

PROPIEDAD EN VENTA

Blvd. Adolfo *López Mateos*

2601

Edificio corporativo con potencial de desarrollo mixto

San Ángel · Álvaro Obregón · Progreso · 01080 · Ciudad de México

2,934 m²

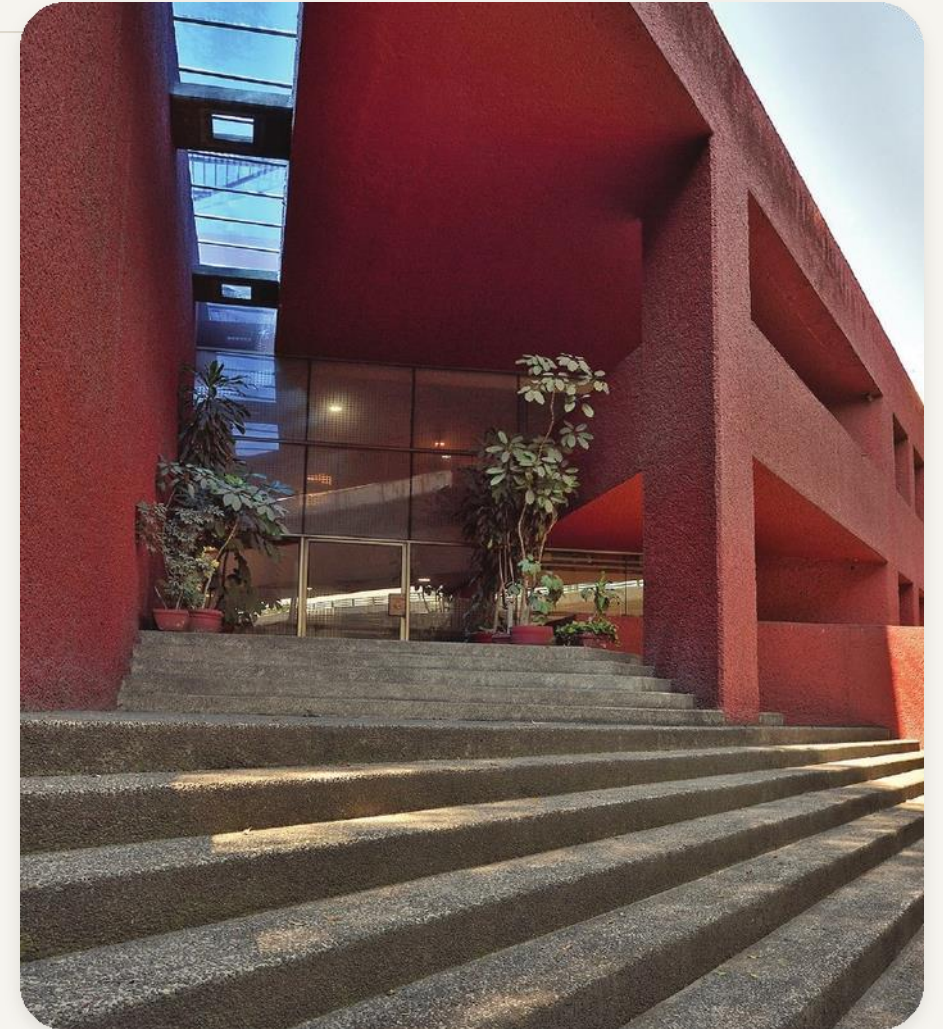
ÁREA RENTABLE

4,991 m²

TERRENO TOTAL

59,901 m²

POTENCIAL CONSTRUIBLE



LA OPORTUNIDAD

Una inversión en el *corazón del sur* de la ciudad

Ubicada sobre Periférico Sur, en la colonia Progreso, a metros de Televisa San Ángel, esta propiedad se encuentra en una de las zonas de mayor plusvalía y conectividad de la Ciudad de México.

El inmueble cuenta con un edificio de oficinas de 2,934 m² totalmente acondicionado, ideal para empresas que buscan una ubicación estratégica. Su uso de suelo mixto permite además desarrollar un proyecto habitacional, corporativo o de usos combinados, maximizando el potencial para inversionistas y desarrolladores.



El edificio de oficinas de tres niveles sobre Periférico Sur.

