

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Terreno de uso mixto en Cuernavaca

Av. Cuauhtémoc, col. Cantarranas, Cuernavaca

4 predios contiguos · venta conjunta · a 1.2 km del Centro histórico

4,299 m²

SUPERFICIE TOTAL

\$25,000,000

PRECIO MXN

\$5,815 /m²

PRECIO POR M²

H2

MIXTO COMERCIAL

Resumen ejecutivo

Un gran formato de **4,299 m²** integrado por **cuatro predios contiguos** sobre la Av. Cuauhtémoc, a unos minutos del Centro histórico de Cuernavaca, con **uso de suelo mixto comercial H2** (constancia vigente, según la ficha del propietario). Se ofrece en **una sola operación**, lo que permite a un desarrollador o inversionista consolidar una superficie poco común dentro de la ciudad consolidada.

SUPERFICIE TOTAL

4,299 m²

PRECIO DE VENTA

\$25,000,000 MXN

PRECIO POR M²

\$5,815 MXN

USO DE SUELO

Mixto comercial H2

constancia vigente

PREDIOS

4 contiguos

venta conjunta

FORMA DE PAGO

Al cierre

ante notario

Por qué destaca

- **Escala.** Más de cuatro mil metros cuadrados en una sola operación, dentro de la mancha urbana consolidada y cerca del centro.
- **Todos los servicios.** El predio cuenta con todos los servicios disponibles.
- **Flexibilidad normativa.** El uso mixto comercial H2 admite combinar comercio, servicios, oficinas y vivienda, sujeto a los parámetros vigentes.
- **Ubicación central.** 1.2 km por calle a la Plaza de Armas: ≈ 2 min en auto sin tráfico y ≈ 15 min a pie (OSRM, datos de OpenStreetMap).
- **Conectividad.** ≈ 4 min al Blvd. Paseo Cuauhnáhuac y ≈ 7 min a la Autopista México–Acapulco (Libramiento) en condiciones sin tráfico.
- **Entorno con demanda.** Hospitales, universidades, plazas comerciales, museos y oficinas de gobierno a menos de 6 km.

La afirmación «≈ 5 minutos al centro» es consistente con lo medido: 1.2 km y ≈ 2 min de manejo sin tráfico; en horas pico el trayecto puede acercarse a los 5 minutos o más.

