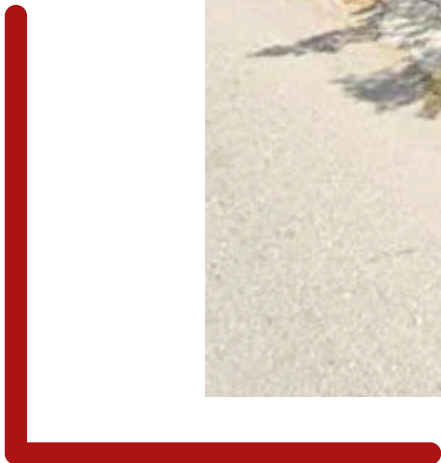
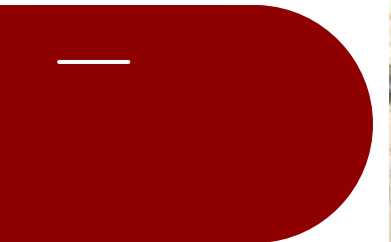
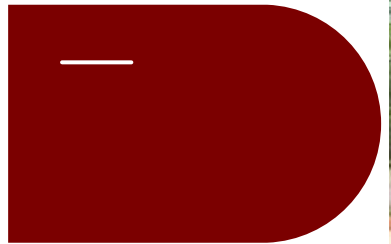
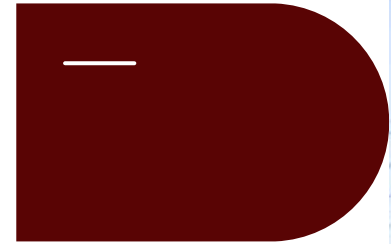
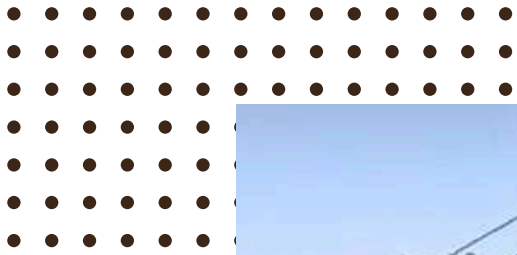
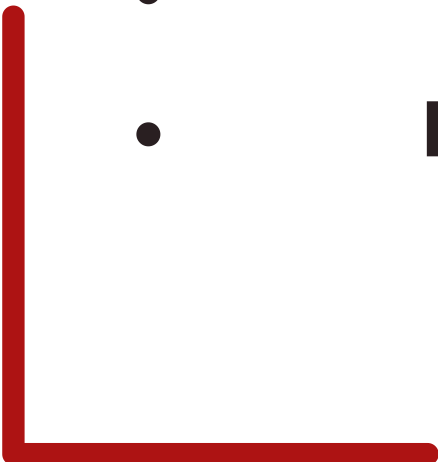


# PROPIEDAD EN VENTA AV. ITZÁES (CALLE 86) MÉRIDA CENTRO, YUCATÁN



- **Local comercial con uso de suelo habitacional y de servicios.**
- **Antes ocupado por sucursal bancaria.**
- **Documentación en orden.**
- **Libre de Gravamen.**
- **Se entrega en las condiciones físicas en que se encuentra.**
- **Desocupado.**
- **Propiedad Privada.**



