great + Luxury

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

TIERRA DE ESCALA · VALLE DE MÉXICO

Macrolote
Lomas Verdes

LA CÚSPIDE · NAUCALPAN DE JUÁREZ · ESTADO DE MÉXICO

56,000 m²
SUPERFICIE TOTAL

$114.99 M
MXN · PRECIO DE VENTA

Habitacional y Mixto
USO DE SUELO

DOCUMENTO CONFIDENCIAL · OCTUBRE 2026

01 · INVESTMENT SNAPSHOT

Una superficie de escala para un proyecto de *gran visión*

TIPO DE ACTIVO Macrolote / Tierra para desarrollo	SUPERFICIE 56,000 m² 5.6 hectáreas	USO DE SUELO Habitacional y Mixto Por confirmar en Data Room
PRECIO DE VENTA $114,999,920 MXN	PRECIO POR M² ≈ $2,054 MXN Sujeto a negociación	MODALIDAD Una sola operación No se fracciona
UBICACIÓN Blvd. Hernán Cortés, Lomas Verdes 6a Secc.	MUNICIPIO Naucalpan de Juárez, Edo. Méx.	APARTADO 20% Para iniciar negociación formal

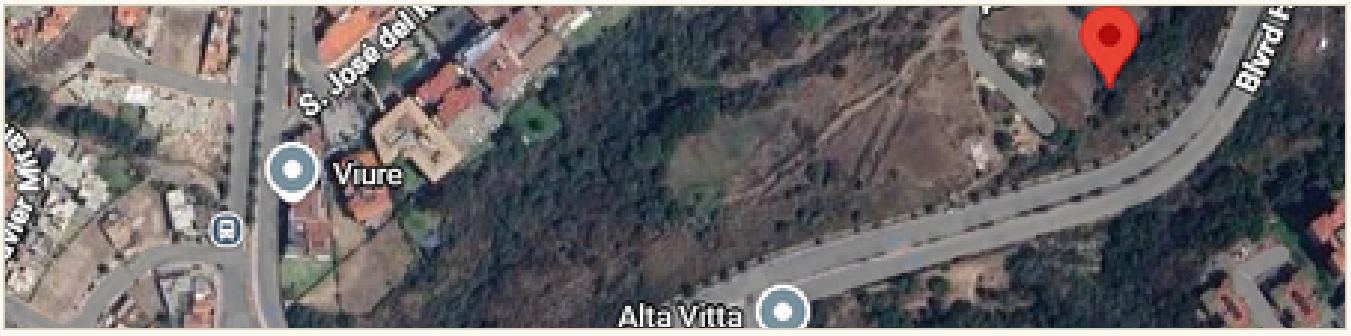
Resumen ejecutivo

Encontrar 56,000 m² de tierra en una zona consolidada del Valle de México es cada vez más difícil. Este macrolote, en el corredor Lomas Verdes – La Cúspide, ofrece a desarrolladores, inversionistas y grupos patrimoniales la posibilidad de adquirir tierra de escala con ubicación estratégica.

Su dimensión permite ir más allá de un desarrollo convencional: planeación integral, desarrollo por etapas, diferentes productos inmobiliarios y una estrategia de generación de valor de largo plazo.

> *"El verdadero valor de este activo está en su escala."*

No es un terreno pensado para una operación especulativa de corto plazo, sino para quien tenga la capacidad financiera, técnica y estratégica de transformar esta superficie en un proyecto inmobiliario relevante.



Vista aérea del predio sobre Blvd. Hernán Cortés, Lomas Verdes 6a Sección (marcador rojo).

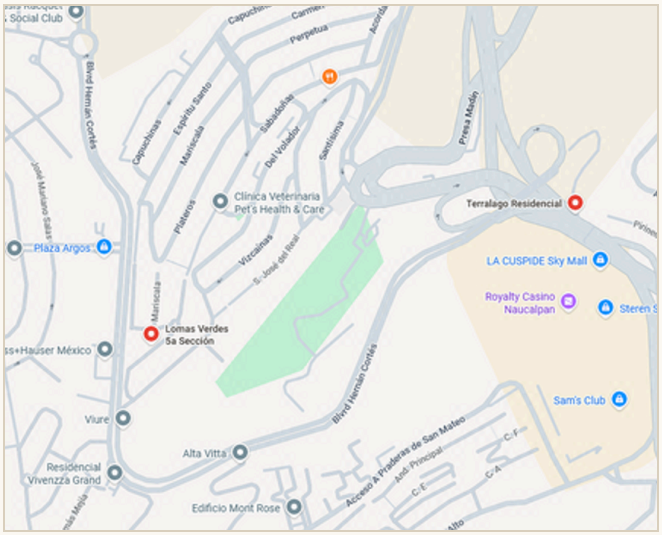
02 · CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Datos generales del *predio*

