



Residencial Sauces

Cuautitlán, Estado de México

Septiembre 2026



Agenda

- 1 Ubicación
- 2 Tamaño de mercado
- 3 Producto COMVIVE
- 4 Oferta de vivienda
- 5 Estatus General

Cuautitlán, Estado de México



VIVE CON COMODIDAD,
RODEADO DE TODO
LO QUE NECESITAS

ABASTO

1. Walmart y Sams Club (10 min)
2. Luna Parc (20 min)
3. Galerías Perinorte (25 min)

SALUD

4. Hospital Gral. José Vicente Villada (10 min)
5. Hospital Star Médica (20 min)
6. ISSSTE Hospital Regional Tipo B de Alta Especialidad Bicentenario de la Independencia (25 min)

EDUCACIÓN

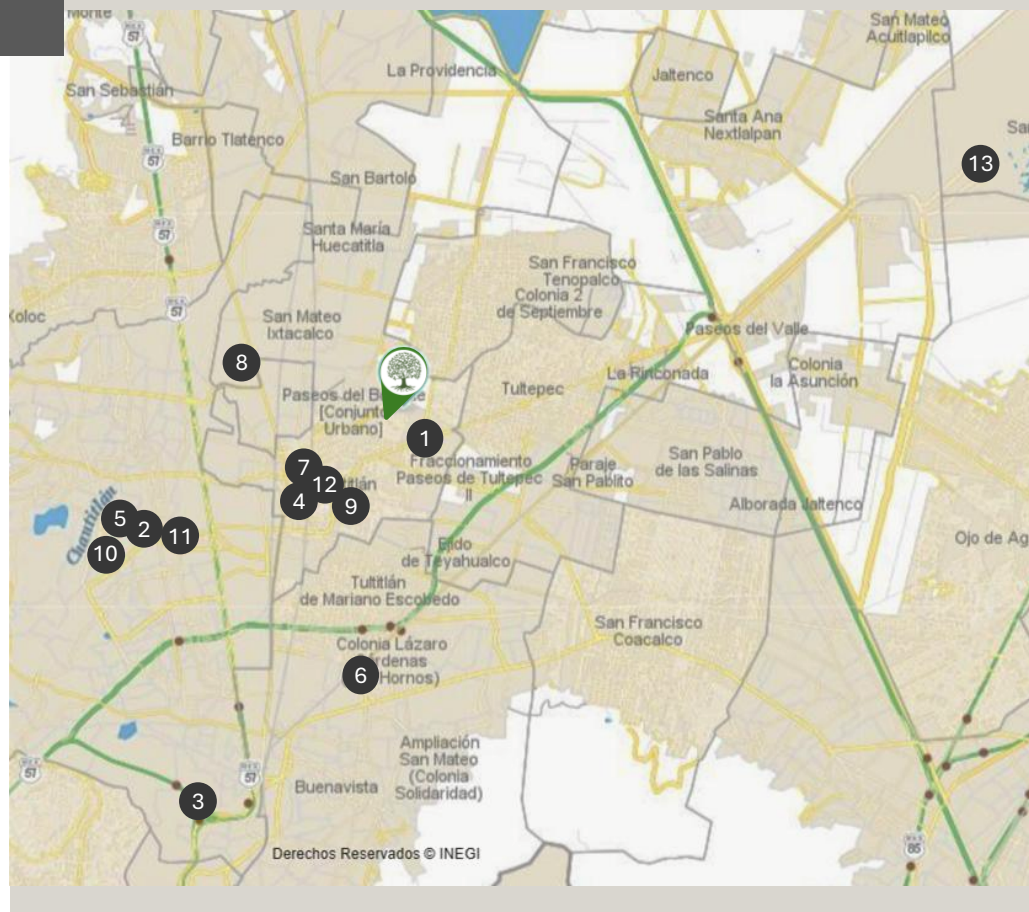
7. Universidad Insurgentes Plantel Cuautitlán (10 min)
 8. Facultad De Estudios Superiores Cuautitlán (15 min)
 9. Colegio Anáhuac de Cuautitlán (15 min)
- *Todos los niveles de educación

RECREACIÓN Y DIVERSIÓN

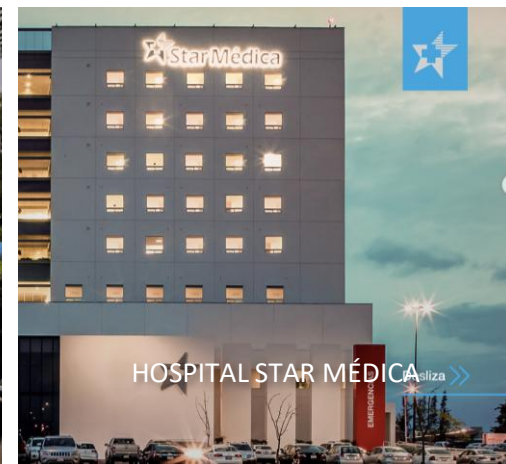
10. Parque Espejo De Los Lirios (20 min)
11. Parque de las Esculturas (20 min)

