GREAT + LUXURY

OPORTUNIDAD INDUSTRIAL · FICHA TÉCNICA

Terreno Industrial *Tequixquiac–Huehuetoca*

50 hectáreas · 450 m de frente a vía férrea · Estado de México

OCTUBRE 2026 · CONFIDENCIAL



INVESTMENT SNAPSHOT

El terreno en cifras

PRECIO **$500 millones** MXN · precio de lista	SUPERFICIE **500,000 m²** 50 hectáreas · escrituras	PRECIO POR M² **$1,000** MXN por m² de terreno	FRENTE A VÍA FÉRREA **450 m** Lindero poniente
TIPO DE ACTIVO **Macrolote** Terreno · en venta	USO DE SUELO **Industrial** No contaminante (1M-N)	RÉGIMEN **2 escrituras** 25 ha c/u · inscritas en RPP	LEVANTAMIENTO **512,321 m²** Polígono físico medido

RESUMEN EJECUTIVO

Cincuenta hectáreas con frente a vía férrea en el norte del Valle de México

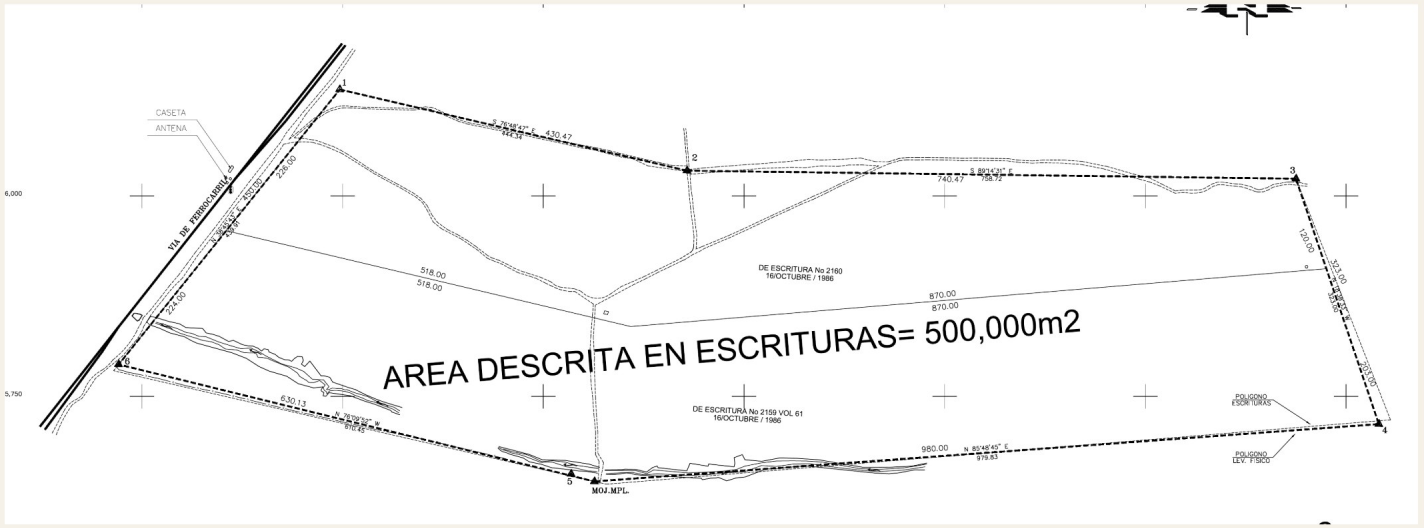
Macrolote de 500,000 m² en el Rancho El Cenicero, Tequixquiac, Estado de México, sobre el límite municipal con Huehuetoca. Su lindero poniente corre 450 m a lo largo de la vía de ferrocarril, junto a una terminal ferroviaria en operación. Cuenta con dos escrituras públicas y asignación de uso de suelo para industria no contaminante aprobada en Cabildo.

POSICIONAMIENTO

Tierra industrial de gran escala en el corredor Huehuetoca–Zumpango–AIFA, ofrecida a $1,000 por m², sujeta a validación documental y urbanística en Data Room.

