

ANÁLISIS GEOESPACIAL DE UBICACIÓN

Plaza Revolución

Evaluación de Ubicación · Naucalpan de Juárez, México

4.2

SCORE / 5

Ubicación Favorable

Dirección

Av. 16 de Septiembre, Naucalpan Centro, 53000, Naucalpan de Juárez, Estado de México

Giro

Cafetería

Radio de análisis

500 metros

Fecha

Julio 2026

8,002

Personas en radio 500m

C

NSE predominante

\$39,744

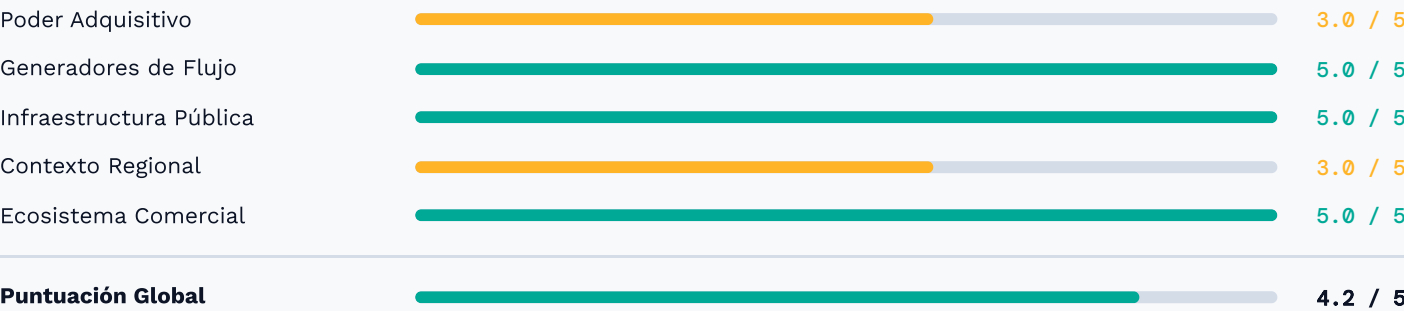
Ingreso mediano MXN

1,112

Unidades económicas en radio

DIAGNÓSTICO

Resumen Ejecutivo



Ubicación Favorable

La ubicación en Naucalpan Centro sobre Av. 16 de Septiembre ofrece un entorno urbano consolidado y de alto tránsito para una cafetería. La zona concentra más de ocho mil habitantes y poco más de mil unidades económicas en apenas medio kilómetro a la redonda. El perfil de niveles socioeconómicos AB y C+ supera la mitad de la población, con un ingreso mediano sólido que sostiene el consumo de alimentos y bebidas fuera de casa.

El principal matiz es la saturación alta del giro cafetería, con casi treinta competidores directos y uno a escasos metros del punto. Esto obliga a una propuesta diferenciada para no diluirse entre jugueras, fuentes de sodas y cafeterías locales. La densidad de centros de trabajo, restaurantes, servicios de salud y escuelas garantiza flujo constante, pero exige velocidad de servicio y una identidad clara para capturar ese tránsito.

