

Del Pilar • Tijuana

Plataforma industrial y lotes junto a Vesta • Industrial platform and lots next to Vesta • octubre 2026

Superficie

11,2 ha

112.147 m² físicos • 120.058 m² en título

Título

Dominio pleno

Inscrito en el Registro Público desde 2011 • tierra pagada en 2011

Valor de mercado hoy

\$5,6 a 9,0 M

\$9 a 11 M con permisos y factibilidades

Capital que se busca

\$2,0 M

Capital preferente o crédito participativo

La oportunidad

Once hectáreas de propiedad privada en el suroeste de Tijuana, sobre el Boulevard Barcelona-Del Prado y **colindantes con un parque industrial de Vesta ocupado al 100 % y en expansión**, con colonias consolidadas al otro lado. La tierra ya es de los socios desde 2011: el capital que se busca no compra suelo, financia el papel, la obra y el puente, y entra en un activo con cinco a ocho veces de plusvalía construida.



Polígono según plano WR002197. Norte: naves de Vesta Park Mega Región y el bulevar. Este: El Chicote y una plataforma en obra. Sur y oeste: colonias. Garitas según Vesta: 37 min a Otay II por Libramiento Sur, 40 min a San Ysidro.

El plan • dos frentes y un calendario

Fase	Meses	Qué
0 • Título	1 a 3	El predio pasa al fideicomiso con Banco Base; los socios y el inversionista son fideicomisarios, el acreedor en primer lugar.
1 • Papel	1 a 6	Dictamen de uso de suelo, factibilidades de energía y agua, geotecnia, avalúo bancario. Para la lotificación ya existe el permiso de la entidad reguladora de tenencia de la tierra de Baja California que sustituye la licencia de fraccionamiento.
2 • Plataforma industrial	5 a 14	34.950 m ² nivelados con corte y relleno balanceado (246.000 m ³), drenaje, acceso y acometida eléctrica.
3 • Venta de la plataforma	18	A desarrollador industrial o nave a la medida. Paga la deuda puente y devuelve el capital.
4 • Lotes y comercial	10 a 46	181 lotes residenciales de 160 m ² a 5 por mes, 30 % de enganche y 36 meses; 5.100 m ² comerciales sobre la vialidad principal.

Los números (caso base, dólares)

Ingresos	12,3 M	plataforma 5,2 • lotes 4,6 • comercial 1,8 (a \$350/m ²)
Costos	6,3 M	título y papel 0,45 • plataforma 1,9 • urbanización 1,5 • contingencia 0,3 • cortesía al titular 0,5 • comisiones y administración 1,3 • deuda 0,36
Resultado antes de impuestos	5,9 M	la tierra no es costo: es aporte de los socios
Resultado neto	5,5 M	ISR con la tierra declarada a avalúo

Dos formas de entrar con \$2,0 M

	Recibe	Múltiplo	TIR anual	Capital de vuelta
A • Capital preferente: devolución del capital primero y 35 % del resultado	\$3,91 M	1,96×	36 %	mes 24
B • Crédito participativo: capital garantizado por el fideicomiso, 10 % anual y 20 % del resultado	\$3,32 M	1,66×	29 %	mes 24

Fuentes: capital \$2,0 M en cuatro tramos (meses 1, 3, 5 y 7) y deuda puente de \$2,0 M contra el colateral, pagada con la venta de la plataforma. La caja nunca es negativa; no se reparte hasta el mes 24 y se reserva el impuesto pendiente. Sensibilidad: cada \$25/m² en el precio de la plataforma mueve el resultado \$0,78 M; cada \$2/m³ de tierra movida, \$0,54 M.

Por qué ahora

- **Vesta** arrendó al 100 % el parque vecino en diciembre de 2025, compró 35,7 ha pegadas al predio en 2024 y construye la séptima nave para 2027.
- **FIBRA Macquarie** pagó \$92/m² por 124 ha sobre el Bulevar 2000 en febrero de 2026, con derechos de subestación.
- La planeación regional previó una nueva zona industrial «a la altura del ejido Lázaro Cárdenas» como remate del corredor Pacífico → Libramiento Sur → Bulevar 2000.
- Otay II abre en 2028-2029 a 37 minutos por el Libramiento Sur.

Riesgos y cómo se cubren

Laderas	Geotecnia antes de obra; plataforma con corte y relleno balanceado; la fracción de pendiente fuerte queda como conservación.
Energía	Factibilidad de CFE en la fase de papel, antes de mover tierra. Es el gate del uso industrial.
Mercado	La plataforma se vende como producto terminado a desarrollador o nave a la medida; los lotes se autofinancian con enganche y plazo.
Título	Dominio pleno inscrito; fideicomiso con Banco Base; acreedor en primer lugar; inversionista con capital primero en la cascada.

Quiénes

KVR Equity Partners (65 %), family office con operación en Panamá, Venezuela, México y Estados Unidos; **Castela del Pacífico** (35 %), sociedad mexicana de ingeniería y construcción. El inversionista recibe reportes, documentos y estados de cuenta en el portal privado de la casa.

Documento preliminar para conversación entre partes. Las cifras son estimaciones del modelo de primera aproximación (5 de octubre de 2026) y están sujetas a avalúo, factibilidades, cotizaciones de obra y auditoría legal. No constituye oferta pública ni recomendación de inversión.