

PROPIEDAD DE USO MIXTO EN VENTA

300 Calle Francia, esquina Calle Guayama
Hato Rey Central, San Juan, Puerto Rico 00917

PRECIO DE VENTA	CATASTRO	TIPO DE ACTIVO
\$649,900	063-043-114-05	Comercial / residencial

Presentado por Héctor Báez Jr., Corredor de Bienes Raíces, Lic. C-17995 | WhatsApp 787-236-9560

Septiembre de 2026

1. Resumen de la oportunidad

300 Calle Francia es una propiedad de esquina de dos niveles y uso mixto en Hato Rey Central, con cuatro locales comerciales en el primer nivel, una residencia de tres habitaciones y dos baños en el segundo nivel, y estacionamiento privado dentro del predio con acceso controlado por portón.

La propiedad se ofrece como una inversión con ingreso en sitio y capacidad de crecimiento. Parte de los espacios está arrendada por debajo del potencial económico del sector y hay locales comerciales disponibles para arrendar, incluyendo un espacio previamente acondicionado y equipado para restaurante o cafetería. El comprador adquiere un activo con múltiples fuentes de ingreso —comercial y residencial— dentro de uno de los corredores urbanos de mayor densidad y actividad económica del área metropolitana.

Atributos principales

- Solar de esquina con dos frentes: Calle Francia y Calle Guayama.
- Estacionamiento privado dentro del predio, con acceso por portón — un atributo escaso en el sector.
- Cuatro locales comerciales independientes más una unidad residencial: ingreso diversificado y no dependiente de un solo inquilino.
- Espacio de restaurante/cafetería previamente acondicionado, con campana de extracción en acero inoxidable, línea de gas y fregadero comercial de tres compartimientos.
- Historial de uso comercial de alimentos reflejado en el expediente gubernamental disponible.
- Zona X y fuera del floodway, según la información gubernamental disponible.
- Servicio eléctrico con contadores independientes e interruptores de transferencia instalados para planta eléctrica.
- Localización céntrica, con acceso a vías principales, Tren Urbano, hospitales, universidades y el distrito comercial y financiero de Hato Rey.

2. Datos generales

Dirección	300 Calle Francia, esquina Calle Guayama, Hato Rey Central, San Juan, PR 00917
Catastro	063-043-114-05
Coordenadas aproximadas	18.42222889, -66.04504925

Tipo de propiedad	Uso mixto: comercial en el primer nivel, residencial en el segundo
Terreno según escritura	Aproximadamente 785 m ² (aprox. 8,450 p ²)
Área según GIS gubernamental	Aproximadamente 717.66 m ²
Construcción reportada	Aproximadamente 5,969 p ² en total
Primer nivel	Aprox. 4,209 p ² — cuatro locales comerciales y cuatro baños
Segundo nivel	Aprox. 1,760 p ² — 3 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina, laundry, balcón y terraza
Estructura	Dos niveles en hormigón y bloque
Estacionamiento	Estacionamiento privado dentro del predio, con acceso por portón
Zona inundable	Zona X, fuera del floodway, según información gubernamental disponible
Contribución sobre la propiedad	Aproximadamente \$464 anuales según información de CRIM (sujeto a verificación)
Precio de venta	\$649,900

Nota sobre cabida: existe una diferencia aproximada de 8.6% entre la cabida de 785 m² informada en escritura y el polígono digital del GIS gubernamental (aprox. 717.66 m²). Las áreas de construcción son aproximadas y provienen de la información suministrada. Se recomienda al comprador reconciliar ambas medidas mediante mensura y verificar las áreas de construcción contra planos, CRIM o medición física antes de utilizarlas como representación contractual definitiva.

3. Descripción de las mejoras

Primer nivel — comercial

El primer nivel está distribuido en cuatro locales comerciales independientes con entradas propias desde la calle, para un total aproximado de 4,209 p², con cuatro baños. Los locales cuentan con rejas de seguridad, y las áreas frontales techadas permiten uso como área de espera, servicio o mesas exteriores según el tipo de negocio.

