



**CONEXIÓN**  
ENTRE EL CIELO Y LA TIERRA





"Las imágenes, renders y textos son conceptuales y deberán servir como referencia"



Creamos lo que deja huella, con visión, poder y conciencia.



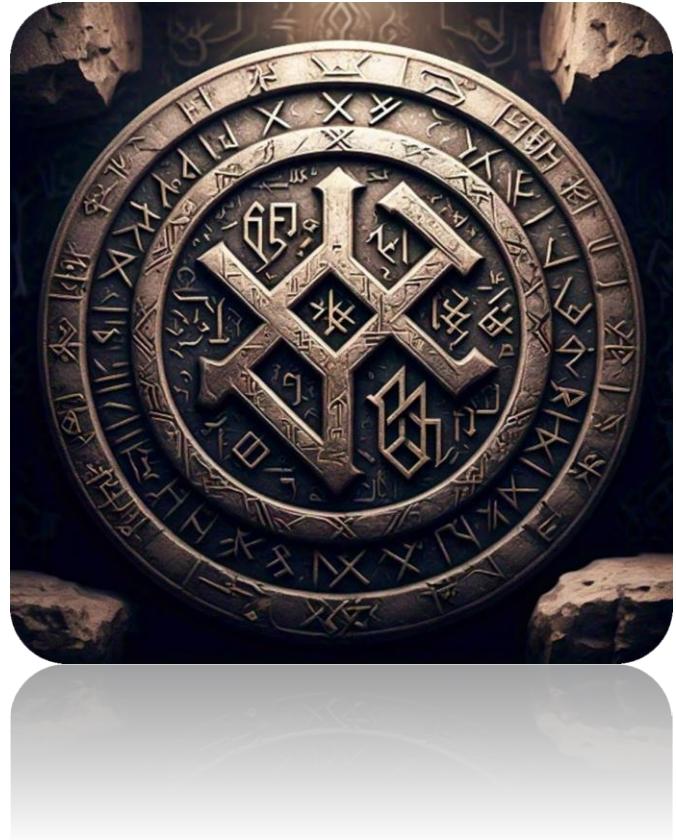
## NUESTRO CAMINO.

**KRATOX:** Más de 22 años forjando un legado en desarrollos emblemáticos. No solo construimos, elevamos cada proyecto en una huella de visión, poder y conciencia, garantizando por nuestro modelo de certeza 360°.



BIENVENIDO A LA EXPERIENCIA  
KTX BOREALIS





## FILOSOFÍA KTX: EL NORTE ASCENDENTE

Nuestra identidad gráfica es mucho más que un símbolo; es un tótem de pertenencia. Inspirada en trazos ancestrales, la esencia de **KTX BOREALIS** captura el equilibrio perfecto entre la solidez de la tierra y la inmensidad del cielo.

Cada línea de nuestro emblema narra una historia de ascensión: el hogar como refugio seguro, la conexión que une nuestra arquitectura con el entorno, y la búsqueda constante de la cumbre.

Al igual que la aurora que ilumina el norte, **KTX BOREALIS** representa el movimiento perpetuo y la danza de la luz. No es solo un lugar para habitar, es el punto exacto donde la vida cotidiana se eleva para tocar lo extraordinario.



## TIJUANA VS EL RESTO DEL PAÍS: UNA DECISIÓN ESTRATÉGICA

Invertir en **BOREALIS** Tijuana no es una apuesta; es una estrategia patrimonial basada en fundamentos que mercados saturados como CDMX o Monterrey ya no ofrecen.

1. **Demanda Estructural, No Especulativa** Tijuana se mueve por necesidad real, no por turismo o ciclos. El **nearshoring** y la integración con California generan un flujo permanente de talento que *necesita* vivienda, garantizando ocupación constante.
2. **Arbitraje Financiero Único** Capturamos una ventaja que otros mercados ya agotaron: **costos de entrada en pesos con rendimientos vinculados al dólar**. Este diferencial genera márgenes reales que no existen en el centro del país.

3. **Activo Defensivo y Resiliente** La economía transfronteriza amortigua las crisis nacionales. Borealis es un "activo refugio" por su ubicación consolidada y diseño para el usuario final, protegiendo el capital en escenarios adversos.
4. **El Timing Perfecto** La ciudad vive una aceleración vertical. Entrar hoy permite capturar la plusvalía de esta transformación urbana *antes* de que el mercado madure y los márgenes se compriman.



