



Cd. Popotla, Predio Disponible

**¡En una de las zonas industriales
con más actividad en el país!**

ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD

Los datos contenidos en esta publicación (precios, medidas, superficies, imágenes, etc.) sólo se proporcionan con fines informativos y no generan ninguna obligación contractual para Newmark. Newmark no asume responsabilidad derivada del uso incorrecto, inapropiado o ilícito de la información publicada. Newmark no garantiza explícita ni implícitamente la exactitud de la información publicada. Toda la información deberá ser confirmada oportunamente con los correspondientes documentos registrales. La información contenida en la presente publicación está sujeta a modificaciones sin previo aviso. Se prohíbe cualquier reproducción total o parcial, por cualquier medio, sin la previa autorización de Newmark.

Dirección

Km 33 – 34.5 Carretera Escénica Tijuana-Ensenada.
Municipio Playas de Rosarito, C.P. 22710, B.C.

Resumen Ejecutivo

Descripción de la Propiedad

Descripción de la zona

Galería

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

El documento contiene información detallada sobre el predio ubicado en **Km 33 – 34.5 Carretera Escénica Tijuana-Ensenada. Municipio Playas de Rosarito, B.C. C.P. 22710.** La propiedad representa una excelente oportunidad en una de la zonas industriales con más actividad en el país

La propiedad ofrece grandes ventajas como:

- Ubicada en una de la zonas más estratégicas del Territorio Nacional y con nula disponibilidad
- A 45 minutos del paso fronterizo con Estados Unidos y a 40 min del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Tijuana
- Acceso a transporte ligero y pesado
- A pie de autopista (201) que conecta a puntos como; Tijuana y Tecate. También a pie de la carretera Escénica Tijuana – Ensenada que te conecta al norte con el cruce fronterizo, Rosarito y el Aeropuerto Internacional de Tijuana y al sur con Puerto Nuevo y Ensenada
- Acceso a todos los servicios públicos



CONDICIONES DE MERCADO

CONDICIONES DE MERCADO

La alta demanda en Tijuana continúa impulsando los desarrollos industriales, tanto las edificaciones como los precios. El mercado industrial en la ciudad ha visto un crecimiento agresivo en estos años y ahora vemos como expande sus raíces a los municipios aledaños. Rosarito ha visto un incremento en el interés por el mercado industrial, con desarrolladores impulsando el crecimiento de esta área.

FINSA, que a inicios de año impulsó el crecimiento en Valle Redondo, ahora empieza la construcción de un nuevo parque industrial en Rosarito, creciendo el mercado al este y ahora al sur de Tijuana. Su primer cierre empieza a alzar los precios en Rosarito, llegando a igualar algunos submercados de Tijuana. Otros desarrolladores siguen buscando nuevos horizontes de esta forma, como IAMSA y ATISA, quienes adquirieron terrenos al sur y Macquarie, edificando en Santa Fe un nuevo desarrollo clase A. Seguiremos viendo cómo los propietarios aprovechan un mercado a su favor y continúan extendiendo sus raíces en Valle Redondo, Blvd. 2000 y Rosarito.

Condiciones Actuales

- Los precios de salida han continuado en incremento, llegando arriba de los \$8.00 USD/m² en varios submercados.
- La tasa de disponibilidad en Tijuana se mantiene abajo del 1%, aun con la entrega de edificios nuevos.
- El crecimiento sigue en otras zonas del mercado industrial, llegando a Rosarito gracias a la falta de terrenos edificables en el municipio de Tijuana.