EL TERRENO · POLÍGONO

Plano del predio



FORMA

Alargada oriente–poniente, ~1.6 km de fondo

FRENTE

450 m a vía de ferrocarril

COORDENADAS GPS

19.85911, −99.17266

MUNICIPIO

Tequixquiac, Edo. de México · límite con Huehuetoca

SUPERFICIES Y TOPOGRAFÍA

Tres mediciones, una misma escala

ÁREA DESCRITA EN ESCRITURAS

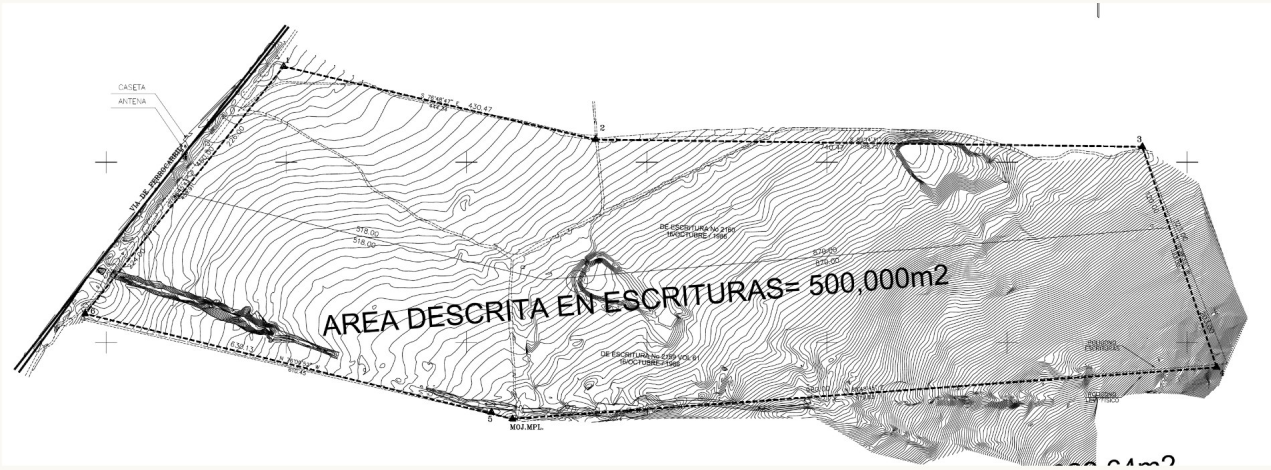
500,000.00 m²

POLÍGONO SEGÚN ESCRITURAS

517,822.64 m²

LEVANTAMIENTO FÍSICO

512,320.97 m²



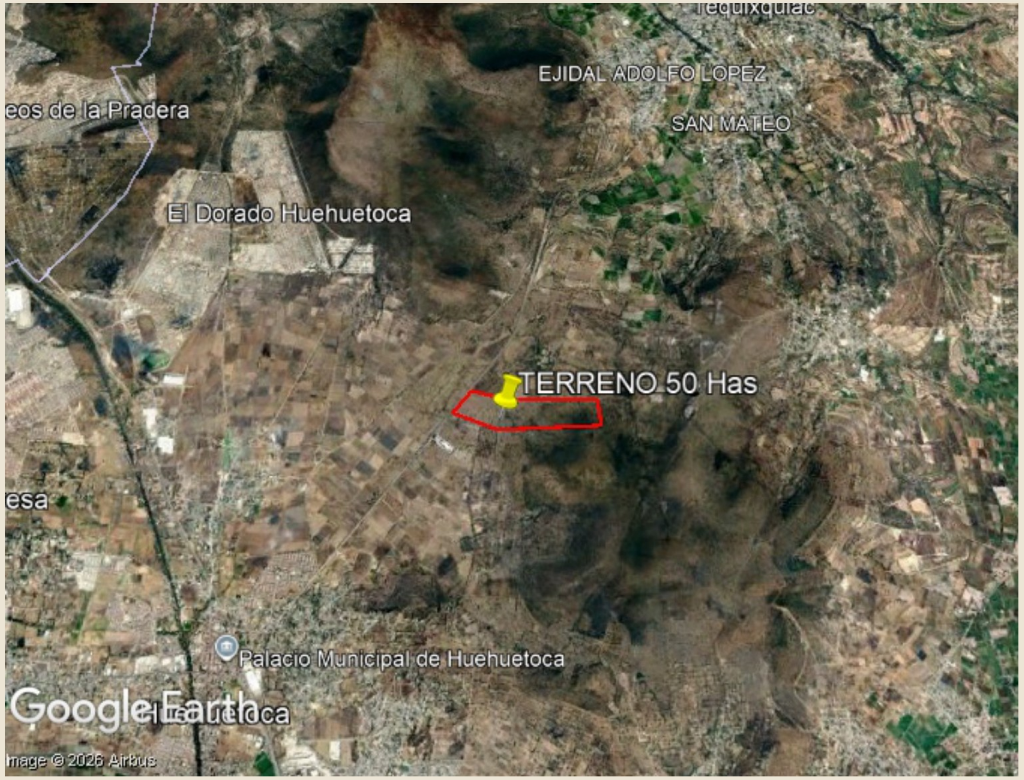
Sector poniente, junto a la vía, con pendiente suave y apto para plataformas; el sector oriente asciende en lomerío hacia el cerro.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA

En el corredor Huehuetoca–Zumpango–AIFA

Cabecera de Huehuetoca	~4 km
Cabecera de Tequixquiac	~6 km
Zumpango	~10 km
Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles	~21 km

Colinda con una terminal ferroviaria en operación. A minutos de la futura estación Huehuetoca del Tren México–Querétaro, con inicio de operación previsto para 2027.



USO DE SUELO · INDUSTRIA NO CONTAMINANTE

Normas de aprovechamiento

OCUPACIÓN	INTENSIDAD	ALTURA	LOTE MÍNIMO	CAJONES
80%	2.4	10 m	5,000 m²	1 cajón
del predio (COS)	veces la superficie (CUS)	o 3 niveles	y 50 m de frente	por cada 100 m² construidos

ACUERDO DE CABILDO · 7 JUL 2006

Sesión No. 169, aprobado por unanimidad: uso de suelo industria no contaminante (1M-N) para las dos superficies de 25 ha.

CÉDULA DE ZONIFICACIÓN · 24 AGO 2006

Gobierno del Estado de México, Residencia Zumpango: uso industrial procedente. Vigencia por confirmar en Data Room.

USO DE SUELO · INDUSTRIAL 1M-N

Proyectos compatibles

MANUFACTURA LIGERA

- Naves de manufactura
- Ensamble y maquila
- Agroindustria
- Talleres industriales

LOGÍSTICA Y DISTRIBUCIÓN

- Centros de distribución
- Bodegas y almacenaje
- Cross-dock
- Patio de contenedores

PARQUE E INTERMODAL

- Parque industrial lotificado
- Terminal intermodal*
- Espuela ferroviaria*
- Build-to-suit

* Conexión a la vía sujeta a autorización de la autoridad ferroviaria y acuerdo con el concesionario. Todos los giros, sujetos a la clasificación de industria no contaminante y a las normas urbanísticas vigentes.



Tesis de inversión

Escala difícil de encontrar

50 hectáreas en una sola pieza, con dos escrituras de 25 ha que permiten vender o desarrollar por etapas.

Frente ferroviario

450 m sobre la vía, junto a una terminal en operación: base para un proyecto intermodal.

Corredor en expansión

Huehuetoca y Zumpango crecen como polo industrial por el AIFA y el Tren México–Querétaro.

Precio de entrada

$1,000 por m² de tierra con uso industrial aprobado.

INVERSIÓN

Perfil de comprador y proceso

PERFIL

- Desarrolladores de parques industriales
- FIBRAs industriales y logísticas
- Operadores logísticos e intermodales
- Usuarios finales de manufactura ligera
- Fondos y family offices con enfoque en tierra

PROCESO DE ACCESO

01 **Carta de interés y NDA**
Identificación del comprador y confidencialidad.

02 **Data Room**
Escrituras, uso de suelo, planos y levantamiento.

03 **Visita al terreno**
Recorrido con el equipo Great+Luxury.

04 **Propuesta**
Oferta y estructura de la operación.

DUE DILIGENCE

Puntos pendientes de validación

URBANÍSTICOS

- Vigencia del uso de suelo industrial (documentos de 2006)
- Congruencia con el plan municipal vigente
- Factibilidades de agua, drenaje y electricidad
- Accesos viales y alineamiento
- Conexión ferroviaria: autorización y concesionario
- Impacto ambiental y protección civil

JURÍDICOS

- Escrituras 2,159 y 2,160 y cadena de titularidad
- Certificado de libertad de gravámenes
- Superficie base de la operación (escritura vs. levantamiento)
- Poderes y situación del propietario
- Predial al corriente
- Situación fiscal del vendedor

Contacto

Equipo Great+Luxury

ventas@great-mini.mx
WhatsApp +52 55 5502 9777
WhatsApp +52 55 4572 6646

AVISO

Este documento es informativo y no constituye oferta vinculante. Superficies, linderos, uso de suelo y régimen de propiedad provienen de la documentación del propietario y están sujetos a confirmación en Data Room. Las distancias son aproximadas. El precio puede cambiar sin previo aviso. Las imágenes y trazos son ilustrativos. Todo interesado debe realizar su propia due diligence jurídica, urbanística y fiscal.