

VALUACIÓN COMERCIAL



MASTER CASA

MASTERS INMOBILIARIOS



www.mastercasamexico.mx



Sucursal del valle , Ciudad de México

PROPIEDAD

- 1) **tipo de inmueble** : plaza comercial Sta Lucia
- 2) **uso de suelo**: comercial
- 3) **Calle y numero** : Avenida de la Manzana #46 , MZA 211 ,LT ,18
- 4) **Colonia** : San Miguel Xochimanca
- 5) **C.P.**:
- 6) **Municipio** : Atizapan de Zaragoza
- 7) **Estado** : buen estado de conservación
- 8) **Superficie M2**: 1436 mts2
- 9) **Construcción M2**: 1021 mts2
- 10) **Vigencia del presente documento** : del 06 de Noviembre del 2024 al 06 de Mayo del 2025



GEOLOCALIZACION

19.568414, -99.217826



Servicios

• Comercio y negocios locales:

- Plaza Santa Lucía: Ubicada en la misma avenida, alberga varios negocios como Enfamedic, una clínica del sector salud, y La Bodega de Básculas y Más, especializada en la venta y reparación de equipos de pesaje.
- Materiales Gala: Proveedor de materiales de construcción para proyectos residenciales e industriales.
- Tiendas de conveniencia: Diversos pequeños comercios, como misceláneas, papelerías y abarrotes locales.
- Talleres mecánicos: En las calles cercanas se encuentran talleres automotrices que ofrecen servicios de reparación y mantenimiento.

• Educación:

- Colegios cercanos:
 - Instituto Pedagógico San Miguel Xochimanga: Conocido por su nivel educativo básico.
 - Colegio Liceo Español: Una opción de educación privada con un enfoque integral.
- Guarderías y preescolares: Varias opciones para familias jóvenes dentro de la colonia y sus alrededores.

• Salud:

- Farmacias: Farmacias similares y otros establecimientos están distribuidos en la zona.
- Clínicas privadas: Clínicas de especialidades y consultorios médicos independientes están a menos de 10 minutos en auto.
- Hospital más cercano: El Hospital de Atizapán está a unos 15 minutos de la ubicación.

• Recreación y entretenimiento:

- Villa Los Arcos: Salón de eventos sociales ubicado en el número 74 de la misma avenida.
- Parques y áreas verdes: La colonia cuenta con pequeños parques de recreo y cercanía al Parque de los Ciervos, uno de los pulmones verdes más importantes de la zona.

- **Plazas comerciales:** A unos 15 minutos en auto, se encuentra Galerías Atizapán, que ofrece cine, restaurantes, tiendas de moda y entretenimiento.

• Restaurantes y alimentos:

- Locales de comida rápida y restaurantes familiares sobre la avenida principal. Destacan puestos de comida tradicional mexicana y cafeterías locales.

• Seguridad pública:

- Policía: La colonia cuenta con presencia policiaca local, aunque es importante verificar los índices de seguridad actuales de la zona.
- Bomberos: La estación de bomberos más cercana se encuentra en el centro de Atizapán de Zaragoza, a aproximadamente 20 minutos en auto.

Vías de acceso

La zona está estratégicamente conectada por importantes arterias y vías rápidas que facilitan el tránsito hacia otros municipios del Estado de México y la Ciudad de México:

Avenida de la Manzana:

Es una arteria principal de San Miguel Xochimanga, con conexiones hacia colonias vecinas como San Mateo Tecoloapan y Lomas Boulevares.

Carretera Lago de Guadalupe:

Ofrece acceso hacia el norte del Estado de México y conecta con la Autopista México-Querétaro.

Avenida San Vicente:

Une internamente San Miguel Xochimanga con otras áreas residenciales y comerciales cercanas.

Periférico Norte (Boulevard Manuel Ávila Camacho):

Es una de las principales vías rápidas de la región, conectando Ciudad López Mateos con Naucalpan y la Ciudad de México.

Autopista Chamapa-Lechería:

Brinda conexión con la zona de Cuautitlán Izcalli, Naucalpan y Tlalnepantla.

Colindancias

San Miguel Xochimanga limita con las siguientes áreas importantes:

1. Norte:

- San Mateo Tecoloapan, una colonia residencial que cuenta con servicios de primer nivel, como escuelas y supermercados.