Ficha técnica

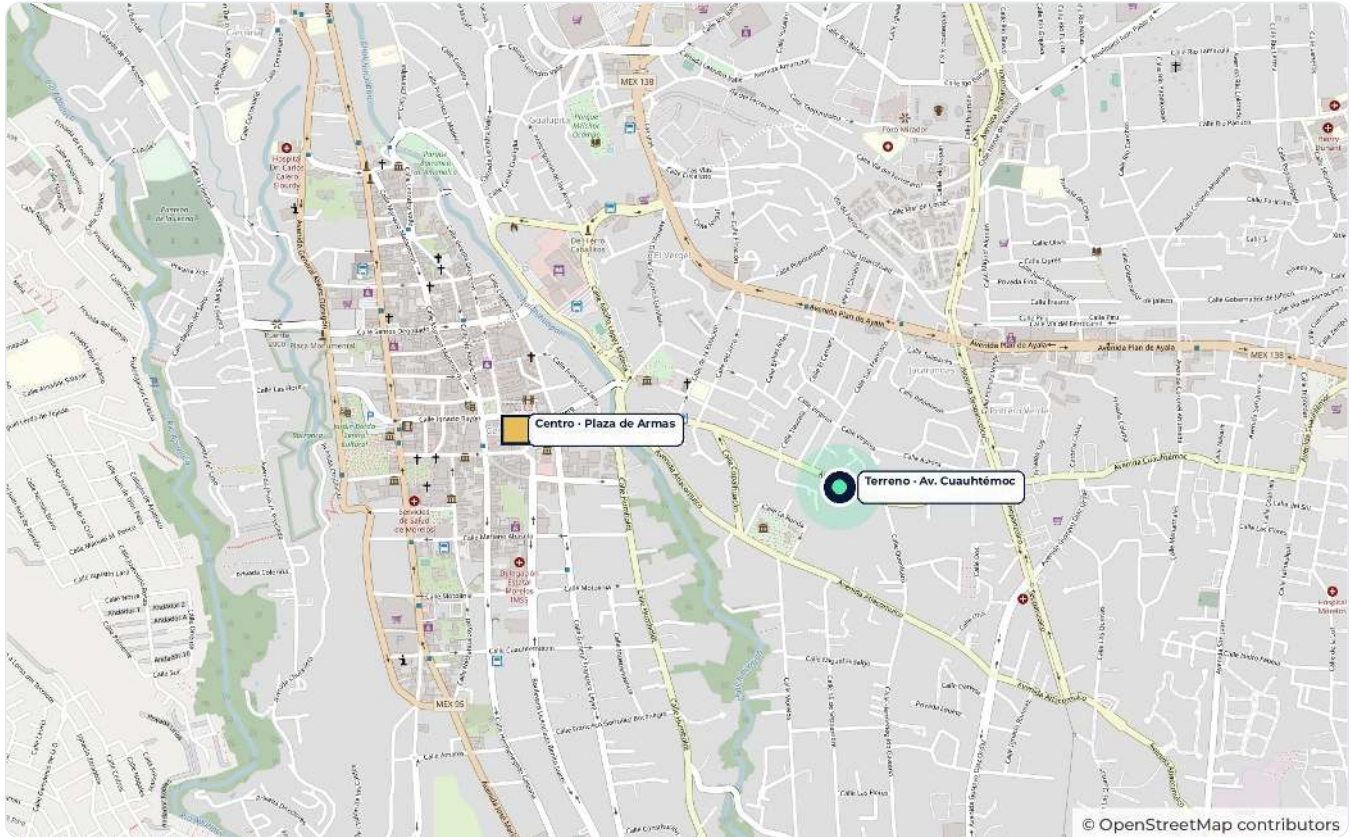
Datos transcritos de la ficha técnica del propietario (octubre 2026); el frente de 30 m fue confirmado por Espacios. Los campos marcados «Por confirmar» no aparecen en dicha ficha.

UBICACIÓN	Av. Cuauhtémoc, col. Cantarranas, Cuernavaca
UBICACIÓN EXACTA	Se comparte a solicitud, junto con el plano general
SUPERFICIE TOTAL	4,299 m²
PREDIOS	4 predios contiguos
USO DE SUELO	Mixto comercial H2 · Corredor Urbano de Uso Mixto (CUA) · constancia de uso de suelo vigente
PRECIO DE VENTA	\$25,000,000 MXN
PRECIO POR M²	\$5,815 MXN (\$25,000,000 ÷ 4,299 m²)
ESQUEMA	Venta conjunta de los 4 predios · una sola operación, un solo comprador
FORMA DE PAGO	Al cierre de la operación, ante notario
CARACTERÍSTICAS REFERIDAS	Jardines, áreas verdes y vistas aéreas (según la ficha y su video)
FRENTE A LA AVENIDA	30 m sobre Av. Cuauhtémoc, avenida principal
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	Frente de 30 m; el resto, en el plano general a solicitud
SERVICIOS	Cuenta con todos los servicios
COS / CUS / ALTURA / DENSIDAD	COS 0.75 · CUS 2.25 · 200 hab/ha (constancia de zonificación, 22 jul 2022, predio de 1,115 m²); altura según normatividad
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	<i>Por confirmar en visita al sitio</i>

Documentación disponible a solicitud

Constancia de uso de suelo Uso mixto comercial H2, vigente.	Plano general Medidas, colindancias y accesos de los 4 predios.	Ficha técnica Superficie, uso de suelo, precio y datos de la operación.
---	---	---

Ubicación y conectividad



Terreno (círculo) y Centro histórico · Plaza de Armas (cuadro dorado). Mapa base © OpenStreetMap contributors (ODbL).

