

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

Corporativo Insurgentes Sur

CORPORATIVO
INSURGENTES 553



Corporativo Insurgentes Sur 1787



Corporativo Insurgentes Sur 552



La tendencia a la baja de la disponibilidad que se había registrado en el mercado de oficinas durante los últimos tres años parece haber llegado a su fin.

Nuevas y numerosas inversiones se están registrando por parte de los desarrolladores y los grandes usuarios de espacio, compañías del sector servicios continúan con sus procesos de expansión ó consolidación.

En este sentido, las inversiones más importes se están registrando en los Distritos Centrales de Negocio (Reforma, Polanco, Lomas Palmas e Insurgentes) como consecuencia de la madurez que han alcanzado estos mercados y ante la falta de terrenos en la zona.

Los corredores Reforma e Insurgentes están viviendo un proceso de acelerada reconversión, nuevos proyectos mixtos con: Hotel, Comercio, Oficinas y Habitacional están llegando a la zona reciclando viejos inmuebles.

En menor medida este fenómeno se está replicando en las zonas de: Polanco y Lomas de Chapultepec pero con una fuerte tendencia hacia los desarrollos habitacionales.

En general el mercado mantiene una posición fuerte debido a la constante demanda y los atractivos rendimientos que ofrece – superiores a los de Estados Unidos o Europa- por lo que a pesar del nerviosismo que provoca el cambio de Gobierno, los inversionistas están más activos que nunca, aprovechando las ventajas que ofrece el mercado de la Ciudad de México y con inversiones que tienen un horizonte hacia el año 2008.

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

Corporativo Insurgentes Sur 1787



Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, México

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

DESCRIPCIÓN:

“Corporativo Insurgentes Sur 1787”, ubicado en la Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, México.

Tipo de Edificio: Comercial/Oficinas

Tamaño del Proyecto: Sótano, Planta Baja, Mezanine, 6 pisos de estacionamientos y 12 pisos de oficinas.

El edificio está desplantado sobre un terreno plano de aproximadamente 630 m2 y su construcción concluyó en el año de 1990. El inmueble siempre ha gozado de un excelente mantenimiento.



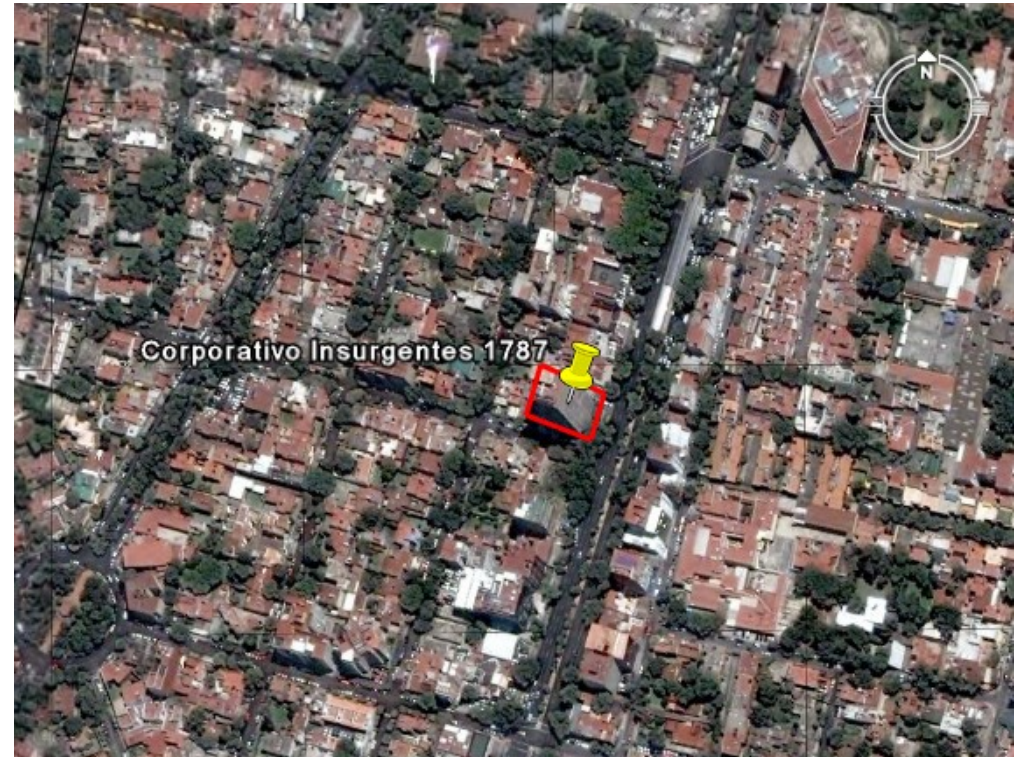
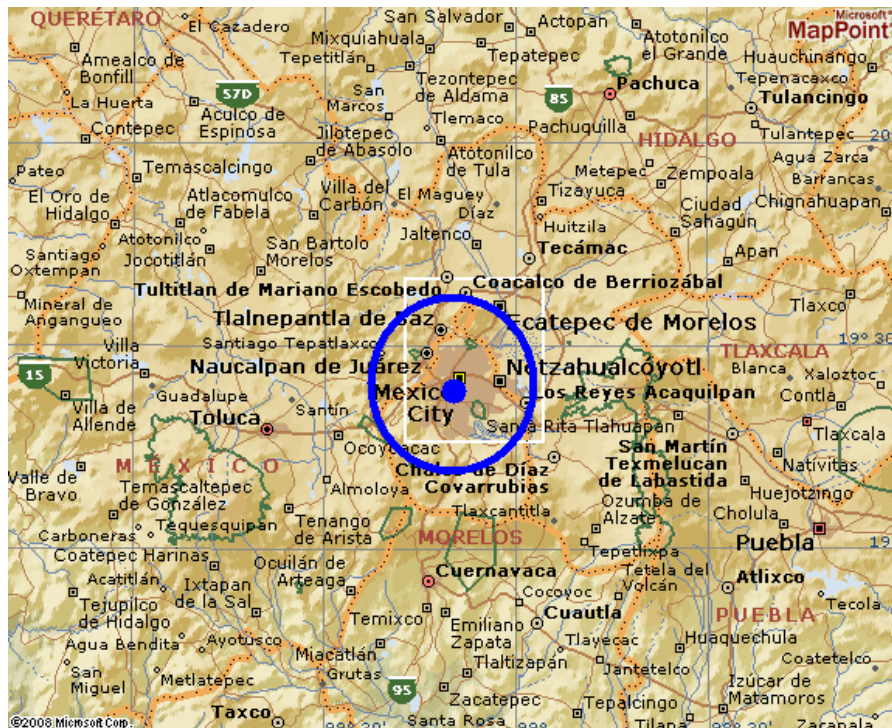
Durante las fases finales de su construcción el edificio fue arrendado en su totalidad por la IBM en un contrato a 10 años, por lo que el edificio fue terminado en función a las normas de seguridad requeridas por esta empresa. Durante su plazo de arrendamiento la IBM se encargó de darle un mantenimiento profesional al edificio, de acuerdo a los estándares existentes para un edificio corporativo de alto nivel.

