



BARKUS

Superficie del terreno 31,000 m²

Nave
12,457 m²

Parque Industrial Villagrán

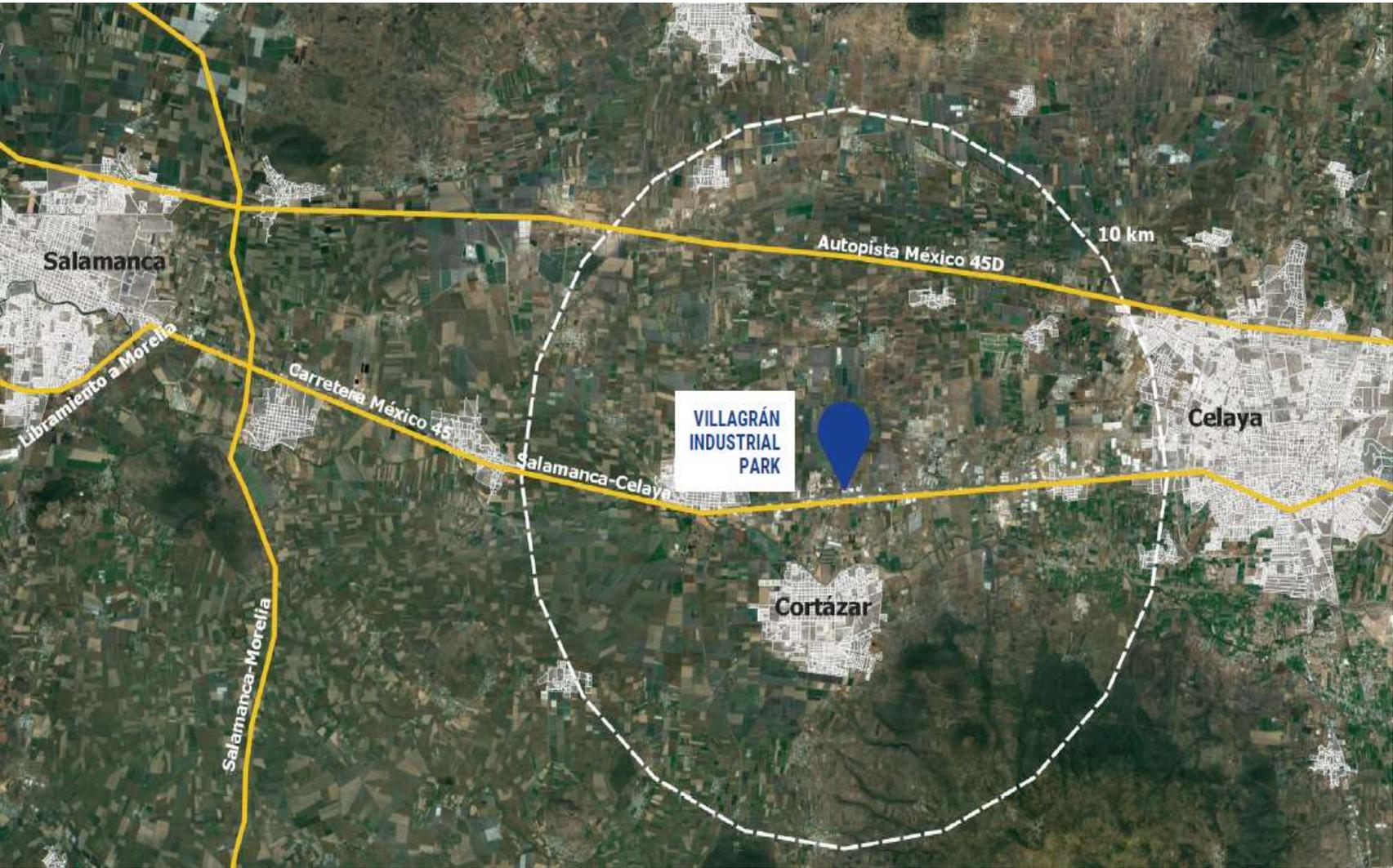


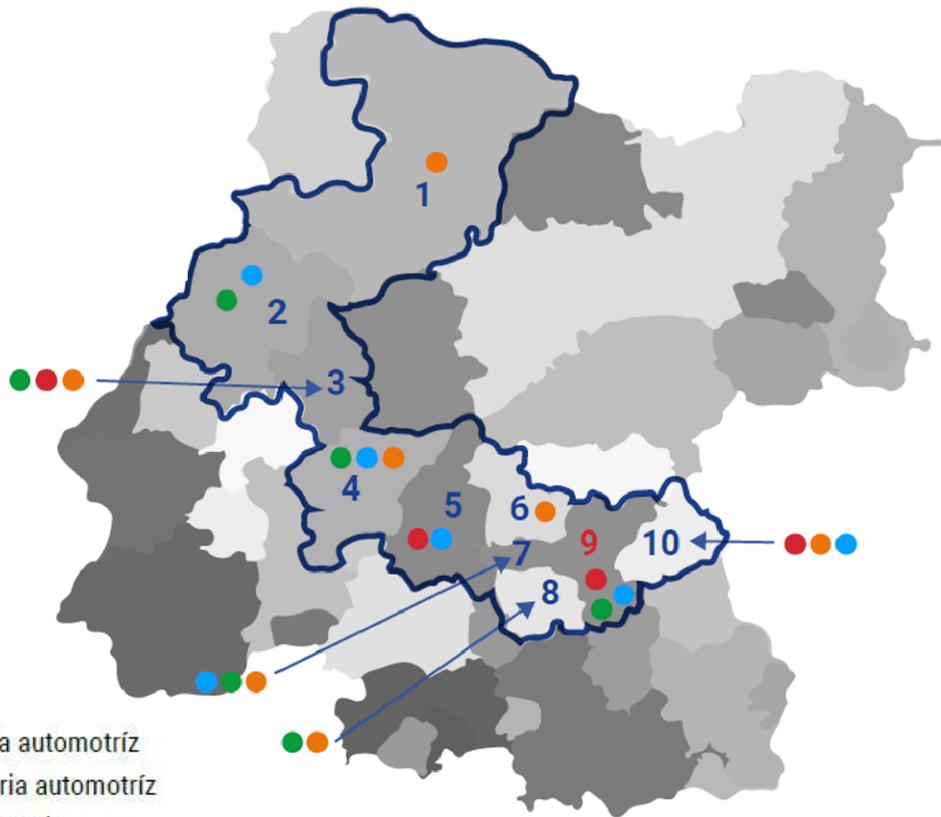
Ubicación

Estratégica

Fácil acceso a las principales ciudades, puertos y fronteras de México por transporte terrestre y férreo.

En el corredor automotriz más importante de México.





- Armadoras industria automotriz
- Proveedoras industria automotriz
- Industria agroalimentaria
- Logística

Municipio

1	San Felipe
2	León
3	Silao
4	Irapuato
5	Salamanca
6	Juventino Rosas
7	Villagrán
8	Cortázar
9	Celaya
10	Apaseo el Grande

Ubicación

Estratégica

Existen más de 20 empresas del Sector Automotriz próximas a nuestro proyecto, así como Industria Agroalimentaria y Logística entre otras.

**Acceso
principal**



Carretera Federal Alterna 45



Fachada Sur



Vista frontal de Este a Oeste



Fachada Norte



Amplio Patio de Maniobras



Vista Interior

Altura mínima libre 9 mts.





