



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN PREMIUM

Vivendus Inmuebles®
Septiembre de 2025

EDIFICIO COMERCIAL DE ALTO RENDIMIENTO

Presentamos una oportunidad de inversión única en el corazón comercial de Atlacomulco: un moderno edificio de 3 niveles, construido con altos estándares, estratégicamente ubicado en el Circuito Vial Jorge Jiménez Cantú Sur, una de las arterias de mayor crecimiento y afluencia vehicular de la región.

Con un uso de suelo mixto CRUMX200A, este inmueble ofrece una flexibilidad inigualable para una amplia gama de negocios de alto rendimiento, garantizando un retorno de inversión robusto en una zona de constante expansión demográfica y comercial.

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN
WWW.VIVENDUSINMUEBLES.COM





UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Cto. Vial Jorge Jiménez Cantú Sur No. 1202,
Colonia Las Mercedes, CP.: 50455, Atlacomulco, Edomex.
Zona de conexión rápida y entorno con servicios clave
*** Crecimiento Demográfico Comprobado ***

VIALIDAD

Vialidad clave situada en una de las vialidades **de mayor auge y desarrollo**, clave para la conectividad y el comercio mayorista y minorista en Atlacomulco.

AFLUENCIA

Alta afluencia vehicular con tránsito constante y cruce peatonal muy cercano que maximiza la visibilidad y el acceso para cualquier tipo de negocio.

SERVICIOS

Servicios Esenciales: Frente al OXXO y URIS del DIF de Atlacomulco y a unos metros de Telmex, Comex y del Hospital Regional de Zona No. 252 del IMSS.



Inmueble
(Venta / Renta) →

↓
Estacionamiento
(No incluido en el precio)
Bardado y encementado
1,159 m2 de superficie

PUNTOS CLAVE DE LA UBICACIÓN

01 DESARROLLO CERCANO

A solo 250 metros del inmueble inicia una lotificación habitacional y comercial de 114 lotes.

02 ZONA CONSOLIDADA

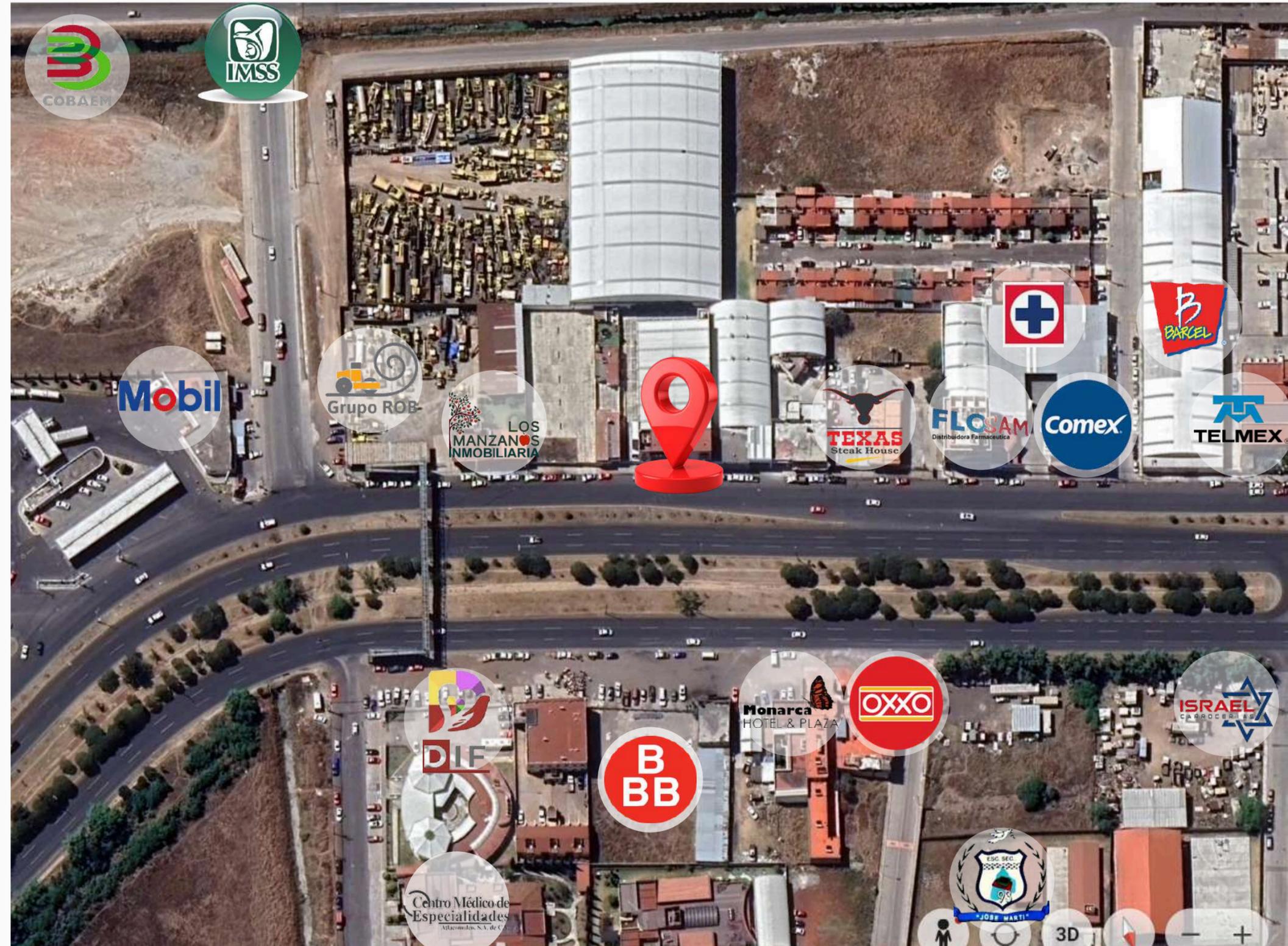
Las colonias San Martín, FOVISSSTE, Ascención, Isidro Fabela y las Mercedes dotan de vida y movimiento económico a la zona del inmueble.