8,002

Población en radio

C

NSE predominante

\$39,744

Ingreso mediano

1,112

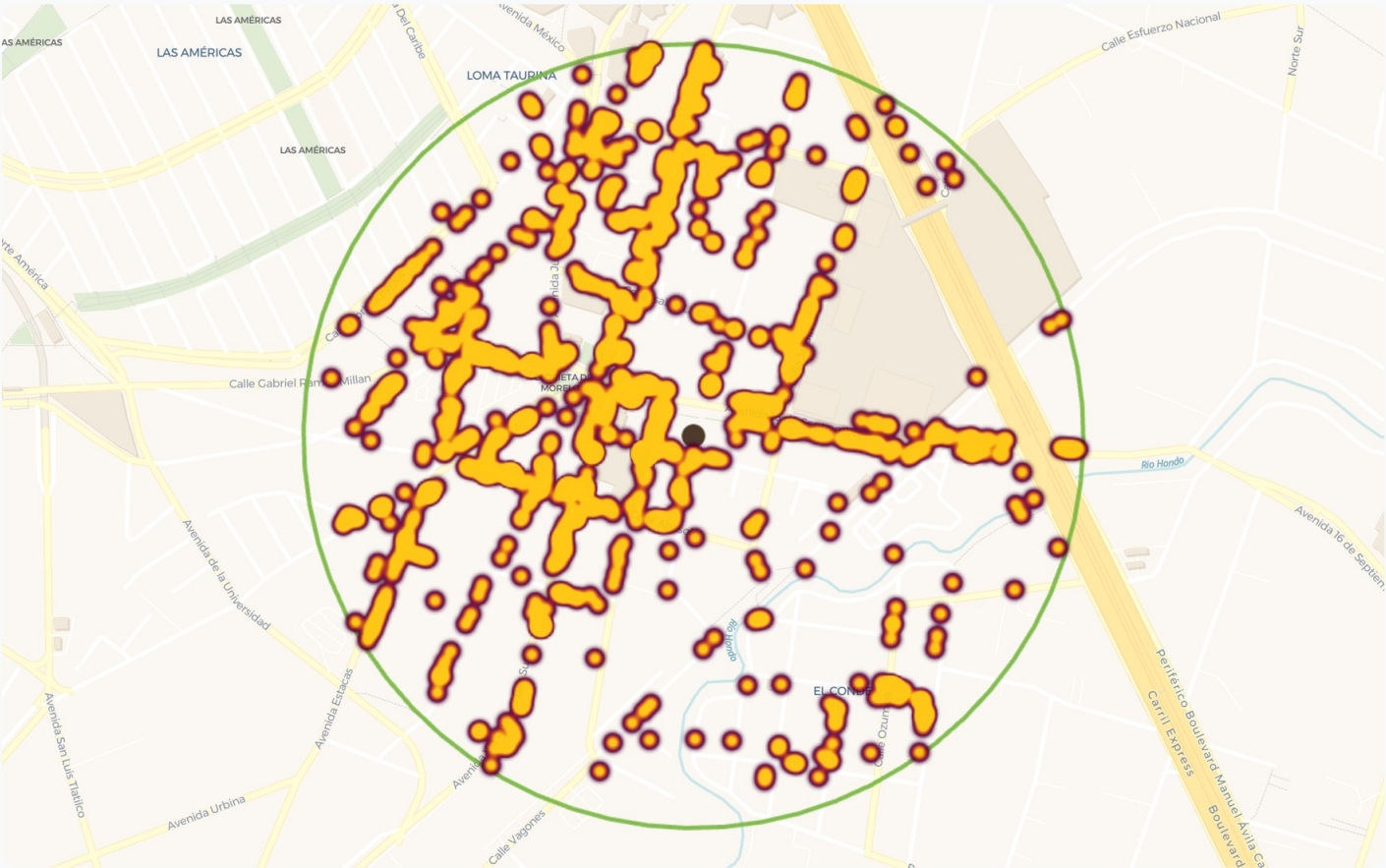
Unidades económicas

FACTOR	SCORE	INTERPRETACIÓN
Poder Adquisitivo	3.0 / 5	El poder adquisitivo es adecuado. Los niveles AB y C+ concentran más de la mitad de la población y el ingreso mediano ronda los cuarenta mil pesos mensuales, lo que respalda un ticket promedio medio para consumo de café.
Generadores de Flujo	5.0 / 5	Factor sobresaliente. Conviven decenas de centros de trabajo, más de ciento cincuenta restaurantes, medio centenar de servicios de salud y una veintena de escuelas muy cerca, generando flujo peatonal casi todo el día.
Infraestructura Pública	5.0 / 5	Infraestructura pública muy favorable. La caminabilidad de setenta y seis sobre cien, la buena cobertura de banquetas y más de veinte paradas de transporte facilitan el acceso peatonal y en transporte público.
Contexto Regional	3.0 / 5	Contexto regional equilibrado. El índice de nivel socioeconómico de la zona es prácticamente idéntico al municipal y la escolaridad promedio es ligeramente superior, señal de un entorno estable sin ventaja marcada.
Ecosistema Comercial	5.0 / 5	Ecosistema comercial robusto. Con más de mil unidades económicas activas y una densidad cercana a mil cuatrocientas por kilómetro cuadrado, la zona es un corredor comercial maduro y de alta actividad.

VISTA DE ZONA

Zona de Análisis

Población total estimada	8,002 personas
NSE predominante	C (34.4% de la población · score proxy 64.1/100)
Ingreso mediano	\$39,744 MXN
Escolaridad promedio	11.1 años (vs 10.7 municipal)
Gasto mensual aproximado (NSE ponderado)	\$17,548 MXN/mes
Centros de trabajo	73 en radio 500m (629 empleados estimados)
Paradas de transporte	22 paradas. Más cercana: 80m
Centros comerciales	9 en radio 500m. Más cercano: 81m
Restaurantes / cafés	155 en radio 500m



Densidad económica del radio: 1112 UE, 1416/km².

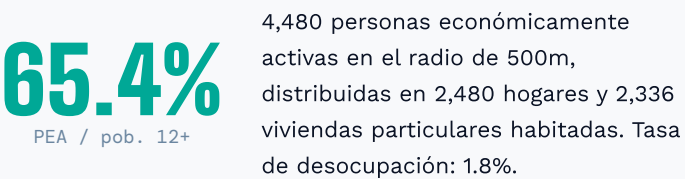
ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

Perfil del Consumidor

DISTRIBUCIÓN POR GÉNERO

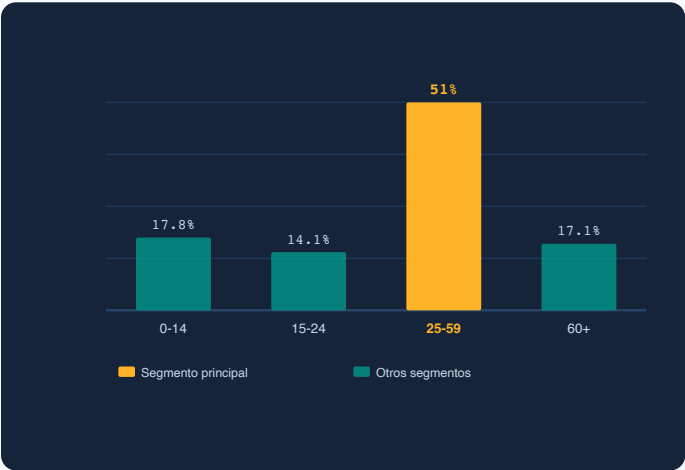


ACTIVIDAD ECONÓMICA



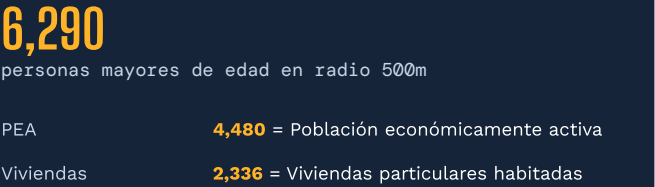
Gasto total mensual estimado: \$17,548 MXN/hogar (ENIGH 2024, ponderado NSE buffer).

