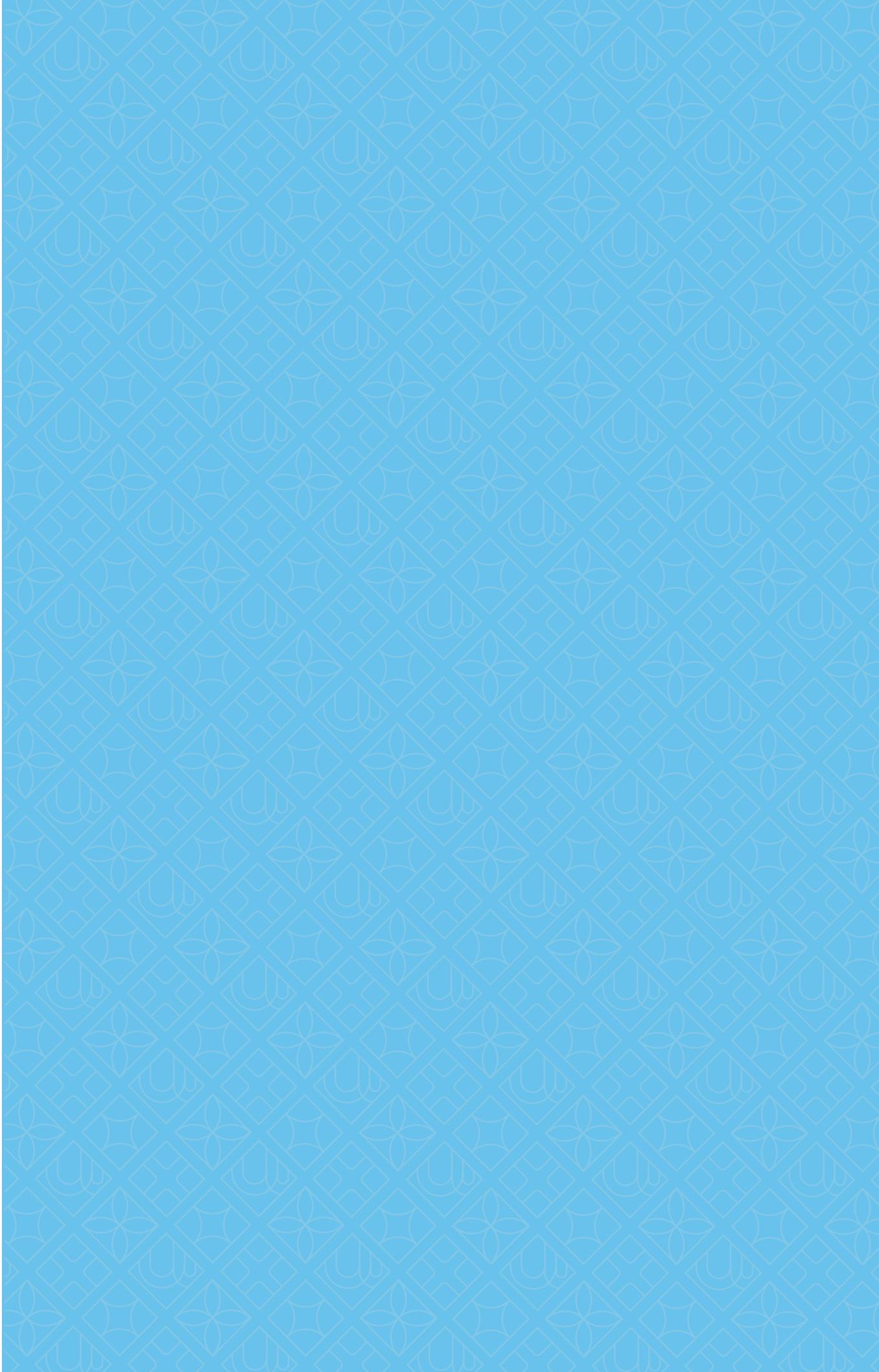


ummis shops





Proyecto de usos mixtos que consta de un desarrollo residencial y un área comercial:

## ummi shops

La arquitectura tiene estándares de diseño vanguardistas que complementan el paisaje urbano en una zona llena de lugares emblemáticos y epicentro cultural.

Bajo el concepto: Seamless living, donde la comodidad y experiencia es medular para una vida intuitiva y práctica.



# CINUK®

CINUK es una plataforma de bienes raíces fundada en 2017 y enfocada en el desarrollo urbano en México y Estados Unidos. Los directivos de CINUK tienen una trayectoria probada en bienes raíces, desarrollando y administrando más de 40 proyectos con una inversión total de más de 40,000 millones de pesos.

En México, CINUK está desarrollando y/o operando 8 proyectos en la Ciudad de México, Guadalajara y Puebla en los sectores de vivienda, centros comerciales, oficinas, usos mixtos y hoteles urbanos. En Estados Unidos, CINUK se encuentra operando 7 proyectos de vivienda en renta en Texas.

La empresa está verticalmente integrada y ejecuta los proyectos con un equipo apasionado en el desarrollo urbano, que, apoyado de los mejores arquitectos, crea proyectos en los que los detalles son pensados para transformar espacios en experiencias que trascienden.

Cinuk desarrolló la marca **UMMI** para sus proyectos de usos mixtos. Ummi proviene de la palabra japonesa “UMI” que significa mar. Bajo el concepto de **SEAMLESS LIVING**, en donde cada detalle está pensado y definido con altos valores de diseño para que las personas puedan fluir en su espacio de una manera natural, relajada y sin complicaciones.



# Arditti + RDT architects

60 años de experiencia y más de 200 proyectos construidos.

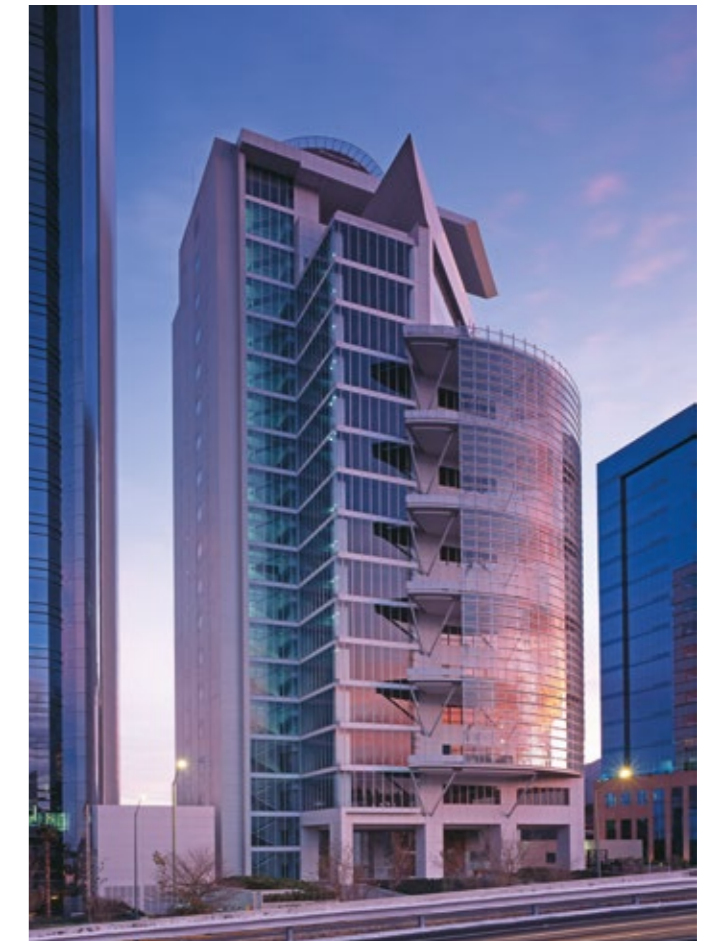
La Obra de ARDITTI + RDT/ ARQUITECTOS pertenece a una expresión emergente de arquitectura moderna en México, dando pauta a su reconocimiento internacional.

Mauricio Arditti 1938-2016, se graduó con honores de la UNAM y fue miembro del Consejo de la Universidad Anáhuac. En el año 1999, fue el ganador del Premio “Mario Pani” de Arquitectura. En 1984 y 1990 se unieron a él, sus hijos Arturo y Jorge respectivamente, decidiendo formar Arditti + RDT/arquitectos.