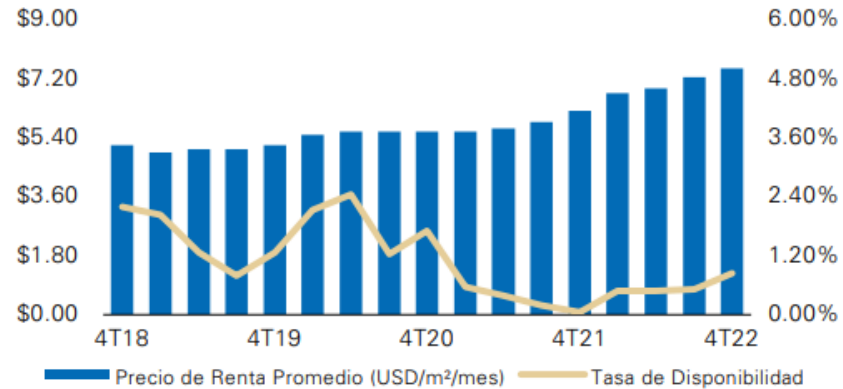
Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	7.2M	6.9M	6.6M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.8%	0.5%	0.1%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	107,660	57,716	57,523	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.91	\$7.26	\$6.14	↑
En Construcción (m ²)	346,545	445,550	225,481	↑

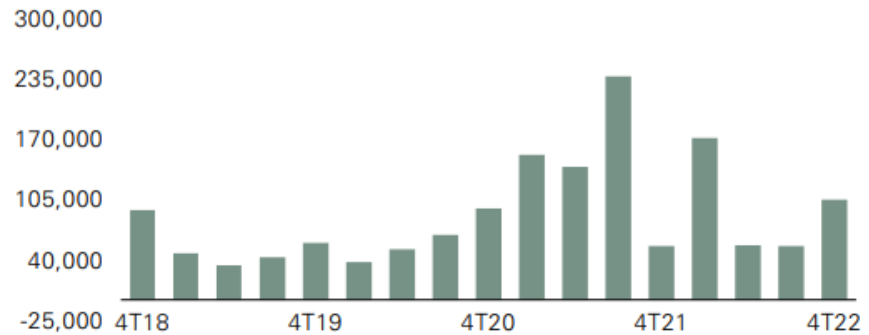
CONDICIONES DE MERCADO

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD

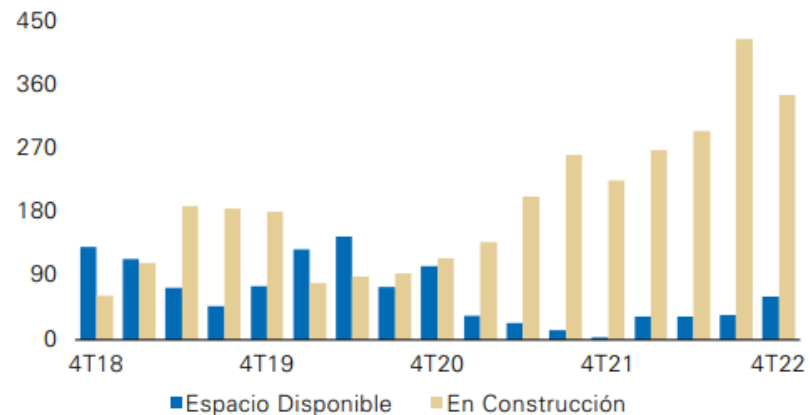


ABSORCIÓN NETA (m²)



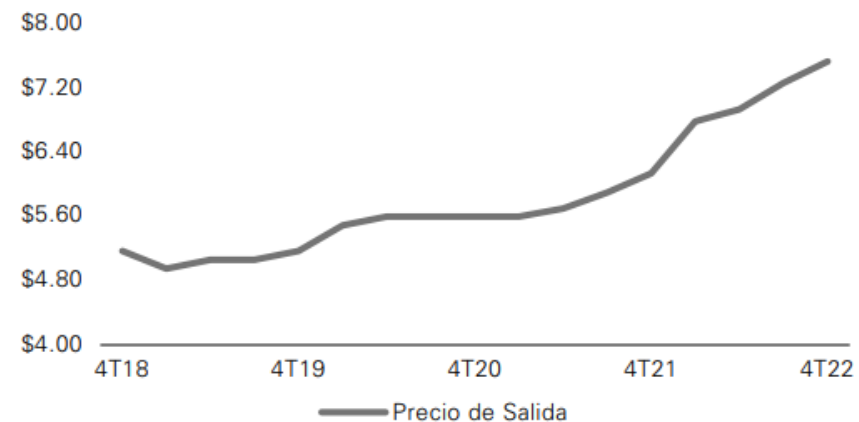
Disponibilidad Actual y Próxima 2018 - 2022