2. Sur:

- Cerro Grande y Las Peñitas, zonas más rurales y con áreas boscosas que ofrecen un entorno más natural.

3. Este:

- Lomas Boulevares, una colonia residencial consolidada con viviendas de nivel medio-alto.

4. Oeste:

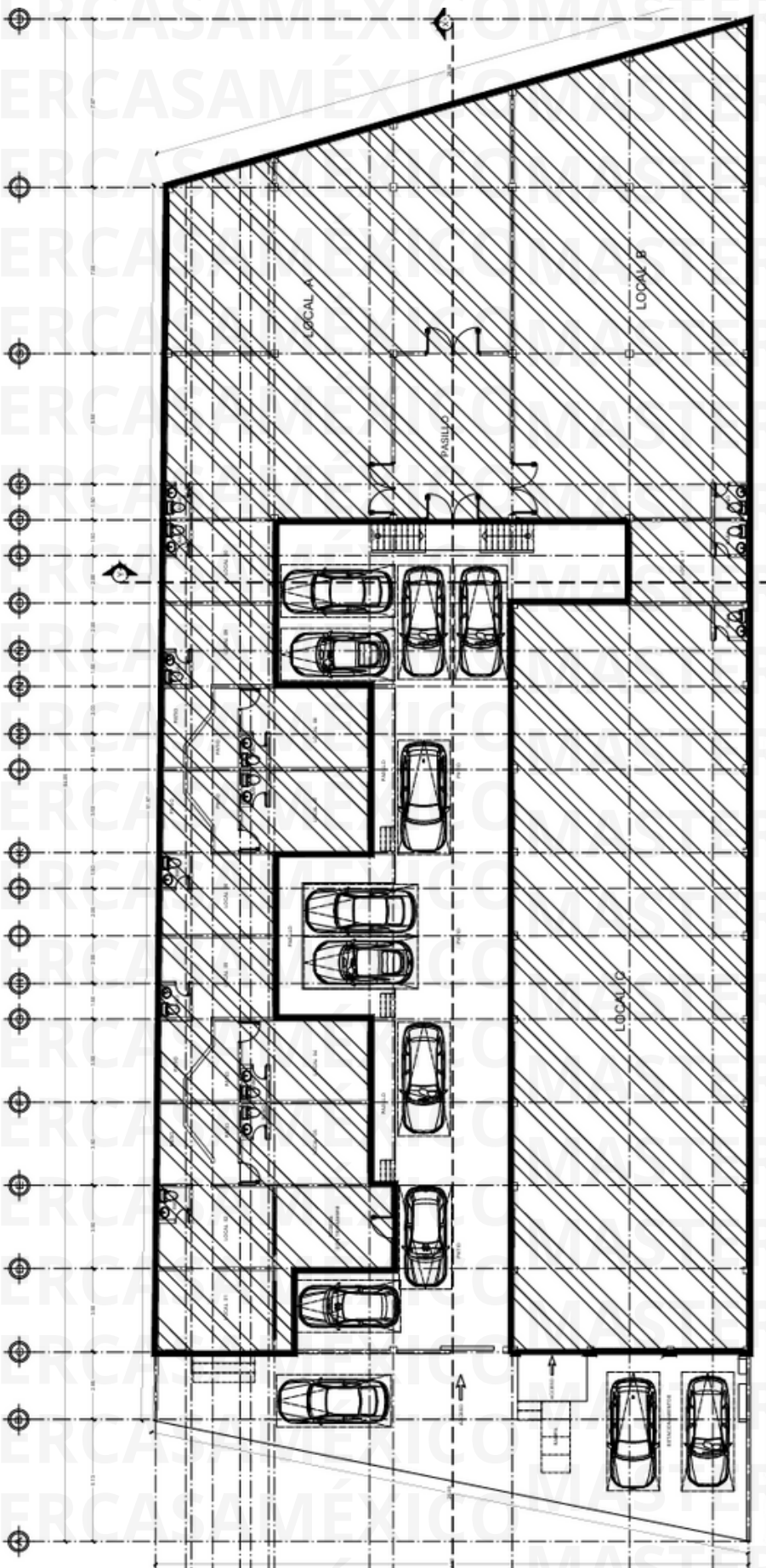
- Las Arboledas, un fraccionamiento residencial conocido por su tranquilidad y acceso a servicios de lujo, como campos de golf y clubes sociales.

