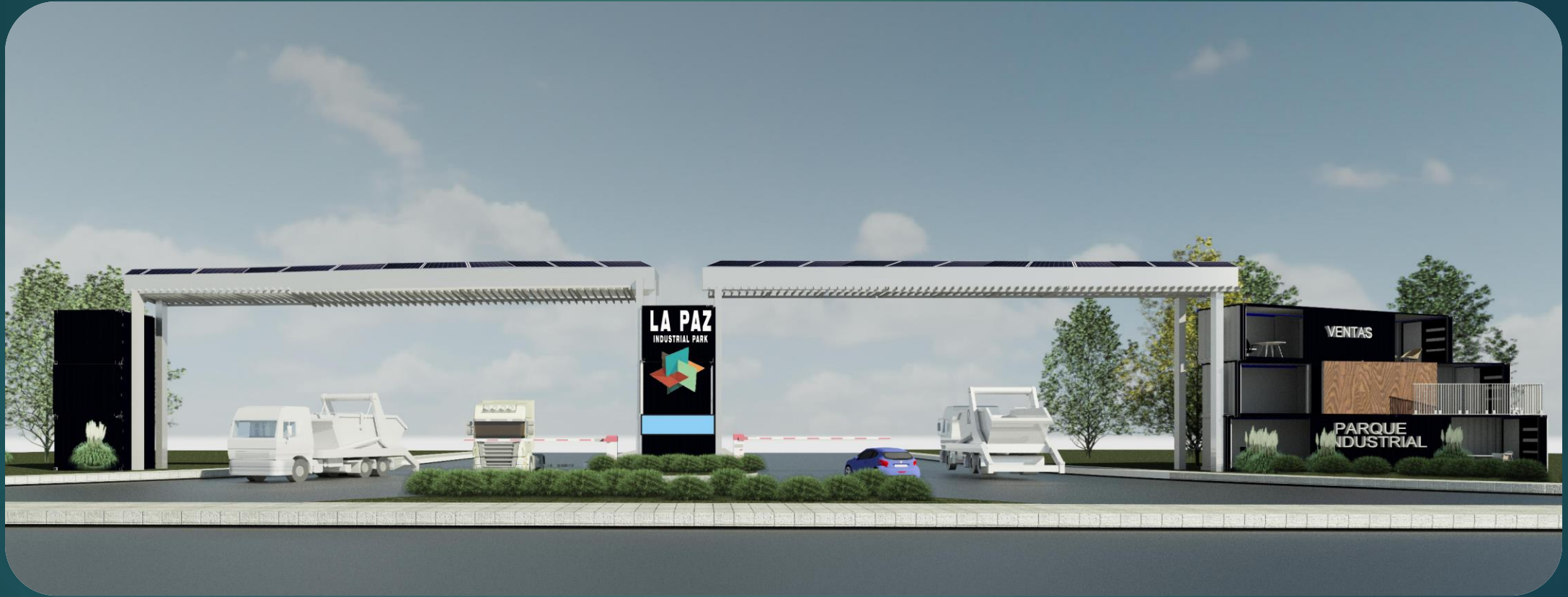
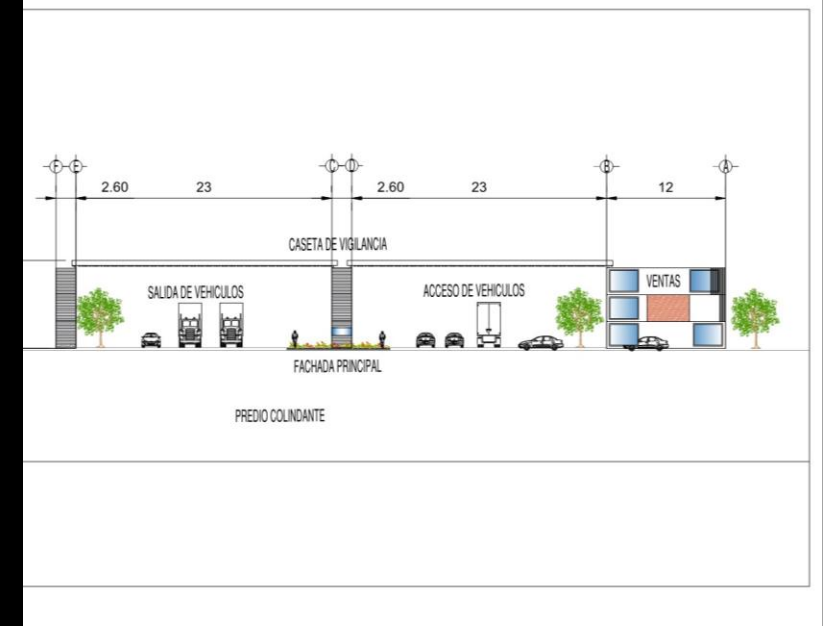