TRANSPORTE

12. Estación Cuautitlan Tren Suburbano (12 min)
13. Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (40 min)



PARQUE DE LAS ESCULTURAS



HOSPITAL STAR MÉDICA

Derechohabencia con crédito autorizado en la zona de influencia (abril 2026)

*Municipios de la zona de influencia

ALTO POTENCIAL DE MERCADO	Hasta 2.7 uma	De 2.71 a 4.1 uma	4.11 a 5.8 uma	5.81 a 9.0 uma	Mayor a 9.00 uma	Total
	229,378	255,262	169,702	153,695	196,998	1,005,035
Atizapán	258	477	134	106	78	1,053
Azcapotzalco	24,448	39,460	18,153	15,289	20,199	117,549
Cuauhtémoc	86,070	76,417	61,976	65,145	103,047	392,655
Cuautitlán Izcalli	20,744	32,598	14,726	10,406	9,069	87,543
Gustavo A. Madero	31,500	26,518	24,494	22,158	24,719	129,389
Tepotztlán	5,235	10,368	4,284	2,736	1,887	24,510
Tlalnepantla de Baz	33,270	41,124	30,768	24,310	24,239	153,711
Tultitlán	12,268	16,007	6,661	5,378	4,001	44,315
Venustiano Carranza	15,585	12,293	8,506	8,167	9,759	54,310
Total general	229,378	255,262	169,702	153,695	196,998	1,005,035

MEDIO POTENCIAL DE MERCADO	Hasta 2.7 uma	De 2.71 a 4.1 uma	4.11 a 5.8 uma	5.81 a 9.0 uma	Mayor a 9.00 uma	Total
	4,232	8,663	3,855	3,185	2,388	22,323
Cuautitlán	4,232	8,663	3,855	3,185	2,388	22,323
Total general	4,232	8,663	3,855	3,185	2,388	22,323

MEDIO POTENCIAL DE MERCADO	Hasta 2.7 uma	De 2.71 a 4.1 uma	4.11 a 5.8 uma	5.81 a 9.0 uma	Mayor a 9.00 uma	Total
	650	434	124	343	67	1,190
Isidro Fabela	46	22	10	78	0	0
Jilotzingo	325	279	74	56	26	760
Jiquipilco	111	23	2	136	0	0
Villa del Carbón	168	110	38	73	41	430
Total general	650	434	124	343	67	1,190

Fuente:

<https://sniiv.sedatu.gob.mx/Cubo/Infonavit>

3

Producto COMVIVE



DISEÑO INTEGRAL CON NUESTRA FÓRMULA DE ESTILO DE VIDA



COMUNIDAD SOSTENIBLE

Disfruta de todos los servicios que necesitas muy cerca de tu hogar



DEPARTAMENTO ECOLÓGICO

Ecotecnologías que permiten ahorros económicos y de consumo para nuestros clientes, así como beneficios para el planeta



SEGURIDAD

Ofrecemos tranquilidad y privacidad para tus seres queridos.



ASESORÍA FINANCIERA

Nuestros asesores inmobiliarios te brindarán las mejores opciones financieras para que adquieras tu hogar



PLUSVALÍA

El valor de tu vivienda y tu inversión se incrementará con el tiempo

RAZONES PARA INVERTIR EN RESIDENCIAL SAUCES



COMUNIDAD SOSTENIBLE

1. Residencial Sauces es desarrollado por COMVIVE, la única empresa mexicana en el listado de los principales 100 desarrolladores sostenibles del mundo
2. Diseño de vivienda residencial con un concepto moderno y amigable con el medio ambiente
3. Áreas verdes con árboles nativos y vegetación endémica
4. Espacios diseñados para una convivencia familiar

DEPARTAMENTO ECOLÓGICO

5. Departamento con eficiencia energética y confort térmico. Posibilidad de adaptarse a 2 y 3 recámaras
6. Cuidado del agua con soluciones reales
7. Departamentos con excelentes acabados y equipamientos

SEGURIDAD

8. Siete privadas con seguridad y tranquilidad para tu familia

ASESORÍA FINANCIERA

9. Programa "Recomienda y gana"

PLUSVALÍA

10. Tu inversión se incrementa con el tiempo



comvive
un mejor estilo de vida



COMVIVE es la única empresa mexicana en el listado de los principales 100 desarrolladores sostenibles del mundo



1

COMUNIDADES
SOSTENIBLES
COMVIVE

COMVIVE ha sido reconocida por 'Luxury Lifestyle Awards' como la única empresa mexicana entre los 100 principales desarrolladores sostenibles del mundo. Esto se debe a su visión y liderazgo en la creación de comunidades sostenibles ofreciendo beneficios como:

- Eficiencia energética.
- Diseño urbano y arquitectónico centrado en el ser humano.
- Diseño sostenible que favorece tanto al medio ambiente como a la economía de nuestros clientes.

