

# Terreno frente a próximo desarrollo educativo

**OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN ZONA  
DE EXPANSIÓN UNIVERSITARIA Y VIAL  
SAN SALVADOR EL VERDE, PUEBLA.**

**Superficie: 3,524.75 m<sup>2</sup>**



# CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

01

## DIMENCIONES

**Superficie total: 3,524.75 m<sup>2</sup>**

- Colindancias:
  - NE: 61.94 m con calle sin nombre
  - SE: 93.22 m con brecha
  - SO: 11.63 m con Carretera Estatal a San Martín Texmelucan
  - NO: 115.17 m con la misma carretera
- Certificado parcelario: No. 000000420724
- Parcela 315 Z1 P1/2, Ejido San Salvador El Verde.

02

## PRECIO

**\$10,574,250.00 MXN**

03

## PLUSVALÍA

- Crecimiento comercial acelerado
- Desarrollos habitacionales mixtos
- Aumento de plusvalía anual superior al promedio estatal

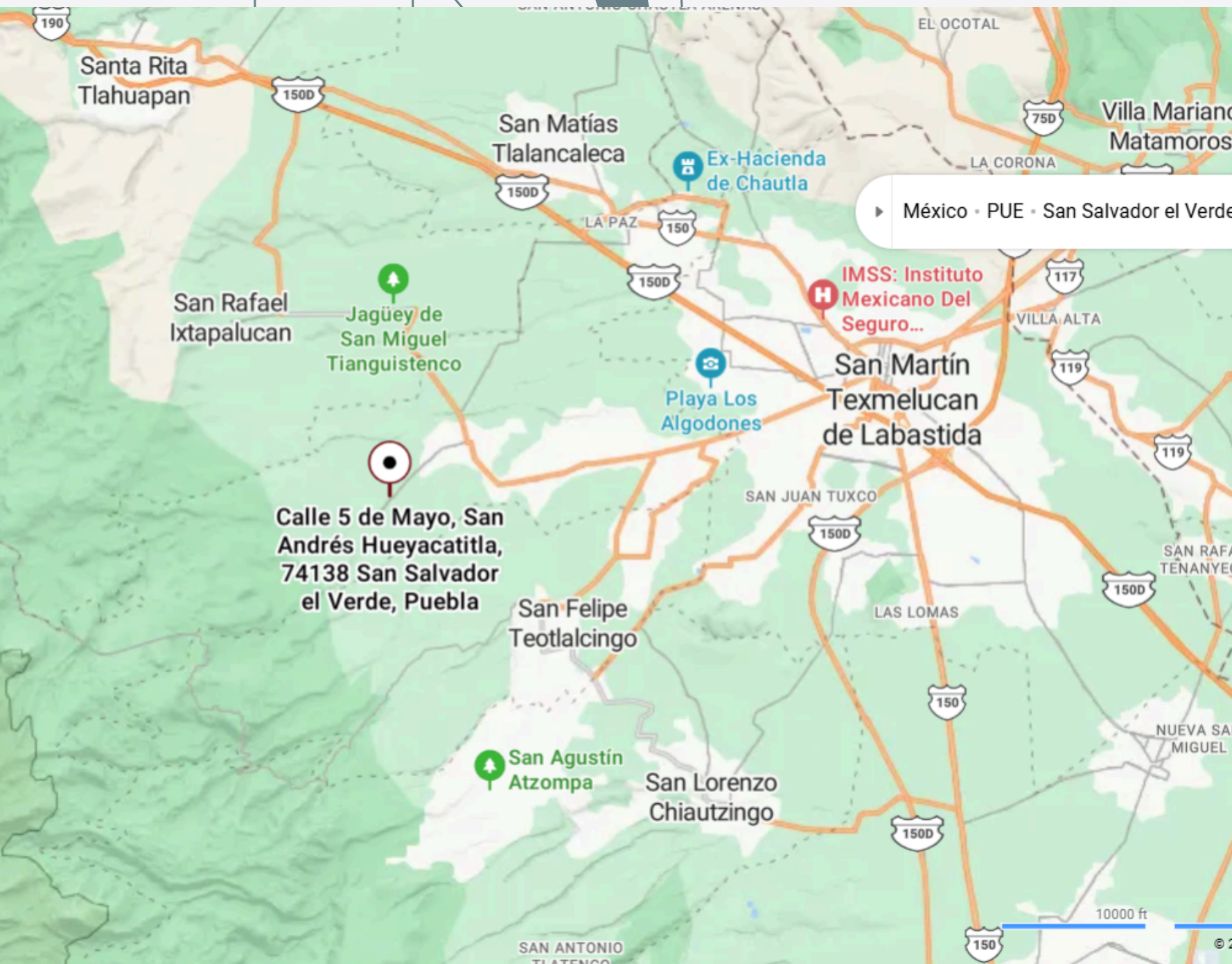
# ANÁLISIS DE POTENCIAL

Dirección:

**PROLONGACIÓN 5 DE MAYO DEL 1 AL 9, CENTRO HISTÓRICO, SAN SALVADOR EL VERDE**

- Visibilidad y acceso directo: frente a carretera estatal.
- Plusvalía garantizada: obras públicas y proyecto BUAP.
- Ubicación estratégica: a 15 min de polos industriales.
- Terreno amplio y versátil: más de 3,500 m<sup>2</sup> con fácil división.
- Certificación parcelaria vigente: seguridad jurídica.
- Demanda emergente: vivienda, servicios, logística, educación.

# CONECTIVIDAD ESTRATÉGICA Y CRECIMIENTO VIAL

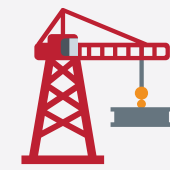


- El terreno colinda directamente con la Carretera Estatal a San Martín Texmelucan, una vía en crecimiento logístico.
- A pocos minutos de:
- San Martín Texmelucan (10 min)
- Huejotzingo (15 min)
- Autopista México-Puebla (20 min)
- Zona con obras recientes de rehabilitación carretera impulsadas por el gobierno estatal.
- Ideal para transporte, acceso comercial o desarrollos con alto flujo vehicular.

# ANÁLISIS DE PLUSVALÍA

- Precio actual por m<sup>2</sup>: \$3,000 MXN
- Valor proyectado a 5 años con urbanización básica: \$4,500 - \$5,000 MXN/m<sup>2</sup>
- Potencial de retorno sobre inversión: +50% en mediano plazo, considerando obras públicas y llegada de la BUAP.
- Escenario conservador: venta de lotes o renta de locales; escenario ambicioso: desarrollo comercial-educativo.





# PROYECCIONES DE USO Y RENTABILIDAD

Uso propuesto	Ventaja principal	Rentabilidad estimada*
Loteo habitacional	Demanda joven, crecimiento urbano	Alta (mediano plazo)
Servicios universitarios	Alimentación, hospedaje, papelerías	Alta (inmediato)
Parque logístico	Conectividad carretera	Media-Alta
Comercio de carretera	Flujo constante	Alta (inmediato)
Desarrollo mixto	Vivienda + comercio	Muy alta (2-5 años)

# VISIÓN DE DESARROLLO

EL TERRENO SE PRESTA PARA DESARROLLAR:

- Plaza comercial o de servicios
- Centro de formación o campus privado
- Departamentos tipo loft o residencias estudiantiles.

**UNA INVERSIÓN LISTA PARA DETONAR EL  
CRECIMIENTO ECONÓMICO DEL MUNICIPIO  
Y ASEGURAR RETORNOS SOSTENIBLES.**



# CONTACTA CON NOSOTROS

*“Donde vender es estrategia y comprar, una decisión inteligente”.*



TORRE EJECUTIVA TRIÁNGULO LAS  
ANIMAS PUEBLA PUE. CP 72400



VENTAS@YEMASHUN.COM



+52 222-713-5842  
+52 221-974-5628

