

INVESTMENT OPPORTUNITY
METEPEC · ESTADO DE MÉXICO

TERRENO · USO MIXTO H.333 ZT

Predio de usos mixtos frente a *Galerías Metepec*

Calle Pedro Ascencio 611, Barrio de Santa Cruz, Metepec, Estado de México

11,053 m²	$105 M MXN	3 niveles	70%
SUPERFICIE	PRECIO DE VENTA	ALTURA MÁX. 13.5 M	DESPLANTE

"Vivir el lujo empieza con elegir bien."

GREATLUXURY.SPACE

01 · INVESTMENT SNAPSHOT

Una macromanzana urbana en el *corazón comercial* de Metepec

TIPO DE ACTIVO Terreno urbano Baldío, bardeado con malla	SUPERFICIE 11,053.00 m² Superficie negociable	ZONIFICACIÓN H.333 ZT Habitacional Zona de Transición
VOCACIÓN Mixto Habitacional · comercio · servicios	ALTURA MÁXIMA 3 niveles 13.5 metros lineales	DESPLANTE 70% ≈ 7,737 m² de huella

PRECIO DE VENTA

$105,000,000 MXN

Equivalente a
≈ $9,500 MXN / m²
sobre 11,053 m²

Resumen ejecutivo

Predio de 11,053 m² sobre Calle Pedro Ascencio, en el Barrio de Santa Cruz, Metepec. Colinda con The Home Depot y queda frente a Galerías Metepec, el principal centro comercial del municipio, en el polígono de mayor actividad comercial del corredor Toluca–Metepec.

La zonificación H.333 ZT (Habitacional Zona de Transición) admite usos habitacionales, comerciales, de servicios y de equipamiento, lo que permite estructurar un proyecto residencial, comercial o mixto en una sola operación de tierra.

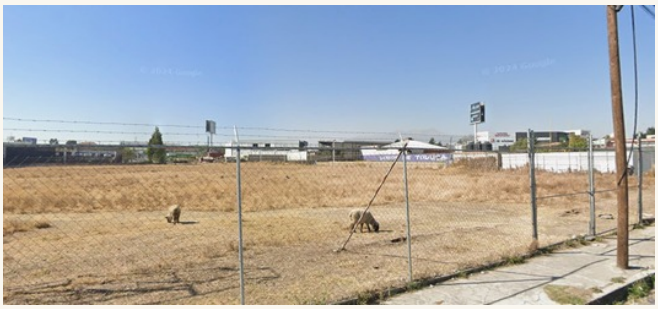
Por qué ahora

- Superficie poco común: más de una hectárea urbana continua en una zona ya consolidada.
- Flujo garantizado por anclas comerciales consolidadas en el entorno inmediato.
- Conectividad regional reforzada por el Tren Interurbano El Insurgente, operando en su totalidad hasta Observatorio desde febrero de 2026.
- Terreno libre de construcciones, listo para proyecto ejecutivo.

02 · CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Datos generales *y potencial*

UBICACIÓN	Calle Pedro Ascencio 611, Barrio de Santa Cruz, Metepec, Edo. de México
SUPERFICIE	11,053.00 m²
USO DE SUELO	H.333 ZT · Habitacional Zona de Transición
DENSIDAD	Hasta 30 viviendas por hectárea
LOTE MÍNIMO	200 m²
ALTURA MÁXIMA	3 niveles · 13.5 m (habitacional / mixto)
DESPLANTE MÁXIMO	70% (habitacional / mixto)
ESTADO ACTUAL	Baldío, bardeado con malla ciclónica, con frente a calle pavimentada y banqueta
CLAVE CATASTRAL / FOLIO	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	POR CONFIRMAR EN DATA ROOM





Vistas del predio desde Calle Pedro Ascencio. Imágenes de referencia (Google Street View).

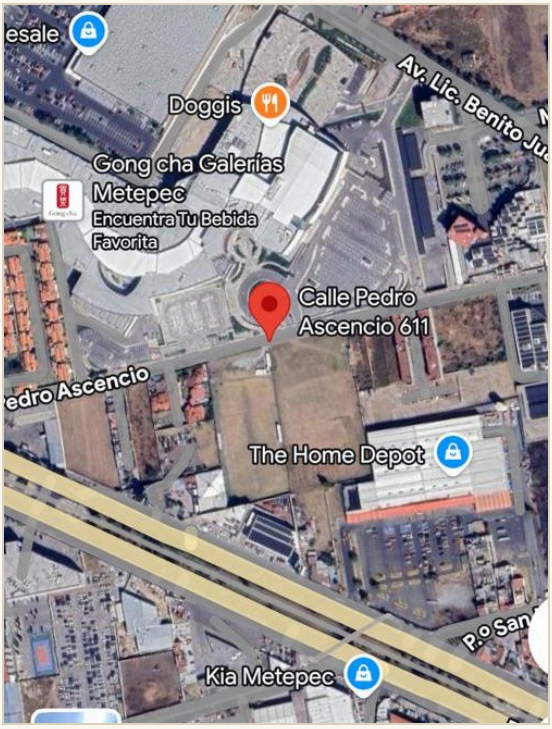
POTENCIAL TEÓRICO DE CONSTRUCCIÓN

Superficie del terreno	11,053 m²
Huella (70% de desplante)	7,737 m²
Niveles permitidos	3
Construcción máxima estimada	**≈ 23,211 m²**

Cálculo ilustrativo con desplante y altura vigentes. CUS, áreas de donación y restricciones definitivas por confirmar en Data Room con la Licencia de Uso de Suelo.