03 LUGARES DE INTERÉS

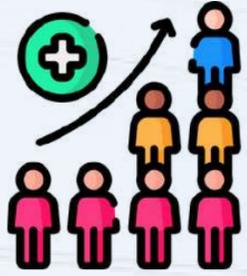
En la zona se encuentran: El Hospital Regional del IMSS 252, Central de Abastos, COBAEM, Polirafia, Telmex, CFE, URIS del DIF Mpal. ISSEMYM, ISSSTE, Primaria Alfredo Del Mazo.

04 NIVEL SOCIOECONÓMICO

El Mercado Comercial de la zona es principalmente C, C+, D+, Y los principales niveles socioeconomicos en la zona son: Clase Media a Media-Alta



DATOS SOCIO-ECONÓMICOS



POBLACIÓN RESIDENTE Y FLOTANTE

Considerando una población de 109,346 habitantes (INEGI 2020) y su fuerte actividad comercial y de servicios, se estima que miles de personas se desplazan diariamente al municipio por razones laborales, educativas o de consumo. La población diaria en la cabecera municipal, especialmente en horas pico, aumenta entre un 25% a 40% o más respecto a su población residente, lo que significaría que la población flotante podría oscilar entre 25,000 y 40,000 personas. (Estimando según censo 2020) Por lo que **podría estimarse en una población de hasta 150,000 personas entre habitantes y flotantes.**



POLO DE DESARROLLO Y ATRACCIÓN

Atacomulco es sin duda, es un polo de atracción de empleo y servicios para los municipios circundantes como Acambay, El Oro, San Felipe del Progreso, San José Del Rincón, Jocotitlán, Temascalcingo, Timilpan, y San Bartolo Morelos.