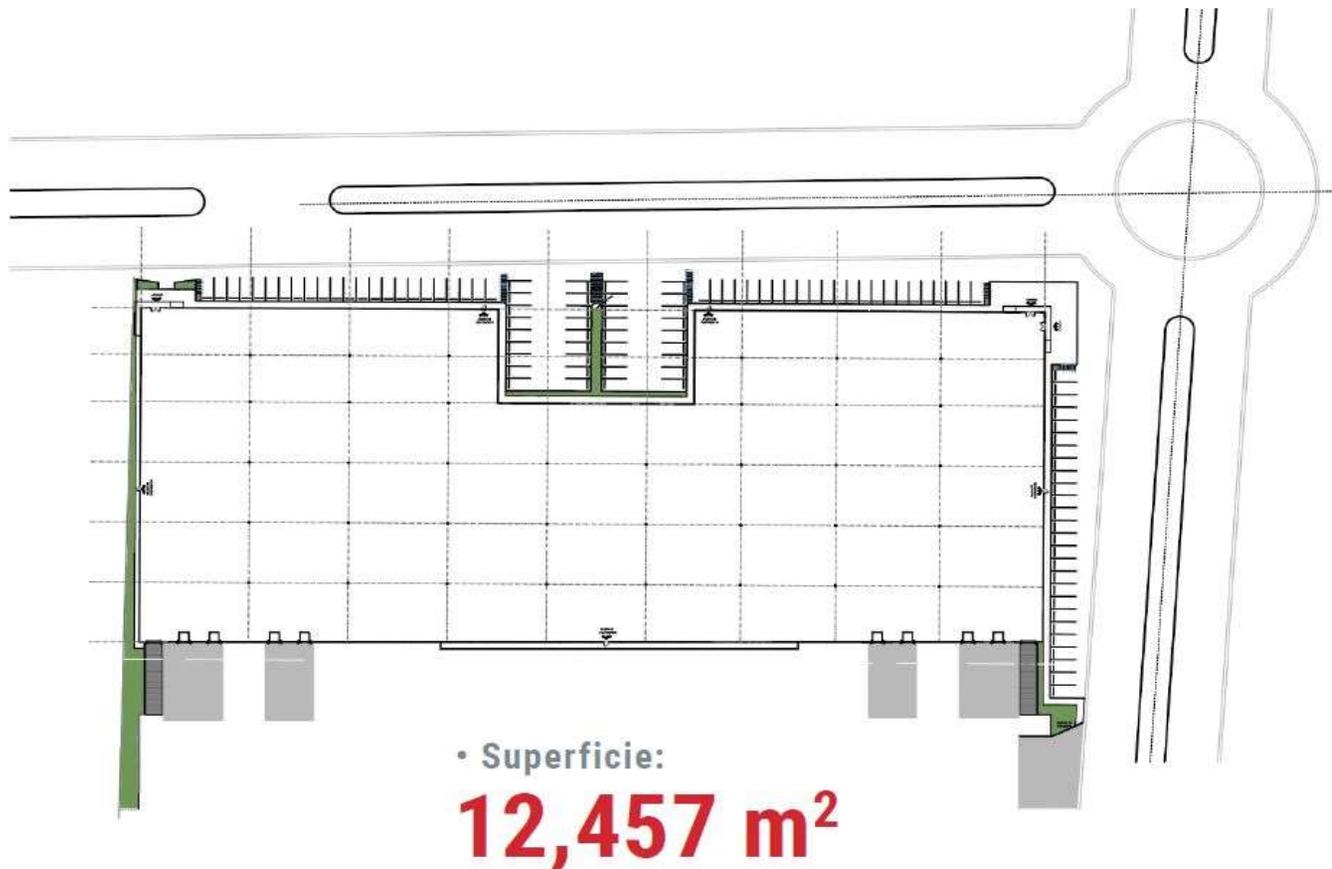
Especificaciones Técnicas

- Muros: TILT UP 18 cm de espesor
- Tipo de piso: Concreto MR 40
- Techumbre: KR-18 con aislante
- Lamina traslúcida: 5%
- Andenes de carga: 8 (30 000 lb)
- Rampa montacargas: 2
- Cajones de estacionamiento: 80 Cajones
- Cajón capacidades diferentes: 6 Cajones
- Altura exterior: 12.73 m - 13.43 m
- Altura interior libre: 9 m - 11 m



Plano Arquitectónico

Con posibilidad
de expansión ya
que
**superficie
total del
terreno es de
31,000 m²**



SUBDIVISIBLE

GUANAJUATO, REFERENTE DEL PAIS EN EL SECTOR INDUSTRIAL

Guanajuato es el cuarto estado con el mayor valor de producción de la industria manufacturera del país, así como para plantas automotrices entre las que se encuentran destacadas marcas.

El corredor de León cuenta con el mayor inventario 1,119,000 m² y Silao con la mayor disponibilidad en su inventario 115,6023 m²



RESUMEN DE MERCADO

Corredor	Inventario (m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Actividad de Mercado (m ²)	Precios promedio de renta (US\$/m ² /mes)
Apaseo	254,286	46,247	39,289	15.45%	2,787	\$ 4.39
Celaya	1,017,685	25,595	88,987	8.74%	10,000	\$ 3.85
Guanajuato	199,436	16,101	50,083	25.11%	8,000	\$ 3.99
Irapuato	345,287	5,000	18,910	5.5%	2,913	\$ 4.00
León	1,118,999	9,385	20,073	1.8%	22,207	\$ 4.27
Salamanca	186,684	18,819	8,524	4.6%	2,880	\$ 4.36
San José Iturbide	256,910	0	3,700	1.4%	0	\$ 4.50
San Miguel de Allende	159,288	0	37,177	23.3%	0	\$ 4.01
Silao	743,728	34,550	115,603	15.5%	3,287	\$ 4.30
TOTAL:	4,282,303	155,697	382,346	8.93%	52,074	\$ 4.12