Uno de los espacios fue acondicionado y operado como restaurante/café. Según la información y las fotografías suministradas, incluye área de cocina comercial con campana de extracción en acero inoxidable, línea de gas con válvulas de distribución, pisos y paredes en losa, fregadero comercial de tres compartimientos, área de comedor con puertas dobles de cristal, baños identificados para damas y caballeros y unidad de aire acondicionado tipo split. Este acondicionamiento representa un ahorro relevante en tiempo y capital para un operador de alimentos.

Segundo nivel — residencial

El segundo nivel consiste en una residencia de aproximadamente 1,760 p² con tres habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina, área de laundry, balcón y terraza. La unidad se encuentra arrendada.

Áreas exteriores

La propiedad cuenta con área pavimentada de estacionamiento dentro del predio, perímetro cerrado y acceso vehicular por portón, además de áreas de servicio y terrazas techadas hacia el frente de los locales.

4. Distribución e ingresos actuales

Espacio	Uso	Situación	Renta mensual
Local comercial 1	Nutrition club	Arrendado	\$580
Local comercial 2	Restaurante / cafetería equipada	Disponible / en negociación	—
Local comercial 3	Comercial	Disponible	—
Local comercial 4	Comercial	Disponible	—
Segundo nivel	Residencial 3 hab. / 2 baños	Arrendado	\$800
Total contractual actual			\$1,380 / mes

La renta contractual vigente asciende a \$1,380 mensuales, equivalentes a \$16,560 anuales. Esta cifra no refleja la capacidad económica del inmueble: dos locales comerciales están disponibles, el espacio de restaurante se encuentra en negociación y las rentas existentes se encuentran por debajo del nivel que sostiene el mercado del sector para espacios comparables. El valor de esta oportunidad está precisamente en la diferencia entre el ingreso actual y el ingreso estabilizado.

5. Potencial de ingresos (proyección del corredor)

La siguiente proyección presenta la capacidad de ingreso del inmueble una vez arrendados todos los espacios a niveles de mercado. Se presenta como rango, desde un escenario conservador hasta uno base, y constituye una estimación profesional del corredor, no una garantía de resultados.

Componente	Supuesto	Ingreso anual estimado
Comercial — aprox. 4,209 p ²	\$12.00 a \$15.75 por p ² al año	\$50,500 a \$66,300
Residencial — 3 hab. / 2 baños	\$1,500 a \$1,750 mensuales	\$18,000 a \$21,000
Ingreso bruto potencial estabilizado		\$68,500 a \$87,300
Menos vacancia y pérdida de cobro	Aproximadamente 8.5%	(\$5,800) a (\$7,400)
Menos gastos operacionales estimados	CRIM, seguro, utilidades comunes, mantenimiento, administración y reservas	(\$17,500) a (\$19,500)
Ingreso neto operacional estimado		\$45,200 a \$60,400

Sobre el precio de lista de \$649,900, este rango de ingreso neto representa un rendimiento estabilizado estimado de aproximadamente 7% a 9%.

Los supuestos de renta, vacancia y gastos operacionales son estimados de corretaje basados en información de mercado del sector y deben ser sustituidos por gastos reales, contratos y evidencia documental durante el proceso de due diligence. Alcanzar el escenario estabilizado requiere tiempo de mercadeo y absorción de los espacios disponibles, comisiones de corretaje y, según el inquilino, posibles mejoras al espacio.

6. Localización

La propiedad ocupa una esquina en Hato Rey Central, dentro del área urbana de San Juan y a corta distancia del distrito comercial y financiero de Hato Rey. El sector combina alta densidad residencial con actividad comercial, de oficinas, servicios de salud y actividad universitaria, lo que sostiene una demanda constante para negocios de alimentos, servicios profesionales, oficina y comercio vecinal.