NIVELES SOCIO-ECONÓMICOS

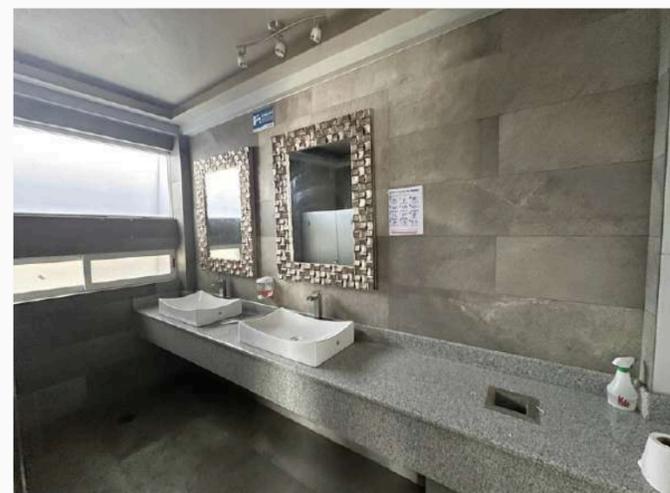
El nivel socioeconómico de la población es mixto, con una clase media que tiende a ser predominante en la cabecera municipal, mientras que en las áreas rurales hay una mayor presencia de la clase baja.



UNIDADES ECONÓMICAS

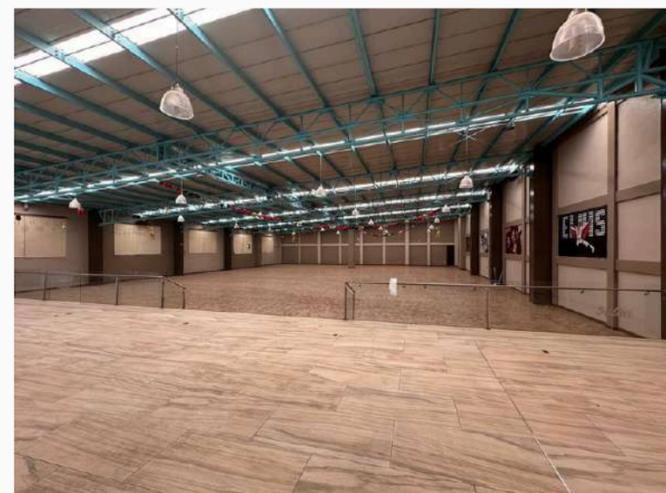
El último Censo Económico del INEGI (2019) indica que existen un total de 6,122 unidades económicas formales en el municipio. La mayoría de estas unidades se concentran en el sector comercial y de servicios, y se caracterizan por ser microempresas y pequeñas empresas.

INFRAESTRUCTURA DISEÑADA PARA EL ÉXITO



CONDICIONES

Edificio Seminuevo (5 años):
Construcción finalizada a mediados de 2020, en óptimas condiciones estructurales, requiriendo solo mantenimiento cosmético superficial.



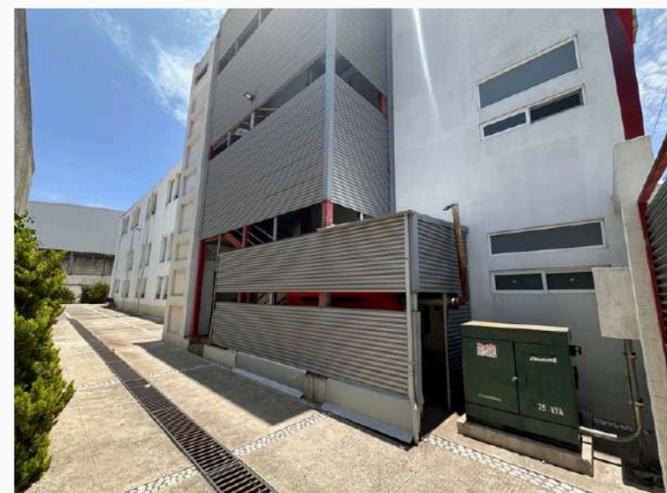
SUPERFICIE

De Terreno: 1,578.18 m² y Construcción 2,334.00 m² Distribuidos en 3 niveles con espacios abiertos multifuncionales y áreas libres de pilares de carga, con alturas de 6 metros por nivel, ideales para cualquier configuración y diseño.



DISEÑO

Recepción en cada nivel, baños modernos para damas y caballeros, barras de servicio y cocina equipadas. Oficinas y barandales con vistas exteriores con cristal templado cumpliendo la NOM-024-ENER-2012.



