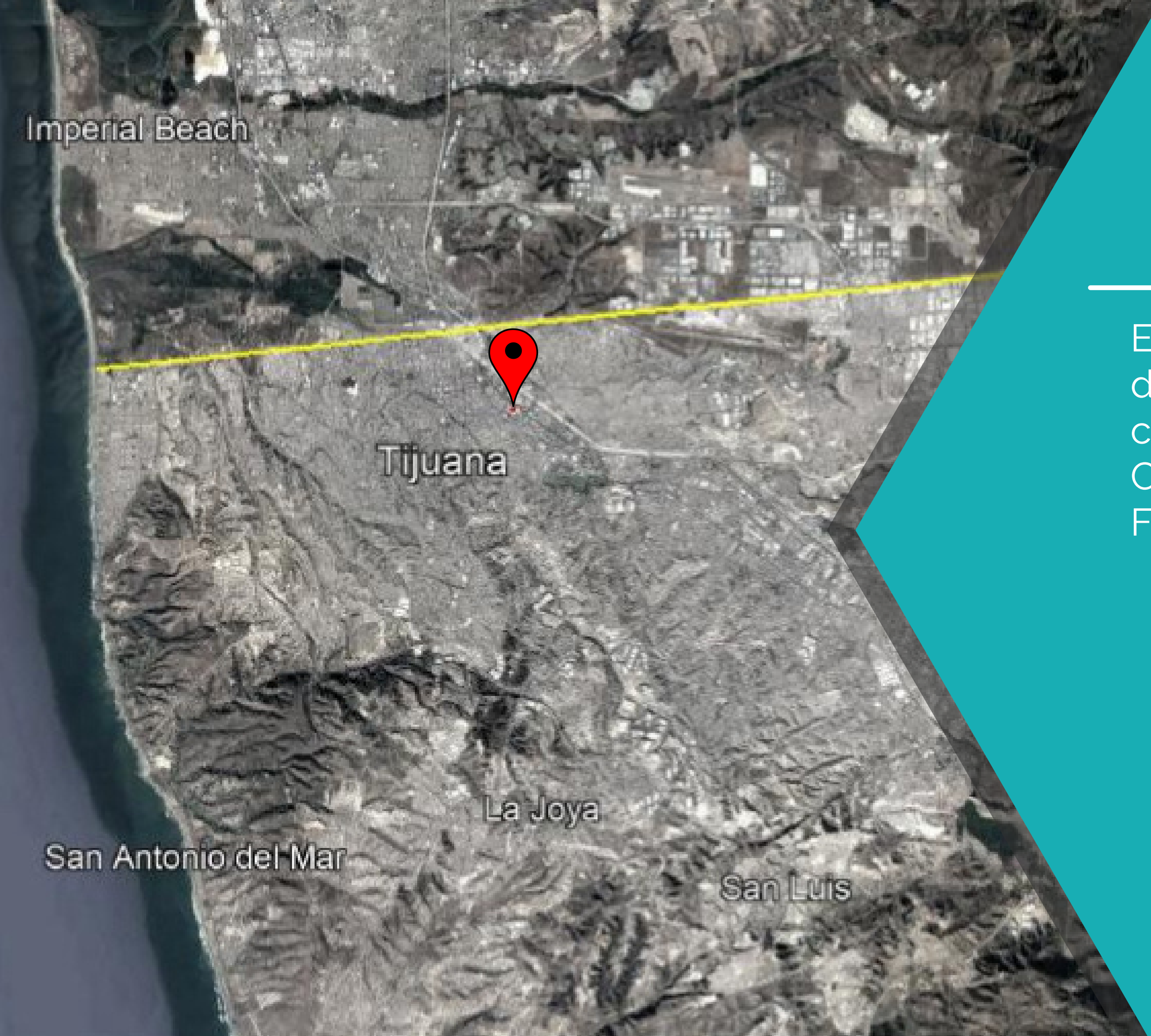




# EDIFICIO CORPORATIVO

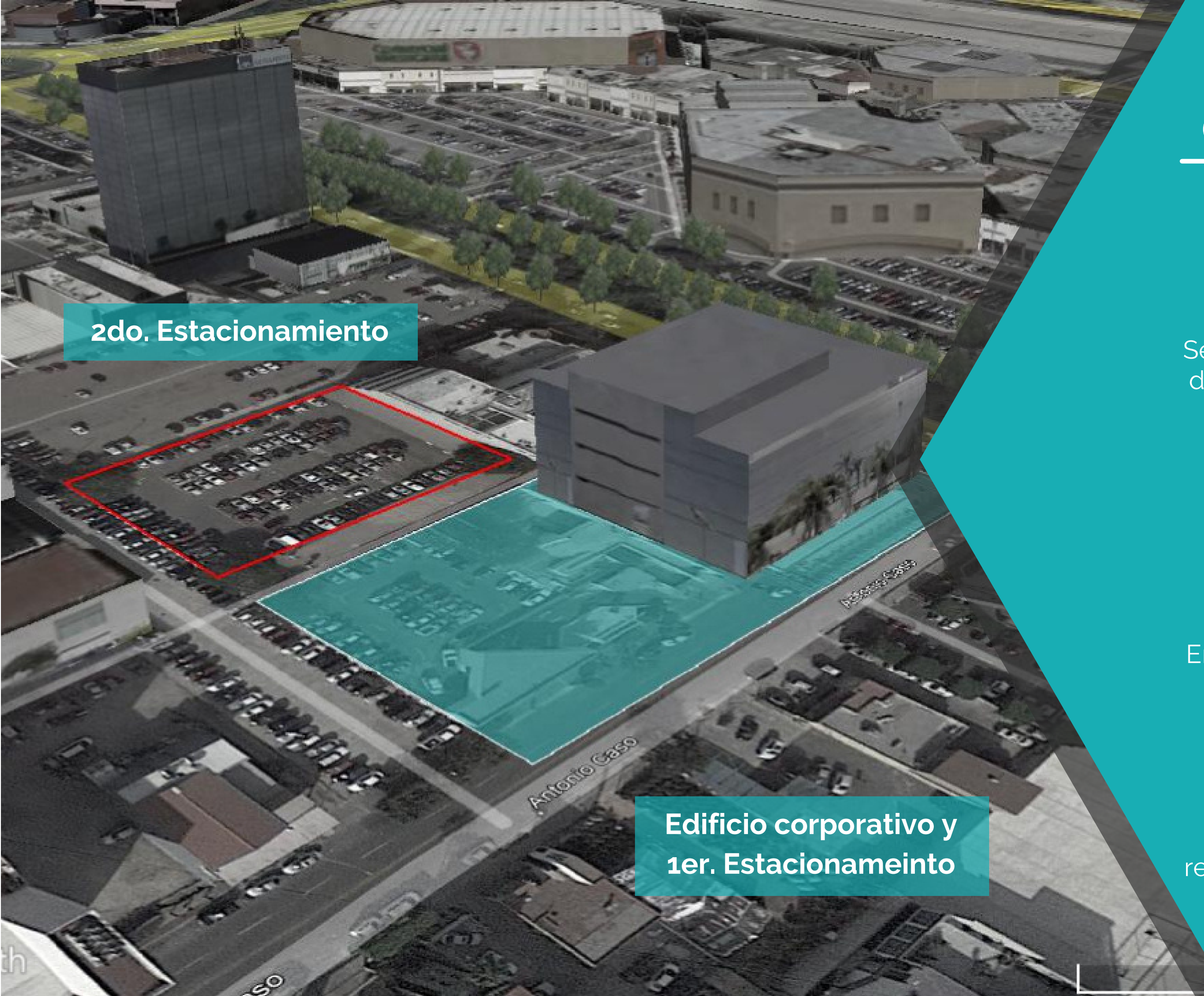
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA NORTE



# UBICACIÓN

Edificio ubicado sobre Paseo de los Héroes No.1719 de la ciudad de Tijuana, entre la Calle Antonio Caso de Plaza Financiera en Zona Río.





# CARACTERÍSTICAS

**2do. Estacionamiento**

**Edificio corporativo y  
1er. Estacionameinto**

**Total terreno:** 8,292.57 m<sup>2</sup>  
**Construcción:** 10,957.67 m<sup>2</sup>  
**Estacionamiento:** 1,453.90 m<sup>2</sup>/ 39 caj.

**Uso de suelo:**  
Servicios administrativos de intensidad alta de acuerdo con el Plan Desarrollo Urbano para el Municipio de Tijuana.