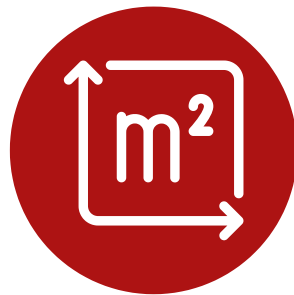


**Calle 86 o Avenida Itzáes No. 448 Manzana 243,  
Centro de Mérida, C.P. 09700, Yucatán.**

Latitud: 20.9812510  
Longitud: -89.6395080  
Altitud: 9

**[Link a Google Maps](#)**

**<https://maps.app.goo.gl/roTSBGKidXJxAaY19>**



**1,165 m2 de Terreno  
163.92 m2 de Construcción**



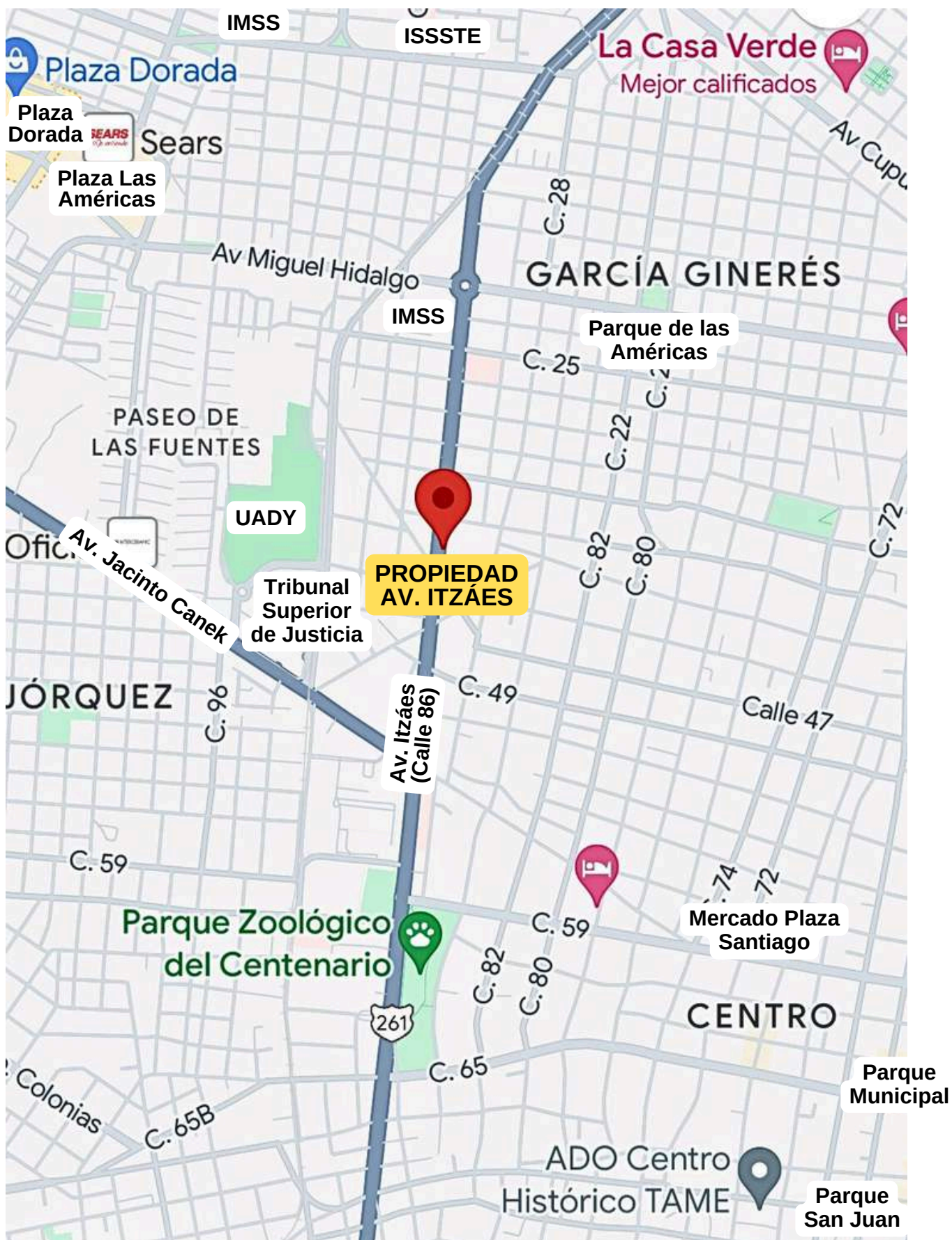
**\$5,445,000 (MXN)**

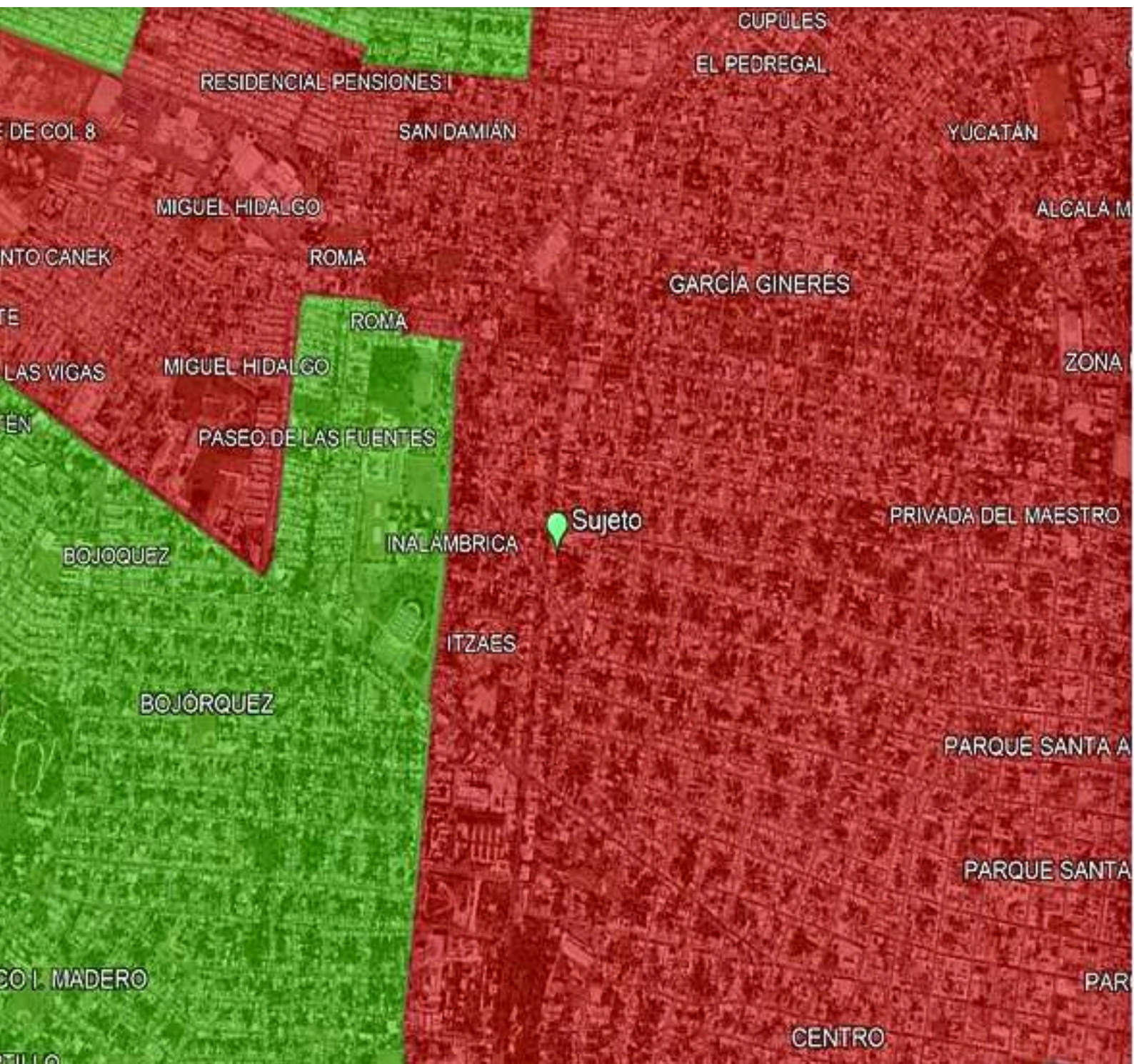
# UBICACIÓN

Calle 86 o Avenida Itzáes No. 448 Manzana 243, Centro de Mérida, C.P. 09700, Yucatán.