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

UBICACIÓN:

Ubicado sobre la Avenida Insurgentes Sur # 1787, esquina con calle Ernesto Elorduy, Col. Guadalupe Inn, a solo 700 metros del Teatro de los Insurgentes sobre la misma Avenida Insurgentes, y sobre esta misma también se encuentra el monumento a Álvaro Obregón a solo 1.1 kilómetros en dirección contraria al teatro .



Surroundings of the property:

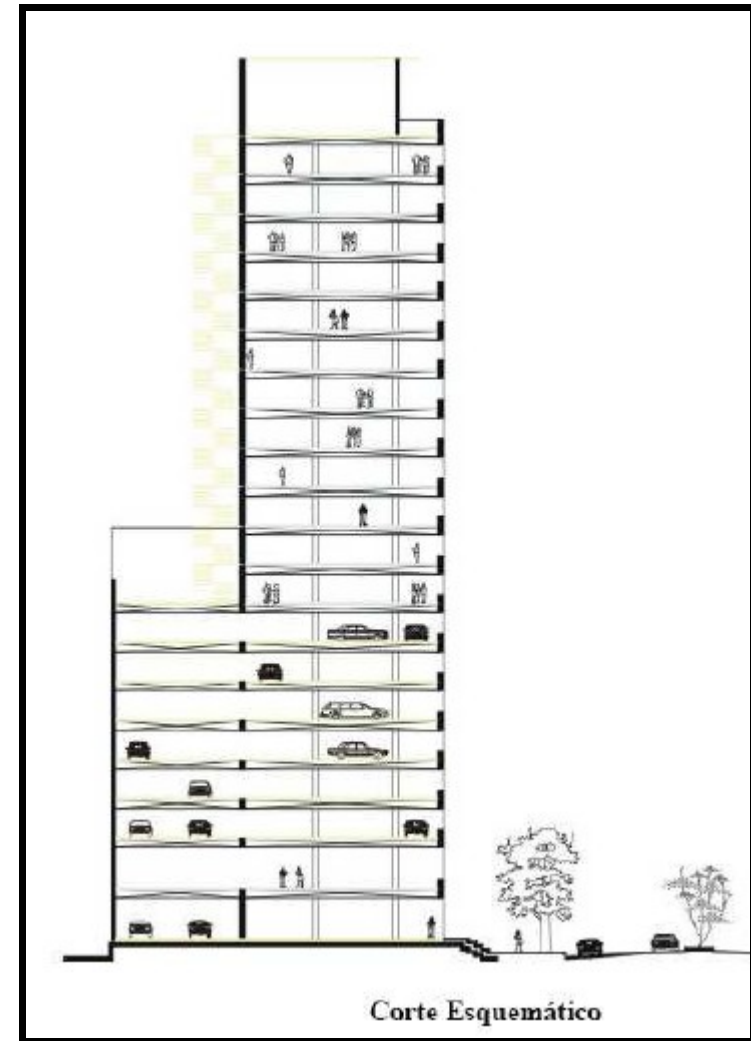
Insurgentes Theatre to North
High School No. 8 to West
Frida Khalo Museum-House to East
Obregón Monument to South