Único

MANDATO DEDICADO

2

PREDIOS INDEPENDIENTES

75 m

DE FRENTE A PERIFÉRICO

Sur CDMX

MERCADO DE ESPECIALIZACIÓN

El inmueble *en datos*



UBICACIÓN

Periférico Sur · Progreso, Álvaro Obregón, CDMX



SUPERFICIE DE TERRENO

4,991.74 m² en dos predios contiguos



USO DE SUELO

Habitacional Mixto · 15 niveles · 20% área libre ·
Densidad Z



CONSTRUCCIÓN ACTUAL

3,352 m² · edificio de oficinas de 3 niveles



FRENTE A PERIFÉRICO

75 m de frente con alta visibilidad y acceso directo



ESTACIONAMIENTO

145 cajones de auto y 10 de motocicleta



Fachada sobre Periférico Sur

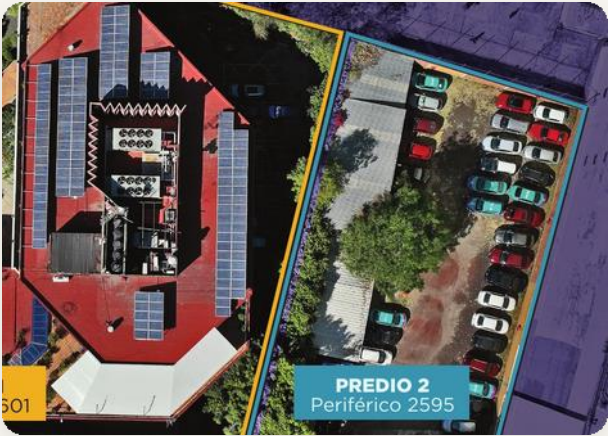
EL EDIFICIO

Oficinas *listas para operar*

- **3 niveles de oficinas** 2,934 m² rentables, totalmente acondicionadas y amuebladas
- **Terraza en el tercer piso** Espacio exterior con vistas, ideal para áreas comunes
- **Movilidad y accesos** Elevador de pasajeros y dos escaleras (interior y exterior)
- **Instalaciones completas** A/C central, sistema contra incendios y cisterna de 20 m³
- **Sustentabilidad** Paneles solares instalados en la azotea del inmueble
- **Estacionamiento amplio** 145 cajones de auto y 10 de motocicleta

Uso de suelo mixto, *alto potencial*

Concepto	Predio 1 — 2601	Predio 2 — 2595	Total
Superficie de terreno	3,809.00 m ²	1,182.74 m ²	4,991.74 m ²
Uso de suelo	Habitacional Mixto	Habitacional Mixto	15 niveles · Densidad Z
Superficie máx. de construcción	45,808.00 m ²	14,193.00 m ²	59,901.00 m ²
Construcción actual	Edificio de oficinas	Estacionamiento	—
Superficie construida actual	3,352.00 m ²	0 m ²	3,352.00 m ²