# PROPIEDAD INDUSTRIAL EN VENTA

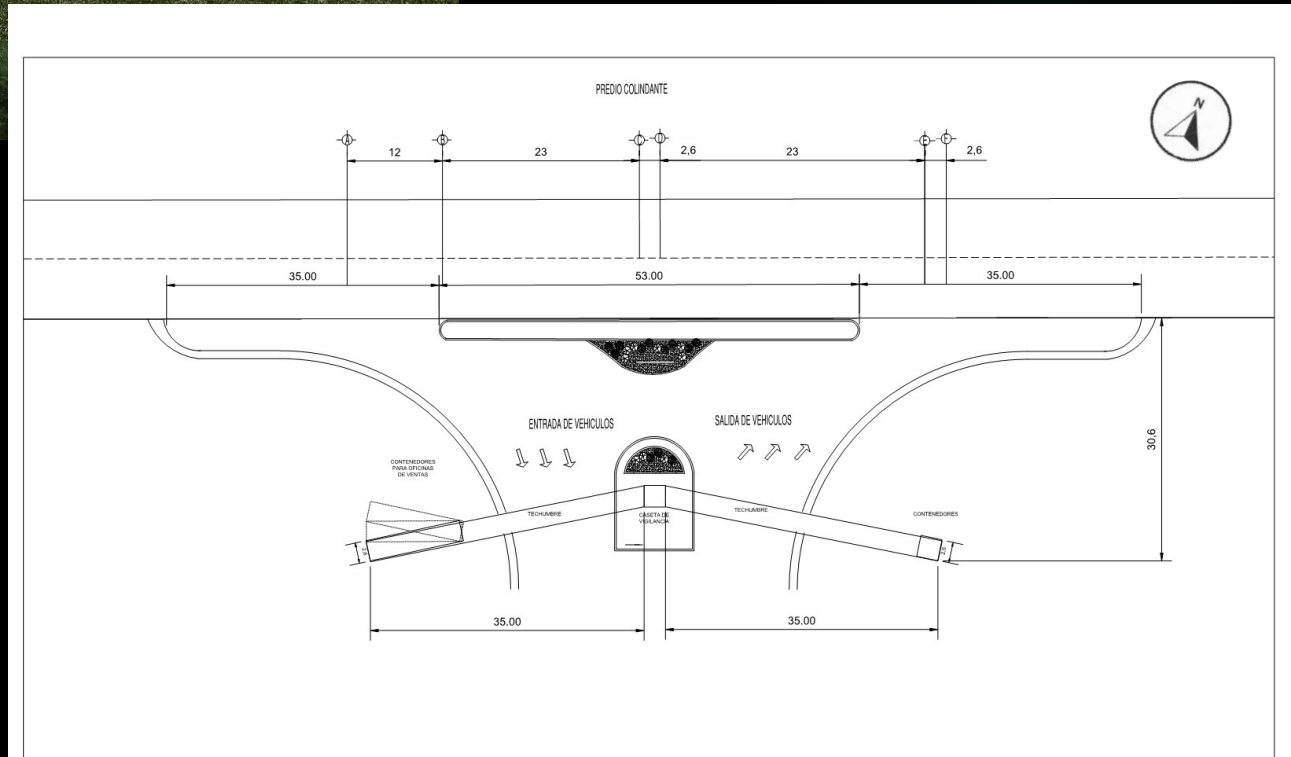


AGROINDUSTRIAS MONTSER S.A.P.I. DE C.V.  
SAN LUIS DE LA PAZ GUANAJUATO

Agosto de 2024



# ENTRADA A LA PROPIEDAD



# Resumen Ejecutivo

3

San Luis de la Paz, Gto.  
Superficie de 26.38 hectáreas

Con Permiso de Uso de Suelo Industrial

Con Entrada pavimentada y Arco de acceso

Con todos los permisos para obtener la Licencia de construcción

Con factibilidades de Servicios de Electricidad, Gas Natural, Agua, Fibra Óptica

Excelente ubicación. En el Corredor Industrial de la carretera 110, frente a Kohler, a 5 minutos de la Autopista NAFTA y la Estación de Tren Pozo Blanco, justo en medio de los 3 Corredores Automotrices e Industriales más importantes de México.

