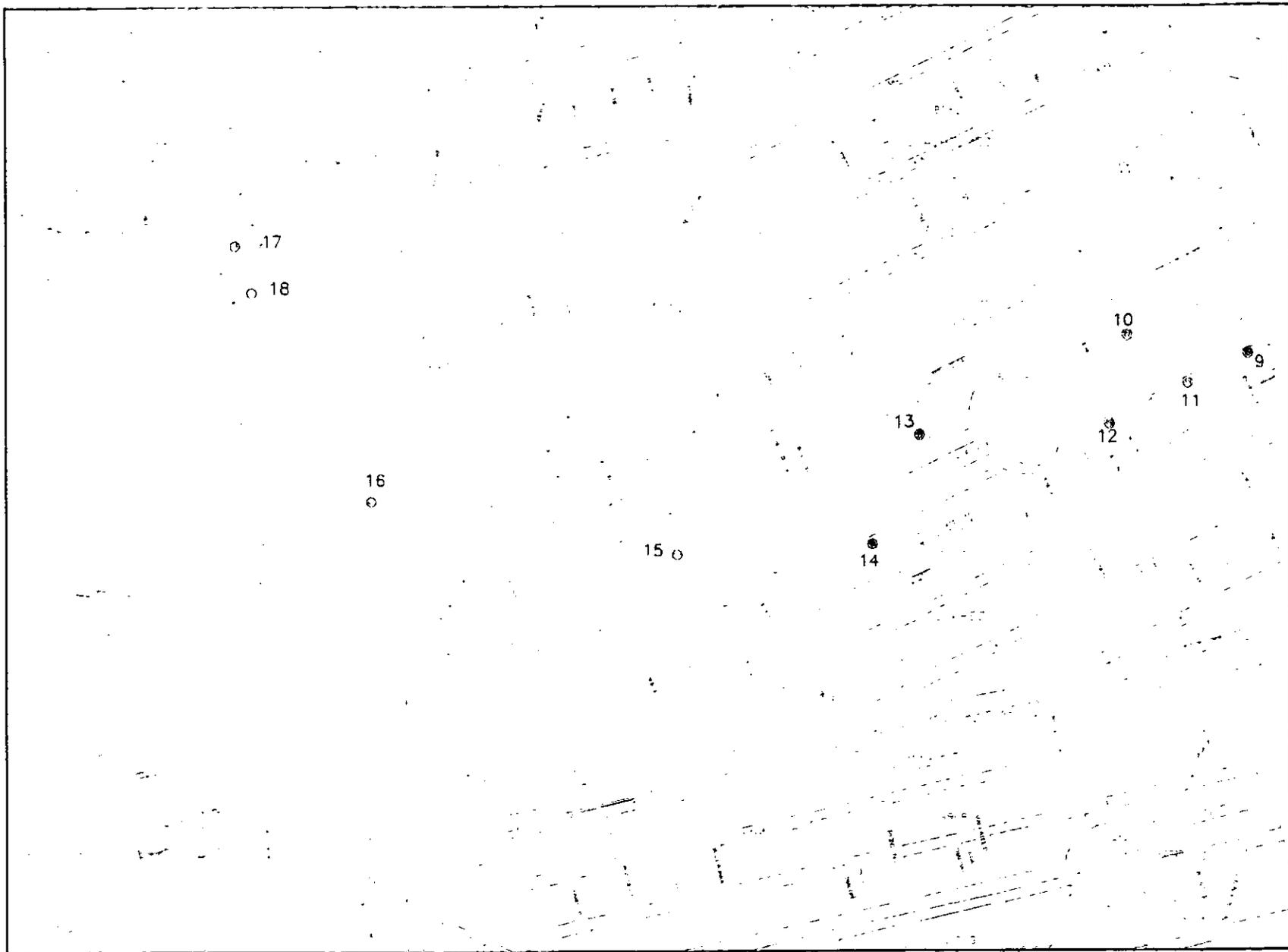
CORREDOR FINANCIERO REFORMA

ZONA 1 CABALLITO

UBICACION DE OFERTAS



ESC. 1:10000



CORRIDOR FINANCIERO REFORMA



ZONA 2 ZONA ROSA

UBICACION DE OFERTAS

ESC. 1:10000



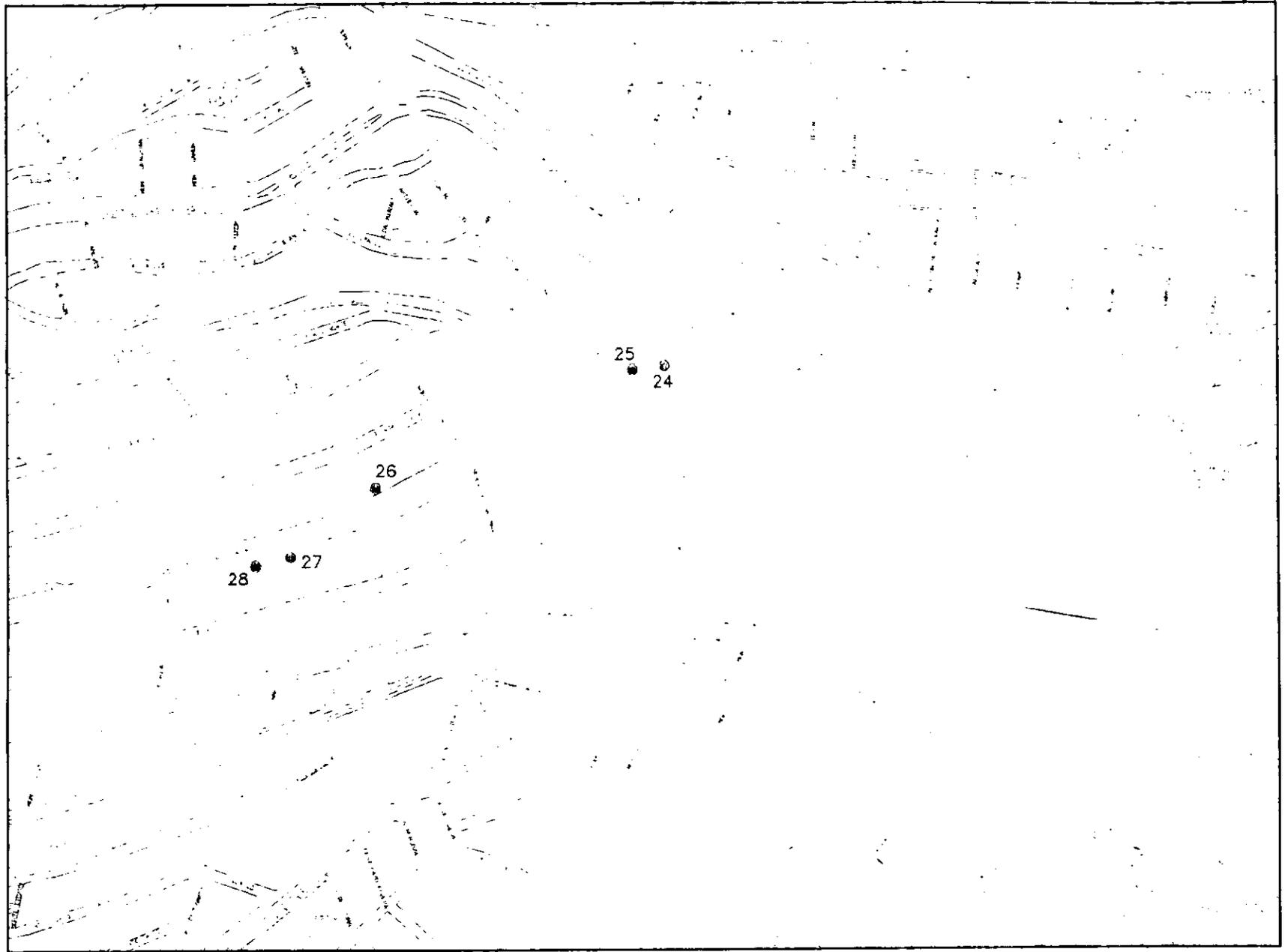
CORREDOR FINANCIERO REFORMA

ZONA 3 POLANCO

UBICACION DE OFERTAS

ESCALA 1:100000





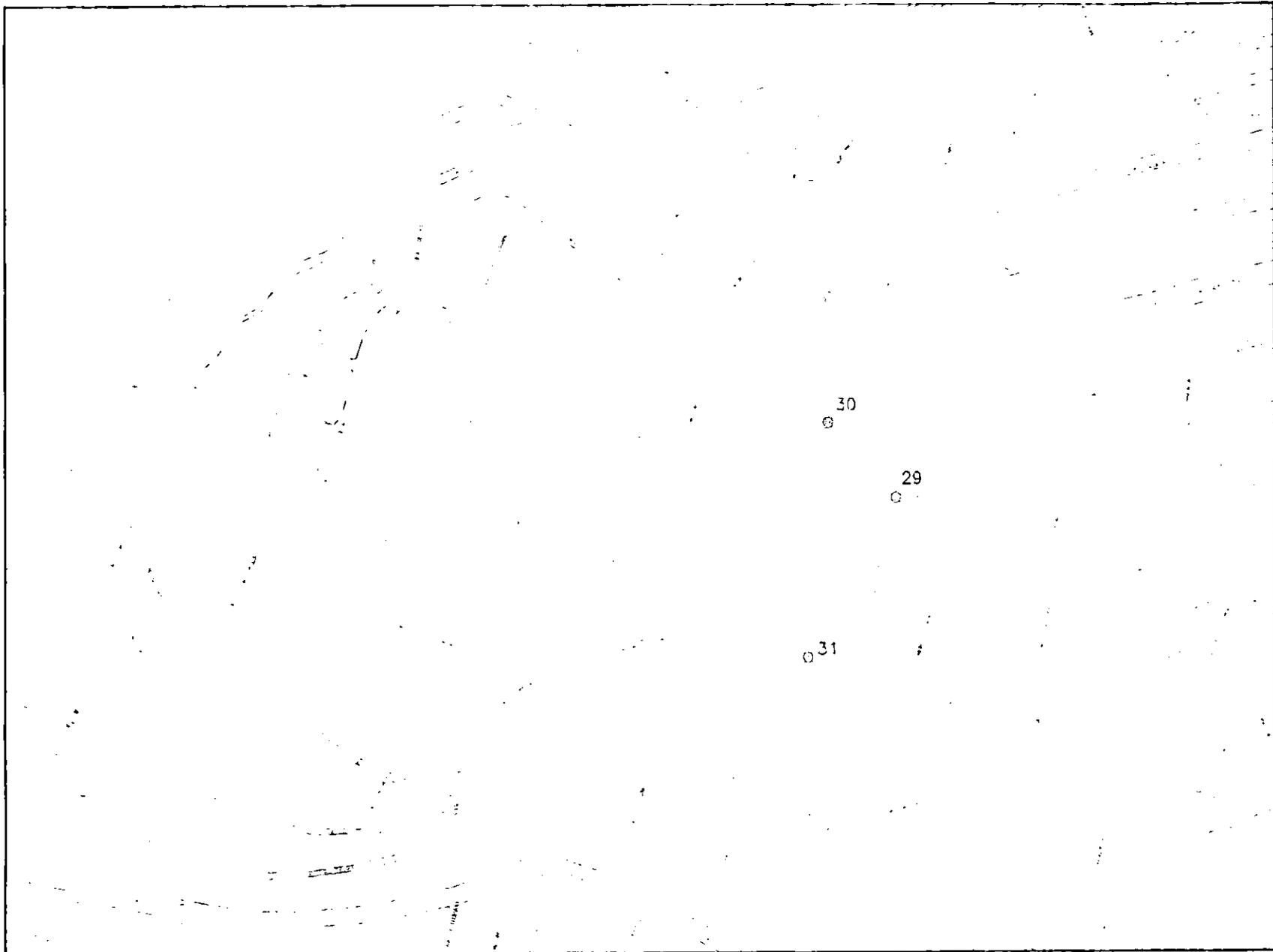
CORREDOR FINANCIERO REFORMA

ZONA 4 LOMAS 1

UBICACION DE OFERTAS



ESC. 1:10000



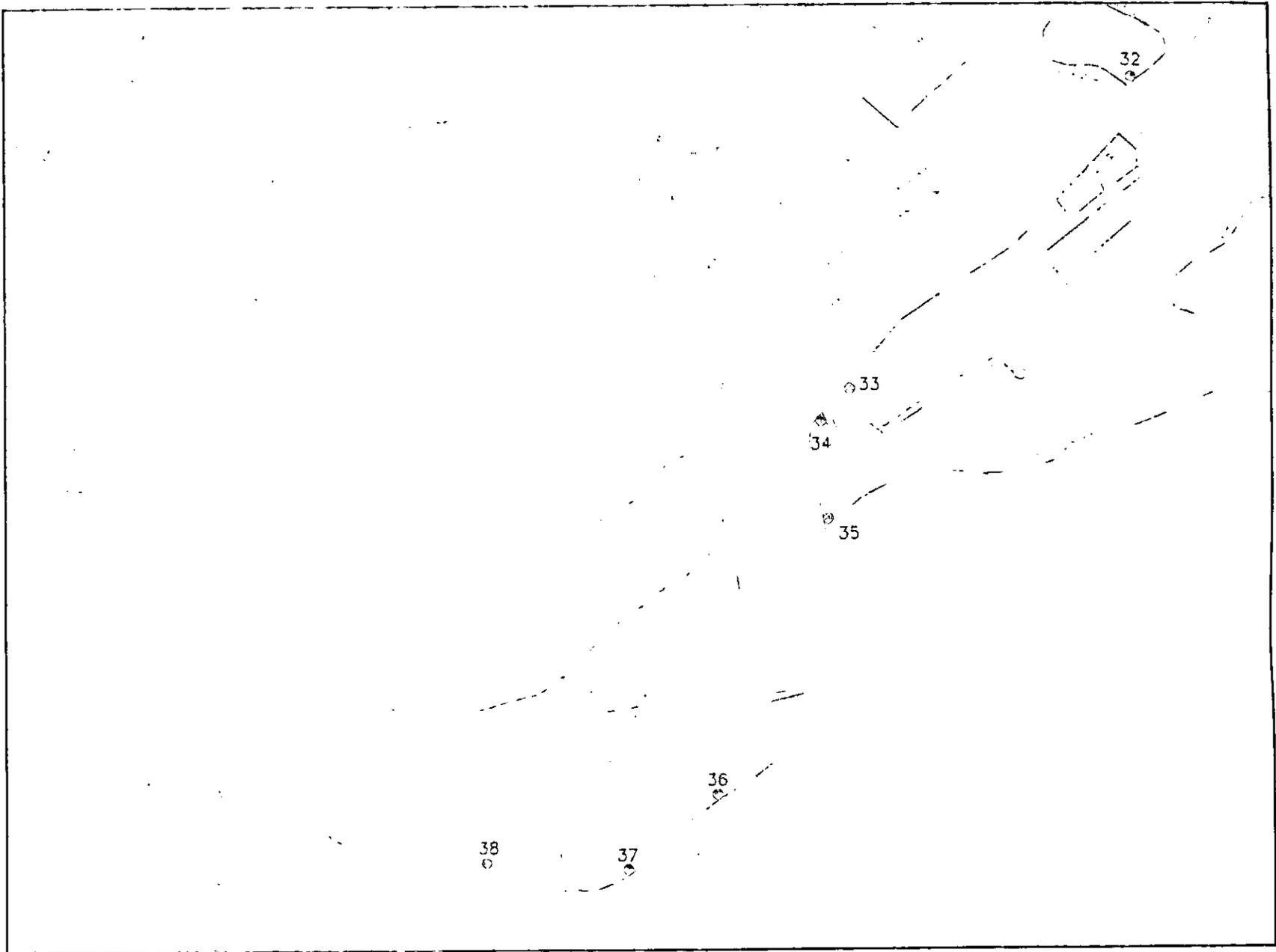
**CORREDOR FINANCIERO REFORMA**

**ZONA 5 LOMAS 2**

**UBICACION DE OFERTAS**



**ESCALA 1:10000**



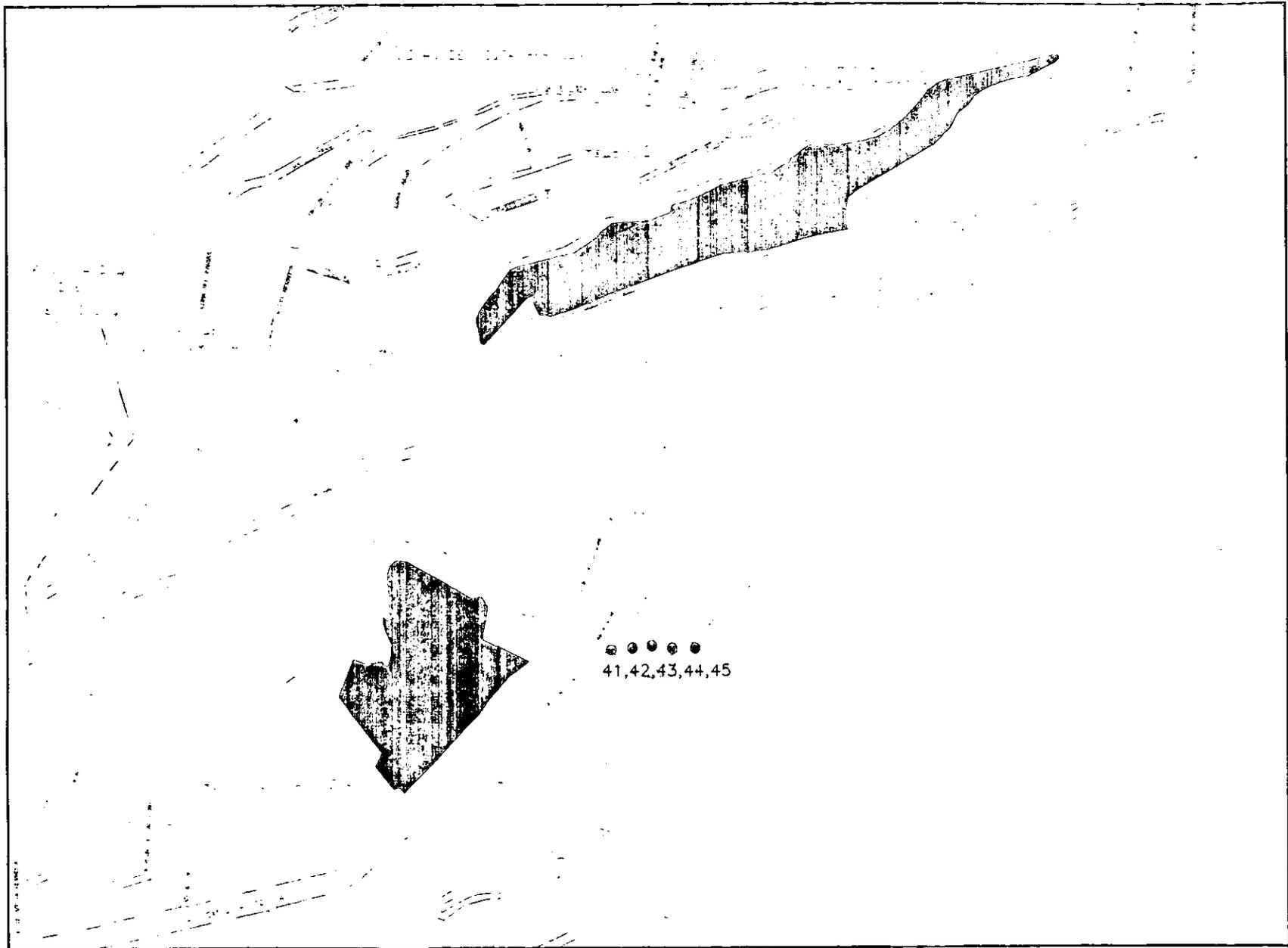
CORREDOR FINANCIERO REFORMA

ZONA 0 LOMAS ALTAS

UBICACION DE OFERTAS

ESC. 1:100000





CORREDOR FINANCIERO REFORMA

ZONA 7 SANTA FE

UBICACION DE OFERTAS



ESCALA 1:100000



## 5. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO

Se escogió esta área de estudio ya que es una zona en donde existe una mezcla de usos del suelo y de actividades productivas muy intensas y se considera como el corredor financiero de la Ciudad de México ya que principalmente se concentran los siguientes giros comerciales y financieros: casas de bolsa, oficinas bancarias, oficinas privadas y del gobierno, agencias de viajes y diversas instituciones privadas de servicios.

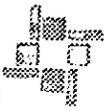
Las tres delegaciones que abarca nuestra área de estudio (Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo), concentran el 20.56% de los establecimientos dedicados al comercio, el 23.15% dedicados a los servicios generales y el 20.03% de los establecimientos dedicados a la manufactura, con lo que se confirma la intensidad que presenta la zona con relación a la Ciudad de México.

Así mismo, en estas 3 delegaciones involucradas en el análisis, se concentra el 21.15% del total del personal ocupado en la Ciudad de México<sup>2</sup>, en las mismas ramas de la actividad económica (manufacturas, comercio y servicios generales).

Estos factores son los que hacen de Reforma, una zona en donde la inversión inmobiliaria ha sido muy importante en todas las etapas históricas del corredor.

---

<sup>2</sup> FUENTE: Libro Mercadológico de la Megaciudad de México. BIMSA. Edición 1998.



## 6. POLITICAS URBANAS APLICADAS EN EL CORREDOR.

De acuerdo al Programa Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987 - 1988, y el elaborado en 1997, el corredor de Paseo de Reforma cuenta con los siguientes usos:

### DELEGACION CUAUHTÉMOC:

#### Programa Parcial Desarrollo Urbano 1987-1988

- CS            Uso mixto densidad alta CS 7.5  
Corredor urbano/habitacional/oficinas/industria/servicios. Intensidad alta hasta 7.5 veces el área del terreno.
- AV            Areas Verdes y espacios abiertos.
- H4S          Habitacional hasta 400 hab./ha/servicios

#### Programa Parcial Desarrollo Urbano 1997

- (Nº niv./%a. libre)
- HM 6/35      Habitacional mixto. Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante.



HM 25/40 Tramo: Circuito interior a Bucareli

HM 6/35 Tramo: Eje 1 Pte. a Av. Hidalgo

HM 12/40 Tramo: Av. Hidalgo a Eje 2 Norte

### **DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO**

#### Programa Parcial Desarrollo Urbano 1997

EA Espacios abiertos, deportivo, Parques, plazas y jardines. Zonas donde se realizan actividades de esparcimiento, deporte y recreación. Predios propiedad del Departamento del Distrito Federal, catalogados como reservas.