**Edad:** 30 años

**CUS:** 7.20 V.A.T.  
**COS:** 60%

**Beneficios:**  
En avenida principal, alto tráfico vehicular y abundante población en la zona.

Además, tiene un **segundo estacionamiento de 3,000 m<sup>2</sup>** con 122 cajones; opcional para ampliación de estacionamiento de niveles y/o reacondicionamiento para las necesidades del proyecto.

# ESPECIFICACIONES

**Edificio de oficinas corporativas de seis niveles, de acuerdo a la siguiente distribución arquitectónica:**

**Sótano o Nivel 0:** Acceso, departamento de sistemas, dos islas de baños para hombres y mujeres, bóveda del banco, carga y descarga de valores, almacenes y archivos de diversas áreas del banco.

**Primer Nivel:** Acceso principal, caseta de seguridad, Sala bancaria(sucursal), Dirección de sucursal, cuarto de máquinas, archivo, Dirección Hipotecaria.

**Segundo Nivel:** RRHH, comedor, cuarto de máquinas, Banca Pyme, Subdirección mercados VP, Bancade Empresas, Dir. Regional, Dir. Divisional, Dir. Promoción, Dir. Riesgos, Banca Patrimonial.

**Tercer Nivel:** Cuarto de máquinas, Unidad Técnica, Jurídico Fiduciario, DAI, Vitamédica, Administración, CER, Dir. Divisional, Dir. De sucursal, Dir. Cobranza, Dir. DANF, Subdirector Jurídico.

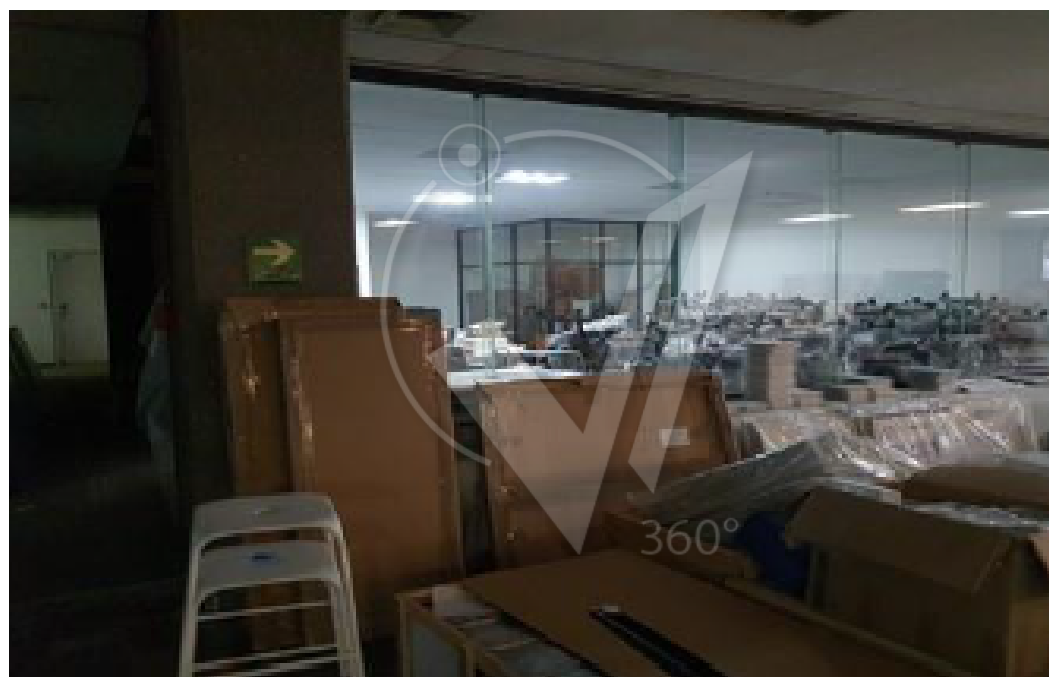
**Cuarto Nivel:** Cuarto de máquinas, Workout Recuperación, Pyme, conmutador, Banca patrimonial, Sala de Consejo, Sala de video conferencias, Dir. Divisional, Banca Pyme, Dir. Promoción, Dir. Divisional.

**Quinto Nivel:** Comedor, Cuartos de máquinas, bodega, taller de mantenimiento, cuarto de UPS, cuarto de máquinas de montacargas, cuarto eléctrico, equipo de aire acondicionado.

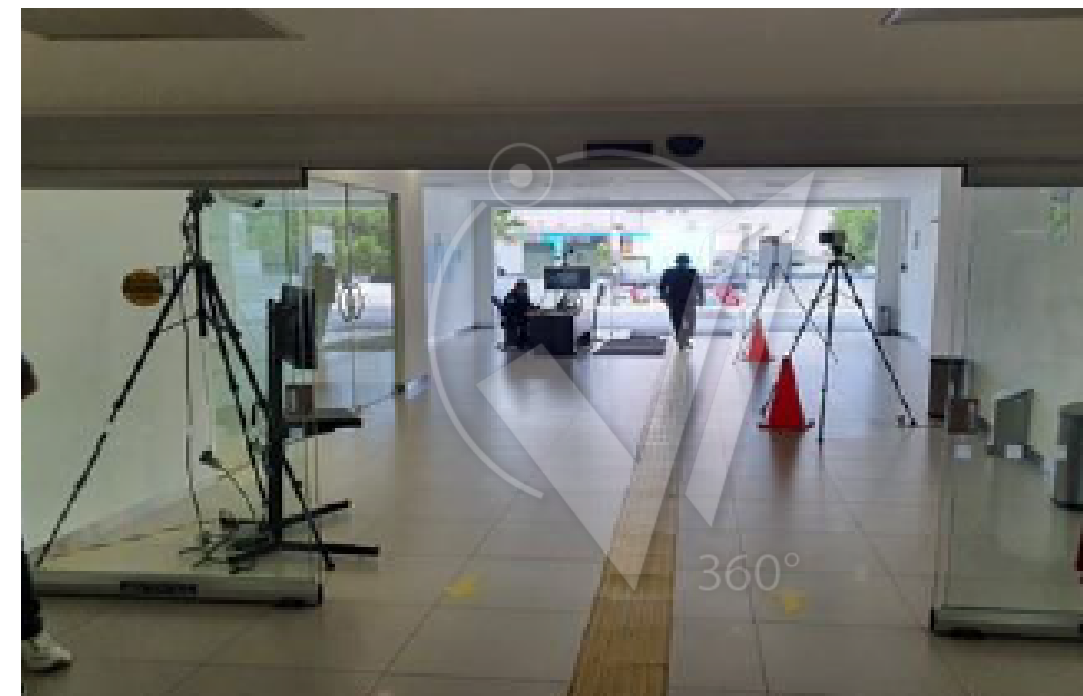
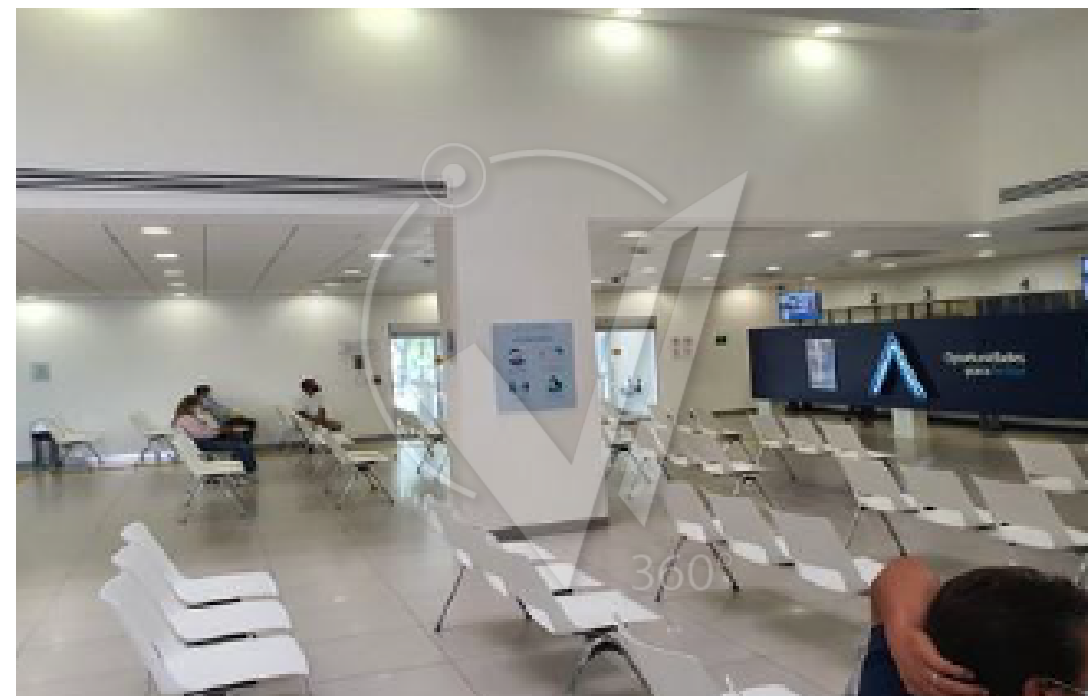
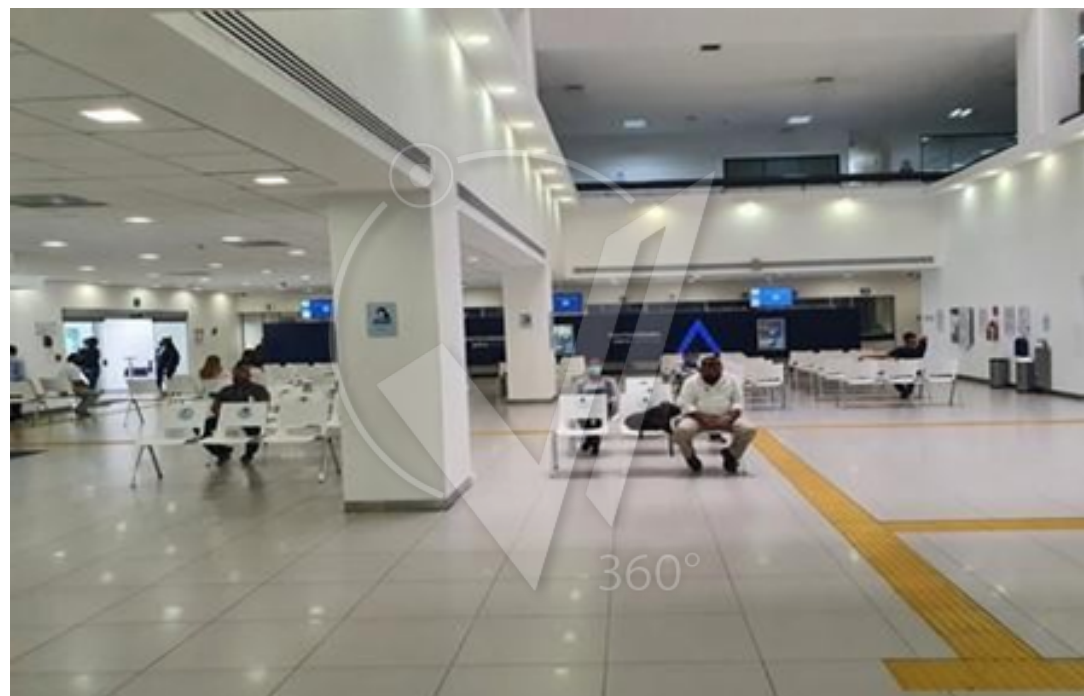
**2do Estacionamiento:** estacionamiento continuo a la propiedad de 3,000 m<sup>2</sup> con 122 cajones.

## Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

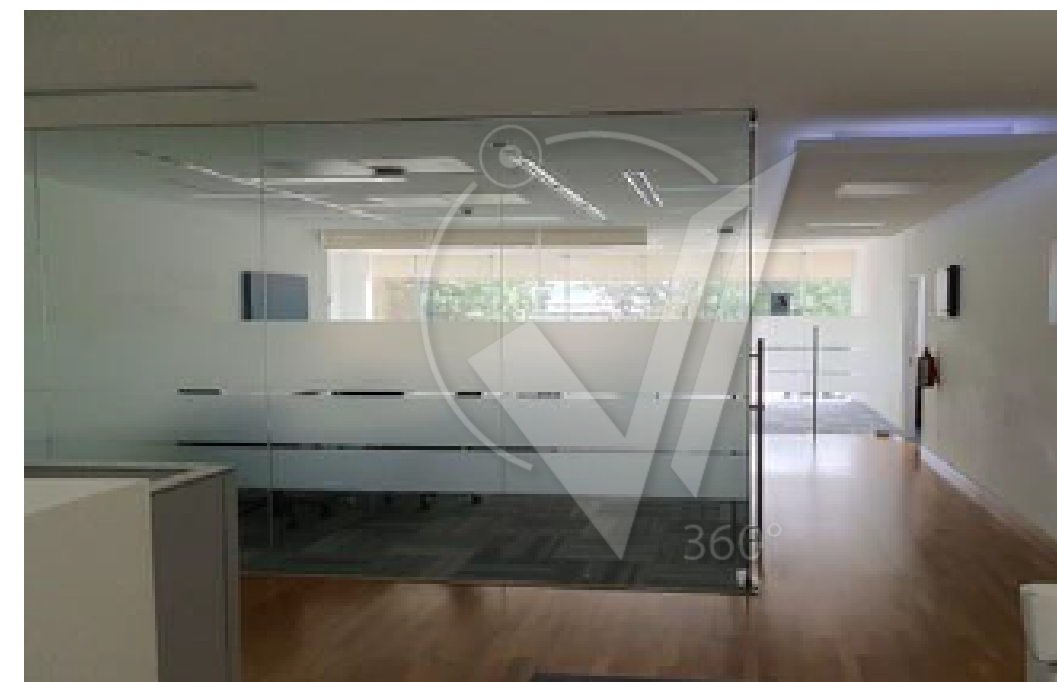
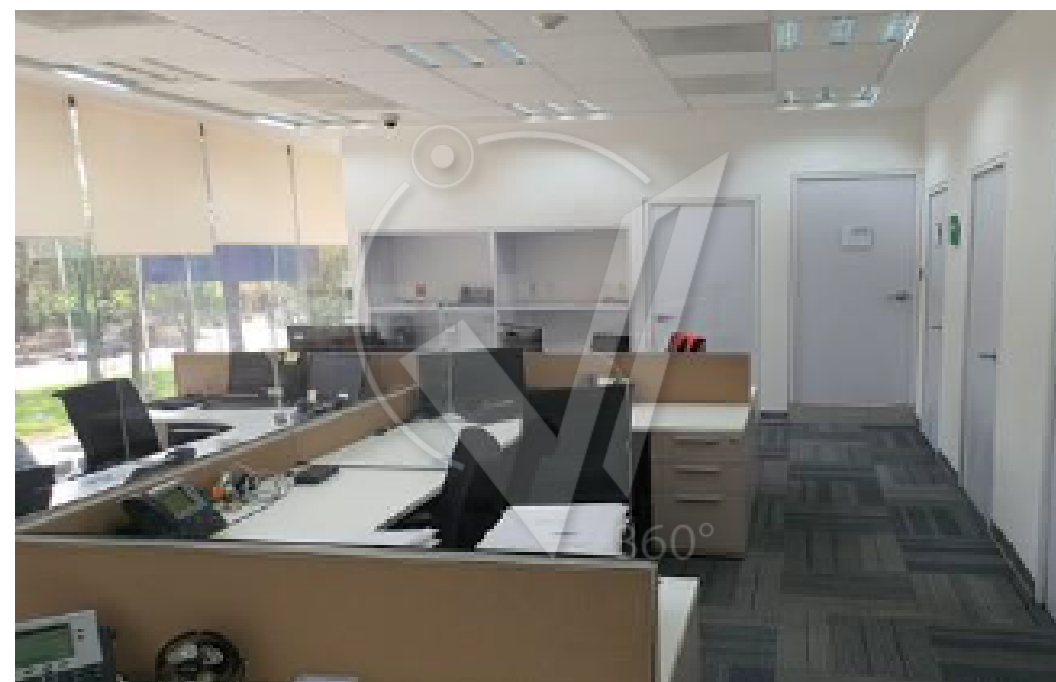
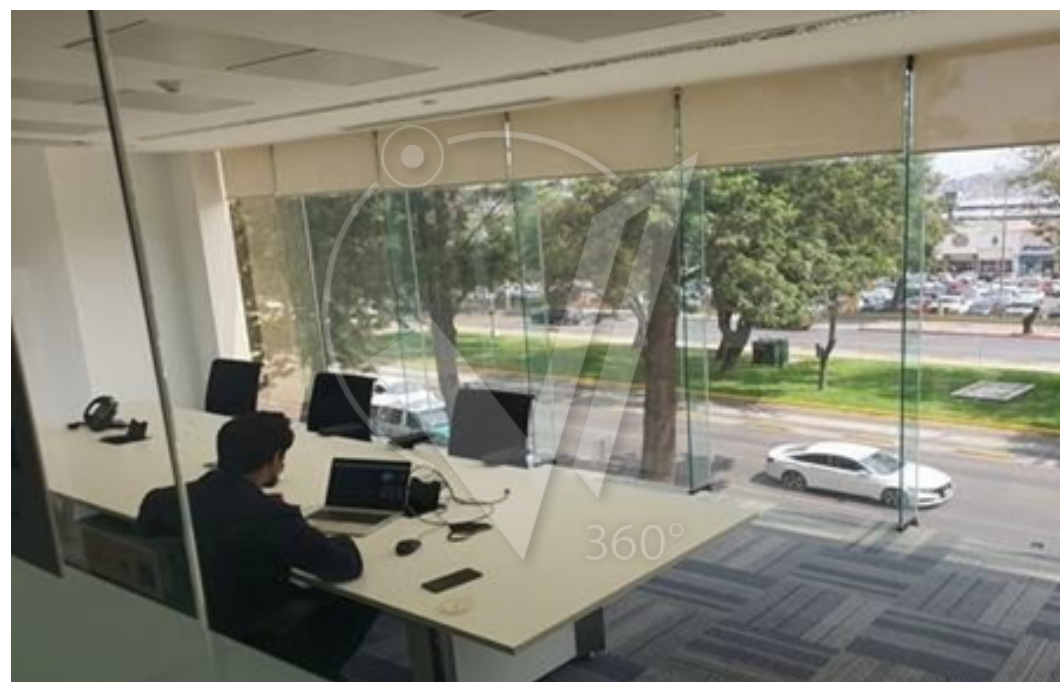
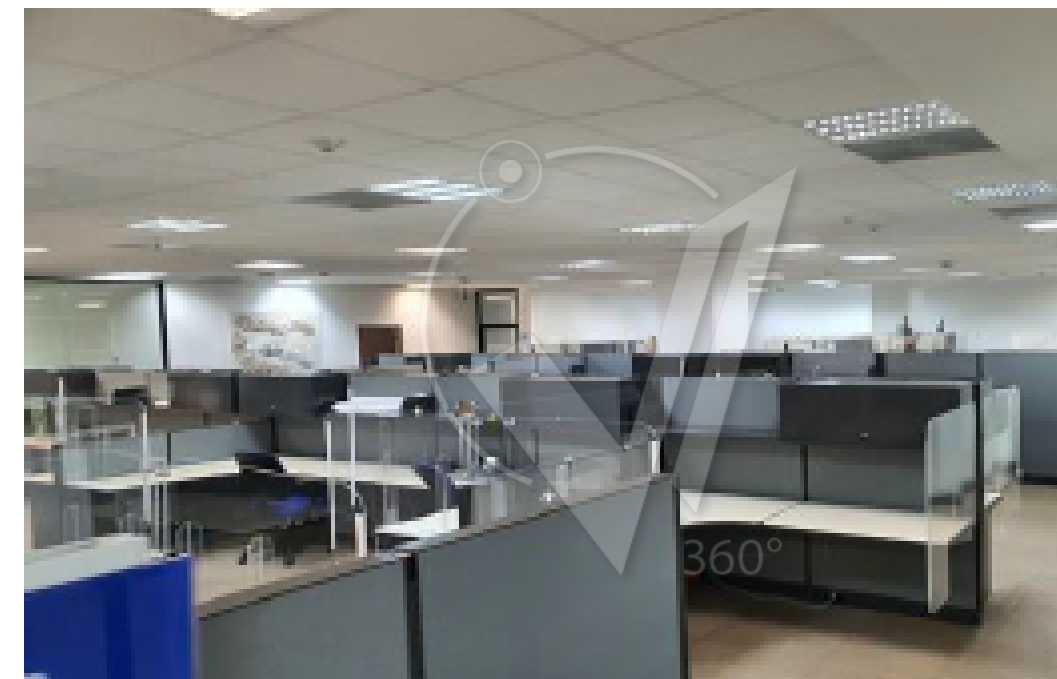
| No. | Estado de conservación | Unidad | Cantidad | Edad | Grado de terminación | % Indiviso | Descripción                                                                                                                                          |
|-----|------------------------|--------|----------|------|----------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Bueno                  | Lote   | 1        | 30   | 100%                 | 100%       | Cisterna de concreto armado con capacidad de 1,200 m3                                                                                                |
| 2   | Bueno                  | MI     | 132.55   | 30   | 100%                 | 100%       | Bardas perimetrales de block de concreto y herrería.                                                                                                 |
| 3   | Bueno                  | m2     | 2,276.43 | 30   | 100%                 | 100%       | OC-3 Patios, Rampas, Escaleras descubiertas.                                                                                                         |
| 4   | Bueno                  | Pza.   | 2        | 3    | 100%                 | 100%       | Elevador de cinco estaciones con cap. De 630 kg/ 8 personas                                                                                          |
| 5   | Bueno                  | m2     | 1,453.90 | 30   | 100%                 | 100%       | OC-2- Estacionamiento y vialidades.                                                                                                                  |
| 6   | Bueno                  | Pza.   | 1        | 25   | 100%                 | 100%       | Sistema contra incendio con bomba diésel centrífuga vertical tipo turbina, red con tubería de acero galvanizado, alarmas y sensores contra incendio. |
| 7   | Bueno                  | Pza.   | 3        | 10   | 100%                 | 100%       | Transformador eléctrico de 500 kva                                                                                                                   |
| 8   | Bueno                  | m2     | 252.03   | 30   | 100%                 | 100%       | OC-4- Estacionamientos cubiertos.                                                                                                                    |
| 9   | Bueno                  | Lote   | 1        | 0    | 100%                 | 100%       | OC-1-Jardinería en general.                                                                                                                          |
| 10  | Bueno                  | Lote   | 1        | 30   | 100%                 | 100%       | Fuente de área de acceso vehicular a cajeros.                                                                                                        |
| 11  | Bueno                  | Lote   | 1        | 10   | 100%                 | 100%       | Alambrado exterior con postes metálicos y lámparas led.                                                                                              |
| 12  | Bueno                  | Lote   | 1        | 10   | 100%                 | 100%       | Bóveda                                                                                                                                               |