1.2 km

por calle a la Plaza de Armas

≈ 2 min

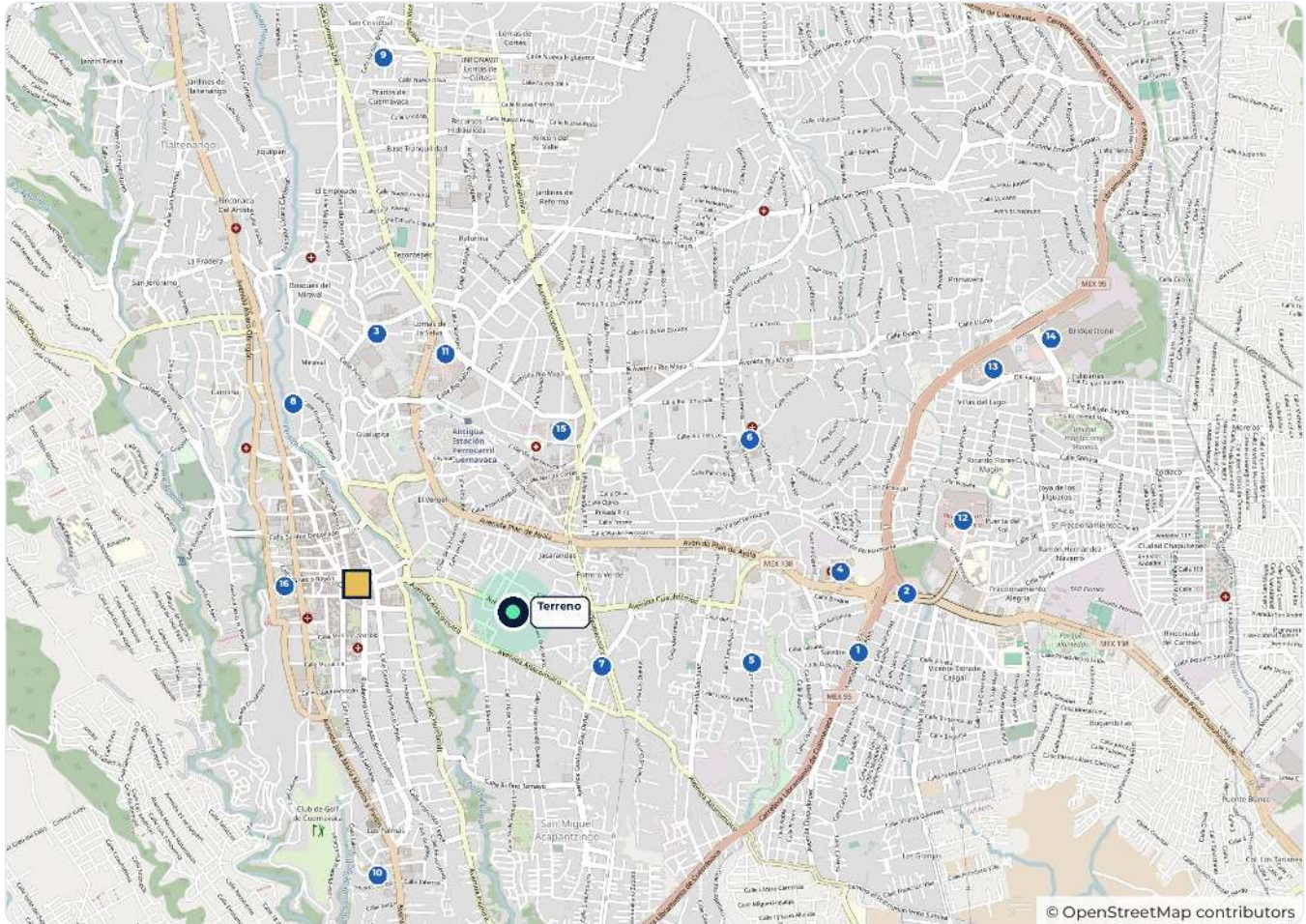
en auto, sin tráfico

≈ 15 min

caminando

El predio se ubica sobre la **Av. Cuauhtémoc**, eje oriente–poniente que OpenStreetMap clasifica como avenida secundaria y que comunica directamente con el Centro histórico. Al oriente, el Blvd. Paseo Cuauhnáhuac y el Libramiento de la Autopista México–Acapulco dan salida rápida hacia la CDMX (≈ 75 km por carretera al Zócalo, según OSRM) y hacia el sur del estado.

Tiempos de traslado



- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 Autopista México–Acapulco (Libramiento, Satélite) | 9 Universidad La Salle Cuernavaca |
| 2 Blvd. Paseo Cuauhnáhuac (Satélite) | 10 Universidad Aztlán |
| 3 Hospital General de Cuernavaca «Dr. José G. Parres» | 11 Plaza Cuernavaca |
| 4 IMSS Hospital General Regional I | 12 Plaza Forum Cuernavaca |
| 5 Hospital Morelos | 13 Averanda |
| 6 Hospital Henry Dunant | 14 Galerías Cuernavaca |
| 7 Cuernavaca Medical Clinic | 15 Zona arqueológica de Teopanzolco |
| 8 Universidad del Valle de Cuernavaca (UNIVAC) | 16 Jardín Borda |

Distancias y tiempos

DESTINO	TIPO	DISTANCIA	TIEMPO*
Centro histórico · Plaza de Armas	Centro	1.2 km	≈ 2 min
Palacio de Cortés (Museo Regional)	Centro	1.2 km	≈ 2 min