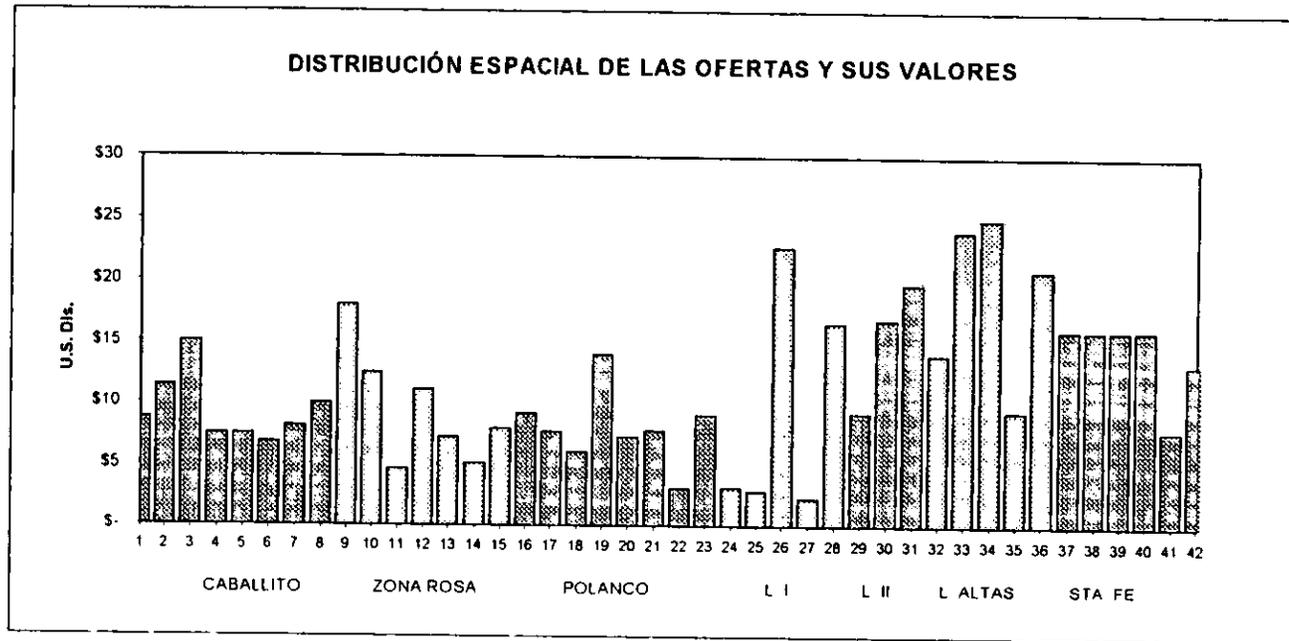
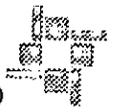


## **7. ANÁLISIS DE LOS VALORES DE LA OFERTA.**

### **7.1 ANÁLISIS DE LOS VALORES POR M2 DE CONSTRUCCIÓN Y SU DISTRIBUCIÓN EN LA ZONA DE ESTUDIO.**

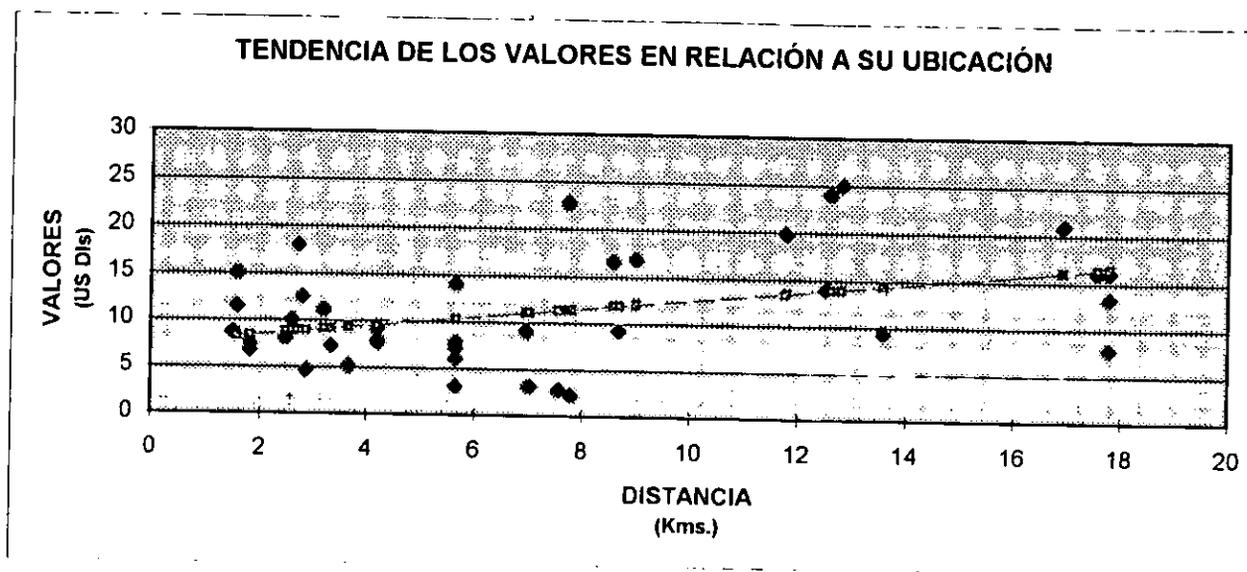
Para este análisis, se tomaron en cuenta el total de las ofertas con el precio por metro cuadrado ofertado, definido en dólares norteamericanos por metro cuadrado (US Dls/m<sup>2</sup>). Lo cual se obtuvo dividiendo el precio total de la oferta entre la superficie construida en la oferta.

Dentro del área de estudio, se encontraron ofertas en venta y en renta, predominando las ofertas en renta con un 64.4% y las ofertas en venta con un 35.6%



Gráfica 1

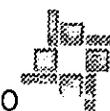
Para este análisis tomamos en cuenta solamente 42 ofertas del total (45) ya que las otras 3 son terrenos baldíos en venta.



Gráfica 2

El análisis de esta gráfica, nos indica la tendencia general que existe en la totalidad del área de estudio de variación de precios con respecto a su ubicación dentro del Corredor, mientras más lejos del Centro Histórico el valor de los inmuebles aumenta.

Esto nos hace suponer que el gran núcleo de actividades empresariales y financieras que era el Centro de la Ciudad de México, se está desplazando hacia la periferia, lo cual indica la creciente obsolescencia del Centro en cuanto a equipamiento, accesibilidad y su deterioro en imagen para el establecimiento de este tipo de actividades predominantes en la zona, que requieren de inmuebles y entorno urbano de gran calidad.



### 7.1.1 RANGOS DE VALORES

Se identificaron, de acuerdo a la agrupación y dispersión de los valores de las ofertas, tres niveles de precios, que incluyen valores desde \$2.25/m<sup>2</sup> hasta el más alto que es de \$25.00/m<sup>2</sup>.

Cuadro 1: Rangos de valores.

RANGO	VALORES (U.S. Dis.)	%	Valores promedio	Superficie promedio	RENTA MENSUAL
I	Desde 2.25 hasta 5.00	12.00%	\$3.18	821m <sup>2</sup>	\$2,610
II	Desde 5.01 hasta 15.00	59.52%	\$9.35	398m <sup>2</sup>	\$3,721
III	Desde 15.01 hasta 25.00	28.57%	\$18.98	705m <sup>2</sup>	\$13,380

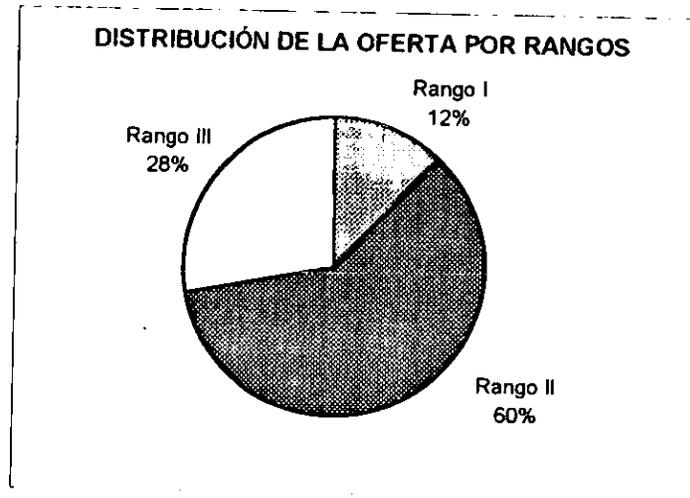
Esta renta mensual promedio, nos muestra que las ofertas del corredor presentan un precio muy alto en comparación con otras zonas de la ciudad.

Esto es básicamente atribuible a que la superficie promedio ofertada en los tres rangos está muy por arriba del promedio ofertado en la Cd. De México, además de que los valores por m<sup>2</sup> construido están por encima del promedio de otras zonas de la Ciudad.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Se realizó una investigación en una publicación especializada en bienes raíces y se obtuvieron promedios de algunas colonias importantes en cuanto a usos del suelo para oficinas y se obtuvieron los siguientes promedios en US Dis por metro cuadrado construido: Centro: \$6.26; Condesa: \$5.82; Coyoacán: \$7.07; Del Valle: \$7.19; Portales: \$5.40; Roma \$4.33; San Miguel Chapultepec: \$3.33.

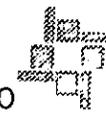


En esta tabla también podemos notar la gran diferencia del promedio de los valores entre rangos, que nos indica una amplia gama de niveles de ofertas que dependen básicamente de su ubicación a lo largo del corredor, que analizaré detalladamente más adelante.



Gráfica 3

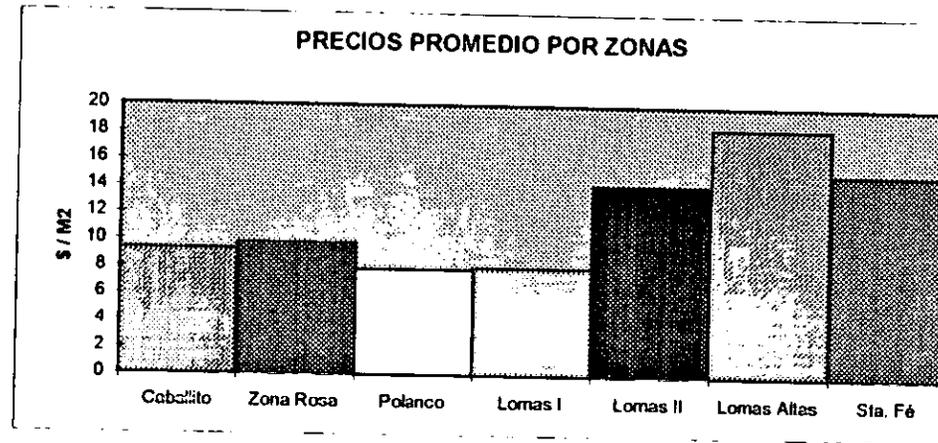
De acuerdo a esta distribución por rangos concluimos que los valores inmobiliarios de la totalidad de la zona oscilan entre medios y altos, concentrándose principalmente en el rango medio.



## 7.1.2 ANÁLISIS DE LOS PRECIOS PROMEDIO POR ZONA

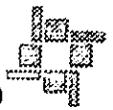
Cuadro 2: Precios promedio por zona

ZONA	Promedio
Caballito	\$9.30/m <sup>2</sup>
Zona Rosa	\$9.80/m <sup>2</sup>
Polanco	\$7.87/m <sup>2</sup>
Lomas I	\$8.00/m <sup>2</sup>
Lomas II	\$14.18/m <sup>2</sup>
Lomas Altas	\$18.42/m <sup>2</sup>
Sta. Fe	\$15.13/m <sup>2</sup>
<b>GENERAL</b>	<b>\$11.37/m<sup>2</sup></b>



Gráfica 4

Del análisis del precio promedio por zona, se puede observar claramente que las zonas más caras son desde Lomas II hasta Santa Fe, de lo que podemos concluir que independientemente de la calidad urbana que una zona presente, considerando su accesibilidad y solidez en cuanto a estructura, usos, vialidades, etc. como lo puede ser Polanco para habitación o la Zona Rosa para el establecimiento de oficinas, no es tan determinante como lo es que sean inmuebles nuevos con el equipamiento adecuado para el uso predominante en la totalidad de la zona de oficinas de alta calidad.



## 7.2 ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA POR RANGO DE VALORES

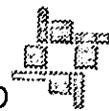
### RANGO I

De los valores de las 5 ofertas dentro de este rango, obtenemos un promedio de \$3.17/m<sup>2</sup> de construcción.

La distribución del total de las ofertas por zona geográfica dentro de este rango es de la siguiente manera:

Cuadro 3: Rango I. Distribución geográfica de las ofertas

ZONA	Nº OFERTAS	%
Caballito	0	0%
Zona Rosa	1	20%
Polanco	1	20%
Lomas I	3	60%
Lomas II	0	0%
Lomas Altas	0	0%
Sta. Fe	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100.00%</b>

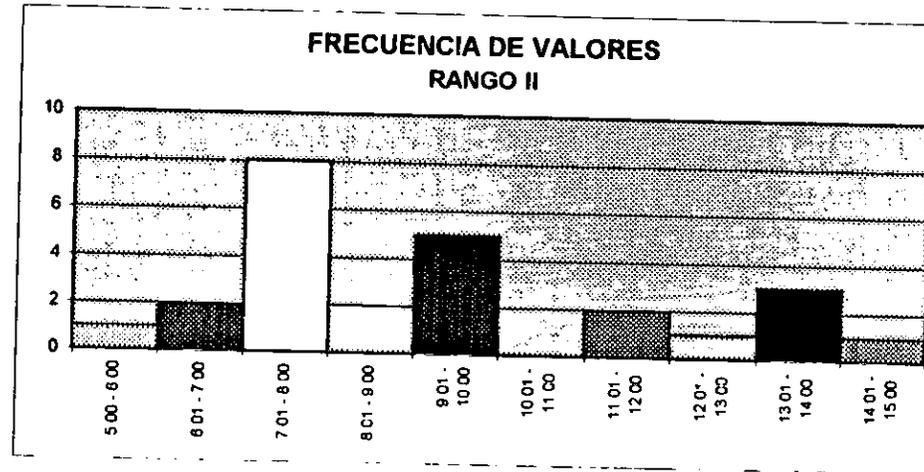


De acuerdo con la tabla de distribución anterior, observamos que la mayor concentración de ofertas de este rango de valores, se encuentran en la zona de Lomas I. Esto puede atribuirse a que las ofertas levantadas son casonas de 40 y 50 años de edad de construcción, por lo que se consideran obsoletas con relación al producto inmobiliario predominante que es el de oficinas. Ya que esta condicionante implica una importante inversión para equiparar y adaptarlas para este nuevo propósito.

### **RANGO II**

En este rango se localizaron 25 ofertas de las cuales el 60% es para oficinas.

El promedio de valores de las 25 ofertas dentro de este rango es de \$9.35/m<sup>2</sup>.



Gráfica 6

La distribución de las ofertas por zonas dentro de este rango de valores es la siguiente:

Cuadro 4: Rango II. Distribución geográfica de las ofertas.

ZONA	Nº OFERTAS	%
Caballito	7	28.00%
Zona Rosa	5	20.00%
Polanco	7	28.00%
Lomas I	1	4.00%
Lomas II	1	4.00%
Lomas Altas	2	8.00%
Sta. Fe	2	8.00%
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>100.00%</b>



De acuerdo a la tabla anterior podemos concluir que la concentración de ofertas correspondientes a este rango, la encontramos en las zonas del Caballito, Zona Rosa y Polanco, creándose una gran zona de valores medios.

De las 25 ofertas de este rango 16 son para uso de oficinas y 9 para uso habitacional.

Estas 9 ofertas destinadas a uso habitacional, se concentran en las zonas de Polanco y Zona Rosa con un 55.55% y 45.45% respectivamente. De las ofertas ubicadas en Polanco, es importante destacar que no se localizan sobre Av. Paseo de la Reforma, pero a su vez, cuentan con una vista privilegiada hacia el Bosque de Chapultepec ya que están en edificios de más de 10 niveles construidos.

Este rango de valores, es el que predomina en nuestra área de estudio siendo estas tres zonas las más consolidadas desde el punto de vista urbano por su localización, accesibilidad, intensidad de uso, edad de la construcción, etc., además de conformar hitos urbanos a lo largo de esta parte del corredor, como lo son cada una de las glorietas de la Zona Rosa, el Auditorio Nacional, cruce con las principales vías de comunicación de la Ciudad de México (Avenida Insurgentes, Periférico) lo que hacen de esta una zona de gran movimiento e intensidad de uso, y de gran presencia en la Ciudad y en el mercado inmobiliario.

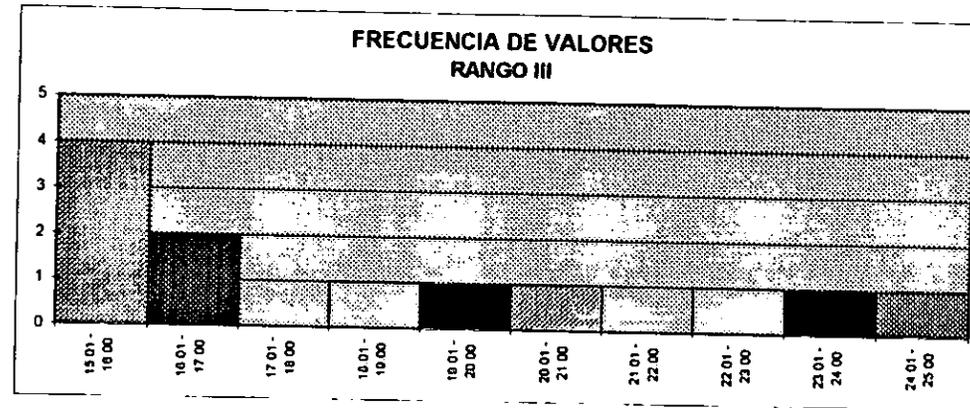
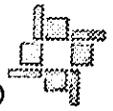


### RANGO III

De las 12 ofertas ubicadas dentro de este rango, sólo una es para uso habitacional, el resto es para oficinas en su gran mayoría (58.33%) en edificios nuevos de categoría inmobiliaria AAA. La distribución de la oferta dentro del área de estudio es de la siguiente forma:

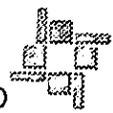
Cuadro 5. Rango III. Distribución geográfica de las ofertas.

ZONA	Nº OFERTAS	%
Caballito	0	0.00%
Zona Rosa	1	8.33%
Polanco	0	0.00%
Lomas I	1	8.33%
Lomas II	2	16.66%
Lomas Altas	3	25.00%
Sta. Fe	5	41.66%
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>100.00%</b>



Gráfica 7

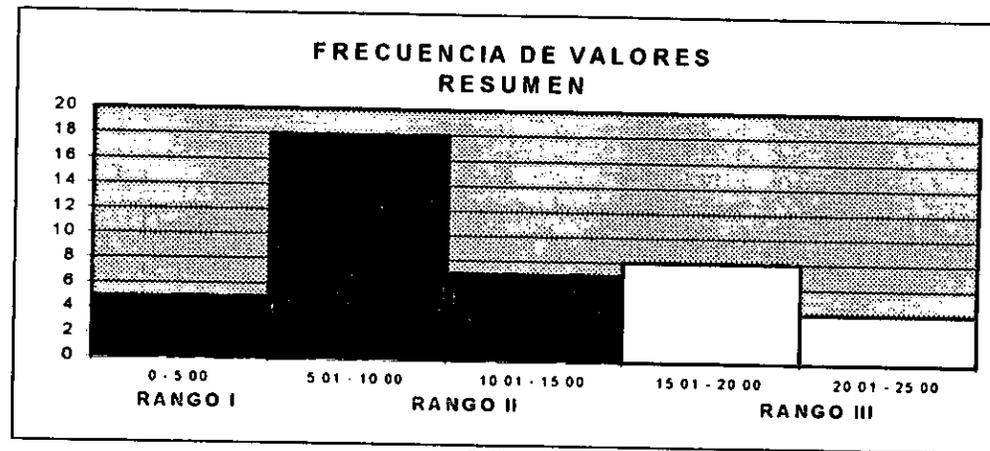
En esta tabla, observamos que las ofertas con un valor más alto por m<sup>2</sup> de construcción se ubican en las zonas de Lomas Altas y Santa Fe donde la oferta es exclusivamente para oficinas. De lo que concluimos que el m<sup>2</sup> de construcción para oficinas en el área de estudio tiene un valor más alto que el de habitación y que la zona más rentable es el área de Santa Fe, ya que es una zona nueva del corredor en donde principalmente está consolidándose para uso de oficinas con infraestructura, equipamiento y accesibilidad de la calidad que se requiere para el establecimiento de oficinas de alta categoría inmobiliaria.



Cuadro 6. Resumen de la distribución geográfica de las ofertas por rango de valores.

RANGO	TOTAL		CABALLITO		ZONA ROSA		POLANCO		LOMAS I		LOMAS II		LOMAS ALTAS		SANTA FE	
I	5	12%	0		1	14%	1	12%	3	60%	0		0		0	
	100%		0%		20%		20%		60%				0			
II	25	60%	7	100%	5	72%	7	88%	1	20%	1	33%	2	40%	2	28%
	100%		28%		20%		28%		4%		4%		8%		8%	
III	12	28%	0		1	14%	0		1	20%	2	67%	3	60%	5	72%
	100%		0%		3%		0%		3%		16%		25%		42%	
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>100%</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>

De esta tabla observamos que las ofertas del rango mas bajo de valores, se concentran principalmente (60%) en la zona de Lomas I, del rango II se concentran en las zonas de Caballito, Zona Rosa y Polanco, y del rango alto de valores en Lomas Altas y Santa Fe.



Gráfica 8

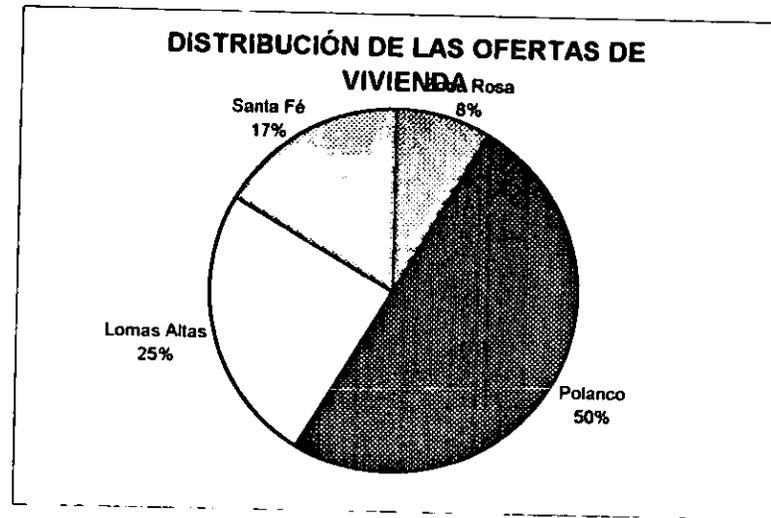
### 7.3 DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA OFERTA Y SUS VALORES POR USO.

#### 7.3.1 VIVIENDA

Dentro del área de estudio en la totalidad de la oferta (45), encontramos sólo 12 para uso habitacional, representando el 26.66% del total, de las cuales 8 son multifamiliares y 4 unifamiliares, lo que indica la fuerte transformación del corredor a usos comerciales y de servicios.



La distribución de las ofertas de vivienda dentro del área de estudio, agrupadas por las distintas zonas es la siguiente:



Gráfica 9

El promedio general de precios en la zona de las ofertas para vivienda es de \$9.72/m<sup>2</sup> construido.

En cuanto al tipo de oferta, encontramos en la oferta de vivienda el 75% para renta y sólo el 25% para venta. De las ofertas en renta, encontramos un valor por metro cuadrado construido promedio de \$7.73 y de las ofertas a la venta de \$15.66/m<sup>2</sup> construido; esta diferencia se debe básicamente a la distribución espacial de las ofertas, ya que las

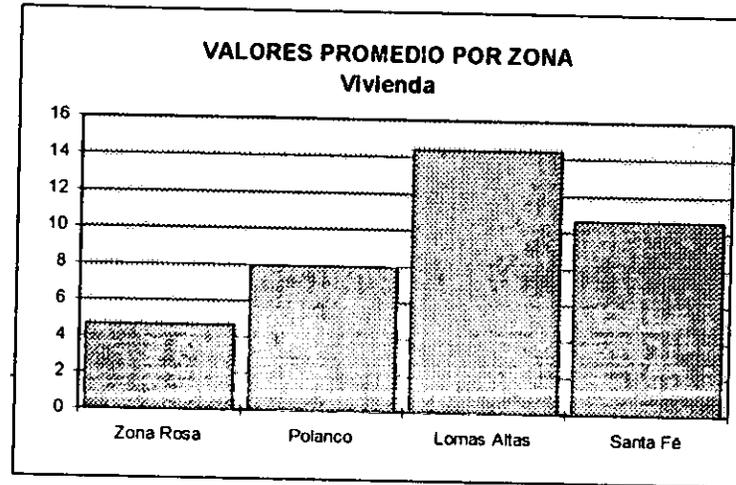
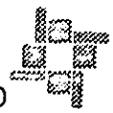


ofertas en venta se encuentran en zonas que ofrecen una mayor calidad urbana para la vivienda como lo son Polanco, Lomas Altas y Santa Fe.

Cuadro 7. Resumen de la distribución de las ofertas para vivienda.