Matriz Comparativa

 Comparativa Parques Industriales en CELAYA - APASEO - VILLAGRÁN				
	BARKUS VIP	CITY PARK 1 CELAYA	AMISTAD CELAYA SUR	VILLAGRÁN INDUSTRIAL PARK
Gas Natural / Natural Gas	BARKUS	Módulos	SPEC II	SPEC 1
Ciudad	VILLAGRÁN	CELAYA	CELAYA	VILLAGRÁN
Desarrollador / Developer	BARKUS		VYNMSA	CIG
Nombre del Parque/ Park's Name	VILLAGRÁN IND PARK	CITY PARK 1	AMISTAD CELAYA SUR	VILLAGRÁN IND PARK
Area Total	31,000 m2	40,000 m2	10,480.81 m2	20,650 m2
Area Disponible / Available Area	12,457 m2	20,000 m2	10,000 m2	9,600 m2
Area Mínima Rentable/Minimum Leasable Area	6,230 m2	1,000 m2	5,000 m2	1,750 m2
Piso / Floor	18 cm	17 cm	15 cm	18 cm
Techo/ Roof	KR 18	KR 18	Standing Seam Roof	Chapa Acanalada
Muros / Walls	Tilt Up	Lámina metálica y block	Precast concrete	Concreto Prefabricado
Skylights	5%	10%	5%	10%
Area de Oficina/Office Area	TBD	TBD	3%	5%
Precio Renta (mxn/m2/sqm)	\$3.46	\$3.48	\$3.23	\$4.30
Subestación Eléctrica / Power Substation Capacity	TBD	225 KVA'S	TBD	No
MVA's Disponible / Available Energy/KVA'S Rights	TBD	TBD	Si	TBD
Agua / Water (Capacity Lps/ha)	Si	Si	Si	Si
Planta de Tratamiento / Water Treatment Plant	NO	Si	Si	No
Drenaje / Sewage	Si	Si	Si	Si
Gas Natural / Natural Gas	Factible	Factible	Si	Factible
Sistema contra Incendio / Fire protection Sistem	TBD	Mangueras y gabinetes	ESFR Sprinkler	Mangueras y gabinetes
Fibra Óptica / Fiber Optics	Si	telmex	Si	Si
Transporte Público / Public Transportation	Si	Si	Si	Si
Urbanización / Urbanization	Si	Si	Si	Si
Trash Recolection	Si	Si	Si	Si
Security	Si	Si	Si	Si