Catedral de Cuernavaca	Centro	2.0 km	≈ 3 min
Autopista México–Acapulco (Libramiento, Satélite)	Vialidad	5.3 km	≈ 7 min
Blvd. Paseo Cuauhnáhuac (Satélite)	Vialidad	3.0 km	≈ 4 min
Hospital General de Cuernavaca «Dr. José G. Parres»	Salud	3.1 km	≈ 5 min
IMSS Hospital General Regional 1	Salud	2.6 km	≈ 4 min
Hospital Morelos	Salud	1.9 km	≈ 3 min
Hospital Henry Dunant	Salud	2.9 km	≈ 5 min
Cuernavaca Medical Clinic	Salud	1.1 km	≈ 2 min
UAEM Campus Norte (Chamilpa)	Educación	9.7 km	≈ 12 min
Universidad del Valle de Cuernavaca (UNIVAC)	Educación	2.3 km	≈ 4 min
Universidad La Salle Cuernavaca	Educación	4.4 km	≈ 6 min
Universidad Aztlán	Educación	3.1 km	≈ 5 min
Plaza Cuernavaca	Comercio	2.9 km	≈ 5 min
Plaza Forum Cuernavaca	Comercio	3.5 km	≈ 5 min
Averanda	Comercio	5.3 km	≈ 7 min
Galerías Cuernavaca	Comercio	5.5 km	≈ 7 min
Zona arqueológica de Teopanzolco	Cultura	1.7 km	≈ 3 min
Jardín Borda	Cultura	1.6 km	≈ 3 min

* Ruta y tiempo calculados el 16 de octubre de 2026 con OSRM (Open Source Routing Machine) sobre datos de OpenStreetMap, desde el pin del terreno. Son tiempos **sin tráfico**; en horas pico y fines de semana largos pueden ser mayores. A pie, la Plaza de Armas está a 1.1 km (≈ 15 min, perfil peatonal OSRM).

¿Qué hay alrededor del terreno?