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

CARACTERÍSTICAS MÁS IMPORTANTES:

- El diseño de las plantas es muy eficiente, ya que solamente tiene cuatro columnas interiores y doce columnas perimetrales.
- El acceso peatonal al lobby del edificio es por Av. Insurgentes Sur, y el acceso a los pisos de estacionamiento es por la calle de Ernesto Elorduy. Los vehículos son llevados al piso de estacionamiento correspondiente, mediante el uso de dos elevadores para vehículos.
- Entre la planta baja del edificio y el primer piso del estacionamiento está el mezanine, el primer piso de oficinas, que en realidad viene siendo el noveno nivel.
- A partir del primer piso, todas las plantas son iguales, salvo por el piso doce que presenta una pequeña diferencia ya que la manejadora de aire acondicionado de este piso se encuentra en la azotea.
- Un nivel arriba de la azotea se encuentra el helipuerto del edificio.
- Debido a que el edificio no tiene construcciones altas a su alrededor y el hecho de que está en esquina, las vistas desde los pisos de oficinas son magníficas, y estos gozan de abundante luz natural.

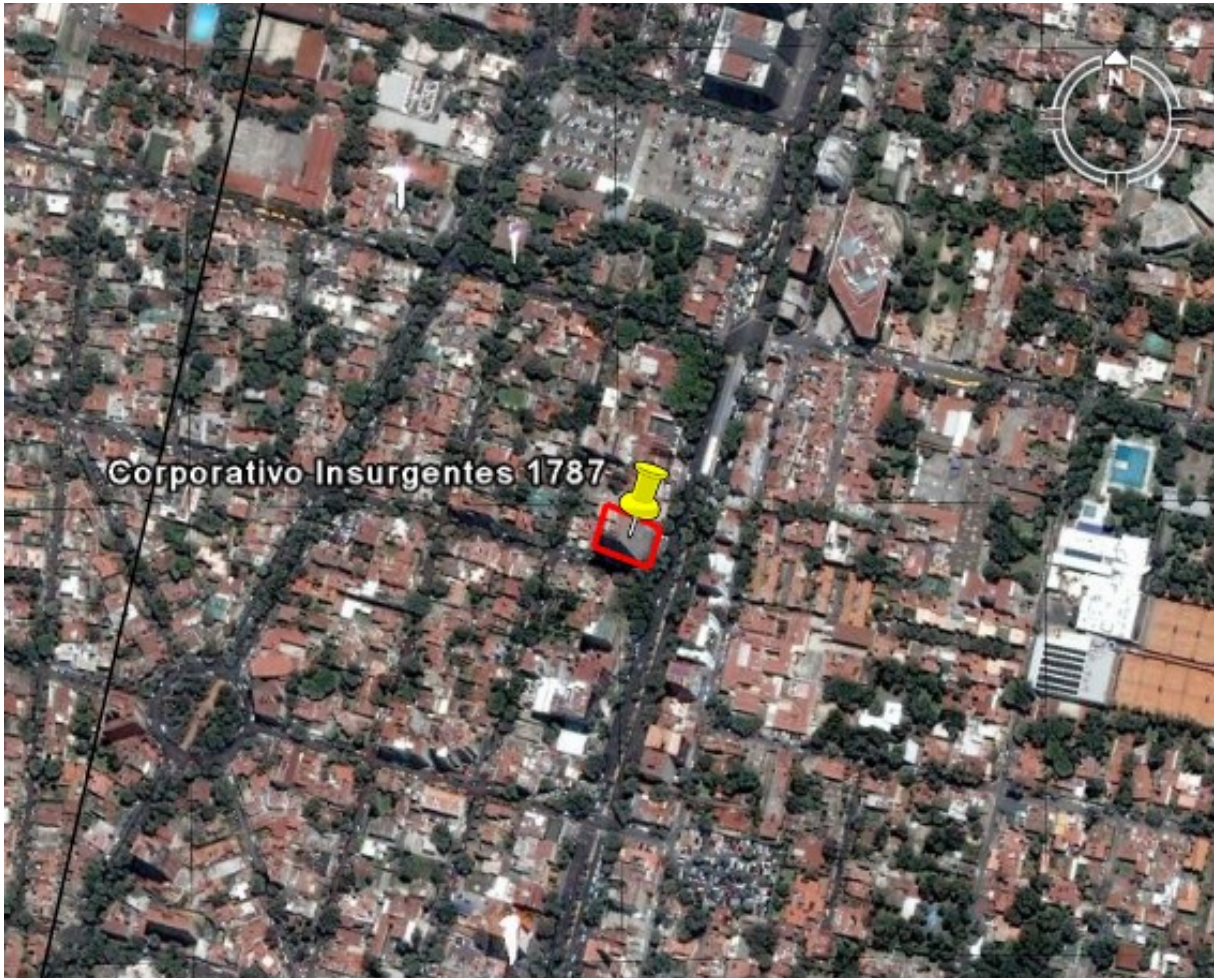


Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

TERRENO:

