

ESTUDIO DE MERCADO

ZONA CARRETERA NACIONAL
"SAN FRANCISCO"

06 MAYO 2019



UBICACIÓN



25.407547, -100.176938

POLÍGONO



FOTOGRAFÍAS



inmuebles@preferente.mx

FOTOGRAFÍAS



inmuebles@preferente.mx

FOTOGRAFÍAS



inmuebles@preferente.mx

PROYECTO URBANÍSTICO



MUNICIPIO DE SANTIAGO N.L.
 SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS, DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
 ADMINISTRACIÓN 2018-2021

FRACCIONAMIENTO
RINCON DE SAN FRANCISCO
 ETAPA PROYECTO URBANÍSTICO



CUADRO DE AREAS	
AREAS	M2
AREA TERRENO	30,960.340
AFECTACION VIAL 1 (AV. CAMINO AL SOCOVAN)	964.290
AFECTACION VIAL 2 (AV. AGUEDUCTO)	2,376.290
AREA META	27,620.260
AREA VIAL	2,117.113
AREA URBANIZABLE	20,470.783
AREA HABITACIONAL	17,473.377
AREA MUNICIPAL	2,947.278
LOTES HABITACIONALES	25
LOTE PROMEDIO	600.00 M2

DATOS DEL PREDIO	
MUNICIPIO	SANTIAGO, NUEVO LEÓN
EXP. CATASTRAL	(M) 03-016-014
CALLE	CAMINO QUE CONDUCE AL SOCOVAN
COLONIA	
ANTECEDENTE	DU-FRAC-002/2018

DATOS DEL PROPIETARIO	
PROPIETARIO	GRUPO SAN FRANCISCO, S.A. DE CV
DIRECCION	AV. VASCONCELOS 202-1
COLONIA	BOQUELES DEL VALLE, GARZA GARZA N.L.
TELEFONO	86783541
FSRMA	
EMAIL ELECTRONICO	grs@sanfrancisco.com

POLIGONO EXP. CAT. 03-016-014		
LADO	ORIENTACION	DISTANCIA
1-2	NOROESTE	182.20
2-3	NOROESTE	158.50
3-4	SURESTE	22.00
4-3	SURESTE	73.85
4-5	SURESTE	80.00
5-4	SURESTE	22.00
5-6	SURESTE	80.00
6-1	SUROESTE	88.32

Area del Poligono: 30,960.39 m²

DATOS DEL APODERADO	
NOMBRE	GRUPO SAN FRANCISCO
DIRECCION	AV. VASCONCELOS 202-1
COLONIA	BOQUELES DEL VALLE, GARZA GARZA N.L.
TELEFONO	86783541
FSRMA	
EMAIL ELECTRONICO	grs@sanfrancisco.com

DECLARO PARA EFECTOS DE ESTE ACTO QUE SOY PROPIETARIO DEL DERECHO REÍTO QUE TODA LA DOCUMENTACION QUE PRESENTO ES AUTENTICA Y VALIDA QUE TODA LA INFORMACION QUE PROPORCIONO EN ESTA SOLICITUD ES VERDADERA.

EN EL PRESENTE ACTO DE FORMALIZACION REGISTRARIA SE DECLARA QUE EL PROPIETARIO DEL DERECHO REÍTO QUE TODA LA DOCUMENTACION QUE PRESENTO ES AUTENTICA Y VALIDA QUE TODA LA INFORMACION QUE PROPORCIONO EN ESTA SOLICITUD ES VERDADERA.