Infraestructura adicional

- **Transporte público:**
- Líneas de transporte público que circulan por la Carretera Lago de Guadalupe y Periférico Norte.
- Servicios de combis, camiones y taxis locales que conectan con las estaciones del Tren Suburbano y el Mexibús.
- Servicios públicos:
- La colonia está bien equipada con servicios básicos como electricidad, agua potable y alcantarillado, aunque algunas áreas más alejadas podrían tener deficiencias en horarios pico.

DISTRIBUCION

14 Locales 14 Lugares de estacionamiento



REPORTE FOTOGRAFICO



REPORTE FOTOGRAFICO



HOMOLOGACIÓN

Ubicación	Tipo de Propiedad	Precio Total (\$)	Superficie (m2)	Precio por m2 (\$)
Av. de la Manzana 43-73, San Miguel Xochimanga	Bodega Comercial	2970000	187	15862.35
Av. de la Cruz 52, San Miguel Xochimanga, Atizapán de Zaragoza	Inmueble Comercial	2950000	339	8834.81
López Mateos, Atizapán de Zaragoza, México	Bodega Comercial	8000000	780	10256.41
San Miguel Xochimanga, Colonia San Miguel Xochimanga, C.P. 52927	Terreno Comercial	7999999	1146	6980.8
Terreno comercial en San Miguel Xochimanga (2,702 m²)	Terreno Comercial	22950000	2702	8495
Terreno comercial en San Miguel Xochimanga (2,634 m²)	Terreno Comercial	19950000	2634	7575
Terreno comercial en San Miguel Xochimanga (1,146 m²)	Terreno Comercial	7999999	1146	6980