Superficie total contenida:
9,160 m²
Superficie Rentable:
4,842 m²
Cajones de Estacionamiento:
118 Cajones
Superficie de oficinas (Pisos 1 al 11):
352.27 m² rentables, 321.47 m² utilizables
Superficie de Mezanine:
420.83 m² rentables, 375.99 m² utilizables
Superficie de la Planta Baja:
195.28 m² rentables



Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

COMO LLEGAR:

Desde el Aeropuerto Internacional Benito Juárez de la Ciudad de México, tomando el boulevard Puerto Aéreo hasta el Viaducto Rio de la Piedad, depuse continuar por el Viaducto Presidente Miguel Alemán hacia el oeste hasta su interseccion con La Avenida Insurgentes Sur, por esta hacia el sur por un tramo de 4.9 kilometros el edificio se ubica hacia el lado oeste de la Avenida.

TEMPERATURA Y CLIMA:

Esta zona presenta un clima templado, con rangos de temperatura desde los 7 grados centígrados en las temporadas mas fría hasta los 26 grados centígrados en las temporadas mas calidas, las lluvias se presenta generalmente en verano, de los meses de junio hasta septiembre.



Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

Corporativo Insurgentes Sur 552



Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, México

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

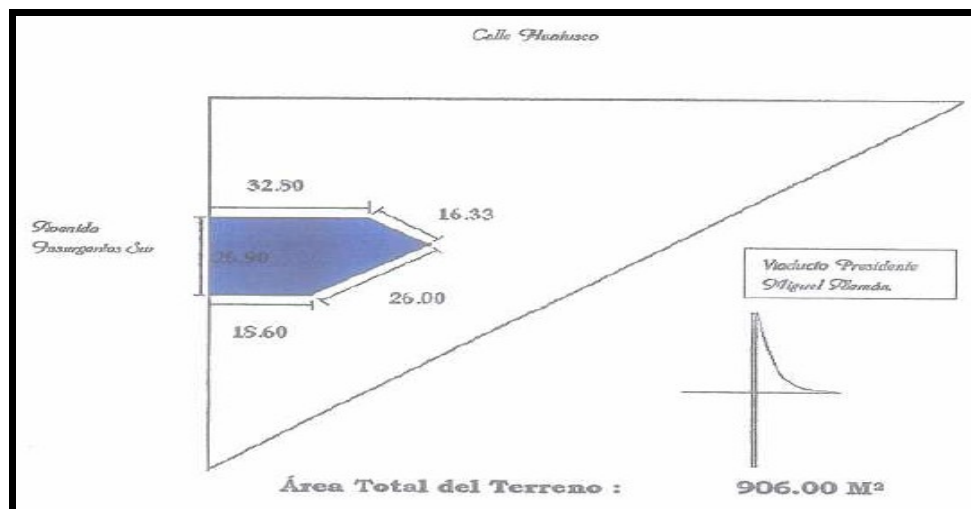
DESCRIPCIÓN:

"Corporativo Insurgentes Sur 552", ubicado en la Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, México.

Tipo de Edificio:
Comercial/Oficinas

Tamaño del Proyecto:
2 Sótanos de estacionamiento, Planta Baja y 12 pisos de estacionamientos y 12 pisos de oficinas.