Matriz Comparativa

					
Comparativa Parques Industriales en CELAYA - APASEO - VILLAGRÁN		BARKUS VIP	ADVANCE VILLAGRÁN	PIBSA INDUSTRIAL PARK	ADVANCE CELAYA III
Gas Natural / Natural Gas		BARKUS	SPEC 1	NAVE 1	SPEC F
Ciudad		VILLAGRAN	VILLAGRAN	CELAYA	APASEO
Desarrollador / Developer		BARKUS	ADVANCE	PIBSA	ADVANCE
Nombre del Parque/ Park's Name		VILLAGRAN IND PARK	ADVANCE	PIBSA IND PARK	ADVANCE CELAYA III
Area Total		31,000 m2	16,273 m2	12,534 m2	26,918 m2
Area Disponible / Available Area		12,457 m2	16,000 m2	5,000 m2	7,255 m2
Area Mínima Rentable/Minimum Leasable Area		6,230 m2	Según requerimiento	460 m2	656 m2
Piso / Floor		18 cm	15 cm	15 cm	4 ton / m2
Techo/ Roof		KR 18	KR 18	KR 18	KR 18
Muros / Walls		Tilt Up	Tilt Up	Tilt Up	Panel tipo sandwich metálica
Skylights		5%	5%	5%	8%
Area de Oficina/Office Area		TBD	199 m2 por adecuar	51 m2	367 m2
Precio Renta (mxn/m2/sqm)		\$3.46	\$4.20	\$3.23	\$3.90
Subestación Eléctrica / Power Substation Capacity		TBD	TBD	TBD	TBD
MVA's Disponible / Available Energy/KVA'S Rights		TBD	Si	Si	7 kva's
Agua / Water (Capacity Lps/ha)		Si	Si	Si	Si
Planta de Tratamiento / Water Treatment Plant		NO	Si	TBC	Si
Drenaje / Sewage		Si	Si	Si	Si
Gas Natural / Natural Gas		Factible	No	Si	Factible
Sistema contra Incendio / Fire protection Sistem		TBD	Toma a pie de lote y tanque vs incendios	No	Toma a pie de lote y tanque vs incendios
Fibra Óptica / Fiber Optics		Si	Si	Si	Si
Transporte Público / Public Transportation		Si	Si	Si	Si
Urbanización / Urbanization		Si	Si	Si	Si
Trash Recolection		Si	Si	Si	Si
Security		Si	Si	Si	Si

Matriz Subjetiva



Nave Barkus Villagrán



Nave Advance Villagrán



Nave City Park



Nave Advance Apaseo



Nave Vynmsa Amistad

Criterio Cualitativo	5 - 1
Próxima a carretera principal federal	5
Accesibilidad	5
Mano de Obra Disponible	5
Seguridad en el Parque Industrial	5
Electricidad	5
Distancia a Servicios	4
Distancia a Universidades y Escuelas Técnicas	5
Agua	5
Transporte Público	5