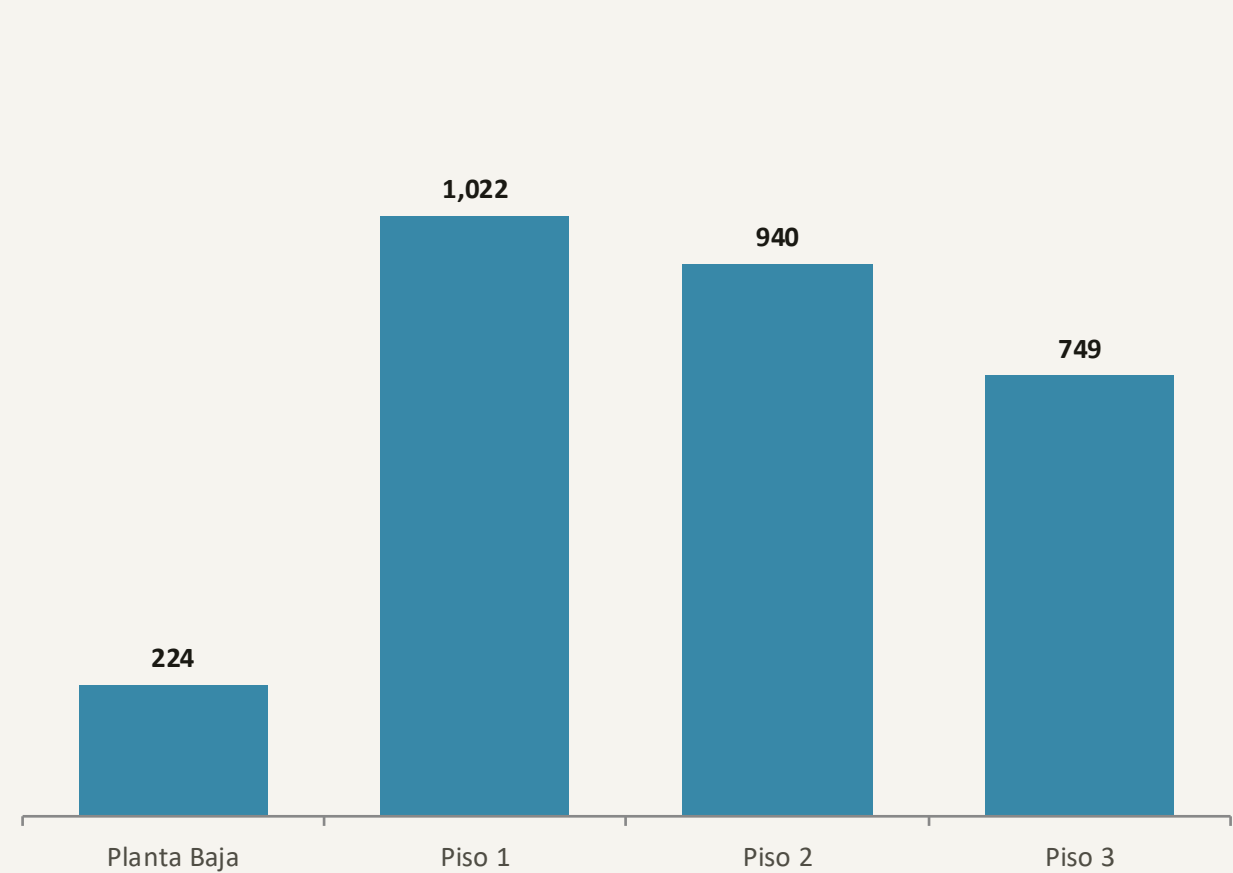


Predio 1 (2601) y Predio 2 (2595)

Densidad Z permite desarrollar hasta 59,901 m² para vivienda, hospital, escuela o un proyecto de usos mixtos.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