ESTRUCTURA DE EDAD



SEGMENTO	%	POBLACIÓN
0-14 años	17.8%	1,423
15-24 años	14.1%	1,132
25-59 años	51%	4,084
60+ años	17.1%	1,310

MERCADO POTENCIAL

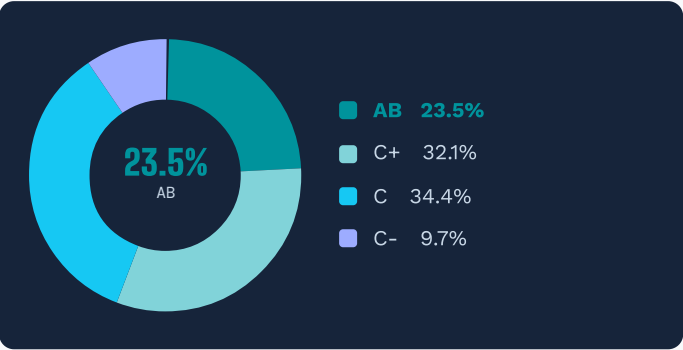


Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI), buffer 500m. 73 centros de trabajo con 629 empleados estimados en el radio (DENUE).

SOCIOECONÓMICO

Nivel SocioEconómico (NSE) y Poder Adquisitivo

DISTRIBUCIÓN NSE EN RADIO 500M



NIVEL	% RADIO	INGRESO FAMILIAR ESTIMADO
AB	23.5%	\$43,047 – \$90,847 MXN/mes
C+	32.1%	\$28,247 – \$54,804 MXN/mes
C	34.4%	\$21,572 – \$41,396 MXN/mes
C-	9.7%	\$17,234 – \$30,967 MXN/mes

INGRESO Y CONTEXTO REGIONAL

\$39,744

Ingreso mediano zona (MXN/mes)

\$39,744

Ingreso mediano municipal

11.1

Años de escolaridad promedio (buffer)

10.7

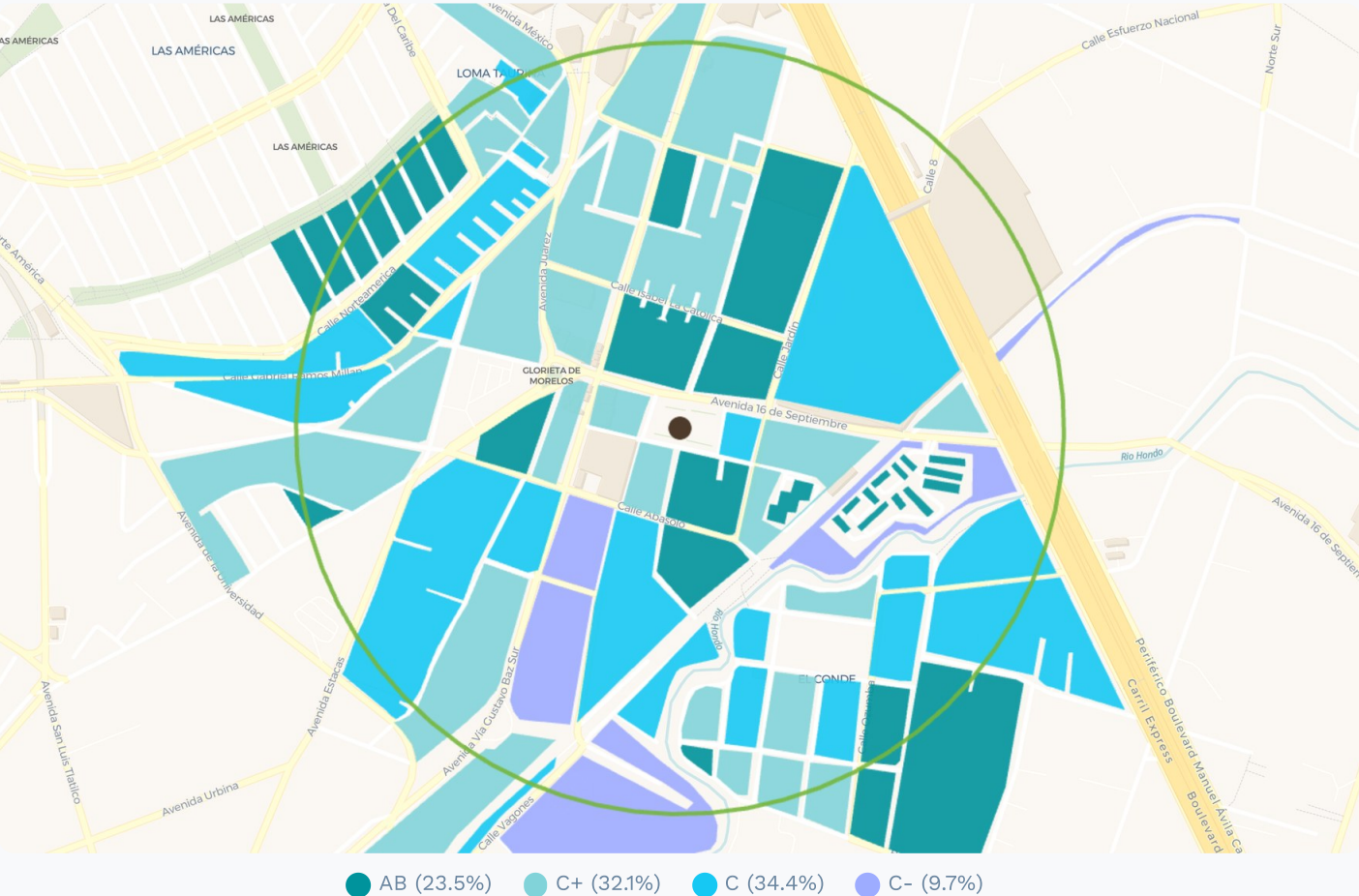
Años de escolaridad (municipio)