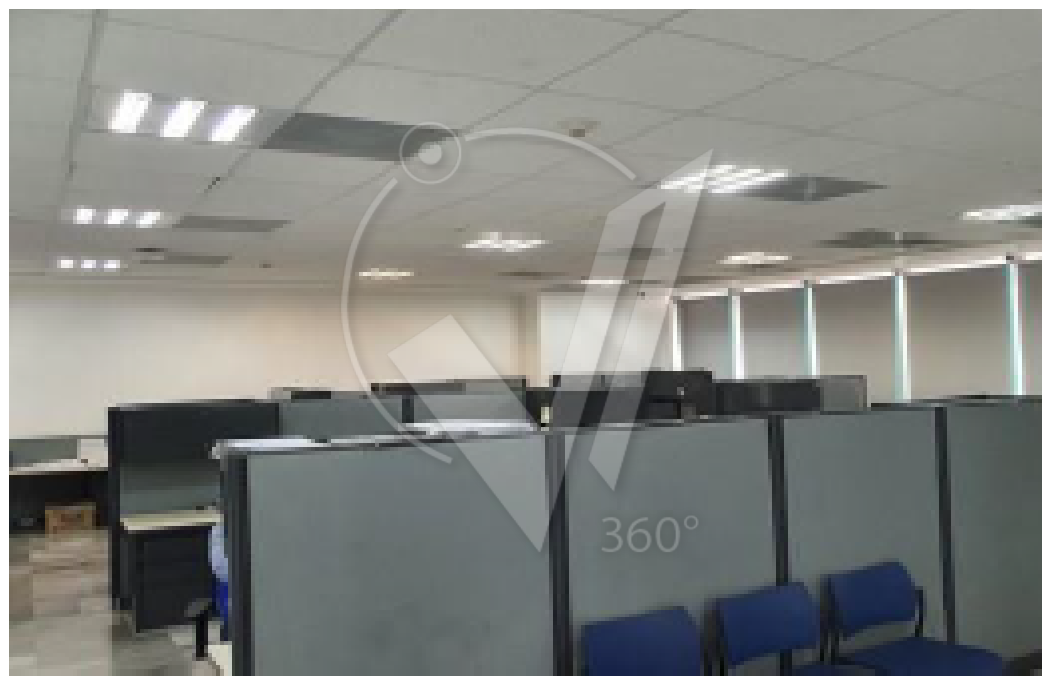
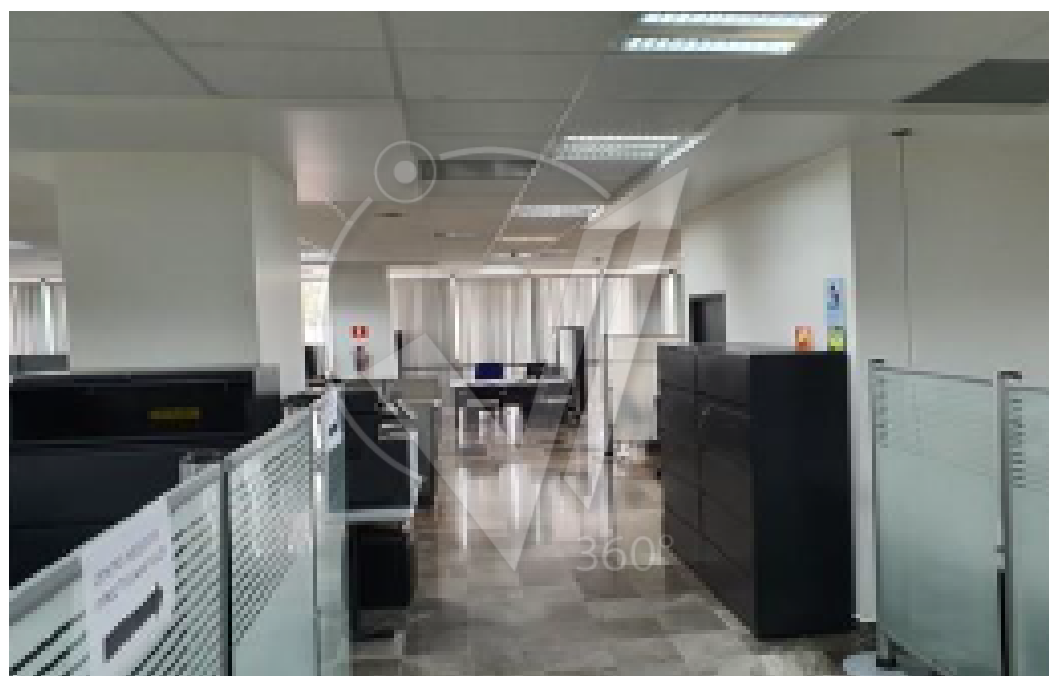
SÓTANO



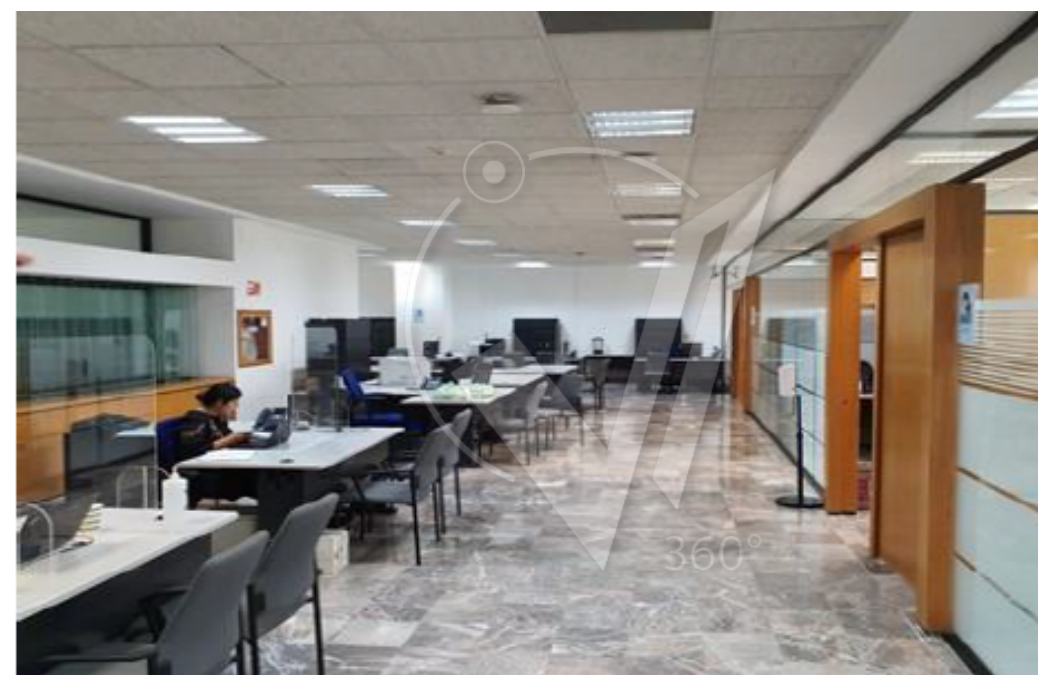
