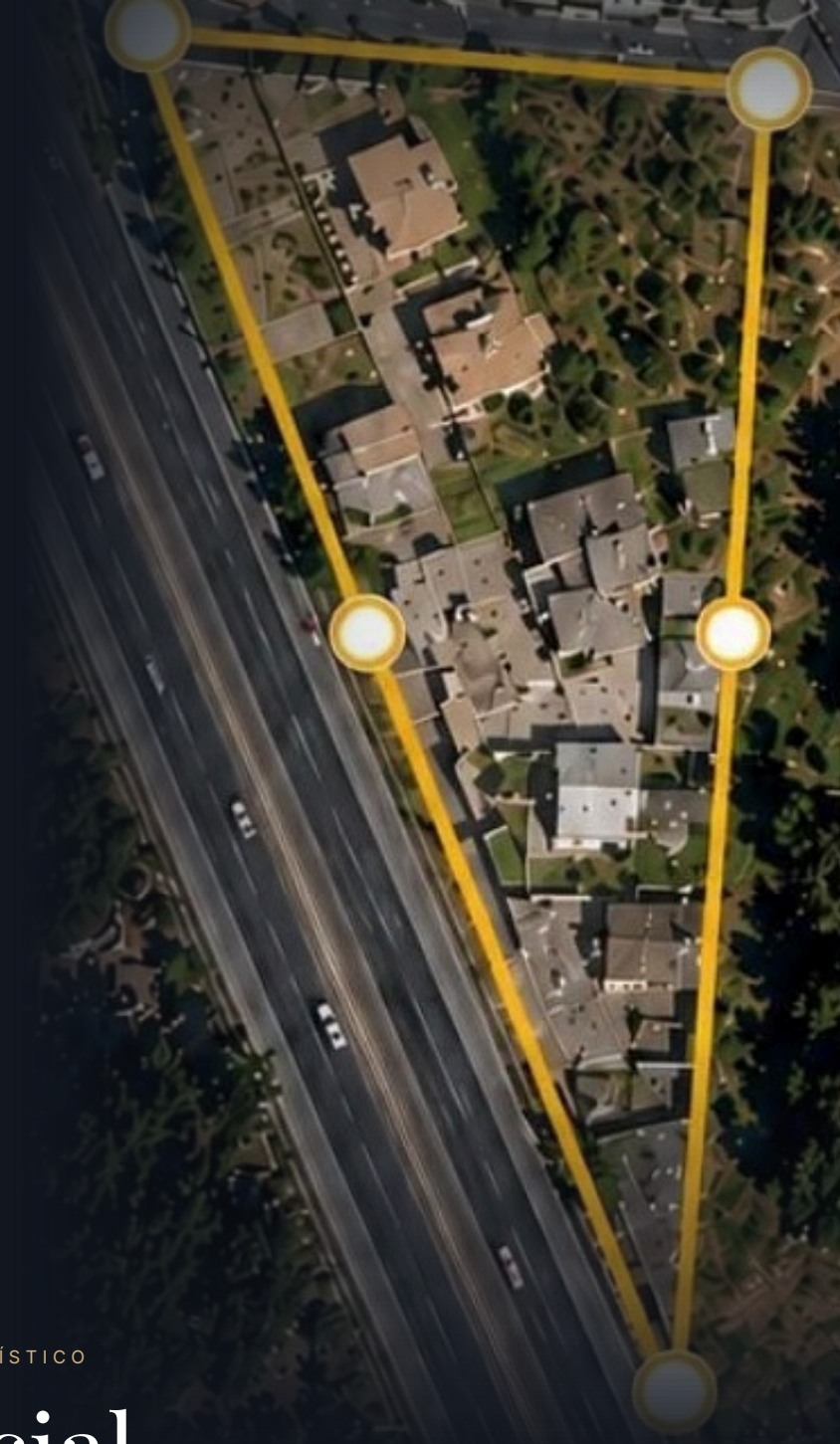
GREAT+LUXURY

FICHA TÉCNICA · INVESTMENT OPPORTUNITY



SUPERFICIE

5,000 m² · forma triangular

FRENTE A CARRETERA

165 metros lineales

COORDENADAS GPS

19.1669902, -99.5716560

PREDIO COMERCIAL EN VENTA · CORREDOR TURÍSTICO

Predio Comercial *San Antonio La Isla*

Carretera Toluca – Tenango · San Antonio La Isla, Estado de México

5,000 m²	165 ml	Corredor Turístico	$30 M
SUPERFICIE	FRENTE A CARRETERA	USO DE SUELO	MXN · VALOR TOTAL