OFERTA	ZONA	PRECIO M2 CONSTRUIDO (U.S. Dls.)	TIPO OFERTA
12	Zona Rosa	\$4.64	Renta
	<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4.64</b>	
17	Polanco	\$9.17	Renta
18	Polanco	\$7.69	Renta
19	Polanco	\$6.05	Renta
20	Polanco	\$14.00	Venta
22	Polanco	\$7.78	Renta
23	Polanco	\$3.06	Renta
	<b>PROMEDIO</b>	<b>\$7.95</b>	
32	Lomas Altas	\$19.75	Venta
33	Lomas Altas	\$14.00	Renta
37	Lomas Altas	\$9.38	Renta
	<b>PROMEDIO</b>	<b>\$14.37</b>	
44	Santa Fe	\$7.85	Renta
45	Santa Fe	\$13.25	Venta
	<b>PROMEDIO</b>	<b>\$10.65</b>	

Este cuadro resumen nos indica claramente que la zona con mayor rentabilidad para la vivienda es la zona de Lomas Altas; y en donde la oferta es más escasa y de menor valor en el mercado es en la Zona Rosa.



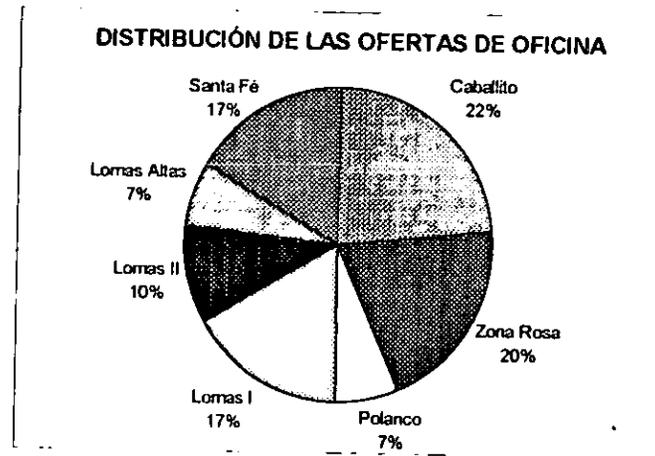
Gráfica 10



### 7.3.2 OFICINAS

Se localizaron un total de 30 ofertas para oficina en el área de estudio, de las cuales el 33.33% son en venta y el 66.66% están en renta.

La distribución física de las ofertas para oficina dentro del área de estudio por zonas es la siguiente:



Gráfica 11



Cuadro 8: Resumen de la distribución de las ofertas para oficinas.

OFERTA	ZONA	PRECIO M2 CONSTRUIDO (U.S. Dls.)	TIPO OFERTA
2	Caballito	\$8.75	RENTA
3	Caballito	\$11.46	RENTA
4	Caballito	\$15.00	RENTA
5	Caballito	\$7.50	RENTA
6	Caballito	\$7.50	RENTA
7	Caballito	\$6.79	RENTA
8	Caballito	\$8.13	RENTA
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$9.29</b>	
9	Zona Rosa	\$10.00	RENTA
10	Zona Rosa	\$18.02	RENTA
11	Zona Rosa	\$12.50	RENTA
13	Zona Rosa	\$11.11	RENTA
14	Zona Rosa	\$7.25	RENTA
15	Zona Rosa	\$5.12	RENTA
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$10.66</b>	
16	Polanco	\$7.98	VENTA
21	Polanco	\$7.27	VENTA
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$7.62</b>	
24	Lomas I	\$9.09	VENTA
25	Lomas I	\$3.13	RENTA
26	Lomas I	\$2.81	RENTA
27	Lomas I	\$22.72	VENTA
28	Lomas I	\$2.25	RENTA
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$8.00</b>	
29	Lomas II	\$16.57	VENTA
30	Lomas II	\$9.19	RENTA
31	Lomas II	\$16.80	VENTA
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$14.18</b>	
34	Lomas Altas	\$24.00	RENTA

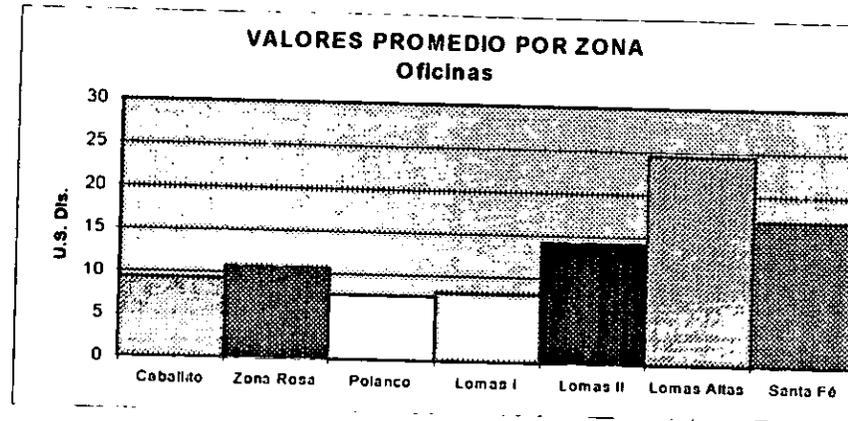


OFERTA	ZONA	PRECIO M2 CONSTRUIDO (U.S. Dls.)	TIPO OFERTA
35	Lomas Altas	\$25.00	RENTA
	<b>PROMEDIO</b>	<b>\$24.50</b>	
39	Santa Fe	\$20.86	RENTA
40	Santa Fe	\$16.00	VENTA
41	Santa Fe	\$16.00	VENTA
42	Santa Fe	\$16.00	VENTA
43	Santa Fe	\$16.00	VENTA
	<b>PROMEDIO</b>	<b>\$16.97</b>	

El promedio general del total del área de estudio de los valores de m2 de construcción para oficinas es de \$12.02/m2.

El promedio de valores a la venta \$14.43/m2 y a la renta: \$10.81/m2

El cuadro de la distribución nos indica que la zona con mayor aptitud para oficinas es la zona de Lomas Altas y la de Santa Fe- En Lomas Altas sólo encontramos 2 ofertas para oficinas, lo que no lo hace representativo, pero en la de Santa Fe que el promedio es de \$16.97 la hace una zona con un alto valor al mercado para el uso de oficinas.

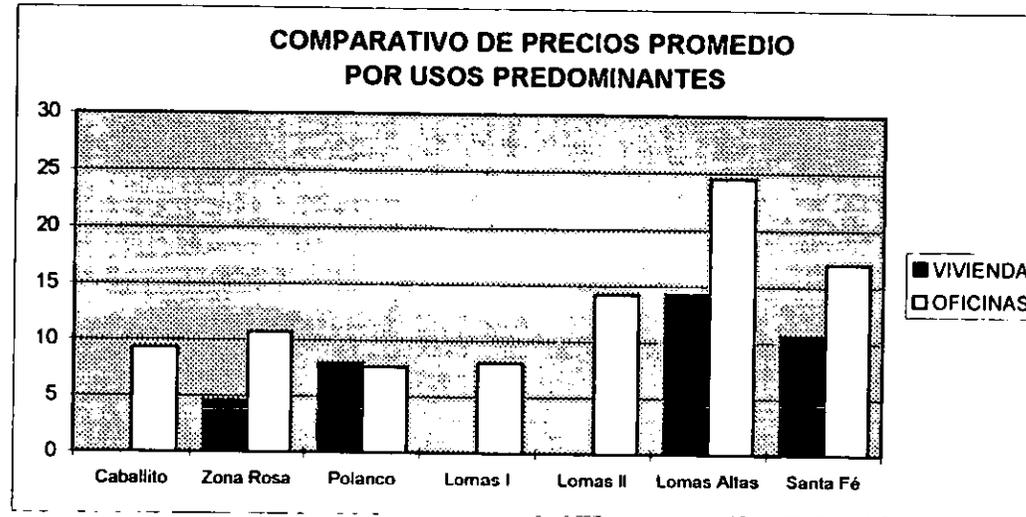


Gráfica 12

### 7.3.3 ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS VALORES DE OFICINAS Y VIVIENDA.

Cuadro 9. Comparativo de los valores de oficinas y vivienda por zonas.

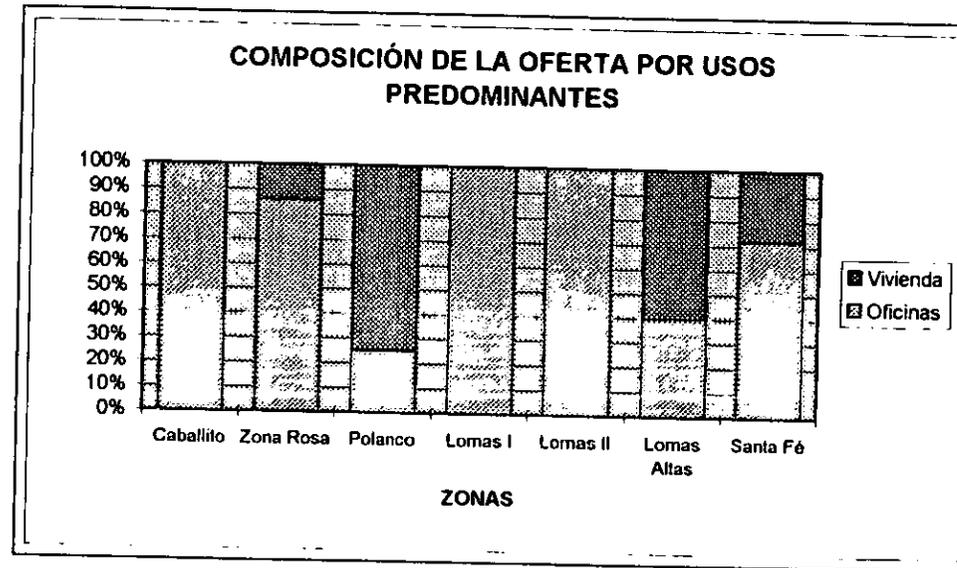
ZONA	Promedio m2 const.	
	VIVIENDA	OFICINAS
Caballito	No	\$9.29
Zona Rosa	\$4.64	\$10.66
Polanco	\$7.95	\$7.62
Lomas I	No	\$8.00
Lomas II	No	\$14.18
Lomas Altas	\$14.37	\$24.50
Santa Fe	\$10.65	\$16.97
<b>PROM GLOBAL</b>	<b>\$9.72</b>	<b>\$12.02</b>
Prom. Renta	\$7.73	\$10.81
Prom. Venta	\$15.66	\$14.43



Gráfica 13

De lo anterior podemos concluir por los precios obtenidos por zonas que en general en la totalidad del área de estudio es más rentable el uso de oficinas, a excepción de Polanco, que se distingue por una alta calidad urbana para la vivienda, por su ubicación, vista y calidad de los inmuebles ofertados.

De acuerdo a la tabla anterior, la oferta en venta tiene un valor en el mercado más alto. Con lo que se concluye que las oficinas en venta son lo más rentable en el área de estudio.

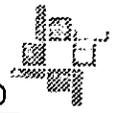


Gráfica 14

### 7.3.4 TERRENOS

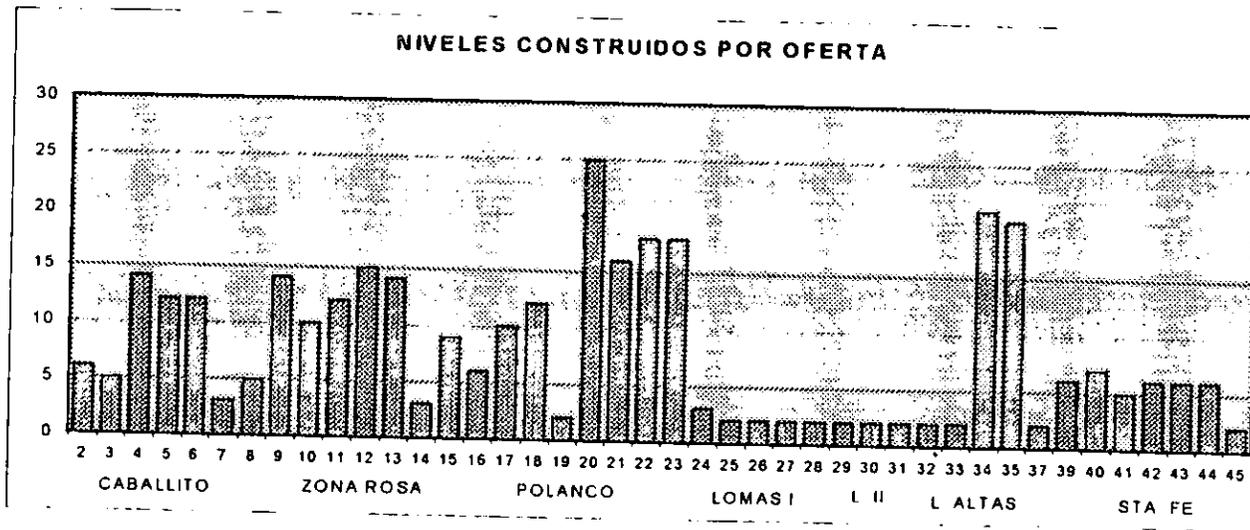
De las ofertas localizadas en el área de estudio, se localizaron únicamente tres terrenos a la venta, uno en la zona Caballito y los otros dos se localizan en la zona de Lomas Altas distribuyéndose los valores del m<sup>2</sup> de terreno de la siguiente manera:

CABALLITO	\$3.50
LOMAS ALTAS (a)	\$7.50
LOMAS ALTAS (b)	\$5.50



### 7.4 ANÁLISIS DE LA OFERTA POR NUMERO DE NIVELES CONSTRUIDOS

Dentro del área de estudio encontramos inmuebles con número de niveles construidos que abarcan desde 1 nivel hasta 25, distribuyéndose la oferta de la siguiente manera:



Gráfica 15



Cuadro 10. Distribución de la oferta por número de niveles construidos.

4	Nº ofertas	%
0 - 5	18	42.85%
6 - 10	10	23.80%
11 - 15	8	19.04%
16 - 20	4	9.52%
21 - 25	2	4.76%
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>100.00%</b>

El promedio de niveles construidos en el total del área de estudio es de 8.16 niv. y la distribución por zonas es de la siguiente manera:

Cuadro 11. Promedio de niveles por zona.

ZONA	PROM. NIVELES
Caballito	7.12
Zona Rosa	11
Polanco	13.37
Lomas I	2.2
Lomas II	2
Lomas Altas	9.4
Santa Fe	5.42



La zona donde el promedio de niveles construidos es más alta es Polanco, en donde la oferta es en su mayoría para habitación plurifamiliar y coincide con ser la zona con promedio de precios de construcción más bajos, siendo esta zona en su mayoría para vivienda, se concluye que el precio por m<sup>2</sup> construido es más barato para la vivienda plurifamiliar. La zona donde el promedio de niveles es más bajo es en la zona de Lomas II, en donde la oferta es en su totalidad para oficinas en casas habitación adaptadas para ese uso.

### 7.5. ANÁLISIS DE LA OFERTA POR LA EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Cuadro 12. Distribución de la oferta por la edad de la construcción.

Edad de constr.	Nº ofertas	%
0 - 10	14	33.33%
11 - 20	4	9.52%
21 - 30	10	23.8%
31 - 40	11	26.20%
41 y más	3	7.15%
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>100.00%</b>

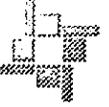
El promedio de edad de la construcción de los inmuebles localizados en el total del área de estudio es de 22 años de construidos, y el promedio por zonas es el siguiente:



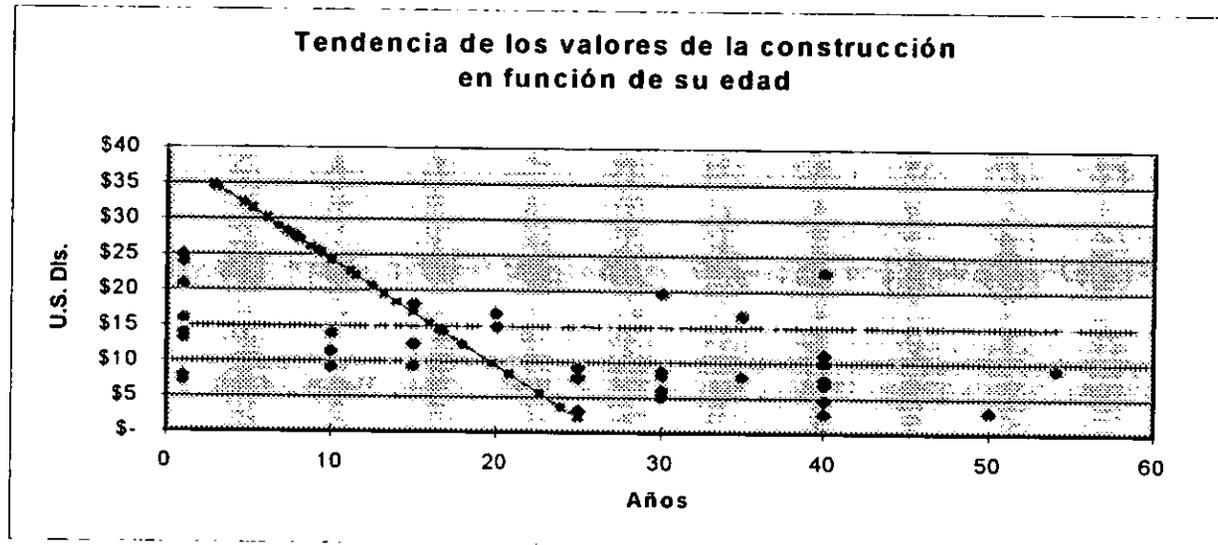
Cuadro 13. Promedios de edad de la construcción por zona.

ZONA	PROM. EDAD
Caballito	30
Zona Rosa	31
Polanco	18
Lomas I	46
Lomas II	30
Lomas Altas	11
Santa Fe	0

De acuerdo a la línea de tendencia de la siguiente gráfica, podemos observar claramente que el valor de los inmuebles, está directamente relacionado con la edad de los mismos, mientras más tiempo tiene el inmueble de haberse construido, menor es su valor.



Con este análisis confirmamos el hecho de que las zonas centrales del área de estudio se han vuelto obsoletas para el uso de oficinas que predomina en esta zona.



Gráfica 16

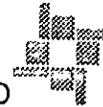


## CONCLUSIONES.

Las conclusiones de este análisis apuntan hacia varios aspectos relevantes en cuanto al funcionamiento del mercado inmobiliario en el Corredor Financiero Reforma-Santa Fe.

En primera instancia, en cuanto a los valores en relación a su ubicación podemos observar claramente, el ascenso de los valores de las ofertas localizadas hacia Santa Fe, lo cual nos indica dos distintos factores; primero, que el centro Histórico de la Ciudad, actualmente resulta obsoleto para la dinámica actual y demanda de inmuebles para oficinas, que es el uso predominante en el corredor; y por otro lado, que las políticas aplicadas en Santa Fe, como un corredor continuación de Las Lomas, generaron un núcleo de alta potencialidad, accesibilidad y calidad de los inmuebles que se ofertan, que representa un sitio que por si mismo da un estatus económico además de la alta calidad de los servicios que esta área proporciona.

En relación al análisis de la oferta por rangos de valores, se concluye que la mayoría de las ofertas de la zona (60%) se ubica en el rango medio establecido entre los US\$5 y US\$15, pero el promedio de todas las ofertas de este rango es de US\$9.35/m<sup>2</sup> construido y que este, de acuerdo con el análisis representa una renta mensual promedio de US\$3,721 que es una renta muy por encima de otras zonas de la Ciudad, además de que el promedio global de toda la zona de estudio es de US\$11.37/m<sup>2</sup>, resultándonos una renta mensual promedio de US\$5,805, lo que hace que se incremente la diferencia en cuanto a la oferta de la Ciudad.



Las ofertas que se catalogaron dentro del rango bajo, son inmuebles ubicados en Lomas I principalmente, y Polanco y Zona Rosa y son inmuebles viejos con un uso potencial de vivienda obsoletos en cuanto a equipamiento y calidad general del inmueble.

Por el contrario, los inmuebles catalogados dentro del rango alto de valores, los ubicamos en Lomas II, Lomas Altas y Santa Fe y son inmuebles predominantemente para un uso potencial de oficinas, que ofrecen una alta categoría urbano-arquitectónica.

En cuanto al análisis por uso potencial de los inmuebles, nos enfocamos hacia las siguientes conclusiones: las oficinas son el uso predominante (66.66%) en la generalidad de la zona de estudio (a excepción de Polanco que ofrece una calidad de vida muy alta en un entorno urbano privilegiado a pesar de la construcción y oferta de nuevas zonas habitacionales). Los valores promedio de las ofertas para oficina se incrementan en un 20%, lo que nos indica una mayor rentabilidad para tal uso.

El predominio y la transformación paulatina del Corredor hacia usos del suelo para servicios hace muy evidente las tendencias de inversión en esta zona en torres de oficinas en edificios inteligentes con equipamiento de alta calidad para tal uso.



Independientemente de las variaciones en los precios que existen en las distintas partes del corredor, se puede observar que sigue siendo a todo lo largo del mismo, una zona privilegiada y con gran potencial para la instalación de oficinas y servicios en general.

Es una zona de gran atractivo para la inversión, ya que existe una gran movilidad y dinámica en el mercado inmobiliario y está sufriendo importantes transformaciones, y la tendencia es la de mejorar la calidad de la oferta en la zona céntrica y hacerla más competitiva con el polo creado en el extremo del corredor para no dejar caer esta zona que a pesar de que se está convirtiendo en una zona obsoleta en comparación con la oferta de Santa Fe, ofrece muchas ventajas y se podría fortalecer aun más el corredor generando ofertas de más alta calidad.

Por otro lado, es muy claro que a mayor edad de los inmuebles, es más bajo su precio, por lo que habría que poner énfasis en los inmuebles muy viejos y ofertar en las zonas en decadencia, inmuebles nuevos con capacidad de satisfacer la demanda generada en el corredor. Esto privilegiaría al corredor en general y revalorizaría a los inmuebles dándole mayor plusvalía a la zona.

Como conclusión general, podría mencionar que independientemente de las variaciones que existan a lo largo del Corredor Reforma en cuanto a los valores de los inmuebles ofertados, es una zona que indistintamente posee un potencial para la inversión inmobiliaria muy grande. Se caracteriza por ser un corredor muy importante dentro de la Ciudad de México desde varios aspectos como lo son: urbano, económico, arquitectónico, estético, histórico,



turístico, etc. que presenta una muy alta calidad urbana y que representa un sitio privilegiado para el movimiento de los bienes raíces.

**ANEXO**

---

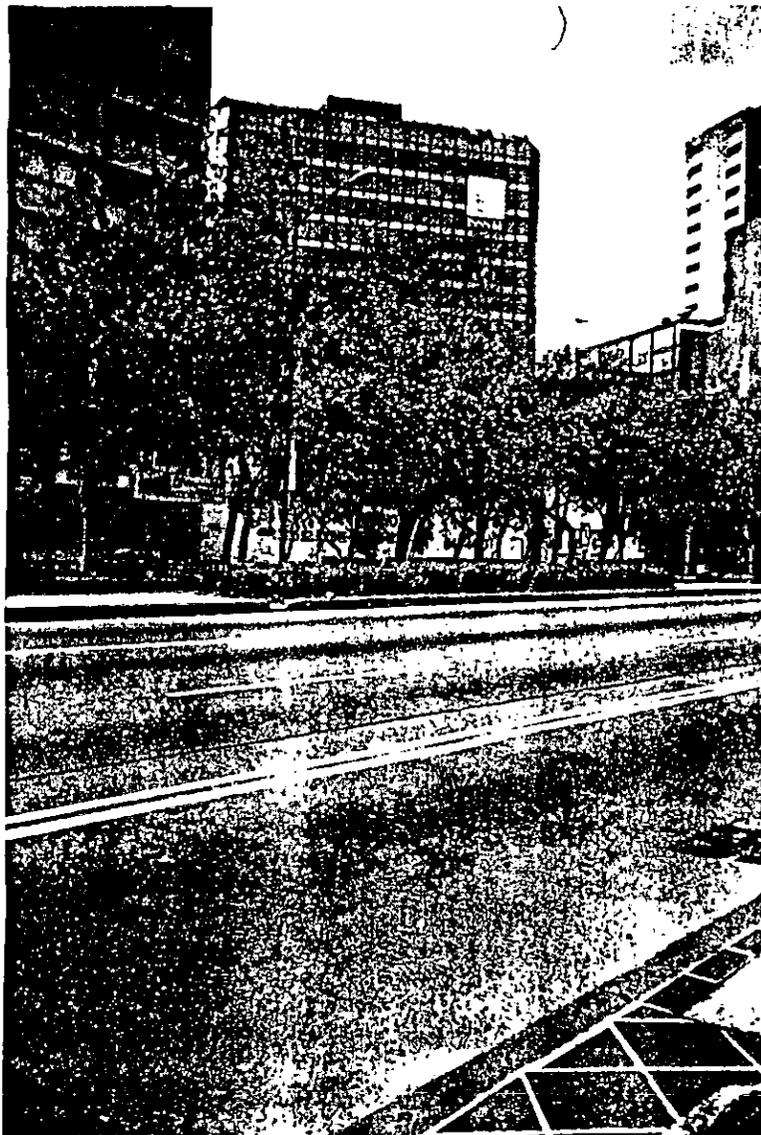
ANEXO 1.- CUADRO RESUMEN DE LA OFERTA INMOBILIARIA CORREDOR FINANCIERA REFORMA.