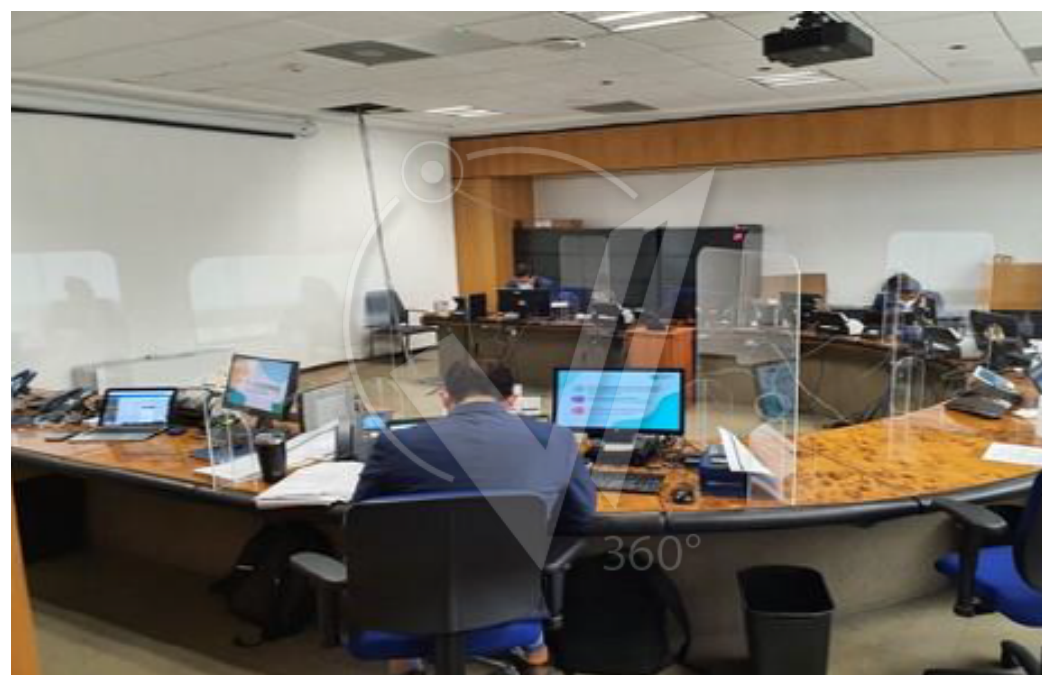
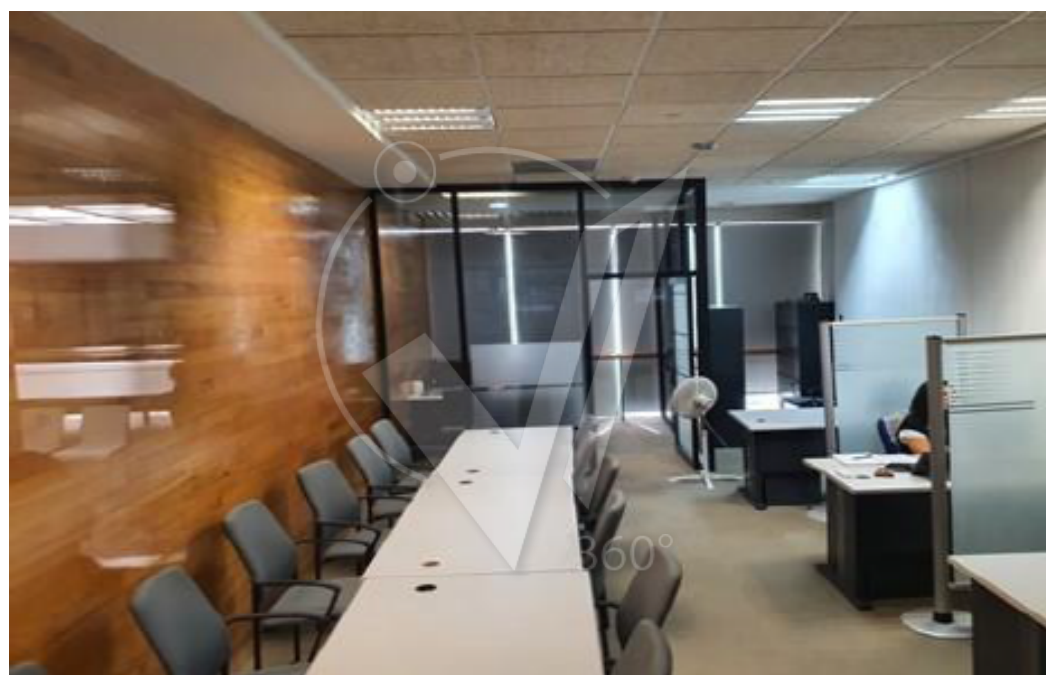
**NIVEL 1**



