

# Oportunidad de Inversión



para desarrollo de proyecto de bodegas  
con posibilidad de aportación o asociación

Proyecto que se beneficia en su primera etapa de la actual ocupación de uno de los principales maquiladores de empaques para uno de los mayores fabricantes internacionales de productos de consumo, el cual actualmente requiere ampliación de operación por su consolidación regional.

La segunda etapa considera la construcción de 16 bodegas para renta de aproximadamente 900 m<sup>2</sup> cada una.



Carretera San Luis Potosí - Querétaro km 61.2,  
San José Iturbide, Gto.

Ubicación estratégica para atender el crecimiento industrial en el corredor Querétaro-San Luis Potosí



**54,558 m<sup>2</sup>**  
de terreno



## Primera etapa

5,206 m<sup>2</sup> existentes + 3,901 m<sup>2</sup>  
de ampliación de bodegas



Área a desarrollar  
**13,708 m<sup>2</sup>** aprox.  
de bodegas



## Segunda etapa

16 bodegas a construir  
para renta



Sobre la carretera 57, la columna vial del país y una de las más transitadas del mundo, a 15 minutos de Querétaro.

# Masterplan

Masterplan de 22,815 m<sup>2</sup> de bodegas en dos etapas:

## Etapa 1

 Nave existente de 5,206 m<sup>2</sup> más ampliación de 3,901 m<sup>2</sup>

 Ya cuenta con contrato de renta; a partir del día de su entrega.

 La renta pactada con usuario actual es de \$10.2 MDP/año.

## Etapa 2

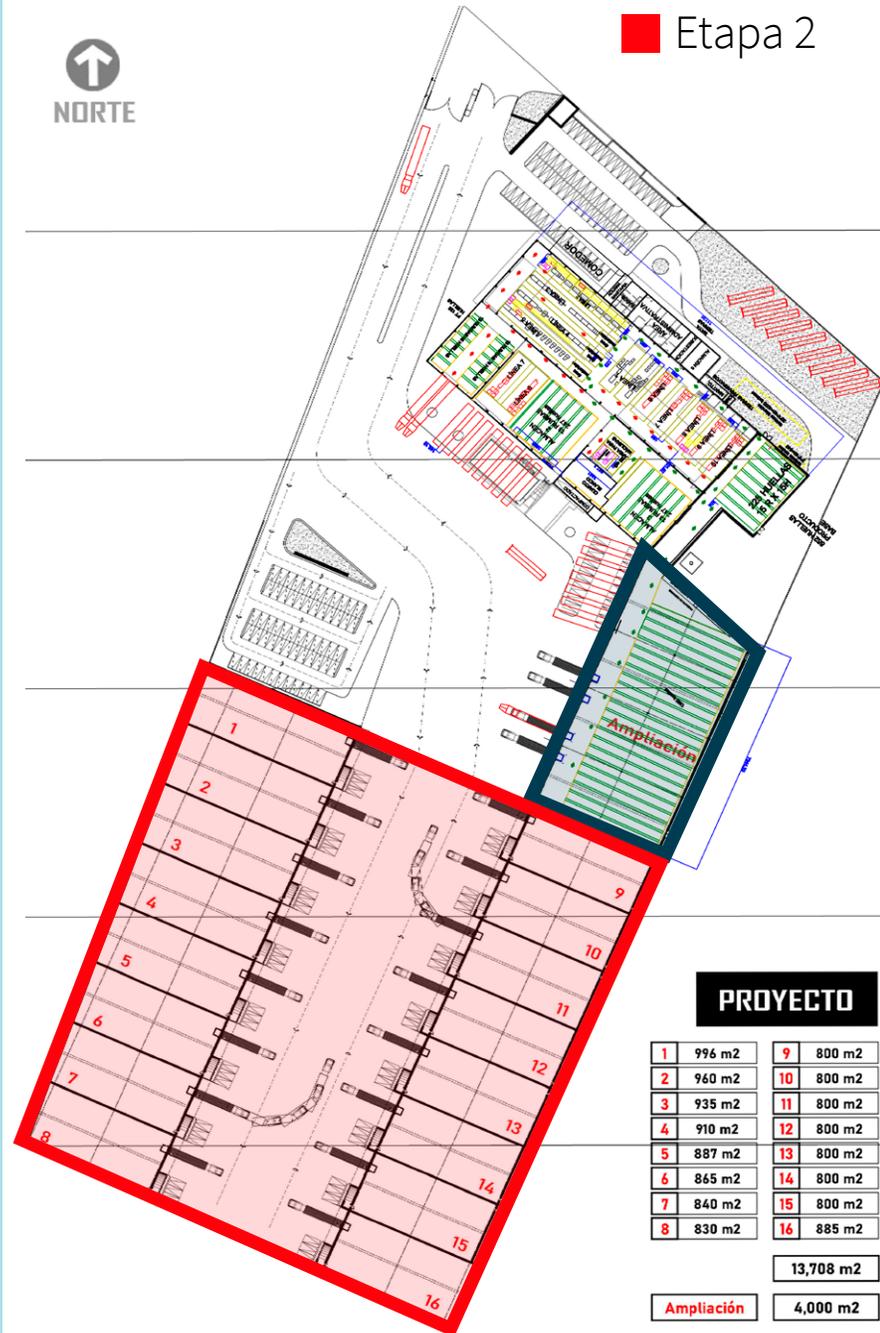
 16 bodegas de 860 m<sup>2</sup> en promedio con un área techada rentable de aproximadamente 13,708 m<sup>2</sup> sobre una superficie de 35,000m<sup>2</sup> del terreno.

 Rentas estimadas por \$24 mdp anuales (adicionales a las rentas de la Etapa 1 @ precio de renta 2025). O posibilidad ingresos por ventas de \$180 mdp

 **Posibilidad de aportación o venta de terreno para que un desarrollador construya la Etapa 2 lo que significa la posibilidad de un mayor rendimiento para el inversionista**

 Etapa 1

 Etapa 2





Haz clic para ver la ubicación en Google Maps



**Alejandro Del Valle**

(55) 1406 8024

[alejandro.delvalle@jll.com](mailto:alejandro.delvalle@jll.com)

**Angélica Roiz**

(56) 2669 0289

[angelica.roiz@jll.com](mailto:angelica.roiz@jll.com)

**Esteban Romero**

(55) 8009 8356

[esteban.romero@jll.com](mailto:esteban.romero@jll.com)

[www.jll.com.mx](http://www.jll.com.mx) | [@jllmexico](https://twitter.com/jllmexico)

Jones Lang LaSalle IP, Inc. Todos los derechos reservados.

La información contenida en este documento es propiedad de JLL y debe ser usada solamente para propósitos de evaluación de este proyecto. Toda la documentación e información relacionada con la propiedad debe mantenerse confidencial. La reproducción de cualquier parte de este documento está autorizada solo en la medida necesaria para su evaluación. No debe ser mostrado a terceros sin previa autorización de JLL. Toda la información contenida en este documento proviene de fuentes consideradas confiables; sin embargo, no se hace ninguna garantía en cuanto a la exactitud de las mismas.