La trayectoria de Arditti + RDT/arquitectos ha sido expuesta en México, así como en el extranjero en ciudades como Nueva York, Madrid, Barcelona, Beijing, Sofía, Colonia, Buenos Aires, Tel Aviv, Haifa, San Salvador y Santiago de Chile, Miami, entre otras. Su obra ha sido publicada en múltiples revistas especializadas nacionales e internacionales y han impartido conferencias en diversos escenarios de México y el extranjero.

Diseñamos para el ser humano, edificios que respeten su entorno, integrándose y mejorando el lenguaje urbano de la ciudad a la que pertenecerán.

En ARDITTI + RDT ARQUITECTOS creemos que habitar espacios dignos y sustentables, contribuye a tener una mejor sociedad, brindando una mayor calidad de vida a quienes lo viven.



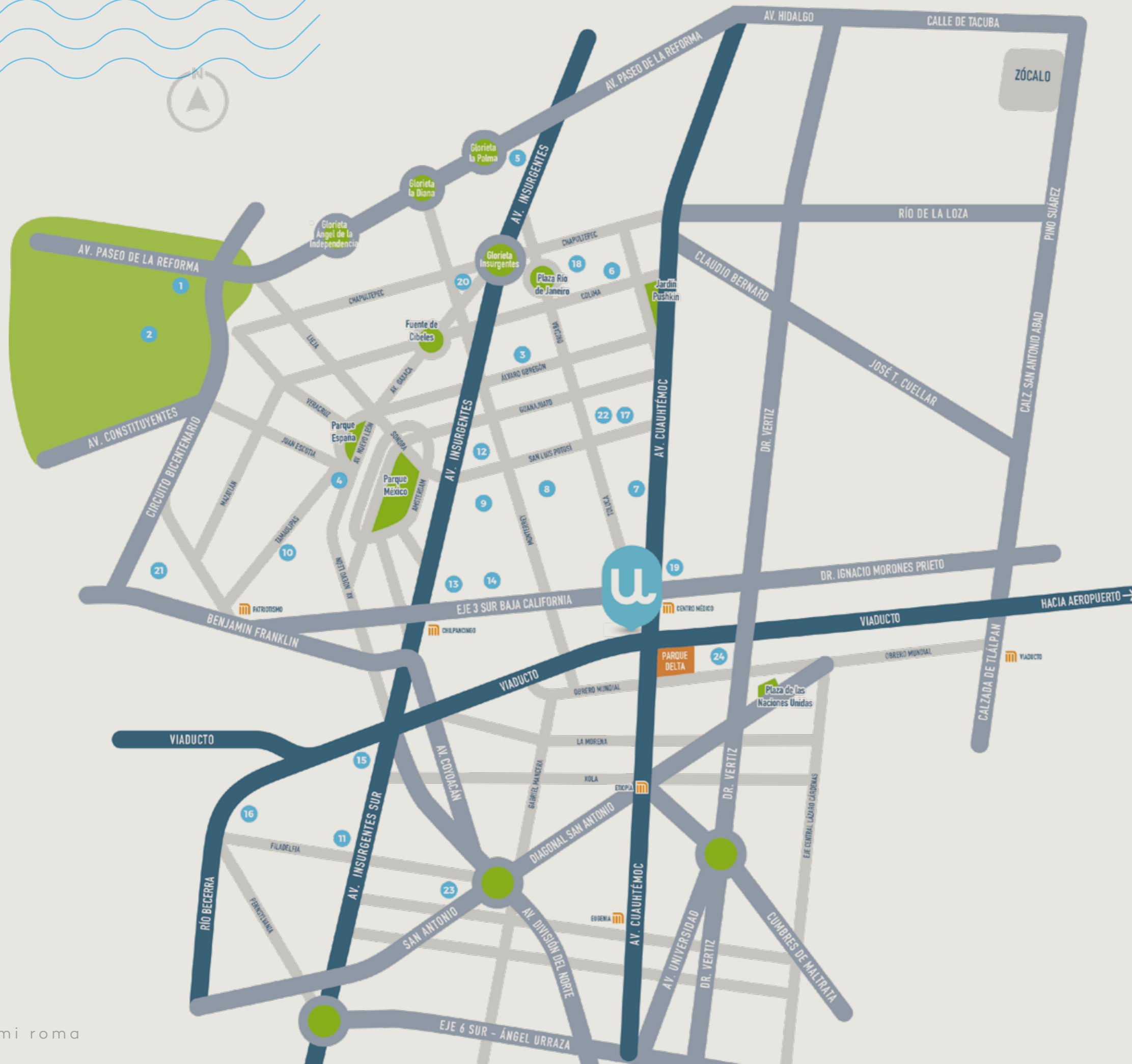


ummi shops  
3,700 m<sup>2</sup> de área comercial





# ubicación



- 1 Museo de Arte moderno
- 2 Castillo de Chapultepec
- 3 Casa Lamm
- 4 El Plaza Condesa
- 5 Reforma 222
- 6 Plaza Romita
- 7 Pabellón Cuauhtémoc
- 8 Huerto Roma Verde
- 9 Mercado Medellín
- 10 Cafetería El Péndulo
- 11 WTC
- 12 Mercado Roma
- 13 Hospital Ángeles Metropolitano
- 14 Hospital Trinidad
- 15 Hospital Ángeles México
- 16 Hospital Infantil Privado Star Médica
- 17 Hospital Ángeles Roma
- 18 Hospital Ángeles Clínica Londres
- 19 Centro Médico Nacional Siglo XXI
- 20 Universidad de las Américas
- 21 Universidad La Salle
- 22 Universidad de Londres
- 23 ESCENA Escuela de Animación y Arte Digital
- 24 Centro de Arte Escénico

# la roma

Punto de encuentro para muchas generaciones, espléndidos edificios neoclásicos y eclécticos, casonas de época que todavía resisten el embate modernizador, el diseño de la colonia imita a un típico barrio francés, con amplias calles, camellones arbolados, la personalidad única de sus cafeterías y restaurantes con amplias terrazas, caminatas y mascotas, así como el estilo de vida que se respira en sus increíbles áreas verdes y belleza de plazas y parques, centros culturales, librerías y galerías de arte.



romas

Umami Shops cuenta con un área de 3,700 m<sup>2</sup> de GLA dividido en dos niveles y forma parte de Umami Roma, proyecto de usos mixtos que cuenta con un componente residencial con 186 departamentos.

Umami Shops se busca posicionar como un área comercial de servicios y entretenimiento que complemente y enriquezca la oferta comercial existente.

## Excelente ubicación y mercado consolidado

Una ubicación privilegiada en la colonia Roma Sur con 3 frentes: (i) 60 m hacia Viaducto Miguel Alemán, (ii) 47 m hacia Avenida Cuauhtémoc y (iii) 30 m hacia Calle Toluca. Avenida Cuauhtémoc en conjunto con Viaducto Miguel Alemán suman un aforo vehicular mensual de entre 400,000 y 2.2 millones de vehículos respectivamente.

La población total del Trade Area(1) es de alrededor de 103 mil personas que se traduce en una densidad de 16 mil habitantes por km<sup>2</sup>. Lo cual se compara con los tres municipios más densos del país.

Se cuenta con diferentes tipos de transporte público como (i) la línea 3 del Metrobús, (ii) la línea 3 del Metro y (iii) la estación 163 de Ecobici. Adicionalmente, el Proyecto se ubica sobre un importante corredor comercial, a sólo 100 m se encuentra Parque Delta, uno de los centros comerciales más exitosos a nivel nacional en términos de ventas promedio por m<sup>2</sup> y afluencia.

POBLACIÓN RESIDENTE	
Población dentro del trade area	102,261
POBLACIÓN FLOTANTE	
Trabajadores de gobierno	3,394
Estudiantes y trabajadores del sector educativo	6,317
Trabajadores del sector salud	7,835
Oficinistas	6,291
<b>Total</b>	<b>126,098</b>

Con centros comerciales de distintos formatos con ocupaciones promedio de 98%, el Corredor Comercial dentro del Trade Area es uno de los más diversos en la CDMX.