Valor	Promedio
5	25
5	25
5	25
5	25
5	25
4	16
5	25
5	25
5	25

Valor	Promedio
5	25
5	25
5	25
4	20
5	25
5	20
5	25
5	25
5	25

Valor	Promedio
4	20
5	25
5	25
5	25
4	16
5	25
5	25
5	25

Valor	Promedio
5	25
5	25
5	25
5	25
5	25
5	20
4	20
5	25
5	25

Valor	Promedio
5	25
5	25
5	25
5	25
5	25
5	20
4	20
5	25
5	25

TOTAL

216

215

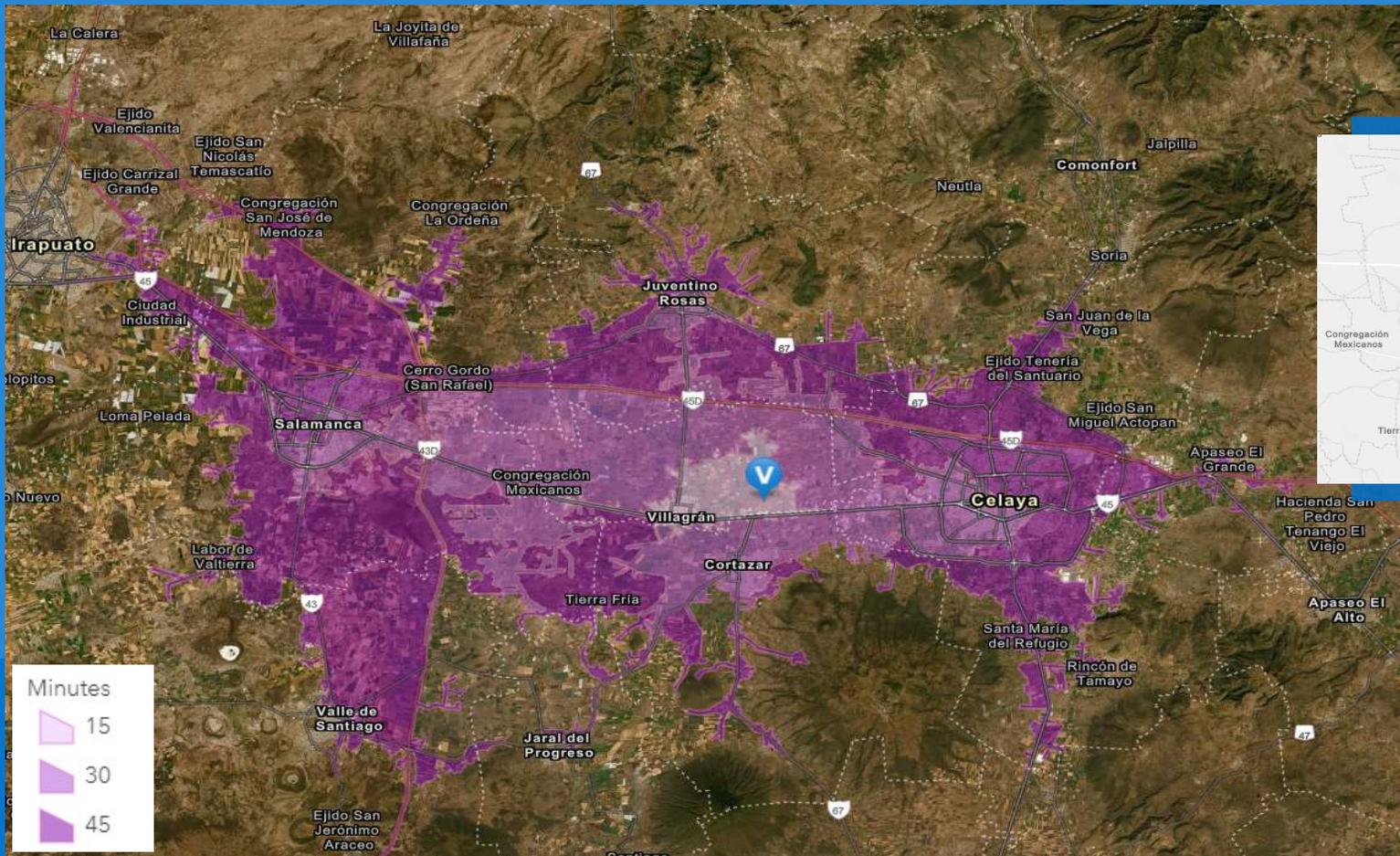
211

215

215

Análisis de Ubicación

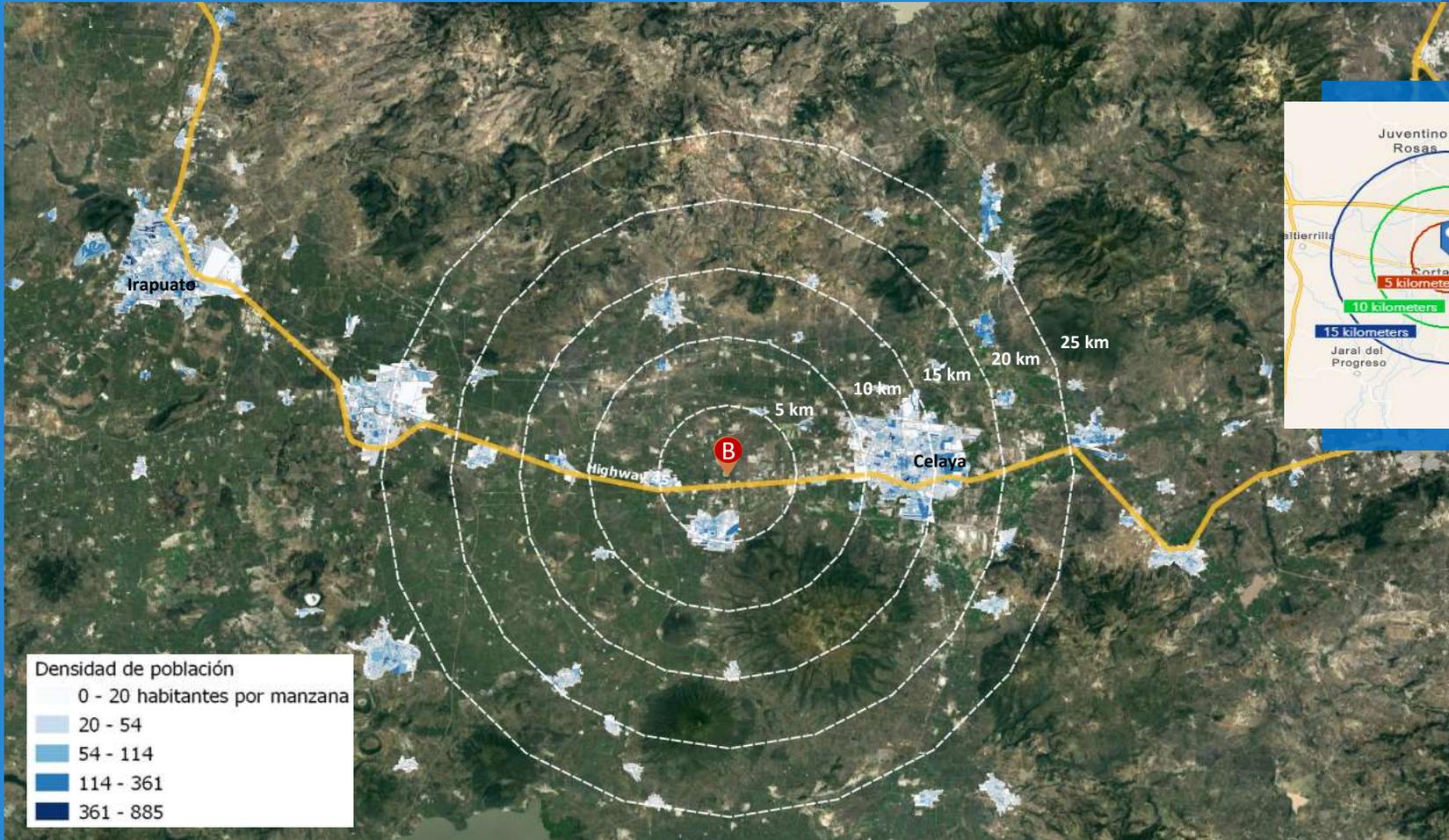
Tráfico





Análisis de Ubicación

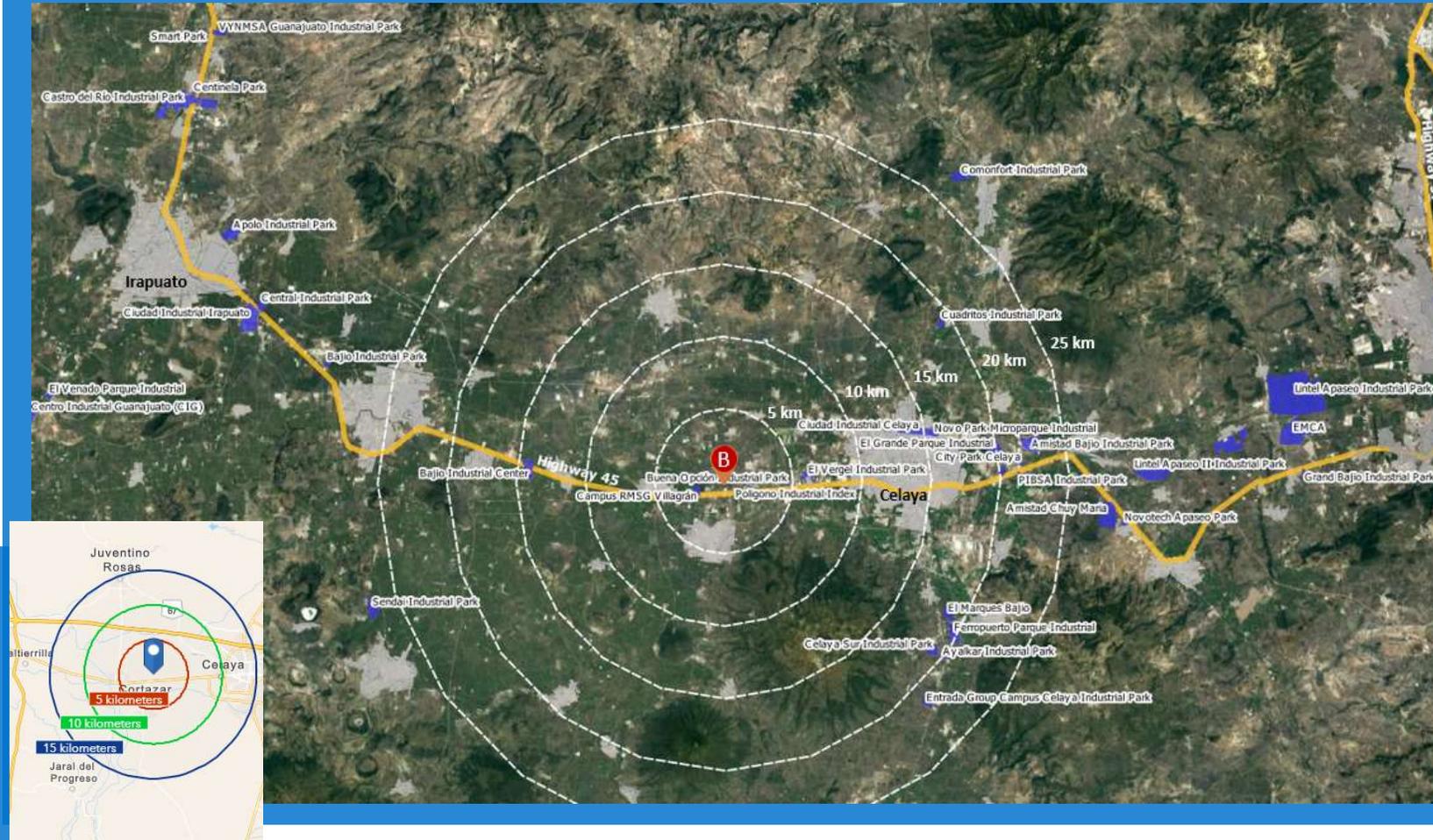
Demográfico





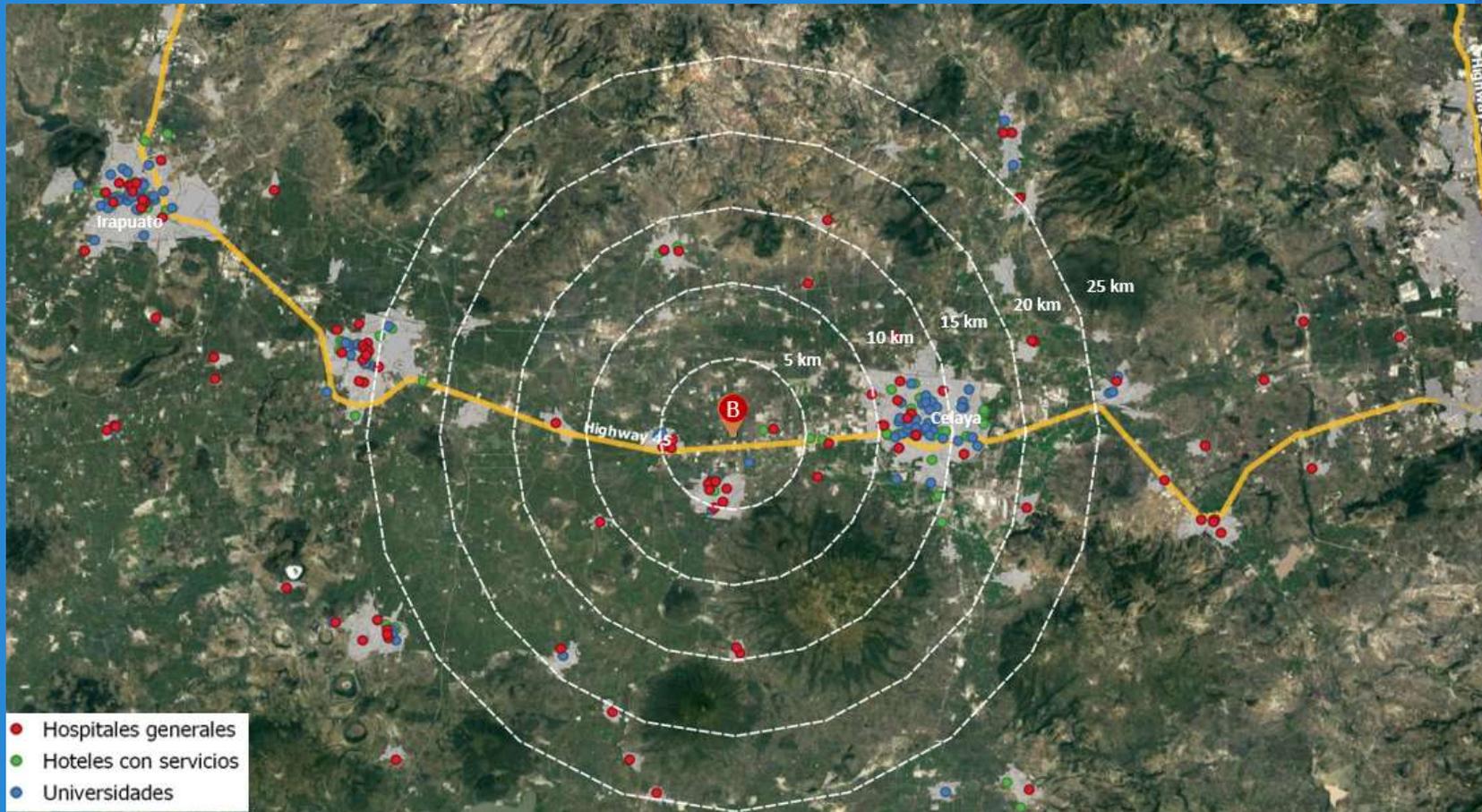
Análisis de Ubicación

Parques Industriales



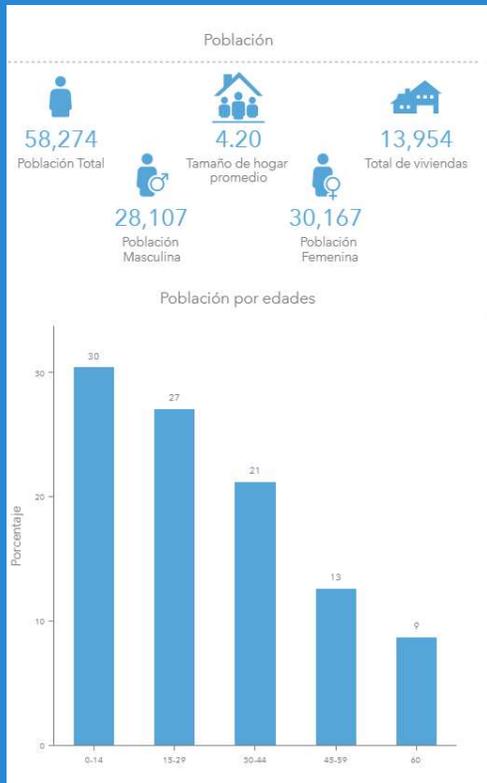
Análisis de Ubicación