en miles de m²



Precios de Salida 2018 - 2022

USD/m²/mes



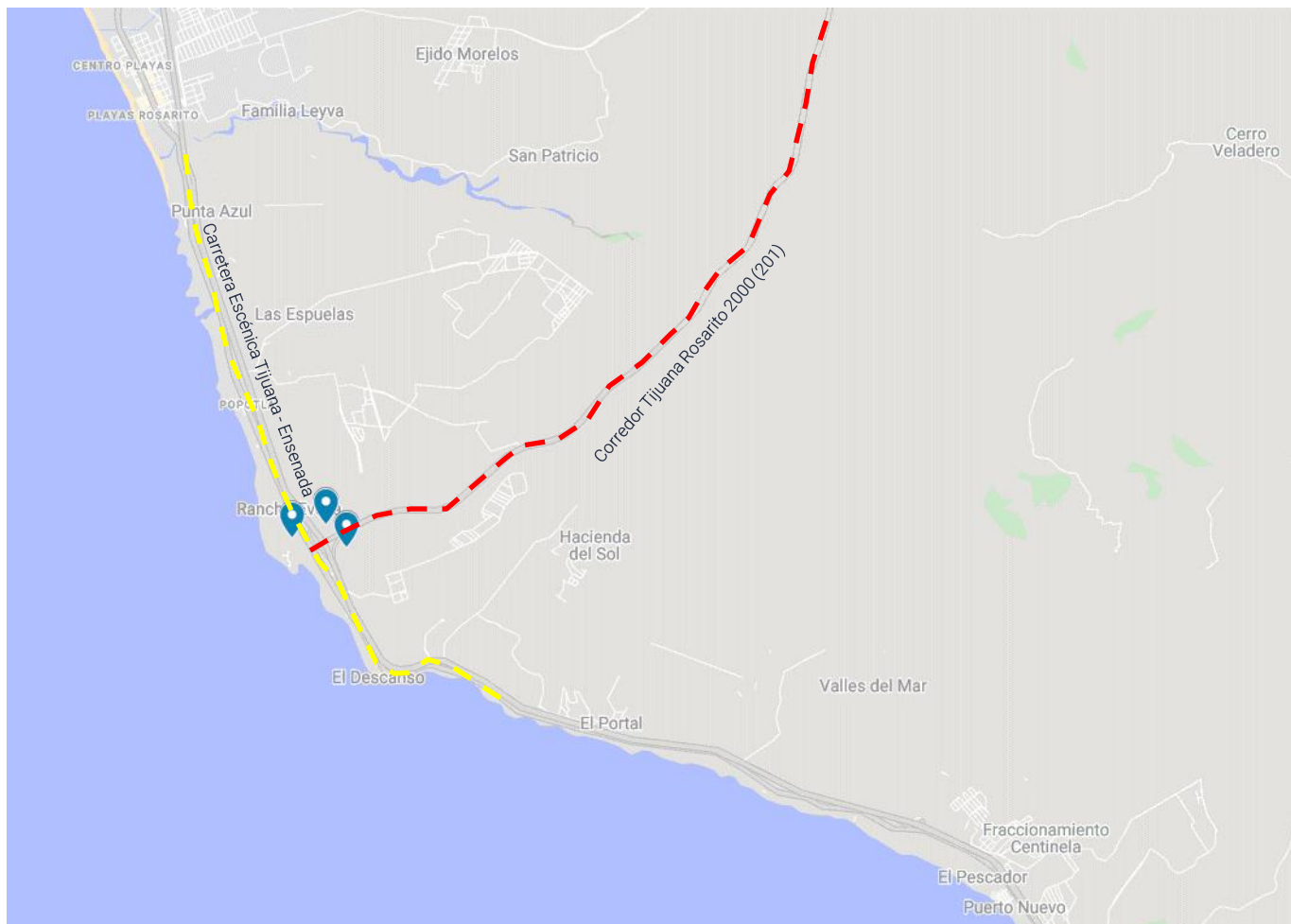
CONDICIONES DE MERCADO

Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad Total (%)	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio Disponible (USD/m ² /mes)
Central – Lago	1.3M	22,061	0	0.00%	2,304	2,304	\$7.75	\$0.00
Florido – Blvd. 2000	2.1M	146,401	0	0.00%	45,317	45,317	\$8.07	\$0.00
Libramiento	1.6M	86,941	60,940	3.93%	38,366	38,366	\$7.53	\$7.32
Otay – Alamar	2.1M	29,822	0	0.00%	0	0	\$8.61	\$0.00
Playas - Oeste	0.1M	0	0	0.00%	0	0	\$0.00	\$0.00
Tijuana	7.2M	285,224	60,940	0.85%	85,987	85,987	\$7.94	\$7.32

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

UBICACIÓN