Descubre la ventaja de vivir e invertir en el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz 1820. Una ubicación estratégica que funciona como la columna vertebral de Tijuana, conectando el dinámico nodo "5 y 10" con la expansión del este.

#### LA "CIUDAD DE 15 MINUTOS" A TU ALCANCE

- **Compras y Entretenimiento:** "Power Centers" a 1.5 km. Plaza Las Brisas (Cinépolis, Soriana) para el abasto cotidiano, y Plaza Carrousel (Sears, hub de transporte).
- **Bienestar y Familia:** Educación básica (Colegio Aquiles Serdán) en el sitio o adyacente. Parque Morelos, el pulmón verde de la ciudad, a solo 5.5 km.

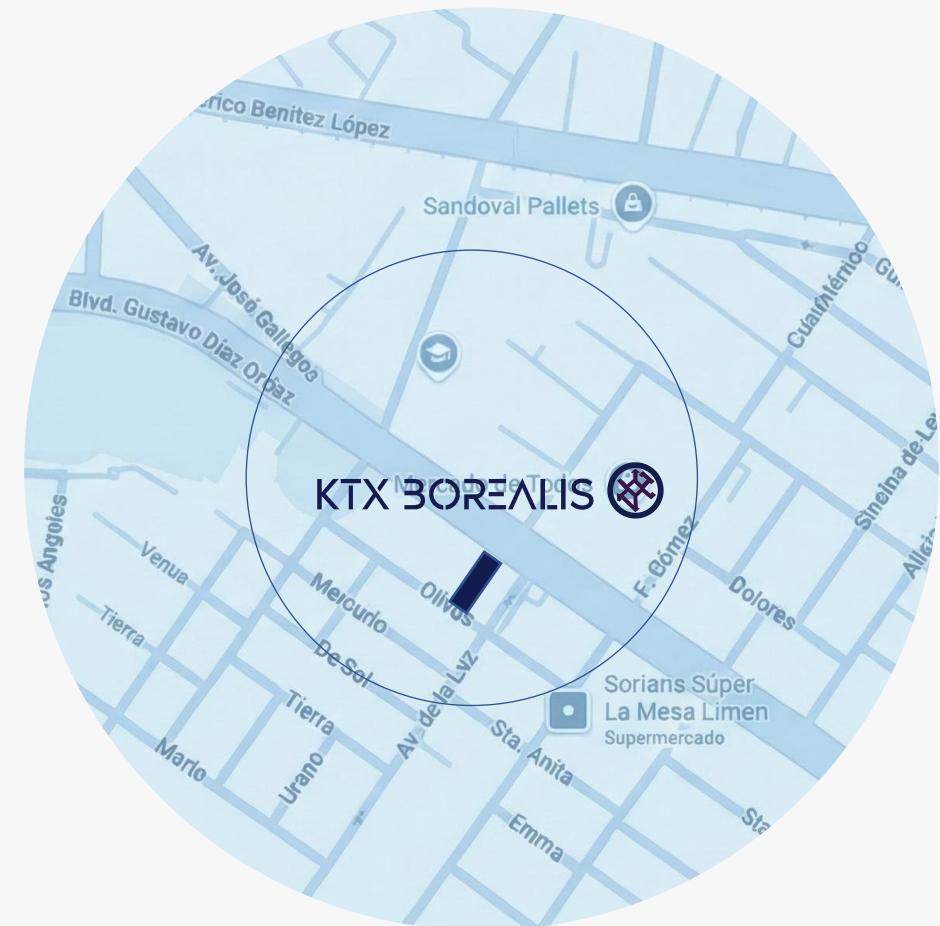
#### MOVILIDAD SIN LÍMITES

- **Conexión Vial:** Acceso rápido a la Vía Rápida Poniente y rutas alternas como el Boulevard Benítez para "saltar" el tráfico.
- **Transporte Multimodal:** Cobertura de transporte público, incluyendo SITT y la ruta de Taxis Rojo y Negro pasando alta frecuencia.
- **Nodo Estratégico:** A solo 1.5 km del crucero "5 y 10", conectividad sin la congestión inmediata del nodo.

#### POTENCIAL MÉDICO EXCEPCIONAL

**Sinergia Crítica:** Proximidad a grandes generadores de tráfico médico: Clínica 20 del IMSS (1.8 km) y Clínica 27 (2.1 km).

- **Ecosistema Maduro:** Infraestructura de soporte lista con el Hospital Mardan para respaldo a solo 1.2 km, rodeado de laboratorios de prestigio y farmacias 24 horas en el vecindario inmediato.