[Link a Google Maps](https://maps.app.goo.gl/roTDBGKidXJxAaY19)

<https://maps.app.goo.gl/roTDBGKidXJxAaY19>





CUPULES

EL PEDREGAL

RESIDENCIAL PENSIONES I

DE COL 8

SAN DAMIÁN

YUCATÁN

MIGUEL HIDALGO

ALCALÁ M

NTO CANEK

ROMA

GARCÍA GINERES

TE

ROMA

LAS VIGAS

MIGUEL HIDALGO

ZONA

EN

PASEO DE LAS FUENTES

BOJOQUEZ

INALÁMBRICA

Sujeto

PRIVADA DEL MAESTRO

ITZAES

BOJÓRQUEZ

PARQUE SANTA A

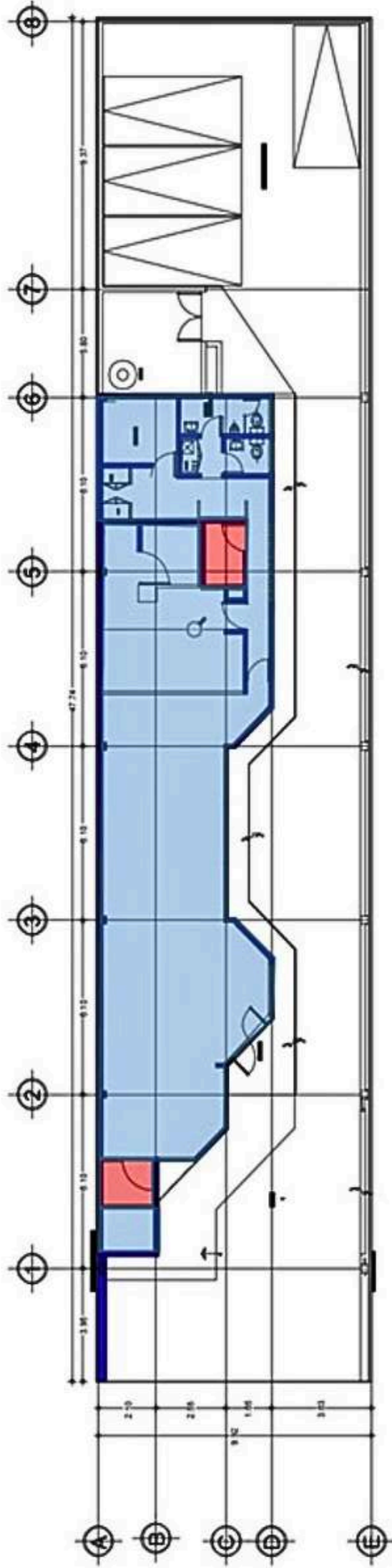
CO L MADERO

PARQUE SANTA

TILLO

PAR

CENTRO



**SALA BANCARIA**

**155.88 M2**

**BOVEDA Y CUARTO DE SEGURIDAD**

**8.04 M2**  
**163.92 M2**

## MEDIDAS Y COLINDANCIAS

<b>FRENTE</b>	<b>10 M</b>
<b>FONDO</b>	<b>113.50 M</b>
<b>SUPERFICIE</b>	<b>1,165 M2</b>
<b>FORMA</b>	<b>IRREGULAR</b>
<b>AL NORTE</b>	<b>CON PREDIO 446 B DE LA CALLE 86</b>
<b>AL ORIENTE</b>	<b>CON EL PREDIO 485 DE LA CALLE 84 A</b>
<b>AL SUR</b>	<b>CON EL PREDIO 448 DE LA CALLE 86</b>
<b>AL PONIENTE</b>	<b>CON LA CALLE 86</b>