N° OFERTA	ZONA	TIPO	CAT.	SUP. TERR.	SUP. CONST.	PRECIO OFERTA (B/S)	PRECIO TERRENO (B/S)	PRECIO CONST. (B/S)	USO ANTERIOR	USO	N° NIVELES	CAP. EMP.	EDAD DE LA	LOC. EN PISO	ESTADO	TIEMPO EN OFERTA	
				(m2)	(m2)	(CL\$)	(CL\$/m2)	(CL\$/m2)	POTENCIAL	CONST.			(EDF.)				
CABALLITO	1	1	Venta	Terrano	3.435.00	-	\$ 1.202.250.00	\$ 3.50		Oficinas		Teneno					
	2	1	Renta	AAA	6.000.00	500.00	\$ 4.375.00	\$ 0.73	\$ 8.75	Oficinas	Oficinas	6		30	2° piso	Excelente	
	3	1	Renta	AAA	250.00	240.00	\$ 2.750.00	\$ 11.00	\$ 11.46	Oficinas	Oficinas	5		18	3er piso	Bueno	5 meses
	4	1	Renta	AAA	400.00	300.00	\$ 4.500.00	\$ 11.25	\$ 15.00	Oficinas	Oficinas	14		20	3er piso	Bueno	2 meses
	5	1	Renta	AAA	800.00	800.00	\$ 6.000.00	\$ 7.50	\$ 7.50	Oficinas	Oficinas	12		40	11° piso	Excelente	
	6	1	Renta	AAA	800.00	800.00	\$ 6.000.00	\$ 7.50	\$ 7.50	Oficinas	Oficinas	12		40		Excelente	
	7	1	Renta	AAA	400.00	350.00	\$ 2.375.00	\$ 5.94	\$ 6.79	Oficinas	Oficinas	3		40	7° piso	Bueno	
	8	1	Renta	AAA	800.00	200.00	\$ 1.625.00	\$ 2.03	\$ 3.13	Oficinas	Oficinas	5		30	6° piso	Bueno	2 años
ZONA ROSA	9	2	Renta	AAA	350.00	100.00	\$ 1.000.00	\$ 2.86	\$ 10.00	Oficinas	Oficinas	14		40		Bueno	
	10	2	Renta	AAA	1.600.00	300.00	\$ 5.405.00	\$ 3.38	\$ 18.02	Oficinas	Oficinas	10		15		Excelente	
	11	2	Renta	AAA	1.200.00	100.00	\$ 1.250.00	\$ 1.04	\$ 12.50	Oficinas	Oficinas	12		15		Excelente	
	12	2	Renta	AAA	1.150.00	1.050.00	\$ 4.875.00	\$ 4.24	\$ 4.64	Habitacional	Habitacional	15	Arrebolado	40		Bueno	
	13	2	Renta	AA	1.485.00	270.00	\$ 3.000.00	\$ 2.02	\$ 11.11	Oficinas	Oficinas	14		40	P B y P A	Bueno	
	14	2	Renta	AA	500.00	70.00	\$ 507.50	\$ 1.02	\$ 7.25	Oficinas	Oficinas	3		40		Bueno	
	15	2	Renta	AAA	1.221.00	370.00	\$ 1.893.75	\$ 1.55	\$ 5.12	Oficinas	Oficinas	9		30		Bueno	
POLANCO	16	3	Venta	AA	100.00	800.00	\$ 633.400.00	\$ 63.34	\$ 7.93	Oficinas	Oficinas	6		35			
	17	3	Renta	AAA	12.00	60.00	\$ 550.00	\$ 45.83	\$ 9.17	Hab. plurif.	Hab. plurif.	10		10			
	18	3	Renta	AA	20.65	325.00	\$ 2.500.00	\$ 84.60	\$ 7.69	Hab. plurif.	Hab. plurif.	12		25			
	19	3	Renta	AA	638.00	892.00	\$ 6.000.00	\$ 9.40	\$ 6.05	Hab. unifam.	Hab. Unifam.	2		30			
	20	3	Venta	AA	16.67	500.00	\$ 700.000.00	\$ 419.91	\$ 14.00	Hab. plurif.	Hab. plurif.	25		0			
	21	3	Venta	AA	22.00	220.00	\$ 180.000.00	\$ 72.72	\$ 7.27		Oficinas	18		0			
	22	3	Renta	AA	29.38	450.00	\$ 3.500.00	\$ 119.13	\$ 7.78	Hab. plurif.	Hab. plurif.	18		25			
	23	3	Renta	AA	21.25	285.00	\$ 780.00	\$ 36.71	\$ 3.06	Hab. plurif.	Hab. plurif.	18		25			
	24	5	Venta	AAA	1.691.00	1.100.00	\$ 1.000.000.00	\$ 5.91	\$ 9.09	Casa	Oficinas	3		54		Bueno	7 meses
	25	5	Renta	AAA	1.500.00	1.000.00	\$ 3.125.00	\$ 2.03	\$ 3.13	Oficinas	Oficinas	2	Remodelada	50		Bueno	7 meses
LOMAS I	26	5	Renta	AAA	1.350.00	800.00	\$ 2.250.00	\$ 1.67	\$ 2.81	Oficinas	Oficinas	2	Const. Original	40		Bueno	6 meses
	27	5	Venta	AAA	964.00	1.100.00	\$ 2.500.000.00	\$ 25.93	\$ 22.72	Oficinas	Oficinas	2	Remodelada	40		Bueno	8 meses
	28	5	Renta	AAA	1.500.00	1.000.00	\$ 2.250.00	\$ 1.50	\$ 2.25	Oficinas	Oficinas	2	Remodelada	50		Bueno	6 meses
	29	6	Venta	AAA	800.00	573.00	\$ 950.000.00	\$ 15.83	\$ 16.57	Habitación	Oficinas	2		35			
	30	6	Renta	AA	400.00	680.00	\$ 6.250.00	\$ 15.63	\$ 9.19	Oficinas	Oficinas	2		25			
	31	6	Venta	AA	372.00	500.00	\$ 843.000.00	\$ 22.63	\$ 16.63	Oficinas	Oficinas	2		30			
	32	7	Venta	AAA	650.00	400.00	\$ 790.000.00	\$ 12.15	\$ 19.75	Habitacional	Habitacional	2		30		Excelente	10 dias
	33	7	Renta	AAA	400.00	200.00	\$ 2.800.00	\$ 7.00	\$ 14.00	Habitacional	Habitacional	2		10		Excelente	2 meses
LOMAS ALTAS	34	7	Renta	AAA	600.00	220.00	\$ 5.280.00	\$ 6.60	\$ 24.00	Oficinas	Oficinas	21		0		Excelente	2 meses
	35	7	Renta	AAA	600.00	190.00	\$ 4.750.00	\$ 7.92	\$ 25.00	Oficinas	Oficinas	20		0	6° piso	Excelente	2 meses
	36	7	Venta	Terrano	2.000.00		\$ 1.500.000.00	\$ 7.50		Terrano	Terrano						
	37	7	Renta	AAA	1.200.00	200.00	\$ 1.875.00	\$ 1.56	\$ 9.38	Habitacional	Habitacional	2		15		Bueno	
	38	7	Venta	Terrano	3.000.00	460.00	\$ 1.650.000.00	\$ 5.50		Terrano	Terrano		Terrano				1 mes
	39	8	Renta	AAA	233.00	1.400.00	\$ 29.200.00	\$ 125.32	\$ 20.86	Oficinas	Oficinas	6	Obra negra	0	1° al 5° piso	Bueno	1 mes
	40	8	Venta	AAA	88.00	520.00	\$ 832.000.00	\$ 96.74	\$ 16.00	Oficinas	Oficinas	7		0			Nuevo
STA. FE	41	8	Venta	AAA	200.00	1.200.00	\$ 1.920.000.00	\$ 96.00	\$ 16.00	Oficinas	Oficinas	5		0		Bueno	Nuevo
	42	8	Venta	AAA	173.00	1.036.00	\$ 1.657.600.00	\$ 95.81	\$ 16.00	Oficinas	Oficinas	6		0		Bueno	Nuevo
	43	8	Venta	AA	170.00	1.020.00	\$ 1.632.000.00	\$ 96.00	\$ 16.00	Oficinas	Oficinas	6	Obra gris	0		Bueno	Nuevo
	44	8	Renta	AAA	33.00	195.00	\$ 1.531.00	\$ 48.39	\$ 7.85	Habitacional	Habitacional	6		0		Bueno	Nuevo
	45	8	Venta	AAA	22.00	132.00	\$ 175.000.00	\$ 79.54	\$ 13.25	Habitacional	Habitacional	2		0		Bueno	Nuevo

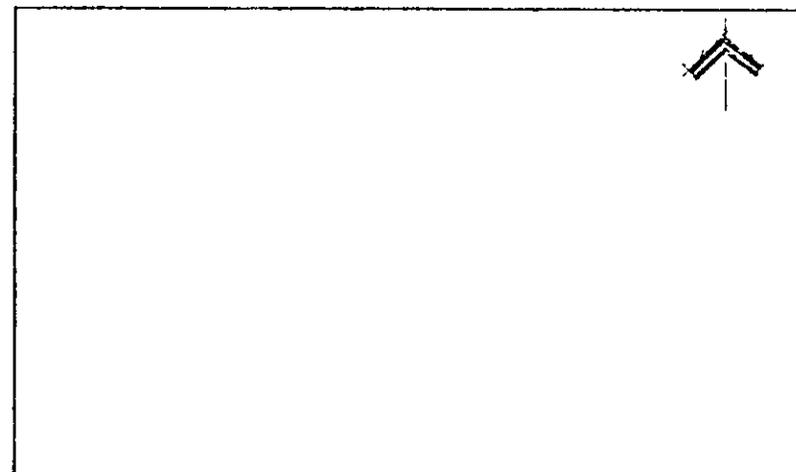
---

**ZONA 1 CABALLITO**

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	_____
Tipo de Oferta	_____
Categoría	_____
Tiempo en Oferta	_____
Superficie Terreno	_____
Superficie Construida	_____
Características Espaciales	_____
Edad de la Construcción	_____
Localización en piso (edificio)	_____
Estado de Conservación	_____
Uso Anterior	_____
Uso Potencial	_____
Precio de la Oferta	_____
Precio por metro cuadrado	_____ (200,000.00)
Precio Real	_____
Quien vendo o renta	_____
Quien Compra o Adquiere	_____



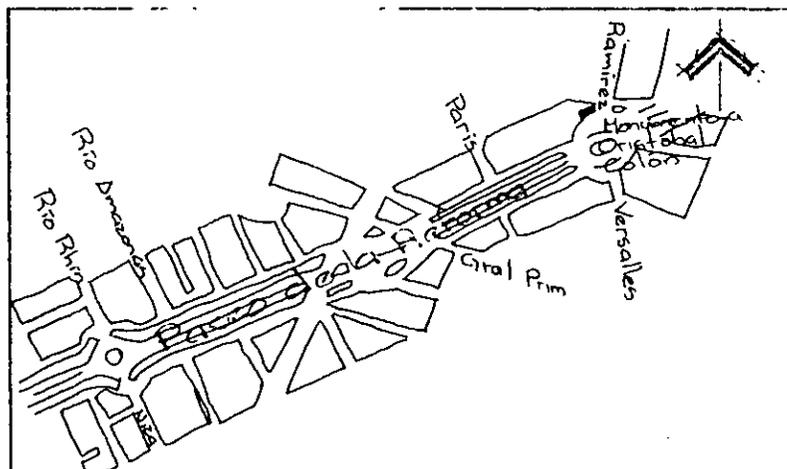
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	07
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	6000 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	300 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	30 años
Localización en piso (edificio)	2 Piso
Estado de Conservación	Excelente
Uso Anterior	Oficinas
Uso Potencial	Oficina
Precio de la Oferta	\$14375
Precio por metro cuadrado	\$8.75
Precio Real	
Quien vende o renta	
Quien Compra o Adquiere	particular

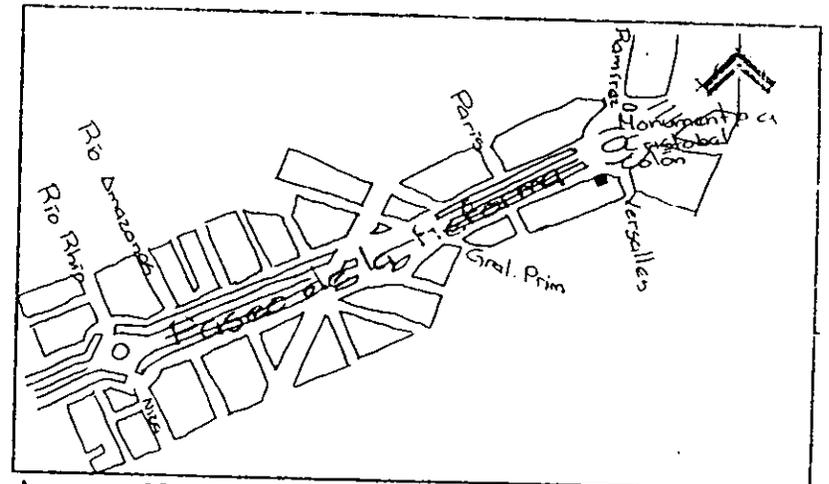


Loc. en Manzana                      Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	06
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	5 Meses
Superficie Terreno	250 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	240 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	10 años
Localización en piso (edificio)	3er piso
Estado de Conservación	Buena
Uso Anterior	Oficina
Uso Potencial	Oficina
Precio de la Oferta	\$ 2,750
Precio por metro cuadrado	\$ 11.45
Precio Real	
Quien vendo o renta	
Quien Compra o Adquiere	Quilbrador



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS

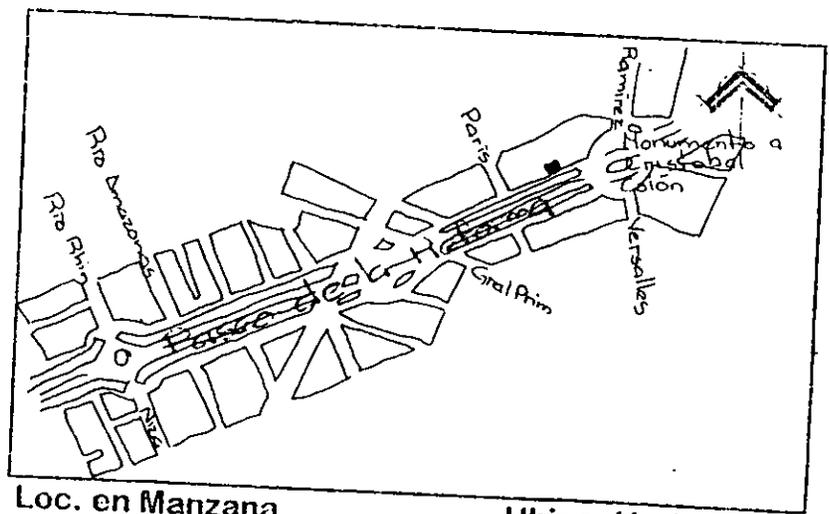


No. de Oferta 05  
 Tipo de Oferta Renta  
 Categoría AAA  
 Tiempo en Oferta 3 meses

Superficie Terreno 4000 m<sup>2</sup>  
 Superficie Construida 300 m<sup>2</sup>

Características Espaciales  
 Edad de la Construcción 20 años  
 Localización en piso (edificio) 3er piso  
 Estado de Conservación Bueno  
 Uso Anterior Oficina  
 Uso Potencial Oficina  
 Precio de la Oferta \$ 4500  
 Precio por metro cuadrado \$15  
 Precio Real

Quien vende o renta  
 Quien Compra o Adquiere particular



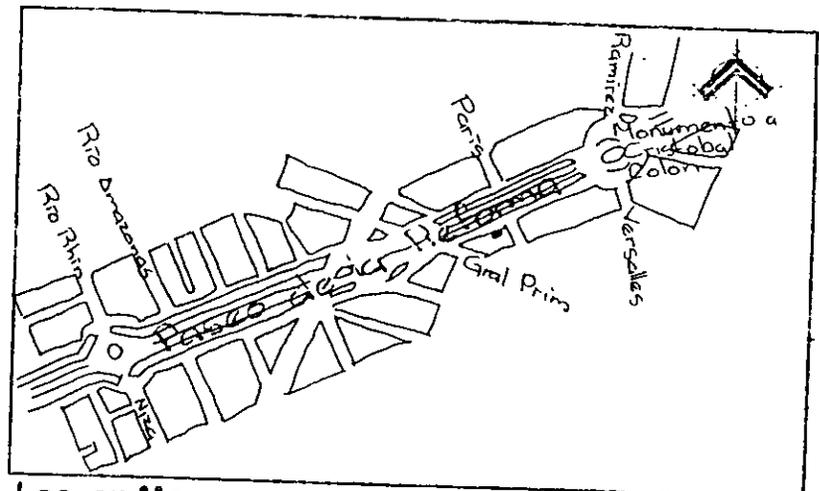
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



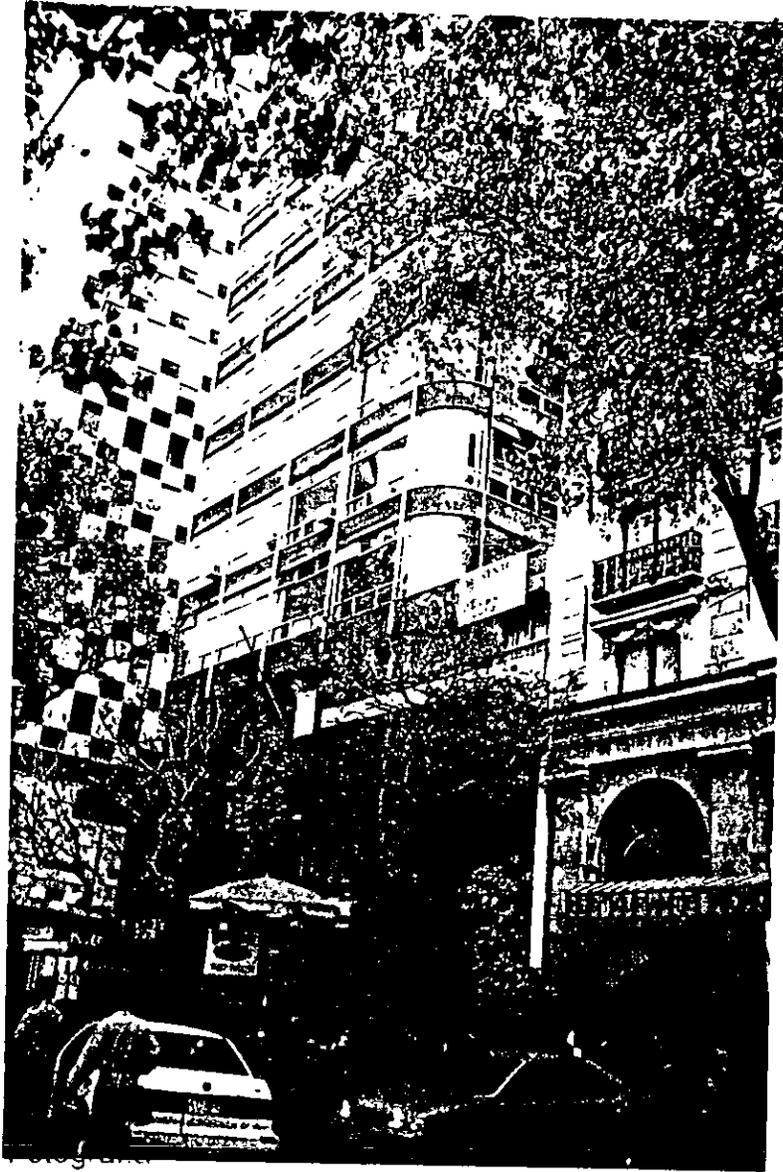
No. de Oferta	04
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	0.00m <sup>2</sup>
Superficie Construida	0.00m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Localización en piso (edificio)	11º piso
Estado de Conservación	Excelente
Uso Anterior	Oficinas
Uso Potencial	Oficinas
Precio de la Oferta	\$6000
Precio por metro cuadrado	\$7.5
Precio Real	
Quien vende o renta	
Quien Compra o Adquiere	particular



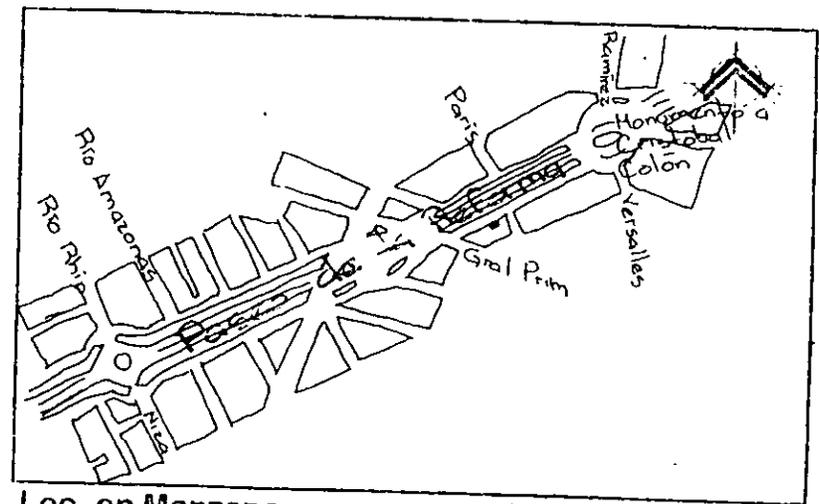
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	03
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	---
Superficie Terreno	---
Superficie Construida	---
Características Espaciales	---
Edad de la Construcción	---
Localización en piso (edificio)	5º D.º
Estado de Conservación	Excelente
Uso Anterior	Oficina
Uso Potencial	Oficina
Precio de la Oferta	\$ 6000
Precio por metro cuadrado	\$ 7.5
Precio Real	---
Quien vende o renta	---
Quien Compra o Adquiere	particular



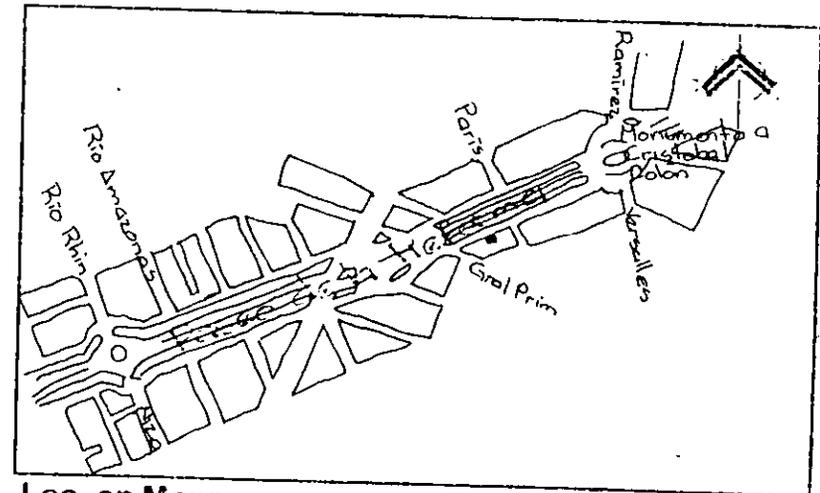
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	02
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	400 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	350 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Localización en piso (edificio)	2º Piso
Estado de Conservación	Buena
Uso Anterior	Oficinas
Uso Potencial	Oficinas
Precio de la Oferta	\$ 2375
Precio por metro cuadrado	\$ 6.785
Precio Real	
Quien vende o renta	particular
Quien Compra o Adquiere	