Score NSE de la zona: 64.1/100 vs 64.3/100 del municipio.

GASTO MENSUAL (ENIGH 2024, NSE PONDERADO)

★ Alimentos y bebidas		\$8,000
Transporte		\$3,539
Vivienda y servicios		\$1,711
Educación		\$1,441
Cuidado personal		\$1,008
Vestido y calzado		\$771
★ Esparcimiento y diversión		\$540
Salud		\$537

Fuente: ENIGH 2024. ★ Categorías relevantes al giro.



TRÁFICO

Generadores de Flujo

73

CENTROS TRABAJO

Centros de Trabajo

Generador de Flujo #1

73

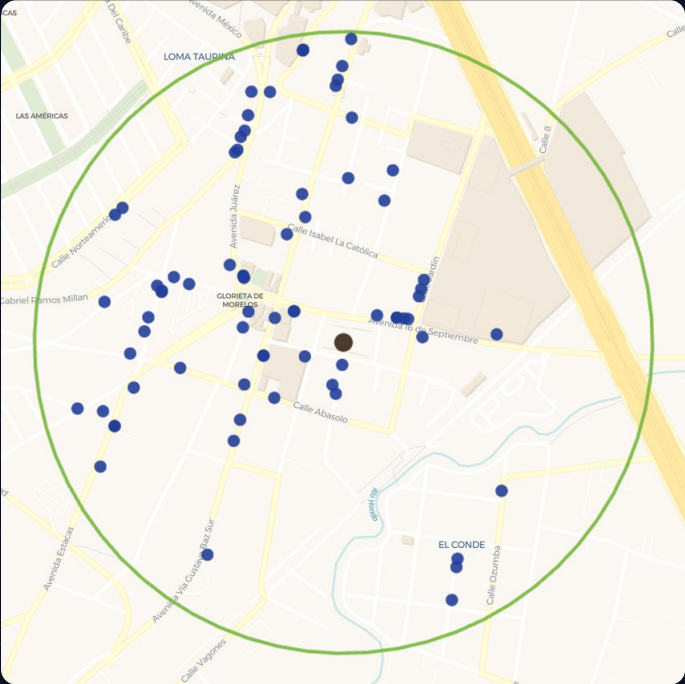
Centros de Trabajo

277m

Dist. promedio

629

Empleados est.



73 en radio 500m. Distancia mínima 36m, promedio 277m.

SECTOR	CENTROS
Servicios profesionales	32
Financiero	25
Servicios negocio	14
Info medios	2

8.6 empleados estimados por centro en promedio.

155

RESTAURANTES

Sector Restaurantero

Generador de Flujo #2

155

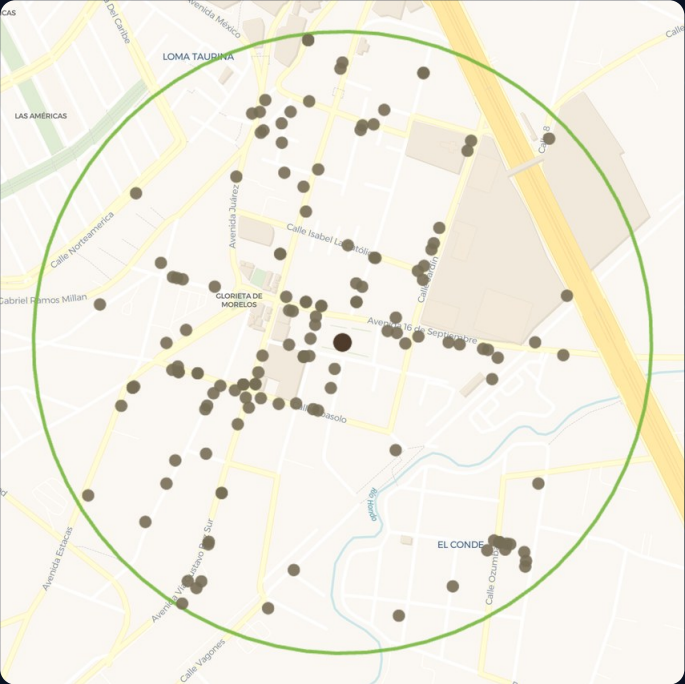
Sector Restaurantero

271m

Dist. promedio

45m

Dist. mínima



155 en radio 500m. Distancia mínima 45m, promedio 271m.