CUADRO DE COORDENADAS AREA MUNICIPAL 1 (M2)			
PTA	COORDENADAS	AREA	PERIMETRO
1	1000000.00	1000000.00	1000000.00
2	1000000.00	1000000.00	1000000.00
3	1000000.00	1000000.00	1000000.00
4	1000000.00	1000000.00	1000000.00
5	1000000.00	1000000.00	1000000.00
6	1000000.00	1000000.00	1000000.00
7	1000000.00	1000000.00	1000000.00
8	1000000.00	1000000.00	1000000.00
9	1000000.00	1000000.00	1000000.00
10	1000000.00	1000000.00	1000000.00
11	1000000.00	1000000.00	1000000.00
12	1000000.00	1000000.00	1000000.00
13	1000000.00	1000000.00	1000000.00
14	1000000.00	1000000.00	1000000.00
15	1000000.00	1000000.00	1000000.00
16	1000000.00	1000000.00	1000000.00
17	1000000.00	1000000.00	1000000.00
18	1000000.00	1000000.00	1000000.00
19	1000000.00	1000000.00	1000000.00
20	1000000.00	1000000.00	1000000.00
21	1000000.00	1000000.00	1000000.00
22	1000000.00	1000000.00	1000000.00
23	1000000.00	1000000.00	1000000.00
24	1000000.00	1000000.00	1000000.00
25	1000000.00	1000000.00	1000000.00
26	1000000.00	1000000.00	1000000.00
27	1000000.00	1000000.00	1000000.00
28	1000000.00	1000000.00	1000000.00
29	1000000.00	1000000.00	1000000.00
30	1000000.00	1000000.00	1000000.00
31	1000000.00	1000000.00	1000000.00
32	1000000.00	1000000.00	1000000.00
33	1000000.00	1000000.00	1000000.00
34	1000000.00	1000000.00	1000000.00
35	1000000.00	1000000.00	1000000.00
36	1000000.00	1000000.00	1000000.00
37	1000000.00	1000000.00	1000000.00
38	1000000.00	1000000.00	1000000.00
39	1000000.00	1000000.00	1000000.00
40	1000000.00	1000000.00	1000000.00
41	1000000.00	1000000.00	1000000.00
42	1000000.00	1000000.00	1000000.00
43	1000000.00	1000000.00	1000000.00
44	1000000.00	1000000.00	1000000.00
45	1000000.00	1000000.00	1000000.00
46	1000000.00	1000000.00	1000000.00
47	1000000.00	1000000.00	1000000.00
48	1000000.00	1000000.00	1000000.00
49	1000000.00	1000000.00	1000000.00
50	1000000.00	1000000.00	1000000.00
51	1000000.00	1000000.00	1000000.00
52	1000000.00	1000000.00	1000000.00
53	1000000.00	1000000.00	1000000.00
54	1000000.00	1000000.00	1000000.00
55	1000000.00	1000000.00	1000000.00
56	1000000.00	1000000.00	1000000.00
57	1000000.00	1000000.00	1000000.00
58	1000000.00	1000000.00	1000000.00
59	1000000.00	1000000.00	1000000.00
60	1000000.00	1000000.00	1000000.00
61	1000000.00	1000000.00	1000000.00
62	1000000.00	1000000.00	1000000.00
63	1000000.00	1000000.00	1000000.00
64	1000000.00	1000000.00	1000000.00
65	1000000.00	1000000.00	1000000.00
66	1000000.00	1000000.00	1000000.00
67	1000000.00	1000000.00	1000000.00
68	1000000.00	1000000.00	1000000.00
69	1000000.00	1000000.00	1000000.00
70	1000000.00	1000000.00	1000000.00
71	1000000.00	1000000.00	1000000.00
72	1000000.00	1000000.00	1000000.00
73	1000000.00	1000000.00	1000000.00
74	1000000.00	1000000.00	1000000.00
75	1000000.00	1000000.00	1000000.00
76	1000000.00	1000000.00	1000000.00
77	1000000.00	1000000.00	1000000.00
78	1000000.00	1000000.00	1000000.00
79	1000000.00	1000000.00	1000000.00
80	1000000.00	1000000.00	1000000.00
81	1000000.00	1000000.00	1000000.00
82	1000000.00	1000000.00	1000000.00
83	1000000.00	1000000.00	1000000.00
84	1000000.00	1000000.00	1000000.00
85	1000000.00	1000000.00	1000000.00
86	1000000.00	1000000.00	1000000.00
87	1000000.00	1000000.00	1000000.00
88	1000000.00	1000000.00	1000000.00
89	1000000.00	1000000.00	1000000.00
90	1000000.00	1000000.00	1000000.00
91	1000000.00	1000000.00	1000000.00
92	1000000.00	1000000.00	1000000.00
93	1000000.00	1000000.00	1000000.00
94	1000000.00	1000000.00	1000000.00
95	1000000.00	1000000.00	1000000.00
96	1000000.00	1000000.00	1000000.00
97	1000000.00	1000000.00	1000000.00
98	1000000.00	1000000.00	1000000.00
99	1000000.00	1000000.00	1000000.00
100	1000000.00	1000000.00	1000000.00