COMVIVE ES EDGE CHAMPIONS

COMVIVE ha sido reconocido como "EDGE Champion" por la Corporación Financiera Internacional (IFC), miembro del Grupo del Banco Mundial por su compromiso con la construcción de viviendas ecológicas con eficiencia energética.





2

COMUNIDAD SOSTENIBLE

Diseño de vivienda residencial con un concepto moderno y amigable con el medio ambiente
Condominio con sólo 24 departamentos

3

COMUNIDAD SOSTENIBLE

Áreas verdes
con árboles nativos y vegetación endémica





4

COMUNIDAD SOSTENIBLE
Espacios diseñados
para una convivencia familiar

5

DEPARTAMENTO ECOLÓGICO

Departamento con eficiencia energética y confort térmico.

Muebles del baño con ahorradores de agua

Ahorro económico en el hogar hasta un impacto positivo en el medio ambiente. (inodoros de doble descarga, grifos con aireadores y regaderas de bajo flujo)



Calentador de gas eficiente

Aumenta la eficiencia, disminuyendo el consumo y facturación de gas para el calentamiento de agua

Calentador solar

Beneficios económicos reduciendo 80% del consumo de gas. No hay impacto ambiental porque se usa energía solar



Muros de NOVACERAMIC

Material con baja huella de carbono y buenas cualidades térmicas que contribuyen a mejorar el confort térmico al interior de la vivienda

Losa de vigueta y bovedilla

Limita la generación de calor por conducción a través de los materiales empleados



DEPARTAMENTO ECOLÓGICO





BENEFICIOS Y AHORRO EN SERVICIOS DESDE EL PRIMER DÍA



Confort térmico y
acústico al interior
de la vivienda



Amigable con el medio
ambiente reduciendo
emisiones de CO₂



Reducción mensual en el
consumo y pago de luz,
agua, gas y cuota de
mantenimiento



Plusvalía
Inmediata

CALCULADORA DE AHORROS POR ECOTECNOLOGÍAS APLICADAS

	ENERGÍA	Ahorro en consumo de Energía	0.7587	kWh/mes
		Reducción de emisiones	0.3475	kg CO ₂ /mes
		Reducción en costo mensual	0.7720	\$/mes
		Reducción en costo anual	9.26	\$/año
	AGUA	Ahorro en consumo de Agua	2,067.20	L/mes
		Reducción en costo mensual	20.73	\$/mes
		Reducción en costo anual	248.81	\$/año
	GAS	Ahorro en consumo de Gas	21.40	L/mes
		Reducción de emisiones	32.69	kg CO ₂ /mes
		Reducción en costo mensual	261.06	\$/mes
		Reducción en costo anual	3,132.72	\$/año
AHORRO TOTAL		Reducción de emisiones	33.04	kg CO ₂ /mes
		Reducción en costo mensual	282.57	\$/mes
		Reducción en costo anual	3,390.79	\$/año

SAUCE REAL PB SUPERFICIE 78.56 m2

- Sala
- Comedor
- Cocina
- Patio de servicio
- Baño completo
- Recámara principal con baño
- Segunda recámara
- Tercer recámara/estudio
- Jardín (aplica en planta baja)