DOCUMENTO INFORMATIVO · CONFIDENCIAL · OCTUBRE 2026

01 · INVESTMENT SNAPSHOT

Tierra comercial con *frente carretero* en el corredor sur de Toluca

TIPO DE ACTIVO **Predio comercial** Terreno sin construcción relevante	UBICACIÓN **San Antonio La Isla** Estado de México	SUPERFICIE **5,000 m²** Forma triangular
FRENTE A CARRETERA **165 m lineales** Carretera Toluca – Tenango	USO DE SUELO **Corredor Turístico** Comercio, servicios y hospitalidad	RÉGIMEN DE PROPIEDAD **Escritura pública** Propiedad privada

PRECIO POR M²	VALOR TOTAL
$6,000 MXN	**$30,000,000 MXN**

02 · RESUMEN EJECUTIVO

Predio de 5,000 m² con 165 metros lineales de frente sobre la carretera Toluca – Tenango, uno de los ejes de mayor circulación del sur del Valle de Toluca. Su uso de suelo de Corredor Turístico permite desarrollar comercio, servicios y hospitalidad orientados al flujo vehicular del corredor.

Se ofrece con escritura pública, lo que facilita un proceso de adquisición ordenado para desarrolladores, operadores de marca e inversionistas patrimoniales.

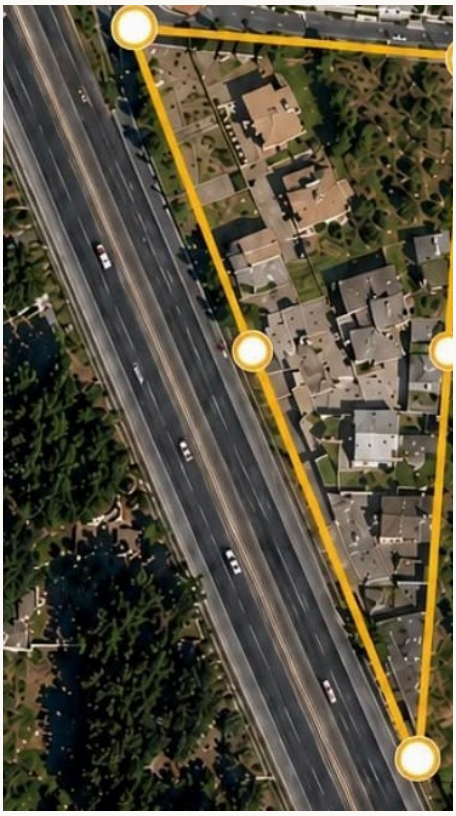
> *"El valor del predio está en su frente: 165 metros de exposición directa sobre la carretera."*

Una proporción de frente poco común para una superficie de 5,000 m², ideal para proyectos que dependen de visibilidad, acceso vehicular y señalización desde el camino.

03 · CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Datos generales del *predio*

Superficie total	5,000 m²
Forma	Triangular
Frente a carretera	165 m lineales
Vialidad	Carretera Toluca – Tenango
Uso de suelo	Corredor Turístico
Régimen de propiedad	Escritura pública
Coordenadas GPS	19.1669902, -99.5716560
Precio	$6,000 MXN / m²
COS / CUS / niveles	*Por confirmar en Data Room*
Servicios y factibilidades	*Por confirmar en Data Room*
Topografía / medidas y colindancias	*Por confirmar en Data Room*



Vista aérea ilustrativa del polígono. Linderos referenciales; las medidas oficiales se validan con escritura y levantamiento topográfico.

04 · UBICACIÓN ESTRATÉGICA

- Sobre la carretera Toluca – Tenango, eje que conecta la zona metropolitana de Toluca–Metepec con el sur del Estado de México.
- Alto flujo vehicular diario: tráfico local, regional, de carga y turístico.
- Conectividad hacia Toluca, Metepec, Tenango del Valle y los destinos turísticos del sur del estado.
- Zona en proceso de crecimiento urbano, habitacional y comercial.
- Acceso directo para clientes, transporte y proveedores.
- Servicios e infraestructura urbana en las inmediaciones.