Por Equipo Espacios Bienes Raíces · Actualizado: octubre 2026 · Distancias en línea recta desde el terreno, con datos de OpenStreetMap.

En esta guía

1. Cultura y turismo 2. Comercio y abasto 3. Salud 4. Educación 5. Oficinas y servicios 6. Hotelería y gastronomía

1 Cultura y turismo

El terreno está entre el Centro histórico y la zona de museos de Acapantzingo, un polo de visita constante.

Parque Ecológico San Miguel Acapantzingo	0.2 km
Museo de Ciencia de Morelos	0.3 km
Museo Morelense de Arte Contemporáneo Juan Soriano	0.7 km
Palacio de Cortés · Museo Regional de los Pueblos de Morelos	0.9 km
Plaza de Armas y Jardín Juárez	1.0–1.1 km
Museo Robert Brady	1.2 km
Jardín Borda	1.4 km
Zona arqueológica de Teopanzolco	1.2 km

2 Comercio y abasto

Mercados tradicionales a pie y las principales plazas de la ciudad a pocos minutos en auto.

Mercado Amatlán	0.6 km
Chedraui	0.7 km
Sanborns · Centro Las Plazas	1.0 km
Mercado Adolfo López Mateos	1.1 km
Soriana	1.4 km
Plaza Cuernavaca · Fresko La Comer · Sears	1.5–1.7 km
Plaza Forum Cuernavaca	2.9 km
Averanda	3.3 km

3 Salud

Una de las mayores concentraciones hospitalarias de la ciudad, pública y privada, en un radio de 2.1 km.

Cuernavaca Medical Clinic	0.6 km
Delegación Estatal Morelos IMSS	1.0 km
Servicios de Salud de Morelos	1.3 km
Hospital Morelos	1.5 km
Hospital Henry Dunant	1.8 km
Cruz Roja Cuernavaca	1.9 km
Hospital General «Dr. José G. Parres»	1.9 km
IMSS Hospital General Regional 1	2.1 km

4 Educación

Escuelas a una cuadra y universidades a minutos: demanda natural de vivienda en renta y servicios.

Colegio Cervantes de Cuernavaca	0.5 km
Preparatoria Charles Richet	0.5 km
Centro de Lenguas UAEM	1.2 km
Universidad Aztlán	1.8 km
Universidad del Valle de Cuernavaca (UNIVAC)	1.9 km
Universidad La Salle Cuernavaca	3.6 km
UAEM · Campus Norte, Chamilpa	7.0 km

Servicios, oficinas y hospitalidad

5 Oficinas y servicios

Cercanía a la actividad administrativa, judicial y financiera del centro de la capital del estado.

Palacio de Justicia	0.8 km
Banorte · Scotiabank · Banco Azteca	0.7-1.0 km
Instituto Nacional Electoral (oficina)	0.9 km
Notarías Públicas 5 y 12	1.0 km
CANACO Servytur Cuernavaca	1.3 km
SAPAC (agua potable municipal)	1.5 km

6 Hotelería y gastronomía

Oferta de hoteles boutique y restaurantes en el centro: señal de demanda turística y de visitantes de fin de semana.

El Origen (restaurante)	0.15 km
La Casa de los Abuelos	0.7 km
Hotel Casa Frida	0.9 km
Las Casas B+B Boutique Hotel, Spa & Restaurante	1.0 km
El Mesón de Cortés · Casa Hidalgo	1.0 km
Holiday Inn Cuernavaca	1.1 km

¿Qué significa para un desarrollador?

- **Demanda de vivienda y servicios:** ocho hospitales y clínicas en 2.1 km y escuelas a 0.5 km generan flujo diario de personal, pacientes, estudiantes y familias.
- **Atractivo turístico:** Palacio de Cortés, Jardín Borda, museos y zona arqueológica a menos de 1.5 km sostienen restaurantes y hospedaje.
- **Abasto resuelto:** mercados y supermercados a pie, y las plazas comerciales principales a 5-7 min en auto.
- **Ciudad consolidada:** vialidades, comercio y equipamiento urbano ya presentes en el entorno inmediato.