5

DEPARTAMENTO
ECOLÓGICO

Posibilidad de adaptarse a 2 y 3
recámaras



3ER. RECÁMARA

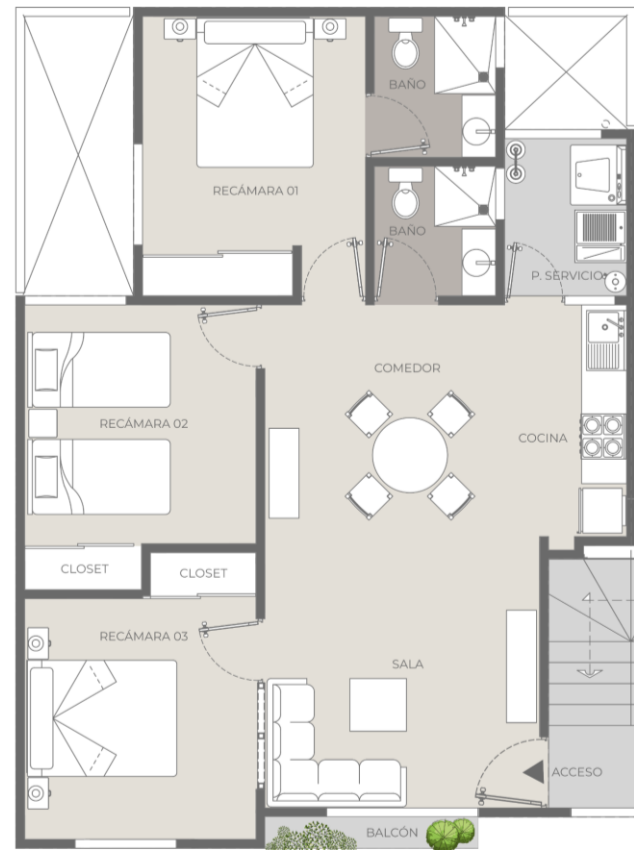


ESTUDIO



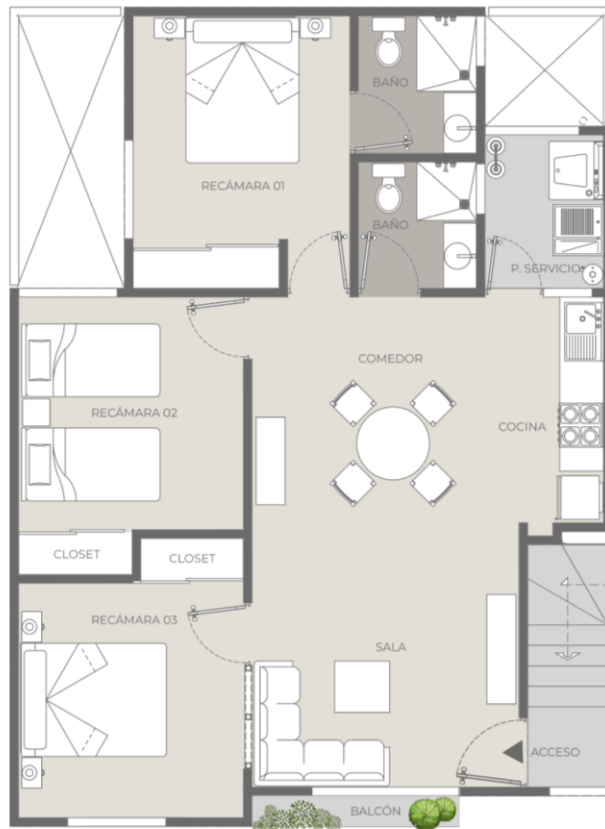
SAUCE REAL 1N SUPERFICIE 78.56 m2

- Sala
- Comedor
- Cocina
- Patio de servicio
- Baño completo
- Recámara principal con baño
- Segunda recámara
- Tercer recámara
- Balcón

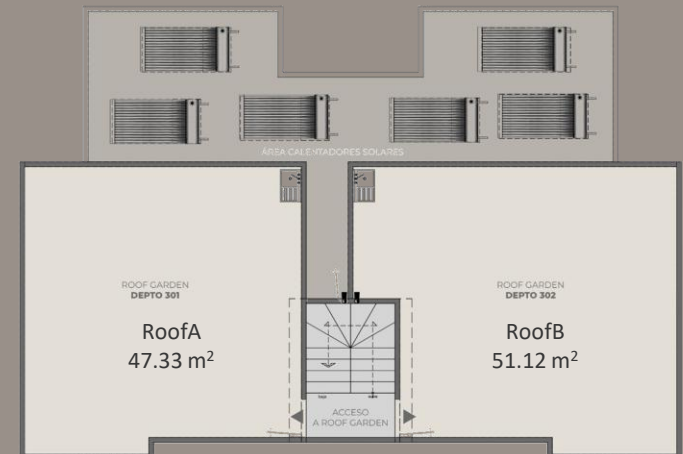


SAUCE PLUS SUPERFICIE 77.37 m²

- Sala
- Comedor
- Cocina
- Patio de servicio
- Baño completo
- Recámara principal con baño
- Segunda recámara
- Tercer recámara
- Balcón
- Roof Garden