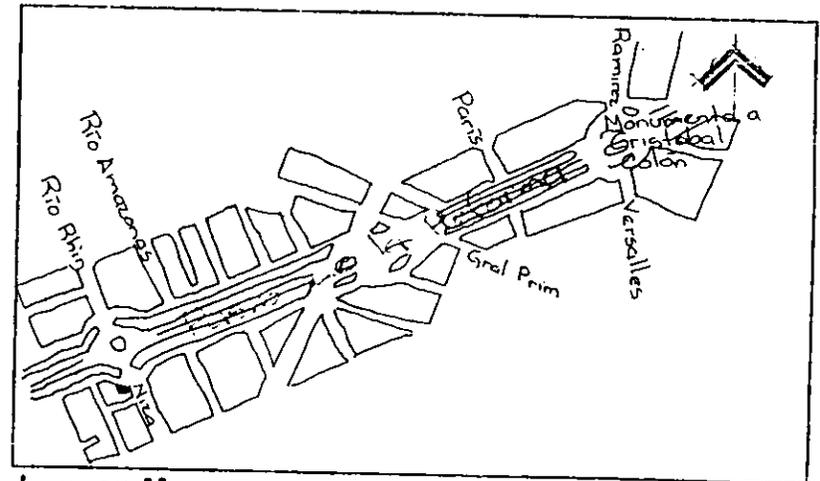
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



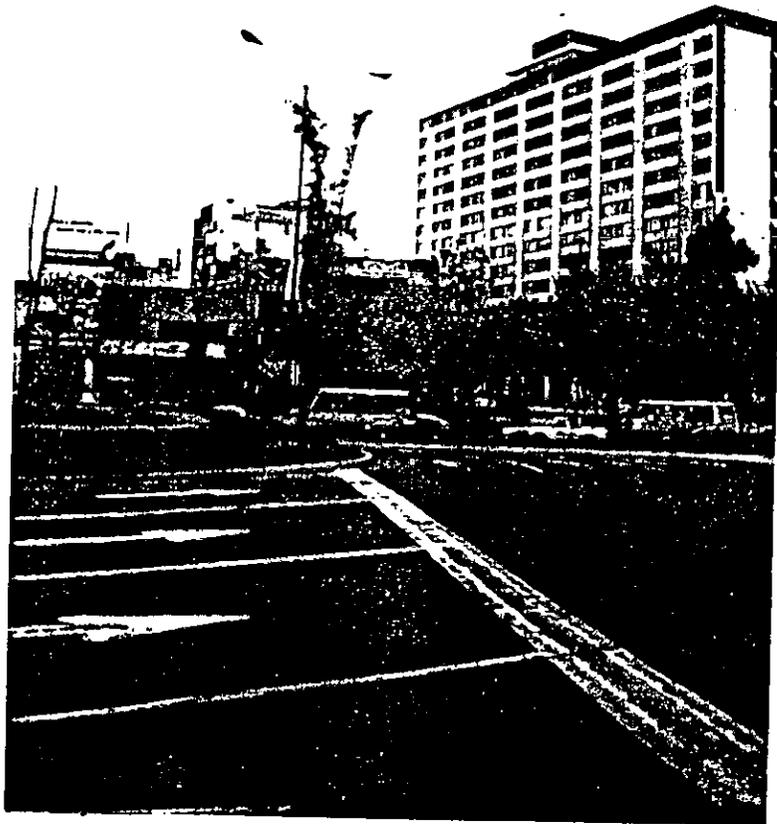
No. de Oferta	01
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	2 años
Superficie Terreno	800m <sup>2</sup>
Superficie Construida	200m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Localización en piso (edificio)	6º piso
Estado de Conservación	Buena
Uso Anterior	Oficinas
Uso Potencial	Oficinas
Precio de la Oferta	\$ 1625
Precio por metro cuadrado	\$ 8.125
Precio Real	
Quien vende o renta	
Quien Compra o Adquiere	particular



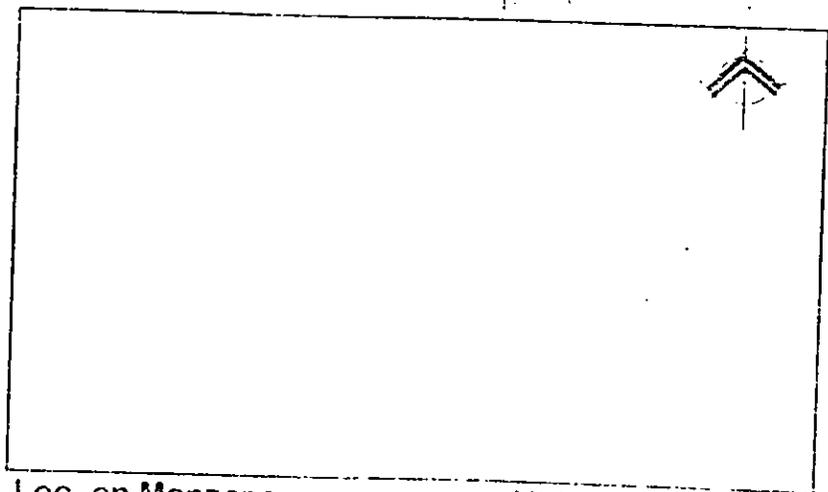
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	1
Tipo de Oferta	RENTA
Categoría	
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	250 m <sup>2</sup>
Superficie Construída	1.200 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Localización en piso (edificio)	
Estado de Conservación	
Uso Anterior	
Uso Potencial	RENTA
Precio de la Oferta	1.000.000
Precio por metro cuadrado	833
Precio Real	
Quien vende o renta	
Quien Compra o Adquiere	



Lcc. en Manzana

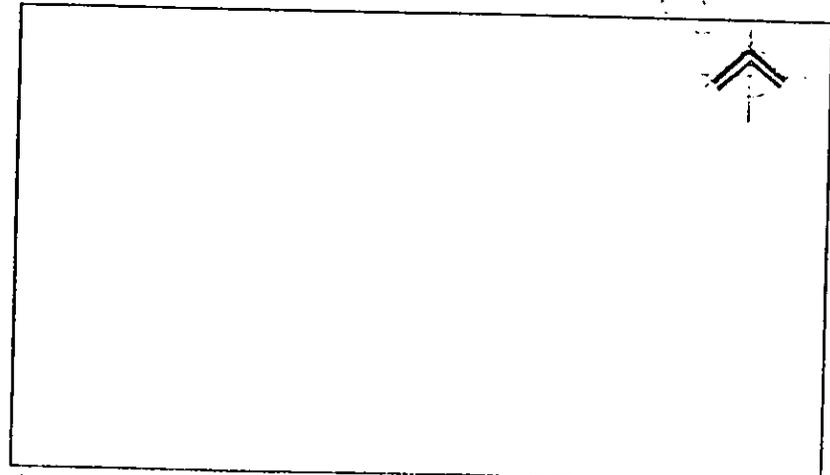
Ubicación relativa



# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	_____
Tipo de Oferta	_____
Categoría	_____
Tiempo en Oferta	_____
Superficie Terreno	_____
Superficie Construida	_____
Características Espaciales	_____
Edad de la Construcción	_____
Localización en piso (edificio)	_____
Estado de Conservación	_____
Uso Anterior	_____
Uso Potencial	_____
Precio de la Oferta	_____
Precio por metro cuadrado	_____
Precio Real	_____
Quien vende o renta	_____
Quien Compra o Adquiere	_____



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa:

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta  
 Tipo de Oferta  
 Categoría  
 Tiempo en Oferta

4  
 11/10  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Superficie Terreno  
 Superficie Construida

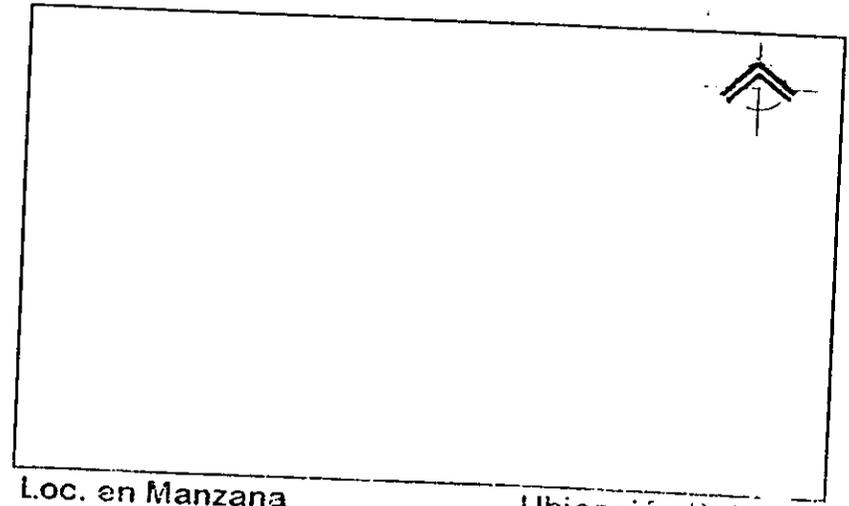
1150m<sup>2</sup>  
 1050m<sup>2</sup>

Características Espaciales  
 Edad de la Construcción  
 Localización en piso (edificio)  
 Estado de Conservación  
 Uso Anterior  
 Uso Potencial  
 Precio de la Oferta  
 Precio por metro cuadrado  
 Precio Real

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Quien vende o renta  
 Quien Compra o Adquiere

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_



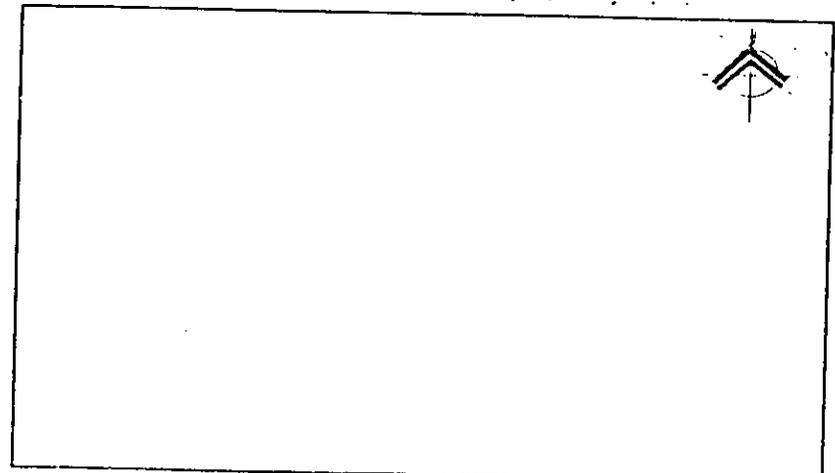
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



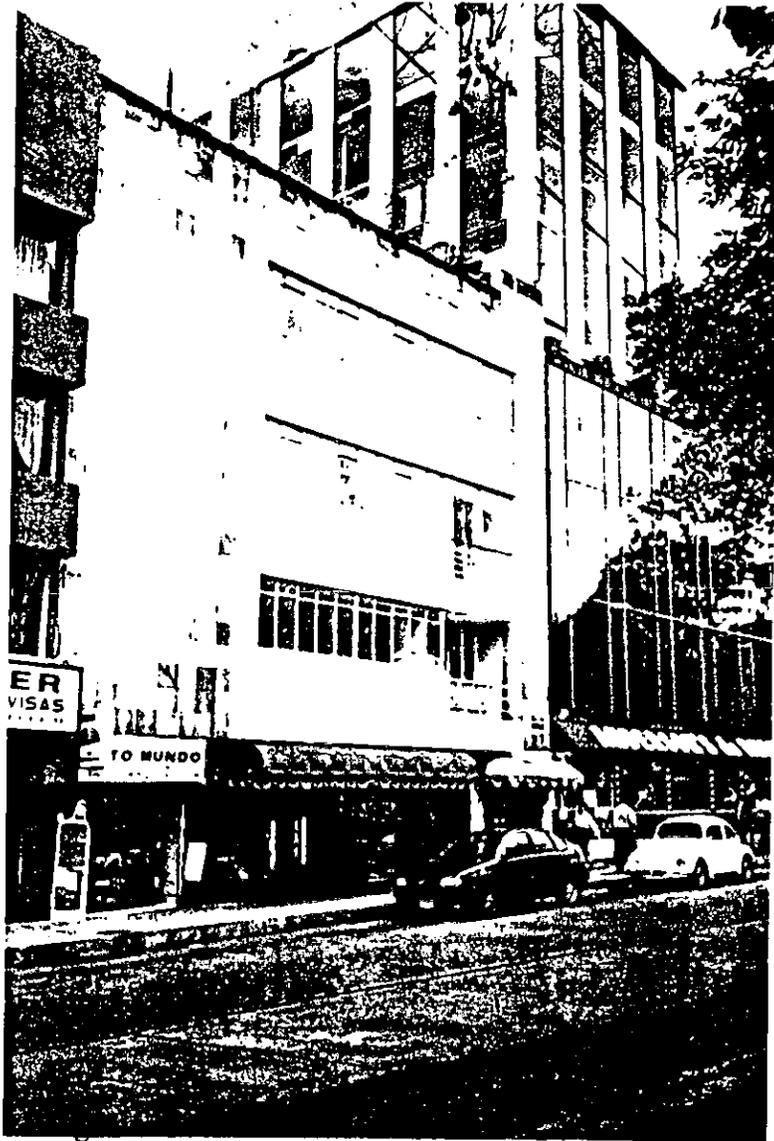
No. de Oferta	5
Tipo de Oferta	COMPRA
Categoría	
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	1785 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	270 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Localización en piso (edificio)	PISO 5
Estado de Conservación	BUENO
Uso Anterior	OFICINA
Uso Potencial	OFICINA
Precio de la Oferta	150.000.000
Precio por metro cuadrado	540.000
Precio Real	
Quien vende o renta	INSTITUCION
Quien Compra o Adquiere	



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa:

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta  
 Tipo de Oferta  
 Categoría  
 Tiempo en Oferta

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Superficie Terreno  
 Superficie Construida

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Características Espaciales  
 Edad de la Construcción  
 Localización en piso (edificio)  
 Estado de Conservación  
 Uso Anterior  
 Uso Potencial  
 Precio de la Oferta  
 Precio por metro cuadrado  
 Precio Real

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

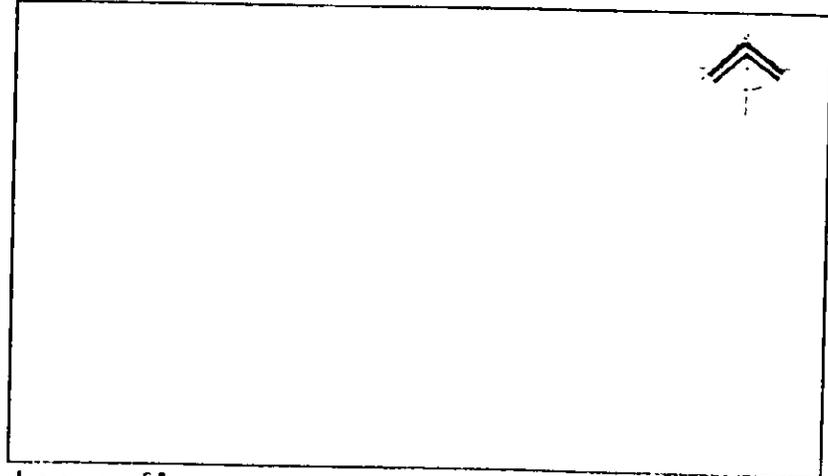
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Quien vende o renta  
 Quien Compra o Adquiere

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS

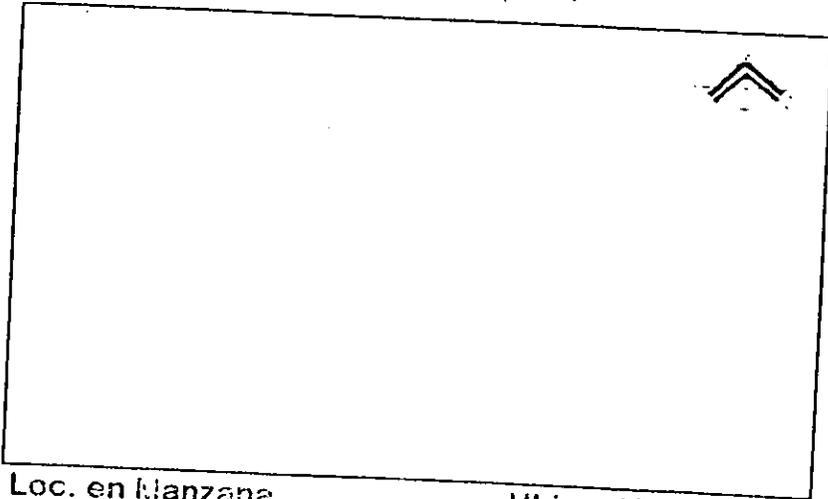


No. de Oferta \_\_\_\_\_  
 Tipo de Oferta \_\_\_\_\_  
 Categoría \_\_\_\_\_  
 Tiempo en Oferta \_\_\_\_\_

Superficie Terreno \_\_\_\_\_  
 Superficie Construida \_\_\_\_\_

Características Espaciales \_\_\_\_\_  
 Edad de la Construcción \_\_\_\_\_  
 Localización en piso (edificio) \_\_\_\_\_  
 Estado de Conservación \_\_\_\_\_  
 Uso Anterior \_\_\_\_\_  
 Uso Potencial \_\_\_\_\_  
 Precio de la Oferta \_\_\_\_\_  
 Precio por metro cuadrado \_\_\_\_\_  
 Precio Real \_\_\_\_\_

Quien vende o renta \_\_\_\_\_  
 Quien Compra o Adquiere \_\_\_\_\_



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

ZONA 3. POLANCO

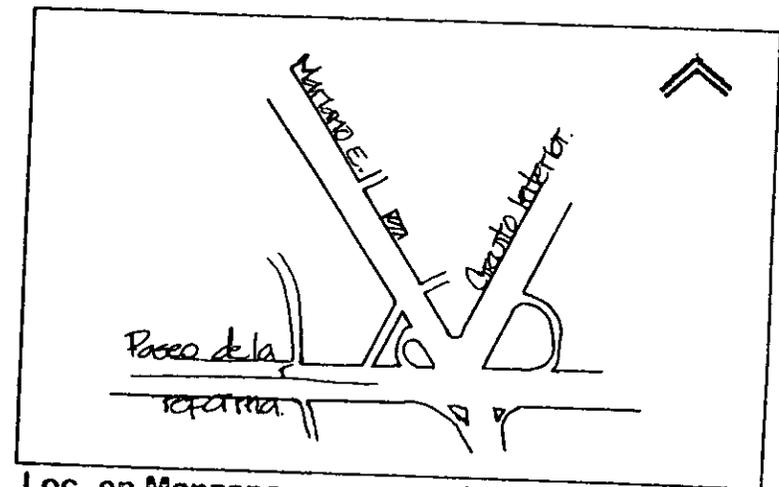
# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

Lic. en Urbanismo

No. de Oferta	8
Tipo de Oferta	Venta
Categoría	AA
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	100 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	800 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Uso Anterior	
Uso Potencial	Oficinas
Precio de la Oferta	630.000 \$
Precio por metro cuadrado	2980.00 \$/m <sup>2</sup>
Precio Real	
Quien vende o renta	inmobiliaria
Quien Compra o Adquiere	



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

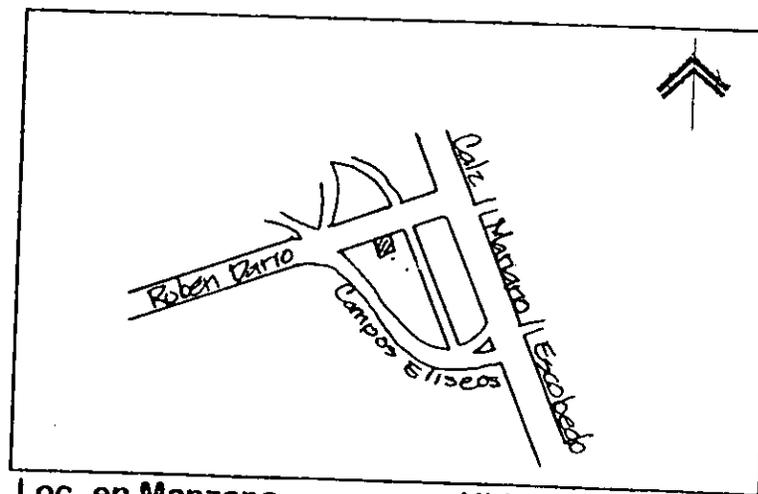
# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

Lic. en Urbanismo

No. de Oferta	<u>6</u>
Tipo de Oferta	<u>Renta</u>
Categoría	<u>AA</u>
Tiempo en Oferta	
Superficie Terrono	<u>12 m<sup>2</sup></u>
Superficie Construída	<u>60 m<sup>2</sup></u>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Uso Anterior	<u>Habit. familiar</u>
Uso Potencial	<u>Habit.</u>
Precio de la Oferta	<u>550 \$</u>
Precio por metro cuadrado	<u>729.17 \$/m<sup>2</sup></u>
Precio Real	
Quien vende o renta	<u>inmobiliaria</u>
Quien Compra o Adquiere	



Loc. en Manzana

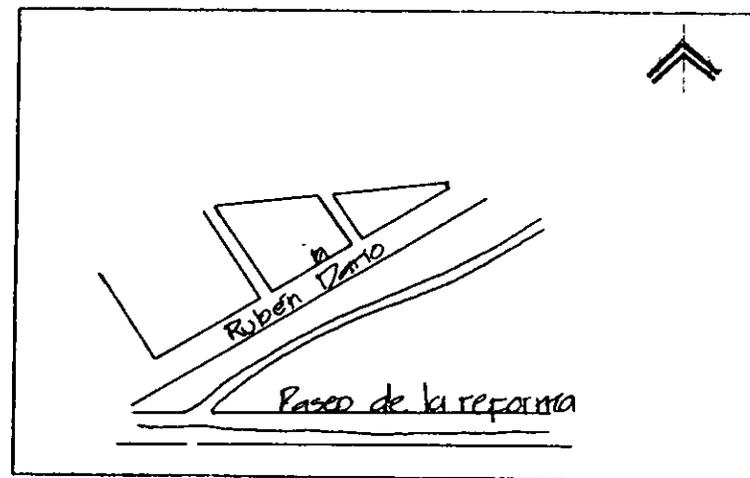
Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

No. de Oferta	4
Tipo de Oferta	Venta
Categoría	AA
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	16.67 m <sup>2</sup>
Superficie Construída	500 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	Nueva
Uso Anterior	Hab. familiar
Uso Potencial	Hab. familiar
Precio de la Oferta	700 000 \$
Precio por metro cuadrado	4500 \$/m <sup>2</sup>
Precio Real	
Quien vende o renta	Inmobiliaria
Quien Compra o Adquiere	



Loc. en Manzana

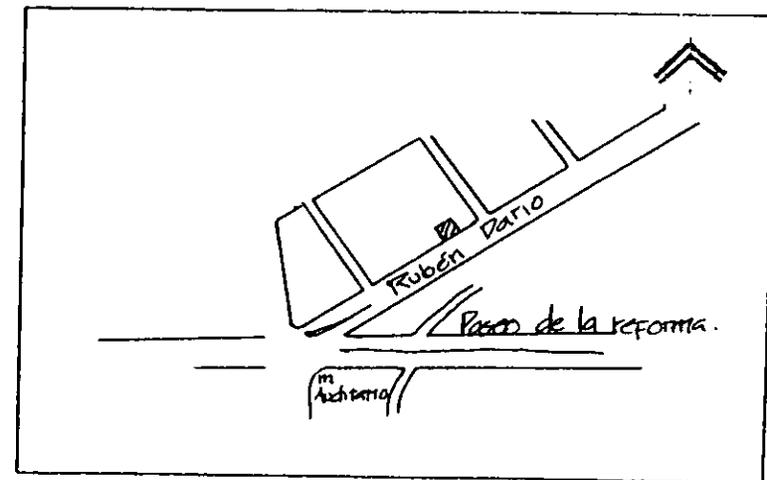
Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