Dirección:

- Km 33 – 34.5 Carretera Escénica Tijuana-Ensenada. Municipio Playas de Rosarito, B.C. C.P. 22710.

Uso de Suelo

- Industrial (En trámite)

Distancias

- Los Angeles Ca. 155mi - 4hrs
- San Diego Ca. 40mi -1hr
- Tijuana B.C 20mi – 30min
- Ensenada B.C. 47 mi – 1hr
- Rosarito B.C 2mi – 10min

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

Detalles de la propiedad:

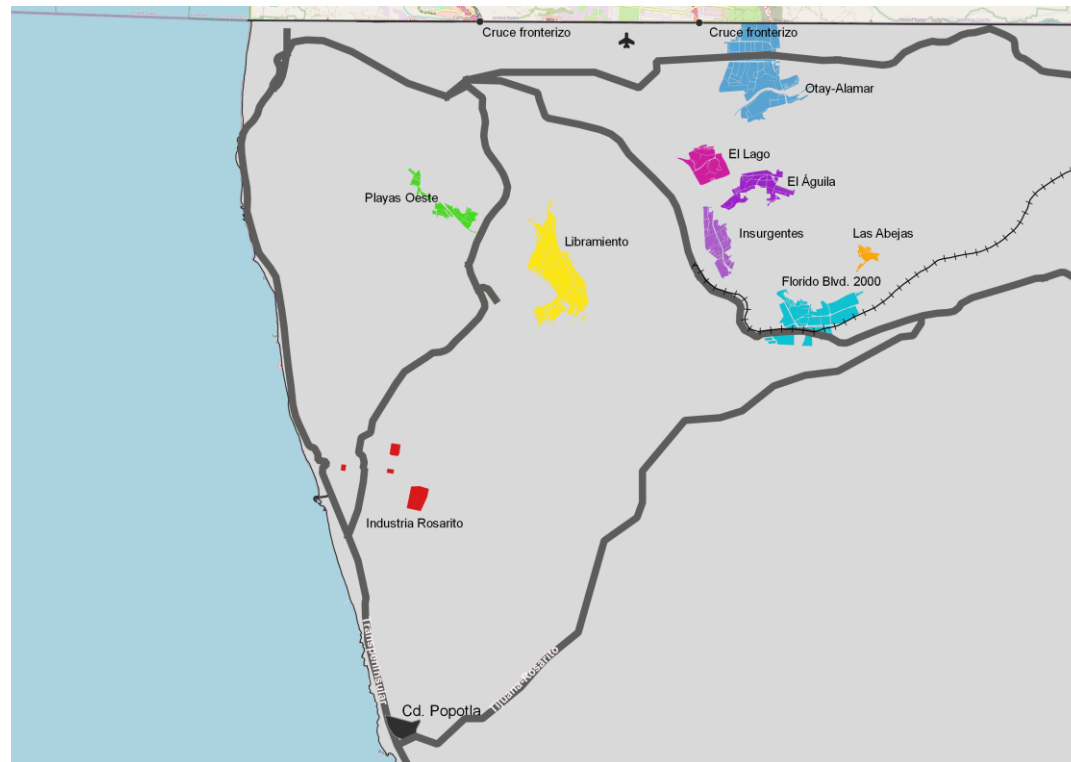
Localizada en el Km 33 – 34.5 Carretera Escénica Tijuana-Ensenada. Municipio Playas de Rosarito, B.C. C.P. 22710. La propiedad esta compuesta por 3 polígonos que los separa la carretera y tiene una superficie total de 132 hectáreas. La descripción de los polígonos es la siguiente:

- **Polígono 1** con un total de **78 hectáreas**, a la altura del kilómetro 32 – 33 de la carretera libre Tijuana-Ensenada con conexión al corredor 2000 de lado norte
- **Polígono 2** con un total de **43 hectáreas**, a la altura del kilometro 33 – 34 de la carretera libre Tijuana-Ensenada con conexión al corredor 2000 de lado sur y acceso de la carretera escénica.
- **Polígono 3** frente al mar con una dimensión cerca de las **11 hectáreas** a la altura del kilometro 32.5 y 33.5 por la carretera libre Tijuana-Ensenada con conexión al boulevard 2000.



ANÁLISIS DE MERCADO

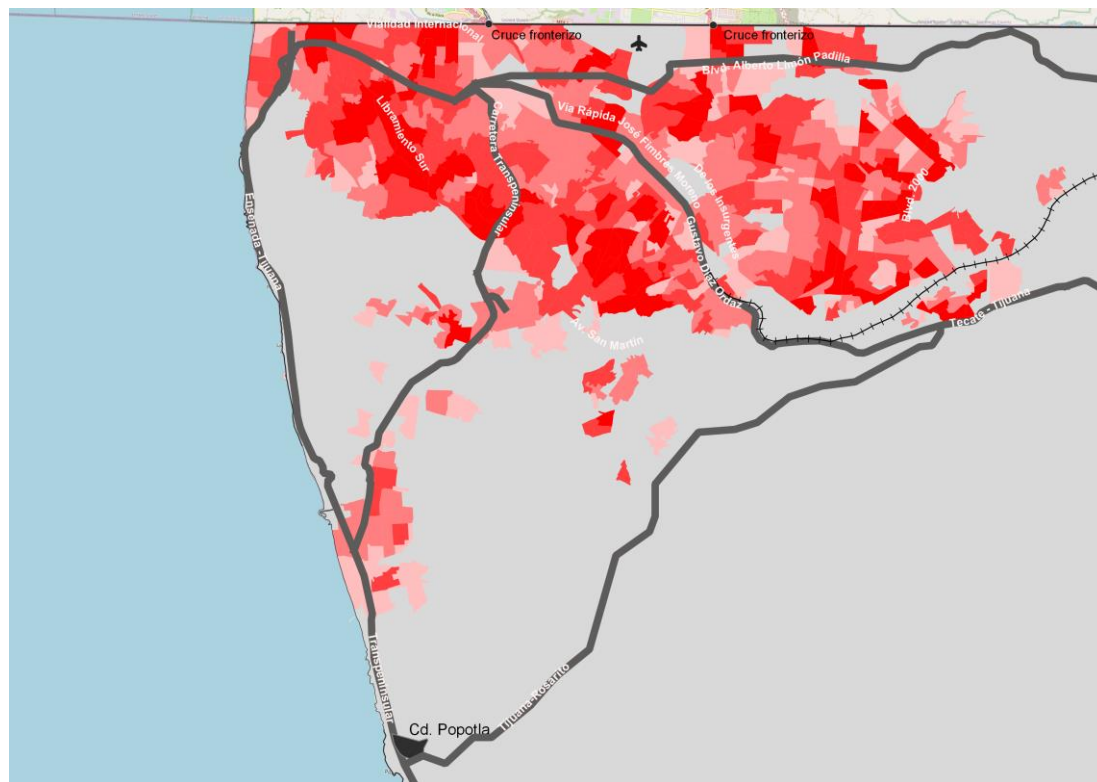
ZONAS INDUSTRIALES



Parques Industriales

En el mapa consideramos la zonas y principales parques industriales que concentra a empresas importantes, esto ayuda a estar cerca de tus posibles clientes y a que tengas presencia en una de las zonas industriales más importantes del país.