TECNOLOGÍA

Elevador con acceso a cada nivel. Respaldo eléctrico con planta automática de 75 KVA, cisterna automatizada. Iluminación LED, conectividad de Fibra Óptica de alta velocidad, alarma con monitoreo y videovigilancia interna.

DATOS TÉCNICOS

Datos técnicos del inmueble en venta



DIMENSIONES

•SUPERFICIE DE TERRENO:

1,578.18 m²

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:

2,334.00 m²

ALTURA PROMEDIO DEL EDIFICIO:

6 metros de altura

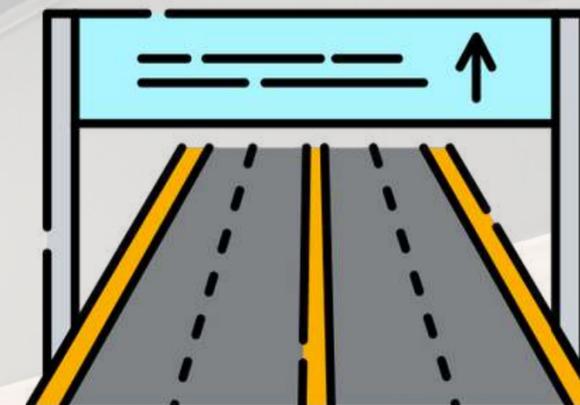
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN:

3 Niveles



ACABADOS

- ESTRUCTURA MIXTA DE ACERO Y CONCRETO
- LOSETAS DE ALTA GAMA
- CRISTALES TEMPLADOS
- BARANDALES DE ACERO INOXIDABLE
- SANITARIOS EQUIPADOS
- ACABADOS MODERNOS
- AMPLIAS ESCALERAS EXTERNAS DE ACERO



CONECTIVIDAD LOGÍSTICA

- A 8 Minutos de la Autopista Arco Norte
- A 8 Minutos de la caseta de cobro a Toluca
- A 2 Minutos del Acceso al Parque Industrial FIDEPAR
- A 4 Minutos del Parque Industrial de Atlacomulco
- A 6 Minutos del entronque las carreteras a San Felipe del Progreso, El Oro y Temascalcingo.
- A 25 Minutos del Municipio de Acambay
- A 16 Minutos del Municipio de San Felipe del Progreso
- A 21 Minutos del Municipio de Jocotitlán
- A 25 Minutos del Municipio de Ixtlahuaca
- A 56 Minutos de la entrada del Municipio de Toluca



PLANTA DE LUZ

Planta de energía eléctrica de emergencia de 75KVA que aseguran el óptimo funcionamiento del inmueble.

ELEVADOR

Elevador eléctrico con doble puerta que conecta desde la planta baja al tercer piso de manera cómoda y segura.



TECNOLOGÍA Y COMODIDAD

El inmueble cuenta con sistemas modernos y de seguridad integral que permiten asegurar la operatividad continua.

MONITOREO PRIVADO

El inmueble cuenta con instalaciones de monitoreo y videovigilancia privada con alertamiento e interconexión a cuerpos de seguridad pública.

CONECTIVIDAD BANDA ANCHA

Conectividad a internet por medio de fibra óptica, con baja latencia por estar a unos metros de la central de Telmex, lo que permite conexiones estables y rápidas.



CENTRO LOGÍSTICO



OFICINAS



RESTAURANTES



CENTRO DE EVENTOS SOCIALES



ESCUELAS

USOS SUGERIDOS

Dada la flexibilidad del inmueble, algunos usos sugeridos son: Comercio, Clínicas, Centros de Rehabilitación, Centros de Convenciones, Hospitales, Oficinas, Restaurantes, Escuelas, Centros de eventos, Centros de distribución y logística

INVERSIÓN ESTRATÉGICA

CIFRAS CLARAS Y RENTABLES QUE PERMITEN UN PANORAMA MAS AMPLIO DE LA OPERATIVAD CONTINUA DEL INMUEBLE



VALUACIÓN INMOBILIARIA

FECHA DE VALUACIÓN:

10 Junio de 2023

VALUACIÓN EMITIDA POR:

Perito Certificado en
Valuación de Inmuebles

CÉDULA DE VALUACIÓN:

AE011399

PRECIOS DE COMERCIALIZACIÓN

PRECIO DE RENTA MENSUAL

\$ 250,000.00 + Servicios +
Impuestos de Ley

PRECIO DE VENTA

\$60'000,000.00

(Sesenta Millones de Pesos
00/100 M.N.)