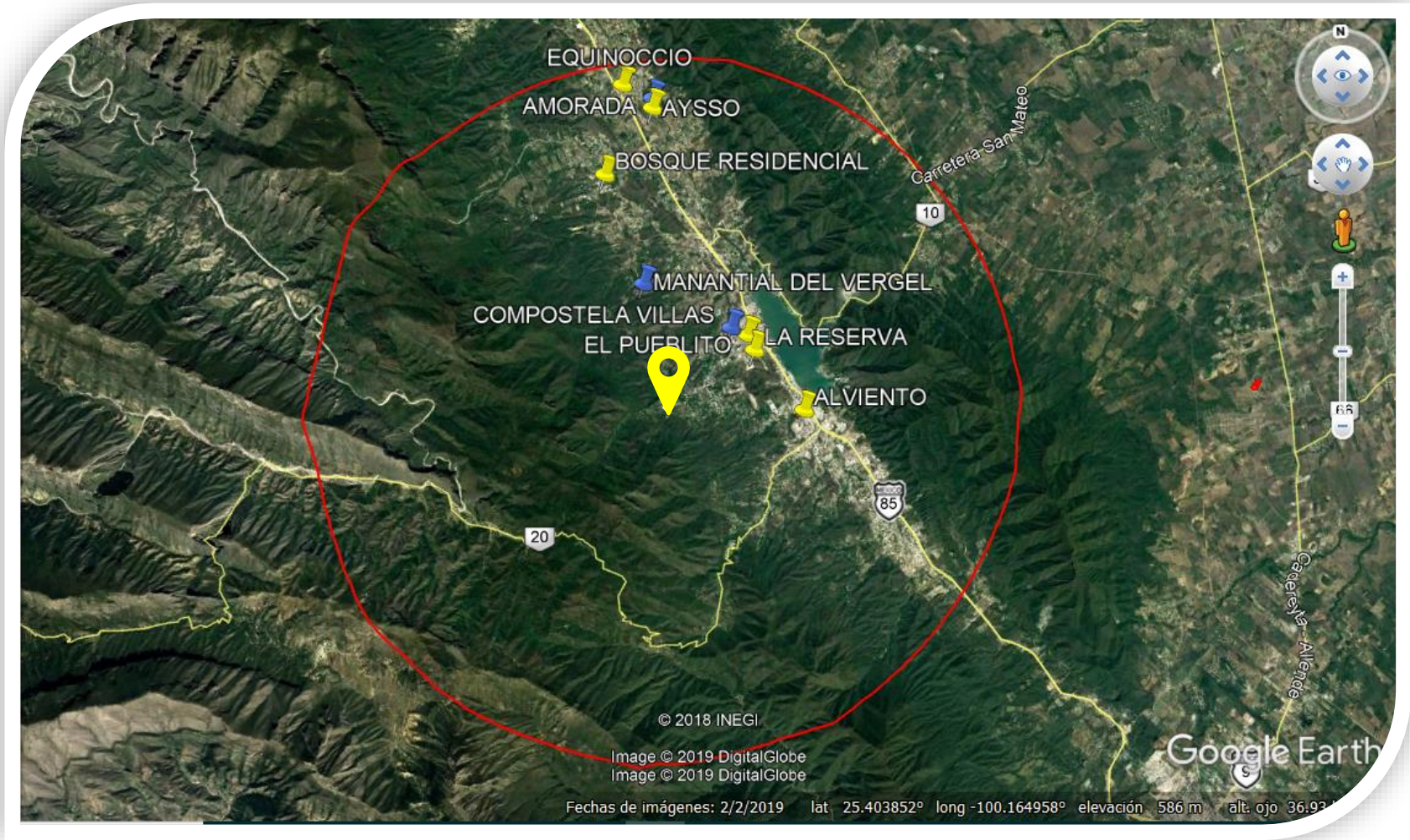
SUPERFICIE = 13257 M2

CUADRO DE COORDENADAS AREA MUNICIPAL 2 (M2)			
PTA	COORDENADAS	AREA	PERIMETRO
1	1000000.00	1000000.00	1000000.00
2	1000000.00	1000000.00	1000000.00
3	1000000.00	1000000.00	1000000.00
4	1000000.00	1000000.00	1000000.00
5	1000000.00	1000000.00	1000000.00
6	1000000.00	1000000.00	1000000.00
7	1000000.00	1000000.00	1000000.00
8	1000000.00	1000000.00	1000000.00
9	1000000.00	1000000.00	1000000.00
10	1000000.00	1000000.00	1000000.00
11	1000000.00	1000000.00	1000000.00
12	1000000.00	1000000.00	1000000.00
13	1000000.00	1000000.00	1000000.00
14	1000000.00	1000000.00	1000000.00
15	1000000.00	1000000.00	1000000.00
16	1000000.00	1000000.00	1000000.00
17	1000000.00	1000000.00	1000000.00
18	1000000.00	1000000.00	1000000.00
19	1000000.00	1000000.00	1000000.00
20	1000000.00	1000000.00	1000000.00
21	1000000.00	1000000.00	1000000.00
22	1000000.00	1000000.00	1000000.00
23	1000000.00	1000000.00	1000000.00
24	1000000.00	1000000.00	1000000.00
25	1000000.00	1000000.00	1000000.00
26	1000000.00	1000000.00	1000000.00
27	1000000.00	1000000.00	1000000.00