CROQUIS DE MACROLOCALIZACION





**CROQUIS DE MICROLOCALIZACION**

# CARACTERÍSTICAS URBANAS

<b>Clasificación de la zona</b>	COMERCIAL DE PRIMER ORDEN
<b>Índice de saturación</b>	95%
<b>Clase general de los inmuebles en la zona</b>	BUENA
<b>Densidad Permitida</b>	21
<b>Nivel socioeconómico de la zona</b>	C MEDIO
<b>Número de Frentes</b>	1
<b>Intensidad de la Construcción</b>	1.00

## VÍAS DE ACCESO

<b>CALLE (NOMBRE)</b>	<b>TIPO DE VÍA</b>	<b>INTENSIDAD DE FLUJO VEHÍCULAR</b>	<b>PROXIMIDAD</b>
86 O AV. ITZAES	VIALIDAD PRIMARIA	ALTO	0 A 500 M
41	VIALIDAD SECUNDARIA	MEDIO	0 A 500 M
47 DIAGONAL	VIALIDAD SECUNDARIA	MEDIO	0 A 500 M

## SERVICIOS PÚBLICOS

<b>Red de distribución agua potable</b>	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE
<b>Red de drenaje pluvial en la calle</b>	EXISTE
<b>Red de drenaje pluvial en la zona</b>	EXISTE
<b>Suministro eléctrico</b>	RED MIXTA
<b>Acometida al inmueble</b>	RED AÉREA
<b>Alumbrado público</b>	AÉREA

## VIALIDADES, BANQUETAS, GUARNICIONES Y TRANSPORTES

<b>Vialidades</b>	<b>Banquetas Guarniciones</b>	<b>Tipo de Vigilancia</b>	<b>Recolección de desechos</b>
CONCRETO ASFÁLTICO	CONCRETO	MUNICIPAL	EXISTE
<b>Señalización de vías</b>	<b>Nomenclatura de calles</b>	<b>Distancia urbano</b>	<b>Frecuencia urbano</b>
EXISTE	EXISTE	20 MTS	15

## USO DE SUELO

<b>Uso</b>	HABITACIONAL MIXTO
<b>Niveles</b>	4
<b>Área libre obligatoria</b>	40%
<b>Tramo de calles transversales limítrofes y orientación</b>	El predio está orientado al Poniente sobre la Calle 86. Entre la calle 41 al Norte Y la calle 47 DIAGONAL al Sur. Completa la manzana 84A al Oriente. Distancia a esquina más cercana: entre 20 y 50 m.
<b>Topografía del terreno</b>	PLANO
<b>Densidad habitacional</b>	BAJA, 100 A 200 HAB/HA UNA VIVIENDA POR LOTE DE 250 M <sup>2</sup>

## DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### Uso actual del inmueble

OTRO INMUEBLE COMERCIAL ANTES USADO COMO SUCURSAL BANCARIA Y OFICINAS, EL CUAL SE DESARROLLA EN 1 NIVEL Y CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA: SALA DE ESPERA, OFICINA, ARCHIVO, 1 MEDIO BAÑO, BÓVEDA, ZONA DE TABLEROS Y ONLINE, BODEGA Y ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO PARA 2 VEHÍCULOS. TERRENO REMANENTE EN ÁREA POSTERIOR.

**VA1. Vialidad Comercial, 21 a 40 viv/ha.**

Esta zona ocupa 45 ha. (0.24% de la superficie humana) en las vialidades que enlazan a los centros y subcentros de servicios.