PRECIO DE VENTA DEL TERRENO ESTACIONAMIENTO

**BARDADO Y ENCEMENTADO
DE 1,159 MTS²**

**PRECIO DE VENTA ADICIONAL
AL INMUEBLE**

\$11'590,000.00

(Once Millones Quinientos
Noventa Mil Pesos 00/100 M.N.)

GASTO ANUAL OPERATIVO

AGUA - \$ 54,000.00

LUZ CFE - \$ 180,000.00

INTERNET 100Mb \$ 5,988.00

PREDIAL - \$17,310.00

MONITOREO - \$6,600.00

MANTENIMIENTO BÁSICO -
\$80,000.00 (variable)

**PRECIOS DE VALUACIÓN RESPALDADOS POR VALUACIÓN PROFESIONAL
SE RECIBEN PROPUESTAS DE COMPRA VENTA Y RENTA**

DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

FORTALEZAS

- Crecimiento Demográfico de la Zona
- Dinámica Comercial del Circuito Vial
- Posibilidad de Venta Estacionamiento Adicional
- Demanda de Diversos Sectores:

DEBILIDADES

- Mantenimiento Básico Pendiente
- Costos de adaptación a nuevos giros
- Estacionamiento Limitado en el Predio
- Costos Operativos Necesarios

OPORTUNIDADES

- Crecimiento Demográfico de la Zona
- Dinámica Comercial del Circuito Vial
- Demanda de Diversos Sectores
- Recuperar costos con cobro de estacionamiento en caso de compra del estacionamiento contiguo.
- Ubicación privilegiada de rápido y fácil acceso