28	1000000.00	1000000.00	1000000.00
29	1000000.00	1000000.00	1000000.00
30	1000000.00	1000000.00	1000000.00
31	1000000.00	1000000.00	1000000.00
32	1000000.00	1000000.00	1000000.00
33	1000000.00	1000000.00	1000000.00
34	1000000.00	1000000.00	1000000.00
35	1000000.00	1000000.00	1000000.00
36	1000000.00	1000000.00	1000000.00
37	1000000.00	1000000.00	1000000.00
38	1000000.00	1000000.00	1000000.00
39	1000000.00	1000000.00	1000000.00
40	1000000.00	1000000.00	1000000.00
41	1000000.00	1000000.00	1000000.00
42	1000000.00	1000000.00	1000000.00
43	1000000.00	1000000.00	1000000.00
44	1000000.00	1000000.00	1000000.00
45	1000000.00	1000000.00	1000000.00
46	1000000.00	1000000.00	1000000.00
47	1000000.00	1000000.00	1000000.00
48	1000000.00	1000000.00	1000000.00
49	1000000.00	1000000.00	1000000.00
50	1000000.00	1000000.00	1000000.00
51	1000000.00	1000000.00	1000000.00
52	1000000.00	1000000.00	1000000.00
53	1000000.00	1000000.00	1000000.00
54	1000000.00	1000000.00	1000000.00
55	1000000.00	1000000.00	1000000.00
56	1000000.00	1000000.00	1000000.00
57	1000000.00	1000000.00	1000000.00