03 · UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Rodeado de las *anclas comerciales* que mueven a Metepec



Vista aérea del entorno. El marcador indica Calle Pedro Ascencio 611; el predio se extiende hacia The Home Depot.

Entorno inmediato

- **Galerías Metepec** al frente: principal centro comercial del municipio, con tiendas departamentales, cines, restaurantes y servicios.
- **The Home Depot** como colindante directo: ancla de alto tráfico vehicular.
- Acceso cercano a la **Av. Lic. Benito Juárez García** y al **Paseo San Isidro**, ejes que conectan con Toluca y el resto del Valle.
- Corredor con agencias automotrices, hoteles y oferta gastronómica (Kia Metepec, Hotel Metepec Plaza, entre otros).
- Barrio de Santa Cruz: zona habitacional consolidada con servicios urbanos completos.

Conectividad regional

- El Tren Interurbano México–Toluca "El Insurgente" opera en su totalidad desde febrero de 2026, con estaciones en Metepec y Toluca Centro y conexión directa a Santa Fe y Observatorio (CDMX).
- Recorrido aproximado de 45 a 55 minutos entre el Valle de Toluca y Observatorio, lo que amplía la demanda de vivienda y servicios en Metepec.

Distancias y tiempos son aproximados y de referencia. La poligonal exacta del predio se valida en recorrido y con el plano topográfico en Data Room.

04 · USOS DE SUELO PERMITIDOS (H.333 ZT)

Uso mixto *flexible*

HABITACIONAL

- Unifamiliar
- Plurifamiliar
- Conjunto horizontal

COMERCIO Y SERVICIOS

- Tiendas
- Oficinas
- Minisúper
- Farmacias
- Restaurantes*
- Joyerías
- Talleres

EQUIPAMIENTO

- Escuelas
- Consultorios y centros de salud
- Gimnasios
- Centros de culto

MANUFACTURA LIGERA

- Producción artesanal
- Alimentaria a pequeña escala

* Restaurantes con venta limitada de bebidas de moderación.

05 · ESCENARIOS DE DESARROLLO

01

Residencial horizontal

Conjunto de vivienda unifamiliar o plurifamiliar de baja altura, con amenidades y acceso controlado, en una de las zonas con mayor demanda del Valle de Toluca.

02

Plaza de conveniencia

Centro comercial de servicios con supermercado, farmacia, restaurantes y consultorios, aprovechando el flujo de Galerías Metepec y The Home Depot.

03

Desarrollo mixto

Comercio y servicios en planta baja con vivienda u oficinas en niveles superiores, hasta 3 niveles y 70% de desplante.

Densidad: la norma H.333 ZT establece hasta 30 viviendas por hectárea, con lote mínimo de 200 m². El número final de viviendas, CUS y áreas de donación se determinan con la Licencia de Uso de Suelo POR CONFIRMAR EN DATA ROOM
Nota: algunos usos requieren Evaluación de Impacto Estatal (EIE), antes Dictamen Único de Factibilidad (DUF).



Frente del predio sobre Calle Pedro Ascencio. Imagen de referencia (Google Street View).

06 · TESIS DE INVERSIÓN

Escasez de tierra, *ubicación probada*

01
Tierra escasa en zona consolidada
Predios de más de una hectárea frente a un centro comercial regional son difíciles de encontrar en el Metepec urbano.

02
Demanda ya existente
Las anclas del entorno generan tráfico diario; el proyecto no depende de crear el mercado.

03
Flexibilidad normativa
H.333 ZT permite pivotar entre residencial, comercial o mixto según el ciclo de mercado.

04
Infraestructura en marcha
La operación completa del Tren Interurbano acerca el Valle de Toluca a la CDMX y fortalece la demanda de vivienda y servicios.

Perfil de inversionista

- Desarrolladores residenciales y de usos mixtos.
- Operadores de retail y centros comerciales de conveniencia.
- Fondos inmobiliarios, family offices y FIBRAs en búsqueda de reserva territorial urbana.
- Instituciones educativas o de salud que requieran campus o clínica.

Estatus y documentación

- ☐ Escritura y propietario
- ☐ Situación jurídica
- ☐ Libertad de gravámenes
- ☐ Licencia de uso de suelo
- ☐ Plano topográfico
- ☐ Medidas y colindancias
- ☐ Predial al corriente
- ☐ Factibilidad de servicios

Documentación disponible para revisión en Data Room tras firma de NDA.

PROCESO DE ACCESO A INFORMACIÓN

01
Contacto con el equipo Great+Luxury y calificación del interesado.

02
Firma de acuerdo de confidencialidad (NDA).

03
Acceso a Data Room y recorrido del predio.

04
Carta de intención y due diligence.

AGENDA UN RECORRIDO

Conversemos sobre esta *oportunidad*

Nuestro equipo acompaña el proceso completo: información, recorrido, Data Room y negociación.

EQUIPO GREAT+LUXURY

ventas@great-mini.mx

WHATSAPP

+52 55 4572 6646

SITIO WEB

www.greatluxury.space

ACTIVO

Terreno Metepec · 11,053 m²

AVISO Y DUE DILIGENCE

La información contenida en esta ficha es de carácter informativo y referencial, proporcionada por terceros y no constituye una oferta vinculante. Precio, superficie, uso de suelo, densidad e intensidad de construcción están sujetos a verificación documental y a la normatividad vigente del municipio de Metepec y del Estado de México. Los cálculos de potencial son ilustrativos. Se recomienda que todo interesado realice su propia revisión legal, técnica, fiscal y urbana antes de tomar cualquier decisión de inversión. Imágenes de referencia.

great+Luxury