Área rentable *por nivel*



Resumen BOMA

2,934 m² Área rentable total

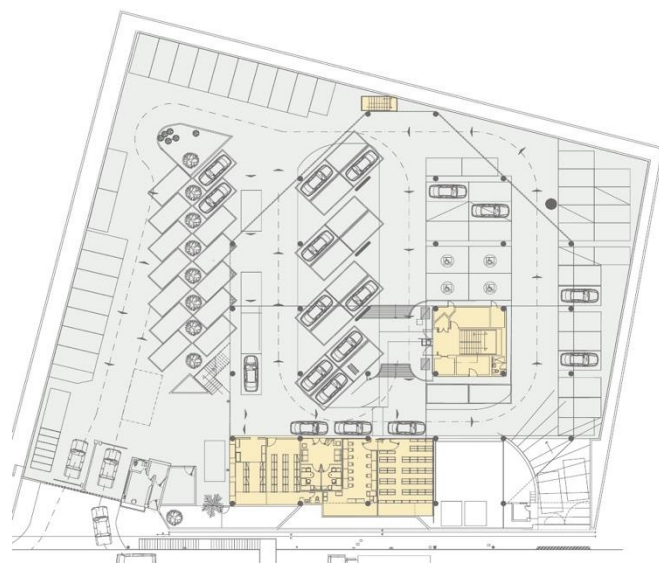
85.65 % Eficiencia del edificio

374 Estaciones de trabajo

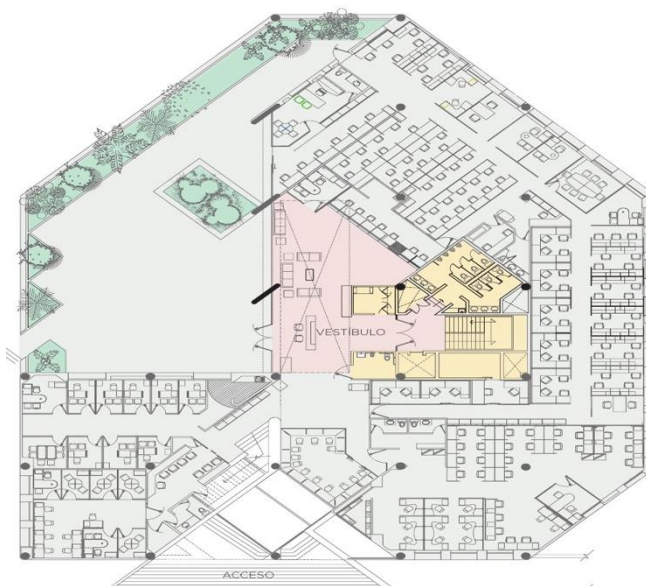
12 Salas de juntas

684 m² Superficie de terrazas

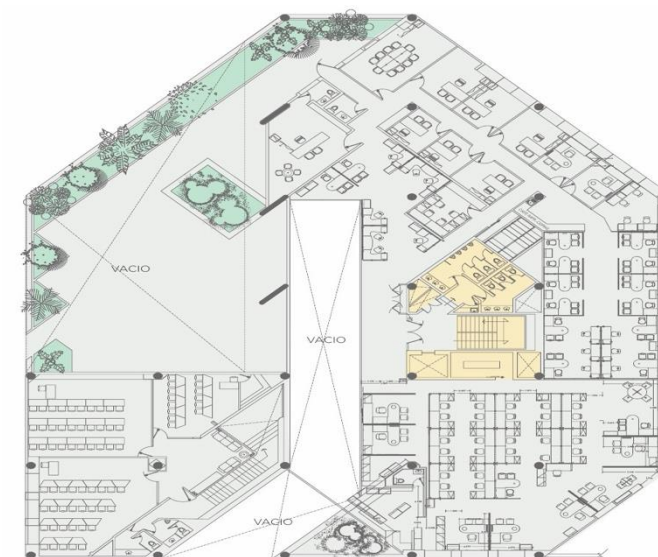
Distribución *por niveles*



Planta Baja



Piso 1



Piso 2

Superficie amueblada con 69 oficinas privadas y 305 estaciones abiertas; eficiencia del 85.65 %.

