7 El Cristo 1

Clase C · Baja prioridad

Libramiento Ciudad Judicial, Libramiento Ciudad de Apizaco, Rancho El Cristo

CONFIDENCIAL

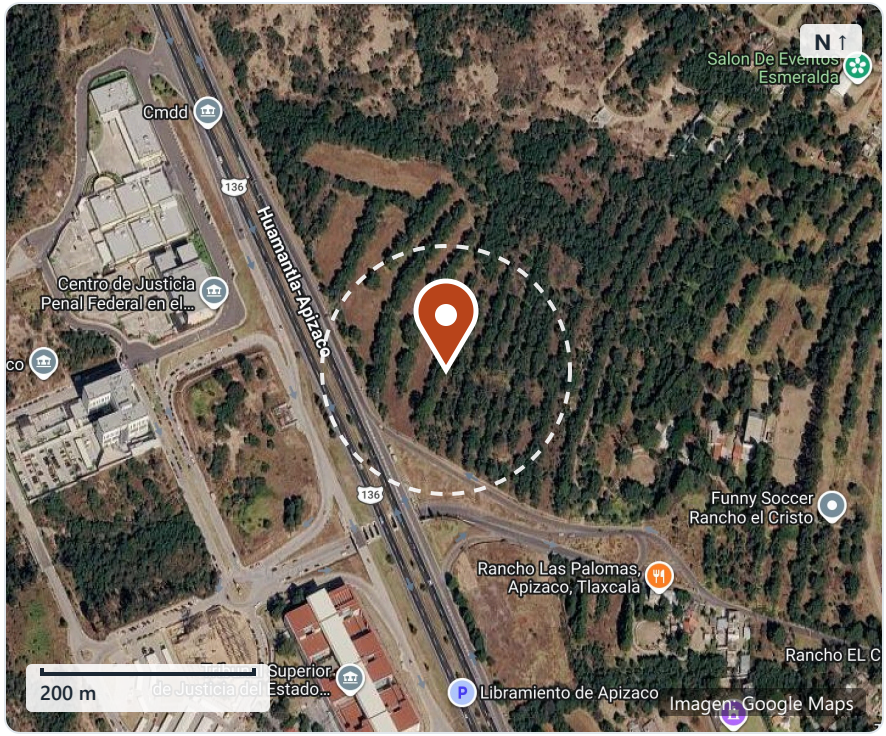
Ficha de terreno · CEDIS BTS

Corredor Apizaco–Huamantla · Oct 2026 · v2.0

35,073 m²	$990 /m²	$34.7 M MXN	Habitacional / Comercial	51 / 100 pts
Superficie de terreno	Precio de lista · mediana $880	Precio total de lista	Uso de suelo	Puntaje · posición 11 de 13 (empate)

VISTA SATELITAL

Punto de referencia aprox.; polígono por confirmar con topografía



19.386470, -98.165939

Abrir mapa dinámico en Google Maps ↗

UBICACIÓN RELATIVA EN EL CORREDOR

El terreno de esta ficha resaltado



MATRIZ DE PUNTAJE PONDERADO

Ubicación y accesos 25%	3	
Certeza legal y uso de suelo 25%	2	
Precio 20%	2	
Servicios 15%	4	
Condición física 15%	2	

51 de 100

Clase C

Posición 11 de 13

▲ FORTALEZA CLAVE

Posible doble frente

▼ CONDICIONANTE / RIESGO

Arbolado + cambio de uso de suelo

DOCUMENTACIÓN

✓ En regla — Escriturado y libre de gravamen

ACCESO / LOGÍSTICA

A pie de carretera principal en libramiento, bien comunicado, tiene servicios cerca (agua, luz, drenaje).

ESTADO

Buena ubicación pero tiene muchos árboles, algunas zonas de claros. La presencia de árboles puede generar costos de inventario y evaluación, autorizaciones aplicables, tala o trasplante, retiro de material, extracción de tocones y raíces, relleno y compactación, además de posibles medidas de compensación. Sin conocer la cantidad, especies y tamaños, no es posible asignar un costo total confiable; por ello, estos precios incorporan un margen preliminar de negociación por dicha condición. El ajuste definitivo deberá apoyarse en una cotización.

Ubicación y accesos: las fracciones se encuentran una junto a la otra en sentido superior e inferior. Según el propietario, la inferior tiene frente a carretera y colinda por el lado opuesto con la calle que conduce a Ciudad Judicial. Ese doble frente puede favorecer su valoración, sujeto a confirmar accesos viables para tráileres.

SIGUIENTE PASO RECOMENDADO

Cotizar inventario forestal y permisos; validar la factibilidad de cambio de uso de suelo. Evaluar en conjunto con El Cristo 2 y 3 (≈100k m²).