Uso de suelo:
Corredor Urbano C.S. 3.5



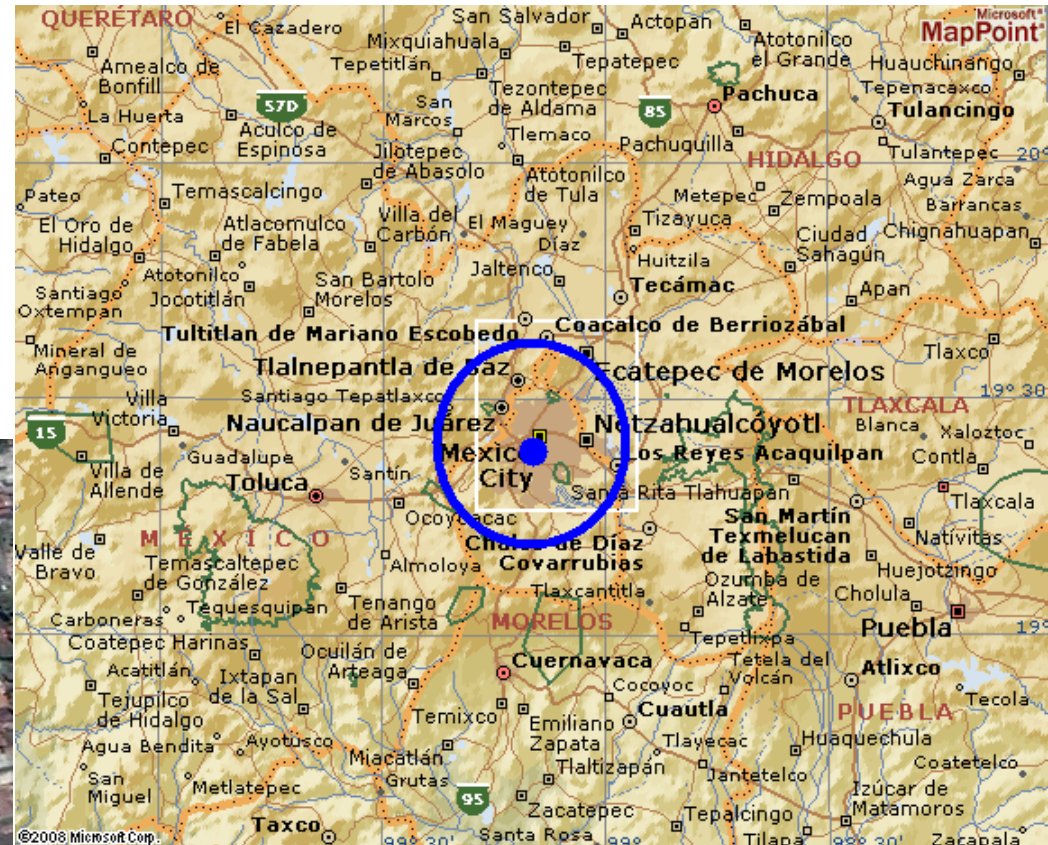
Clasificación de la zona:
Mixta, habitacional, comercial y de oficinas.
Índice de saturación de la zona: 100%
Población:
Densa - Flotante
Vías de acceso de importancia:
Al norte con el viaducto Miguel Alemán, al oeste Av. Insurgentes y Avenida Nuevo León.
Servicios Públicos: Completos

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

UBICACIÓN:

Ubicado en la Avenida Insurgentes Sur # 552, Col. Roma Sur, México D.F, justo en la intersección con el Viaducto Presidente Miguel Alemán, muy cercano al World Trade Center México, a solo 800 metros al sur, también muy cercano se encuentra el Parque México, a solo 1.3 kilómetros al norte, el Corporativo Insurgentes Sur 553 se encuentra enfrente de este edificio.



Surroundings of the property:

Mexico Park to North
La Salle College to West
Minors Protection Council to East
Corporativo Insurgentes 553 to South

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

CARACTERÍSTICAS MÁS IMPORTANTES:

Edificio de oficinas, resuelto en Planta Baja, doce niveles y dos sótanos, cuenta con la distribución siguiente:

Planta Baja:

Vestíbulo general, área de elevadores, escaleras, sanitarios de hombres y mujeres, rampa de acceso a sótanos y área de oficinas.

Planta Tipo:

Doce niveles, cada una cuenta con área de elevadores, sanitarios de hombres y mujeres, escaleras, área de oficinas, divisiones en las áreas de oficinas.

Azotea:

Cuenta con cuarto de máquinas de elevadores.

Sótanos 1 y 2:

Uso de estacionamientos.

Teléfonos:

47 Líneas

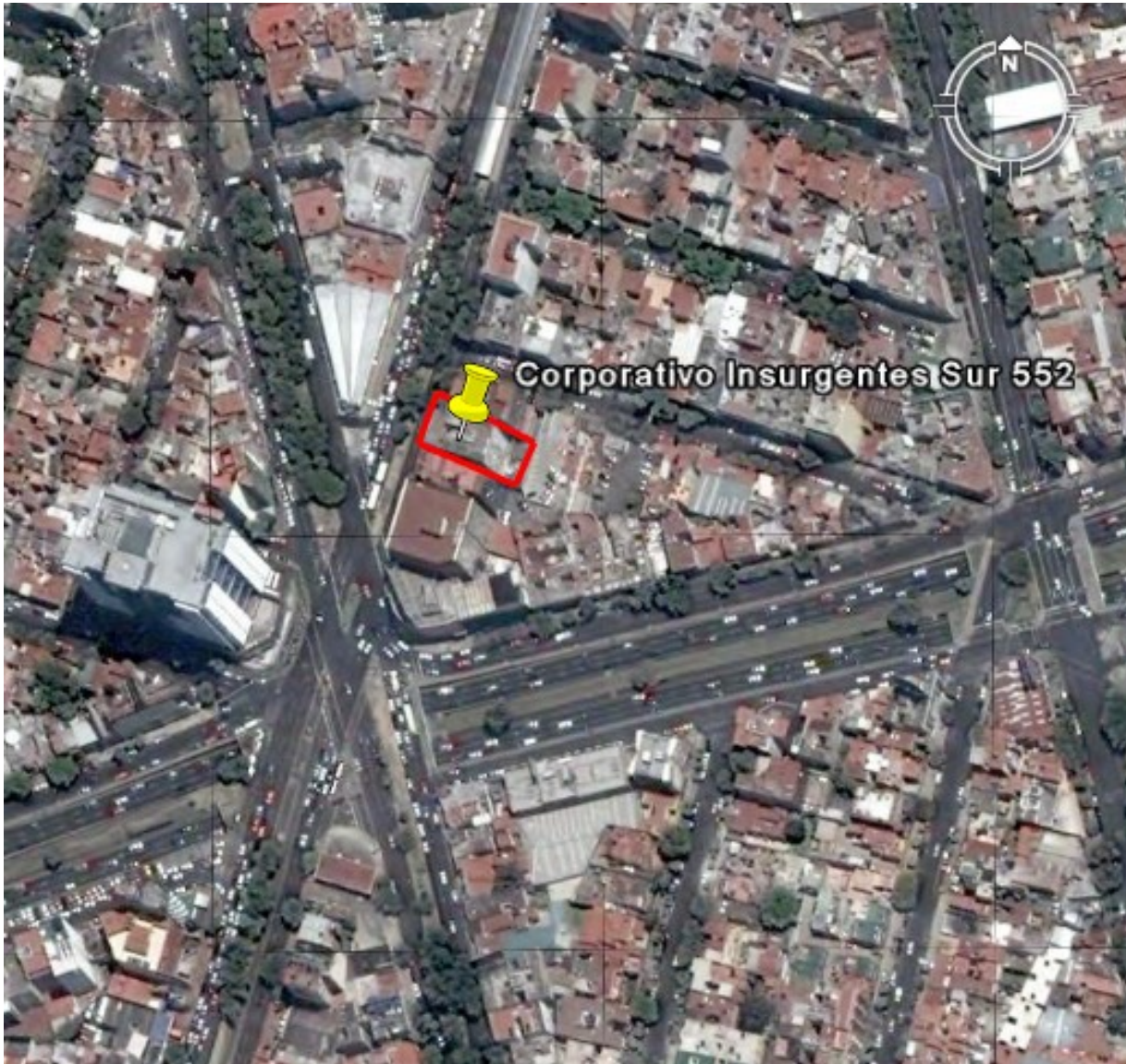
Edad del edificio:

38 Años / Actualmente en remodelación total.



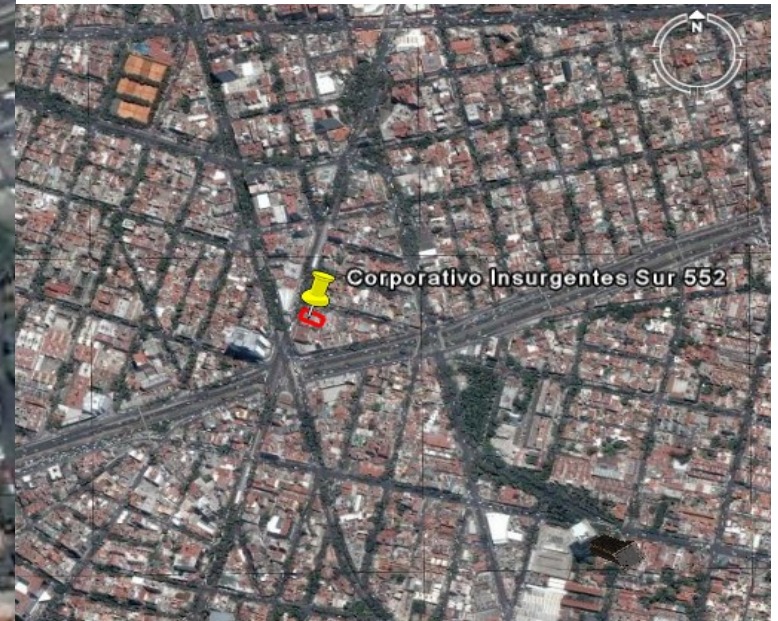
Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684



TERRENO:

Superficie Total del Terreno:
906.00 m²
Superficie Total de Construcción:
10,499.99 m²
Superficie Total de Servicios:
1,584.50 m²
Superficie de Estacionamientos:
1,477.24 m²
Superficie Rentable:
7,388.25 m²



Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

COMO LLEGAR:

Desde el Aeropuerto Internacional Benito Juárez de la Ciudad de México, tomando el boulevard Puerto Aéreo hasta el Viaducto Rio de la Piedad, depuse continuar por el Viaducto Presidente Miguel Alemán hacia el oeste hasta su interseccion con La Avenida Insurgentes Sur, la propiedad se encuentra hacia el sur sobre la Avenida.

TEMPERATURA Y CLIMA:

Esta zona presenta un clima templado, con rangos de temperatura desde los 7 grados centígrados en las temporadas mas fría hasta los 26 grados centígrados en las temporadas mas calidas, las lluvias se presenta generalmente en verano, de los meses de junio hasta septiembre.



Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

Corporativo Insurgentes Sur 553



Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, México

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

DESCRIPCIÓN:

“Corporativo Insurgentes Sur 553”, ubicado en la Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, México.