Nombres y ubicaciones tomados de OpenStreetMap (consulta Overpass, 16 oct 2026). Confirme horarios y servicios directamente con cada establecimiento.

Vocaciones para el uso mixto

Ideas de negocio coherentes con el uso mixto comercial H2 y con el entorno documentado en esta guía. Son vocaciones de referencia, no un estudio de factibilidad.

Edificio de departamentos

Vivienda vertical a 1.2 km del centro, junto a escuelas, hospitales y universidades: perfil para venta o renta a profesionistas, personal médico y estudiantes de posgrado.

Plaza comercial de conveniencia

Exposición sobre una avenida que comunica el oriente de la ciudad con el centro; locales de servicios, farmacia, alimentos y consultorios.

Restaurantes y gastronomía

Jardines y áreas verdes referidos en la ficha permiten un concepto de restaurante-jardín o food hall, cerca de museos y del corredor turístico del centro.

Oficinas y consultorios

Proximidad al Palacio de Justicia, notarías, bancos y a ocho hospitales y clínicas en un radio de 2.1 km: demanda de despachos y torre médica.

Hotel boutique

Cuernavaca es destino de fin de semana para la CDMX (≈ 75 km por carretera). Museos, Palacio de Cortés y Jardín Borda a minutos; formato de baja altura con jardín.

Proyecto mixto integral

Planta baja comercial con vivienda u oficinas arriba, aprovechando los 4,299 m² en fases; la venta conjunta facilita un plan maestro único.

Datos de mercado de fuentes oficiales

378,476	habitantes en el municipio de Cuernavaca, el más poblado de Morelos.	INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020
+7.1 %	apreciación anual del Índice SHF de Precios de la Vivienda en Morelos.	Sociedad Hipotecaria Federal, Índice SHF, primer semestre 2026 (publicado en agosto de 2026; reportado por Inmobiliare, 12 ago 2026)
+8.3 %	apreciación nacional de la vivienda nueva; departamentos y condominios +7.4 %.	Sociedad Hipotecaria Federal, Índice SHF, primer semestre 2026

Las vocaciones están sujetas a la constancia de zonificación y a los parámetros vigentes (densidad, altura, COS y CUS); el uso hotelero está permitido por la constancia. Consulte la zonificación, los usos permitidos y el potencial constructivo en la página siguiente («Zonificación y potencial constructivo»). Recomendamos validarlas con su equipo de desarrollo y con la autoridad municipal.

Zonificación y potencial constructivo

Según la **Constancia de Zonificación** emitida por el Ayuntamiento de Cuernavaca (22 de julio de 2022), con base en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Cuernavaca, el predio documentado se ubica en la Delegación «Benito Juárez», en zona **CUA · Corredor Urbano de Uso Mixto**, con entorno habitacional H2.

CUA Corredor Urbano de Uso Mixto · entorno H2	COS 0.75 Planta baja hasta 75 % de la superficie	CUS 2.25 Construcción total hasta 225 % de la superficie	200 hab/ha Densidad bruta
---	--	--	-------------------------------------

	PREDIO DOCUMENTADO	4 PREDIOS · ESTIMACIÓN DE ESPACIOS*
Superficie	1,115 m ²	4,299 m ²
Planta baja máxima (COS 0.75)	≈ 836 m ²	≈ 3,224 m ²
Construcción total máxima (CUS 2.25)	≈ 2,509 m ²	≈ 9,673 m ²
Densidad (200 hab/ha) · solo componente habitacional	≈ 22 habitantes	≈ 86 habitantes

* Estimación de Espacios: cálculo aritmético de los coeficientes de la constancia aplicados a los 4,299 m², con base en la información del propietario de que los cuatro predios cuentan con la misma zonificación. No es un proyecto ni una autorización; el potencial real depende del proyecto, las restricciones y la licencia correspondiente.