## Alto desempeño macroeconómico y demográfico

La ZM de la CDMX es la urbe más importante del país con una población a 2019 de 20.7 habitantes, ocupa el primer lugar a nivel nacional en densidad con 160 habitantes por hectárea. En el Trade Area habitan 103,000 personas en 37,900 hogares con una composición sociodemográfica de 70.4% C+, 8.2% C y 21.4% C-, que se traduce en un ingreso familiar promedio mensual de Mx\$70,465, 370.0% mayor a la media nacional.



**AÉREA**

Ubicación del predio	Zona habitacional	Escuela	Iglesia
Vialidad primaria	Comercio	Oficinas	Oficina de correo
Vialidad secundaria	Hospital	Hotel	Gasolinera
Vialidad local	Panteón	Estacionamiento público	Metro Centro Médico
	Espacio deportivo	Áreas Verdes	Metrobús Centro Médico





# información de mercado



## SOCIODEMOGRÁFICO

- Ubicación evaluado
- Límite delegacional
- Equipamiento urbano/industrial
- Vialidad

### Trade Area

- Primario
- Secundario

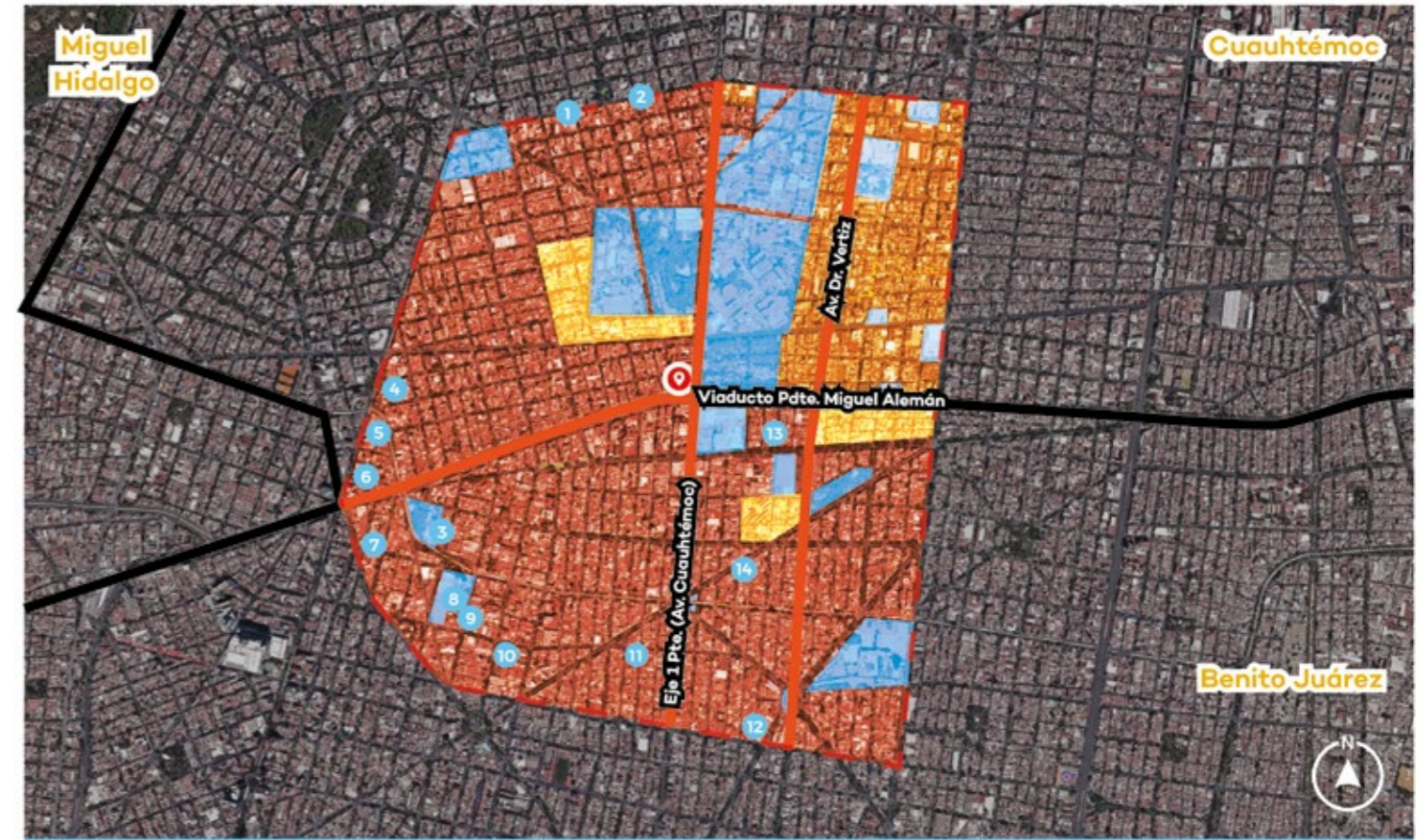
### Niveles Socioeconómicos

- C+ Medio alto
- C Medio
- C- Medio bajo

Niveles socioeconómicos en Trade Area primario			
NSE	Población 2018	Hogares 2018	%
C+	72,043	26,465	89.7%
C	8,313	3,054	10.3%
<b>Total</b>	<b>80,356</b>	<b>29,519</b>	<b>100%</b>

Niveles socioeconómicos en Trade Area secundario			
NSE	Población 2018	Hogares 2018	%
C-	21,905	8,047	100%
<b>Total</b>	<b>21,905</b>	<b>8,047</b>	<b>100%</b>

Niveles socioeconómicos en Trade Area global			
NSE	Población 2018	Hogares 2018	%
C+	72,043	26,465	70.5%
C	8,313	3,054	8.1%
C-	21,905	8,047	21.4%
<b>Total</b>	<b>102,261</b>	<b>37,566</b>	<b>100%</b>



## ESCUELAS

- Ubicación evaluado
- Límite delegacional
- Equipamiento urbano/industrial
- Vialidad