Espacios *interiores*



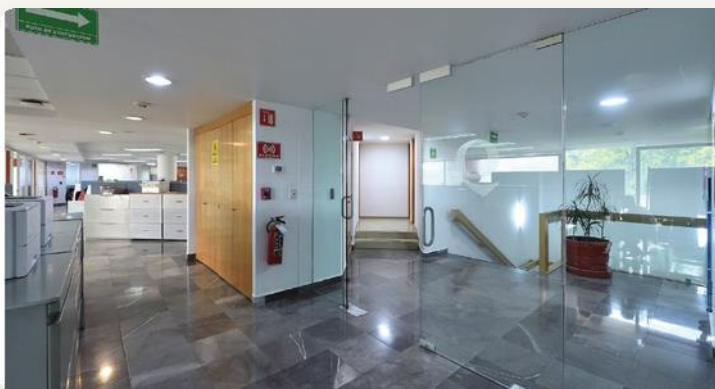
Recepción



Áreas de trabajo



Sala de juntas



Circulaciones



Oficinas abiertas

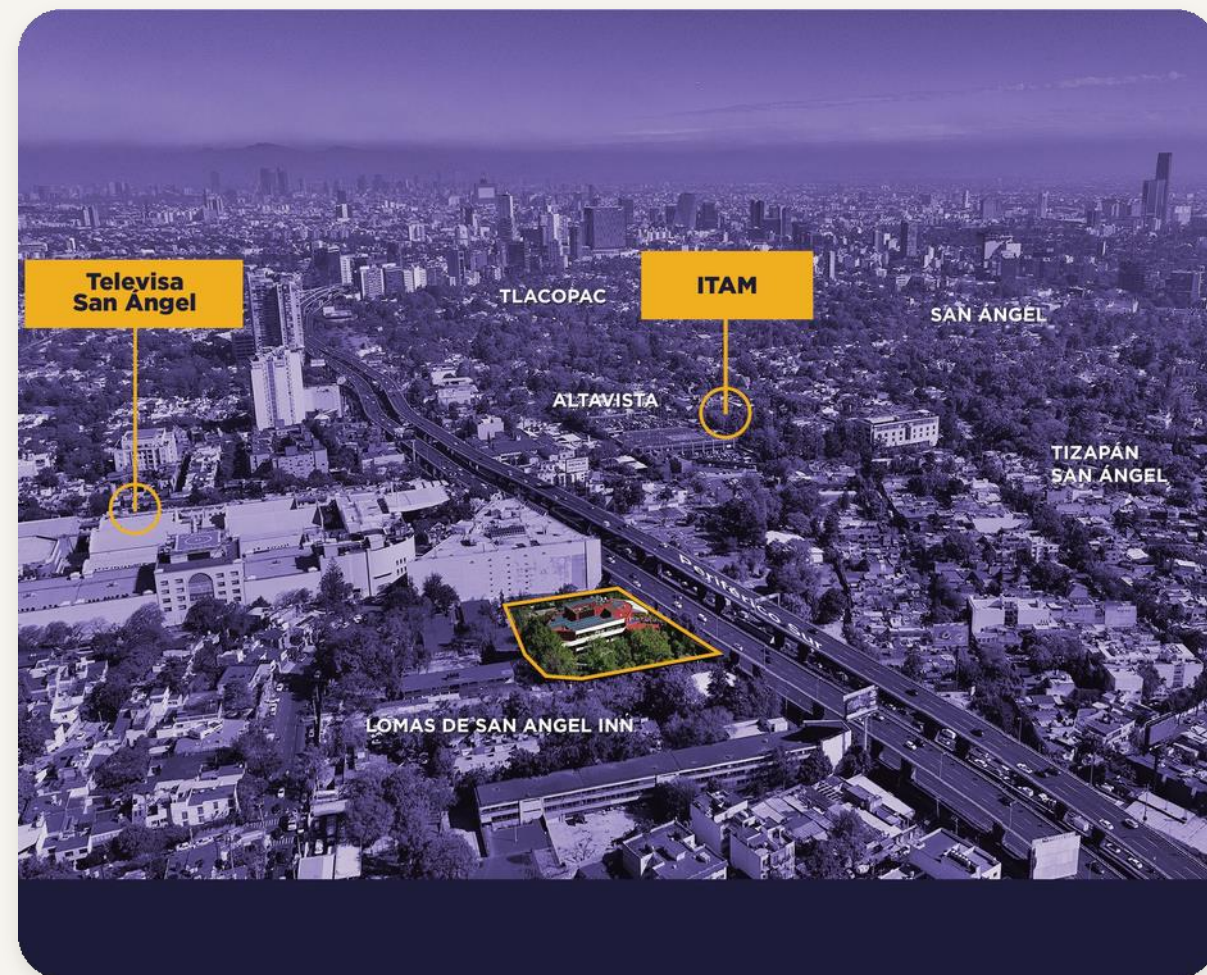


Azotea con paneles solares

UBICACIÓN

En el corazón de *San Ángel*

- Sobre Periférico Sur, una de las principales arterias de la ciudad, con salida directa a carriles centrales.
- A unos metros de San Ángel, zona de alta plusvalía y oferta de servicios.
- Junto a Televisa San Ángel, en un entorno corporativo y residencial consolidado.
- Frente al ITAM, con demanda constante de espacios comerciales, educativos y de oficinas.



Vista aérea: la propiedad sobre Periférico Sur, entre Televisa San Ángel y el ITAM.

Todo a *unos minutos*

Conectividad excepcional: acceso inmediato a Periférico Sur y Norte, y cercanía con Av. Revolución y Av. Insurgentes.



Televisa San Ángel



ITAM



Av. Revolución e Insurgentes



Centros comerciales



Hospitales



Escuelas y universidades



Bancos



Restaurantes



Transporte a unos pasos



Parques y áreas verdes



CONTACTO

¿Conversamos sobre *esta* propiedad?

En WUAO tomamos pocos mandatos a la vez y dedicamos atención exclusiva a cada uno, hasta cerrar con el comprador indicado. Escribanos: le respondemos en persona, con discreción y sin compromiso.

Miguel Figueroa



miguel@wuao.mx



wuao.mx

