



- 
2,745.41 m²
 Superficie total
- 
Área de descarga
 exclusiva
- 
 Ubicado dentro de
 plaza comercial
- 
 Régimen en
 condominio

INQUILINO ACTUAL	Soriana
RENTA MENSUAL	\$30,000 USD
CONTRATO VIGENTE HASTA	Octubre 2026
USO ACTUAL	Almacén / Bodega Comercial

PRECIO DE VENTA

\$1,825,000 USD


INVERSIÓN CON FLUJO INMEDIATO EN UNA DE LAS VIALIDADES MÁS IMPORTANTES DE TIJUANA

PLANO DE LOCAL

SUPERFICIE TOTAL

2,745.41 m²



ÁREA DE DESCARGA EXCLUSIVA



UBICADO DENTRO DE PLAZA COMERCIAL



RÉGIMEN EN CONDOMINIO



Oportunidad de inversión con inquilino ancla (Soriana)

Precio	\$1,825,000 USD
Renta mensual	\$30,000 USD
Renta anual	\$360,000 USD
Contrato vigente	Hasta octubre 2026
Superficie	2,745.41 m ²
Ubicación	Dentro de plaza comercial sobre Blvd. Fundadores

ANALISIS DE INVERSION

Cap Rate bruto aproximado: 19.7%

ROI y Flujo

Con una renta anual de \$360,000 USD, el retorno bruto anual es de aproximadamente 19.7%. En un periodo de 5 años, el inversionista podría recuperar cerca del 98% del valor del activo, sin considerar plusvalía.

Proyección de Renta

Escenario conservador: incremento del 3% anual. Renta proyectada a 5 años: ~\$417,000 USD anuales.

Escenario

optimista: reposicionamiento o renovación a mayor renta tras 2026.

Comparativo de Mercado

Propiedades comerciales similares en Tijuana presentan cap rates entre 8% y 12%. Este activo ofrece un rendimiento significativamente superior, posicionándose como una oportunidad de alto rendimiento.

Escenarios

- 1 Renovación del contrato con Soriana: flujo estable y posible ajuste de renta.
- 2 Salida del inquilino: oportunidad de reconfiguración, subdivisión o incremento de renta.

Consideraciones

- 1 Régimen en condominio.
- 2 La venta corresponde únicamente al local, no a la totalidad de la plaza.
- 3 Revisar cuotas de mantenimiento y condiciones contractuales.

Propiedad lista para escriturar de inmediato, con documentación completa y en regla.

 Ideal para inversionistas que buscan cerrar operación sin complicaciones.