ROOF GARDEN





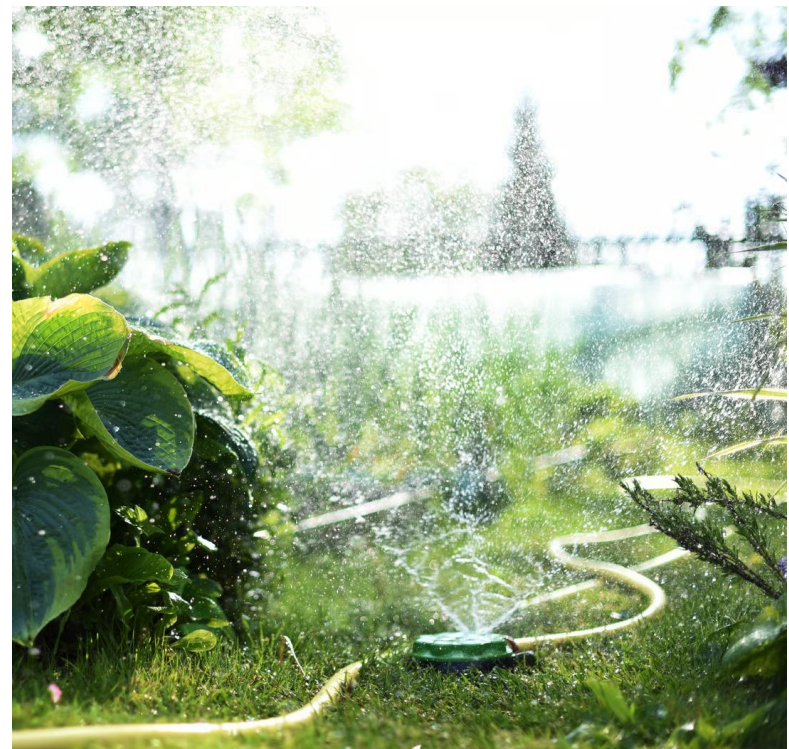
Pavimentos de adocreto que permiten la infiltración del agua a los mantos freáticos

6

DEPARTAMENTO
ECOLÓGICO

Cuidado del agua con soluciones reales

Equipos ahorradores de agua
en las viviendas
(wc, lavabos, regadera)



Captación de agua pluvial en los condominios
para que el riego de las áreas verdes

7

DEPARTAMENTO
ECOLÓGICODepartamentos con
excelentes acabados y
equipamientos

RESIDENCIAL SAUCES

ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA VIVIENDA, ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES

Categoría	Área / Elemento	Acabado / Especificación Técnica
MUROS	Sala-comedor, recámaras	Pasta texturizada.
	Cocina	Pasta texturizada y cenefa de loseta cerámica en área de tarja.
	Baño	Azulejo en áreas húmedas y pasta texturizada.
	Escaleras Y vestíbulos	Aplanado de cemento con pintura / concreto aparente.
	Fachadas (interiores y principal)	Aplanado con pintura vinílica y/o concreto aparente.
PISOS	Áreas interiores (sala, cocina, baño, recámaras).	Loseta cerámica.
	Acceso peatonal	Concreto.
	Escaleras Y vestíbulos	Concreto.
	Azotea	Impermeabilizante aparente en áreas de servicio.
	Zoclo	Cerámico.
PLAFONES	Áreas interiores (sala, cocina, baño, recámaras), escaleras Y vestíbulos	Pasta texturizada.
	Balcones / volados	Losa de concreto aparente.
PUERTAS	Sala-comedor (principal)	Puerta de lámina con bastidor interno de madera.
	Baño y recámaras	De tambor según muestra.
	Balcones	Cancel de aluminio de 2" Y 3".
CANCELERÍA	Ventanas	Perfiles de aluminio negro (línea 2 Y 3) con cristal claro de 3 y 6mm.
	Otros (escalera y vestíbulos)	Herrería
MUEBLES	Cocina	Panel laminado de 16mm, cubierta de granito, estufa y campana.
	Baño	Lavabo e inodoro de cerámica blanca.
ESTRUCTURA	Cimentación, trabes y columnas	Concreto armado acabado aparente.
	Losas	Concreto armado / vigueta y bovedilla
	Muros	Block NOVACERAMIC Y concreto armado.
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Instalación LED de bajo consumo	
	Apagadores marca SIMON (o similar)	
	Cableado IUSA	
INSTALACIÓN DE GAS	Red de gas con taque estacionario en azotea	
	Calentador de gas	
INSTALACIONES ESPECIALES	Calentador solar	
	Calentador de gas	
	Grifos, wc y regaderas de bajo consumo	
ÁREAS COMUNES	Estacionamiento de adopasto	
	Caseta de vigilancia	
	Área de basura	
	Puerta con apertura eléctrica	
	Área de juegos infantiles	
	Áreas jardinadas	



SEGURIDAD



8

SEGURIDAD

Privadas con seguridad
y tranquilidad para tu familia



9

PROGRAMA "Recomienda y GANA"

¿Te gustaría recibir ingresos adicionales por sólo recomendar a alguien que quiera adquirir una vivienda en Residencial Sauces?

¡COMIENZA A GANAR YA!

¡PASOS PARA GANAR!

1. ¡RECOMIENDA A tus amigos, conocidos o familiares para que nos conozcan y decidan vivir en un Desarrollo COMVIVE.
2. REGISTRA En el formulario, tu nombre completo (RECOMENDADOR), correo y teléfono, los datos de tu RECOMENDADO y selecciona el Desarrollo COMVIVE de su interés.
3. RECIBE un correo confirmando que tu recomendado si es válido para el programa, y obtendrás un beneficio sólo si tu recomendado escritura su casa en Residencial Sauces.