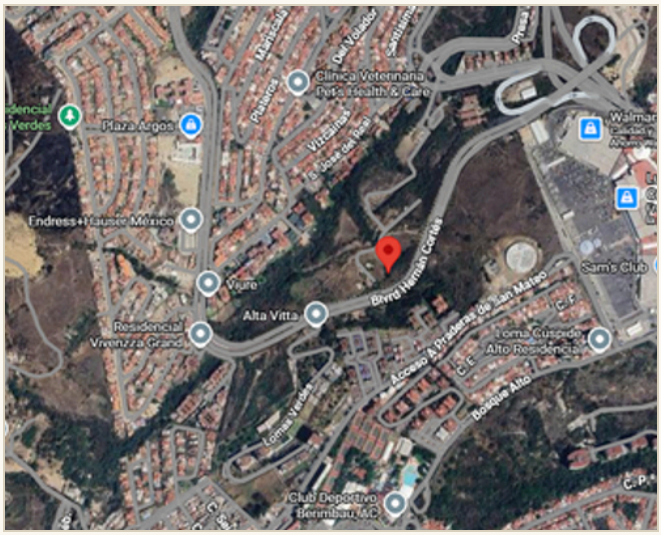
Superficie total	56,000 m²
Uso de suelo	Habitacional y Mixto
Esquema de venta	Una sola operación · no se fracciona
Potencial	Residencial, vertical y usos mixtos
Planeación	Integral, por etapas
COS / CUS / densidad	Por confirmar en Data Room
Topografía y factibilidades	Por confirmar en Data Room

Ubicación estratégica

- Corredor Lomas Verdes – La Cúspide, Naucalpan: zona con infraestructura, servicios y equipamiento urbano consolidados.
- Frente a Blvd. Hernán Cortés, con conectividad hacia los principales corredores y vialidades del Estado de México.
- Entorno inmediato con La Cúspide Sky Mall, Sam's Club y desarrollos residenciales como Terralago, Alta Vitta y Vivenzza Grand.
- La ubicación permite analizar distintas alternativas de aprovechamiento conforme a la normatividad y factibilidad aplicables.



Plano de localización · Lomas Verdes 6a Sección y corredor La Cúspide.



Vista satelital del entorno. Polígono exacto del predio por confirmar en recorrido y Data Room.

03 · TESIS DE INVERSIÓN

¿Por qué es interesante para un *desarrollador*?

56,000 m² permiten estudiar estrategias que un lote convencional no admite. La escala es el activo: abre la puerta a un proyecto de largo plazo con diferentes fuentes potenciales de generación de valor.

01 **Desarrollo por etapas** Fasear la inversión y el riesgo, reciclando capital de cada etapa hacia la siguiente.	02 **Optimización del terreno** Master plan que maximice el aprovechamiento de la superficie y sus frentes.
03 **Mezcla de productos residenciales** Integrar distintos formatos y segmentos dentro de un mismo proyecto.	04 **Componente comercial y de servicios** Usos complementarios de acuerdo con la normatividad aplicable.
05 **Planeación urbana integral** Diseñar comunidad, vialidades internas y amenidades desde cero.	06 **Landbank patrimonial** Reserva territorial de escala para desarrolladores o grupos patrimoniales.

04 · PERFIL DEL INVERSIONISTA

Dirigido a

DESARROLLADORES INMOBILIARIOS | FONDOS DE INVERSIÓN | FAMILY OFFICES | GRUPOS PATRIMONIALES | INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES

Una oportunidad para quien tenga la capacidad financiera, técnica y estratégica para transformar una superficie de esta escala en un proyecto inmobiliario relevante en el Valle de México.

05 · ESQUEMA DE OPERACIÓN

Proceso de *acceso a información*

Por la naturaleza y dimensión de la operación, la información técnica, documentación, estudios, antecedentes y condiciones específicas se proporcionan previa identificación del inversionista y carta de intención (LOI).

PASO 1

Identificación

Presentación del inversionista o grupo comprador.

PASO 2

LOI

Carta de intención con términos generales.

PASO 3

Data Room

Acceso a documentación técnica y legal.

PASO 4

Apartado 20%

Inicio formal del proceso de negociación.

PASO 5

Calendario y cierre

Aportaciones subsecuentes de común acuerdo, conforme avance la revisión.

06 · ESTATUS Y DOCUMENTACIÓN

Información disponible en Data Room

Situación jurídica y propietario	DATA ROOM	Escritura y folio real	DATA ROOM
Uso de suelo vigente y normatividad	DATA ROOM	COS, CUS y densidad permitida	DATA ROOM
Levantamiento topográfico y polígono	DATA ROOM	Factibilidades (agua, drenaje, energía)	DATA ROOM
Gravámenes y libertad de gravamen	DATA ROOM	Situación fiscal y predial	DATA ROOM

Aviso y 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. Superficies, uso de suelo, potencial de desarrollo y demás datos deberán verificarse por el comprador mediante su propio proceso de due diligence jurídico, técnico y fiscal. Great+Luxury actúa como comercializador y no garantiza la exactitud de la información proporcionada por terceros.

56,000 M² · UNA SOLA OPERACIÓN

Una oportunidad para desarrollar a *gran escala*

Virgilio Culebro Peña

GREAT+LUXURY · COMERCIALIZACIÓN

WHATSAPP
+52 55 4572 6646

CORREO
virgilio@great-mini.mx

WEB
www.greatluxury.space

Si está buscando tierra para un proyecto inmobiliario de dimensión relevante en el Valle de México, este activo merece ser analizado. Solicite el acceso a la información técnica con su carta de intención.