

# Bodega Industrial Premium en Cuautitlán Izcalli

## Características del Terreno

Superficie rectangular de **1,100 m<sup>2</sup>** (20m x 55m) con construcción total aprovechando el 100% del espacio disponible. Ubicación estratégica sobre Avenida Vista Hermosa en Cuautitlán Izcalli.

## Especificaciones Técnicas

Estructura industrial de primera calidad con altura central de 7m y 6m en orillas. Piso de concreto armado de alta resistencia (280 kg/cm<sup>2</sup>) con 15cm de espesor. Cimentación profesional con zapatas de 2m x 2m.

## Detalles Constructivos

Columnas y cumbreras con vigas IPR 14"x5". Techo de lámina de acero pintro calibre 26" con secciones de lámina Acripol 6.10 para iluminación natural. Muros de block 40x20 hasta 3m con refuerzo de castillos.

## Datos Financieros

- Precio de venta: \$13,000,000 MXN
- Rentas estimadas anuales: \$1,440,000 MXN
- CAP Rate estimado: 11.08%
- Construcción reciente (2022)

## Ventajas de Inversión

- Excelente retorno sobre inversión
- Construcción nueva con materiales de primera calidad
- Ubicación estratégica con fácil acceso
- Diseño funcional y aprovechamiento total del espacio

📌 La tasa de capitalización (CAP Rate) de 11.08% representa una oportunidad excepcional en el mercado actual de bodegas industriales, superando el promedio del sector. El cálculo definitivo puede variar según el análisis financiero del comprador.