No. de Oferta	7
Tipo de Oferta	VENTA
Categoría	AA
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	22 m <sup>2</sup>
Superficie Construída	220 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Uso Anterior	
Uso Potencial	OFICINAS
Precio de la Oferta	160,000 \$
Precio por metro cuadrado	2840.91 \$/m <sup>2</sup>
Precio Real	
Quien vende o renta	Inmobiliaria
Quien Compra o Adquiere	



Loc. en Manzana

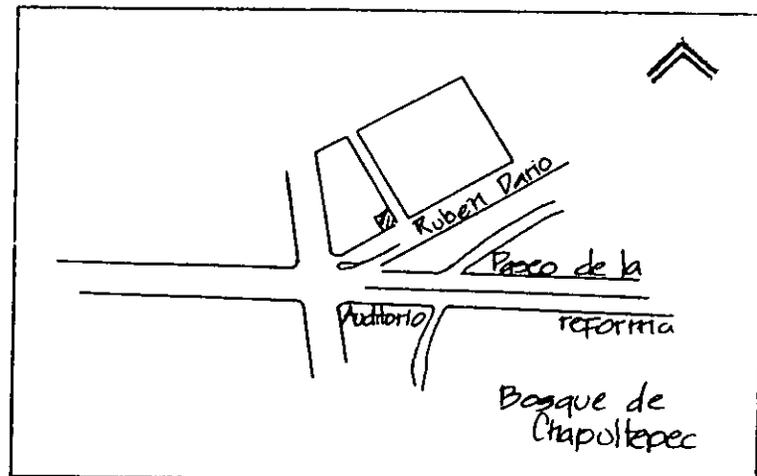
Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

No. de Oferta	<u>2</u>
Tipo de Oferta	<u>Renta</u>
Categoría	<u>AA</u>
Tiempo en Oferta	_____
Superficie Terreno	<u>2938 m<sup>2</sup></u>
Superficie Construida	<u>750 m<sup>2</sup></u>
Características Espaciales	_____
Edad de la Construcción	_____
Uso Anterior	<u>Habit. plurifamiliar</u>
Uso Potencial	<u>Habit. plurifamiliar</u>
Precio de la Oferta	<u>3500 \$</u>
Precio por metro cuadrado	<u>672.31 \$/m<sup>2</sup></u>
Precio Real	_____
Quien vende o renta	<u>Inmobiliaria</u>
Quien Compra o Adquiere	_____



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

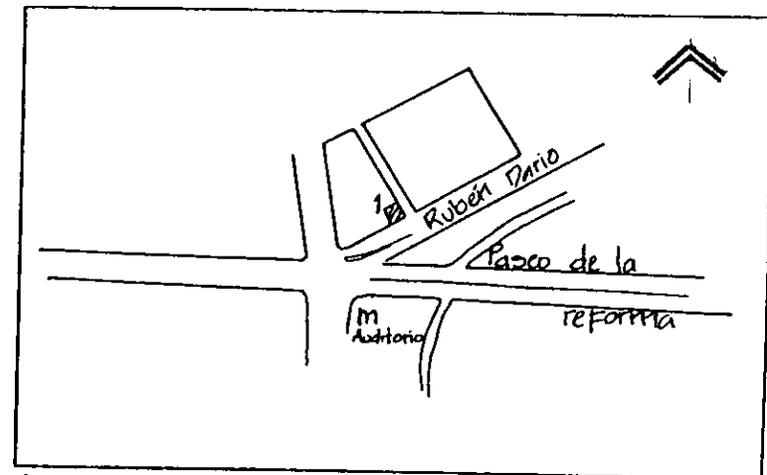
# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

Lic. en Urbanismo

No. de Oferta	1
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AA
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	21.25 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	255 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Uso Anterior	Hab pluri.
Uso Potencial	Hab pluri.
Precio de la Oferta	780 \$
Precio por metro cuadrado	610.5 \$/m <sup>2</sup>
Precio Real	
Quien vende o renta	Century
Quien Compra o Adquiere	



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

ZONA 4. LOMAS I

---

SEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

No. de Oferta 10  
 Tipo de Oferta Venta  
 Categoría AAA  
 Tiempo en Oferta 7 meses

Superficie Terreno 1393,1789  
 Superficie Construída 1000,1200

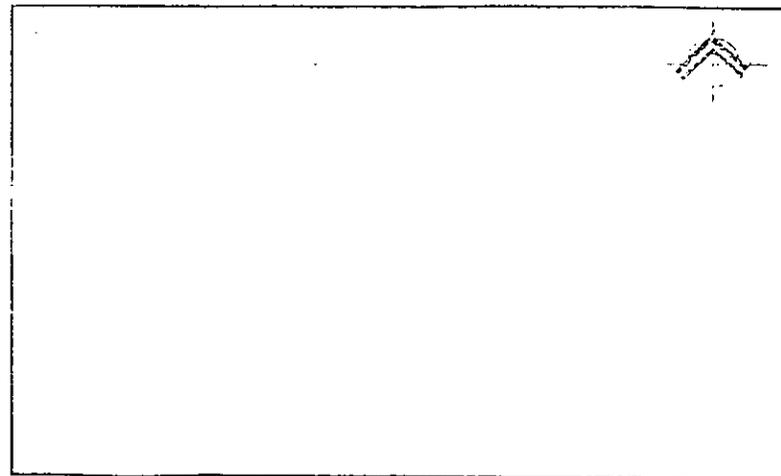
Características Espaciales Original  
 Edad de la Construcción 34 años

Localización en piso (edificio) Bueno  
 Estado de Conservación Casa

Uso Anterior Oficinas  
 Uso Potencial \$8,000,000.

Precio de la Oferta   
 Precio por metro cuadrado   
 Precio Real

Quien vende o renta Inmobiliaria Acopin  
 Quien Compra o Adquiere Particular.



Loc. en Manzana

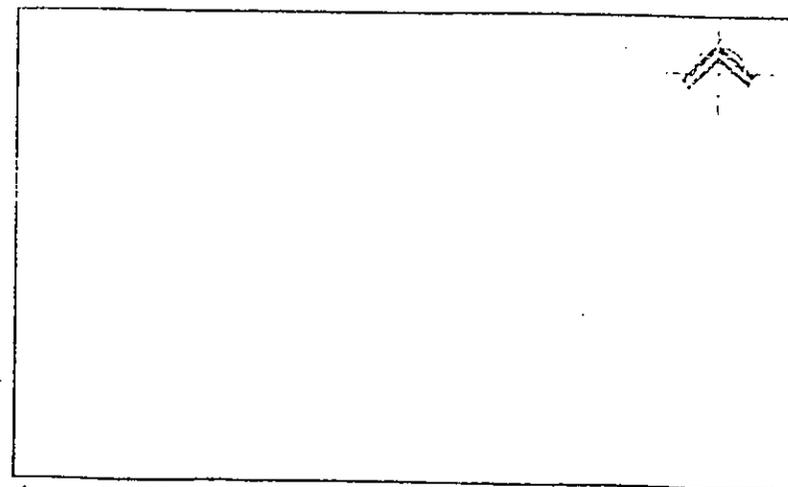
Ubicación Relativa

CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

No. de Oferta	<u>27</u>
Tipo de Oferta	<u>venta.</u>
Categoría	<u>AAA</u>
Tiempo en Oferta	<u>7 meses</u>
Superficie Terreno	<u>1500</u>
Superficie Construída	<u>1000</u>
Características Espaciales	<u>Remodelada</u>
Edad de la Construcción	<u>30 años</u>
Localización en piso (edificio)	
Estado de Conservación	<u>Bueno</u>
Uso Anterior	<u>Oficinas</u>
Uso Potencial	<u>Oficina</u>
Precio de la Oferta	<u>\$25,000</u>
Precio por metro cuadrado	
Precio Real	
Quien vende o renta	<u>Particular</u>
Quien Compra o Adquiere	<u>Particular.</u>



Loc. en Manzana

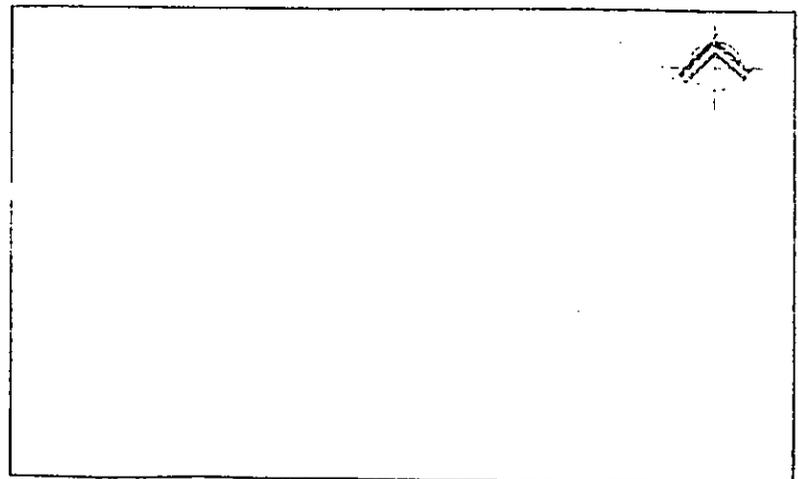
Ubicación Relativa

CELULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

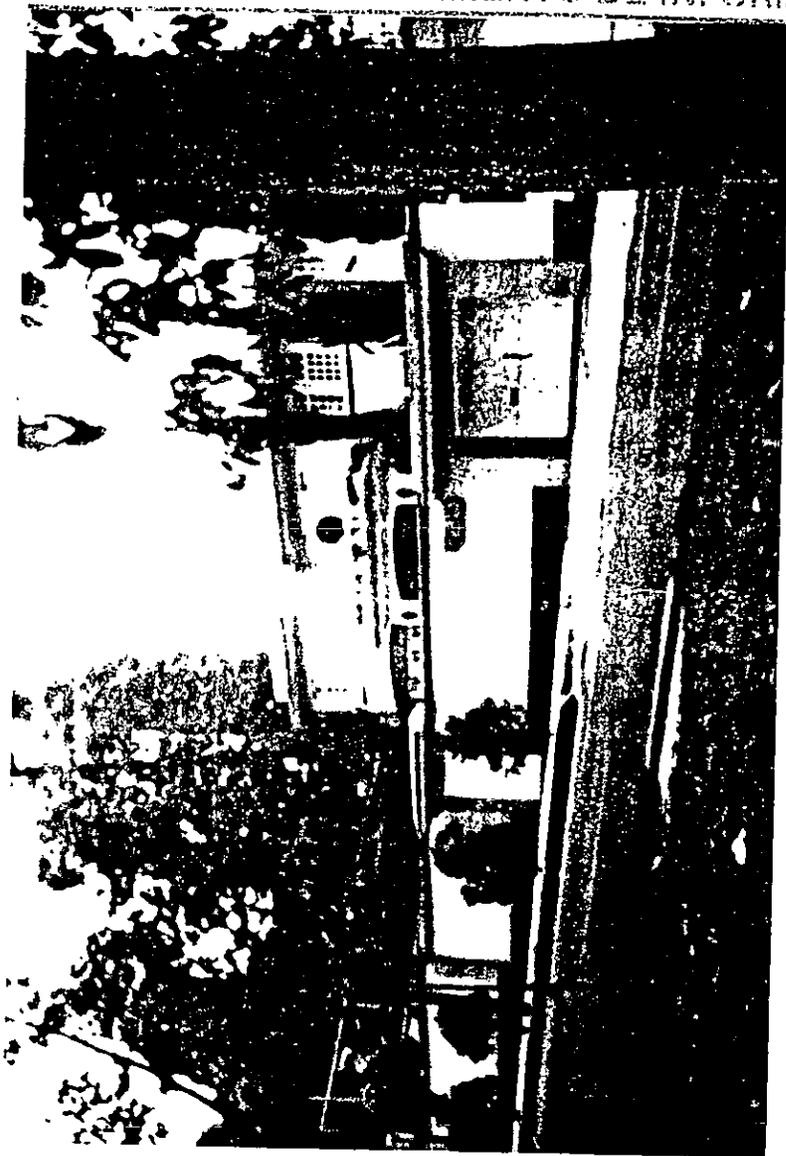
No. de Oferta	32
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	6 meses
Superficie Terreno	1350
Superficie Construída	800
Características Espaciales	Original
Edad de la Construcción	10 años
Localización en piso (edificio)	
Estado de Conservación	Buena
Uso Anterior	Oficinas
Uso Potencial	Oficinas
Precio de la Oferta	\$ 12,000
Precio por metro cuadrado	
Precio Real	
Quien vende o renta	Particular
Quien Compra o Adquiere	Particular



Loc. en Manzana

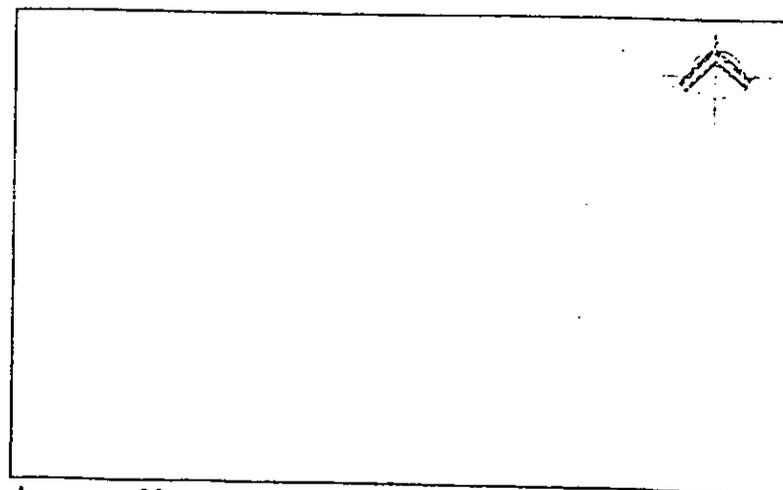
Ubicación Relativa

CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

No. de Oferta	<u>40</u>
Tipo de Oferta	<u>Venta</u>
Categoría	<u>AAA</u>
Tiempo en Oferta	<u>8 meses</u>
Superficie Terreno	<u>964 m<sup>2</sup></u>
Superficie Construída	<u>1100 m<sup>2</sup></u>
Características Espaciales	<u>R-modelada</u>
Edad de la Construcción	<u>10 años</u>
Localización en piso (edificio)	<u></u>
Estado de Conservación	<u>Buena</u>
Uso Anterior	<u>Oficinas</u>
Uso Potencial	<u>Oficinas</u>
Precio de la Oferta	<u>\$ 2500.000</u>
Precio por metro cuadrado	<u></u>
Precio Real	<u></u>
Quien vende o renta	<u>Centuri 21</u>
Quien Compra o Adquiere	<u>Particular</u>



Loc. en Manzana

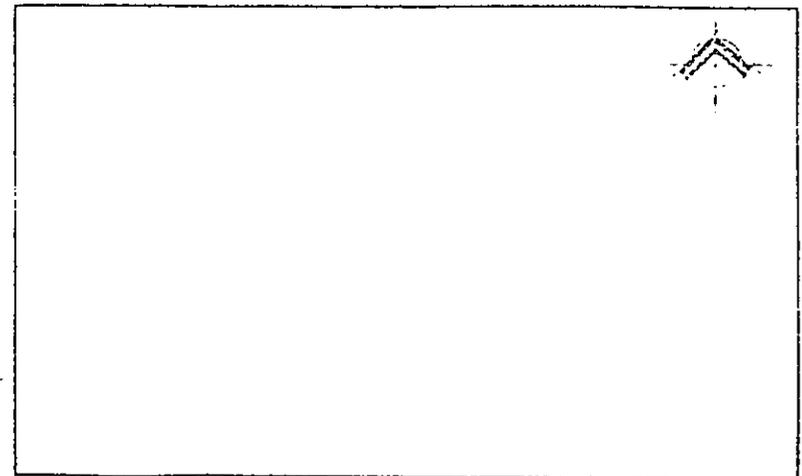
Ubicación Relativa

**CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS**



Fotografía

No. de Oferta	<u>34</u>
Tipo de Oferta	<u>Renta</u>
Categoría	<u>A/A</u>
Tiempo en Oferta	<u>6 meses</u>
Superficie Terreno	<u>1500 m<sup>2</sup></u>
Superficie Construida	<u>1000 m<sup>2</sup></u>
Características Espaciales	<u>Remodelada</u>
Edad de la Construcción	<u>50 años</u>
Localización en piso (edificio)	<u></u>
Estado de Conservación	<u>Buena</u>
Uso Anterior	<u>Oficinas</u>
Uso Potencial	<u>Oficinas</u>
Precio de la Oferta	<u>\$13,000</u>
Precio por metro cuadrado	<u></u>
Precio Real	<u></u>
Quien vende o renta	<u>Particular</u>
Quien Compra o Adquiere	<u>Particular</u>



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

ZONA 5. LOMAS II

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

No. de Oferta 1

Tipo de Oferta Venta

Categoría \_\_\_\_\_

Tiempo en Oferta \_\_\_\_\_

Superficie Terreno \_\_\_\_\_

Superficie Construida 512.10

Características Espaciales \_\_\_\_\_

Edad de la Construcción \_\_\_\_\_

Localización en piso (edificio) \_\_\_\_\_

Estado de Conservación \_\_\_\_\_

Uso Anterior Habitación

Uso Potencial 400

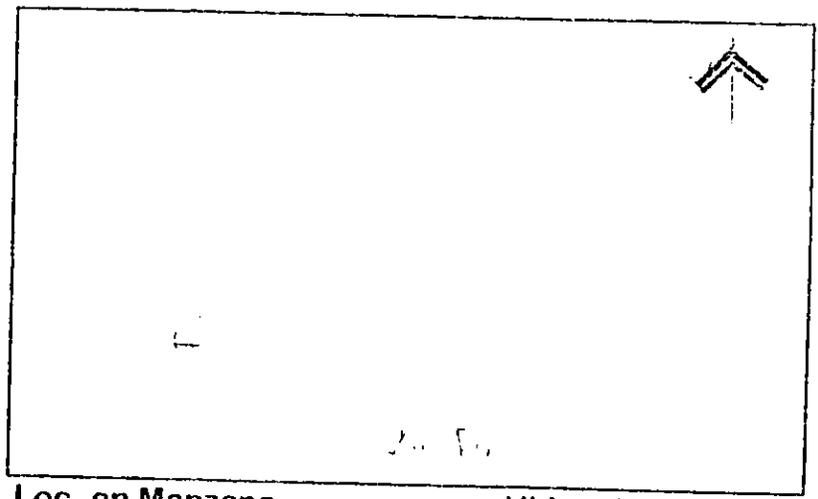
Precio de la Oferta 1,000,000

Precio por metro cuadrado 1,950

Precio Real \_\_\_\_\_

Quien vendo o renta \_\_\_\_\_

Quien Compra o Adquiere \_\_\_\_\_



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

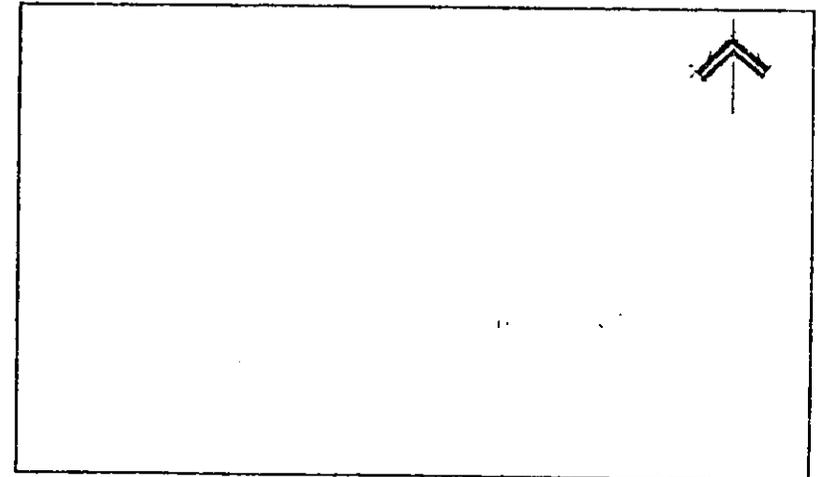
en Un mismo

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

No. de Oferta	22
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	100 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	200 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Localización en piso (edificio)	
Estado de Conservación	
Uso Anterior	Oficina
Uso Potencial	
Precio de la Oferta	\$ 100,000.00
Precio por metro cuadrado	
Precio Real	
Quien vende o renta	Particular
Quien Compra o Adquiere	



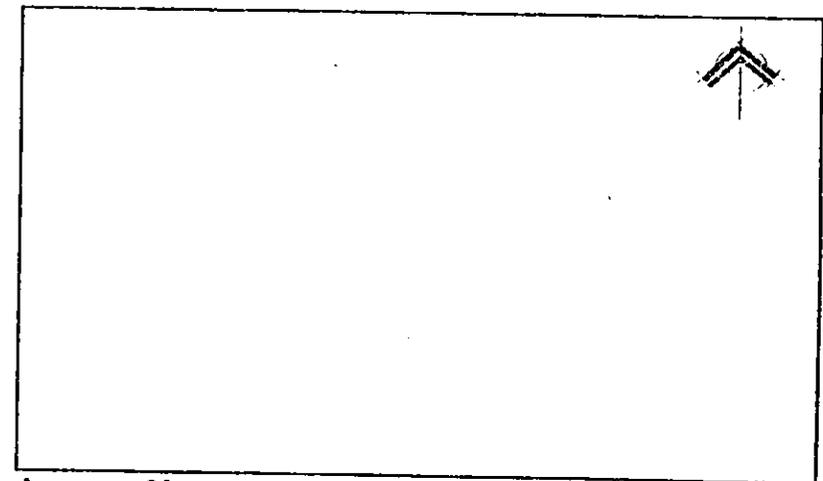
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS

No. de Oferta	<u>3</u>
Tipo de Oferta	<u>Urbana</u>
Categoría	<u></u>
Tiempo en Oferta	<u></u>
Superficie Terreno	<u>372 m<sup>2</sup></u>
Superficie Construída	<u>100 m<sup>2</sup></u>
Características Espaciales	<u></u>
Edad de la Construcción	<u></u>
Localización en piso (edificio)	<u></u>
Estado de Conservación	<u></u>
Uso Anterior	<u>Deposito</u>
Uso Potencial	<u>Deposito</u>
Precio de la Oferta	<u>\$240,000 (125,100)</u>
Precio por metro cuadrado	<u>\$ 1972 (100)</u>
Precio Real	<u></u>
Quien vende o renta	<u>Grupo Diam</u>
Quien Compra o Adquiere	<u></u>

Fotografía



Loc. en Manzana

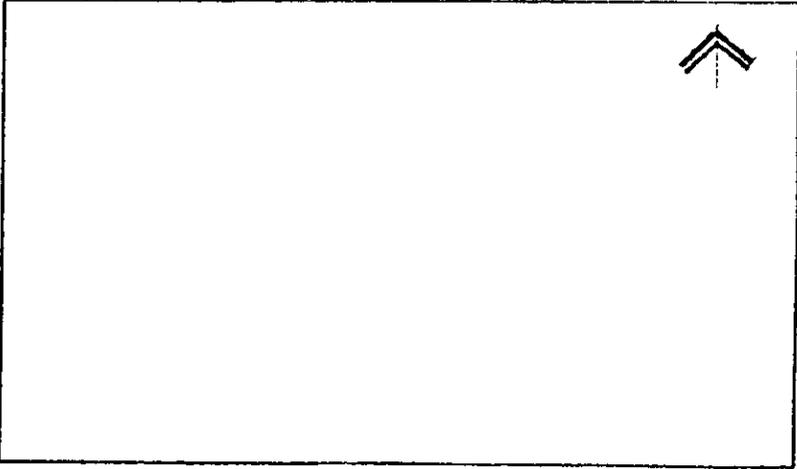
Ubicación Relativa

ZONA 6. LOMAS ALTAS

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	1
Tipo de Oferta	VENTA
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	10 días
Superficie Terreno	650 m <sup>2</sup>
Superficie Construída	400 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	30 años
Localización en piso (edificio)	
Estado de Conservación	EXCELENTE
Uso Anterior	Residencial
Uso Potencial	Residencial
Precio de la Oferta	U.S. \$ 790,000
Precio por metro cuadrado	
Precio Real	
Quien vende o renta	Particular
Quien Compra o Adquiere	INVESTIGADORA, P. D. V. A. P. R.