### Trade Area

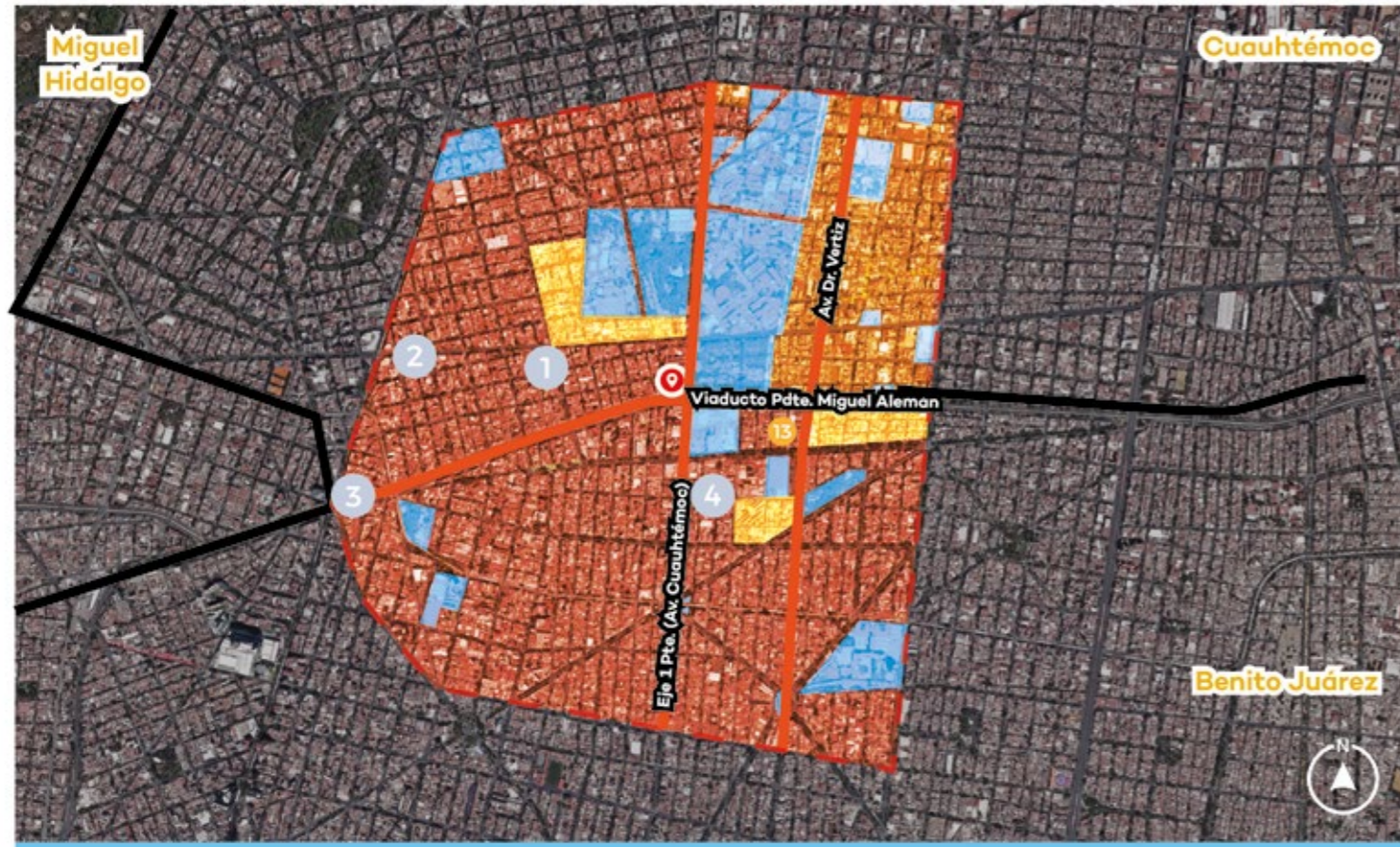
- Primario
- Secundario

### Niveles Socioeconómicos

- C+ Medio alto
- C Medio
- C- Medio bajo

- 1 Londres
- 2 Londres
- 3 Instituto Fray Juan de Zumarraga
- 4 Universidad G
- 5 UTECA
- 6 Colegio Walden Dos
- 7 Universidad de Negocios

- 8 Del Valle
- 9 Universidad UNIPRO
- 10 Escuela de Escritores de México
- 11 CEFA
- 12 Centro Universitario Narvarte
- 13 Centro de Arte Escenico
- 14 Centro Universitario Columbia



## OFICINAS

- Ubicación evaluado
- Límite delegacional
- Equipamiento urbano/industrial
- Vialidad

### Trade Area

- Primario
- Secundario

### Niveles Socioeconómicos

- C+ Medio alto
- C Medio
- C- Medio bajo

- 1 MEDELLIN 324
- 2 INSURGENTES SUR 454
- 3 CORPORATIVO INSURGENTES SUR 552
- 4 ROUZ



## GUBERNAMENTALES

- Ubicación evaluado
- Límite delegacional
- Equipamiento urbano/industrial
- Vialidad

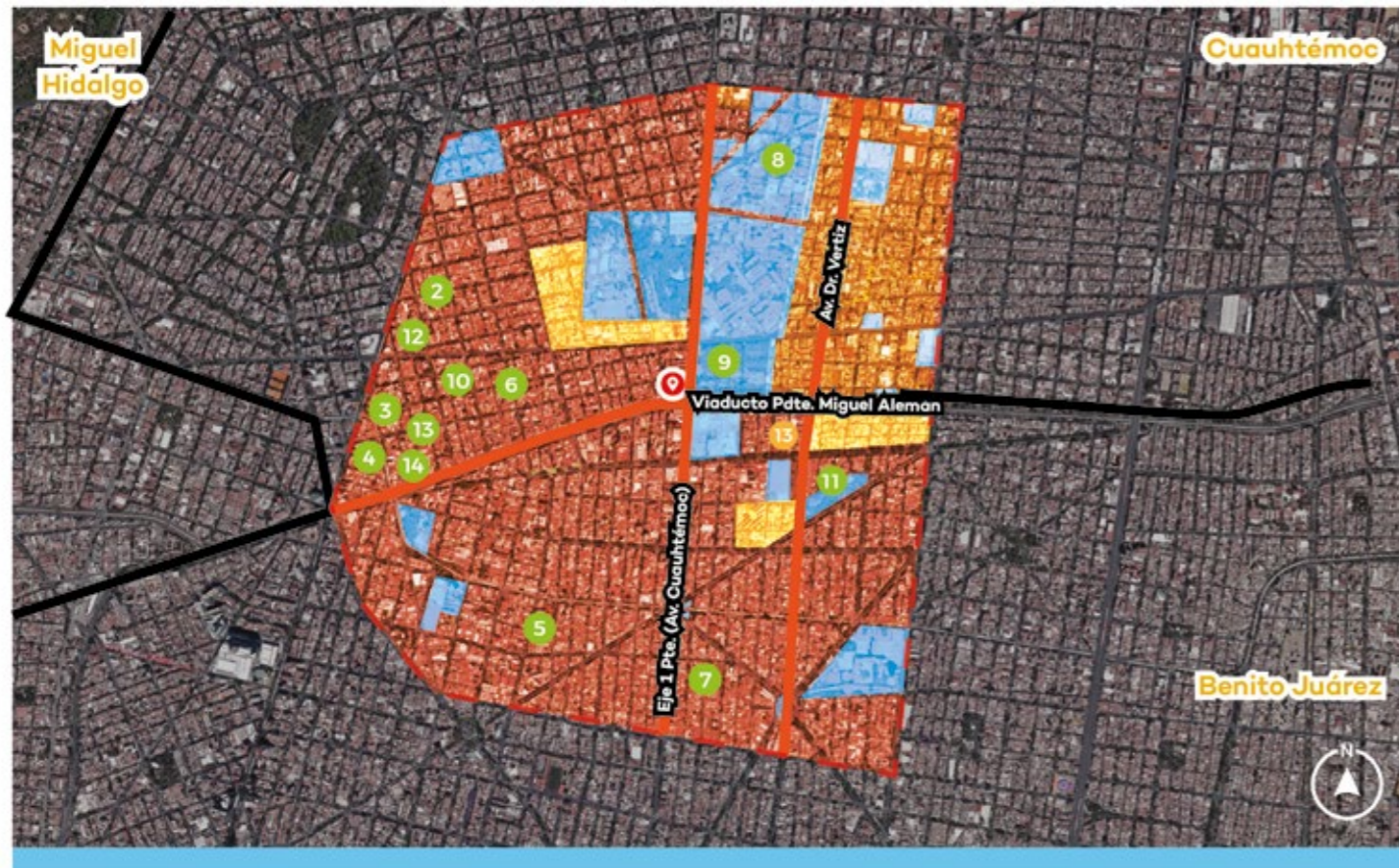
### Trade Area

- Primario
- Secundario

### Niveles Socioeconómicos

- C+ Medio alto
- C Medio
- C- Medio bajo

- |                    |                             |                  |
|--------------------|-----------------------------|------------------|
| 1 PAOT             | 8 TFGA                      | 15 CFE           |
| 2 INFONACUT        | 9 CENTRO LOSELING           | 16 MEX POST      |
| 3 CFE              | 10 INSTITUTO DE LAS MUJERES | 17 INFO DF CNSNS |
| 4 SISTEMA DE AGUAS | 11 CNSNS                    |                  |
| 5 CFE              | 12 SSP                      |                  |
| 6 CANACERO         | 13 FONDESCO                 |                  |
| 7 TFGA             | 14 SAT                      |                  |



## MÉDICOS

- Ubicación evaluado
- Límite delegacional
- Equipamiento urbano/industrial
- Vialidad

### Trade Area

- Primario
- Secundario

### Niveles Socioeconómicos

- C+ Medio alto
- C Medio
- C- Medio bajo

- |                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| HOPITAL TRINIDAD      | HOSPITAL GENERAL              |
| HOSPITAL ÁNGELES      | CENTRO MEDICO SIGLO XXI       |
| DALINDE               | HOSPITAL MEDICAL GROUP        |
| AVANZA                | HOSPITAL CORPUS CHRISTI       |
| IMSS                  | MEDICA INTEGRAL ESPECIALIZADA |
| TEHUANTEPEC HOSPITAL  | TORRE MÉDICA GINECO- PEDIATRA |
| HOSPITAL SAN PATRICIO | UNIDAD MATERNO INFANTIL       |