CONSULTA LAS BASES



10

PLUSVALÍA

El valor de tu vivienda y tu inversión se incrementa con el tiempo

ADMINISTRADOR PROFESIONAL

- Organización vecinal, jardinería, mantenimiento y vigilancia

CREANDO COMUNIDAD

- Manual del propietario, organización de asamblea condominal, pláticas de valores para vivir en comunidad





Villas Xaltipa II

Álamo Plus 1

Recamaras	3
Baños	3.5
Estaciona	2
Precio	\$2,800,000
Construcción	128.82
\$/m2	\$21,875



Vivienda usada

Álamo Plus 1

Recamaras	3
Baños	3.5
Estaciona	2
Precio	\$2,780,000
Construcción	128.82
\$/m2	\$21,718

**Vivienda nueva****NUEVA PARTICULAR
CAMINO A LA TRINIDAD**

Recamaras	4
Baños	3.5
Estaciona	2
Precio	\$3,650,000
Construcción	125
\$/m2	\$29,200

**Vivienda usada****HACIENDA MAGNOLIAS**

Recamaras	3
Baños	3.5
Estaciona	1
Precio	\$2,991,000
Construcción	129
\$/m2	\$23,186

**Vivienda usada****USADA VILLAS XALTIPA**

Recamaras	2
Baños	1.5
Estaciona	2
Precio	\$1,920,000
Construcción	72
\$/m2	\$26,667

**Vivienda usada****USADA VILLAS XALTIPA IIB**

Recamaras	3
Baños	2.5
Estaciona	1
Precio	\$1,920,000
Construcción	78
\$/m2	\$24,615



comlive
un mejor estilo de vida

Residencial Sauces

	Depto
Recamaras	3
Baños	2
Estacionamientos	1
Precio desde	\$ 2,051,000
Construcción	77.38
\$/m2	\$26,506.00

Comparativa de Residencial Sauces vs competencia

Alc/Municipio	Clase	Promotor	Nombre del desarrollo	Modelo	Tipo	Recámaras	Baños	estacionamiento	Área	Precio	Valor m2	Precio promedio KREA VS COMVIVE
Cuautitlán	R	Casas Krea	Villas Xaltipa II	Alamo B plus 1	H	3	3.5	2	128	\$2,800,000	\$21,875	\$21,875.00
Cuautitlán	R	PARTICULAR	Villas Xaltipa II	Alamo B plus 1	H	3	3.5	2	128	\$2,780,000	\$21,719	
Cuautitlán	R	PARTICULAR NUEVA	Camino a la Trinidad	nueva	H	4	3.5	2	125	\$3,650,000	\$29,200	
Cuautitlán	R	PARTICULAR	Hacienda Magnolias	usada	H	3	3.5	1	129	\$2,991,000	\$23,186	
Cuautitlán	R	PARTICULAR	Villas Xaltipa	usada	H	2	1.5	2	72	\$1,920,000	\$26,667	
Cuautitlán	R	PARTICULAR	Villas Xaltipa II	usada	H	3	2.5	1	78	\$1,920,000	\$24,615	
Cuautitlán	R	COMVIVE	Cedros	N3R PLANTA BAJA	V	3	2	1	78.56	\$2,091,500	\$26,623	\$27,067
Cuautitlán	R	COMVIVE	Cedros	3N3R 1ER. NIVEL	V	3	2	1	78.56	\$2,066,500	\$26,305	
Cuautitlán	R	COMVIVE	Cedros	3N3R 2DO. NIVEL	V	3	2	1	77.3	\$2,118,816	\$27,410	
PROMEDIO									105.32	\$2,481,980	\$23,564	
PROMEDIO COMVIVE									77.30	\$2,092,271	\$27,067	

Comparativa de Residencial Sauces vs competencia

ANÁLISIS	Clase	Promotor	Nombre del desarrollo	Modelo	Tipo	Recámaras	Baños	estacionamiento	Área	Precio	Valor m2	PRECIO PROMEDIO
TOTAL CORRIDA	R	Casas Krea	Villas Xaltipa II	Alamo B plus 1	H	3	3.5	2	128	\$2,800,000	\$21,875	\$21,875
	R	Comvive	Cedros	N3R PLANTA BAJA	V	3	2	1	78.56	\$2,091,500	\$26,623	\$27,067
	R	Comvive	Cedros	3N3R 1ER. NIVEL	V	3	2	1	78.56	\$2,066,500	\$26,305	
	R	Comvive	Cedros	3N3R 2DO. NIVEL	V	3	2	1	77.3	\$2,118,816	\$27,410	
PROMEDIO									102.65	\$2,269,204	\$22,106	
PROMEDIO COMVIVE									77.300	\$2,092,271	\$27,067	