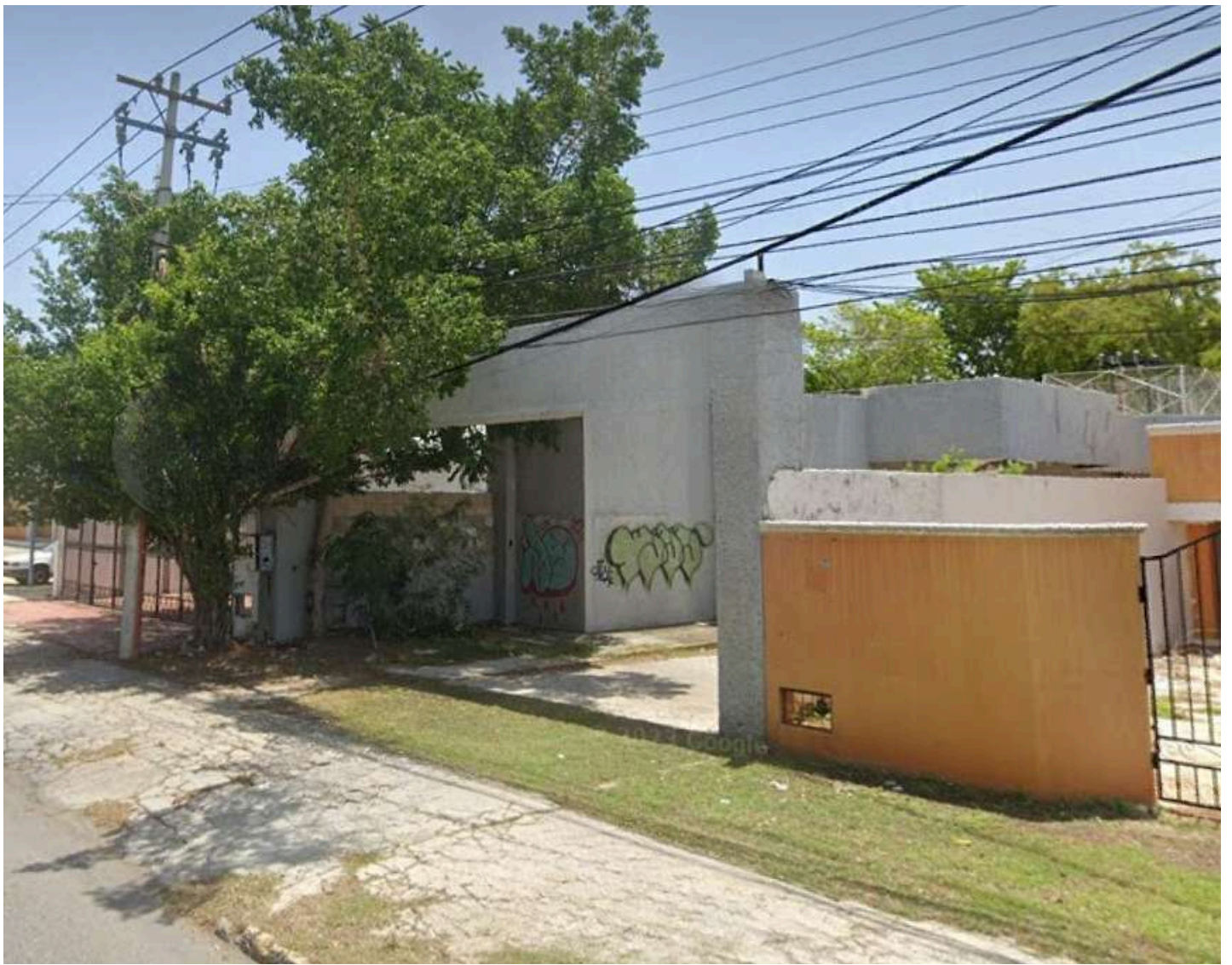
**En ella predominarán el comercio y los servicios y se permitirá la habitación de densidad media como un uso complementario.**

En esta zona el lote mínimo será de 200 m<sup>2</sup> en donde pueden mezclarse el comercio y la vivienda, con una altura permitida de 4 niveles y 15 metros, un COS del 0.60 y un CUS del 1.00

**HA2. Habitacional de densidad media, 21 a 30 viv/ha.**

Esta zona se localiza en varios sectores, ocupando 4,146 has (22%) y en ella la densidad podrá ser hasta 30 viv/ha netas vendibles.

**En esta zona el lote tipo recomendable es de 200m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida de 4 niveles y 15 metros. el COS de 0.4 y el CUS de 1.00**











# Entorno