## METROS

- Ubicación evaluado
- Límite delegacional

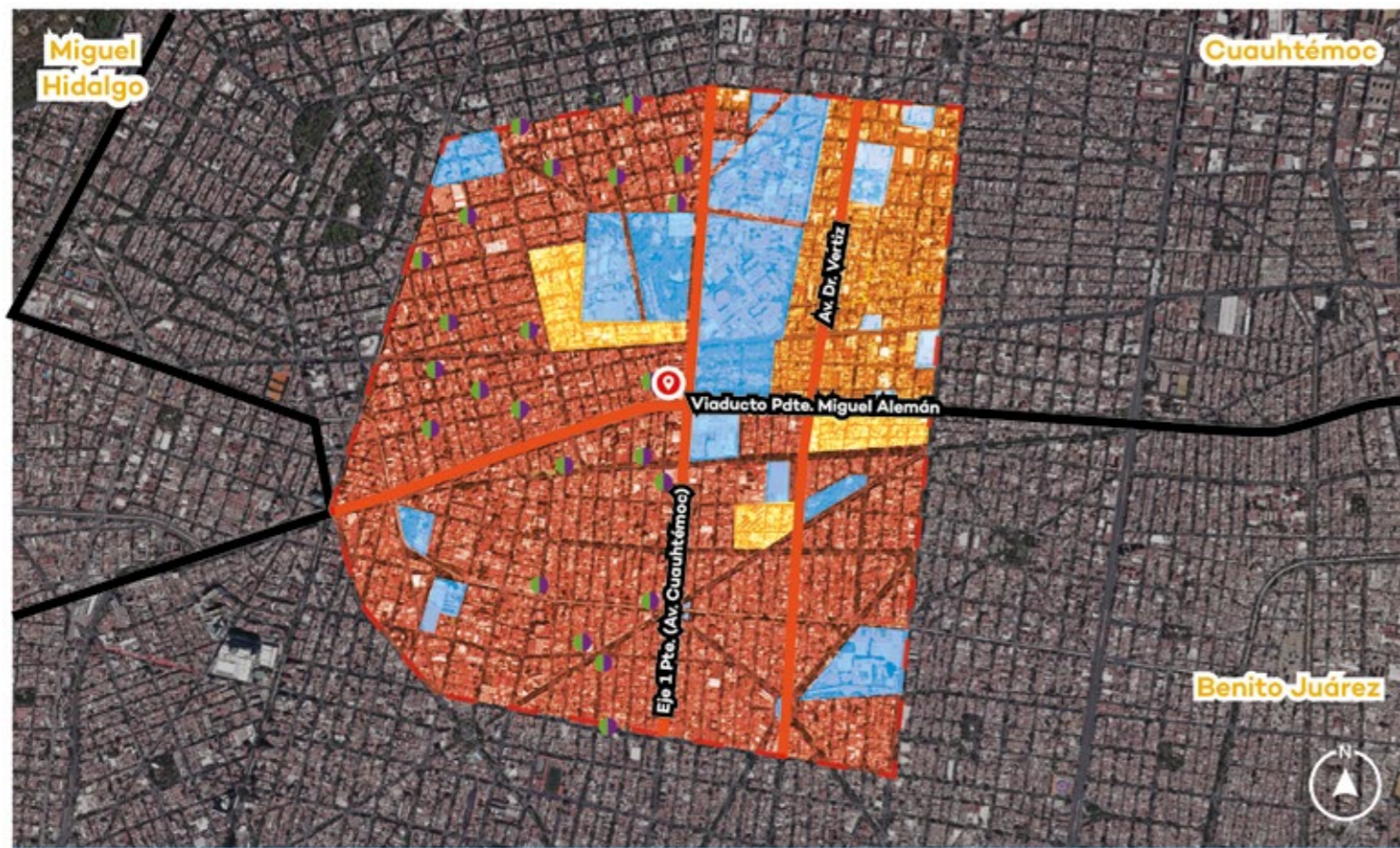
### Trade Area

- Primario
- Secundario







- LÍNEA 3 - UNIVERSIDAD - INDIOS VERDES
- LÍNEA 8 - GARIBALDI - CONST. 1917
- LÍNEA 9 - PANTITLÁN - TACUBAYA

- HOSPITAL GENERAL
- CHILPANCINGO
- ETIOPIA
- CENTRO MÉDICO
- OBRERA
- LÁZARO CÁRDENAS



## ECOBICI

-  Ubicación evaluado
-  Límite delegacional
-  Equipamiento urbano/industrial
-  Vialidad