VALOR

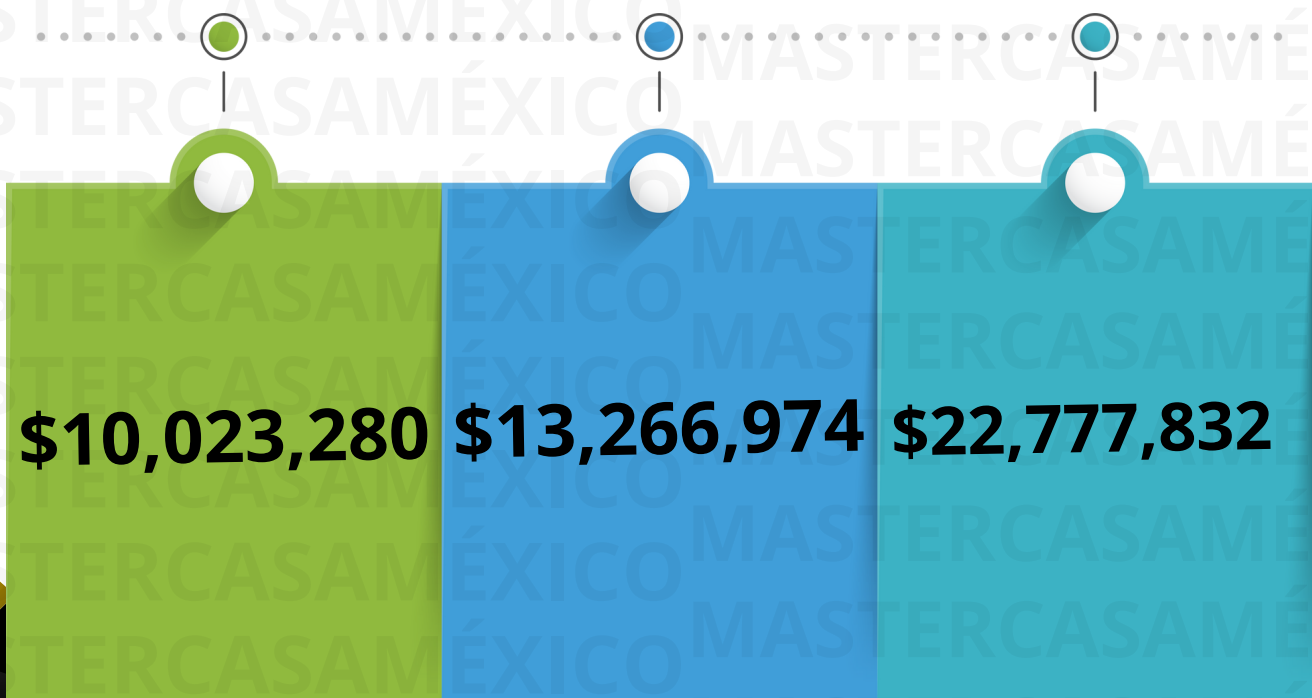
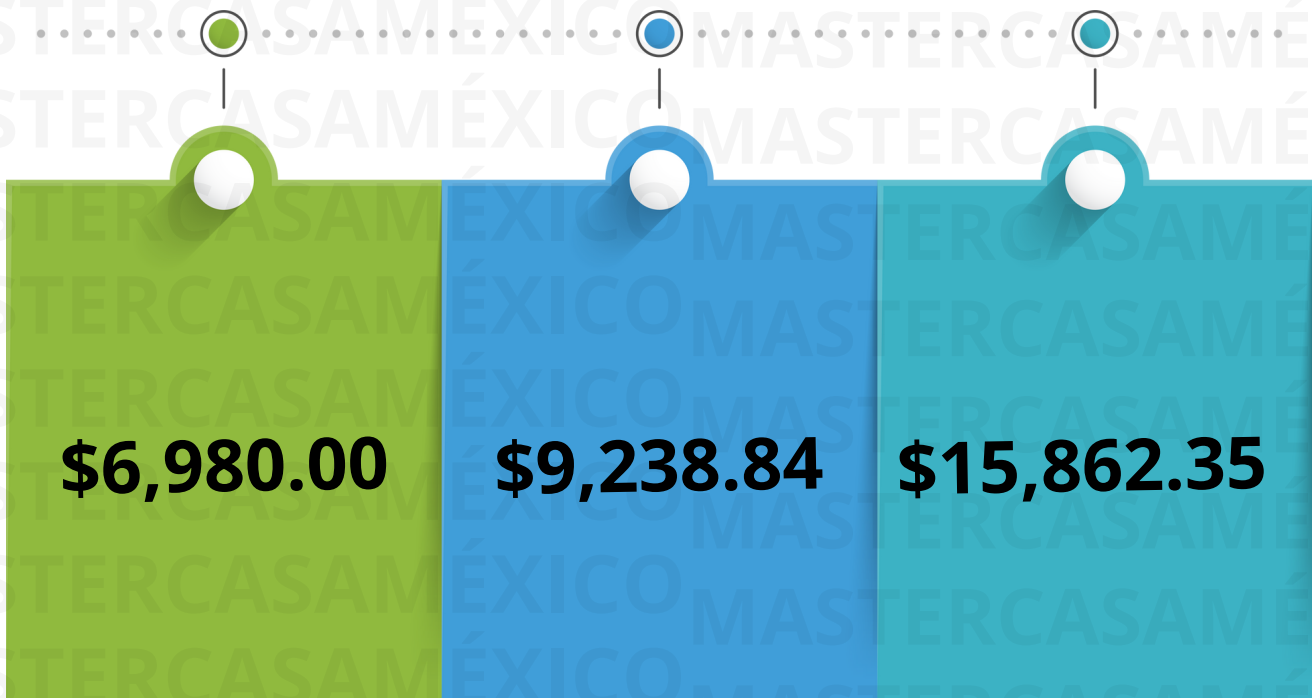
VALOR DE SALIDA RECOMENDABLE

\$16,740,682.87

Precio minimo por m2

Precio ideal por m2

Precio maximo por m2





BIENVENIDO AL FUTURO INMOBILIARIO

Somos Master Casa Mexico



+52 5548033786 (Oficina central)



+52 5610098093 (Sucursal Santa Fe)



+52 5530770850 (Sucursal del Valle)



www.mastercasamexico.mx



@mastercasamexico



inal ha sido determinado a partir de la información proporcionada por el solicitante mediante un robusto modelo automatizado. El modelo considera una amplia variedad de características de un gran número de propiedad; lo factores significativos que influyen en el valor de una propiedad. La información descriptiva de los inmuebles fue recabada o inferida del análisis de información de mercado, y si bien los datos procesados y presentados; avanzados métodos de validación es posible que existan omisiones o inexactitudes en los datos origen por lo que no se asume ninguna responsabilidad sobre la información proporcionados en el presente re