CATEGORÍA	LOCALES
Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	29
Restaurantes con servicio de preparación de antojitos	27
Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	18
Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares	17
Restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar	17

TRÁFICO

Generadores de Flujo (continuación)

51

SALUD

Servicios de Salud

Generador de Flujo #3

51

Servicios de Salud

221m

Dist. promedio

55m

Dist. mínima

24

ESCUELAS

Escuelas

Generador de Flujo #4

24

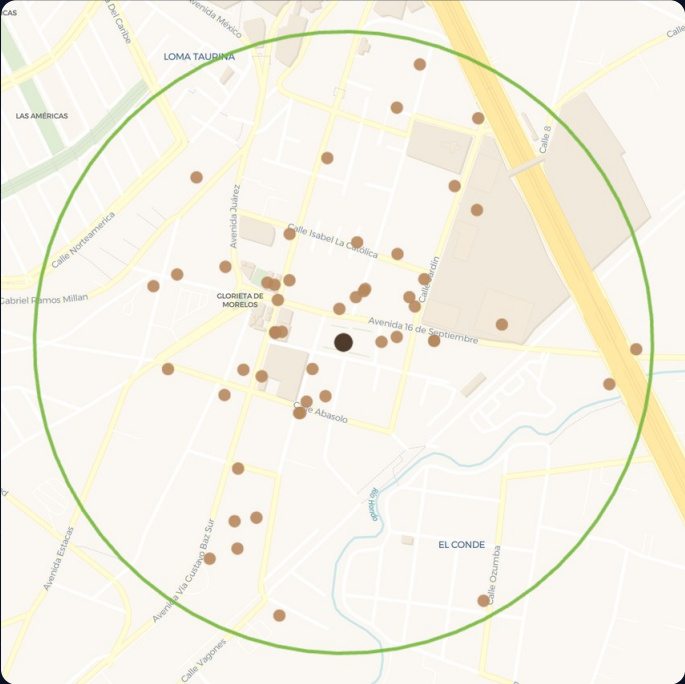
Escuelas

265m

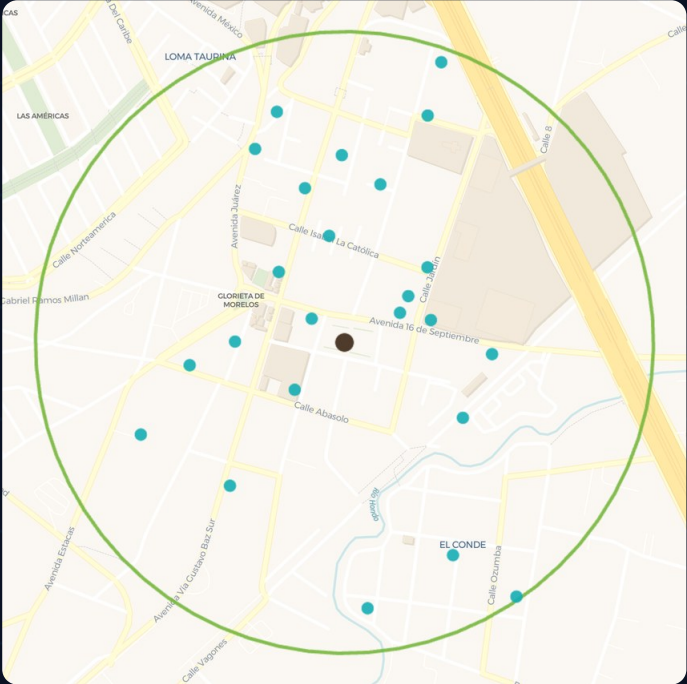
Dist. promedio

66m

Dist. mínima



51 en radio 500m. Distancia mínima 55m, promedio 221m.



24 en radio 500m. Distancia mínima 66m, promedio 265m.

MÁS CERCANOS	DIST .
Consultorio de Acupuntura "Zusanlí"	55m
IMSS UMF 97	62m
Consultorios de Medicina General del Sector Privado	66m
Podólogo Yareli	76m
Dra. Edith Suárez Odontología Integral	87m
Podologo	89m
Clínica Dental Ulloa	92m
Servicio integral de podología ,manos y masajes corporales	94m
CEPA	101m
Meraki (masajes , audiculoterapia, biomagnetismo , entre otras cosas)	112m

MÁS CERCANOS	DIST .
Instituto ICA	66m
Colegio de Enfermería Liceo de Occidente	102m
Academia Musical Asís	111m
Colegio de Inteligencia, Seguridad y Ciencias Foresnses	128m
GUARDERIA HIJOS MADRES EMPLEADAS M-0001 NAUCALPAN	145m
Centro de Enlace Felipe Villanueva Naucalpan	156m
Jardín de Niños "Aztlán"	174m
CECOVAM	177m
Universidad Ejecutiva Del Estado De México CENTRO DE VINCULACIÓN NAUCALPAN	181m
Escuela Primaria Art.123 Lic. Adolfo Lopez Mateos	227m

INFRAESTRUCTURA

Transporte y Conectividad

22

Paradas de transporte en radio

60.7%

Manzanas con banqueta

76.4

Índice de caminabilidad

136

Intersecciones viales

INFRAESTRUCTURA URBANA (CEU CENSO 2020)

INDICADOR	VALOR
Manzanas con banqueta	60.7%
Intersecciones viales	136 (173/km²)
Infraestructura peatonal (banquetas)	60.7 / 100
Conectividad vial (intersecciones)	100.0 / 100

CÁLCULO DEL ÍNDICE DE CAMINABILIDAD

Índice = Infra × 60% + Conectividad × 40%

Infra (60.7) = 60.7% de manzanas con banqueta.