Fecha de Terminación:
2003

Tipo de Edificio:
Comercial/Oficinas y Hotel

Tipo de Construcción:
Nueva construcción

Tamaño del Proyecto:
15 pisos, 13.200 m² de oficinas + 210 habitaciones de hotel



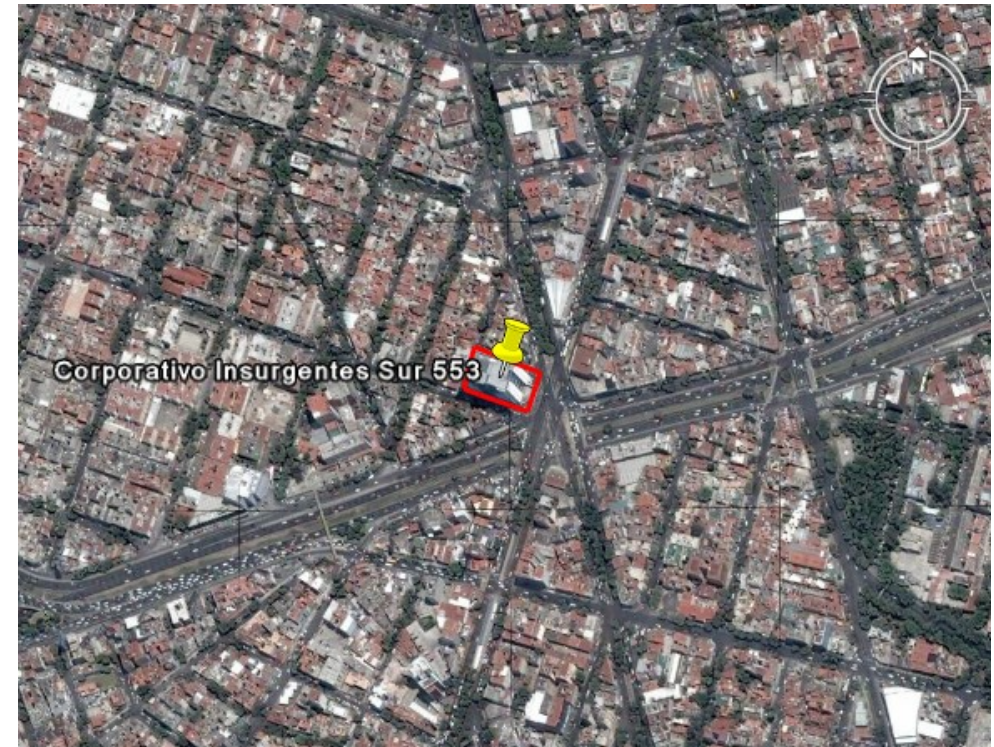
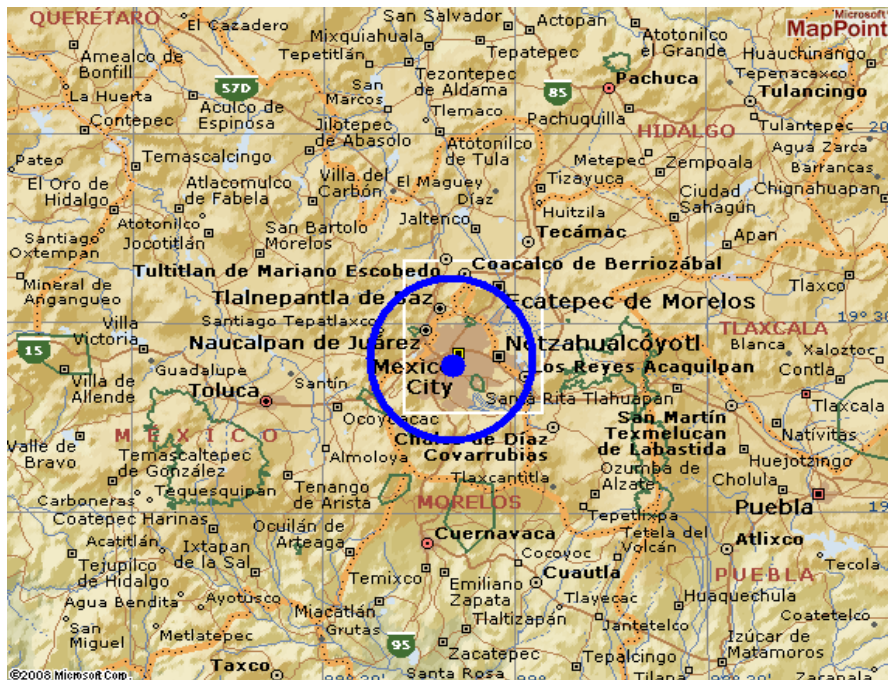
Este edificio de uso mixto de hotel y oficinas fue diseñado para aprovechar de sistemas pasivos de enfriamiento y el uso de luz natural. Desde su orientación para aprovechar al máximo el calor y luz del sol en invierno a dar sombra y reducir la ganancia de calor en el verano, el edificio requiere menos sistemas mecánicos para mantener un alto nivel de confort a dentro. Hay ocho niveles de parking, incluyendo 4 subterráneo. El hotel utiliza 7 pisos y contiene 210 habitaciones. Los 8 pisos de arriba son de oficinas.