**NIVEL 2**



NIVEL 3



NIVEL 4

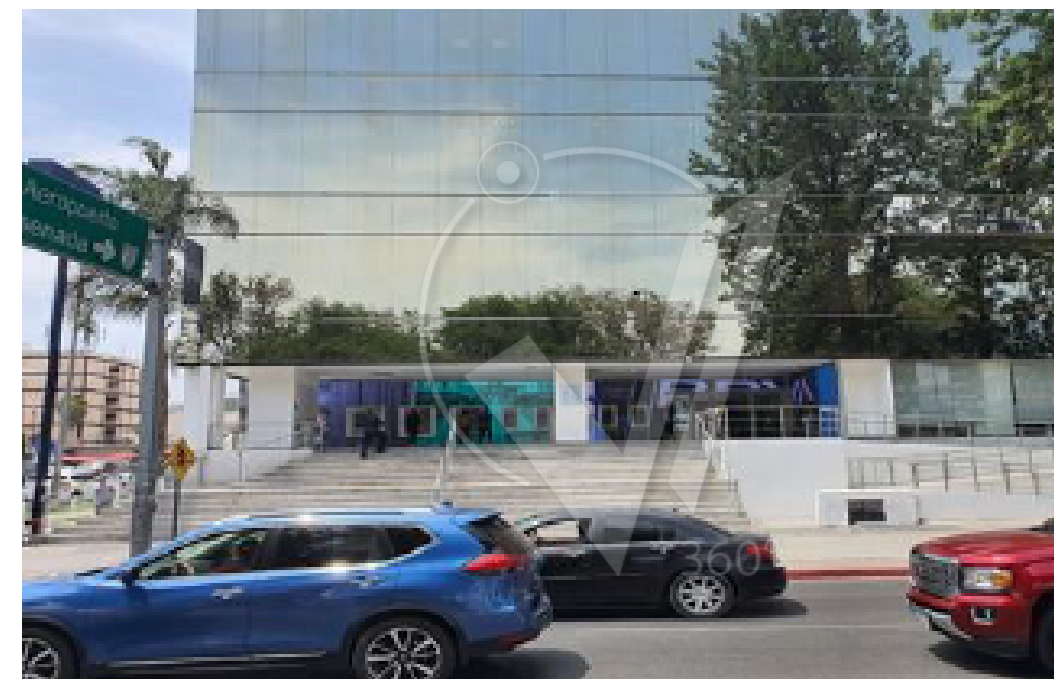
CUARTO DE MAQUINAS NIVEL 0



CUARTO DE MAQUINAS NIVEL 5

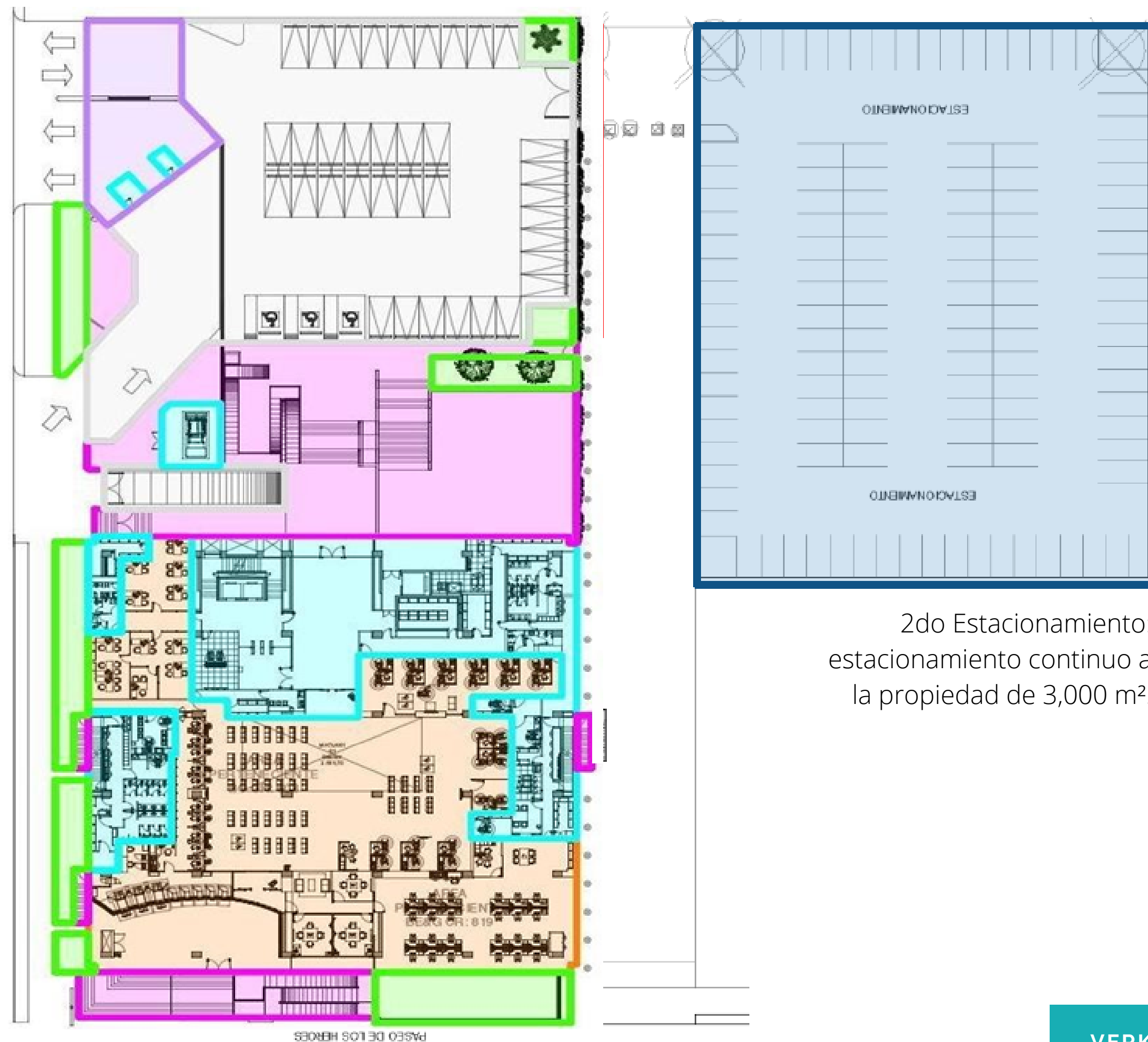


# CUARTO DE MÁQUINAS



ENTORNO

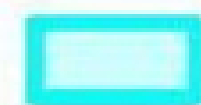
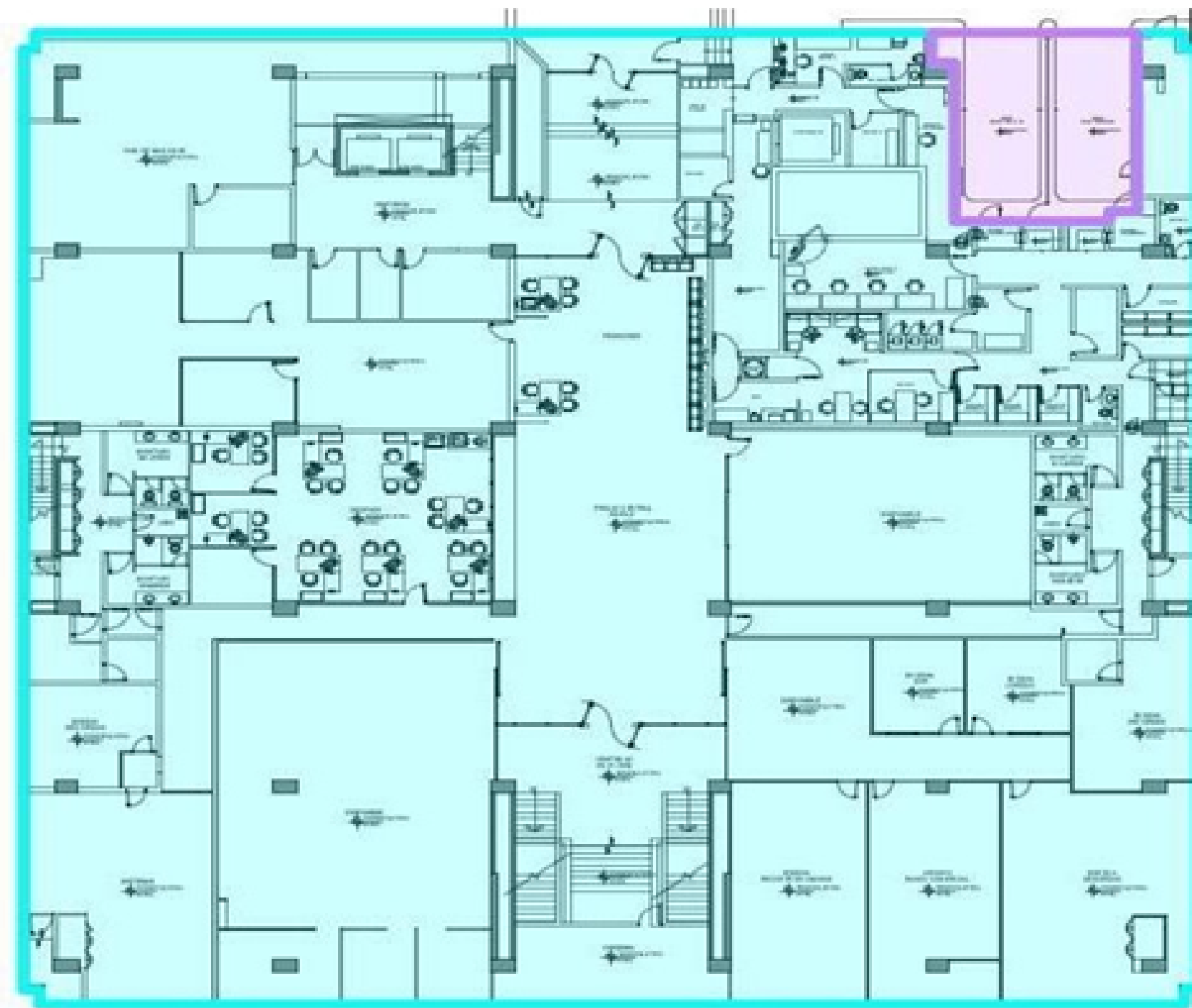
- T-2 Servicios = 884.01 m<sup>2</sup>
- T-3 Sucursal Bancaria = 1,309.73 m<sup>2</sup>
- OC-1 Jardines = 354.00 m<sup>2</sup>
- OC-2 Estacionamientos = 1,453.90 m<sup>2</sup>
- OC-3 Patios descubiertos = 919.82 m<sup>2</sup>
- OC-4 Estacionamiento cubiertos = 186.51 m<sup>2</sup>



2do Estacionamiento:  
estacionamiento continuo a  
la propiedad de 3,000 m<sup>2</sup>.