Elementos de localización

- Esquina con exposición a dos calles y tránsito vehicular y peatonal local.
- Acceso cercano a vías principales del área metropolitana y a estaciones del Tren Urbano.
- Proximidad al distrito comercial y financiero de Hato Rey y a su base de empleo diurno.
- Cercanía a instituciones de salud, centros educativos y población residencial inmediata.
- Acceso conveniente en auto al Aeropuerto Internacional Luis Muñoz Marín y a los principales corredores de la ciudad.
- Estacionamiento dentro del predio, ventaja competitiva frente a la mayoría de los locales comerciales del sector.

7. Calificación, permisos e historial de uso

El expediente gubernamental disponible refleja un historial de uso comercial en la propiedad. En 2005 aparece un procedimiento relacionado con una barra/cafetería y en 2017 el expediente 2017-154351-DEC-041876 identifica la propiedad como "CAFETERÍA FRANCIA", catastro 063-043-114-05, con actividad de cafetería sin bebidas alcohólicas, aprobada como exclusión categórica.

Los mapas de calificación disponibles parecen ubicar el predio dentro o asociado a una calificación R-4, con C-2 inmediatamente al otro lado de la Calle Guayama. El propio sistema GIS gubernamental advierte que la información de calificación está en proceso de formalización.

Por esa razón, la calificación no se representa aquí como definitiva. Se recomienda al comprador obtener, como parte de su due diligence, la certificación de calificación vigente, los permisos de uso disponibles y la documentación aplicable a cada uno de los usos comerciales existentes. Cualquier uso que contemple bebidas alcohólicas requeriría autorización correspondiente.

8. Zona inundable

La información gubernamental disponible identifica la propiedad en Zona X y fuera del floodway, lo que constituye un atributo favorable frente a propiedades localizadas en zonas de riesgo especial de inundación, tanto para efectos de financiamiento como de costos de seguro. Zona X no debe interpretarse como ausencia absoluta de riesgo; se recomienda obtener la determinación FIRM vigente como parte del expediente de compra.

9. Infraestructura y servicios

- Contadores eléctricos independientes, lo que permite facturar el consumo por unidad y simplifica la administración del inmueble.
- Interruptores de transferencia rotulados AEE/PLANTA instalados en el panel exterior, preparados para conexión de planta eléctrica.
- Línea de gas con válvulas de distribución en el área de cocina comercial.
- Campana de extracción en acero inoxidable y fregadero comercial de tres compartimientos.
- Rejas de seguridad en fachadas y portón de acceso vehicular al área de estacionamiento.
- Servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado del sector urbano.

La existencia, condición y capacidad de los sistemas, equipos y acometidas deben ser verificadas por el comprador mediante inspección profesional. Los equipos ubicados dentro de los locales pueden pertenecer a los inquilinos y no necesariamente forman parte de la venta.

10. Documentación y due diligence

A compradores cualificados que presenten evidencia de fondos o precalificación se les facilitará, en la medida en que esté disponible, la siguiente documentación:

- Escritura y descripción registral de la propiedad.
- Información de CRIM y estatus contributivo.
- Expediente de permisos y documentación de usos comerciales disponible.
- Contratos de arrendamiento vigentes y términos de ocupación.
- Planos o mensura, según estén disponibles.

11. Contacto

Para información adicional, documentación o coordinar una visita:

Héctor Báez Jr.

Corredor de Bienes Raíces | Lic. C-17995

WhatsApp / Teléfono: 787-236-9560

Las visitas se coordinan únicamente con cita previa a través del corredor. Se solicita no visitar la propiedad ni abordar a los inquilinos u operadores sin coordinación previa.

Avisos y limitaciones

La información contenida en este paquete fue provista por la parte propietaria y por fuentes gubernamentales disponibles al momento de su preparación. Se considera confiable, pero no se garantiza su exactitud. Las áreas de terreno y construcción, rentas, gastos, calificaciones, permisos, cantidad de estacionamientos y demás datos son aproximados y están sujetos a verificación independiente por parte del comprador.