PROYECTADO 2026	R	Casas Krea	Villas Xaltipa II	Alamo B plus 1	H	3	3.5	2	128	\$3,010,000	\$23,516	\$23,516
	R	Comvive	Cedros	N3R PLANTA BAJA	V	3	2	1	78.56	\$1,936,684	\$24,652	\$25,033
	R	Comvive	Cedros	3N3R 1ER. NIVEL	V	3	2	1	78.56	\$1,911,513	\$24,332	
	R	Comvive	Cedros	3N3R 2DO. NIVEL	V	3	2	1	77.3	\$1,959,905	\$25,355	
PROMEDIO									102.65	\$2,204,525	\$21,476	
PROMEDIO COMVIVE									77.300	\$1,935,059	\$25,033	

PROYECTADO 2027	R	Casas Krea	Villas Xaltipa II	Alamo B plus 1	H	3	3.5	2	128	\$3,235,750	\$25,279	\$25,279
	R	Comvive	Cedros	N3R PLANTA BAJA	V	3	2	1	78.56	\$2,178,246	\$27,727	\$28,162
	R	Comvive	Cedros	3N3R 1ER. NIVEL	V	3	2	1	78.56	\$2,149,935	\$27,367	
	R	Comvive	Cedros	3N3R 2DO. NIVEL	V	3	2	1	77.3	\$2,204,364	\$28,517	
PROMEDIO									102.65	\$2,442,074	\$23,790	
PROMEDIO COMVIVE									77.300	\$2,176,925	\$28,162	

Conclusión

Residencial Sauces, desarrollado por COMVIVE, se posiciona como la alternativa habitacional más competitiva y estratégica de la zona al atender con precisión un segmento desatendido del mercado. Frente a una oferta de vivienda usada concentrada entre \$1.0 y \$1.5 mdp y proyectos de vivienda nueva que superan los \$2.9 a \$3.0 mdp, la propuesta de valor en preventa (con precios promedio de \$1.8 a \$1.94 mdp proyectados a \$2.18 mdp para 2027) ofrece **un producto nuevo de mayor calidad, alta plusvalía y costo accesible.**

El proyecto destaca por su diferenciación sostenible respaldada por las ecotecnologías aplicadas que están alineadas a la **certificación EDGE**, garantizando un ahorro comprobado en consumos de agua y energía. Esta ventaja, sumada a esquemas de financiamiento diversificados (Infonavit, Fovissste y Crédito Verde con tasas preferenciales), amplía significativamente el mercado objetivo.

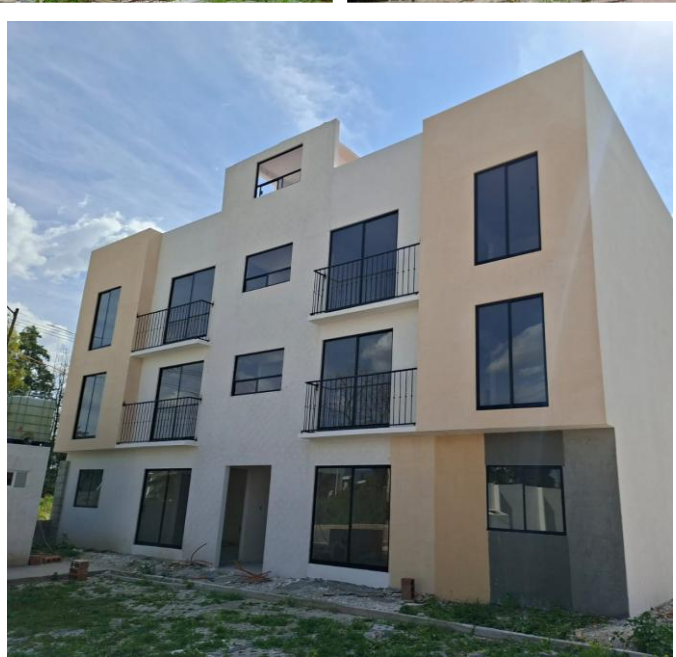
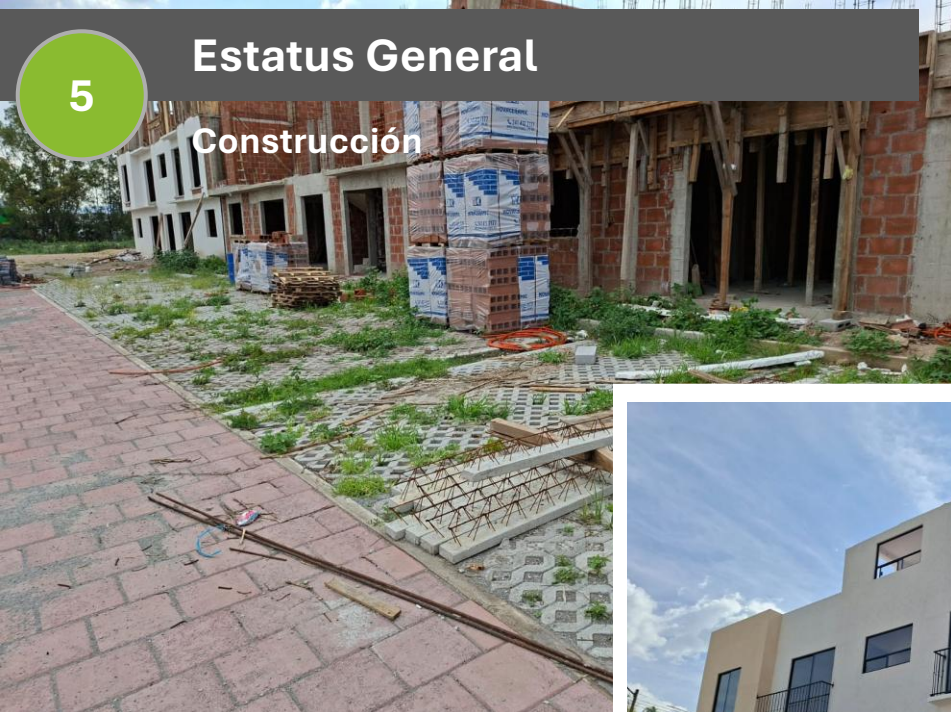
Con una oferta exclusiva de 140 departamentos en un entorno consolidado y considerando la dinámica del corredor inmobiliario con absorciones de hasta 25 a 28 unidades mensuales en proyectos de mayor precio, la proyección de comercialización de entre 8 y 9 viviendas al mes resulta realista, sólida y conservadora. En conjunto, Residencial Sauces consolida una propuesta sostenible, altamente rentable y con un destacado potencial de inversión tanto para compradores finales como para inversionistas.