# PLANOS

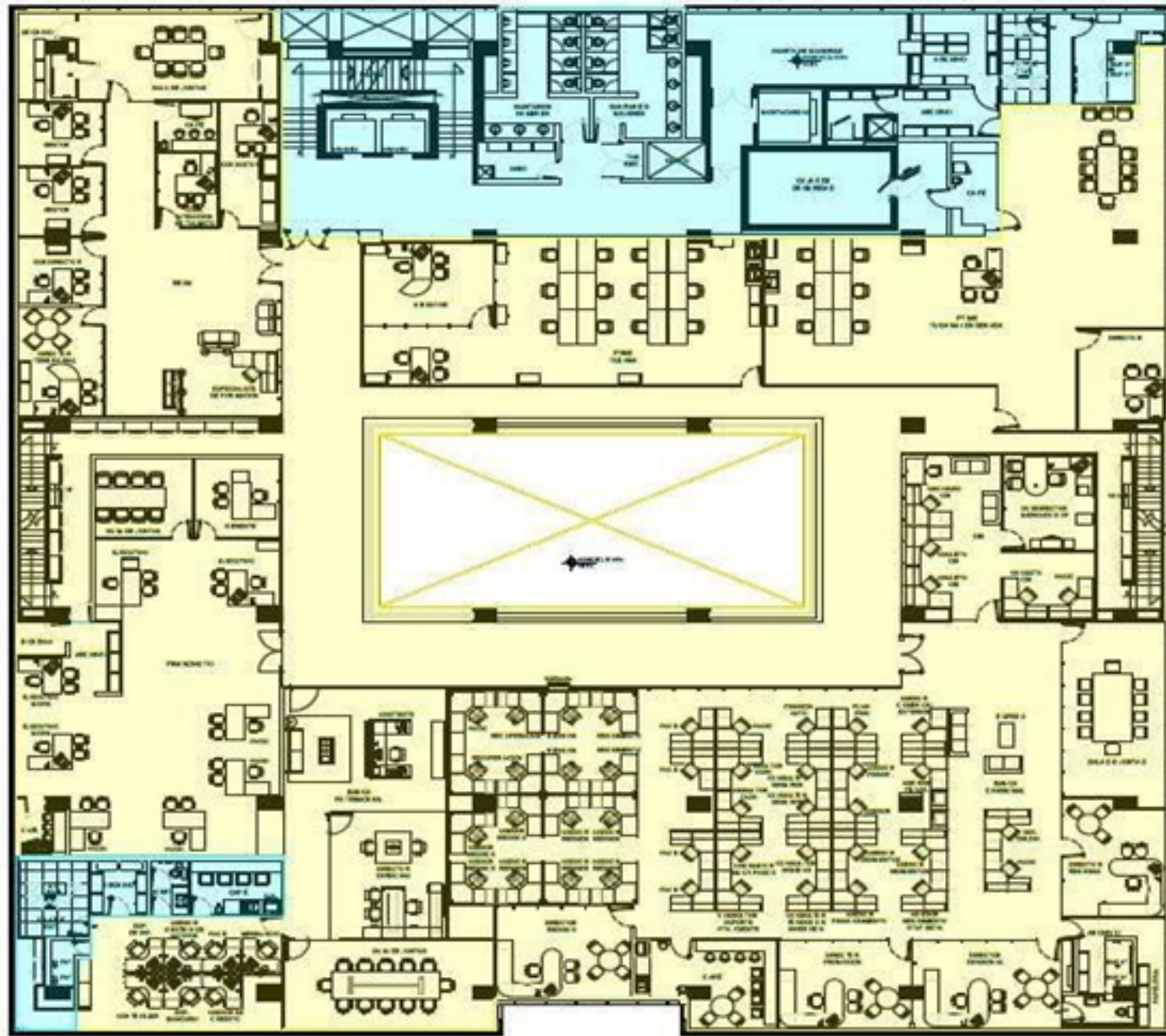
# SÓTANO



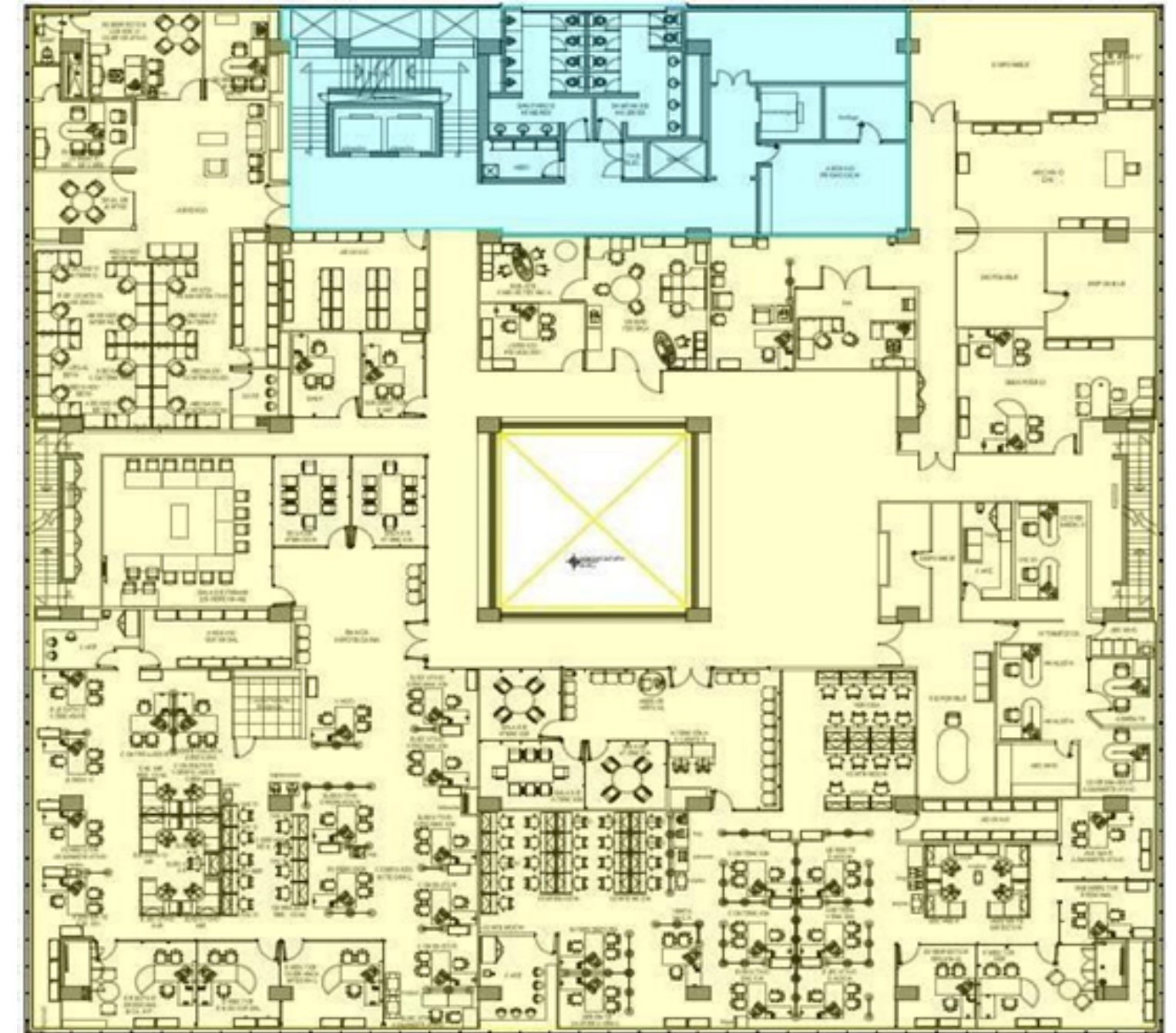
T-2 Servicios = 2,078.06 m<sup>2</sup>



OC-4 Estacionamiento cubierto = 65.52 m<sup>2</sup>

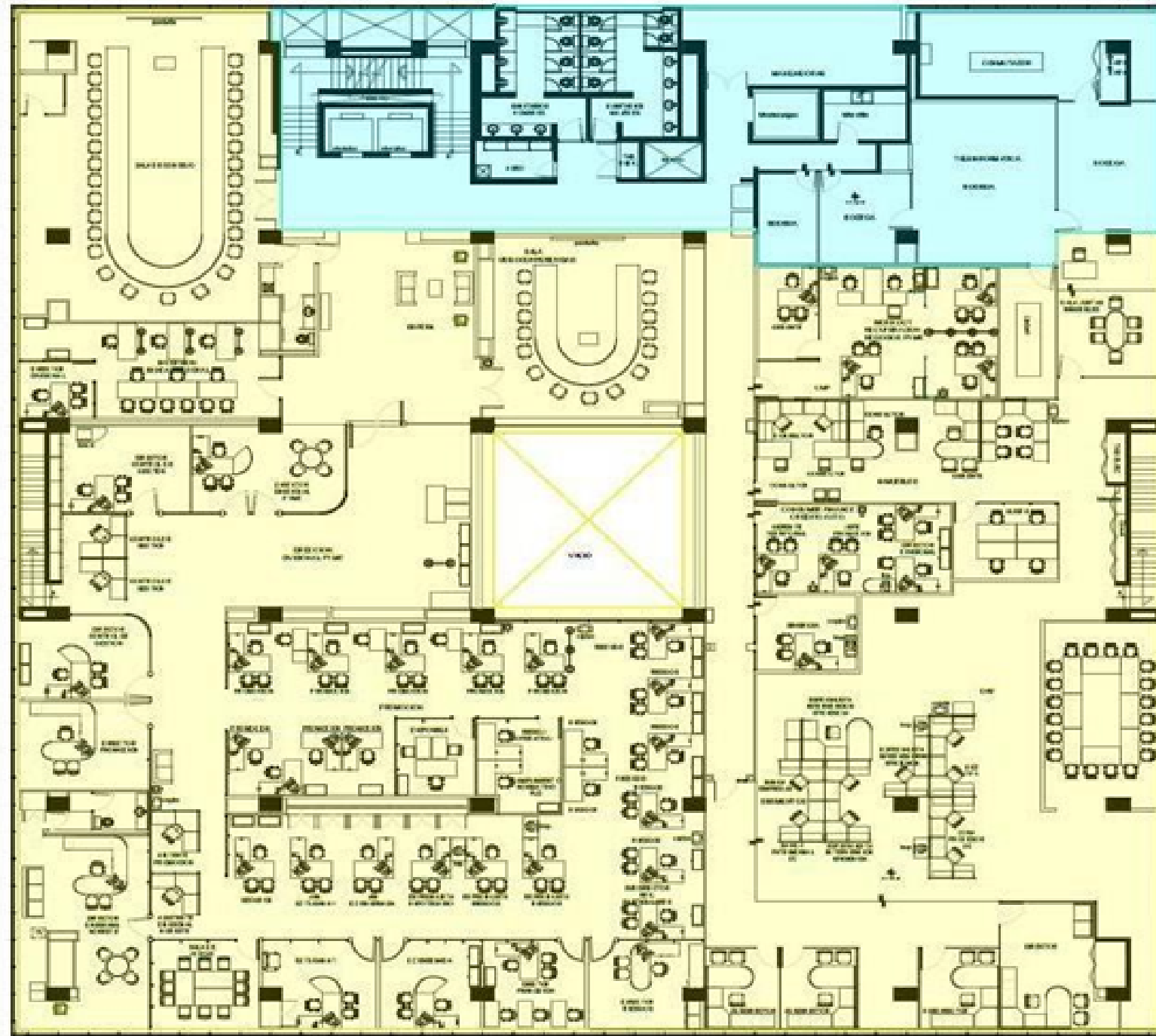


Primer Nivel



Segundo Nivel





## Tercer Nivel

- T-1 Oficinas = 1,686.30 m<sup>2</sup>
- T-2 Servicios = 372.99 m<sup>2</sup>



## Cuarto Nivel (Azotea)

- T-2 Servicios = 592.05 m<sup>2</sup>
- T-3 Patios descubiertos = 1,356.61 m<sup>2</sup>

# CONDICIONES DE VENTA

## Condiciones del vendedor

- **Renta forzosa:** una superficie de 3,045 m<sup>2</sup> que corresponden a la planta baja, primer piso y porcentaje de estacionamiento.
- **Pago de rentas:** Planta baja \$430.00 por m<sup>2</sup> y primer piso a \$330 m<sup>2</sup>.
- **Estacionamiento:** El valor de renta contempla una área de estacionamiento para 101 cajones de estacionamiento, quedando disponibles 62 cajones restantes. Total de cajones de estacionamiento: 163

## Totales de renta

Total de renta de Planta baja (1,201 m<sup>2</sup>): **\$516,430.00** mensual

Total de renta de Primer piso (1,844 m<sup>2</sup>): **\$608,520.00** mensual

**Total por año: \$13,499,400.00**

- **Plazo:** 5 y 3 años.
- **Condición contractual:** Destinar el 15% del pago de rentas a mantenimiento del edificio.

**Valor comercial**  
\$ 348,900,000.00





EN LOS GRANDES PROYECTOS  
**DE INVERSIÓN**  
**EN MÉXICO**



[Verker.mx](http://Verker.mx)



[/company/verker](https://company/verker)



[/VerkerMx](https://VerkerMx)



[/VerkerMx](https://VerkerMx)

## CONTACTO



### TELÉFONO

662 688 1404

### CELULAR:

662 127 0878

### E-MAIL

[propiedades@verker.mx](mailto:propiedades@verker.mx)

**LIC. CESAR SOUSA**

DIRECTOR