## Estaciones Ecobici

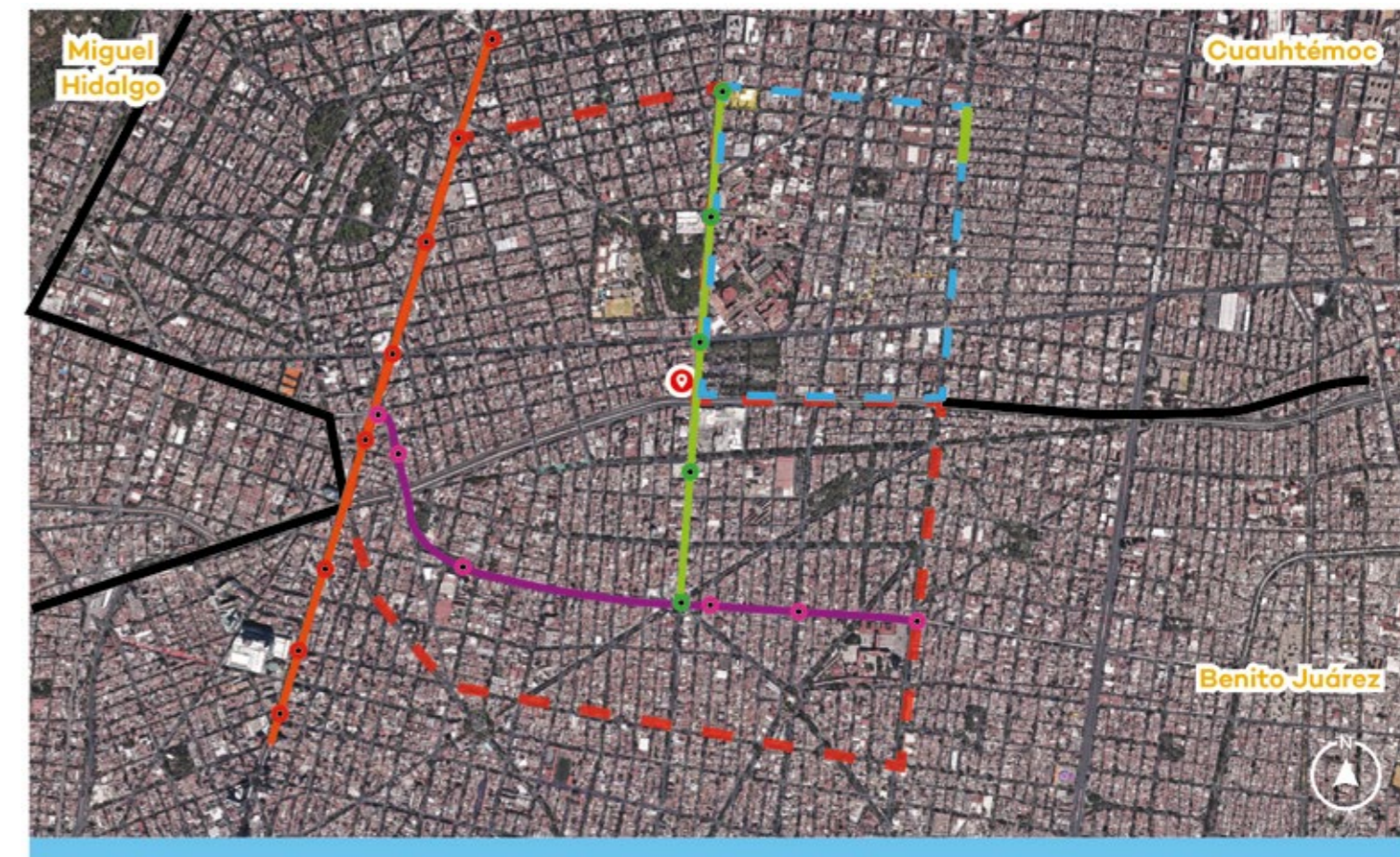
-  Ecobici

## Trade Area



-  Primario
-  Secundario

## Niveles Socioeconómicos

-  C+ Medio alto
-  C Medio
-  C- Medio bajo






## METROBÚS

-  Ubicación evaluado
-  Límite delegacional

- Trade Area
-  Primario
  -  Secundario



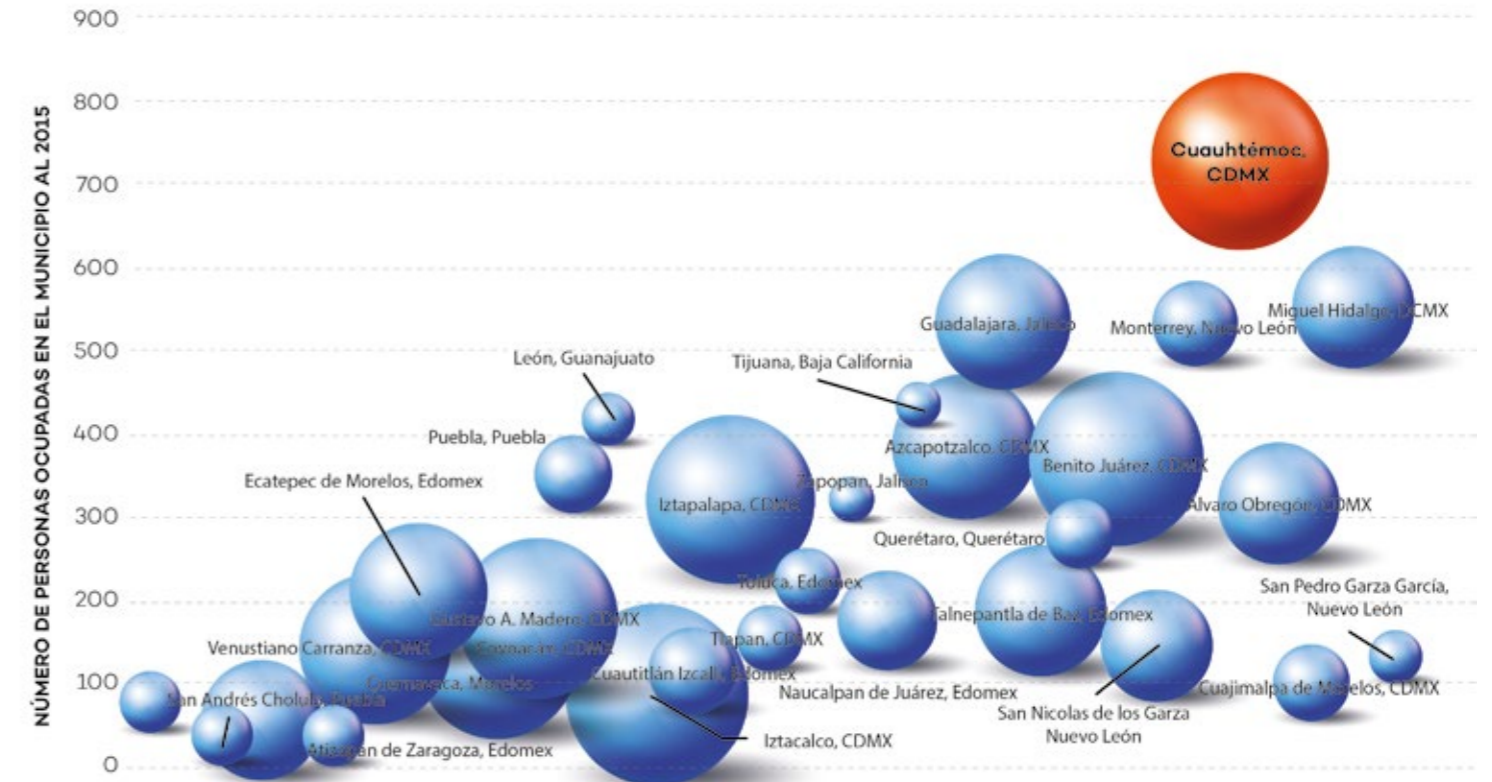
-  LÍNEA 1 - AV. DE LOS INSURGENTES
-  LÍNEA 2 - EJE 4 SUR
-  LÍNEA 3 - EJE 1 PONIENTE

# especificaciones generales

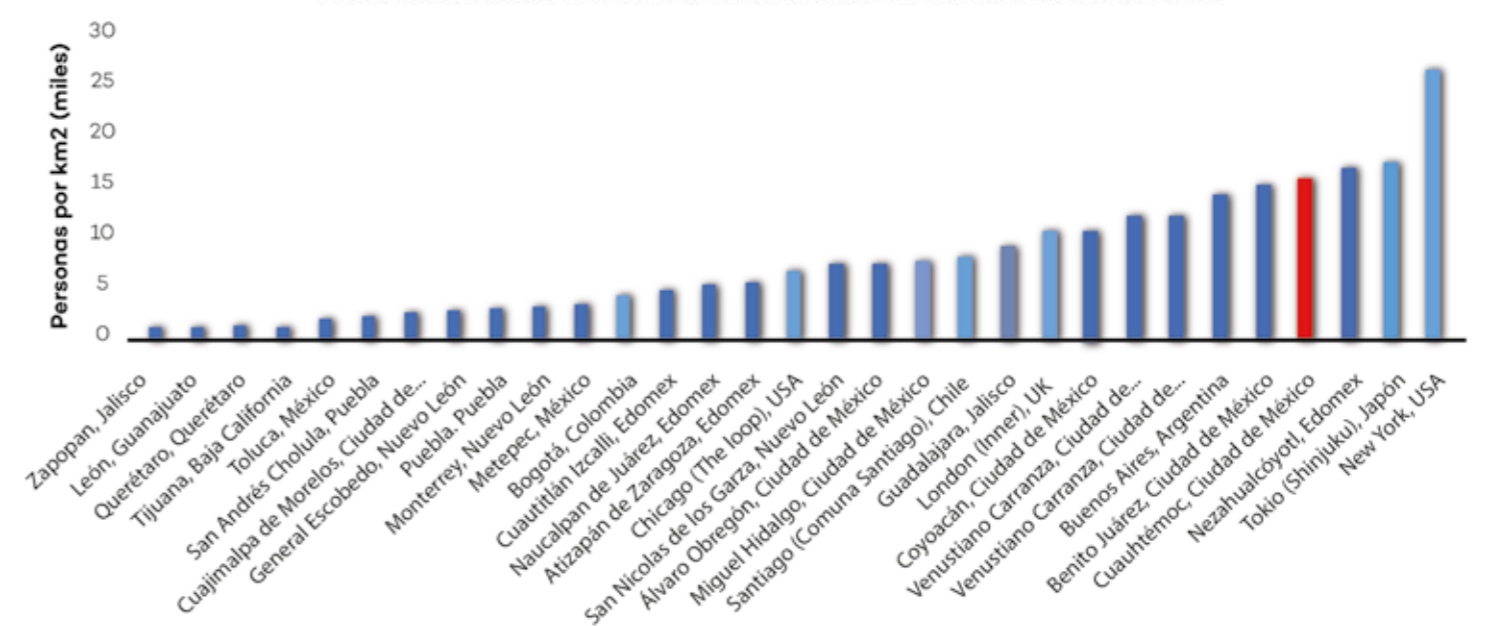
Concepto	Descripción
Nombre del desarrollador	CINUK
Superficie de construcción	Área de construcción SNB: <b>20,090.95 m<sup>2</sup></b> Área de construcción SNB: <b>10,202.93 m<sup>2</sup></b>
Superficie construida de comercio	4,509.74 m <sup>2</sup>
Superficie rentable de comercio (GLA)	3,762.91 m <sup>2</sup>
Niveles de estacionamiento para comercio	2 niveles
Radio de estacionamiento	1 cajón cada 30 m <sup>2</sup> rentables
Tipo de desarrollo	Usos mixtos (comercio + 172 viviendas)
Fecha de entrega	May-23
Fecha de inicio de operaciones	Sep-23
Entrepisos Áreas Comerciales	PB: de nivel de piso terminado a lecho inferior de trabe 5.45 metros de nivel de piso terminado a lecho inferior de losa 4.10 metros PA: de nivel de piso terminado a lecho inferior de trabe 3.60 metros de nivel de piso terminado a lecho inferior de losa 4.10 metros S-1: de nivel de piso terminado inferior a lecho de losa 3.35 metros
Claro entre columnas (Cartelas)	Entre 7.15 y 8.40 metros