05 · PROYECTOS COMPATIBLES

Usos compatibles con *Corredor Turístico*

Hotel o motel
Hospedaje de paso y de destino

Plaza comercial
Strip center con frente carretero

Restaurantes
Formatos drive-thru y de destino

Centro gastronómico
Food park, corredor de alimentos

Salón de eventos
Eventos sociales y corporativos

Gasolinera*
Estación de servicio y tienda de conveniencia

Agencia automotriz
Exhibición con visibilidad desde la vía

Clínica u hospital
Servicios de salud regionales

Escuela o universidad
Equipamiento educativo

Oficinas corporativas
Sede regional o showroom

Centro de distribución / bodega
Logística de última milla

Desarrollo de usos mixtos
Comercio, servicios y hospitalidad

** Sujeto a autorizaciones de las autoridades competentes. Todos los usos deben validarse con la Licencia de Uso de Suelo y la normatividad municipal vigente.*

06 · TESIS DE INVERSIÓN

Visibilidad como activo
165 m de frente sobre carretera permiten señalización, accesos y exposición de marca difíciles de replicar en la zona.

Uso de suelo flexible
Corredor Turístico admite un abanico amplio de giros comerciales, de servicios y de hospitalidad.

Escala manejable
5,000 m² es una superficie adecuada para un proyecto de una o dos marcas ancla, con ticket de entrada accesible.

Plusvalía de corredor
El crecimiento hacia el sur de Toluca–Metepec impulsa la demanda de tierra comercial con frente carretero.

07 · PERFIL DE INVERSIONISTA

- Desarrolladores de plazas y strip centers.
- Operadores hoteleros, de alimentos y de estaciones de servicio.
- Marcas en expansión que buscan ubicación propia.
- Inversionistas patrimoniales y family offices.

08 · ESTATUS Y DOCUMENTACIÓN

Documentación del *activo*

Escritura pública	DISPONIBLE
Frente a carretera (165 ml)	DECLARADO
Certificado de libertad de gravamen	DATA ROOM
Boleta predial y agua al corriente	DATA ROOM
Factibilidades de servicios	DATA ROOM
Identificación del propietario / poderes	DATA ROOM
Uso de suelo: Corredor Turístico	DECLARADO
Coordenadas del predio	DISPONIBLE
Licencia / cédula de uso de suelo	DATA ROOM
Levantamiento topográfico	DATA ROOM
Alineamiento y número oficial	DATA ROOM
Situación fiscal de la operación	DATA ROOM

09 · PROCESO DE ACCESO A INFORMACIÓN

01
Contacto inicial
Manifestación de interés con Great+Luxury.

02
Confidencialidad
Firma de acuerdo de confidencialidad (NDA).

03
Data Room
Acceso a documentación legal y técnica; visita al predio.

04
Oferta
Carta de intención, negociación y cierre ante notario.

AVISO · DUE DILIGENCE

Este documento tiene fines exclusivamente informativos y no constituye una oferta vinculante. El precio y las condiciones están sujetos a negociación y validación documental. Superficie, medidas, uso de suelo, compatibilidad de giros y demás datos deberán verificarse por el comprador mediante su propio proceso de due diligence jurídico, técnico y fiscal. Los giros señalados son referenciales y están sujetos a las autorizaciones de las autoridades competentes. La imagen aérea es ilustrativa. Great+Luxury actúa como comercializador y no garantiza la exactitud de la información proporcionada por terceros.

GREAT+LUXURY

5,000 M² · 165 ML DE FRENTE · CORREDOR TURÍSTICO

Tierra comercial con *visibilidad* de corredor

Virgilio Culebro Peña
GREAT+LUXURY · COMERCIALIZACIÓN
WHATSAPP
+52 55 4572 6646
CORREO
virgilio@great-mini.mx

Víctor Maldonado Álvarez
GREAT+LUXURY · COMERCIALIZACIÓN
TELÉFONO
+52 55 5502 9777

WEB
www.greatluxury.space

Para agendar visita al predio o solicitar acceso al Data Room, contáctenos. Atendemos a desarrolladores, marcas e inversionistas con total confidencialidad.