Servicios



Análisis de Ubicación

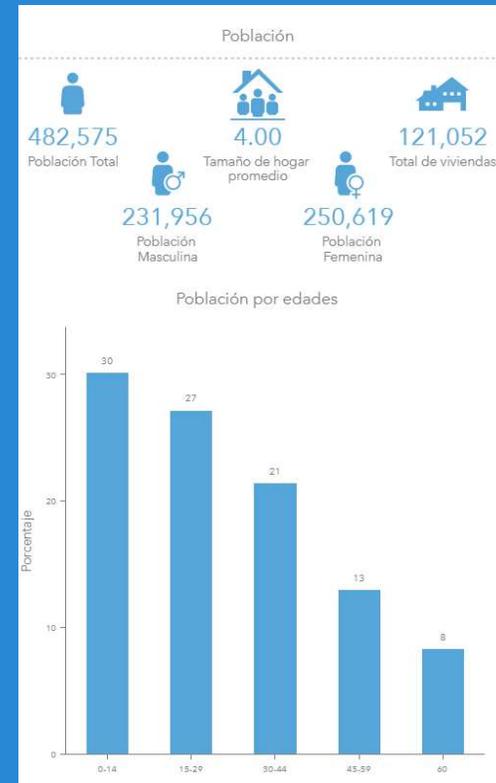
Población por radios



5 kms



10 kms



15 kms

Ahorro en costos
logísticos

UBICACIÓN

- Acceso directo a carretera federal 45
- Localizada entre dos ciudades importantes
- Próxima a importantes armadoras, industria logística y agroalimentaria.

