Propuesta de Renta — Local Comercial

# Ubicación:

Av. Jesús Reyes Heroles 156, Fracc. Valle Ceylán, Tlalnepantla, Edo. de México, C.P. 54150

# 1. Descripción del inmueble

- Planta baja: 216 m² (área para exhibición, mostrador de ventas y almacén)

- Primer piso: 196 m² (96 m² construidos + 100 m² ampliación)

- Segundo piso: 96 m² (divisiones para oficinas/sala de juntas, área de baños)

- Total útil: 508 m²

- Elevador capacidad para carga de 500 kg (de planta baja a primer piso)

- Frente de 120 m² disponible para publicidad

- Ubicación estratégica en lateral de avenida de alta afluencia vehicular, accesos hacia Ciudad de México

- Uso actual: Dedicado durante 40 años a la venta de gases industriales, medicinales, soldadura, maquinaria para soldar y accesorios

# 2. Propuesta económica

|  |  |
| --- | --- |
| Concepto | Detalles |
| Renta mensual | [Monto $\_\_\_] + IVA |
| Depósito | Equivalente a [n] meses de renta |
| Contrato | Término mínimo de [X] años, con ajustes anuales de [X %] |
| Mantenimiento | Cuota mensual fija + servicios individuales |
| Publicidad | Permiso para rotulación en frente (antes / después de contrato) |

# 3. Justificación de la inversión

• Trayectoria comprobada: Operación exitosa por 40 años en el sector industrial (gases, soldadura, acero)

• Infraestructura adecuada: 508 m² distribuidos en tres niveles, con elevador y espacio exclusivo para exhibición

• Alta visibilidad: Frente de 120 m² en vialidad transitada diario

• Amplia oferta de servicios: Espacios para recepción, oficinas y almacenamiento optimizados

# 4. Oportunidad de mercado: Zona industrial y comercial

• Tlalnepantla es uno de los municipios más industrializados del Estado de México, con más de 2,700 industrias.

• Ubicación clave en el centro de la Zona Metropolitana.

• Excelente conectividad vial y transporte público.

• Competencia y ecosistema afín con presencia de múltiples proveedores y talleres de soldadura, empresas de gases industriales, etc.

# 5. Beneficios para el arrendatario

• Ubicación estratégica con flujo industrial continuo.

• Infraestructura y equipamiento para operaciones B2B (cliente-industria) desde el día uno.

• Reconocimiento local por trayectoria en el sector.

• Potencial publicitario elevado (frente + visibilidad vial).

# 6. Recomendaciones

• Realizar ajuste de renta anual conforme a IPC para mantener competitividad.

• Permitir rotulación vistosa en fachada para atraer clientes industriales.

• Posible alianza comercial con empresas vecinas de gases o talleres para arranque rápido.

• Contrato institucional claro que permita continuidad por varios años.

# 7. Próximos pasos

1. Definir términos económicos finales (renta, depósito, duración).

2. Elaborar contrato de arrendamiento.

3. Coordinar entrega formal del inmueble.

4. Planificar adecuaciones o adecuaciones según giro y necesidad del arrendatario.

# Conclusión

Este local en Av. Jesús Reyes Heroles 156 ofrece una combinación única de espacio, visibilidad, accesos y prestigio en una zona industrial dinámica. La propuesta está alineada con las necesidades del sector de soldadura, gases y acero, y está diseñada para atraer a un arrendatario serio y estratégico.