Usos permitidos según la constancia

<ul style="list-style-type: none"> Habitacional Vivienda. Administración pública y privada Oficinas de cualquier tamaño (incl. más de 10,000 m²), bancos y casas de cambio, consultorios. Comercio Abarrotes, artículos en general, farmacias, tiendas de autoservicio y departamentales, centros comerciales (hasta 2,500 m² y de más de 5,000 m²), mercados; materiales de construcción; vehículos y maquinaria, refacciones, talleres, lavado de autos. 	<ul style="list-style-type: none"> Salud Hospital general y de especialidades, clínicas, laboratorios, consultorios. Educación Academias, secundarias, preparatorias e institutos técnicos, universidades, centros de investigación. Alojamiento Hoteles, moteles y casas de huéspedes, de hasta 100 y de más de 100 cuartos. Alimentos y bebidas Cafés, restaurantes con y sin venta de alcohol, bares, centros nocturnos. Transporte Estacionamientos públicos, sitios de taxi, terminales. 	<ul style="list-style-type: none"> Servicios Gimnasios, salones de belleza, lavanderías, limpieza, paquetería y mudanzas. Entretenimiento y deportes Cines, teatros, auditorios, centro de convenciones, salones de fiestas, clubes sociales; canchas cubiertas, albercas, boliche. Cultura y asistencia Museos, galerías, bibliotecas, templos; asistencia social y veterinarios. Otros Almacenamiento y abasto (bodegas de no perecederos, gasolineras); comunicaciones, infraestructura y espacios abiertos.
--	--	---

Notas. Fuente: Constancia de Zonificación, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Dirección de Uso de Suelo, Ayuntamiento de Cuernavaca, 22 de julio de 2022. La constancia **no es una autorización** (art. 128 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos); todo proyecto debe cumplir la normatividad y obtener su licencia; el estacionamiento se determina conforme al art. 81 del Reglamento de Construcción de Cuernavaca. Es vigente para tramitar la autorización de uso de suelo definitiva mientras no se modifique el Programa de Desarrollo Urbano, y no prejuzga sobre la tenencia de la tierra. La constancia de zonificación documentada corresponde a uno de los cuatro predios (1,115 m²); el propietario informa que los cuatro predios cuentan con la misma zonificación, lo cual puede verificarse con la constancia de cada predio.

Galería

VISTAS AÉREAS



A NIVEL DE SUELO



De la primera llamada al cierre

1

Solicite información

Por WhatsApp. Le compartimos constancia de uso de suelo, plano general y ficha técnica.

2

Visita al sitio

Recorrido de los 4 predios con su equipo técnico.

3

Oferta y negociación

Una sola operación, un solo comprador.

4

Cierre ante notario

Pago al cierre de la operación.



HABLEMOS

WhatsApp 777 468 9738

espacius.com.mx

VIDEO Y VISTA 360° DEL TERRENO

Toda la información en línea

Escanea el código para ver la ficha completa del terreno en espacius.com.mx, o abre directo:

► Video

🕒 Vista 360°



Aviso. Las cifras de superficie, precio, precio por m², uso de suelo y condiciones de la operación provienen de la ficha técnica del propietario (octubre 2026) y están sujetas a verificación documental, legal y técnica. Este documento es informativo y no constituye oferta vinculante, avalúo ni dictamen de uso de suelo. Distancias y tiempos de traslado son estimaciones con OSRM/OpenStreetMap sin tráfico. Mapas © OpenStreetMap contributors (ODbL). Datos de mercado: INEGI y Sociedad Hipotecaria Federal, con su fecha. Los datos de zonificación (CUA, COS, CUS, densidad y usos permitidos) provienen de la Constancia de Zonificación municipal del 22 de julio de 2022 correspondiente a uno de los predios; el potencial constructivo de los 4 predios es una estimación de Espacius.