DETALLES DE ÁREAS					
NIVEL	SUP. CONSTRUIDA POR PLANTA	SUP. RENTABLE	SERVICIOS Y TRACK COMERCIAL	SUPERFICIE PET PARK	CAJONES EST. ÁREA COMERCIAL
PB / N1	2373.91	1817.09	457.35	99.47	
PA / N2	2047.06	1857.05	190.01	NO APLICA	
S-1	88.77	88.77	0.00	NO APLICA	56
S-2					64
<b>TOTALES</b>	<b>4509.74</b>	<b>3762.91</b>	<b>647.36</b>	<b>99.47</b>	<b>120</b>

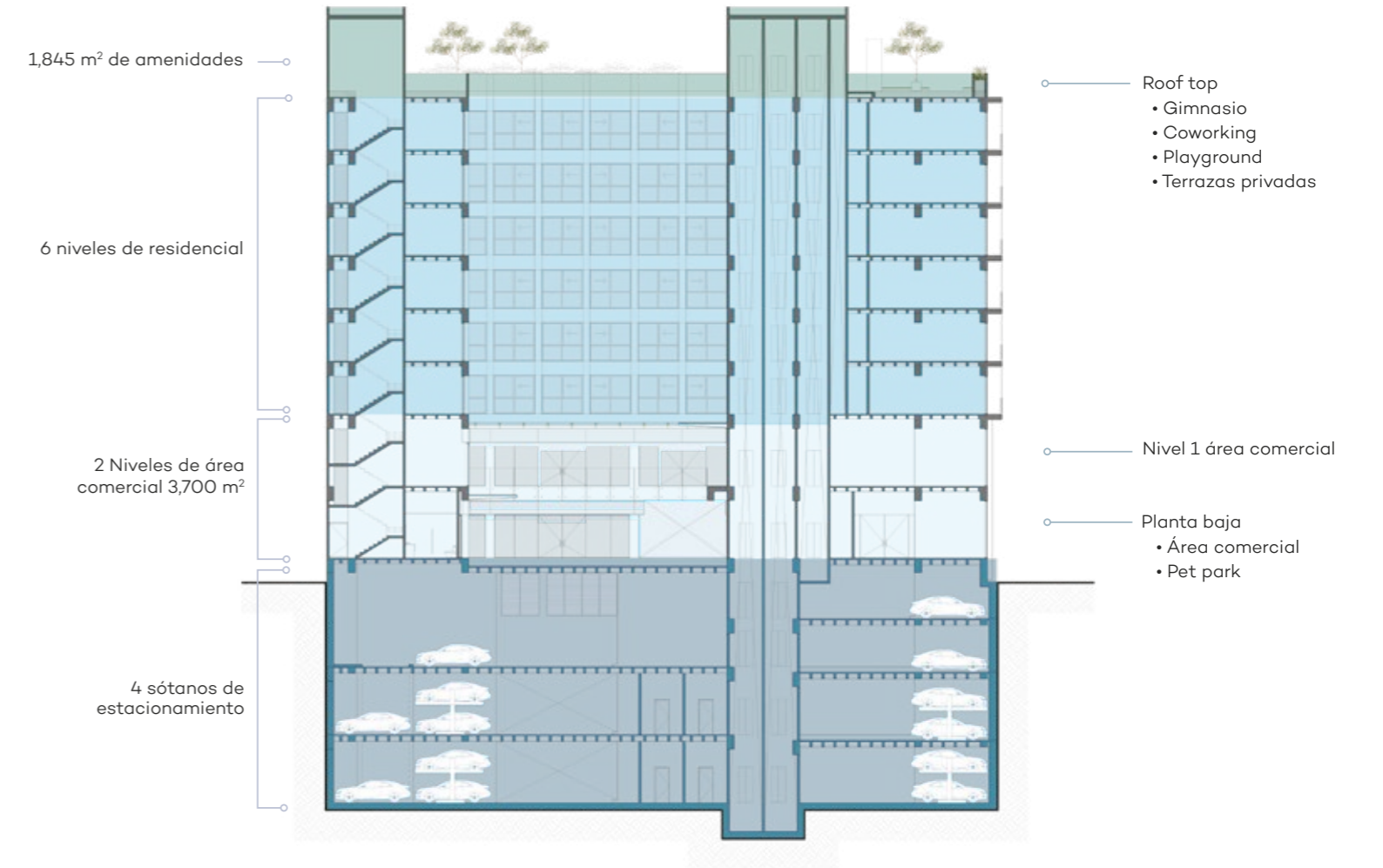
# información de mercado



Market Intelligence, CINUK. Remuneración promedio al mes por persona, sensibilidad y personas ocupadas al 2015

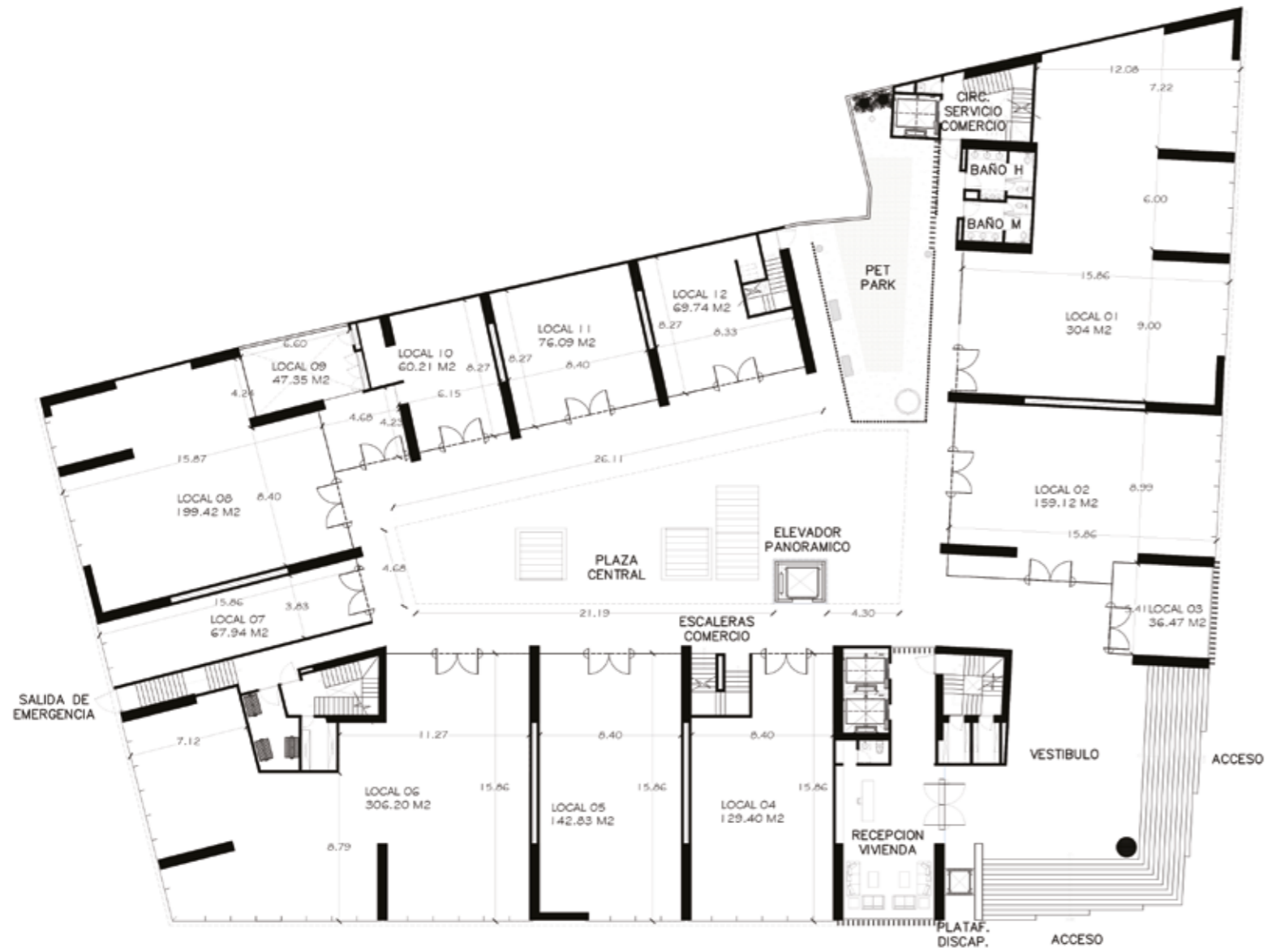


Market Intelligence, CINUK. Densidad 2019.





