

Esquina Comercial de 197 m² Frente a Tiendas Bara

Colonia San Isidro Ejidal · Zapopan, Jalisco

RENTA MENSUAL \$45,000 MXN	SUPERFICIE 197 m ²	UBICACIÓN Esquina Triple "A"	CONTRATO 5 a 10 años
-------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-------------------------

OPORTUNIDAD ESTRATÉGICA PARA EXPANSIÓN

Se renta propiedad comercial de 197 m² totales en esquina premium, ubicada en una de las zonas con mayor densidad poblacional y flujo peatonal consolidado de Zapopan. El inmueble se localiza sobre la calle Lucio Blanco #597, colonia San Isidro Ejidal, posicionado justo frente a una sucursal de Tiendas Bara, lo que garantiza un tráfico natural masivo de clientes de la canasta básica los 365 días del año.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

- Superficie total: 197 m² en planta baja, con dimensiones de 9.43 m x 19.49 m.
- Ubicación triple "A" en esquina, con doble visibilidad comercial y fachada espectacular para letreros de marca.
- Conectividad a minutos de Periférico Norte, Auditorio Telmex y Avenida Juan Gil Preciado.
- Entorno rodeado de escuelas, comercios locales y transporte público, incluyendo cercanía con la Línea 3 del Tren Ligero.

CONDICIONES GENERALES Y DE NEGOCIACIÓN

- Estado actual: para remodelación total (incluye cambio integral de techumbre/techo). Se entrega en obra gris, ideal para adaptación bajo manuales de identidad y seguridad corporativa.
- Facilidades comerciales: apertura total para negociar un mes de gracia (renta libre) que permita amortizar la inversión en obra civil y adecuaciones.
- Estatus legal: propiedad privada con escrituras en regla, predial al corriente, cuenta catastral vigente y factibilidad de uso de suelo comercial. Se expide factura (CFDI) mensual.
- Contrato: disponibilidad para arrendamiento a largo plazo, de 5 a 10 años.

PERFIL DE NEGOCIO IDEAL

- Farmacias de cadena
- Cremerías de formato moderno
- Carnicerías distribuidoras (tipo SuKarne)
- Tiendas de conveniencia
- Casas de empeño
- Sucursales bancarias o de remesas express

FICHA TÉCNICA

Precio de renta	\$45,000 MXN mensuales
Dirección	Calle Lucio Blanco #597, Col. San Isidro Ejidal, Zapopan, Jalisco
Metros de construcción	197 m² (9.43 m x 19.49 m)
Baños	1 (a especificar/adaptar en remodelación)
Antigüedad	Más de 20 años / para remodelar
Uso de suelo	Comercial
Estatus legal	Escrituras en regla, predial al corriente, cuenta catastral vigente
Facturación	CFDI mensual disponible- factible
Plazo de contrato	5 a 10 años, con un mes de gracia negociable

FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



Distrito Urbano

Zapopan (01)

Zonificación

AU-RN-RTD / H4-H,CS-D4 (20)

Superficie seleccionada

208.02 m²

Normas de control de la urbanización y edificación (H4-H)

Superficie mínima de predio: 120 m²

Frente mínimo de predio (m): 8 metros lineales

Índice de edificación: 60 m²

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): 0.80

Coefficiente de utilización del suelo (CUS): 1.6

Altura máxima de la edificación: Resultante de C.U.S/C.O.S

Cajones de estacionamiento: Un cajón por cada vivienda*

Frente ajardinado (%): 20% (Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda)

Restricción frontal: Ver Plano de Alineamiento

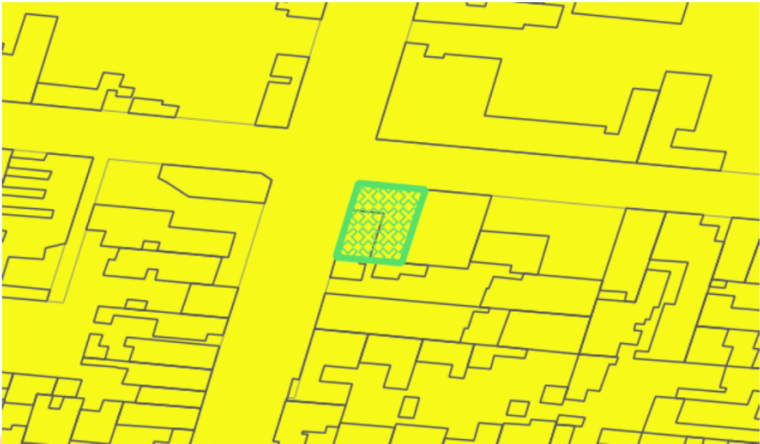
Restricciones laterales: **

Restricción posterior: 3 m.

Modo edificación: Cerrado, Semicerrado

Dirección aproximada

Lucio Blanco 597, San Isidro Ejidal, 45147 Zapopan, Jal., Mexico



Otras disposiciones

Zonificación: Áreas de renovación urbana receptoras de transferencia de derechos de desarrollo / Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta / Comercial y de servicios distrital intensidad alta

* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán de estar a una distancia mayor a 80.00 m de la vivienda. Para más especificaciones y requerimientos a cumplir, como ciclopuentes, etc., ver Norma General no. 22. ** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

Nota: La superficie seleccionada se encuentra dentro de distintas zonificaciones, por lo que se ha generado una ficha por cada una de ellas.



¡Agenda una visita técnica hoy mismo y proyecta tu próxima sucursal en una esquina de éxito garantizado!



**Ing. Karina Barrionuevo
Gaggiotti**
Asesora Inmobiliaria



Asesor inmobiliario
acreditado
Folio: 15667

☎ 33 35 06 72 47
✉ karinabgaggiotti@gmail.com



Av Moctezuma 361,
Jardines del Sol, 45050
Zapopan, Jalisco