Redefinimos el skyline de la ciudad con una pieza arquitectónica icónica donde la solidez y la vanguardia se encuentran.

**KTX BOREALIS** no es solo un edificio, es un ecosistema vertical de 20 niveles diseñado para quienes buscan una vida de alto nivel.

- **Habita:** 11 niveles de departamentos premium con vistas inigualables.
- **Conecta:** Un nivel corporativo exclusivo para consultorios o despachos.
- **Disfruta:** Amenidades de primera clase en el *Rooftop* y 7 niveles estacionamiento que garantizan tu comodidad.

Bienvenido a la máxima expresión de la vida contemporánea.

# IMAGINA TODO EN UN SOLO LUGAR

Tu mundo privado en la cima.

Imagina un espacio donde el pulso de la ciudad se detiene para dar paso a tu bienestar. En el nivel de amenidades de **KTX BOREALIS**, hemos diseñado el escenario perfecto para cada momento de tu día:

- **Conecta:** Productividad de alto nivel en nuestro *Coworking y Coffee Bar*.
- **Celebra:** Momentos memorables en el *Sports Bar*, la *Terraza* o el *Salón de Usos Múltiples*.
- **Renace:** Encuentra el equilibrio en el *Fitness Center* y relájate profundamente en nuestro *Spa de autor*.

Todo lo que necesitas, sin salir de casa.





# AMENIDADES

VESTIBULO DE CIRCULACIÓN VERTICAL:

SALÓN FITNESS



COWORKING



SANITARIOS



TERRAZA 2



SPA



TERRAZA 1



SPORTS BAR



COFFE BAR



SALÓN DE USOS MULTIPLE



ALMACÉN





# TERRAZAS



"Las imágenes, renders y textos son conceptuales y deberán servir como referencia"



# SPA



"Las imágenes, renders y textos son conceptuales y deberán servir como referencia"



# SALÓN/FITNESS COWORKING

"Las imágenes, renders y textos son conceptuales y deberán servir como referencia"



# SPORTS-BAR COFFEE-BAR

"Las imágenes, renders y textos son conceptuales y deberán servir como referencia"



## DEPARTAMENTOS

**TIPO 1 (98.85 M<sup>2</sup>)**

TOTAL: 22 DEPARTAMENTOS

- Estancia
- Comedor
- Cocina con barra
- Cto. Lavado
- Baño
- Dormitorio principal con Baño
- Dormitorio II
- Balcón

**TIPO 2 (80.10 M<sup>2</sup>)**

TOTAL: 44 DEPARTAMENTOS

- Estancia
- Comedor
- Cocina con barra
- Cto. Lavado
- Baño
- Dormitorio principal con Baño
- Dormitorio II
- Balcón

**TIPO 3 (91.79 M<sup>2</sup>)**

TOTAL: 22 DEPARTAMENTOS

- Estancia
- Comedor
- Cocina con barra
- Cto. Lavado
- Baño
- Dormitorio principal con Baño
- Dormitorio II
- Dormitorio III
- Balcón

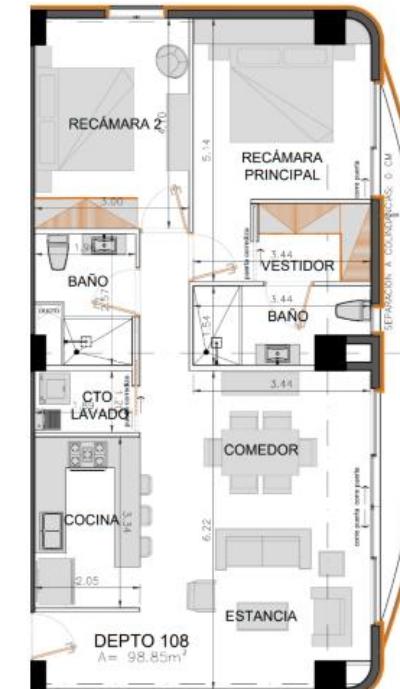


**TIPO 1 (98.85 M<sup>2</sup>)**  
TOTAL: 22 DEPARTAMENTOS

- Estancia
- Comedor
- Cocina con barra
- Cto. Lavado
- Baño
- Dormitorio principal con Baño
- Dormitorio II
- Balcón



Departamentos  
101  
201  
301  
401  
501  
601  
701  
801  
901  
1001  
1101



Departamentos  
108  
208  
308  
408  
508  
608  
708  
808  
908  
1008  
1108

