9 El Cristo 3

Clase C · Baja prioridad

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

CONFIDENCIAL

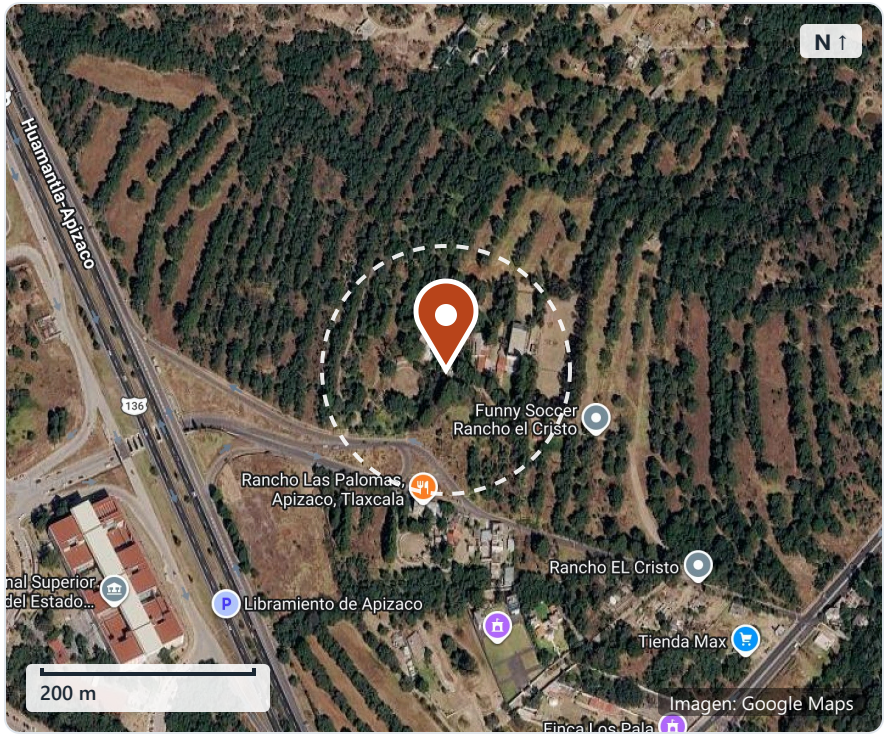
Ficha de terreno · CEDIS BTS

Corredor Apizaco–Huamantla · Oct 2026 · v2.0

25,000 m²	$990 /m²	$24.8 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



19.385735, -98.163858

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

Casco de rancho reutilizable

▼ 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 y una construcción (casco del rancho) dentro del predio con posible valor arquitectónico para el cliente (oficinas). El dueño comenta que tiene el estudio para retirar la mayoría de los árboles, considerados maleza o sin valor. Aun así, la presencia de árboles puede generar costos de inventario, autorizaciones, tala o trasplante, retiro de material, extracción de tocones y raíces, relleno y compactación, además de posibles medidas de compensación; estos precios incorporan un margen preliminar de negociación y el ajuste definitivo deberá apoyarse en una cotización.

Ubicación y accesos: colinda con carretera, Libramiento Apizaco–Huamantla.

SIGUIENTE PASO RECOMENDADO

Solicitar el estudio forestal del propietario; validar cambio de uso de suelo y el valor del casco de rancho como oficinas.