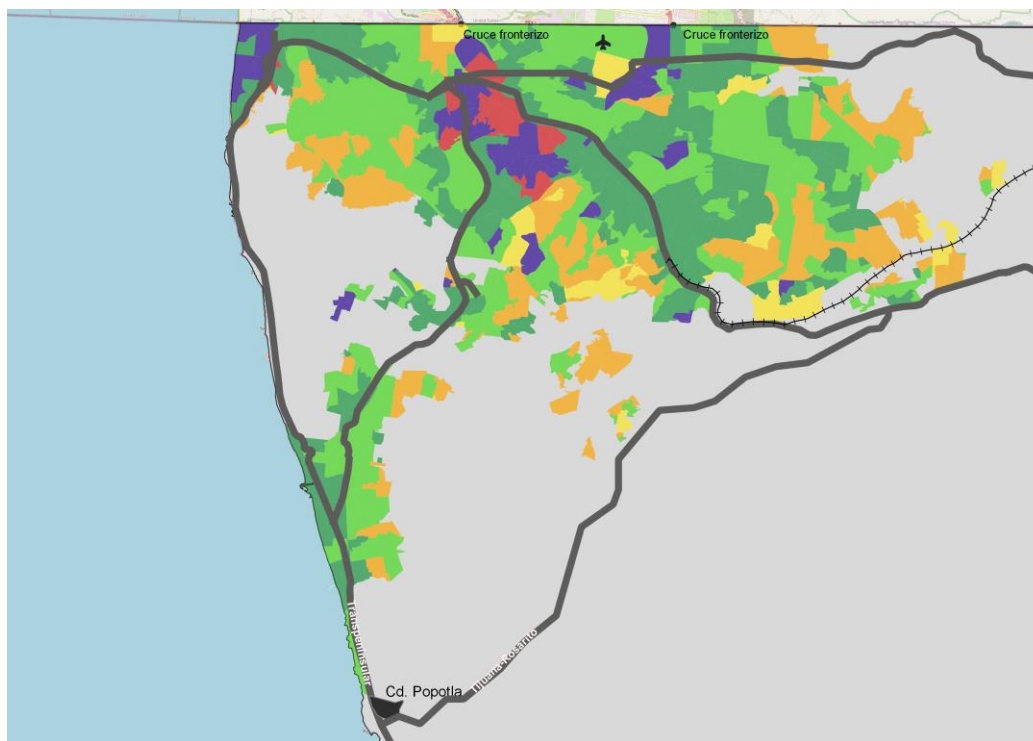
DENSIDAD DE POBLACIÓN



Densidad de Población

Directamente en la zona por ser meramente en desarrollo, el estudio no nos arroja densidad poblacional, pero en la periferia, en la zona de Rosarito ya muestra densificación para atracción de fuerza laboral.

NIVELES SOCIOECONÓMICOS



Nivel socioeconómico

En la zona tenemos una mezcla bastante interesante de niveles socioeconómicos, pero dentro de las áreas habitacionales cercanas a la propiedad es un nivel socioeconómico C/C- que ayuda a proveer de ciertos perfiles a la zona industrial

Niveles Socioeconómicos

■	A/B	más de \$164,613
■	C+	\$67,439 - \$164,613
■	C	\$38,793 - \$67,439
■	C-	\$21,181 - \$38,793
■	D+	\$12,397 - \$21,181
■	D	\$4,631 - \$12,397
■	E	hasta \$4,631
■	NC	

DISTANCIAS



Distancia a Aeropuerto y Frontera

Gracias a la ubicación privilegiada de la zona estamos ubicados a solo 35-45min de unos de los principales cruces fronterizos y a 40min del Aeropuerto Internacional de Tijuana.

Galería

Galería



CONTACTO

Luis Bustamante

664-634-7903

Luis@Bustamante.Pro