Las proyecciones de ingreso, gastos y rendimiento constituyen estimados de corretaje basados en supuestos razonables de mercado; no constituyen una garantía de resultados futuros ni una promesa de rentabilidad. Este documento no constituye una tasación ni un informe de valoración formal bajo USPAP, no constituye asesoría legal, contributiva o de inversión, y no forma parte de contrato alguno. Toda oferta queda sujeta a la aceptación de la parte vendedora y a la ejecución de los documentos correspondientes.

La propiedad se ofrece sin discrimen por raza, color, religión, sexo, origen nacional, edad, condición social, impedimento, orientación sexual, identidad de género, condición de veterano o estatus familiar.

Galería fotográfica



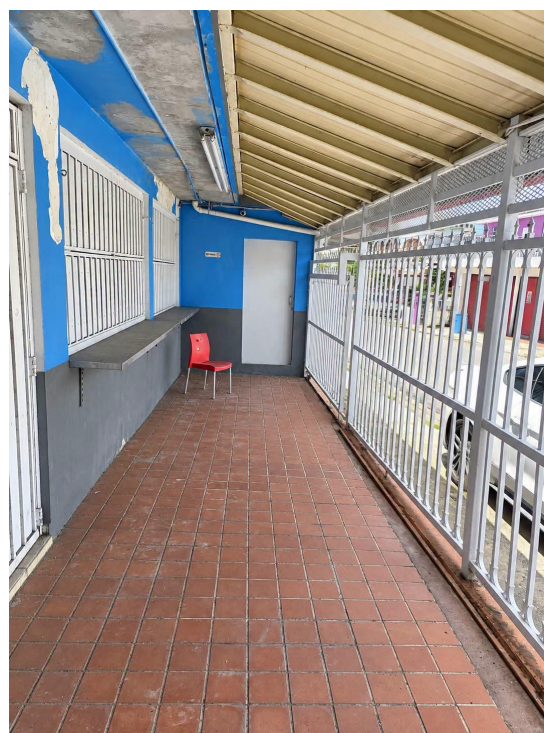
Fachada — Calle Francia



Vista de esquina — Calle Francia y Calle Guayama



Local comercial arrendado



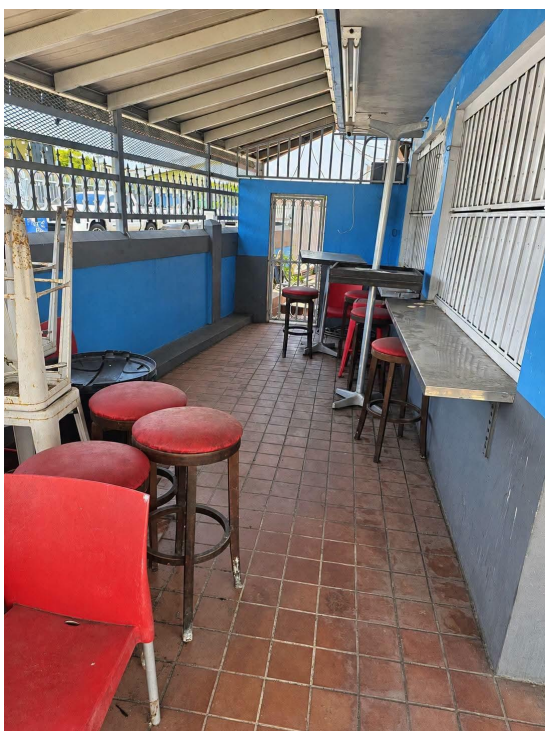
Área frontal techada de los locales



Área de comedor del espacio de restaurante



Área de cocina comercial con campana de extracción y línea de gas



Terraza techada con barra de servicio



Contadores independientes e interruptores de transferencia para planta

Las fotografías son ilustrativas de la propiedad y de espacios que pueden encontrarse ocupados, en proceso de desocupación o en negociación al momento de su distribución. El mobiliario, equipo y rotulación mostrados pueden pertenecer a los inquilinos u operadores y no necesariamente forman parte de la venta.