Conectividad (100.0) = densidad de intersecciones (173/km²).

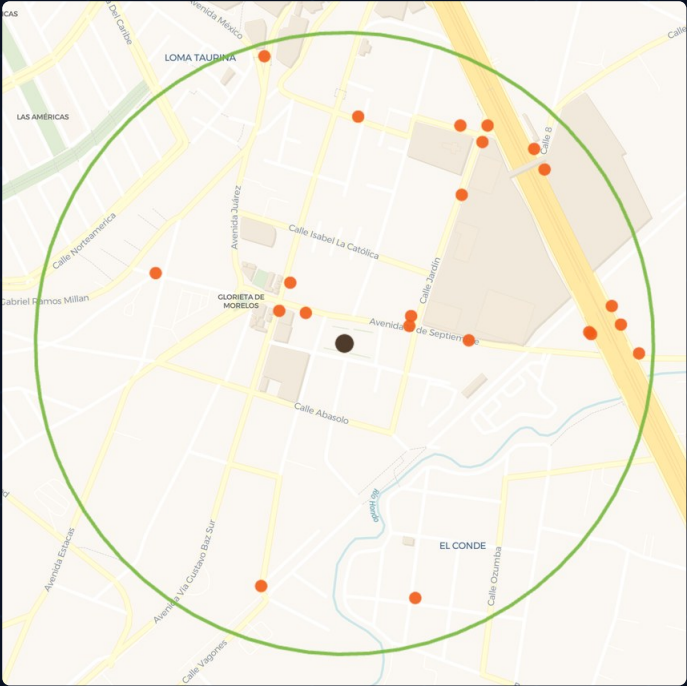
76.4 = 60.7 × 0.6 + 100.0 × 0.4 = Muy caminable.

REFERENCIA: DENSIDAD DE INTERSECCIONES

< 40/km²	Zonas dispersas, privadas, calles sin salida
40–80/km²	Colonias planificadas, residenciales medias
80–160/km²	Cuadrícula regular, zonas consolidadas
> 160/km²	Traza densa, fraccionamientos compactos ← Esta zona (173)

REFERENCIA DE CAMINABILIDAD

90–100	Paraíso peatonal
70–89	Muy caminable ← Esta zona (76.4)
50–69	Caminable
25–49	Dependiente del auto
0–24	Requiere automóvil



22 paradas de transporte en el radio de 500m. Fuente: Google Places.

PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO (GOOGLE PLACES)

PARADA	DIST.
Tony Súper Papelerías	80m
Paradero 16 de Septiembre	109m
Sitio Unidad Cuauhtemoc	117m
Naucalpan, Av. Doctor Gustavo Baz Prada y Av. 16 de Septiembre	118m
I. La Católica	132m
Sin número Av. 16 de Septiembre	202m

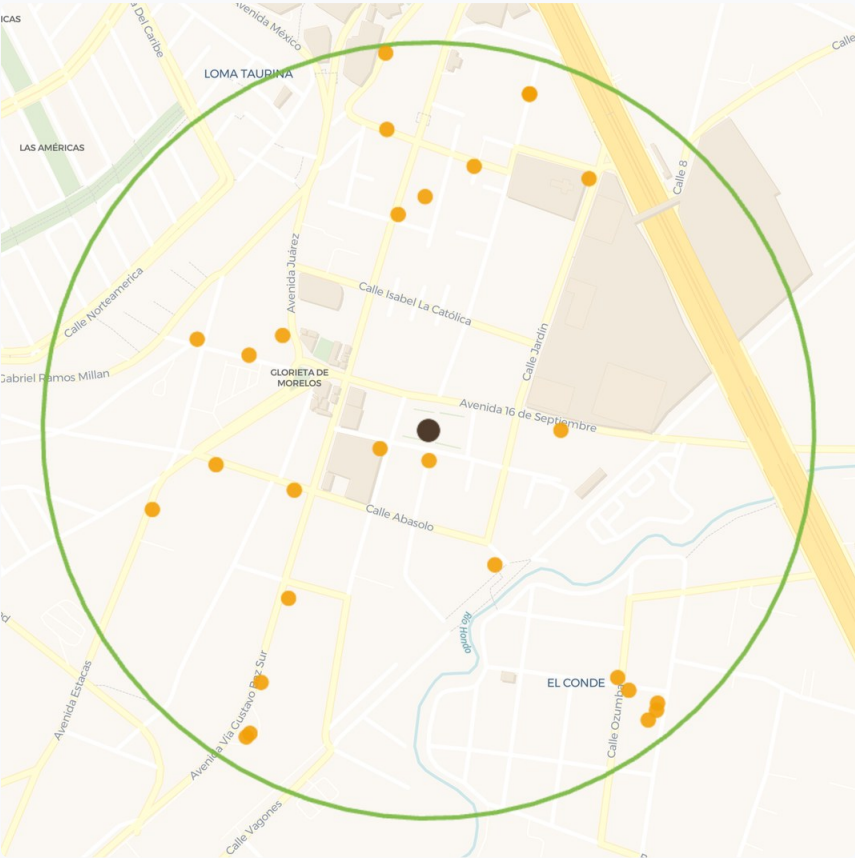
+16 paradas adicionales en el radio.