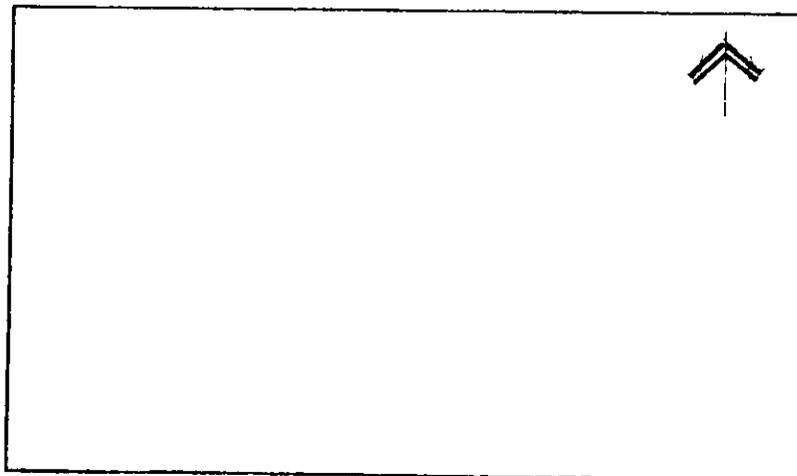


Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS

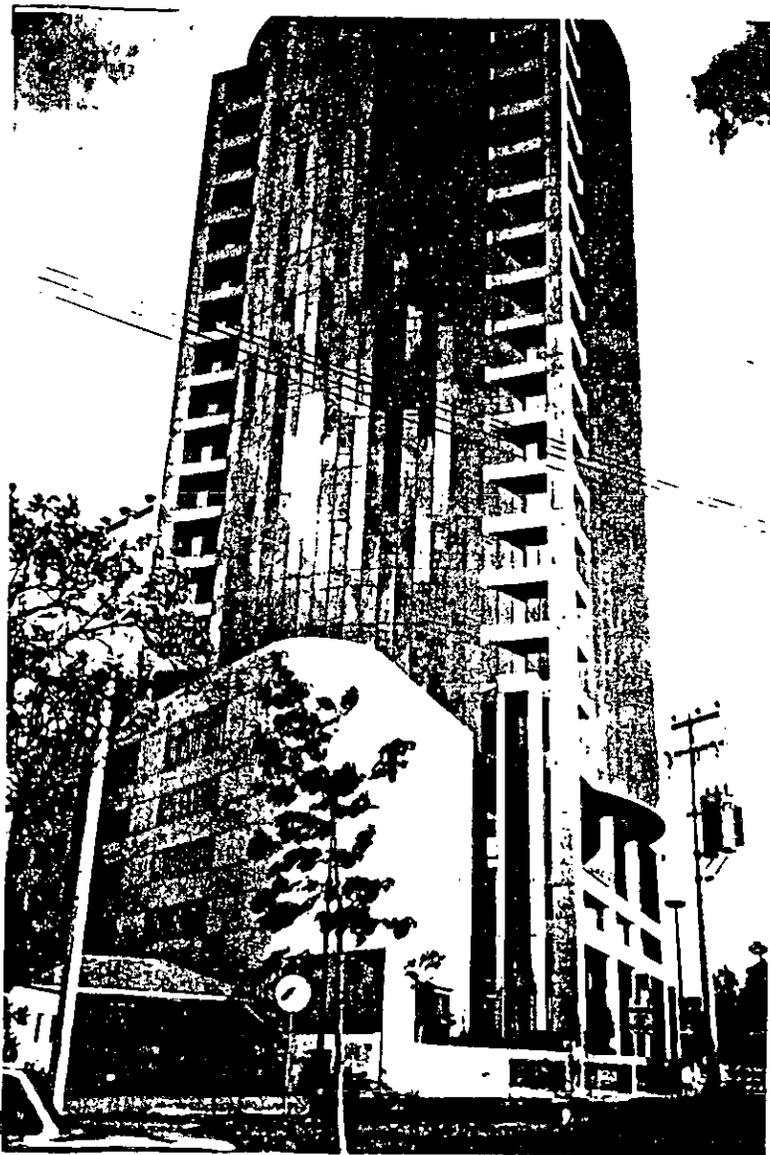
No. de Oferta	315
Tipo de Oferta	RENTA
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	2 meses
Superficie Terreno	400 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	200 m <sup>2</sup>
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	10 años
Localización en piso (edificio)	
Estado de Conservación	BUENA
Uso Anterior	RESIDENCIAL
Uso Potencial	RESIDENCIAL
Precio de la Oferta	U.S. \$ 800
Precio por metro cuadrado	
Precio Real	
Quien vende o renta	INDIVIDUAL
Quien Compra o Adquiere	PARTICULAR



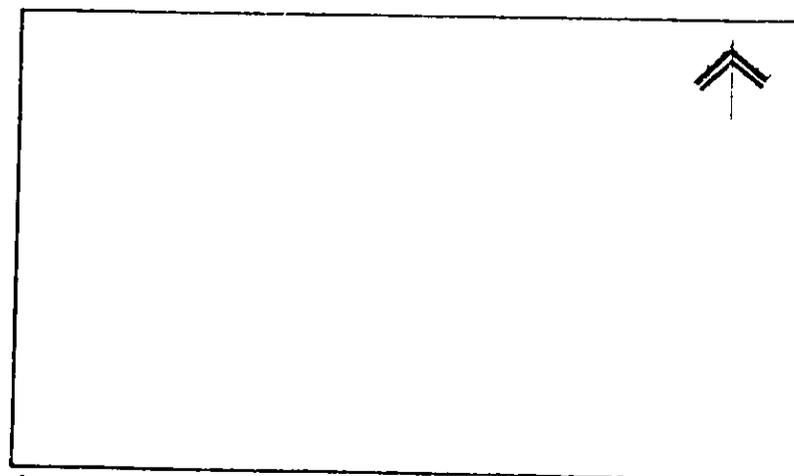
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	<u>2 E</u>
Tipo de Oferta	<u>VENTA</u>
Categoría	<u>AAA</u>
Tiempo en Oferta	<u>2 meses</u>
Superficie Terreno	<u>870</u>
Superficie Construida	<u>220 m<sup>2</sup></u>
Características Espaciales	<u>EDIF AAA</u>
Edad de la Construcción	<u>NUVO</u>
Localización en piso (edificio)	<u>E</u>
Estado de Conservación	<u>EDIF NUEVO</u>
Uso Anterior	<u>OFICINAS</u>
Uso Potencial	<u>OFICINAS</u>
Precio de la Oferta	<u>US \$ 5 200</u>
Precio por metro cuadrado	<u>US \$ 24</u>
Precio Real	
Quien vende o renta	<u>STAUB SIM S.A.</u>
Quien Compra o Adquiere	<u>PRATIM AR</u>



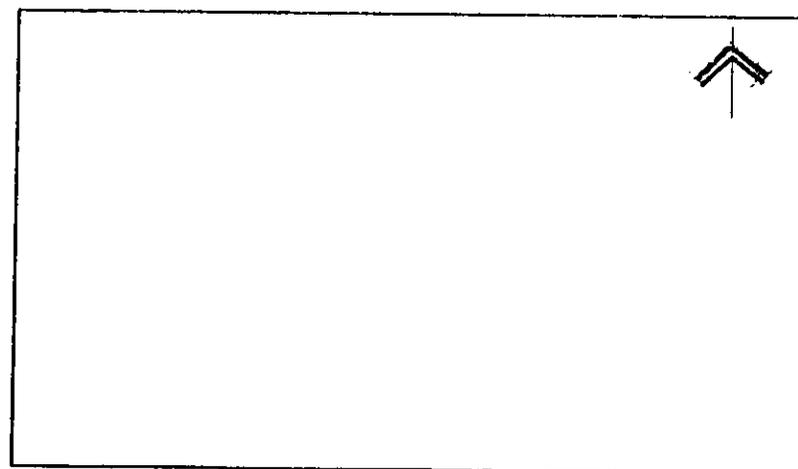
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	4
Tipo de Oferta	RENTA
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	2 MESES
Superficie Terreno	600m <sup>2</sup>
Superficie Construida	190m <sup>2</sup>
Características Espaciales	EDIF NUEVO
Edad de la Construcción	NUEVO
Localización en piso (edificio)	8
Estado de Conservación	EXCELENTE
Uso Anterior	OFICINAS
Uso Potencial	OFICINAS
Precio de la Oferta	US \$ 4790
Precio por metro cuadrado	US \$ 25
Precio Real	
Quien vende o renta	INMOBILIARIA
Quien Compra o Adquiere	PARTICULAR



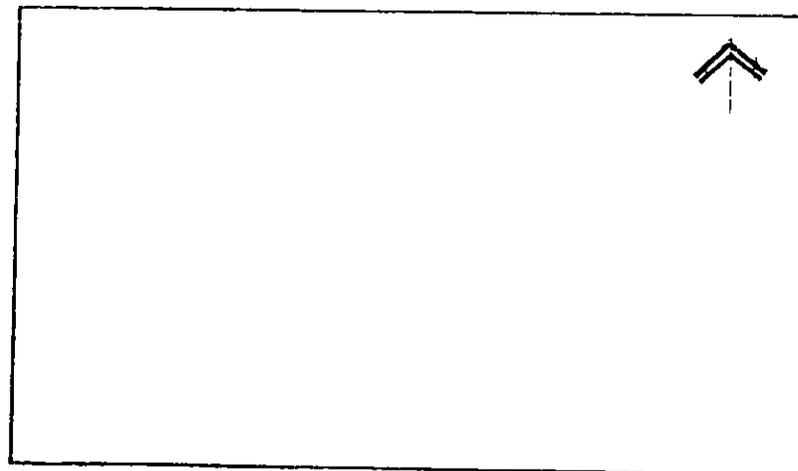
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



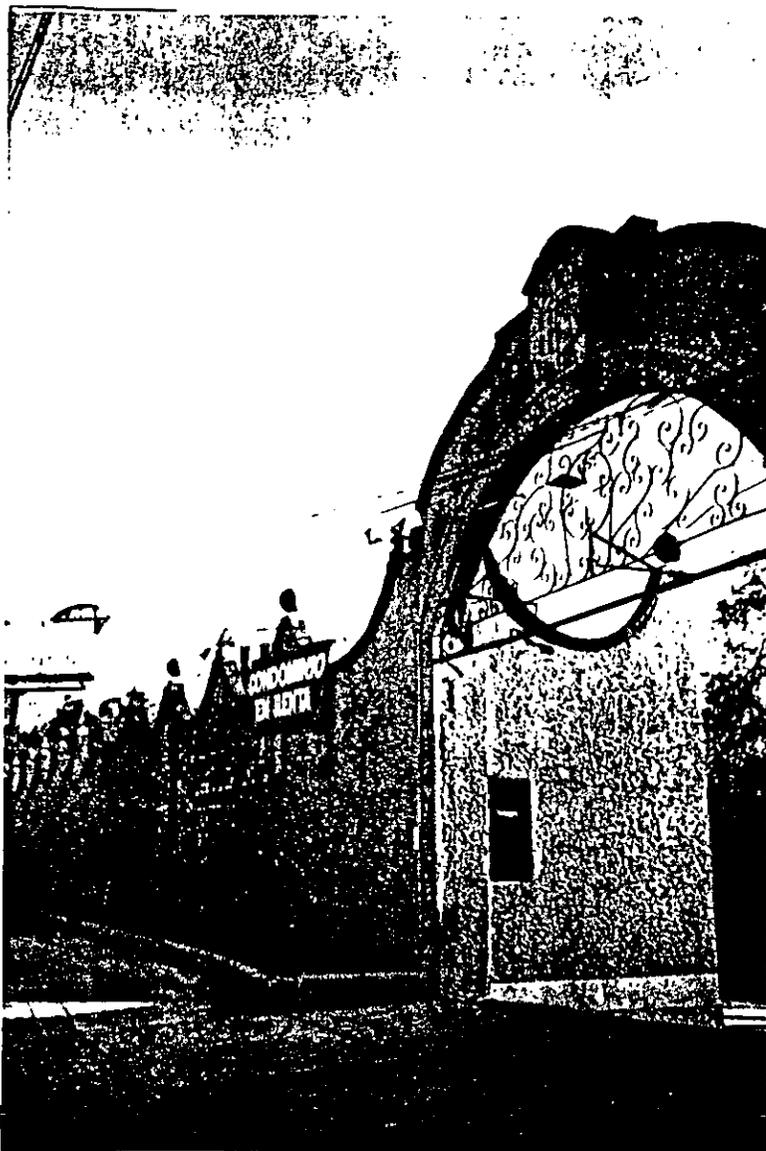
No. de Oferta	5
Tipo de Oferta	VENTA
Categoría	
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	2.000
Superficie Construida	
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	
Localización en piso (edificio)	
Estado de Conservación	
Uso Anterior	
Uso Potencial	
Precio de la Oferta	US\$ 1.500,000
Precio por metro cuadrado	US\$ 750
Precio Real	
Quien vende o renta	PROPIETARIO
Quien Compra o Adquiere	



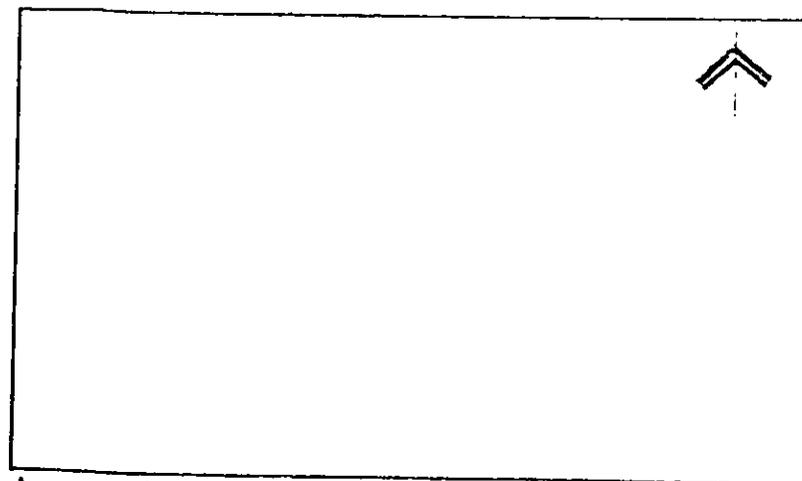
Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



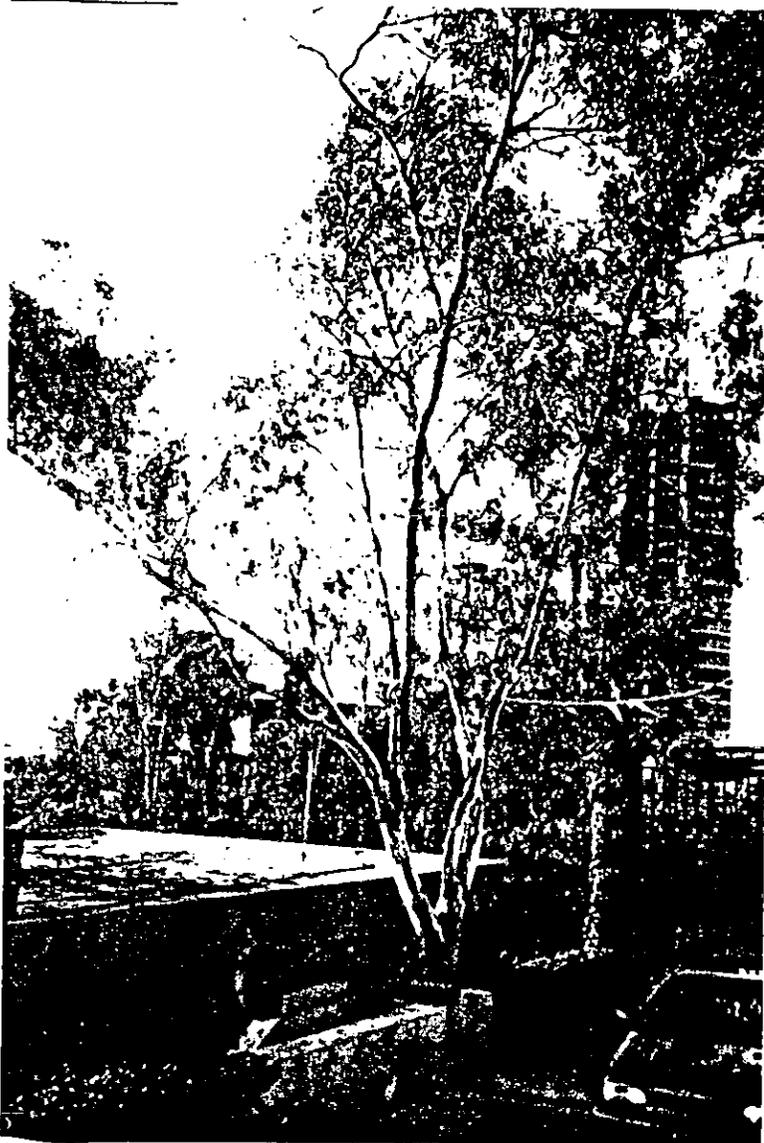
No. de Oferta	5
Tipo de Oferta	RENTA
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	
Superficie Terreno	1200
Superficie Construída	120
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	1 año
Localización en piso (edificio)	
Estado de Conservación	BUENO
Uso Anterior	W/R
Uso Potencial	W/R
Precio de la Oferta	\$ 15,000
Precio por metro cuadrado	
Precio Real	
Quien vende o renta	W/R
Quien Compra o Adquiere	W/R



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta 6  
 Tipo de Oferta VENTA  
 Categoría \_\_\_\_\_  
 Tiempo en Oferta 1 MES

Superficie Terreno 3000 m<sup>2</sup>  
 Superficie Construida 400 m<sup>2</sup>

Características Espaciales SE VENDE CONO TIEMPO

Edad de la Construcción \_\_\_\_\_

Localización en piso (edificio) \_\_\_\_\_

Estado de Conservación \_\_\_\_\_

Uso Anterior \_\_\_\_\_

Uso Potencial OFICINAS

Precio de la Oferta U.S. \$ 1,650,000

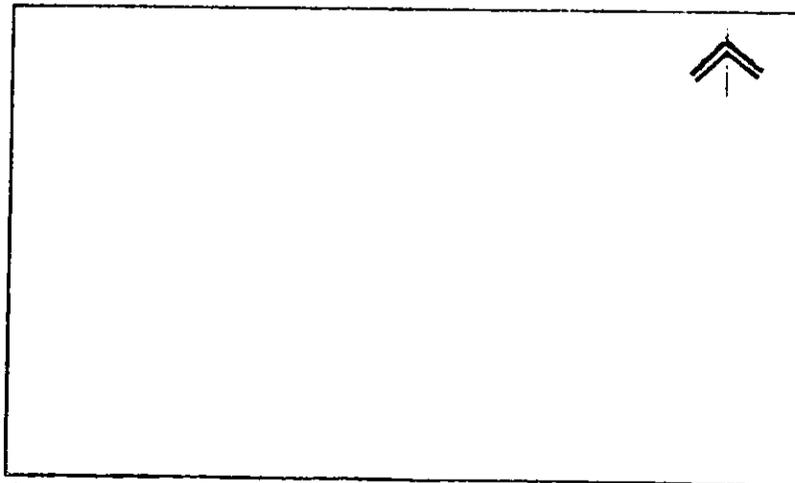
Precio por metro cuadrado U.S. \$ 550

Precio Real \_\_\_\_\_

Quien vende o renta INMOBILIARIA GRUPO BOM...

Quien Compra o Adquiere INMOBILIARIA...

EX...



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

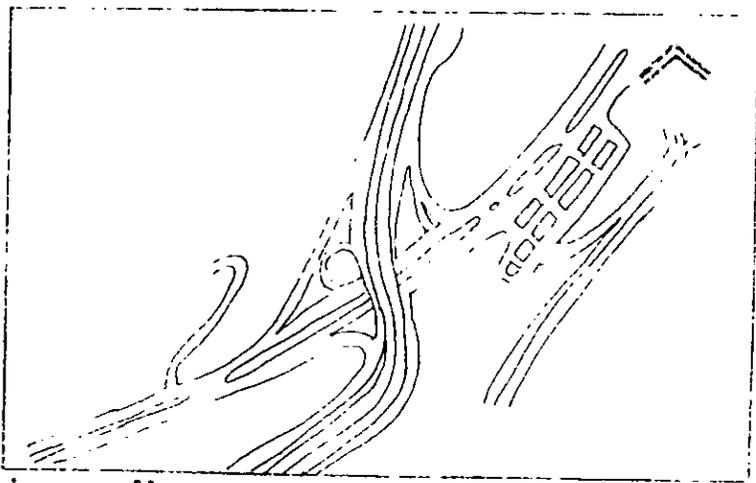
**ZONA 7. SANTA FE**

# FORMULARIO DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACION DE OFERTAS INMOBILIARIAS

No. de Oferta	01
Tipo de Oferta	Finco
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	10 Días
Superficie Terreno	
Superficie Construida	
Características Espaciales	Edificio moderno
Edad de la Construcción	1985
Uso Anterior	
Uso Potencial	
Precio de la Oferta	
Precio por metro cuadrado	
Precio Pstl	
Quien vende o renta	Particular
Quien Compra o Adquiere	Particular



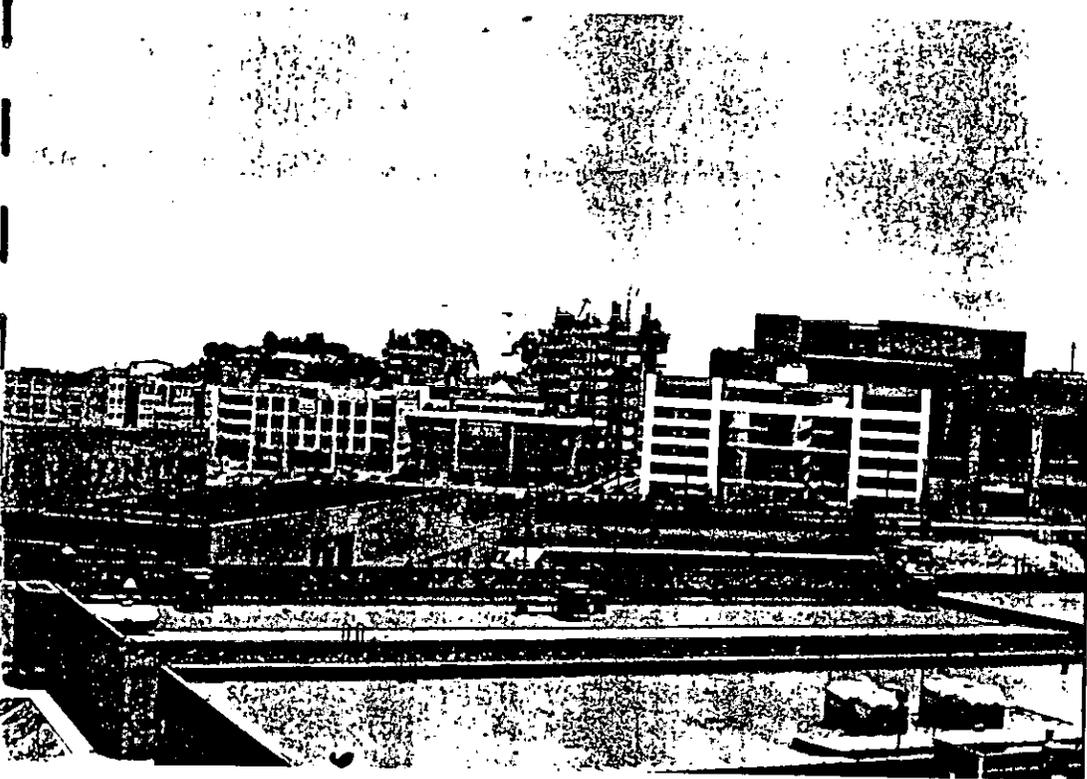
Fotografía



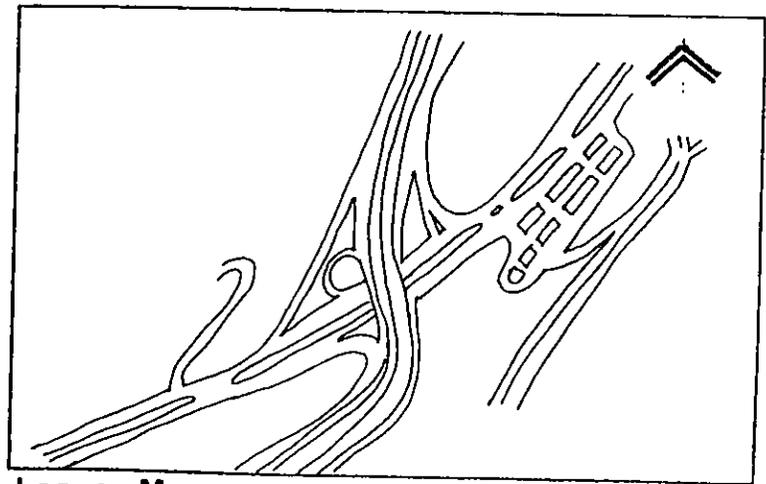
Lcc. en Manzana

Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



No. de Oferta	<u>2</u>
Tipo de Oferta	<u>Renta</u>
Categoría	<u>A AA</u>
Tiempo en Oferta	<u>Nuevo</u>
Superficie Terreno	_____
Superficie Construida	_____
Características Espaciales	_____
Edad de la Construcción	<u>Nuevo</u>
Uso Anterior	_____
Uso Potencial	_____
Precio de la Oferta	_____
Precio por metro cuadrado	_____
Precio Real	_____
Quien vende o renta	<u>Inmobiliario</u>
Quien Compra o Adquiere	<u>Particular</u>