# planta comercial planta baja

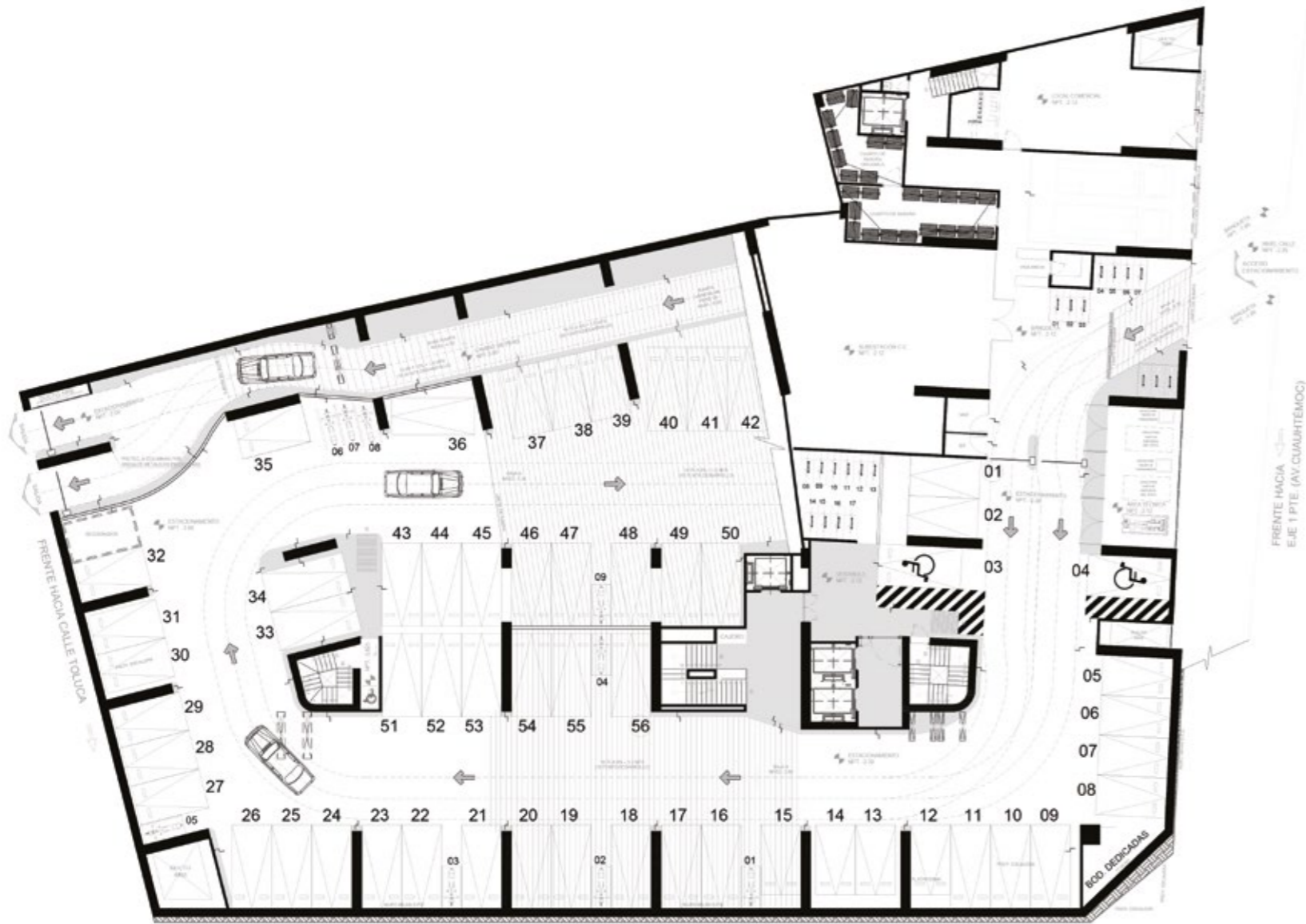


# planta comercial nivel 1





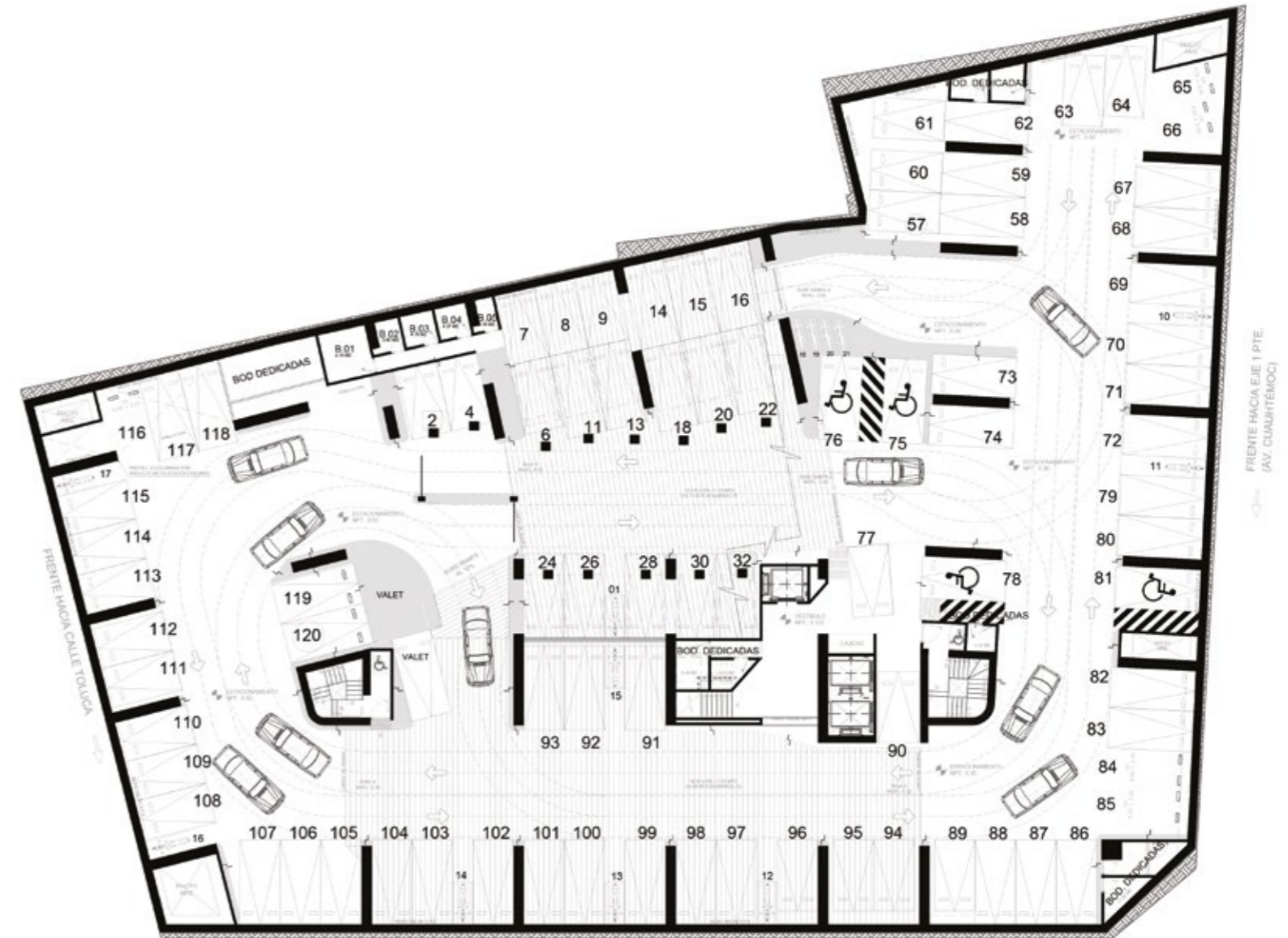
# estacionamiento sótano 1



FRENTE HACIA LATERAL VIADUCTO



# estacionamiento sótano 2



FRENTE HACIA LATERAL VIADUCTO







pet park



Un desarrollo de:

**CINUK**<sup>®</sup>

Diseño conceptual:

**Arditti + RDT**  
architects

Diseño de interior:

**SOFÍA ASPE**  
interiorismo

55 46244808 ext 225  
55 3888 7372  
leasing@ummiroma.mx

**ummiroma.mx**