SIN TRANSPORTE PÚBLICO ESTRUCTURADO (GTFS)

No hay datos GTFS de rutas de transporte público estructurado para esta zona. La cobertura se evalúa con las paradas registradas en Google Places.

MERCADO

Competencia Directa en la Zona



Competidores directos en radio 500m. 27 establecimientos del giro, el más cercano a 39m. Fuente: Google Places + DENUÉ.

27

Competidores directos en radio 500m

39m

Competidor más cercano

Alta

Saturación (296 personas por competidor)

Saturación alta. Se identificaron 27 competidores directos, el más cercano a 39m, equivalente a cerca de 296 personas por competidor.

COMPETIDORES DIRECTOS MÁS CERCANOS

COMPETIDOR	GIRO	DISTANCIA
Mi cafecito	Cafetería	39m
JUGOS Y LICUADOS LILI	Cafetería	67m
CAFETERIA	Cafetería	172m
CAFETERÍAS, FUENTES DE SODAS, NEVERÍAS, REFRESQUERÍAS Y SIMILARES SIN NOMBRE	Cafetería	191m
JUGOS Y LICUADOS	Cafetería	195m
Los frappes de Juárez	Cafetería	226m
Cafetería LUNA	Cafetería	253m
FUENTE DE SODAS ROCKSUE	Cafetería	279m

+19 competidores adicionales en el radio. Fuente: Google Places + DENUÉ.

DENSIDAD ECONÓMICA DE LA ZONA

1,112

UE totales (1,416/km²)

27

Competidores directos del giro

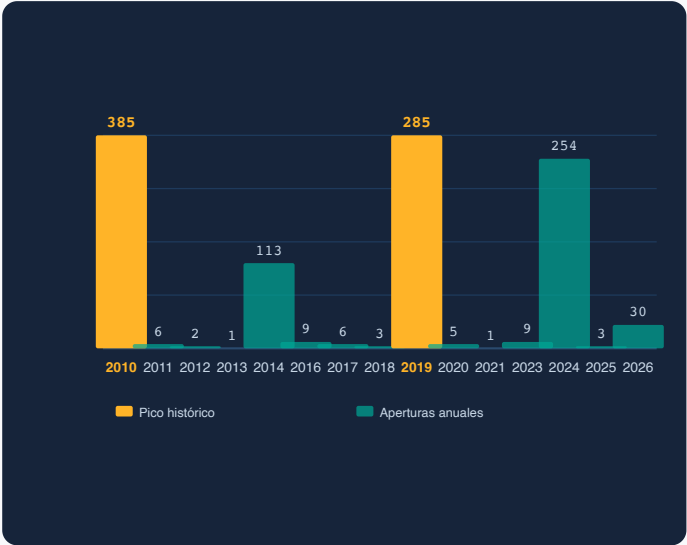
POSICIONAMIENTO

Dominio de Mercado y Tendencias

POSICIONAMIENTO GEOESPACIAL

- Cafetería de especialidad diferenciada en un corredor comercial saturado pero de alto tránsito
- Ubicación estratégica con público de oficinas, salud y escuelas a pocos metros
- Punto altamente caminable y bien conectado con transporte público
- Perfil de niveles AB y C+ superior a la mitad de la población de la zona
- Zona madura con más de mil unidades económicas activas y crecimiento reciente

TENDENCIA HISTÓRICA DE APERTURAS (DENUE)



LECTURA DE LA TENDENCIA

La serie de aperturas muestra picos asociados a levantamientos censales en 2010 y 2014, además de repuntes fuertes en 2019 y 2024 que reflejan olas de nueva actividad económica. El acumulado de unidades económicas ha crecido de forma sostenida hasta superar el millar, y el arranque de 2026 ya registra alrededor de treinta nuevas altas. La lectura general es de crecimiento y consolidación comercial, señal de una zona atractiva para nuevos negocios, aunque también advierte que la competencia seguirá intensificándose.

ESTRATEGIA

Recomendaciones Estratégicas

01

Diferénciate frente a la alta saturación

Con casi treinta competidores directos de cafetería y uno a menos de cuarenta metros, la clave es una propuesta clara. Apuesta por café de especialidad, un ambiente distintivo y un menú que te separe de las jugueras y fuentes de sodas locales para no competir solo por precio.

296 personas por competidor (saturación alta)

02

Captura al público de oficinas

La zona concentra decenas de centros de trabajo con cientos de empleados a pocos metros. Diseña combos de desayuno y café para llevar, servicio ágil en horas pico y opciones de suscripción mensual para fidelizar al público laboral cercano.

73 centros trabajo, el más cercano a 36 m

03

Aprovecha el tránsito peatonal

Con una caminabilidad muy alta y más de veinte paradas de transporte cercanas, el flujo a pie es constante. Coloca señalética visible desde la banqueta, una fachada atractiva y una barra de servicio rápido para captar al peatón de paso.