ESTUDIO DE MERCADO



COMPETENCIA (10 KM) 9 PROYECTOS



Proyecto

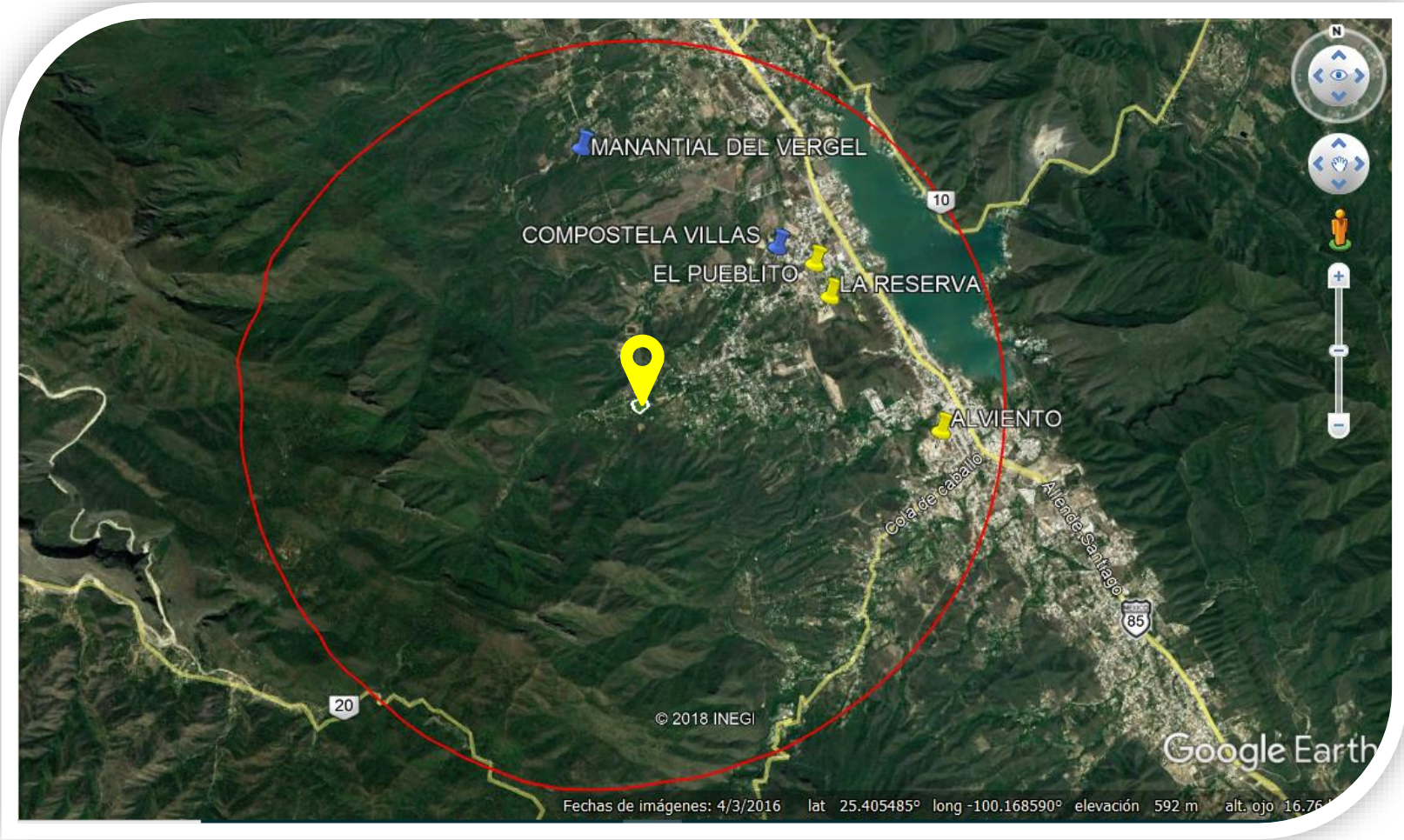


6 Maduros



3 Nuevos

COMPETENCIA (5 KM) 5 PROYECTOS



Proyecto



3 Maduros



2 Nuevos



MATRIZ DE COMPETENCIA

FRACCIONAMIENTO	TERRENO M2	PRECIO	PRECIO M2	AMENIDADES
ALVIENTO	300	\$1,350,000	\$4,500	CASA CLUB /ALBERCA
LA RESERVA	200	\$1,390,000	\$6,950	CASA CLUB
AYSSO	250	\$1,630,000	\$6,520	CASA CLUB /ALBERCA
AMORADA	300	\$2,100,000	\$7,000	CASA CLUB /ALBERCA
COMPOSTELA VILLAS	300	\$2,178,000	\$7,260	CASA CLUB /ALBERCA
EQUINOCCIO	300	\$2,310,000	\$7,700	PALAPA Y JARDINES
BOSQUE RESIDENCIAL	600	\$2,700,000	\$4,500	CASA CLUB /ALBERCA
MANANTIAL DEL VERGEL	1000	\$4,000,000	\$4,000	NO DISPONIBLE
EL PUEBLITO	870	\$4,135,000	\$4,753	CASA CLUB /ALBERCA



MATRIZ DE COMPETENCIA (ZONA INMEDIATA)

FRACCIONAMIENTO	TERRENO M2	PRECIO	PRECIO M2	AMENIDADES
ALVIENTO	300	\$1,350,000	\$4,500	CASA CLUB /ALBERCA
LA RESERVA	200	\$1,390,000	\$6,950	CASA CLUB
COMPOSTELA VILLAS	300	\$2,178,000	\$7,260	CASA CLUB /ALBERCA
MANANTIAL DEL VERGEL	1000	\$4,000,000	\$4,000	NO DISPONIBLE
EL PUEBLITO	870	\$4,135,000	\$4,753	CASA CLUB /ALBERCA



RESUMEN Y RECOMENDACIONES

PROYECTO URBANÍSTICO COMPETENCIA DIRECTA



COMPOSTELA
VILLAS

NOTA: IMAGEN CON FINES ILUSTRATIVOS. LA EMPRESA SE RESERVA EL DERECHO DE HACER CAMBIOS EN EL DISEÑO Y/O ACABADOS DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN SIN PRELAVO.

inmuebles@preferente.mx



PROYECTO URBANÍSTICO COMPETENCIA DIRECTA



PROYECTO URBANÍSTICO COMPETENCIA DIRECTA

amenidades.