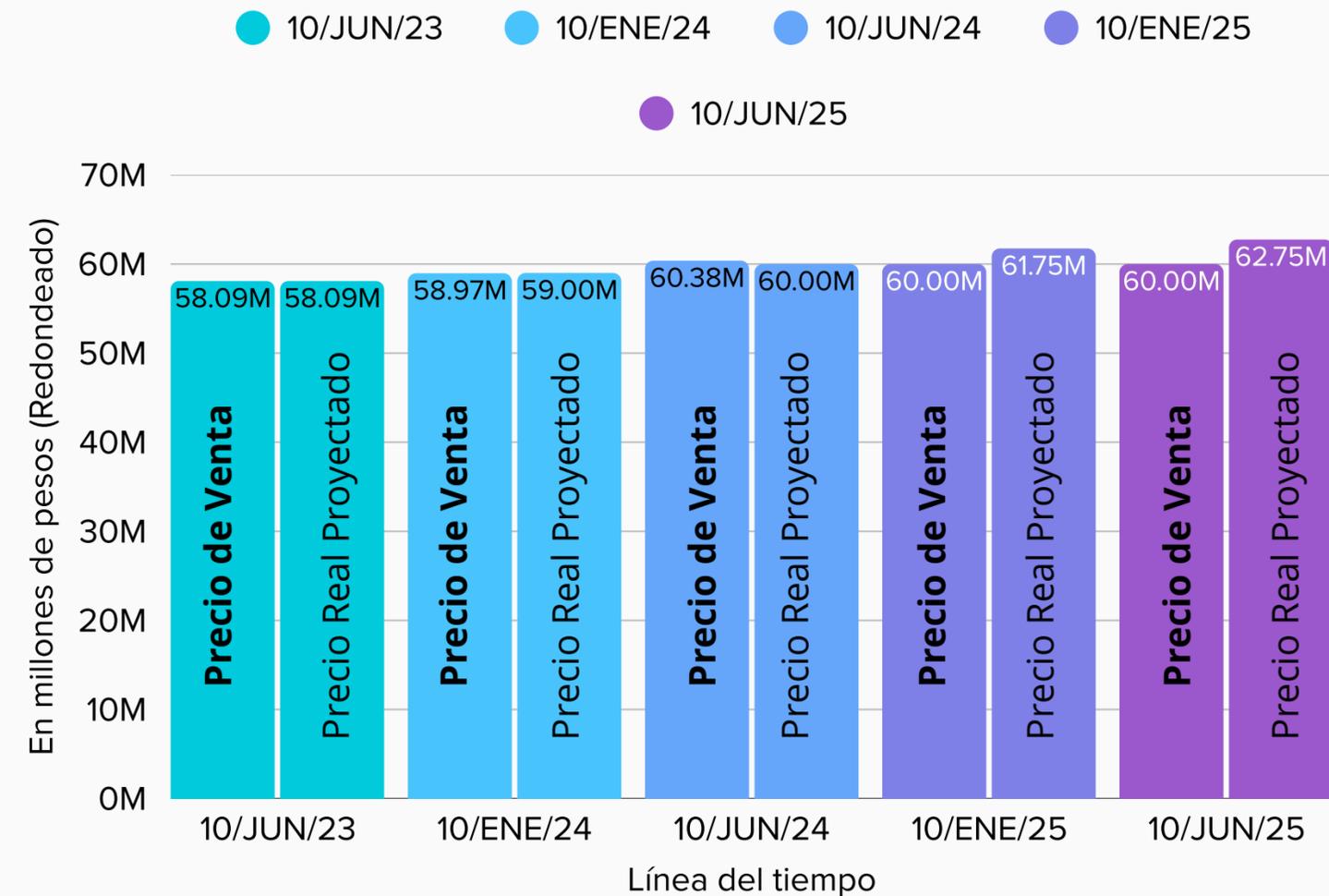
AMENAZAS

- Tiempos de gestión de trámites de Adaptación
- Obtención de licencias de funcionamiento para determinados giros comerciales. (Actualmente el inmueble tiene licencias permitidas para el uso de suelo "CRUMX200A" ante Desarrollo Urbano y Desarrollo Económico.

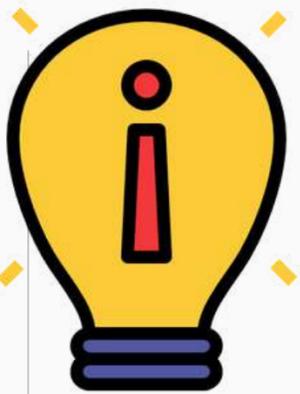


PLUSVALIA POR INFLACIÓN

Te mostramos el valor de **conservación del poder adquisitivo del inmueble SOLO frente a la inflación**. Sin embargo, **La inflación por sí sola no refleja la plusvalía real del inmueble**, que es el factor más atractivo. **El valor de venta es de \$60,000,000.00 MXN** y se justifica no solo por la inflación, sino por: La excelente ubicación en una zona de crecimiento, infraestructura moderna del edificio, alta flexibilidad de uso (uso de suelo mixto), demanda creciente de servicios en la zona.



HISTORICO DE PRECIOS POR INFLACIÓN PASADA



\$ 4' 653,519
de PLUSVALIA
por inflación en 2 años

PROYECCIÓN ANUAL DE PRECIO ACTUAL E HISTORICO



CONTACTANOS

SABEMOS QUE RESOLVER DUDAS Y CONOCER PERSONALMENTE UN INMUEBLE ANTES DE SU COMPRA ES FUNDAMENTAL, POR ELLO ESTAMOS A TUS ÓRDENES EN CUALQUIERA DE NUESTROS MEDIOS DE CONTACTO.



TELÉFONOS Y WHATSAPP:

7121349728 - 7122032300 - 7121942251



PÁGINA WEB:

<https://www.vivendusinmuebles.com/aex01>



CORREO ELECTRÓNICO:

direccion@vivendusinmuebles.com



OFICINAS UBICADAS EN:

Av. Mario Colín Sánchez 615-C, Int. 301, Col. Cuatro Milpas, Atlacomulco, Edomex.