Disponibilidad de
mano de obra
calificada

MANO DE OBRA

- 58.27k población económicamente activa total, en un radio de 5 kms.
- 171 k población económicamente activa total, en un radio de 10 km
- 482 K población económicamente activa total, en un radio de 15 km
- 30 Escuelas de Educación Superior en la región, 4 Universidades Técnicas en la zona.

Confiable
Accesible

Seguridad y
Ahorro de
Costos
Operativos

Bienestar

INFRAESTRUCTURA DEL PARQUE

- Parque Industrial
- Carretera principal de dos carriles
- Acceso controlado
- Infraestructura subterránea
- Estacionamiento para Autos
- Amplio Patio de Maniobras para trailers
- Viabilidad de KVAS en media tensión
- Drenaje
- Aceras
- Transporte público

Beneficios del Proyecto

Beneficios del Proyecto

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

- Muros Tilt Up
- Altura 9 - 11 m
- Espacio entre columnas 20 m horizontal
- Piso 15cm concreto reforzado
- Techo KR-18 lámina galvanizada
- Luz Natural 5%
- 8 andenes totalmente equipados
- 2 Rampas
- Acceso principal a la nave
- Viabilidad de espacio para Oficinas
- Estacionamiento para autos
- Estacionamiento para trailers
- Capacidad de carga del piso MR40
- Amplio patio de maniobras
- Planicidad del Parque

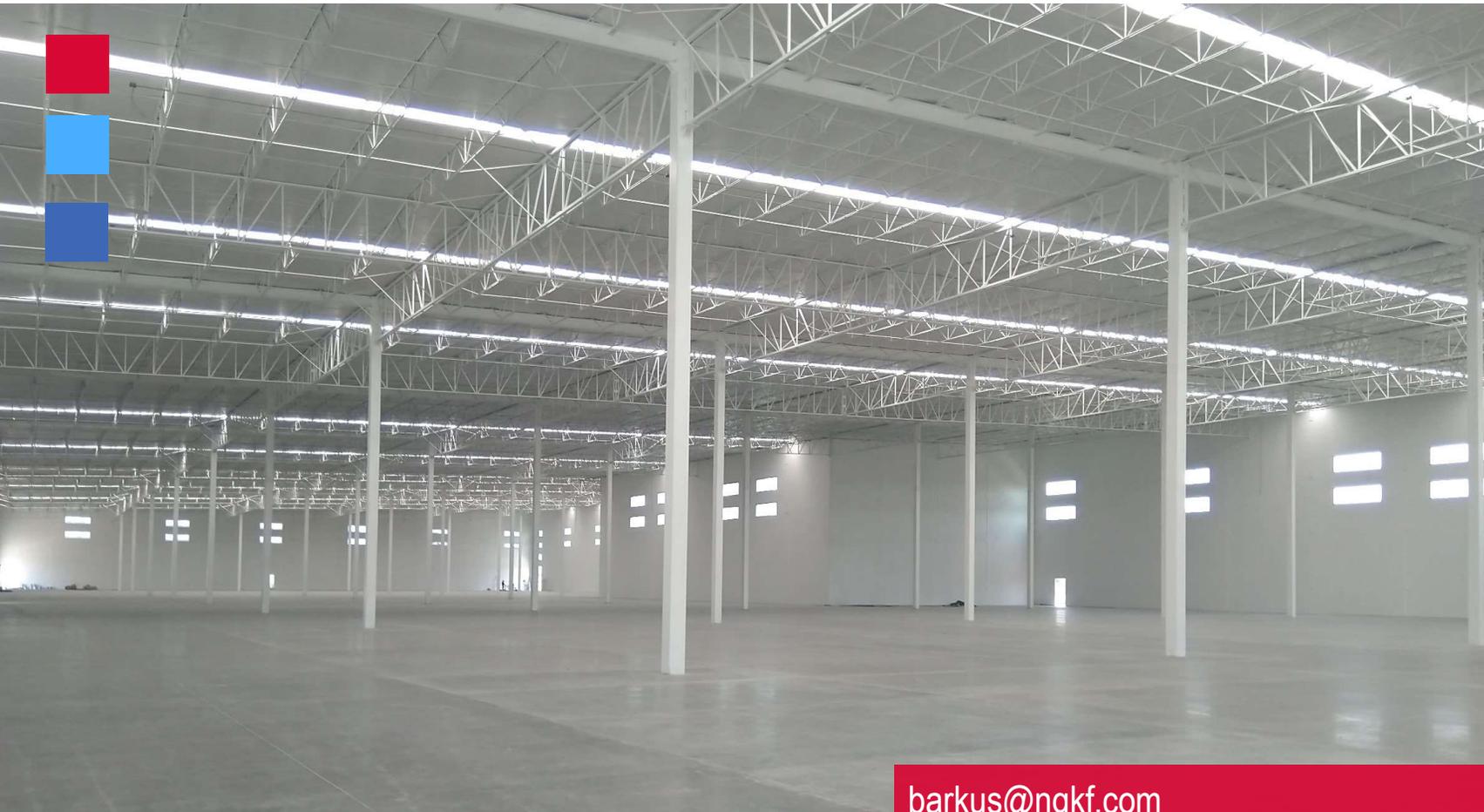
Ahorro en costos de ocupación

Bienestar

Productividad

Ahorro de Costos

Bajo costo en Mantenimiento y Duradero



barkus@ngkf.com

477 5 28 36 28 León, Gto. México