Ubicación privilegiada de 33 exclusivos lotes residenciales,
dentro de la zona turística de Santiago.

Caseta con
Control de Acceso



Alberca
y terraza



Jogging track



Cámaras de
Seguridad



Parque



Oficina para
Administrador



Ubicación
Privilegiada



Casa Club
Equipada



Zona Wi-fi



Barda
Perimetral



Outdoor
gym



Zona de
Lectura



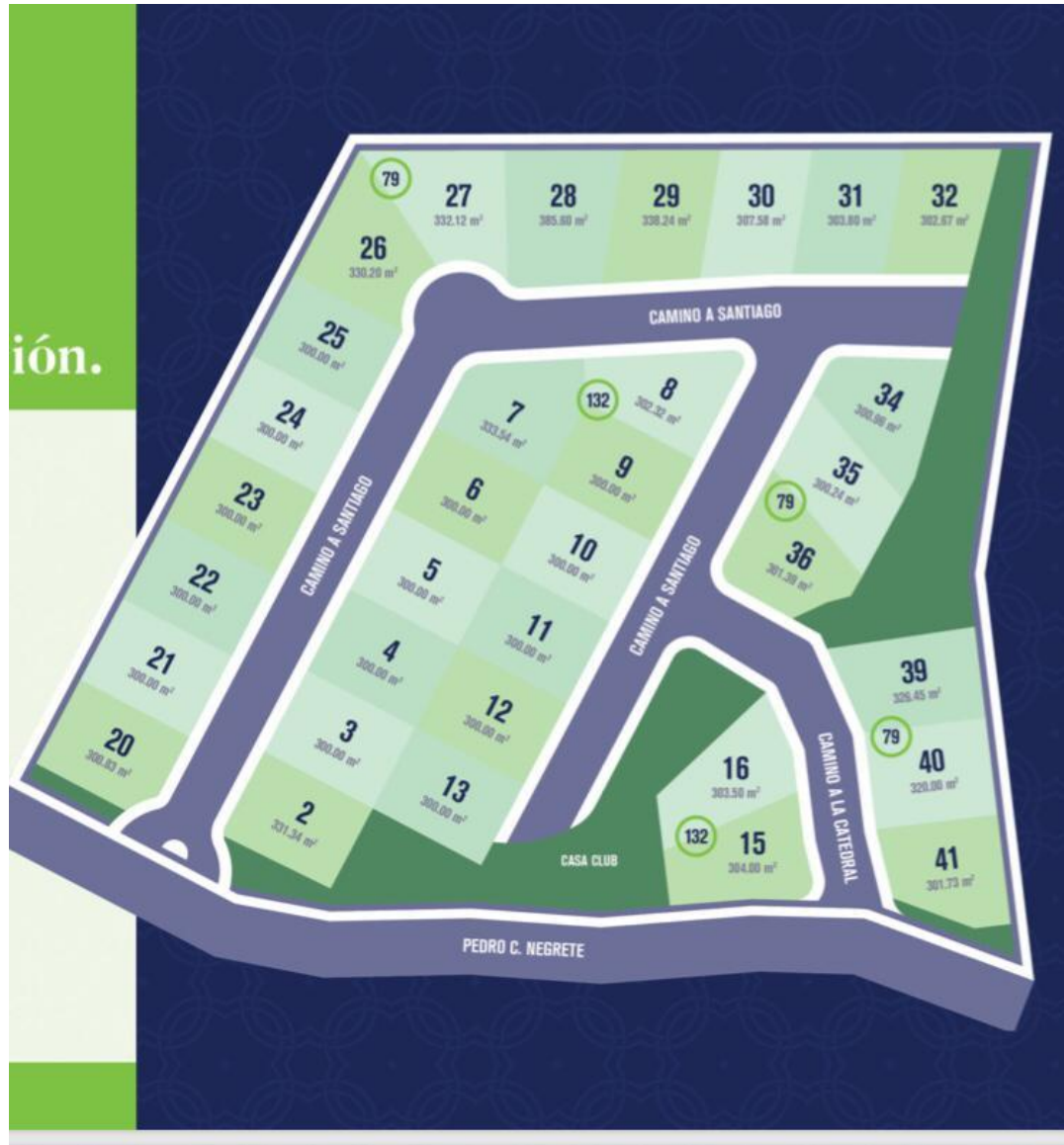
Juegos
Infantiles



Dog Park



PROYECTO URBANÍSTICO COMPETENCIA DIRECTA



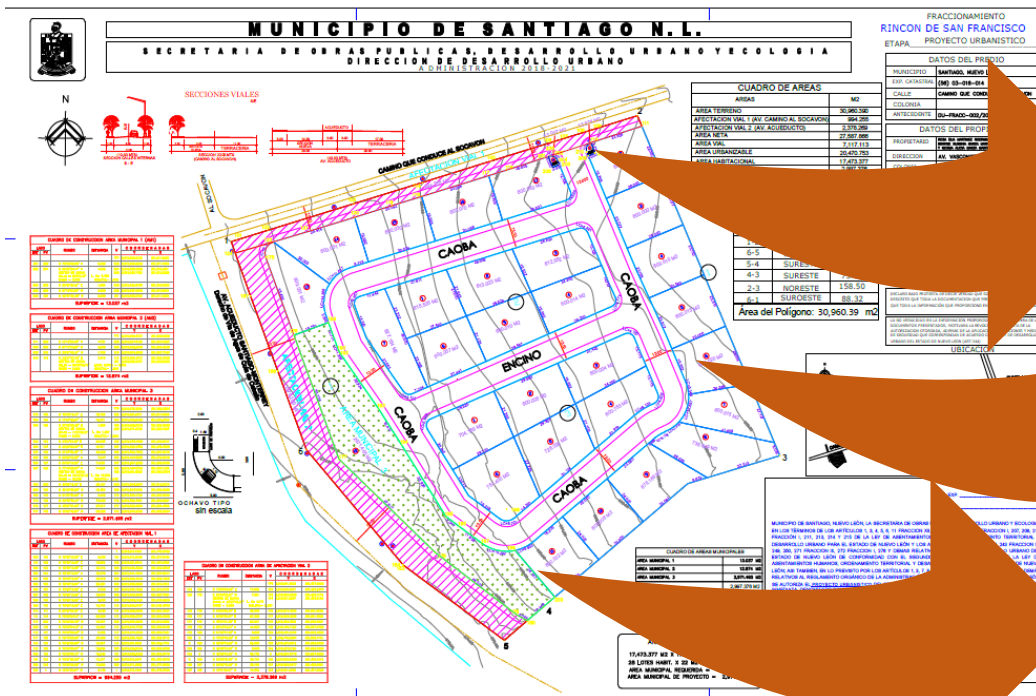
ión.

PROYECTO URBANÍSTICO PROYECTO VS COMPOSTELA



- ✓ ACCESO
- ✓ CASA CLUB
- ✓ ÁREAS VERDES

PROYECTO URBANÍSTICO RECOMENDACIONES



Rediseño de Acceso

Definir material distintivo en vialidades

Rediseño de áreas verdes (Casa Club)

PROS Y CONTRAS

Ventajas

- ✓ Excelente Ubicación
- ✓ Privacidad y entorno Natural
- ✓ Topografía

Desventajas

- ✓ Percepción de fraccionamiento lejano a la carretera
- ✓ Competencia activa con amenidades importantes
- ✓ Lote relativamente grande

RESUMEN

- ✓ Proyectos nuevos en la zona: 3
- ✓ Valor promedio m2: \$5,900
- ✓ Tamaño promedio de lote: 457 m2
- ✓ Venta promedio mensual: 1.5 Lotes (dato aproximado)

RECOMENDACIÓN

- ✓ Valor promedio m2 sugerido: \$4,200 - \$4,800 pesos
- ✓ Proponer amenidades robustas (Casa Club)
- ✓ Acceso al fraccionamiento arquitectónicamente atractivo
- ✓ Generar imagen comercial de exclusividad, seguridad y lujo