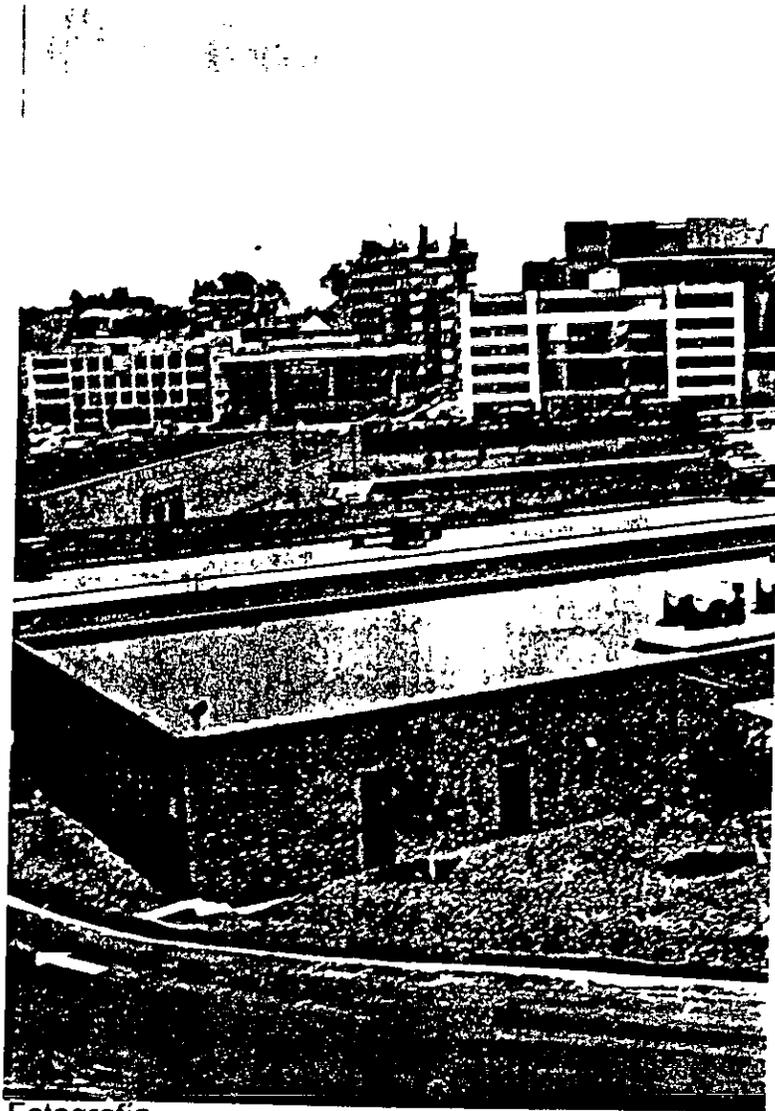


Loc. en Manzana

Ubicación Relativa

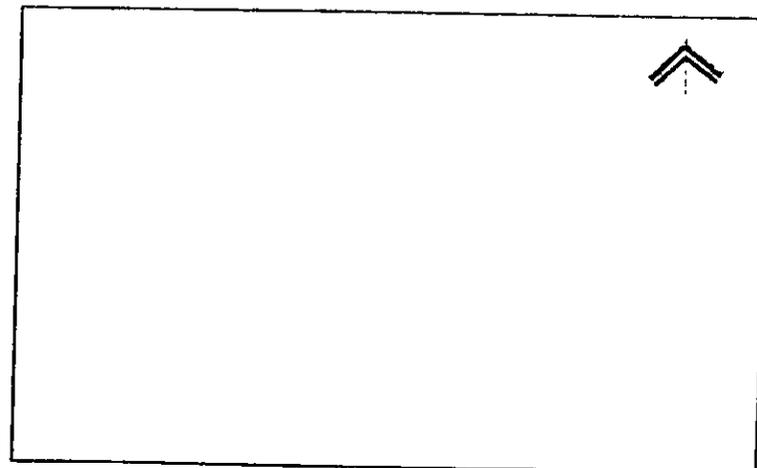
Fotografía

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

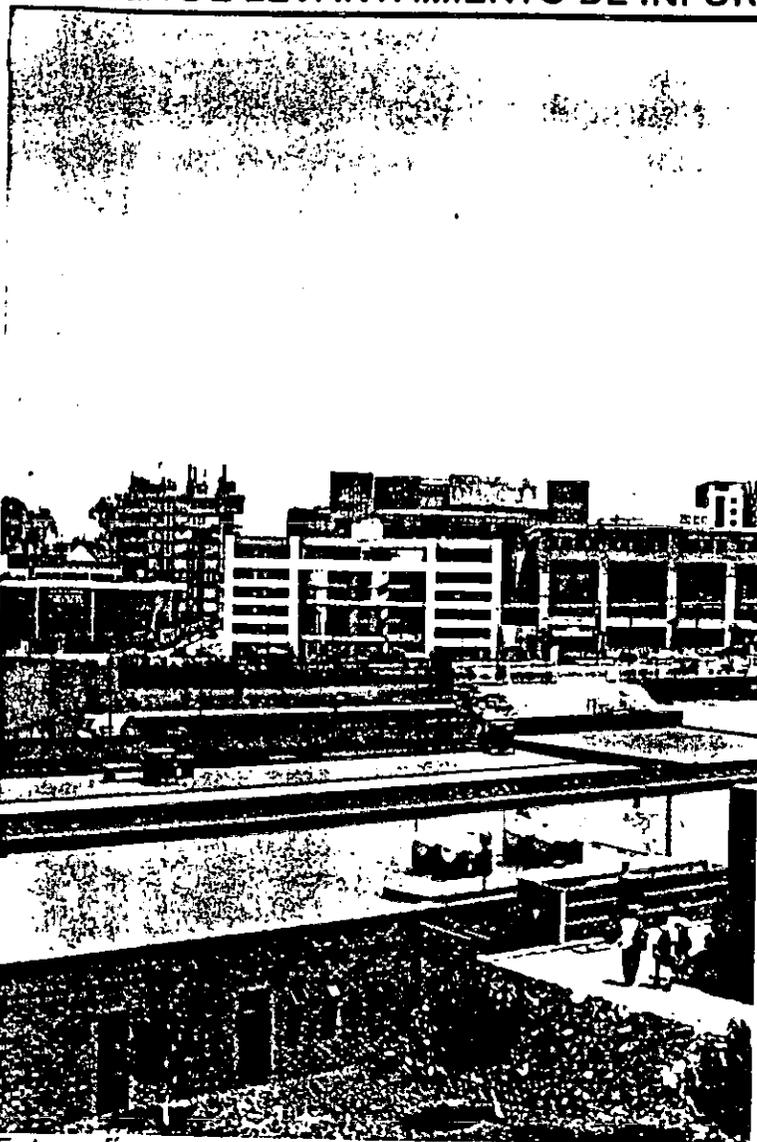
No. de Oferta	3
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	Nuevo
Superficie Terreno	
Superficie Construída	
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	0 Nuevo
Uso Anterior	
Uso Potencial	
Precio de la Oferta	
Precio por metro cuadrado	
Precio Real	
Quien vende o renta	Inmobiliaria
Quien Compra o Adquiere	Particular



Loc. en Manzana

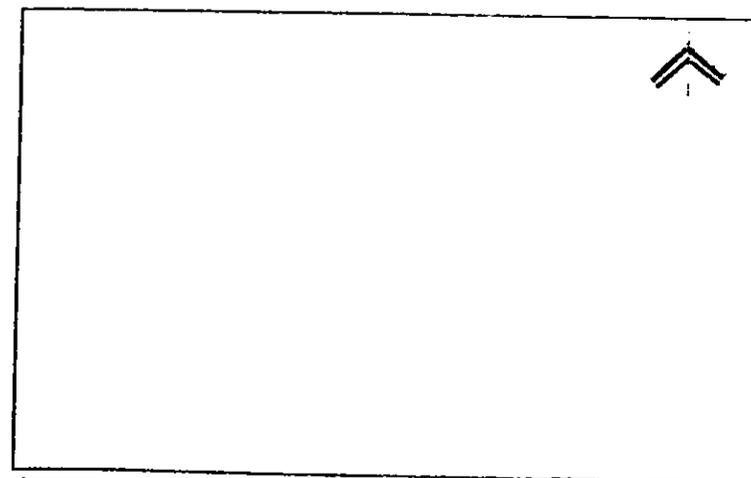
Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

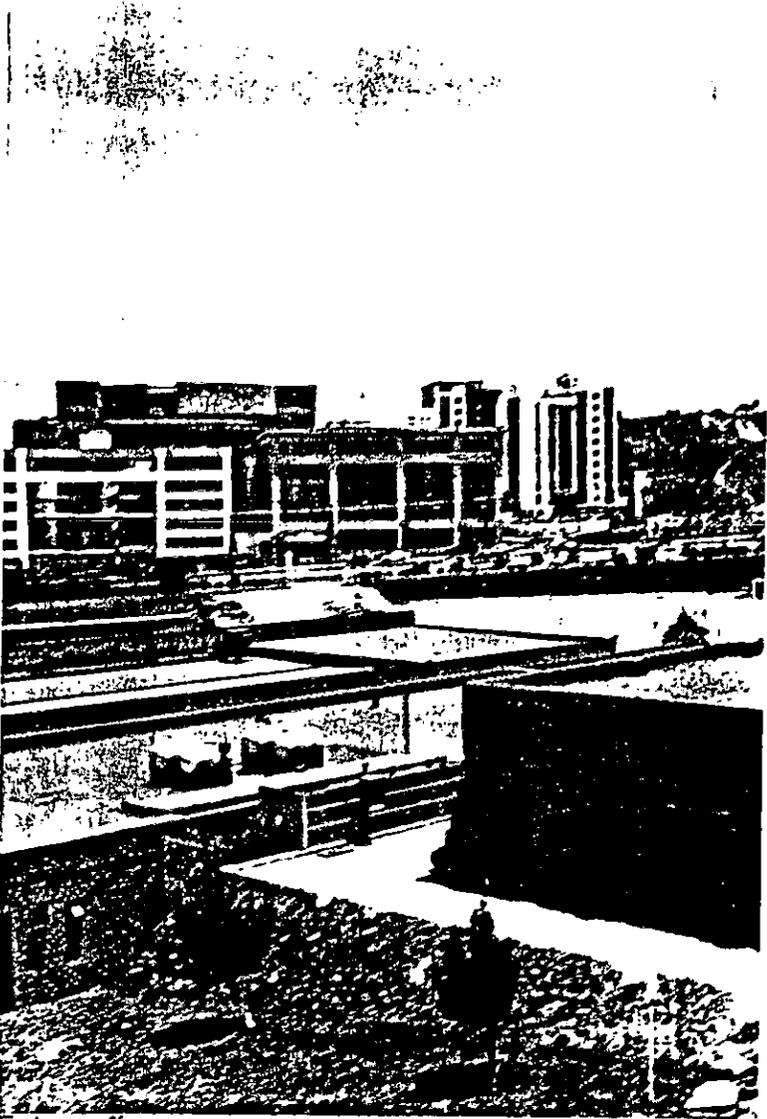
No. de Oferta	4
Tipo de Oferta	Renta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	Nuevo
Superficie Terreno	
Superficie Construída	
Características Espaciales	
Edad de la Construcción	Nuevo
Uso Anterior	
Uso Potencial	
Precio de la Oferta	
Precio por metro cuadrado	
Precio Real	
Quien vende o renta	Inmobiliaria
Quien Compra o Adquiere	Particular



Loc. en Manzana

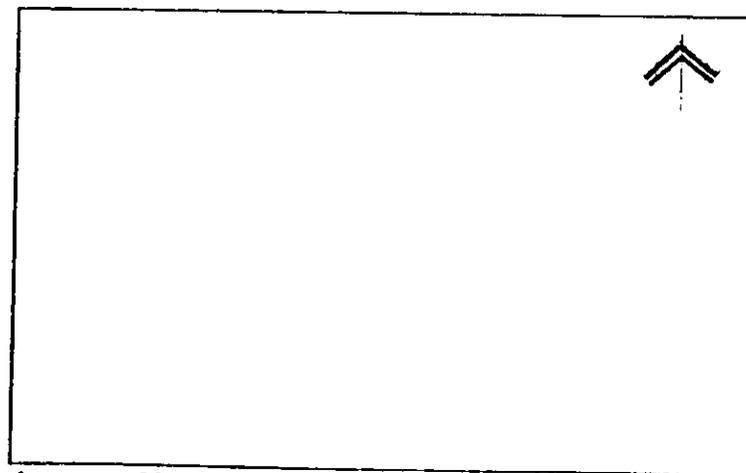
Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

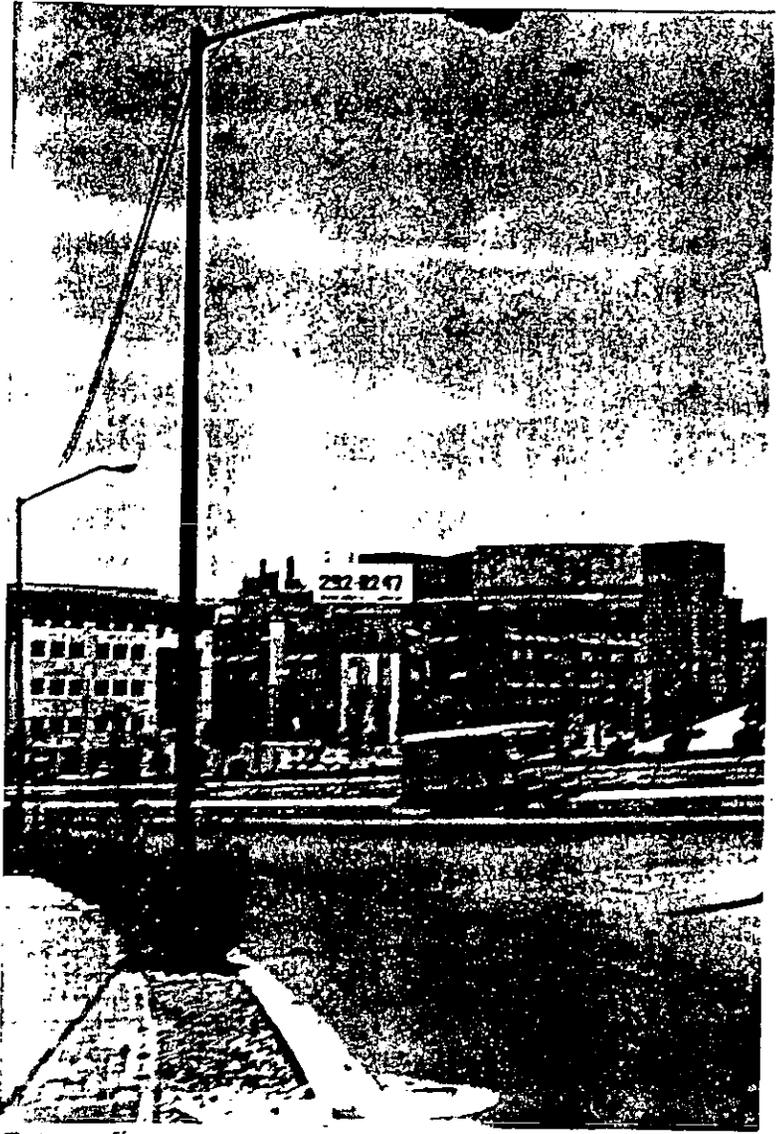
No. de Oferta	<u>5</u>
Tipo de Oferta	<u>Renta</u>
Categoría	<u>AA</u>
Tiempo en Oferta	<u>Nuevo</u>
Superficie Terreno	_____
Superficie Construída	_____
Características Espaciales	<u>"obra Gris"</u>
Edad de la Construcción	<u>Nuevo</u>
Uso Anterior	_____
Uso Potencial	_____
Precio de la Oferta	_____
Precio por metro cuadrado	_____
Precio Real	_____
Quien vende o renta	<u>Inmobiliaria</u>
Quien Compra o Adquiere	<u>Particular</u>



Loc. en Manzana

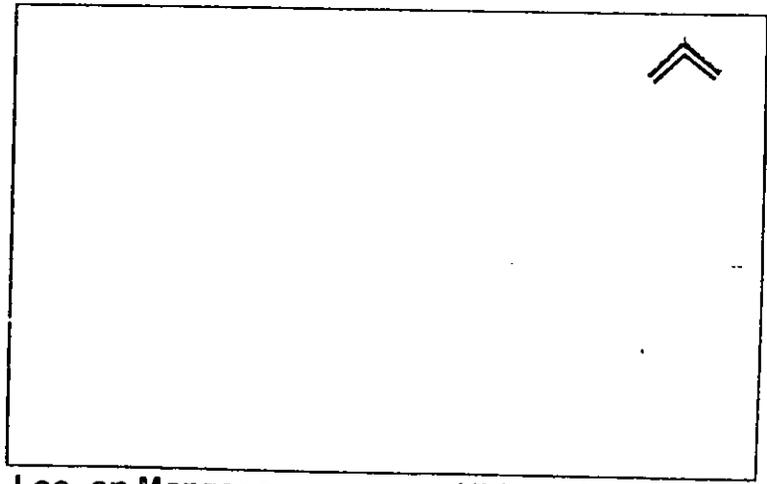
Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

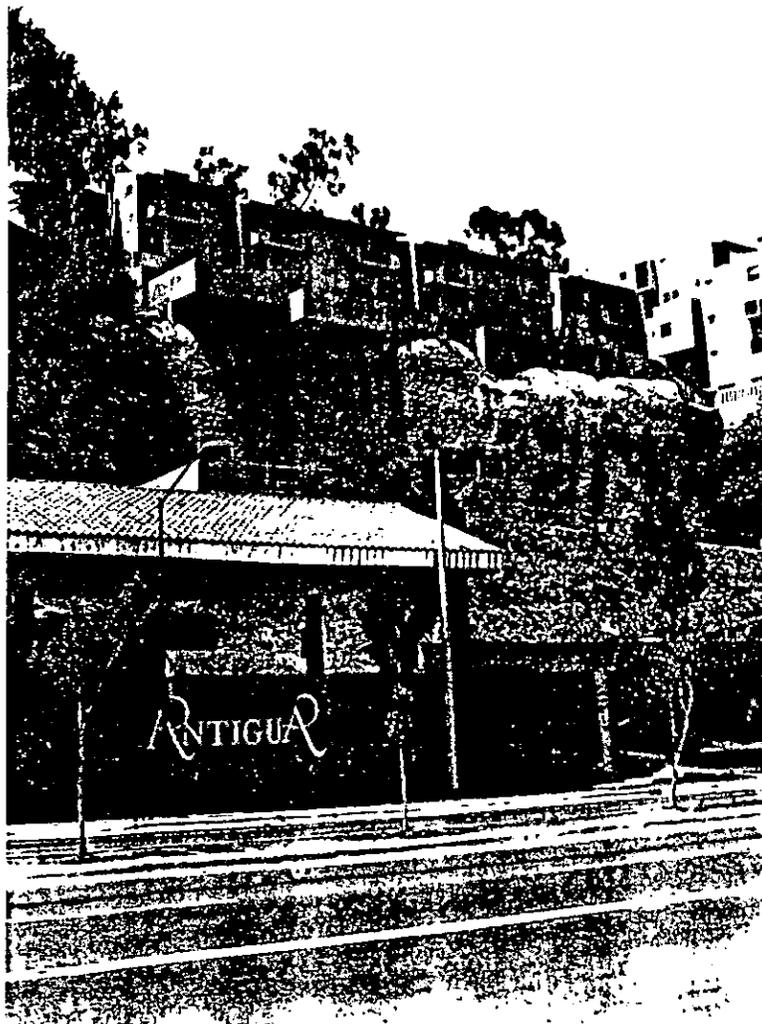
No. de Oferta	<u>6</u>
Tipo de Oferta	<u>Venta</u>
Categoría	<u>AAA</u>
Tiempo en Oferta	<u>Nuevo</u>
Superficie Terreno	_____
Superficie Construida	_____
Características Espaciales	<u>Usos Mixtos</u>
Edad de la Construcción	<u>Nuevo</u>
Uso Anterior	_____
Uso Potencial	_____
Precio de la Oferta	_____
Precio por metro cuadrado	_____
Precio Real	_____
Quien vende o renta	<u>Inmobiliaria</u>
Quien Compra o Adquiere	<u>Particular</u>



Loc. en Manzana

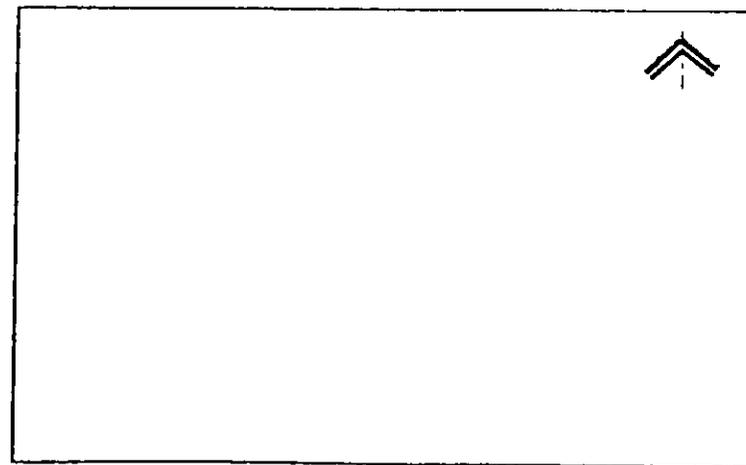
Ubicación Relativa

# CEDULA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE OFERTAS INMOBILIARIAS



Fotografía

No. de Oferta	7
Tipo de Oferta	Venta
Categoría	AAA
Tiempo en Oferta	Nuevo
Superficie Terreno	1400 m <sup>2</sup>
Superficie Construida	
Características Espaciales	Fraccionamiento
Edad de la Construcción	Nuevo
Uso Anterior	
Uso Potencial	
Precio de la Oferta	
Precio por metro cuadrado	
Precio Real	
Quien vende o renta	Inmobiliaria
Quien Compra o Adquiere	Particular



Loc. en Manzana

Ubicación Relativa