

FICHA TÉCNICA DE INVERSIÓN

SUPERFICIE · 7,900 M² · METEPEC, ESTADO DE MÉXICO

DATOS DEL INMUEBLE

Superficie Total	7,900 m ²
Uso de Suelo	CRU333 – Corredor Urbano
Altura Permitida	Hasta 8 Niveles
Precio de Venta	MX\$ 55,300,000
Precio por m ²	MX\$ 7,000/m ²
ROI Projectado	≥ 2:1
Estado de la propiedad	Un solo dueño
Documentación	En regla

UBICACIÓN

Blvd. Sor Juana Inés No. 323 o
Camino Viejo a San Mateo

Metepec, Estado de México

A 2 min de Av. Tecnológico (principal arteria comercial). Colindante con Residencial La Virgen.

VISTA AÉREA DEL PREDIO



*Terreno de 7,900 m² resaltado en verde,
con 66 mts de frente al Blvd Sor Juana Inés de la Cruz*

PLANO DE UBICACIÓN · CARACTERÍSTICAS Y VENTAJAS



Lote 1: 3,843 m² · Lote 2: 4,057 m² · Total: 7,900 m²
Frente de 66 mts sobre Blvd. Sor Juana Inés de la Cruz

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Topografía	Plana – óptima para construcción
Frente Urbano	Excelente sobre vialidad principal
Perímetro	Totalmente bardeado
Forma	Regular – dos lotes contiguos
Servicios	Agua, drenaje y electricidad CFE
Estatus	Listo para desarrollo de obra

ENTORNO INMEDIATO

- ▶ Deportivo La Pilita (colindante al norte)
- ▶ Residencial La Virgen (colindante al oriente)
- ▶ Colegios y universidades de prestigio
- ▶ Centros comerciales de primer nivel
- ▶ Clínicas y hospitales de especialidad
- ▶ Fácil acceso a Av. Tecnológico y Toluca

POTENCIAL DE DESARROLLO · RETORNO DE INVERSIÓN

USO DE SUELO CRU333

Corredor Urbano – Vocación Mixta

Residencial	Departamentos y condominios de media-alta densidad (hasta 8 niveles)
Comercial	Locales de comercio de proximidad, plazas y retail ancla
Corporativo	Oficinas ejecutivas profesionales y de co-workings
Mixto	Planta baja comercial con residencial en pisos superiores
Servicios	Clínicas, escuelas, hotelería boutique

RETORNO DE INVERSIÓN

Proyección estimada de ROI \geq 2:1

Inversión de Entrada	MX\$ 55,300,000
Potencial de Desarrollo	Hasta 8 niveles
Superficie Construible*	~47,400 m ² (COS 0.75, 8 niv.)
Valor Estimado de Venta*	MX\$ 120 M – 150 M
ROI Proyectado	\geq 2:1
Plusvalía Anual Zona	+12–15% histórico en Metepec

*Estimaciones referenciales sujetas a proyecto arquitectónico y normativa vigente.



¿TE INTERESA ESTA OPORTUNIDAD?

No pierdas esta excelente opción en una de las zonas de mayor seguridad, plusvalía y crecimiento del Estado de México.

Contacto: Ing. Miguel Calvo

Teléfono: +52 729-185-7685

Whatsapp: +52 722-757-2055

Email:

administracion@julabr.com.mx

Ideal para inversionistas patrimoniales y desarrolladores inmobiliarios.