Walkability 76/100 (Muy caminable)

04

Enfócate en el gasto en alimentos

El gasto mensual por hogar en alimentos y bebidas es la categoría más alta de la zona. Construye un menú de bebidas y repostería que complemente el consumo diario y ofrezca alternativas de media tarde para elevar el ticket promedio.

\$8,000 mensuales por hogar en Alimentos y bebidas

05

Conecta con escuelas y servicios de salud

Una veintena de escuelas y medio centenar de consultorios de salud rodean el punto. Ofrece promociones para estudiantes y personal médico, y horarios extendidos que aprovechen los distintos ritmos de estos generadores de flujo.

51 salud, el más cercano a 55 m

06

Súmate al dinamismo comercial

La zona muestra crecimiento reciente en aperturas de negocios y una densidad comercial elevada. Integra tu cafetería al corredor con alianzas cruzadas con restaurantes vecinos y presencia en plataformas de entrega para ampliar tu alcance.

30 aperturas de negocios en 2026 (tendencia crecimiento)

RESUMEN

Indicadores Clave de Viabilidad

INDICADOR	VALOR	INTERPRETACIÓN
Población total en radio	8,002	Zona de densidad residencial-comercial
NSE predominante	C	NSE AB+C+ = 55.6%, ingreso mediano \$39,744 · score proxy 64.1/100
Ingreso mediano	\$39,744 MXN	Percentil 50 de la zona
Ecosistema comercial	1,112 UE (1,416/km²)	1112 unidades económicas activas · densidad comercial 1416 UE/km²
Competencia directa	27	Saturación alta · 296 personas por competidor
Transporte público	22 paradas	Walkability 76/100, banquetas 61%, paradas 22
Tendencia de mercado	285 altas en 2019	Año pico de la serie · tendencia reciente: crecimiento
Infraestructura peatonal	60.7% banquetas	Muy caminable (índice 76.4)
Score global	4.2 / 5	Ubicación Favorable

METODOLOGÍA Y FUENTES

- DENUE 2025
- Censo 2020 RESAGEBURB
- CEU 2020
- ENIGH 2024
- Google Places

NSE proxy calculado sobre indicadores de vivienda del Censo 2020, calibrado con escala AMAI. Los datos de ingreso son aproximaciones estadísticas, no registros fiscales.

Los datos son orientativos y no constituyen garantía de resultados. La validación de competencia directa se realizó con DENUE y Google Places API; búsqueda puntual, no exhaustiva.

CONTACTO

MonsaTech GeoMarket

Inteligencia de Ubicación · México

monsatech.com/geomarket

Reporte preparado para la ubicación en Av. 16 de Septiembre, Naucalpan Centro, 53000, Naucalpan de Juárez, Estado de México.

REFERENCIA

Glosario de Términos

INDICADORES SOCIOECONÓMICOS

NSE – Nivel Socioeconómico

Clasificación de hogares según su capacidad de compra y acceso a bienes. En este reporte se usa la escala AMAI que divide en niveles AB, C+, C, C-, D+, D y E.

AMAI – Asociación Mexicana de Agencias de Inteligencia de Mercado

Organización que define la metodología estándar para clasificar el NSE en México. Su regla 8x7 usa variables de vivienda y educación para asignar un nivel a cada hogar.

NSE proxy

Estimación del NSE construida a partir de variables del Censo de Población (autos, internet, computadoras, escolaridad) cuando no se dispone de encuesta directa.

Score proxy (0-100)

Puntuación calculada por manzana a partir de indicadores de vivienda del Censo. A mayor puntuación, mayor nivel socioeconómico.

FUENTES DE DATOS

INEGI – Instituto Nacional de Estadística y Geografía

Organismo oficial que levanta el Censo de Población, el DENUE y la ENIGH en México.

DENUE – Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

Base de datos del INEGI con todos los establecimientos económicos activos en México, incluyendo coordenadas geográficas, giro, tamaño y fecha de alta.

ENIGH – Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares

Encuesta bienal del INEGI que mide ingresos y gastos de los hogares mexicanos por categoría de consumo.

UNIDADES Y GEOGRAFÍA

UE – Unidad Económica

Cada establecimiento o negocio individual registrado en el DENUE (tienda, oficina, restaurante, etc.). La densidad se expresa en UE por kilómetro cuadrado.

Buffer / Radio de análisis

Círculo trazado alrededor del punto analizado. Define el área de influencia primaria del negocio sobre la que se calculan todos los indicadores del reporte.

Manzana

Unidad geográfica del INEGI equivalente a una cuadra urbana. Es la menor unidad con datos demográficos publicados en el Censo de Población.

AGEB – Área Geoestadística Básica

Agrupación de manzanas usada por el INEGI para organizar y publicar información estadística. Equivale aproximadamente a un barrio pequeño.

SCIAN – Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte

Código numérico que clasifica a cada empresa según su actividad económica. Por ejemplo: 722 = restaurantes, 4612 = farmacias, 54 = servicios profesionales.

METODOLOGÍA

Área-weighted interpolation

Método para calcular indicadores dentro del buffer. Si solo el 60% de una manzana cae dentro del radio, se toma el 60% de su población. Supone distribución uniforme dentro de cada manzana.

GTFS – General Transit Feed Specification

Formato estándar para publicar rutas y horarios de transporte público. Cuando no hay un feed GTFS disponible, la cobertura se estima con las paradas registradas en Google Places.