"Las imágenes, renders y textos son conceptuales y deberán servir como referencia"



## TIPO 2 (80.10 M<sup>2</sup>)

TOTAL: 44 DEPARTAMENTOS

- Estancia
- Comedor
- Cocina con barra
- Cto. Lavado
- Baño
- Dormitorio principal con Baño
- Dormitorio II
- Balcón

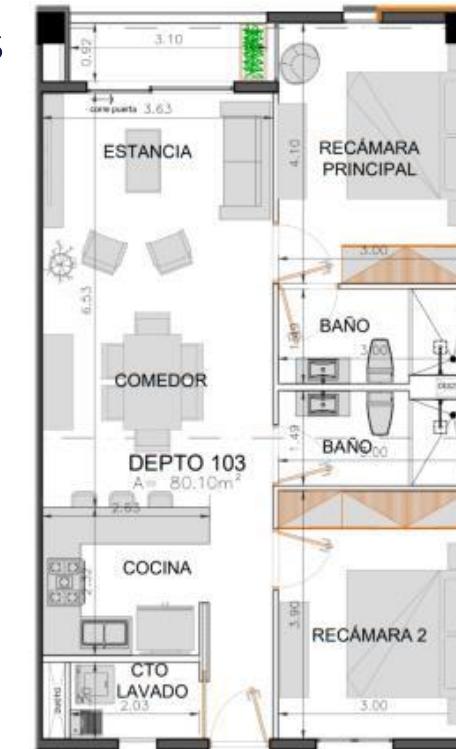


"Las imágenes, renders y textos son conceptuales y deberán servir como referencia"



### Departamentos

- 102 / 106  
202 / 206  
302 / 306  
402 / 406  
502 / 506  
602 / 606  
702 / 706  
802 / 806  
902 / 906  
1002 / 1006  
1102 / 1106



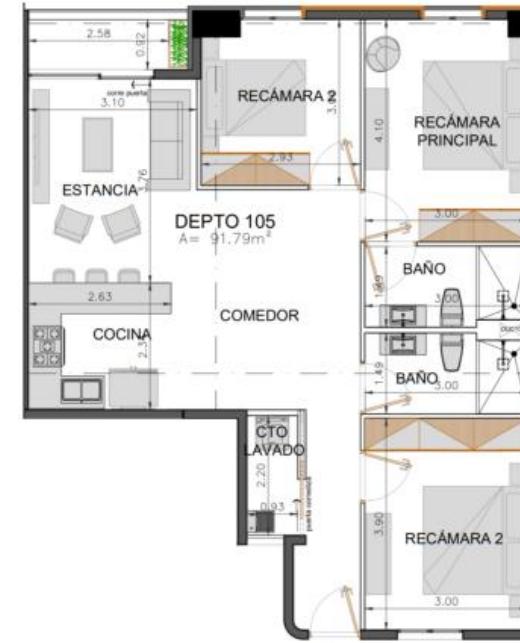
### Departamentos

- 103 / 107  
203 / 207  
303 / 307  
403 / 407  
503 / 507  
603 / 607  
703 / 707  
803 / 807  
903 / 907  
1003 / 1007  
1103 / 1107



**TIPO 3 (91.79 M<sup>2</sup>)**  
TOTAL: 22 DEPARTAMENTOS

- Estancia
- Comedor
- Cocina con barra
- Cto. Lavado
- Baño
- Dormitorio principal con Baño
- Dormitorio II
- Dormitorio III
- Balcón



Departamentos
105
205
305
405
505
605
705
805
905
1005
1105

Departamentos

- 104  
204  
304  
404  
504  
604  
704  
804  
904  
1004  
1104





# CONSULTORIOS



Consultorio 1 80.95 m<sup>2</sup>



Consultorio 2 55.36 m<sup>2</sup>



Consultorio 3 65.01 m<sup>2</sup>



Consultorio 4 55.37 m<sup>2</sup>



Consultorio 5 81.10 m<sup>2</sup>



Consultorio 6 80.65 m<sup>2</sup>



Consultorio 7 44.60 m<sup>2</sup>



Consultorio 8 44.60 m<sup>2</sup>



Consultorio 9 80.48 m<sup>2</sup>



Sanitarios

**KTX**  
**BOREALIS**®



HAZ CLIC AL RECORRIDO  
**CONEXIÓN**  
ENTRE EL CIELO Y LA TIERRA



Creamos lo que deja huella, con visión, poder y conciencia.