TRÁMITE	DEPENDENCIA / AUTORIDAD	ESTATUS	ACCIÓN
<i>Autorización de condominio vertical</i>	<i>Operación y control urbano estatal</i>	<i>Vigente</i>	<i>n/a</i>
Régimen en condominio	IFREM	Registrado	n/a
Oficio resolutivo energía eléctrica	CFE	Vigente	n/a
Licencia de construcción	Desarrollo urbano municipal	Vigente	n/a
Factibilidad de agua	Dirección de agua municipal	En renovación	En espera de instrucción de pago

Construcción

Concepto Lote 06	Avance
Plataformas de vivienda y vialidades	100%
Instalación sanitaria e hidráulica	90%
Instalación Eléctrica	60%
Adocreto en vialidades y estacionamientos	100%
Edificio 01	80%
Edificio 02	65%
Edificio 03	30%
Edificio 04	20%





Ventas



17 departamentos vendidos (35.5 mdp. valor de venta)

Corrida Financiera

	CONCEPTOS ESPECIFICOS	PROYECCIÓN DE CIERRE	INCIDENCIA VS INGRESOS
Total_ Casas cobradas (#)		140	n/a
Total_ Ingreso		317,223,444	100%
Subtotal (A)_ Ingresos casas/deptos		317,223,444	100.0%
Subtotal (A)_ Ingresos por hipotecables		0	0.0%
Subtotal (A)_ Lotes comerciales (\$)		0	0.0%
Total_ Egreso		-282,733,025	-89.1%
Total_ Costo Obra		-231,437,706	-73.0%
Subtotal (A)_ Terreno		-13,176,223	-4.2%
Subtotal (A)_ Proyectos		-3,253,090	-1.0%
Subtotal (A)_ Licencia y Trámites		-38,904,879	-12.3%
Subtotal (A)_ Edificación		-79,318,918	-25.0%
Subtotal (A)_ Costo por hipotecable		0	0.0%
Subtotal (A)_ Urbanización		-18,681,428	-5.9%
Subtotal (A)_ Infraestructura		-12,642,683	-4.0%
Subtotal (A)_ Equipamiento		-4,555,846	-1.4%
Subtotal (A)_ Indirectos		-60,904,639	-19.2%
Subtotal (A)_ Imprevistos		0	0.0%
Total_ Costo Financiero		-29,706,262	-9.4%
Subtotal (A)_ Intereses crédito		-25,375,921	-8.0%
Subtotal (A)_ Comisiones y Gastos crédito		-4,330,341	-1.4%
Total_ Gastos de Venta		-21,167,258	-6.7%
Subtotal (A)_ Gastos de venta		-8,573,567	-2.7%
Subtotal (A)_ Comisión de ventas y escrituración		-11,561,091	-3.6%
Subtotal (A)_ Calidad COMVIVE		-1,032,600	-0.3%
Total_ Gastos de Administración		-421,799	-0.1%

UTILIDAD DEL PROYECTO	34,485,826
MARGEN DE UTILIDAD	10.87%