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

UBICACIÓN:

Ubicación: Av. Insurgentes Sur # 553, esquina con viaducto, Col. Roma Sur, México, D.F, justo en la intersección con el Viaducto Presidente Miguel Alemán, muy cercano al World Trade Center México, a solo 800 metros al sur, también muy cercano se encuentra el Parque México, a solo 1.3 kilómetros al norte, el Corporativo Insurgentes Sur 552 se encuentra enfrente de este edificio.



Surroundings of the property:

Mexico Park to North
La Salle College to West
Minors Protection Council to East
Corporativo Insurgentes 553 to South

Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

CARACTERÍSTICAS MÁS IMPORTANTES:

- 13,200 m² de oficinas en 8 plantas y un Mezanine
- 210 habitaciones de hotel Fiesta Inn en 7 pisos
- 4 sótanos y 4 niveles superiores de estacionamiento con servicio de vallet parking
- 440 Cajones de Estacionamiento
- 4 elevadores panorámicos de alta velocidad
- 1 elevador de servicio
- 1 escalera interna de servicio y emergencia con ventilación
- 1 escalera de servicio externa
- Sistema contra incendio con preparación para radiadores.
- Sistema central de aire acondicionado de volumen de aire variable con preparación para 2 manejadoras por nivel.
- Alturas: entre pisos 4 metros y de piso a plafón 3.20 metros.
- Esquinas en plantas 100% aprovechables.
- Servicio de "floor vallet" en sótanos.
- Preparación vertical para cableado estructurado.
- Sistema de control y monitoreo con circuito cerrado de T.V.
- Áreas comunes 100% terminadas con excelentes acabados.
- Servicios sanitarios para hombres y mujeres en cada nivel.
- Subestación eléctrica en mediana tensión.
- Planta de emergencia para áreas comunes.
- Fachada estructural antisísmica con doble acristalamiento laminado con película (cristal de seguridad).
- Tarjetas de acceso magnéticas y control de registro.



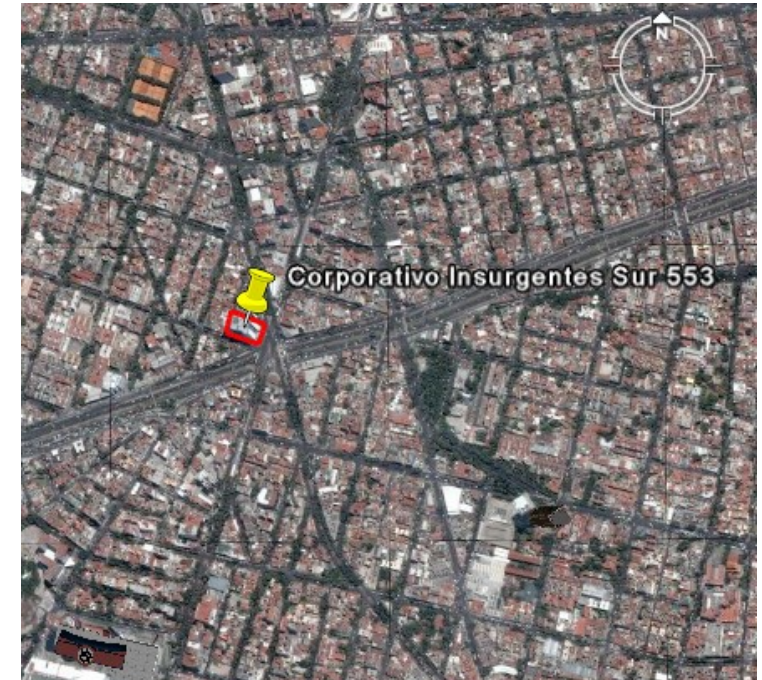
Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684



TERRENO:

El hotel es de 15 pisos, de los cuales 7 son los que albergan las 210 habitaciones, las funciones de los otros 8 pisos son de estacionamientos, además de Otros 4 subterráneos que funcionan de misma forma, también el edificio cuenta con 8 pisos en la parte de arriba, con funciones de oficina, con una dimensión de 13200 m²



Baja Investment Properties

PO Box 212013 Chula Vista, CA. 91921
Ph 619 623 5600 Fax 619 872 0684

COMO LLEGAR:

Desde el Aeropuerto Internacional Benito Juárez de la Ciudad de México, tomando el boulevard Puerto Aéreo hasta el Viaducto Rio de la Piedad, depuse continuar por el Viaducto Presidente Miguel Alemán hacia el oeste hasta su intersección con La Avenida Insurgentes Sur, la propiedad se encuentra justo hacia el oeste.

TEMPERATURA Y CLIMA:

Esta zona presenta un clima templado, con rangos de temperatura desde los 7 grados centígrados en las temporadas mas fría hasta los 26 grados centígrados en las temporadas mas calidas, las lluvias se presenta generalmente en verano, de los meses de junio hasta septiembre.