## Opciones de venta:

1. La propiedad completa para un parque industrial (respaldado por el Estudio de Mercado de Softec) o para una industria sola

2. Lotes de mínimo 5.000 metros cuadrados

3. Edificios industriales "Build to suit" (a la medida)



# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1. Localización

### DOCUMENTO 1.1

Domicilio: Carretera 110, San Luis de la Paz a Dolores Hidalgo

Kilometro 14 +710, San Luis de la Paz, Guanajuato

Imagen aérea del sitio con medidas de cada uno de los lados y la propiedad total





# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1.1 Energía eléctrica

5

### DOCUMENTO 1.1.1

- Infraestructura Eléctrica
- Líneas de Alta Tensión





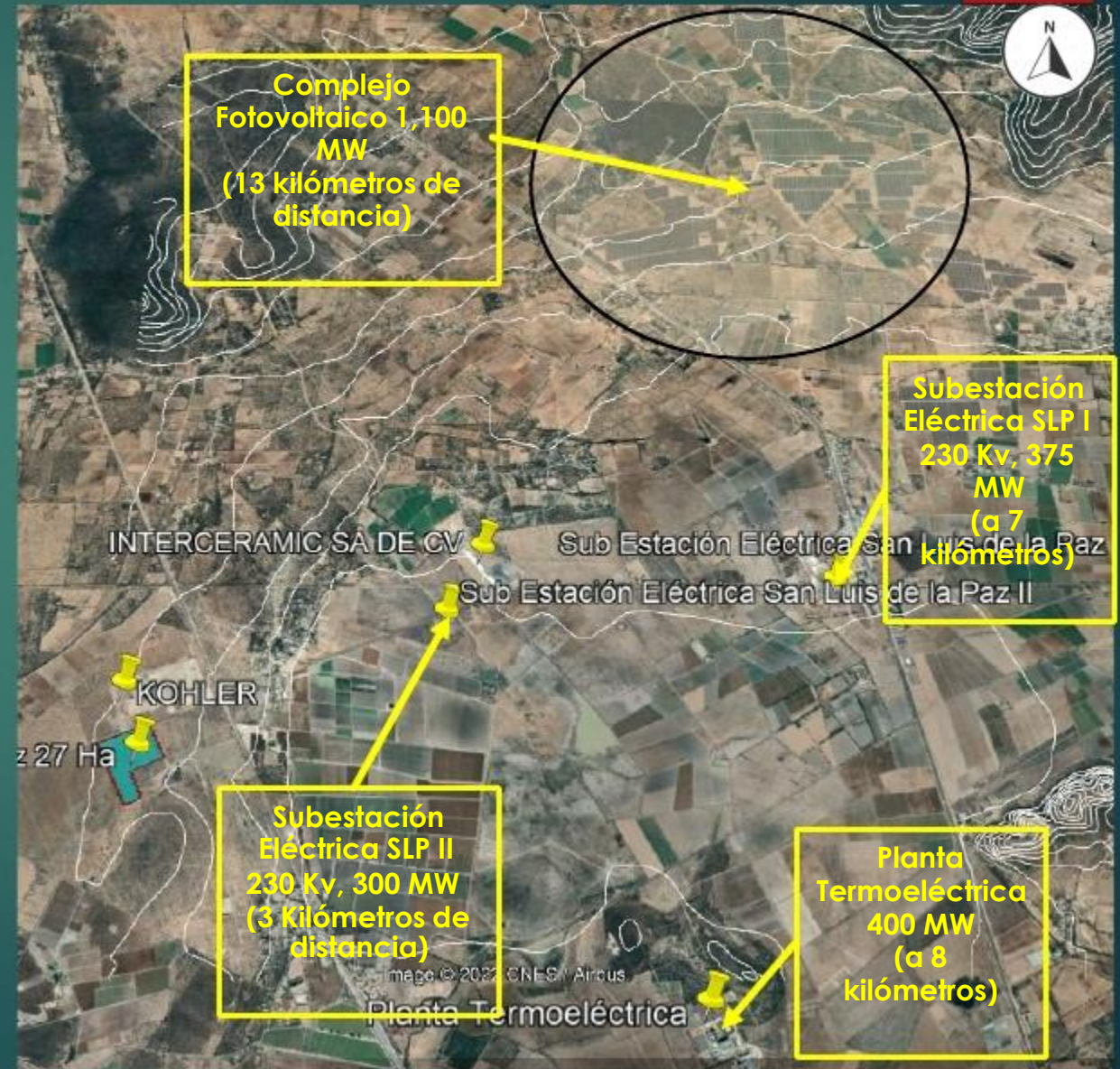
# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1.1 Energía eléctrica

6

### DOCUMENTO 1.1.2

Principales  
Subestaciones,  
Plantas  
Fotovoltaicas y  
Termoeléctricas





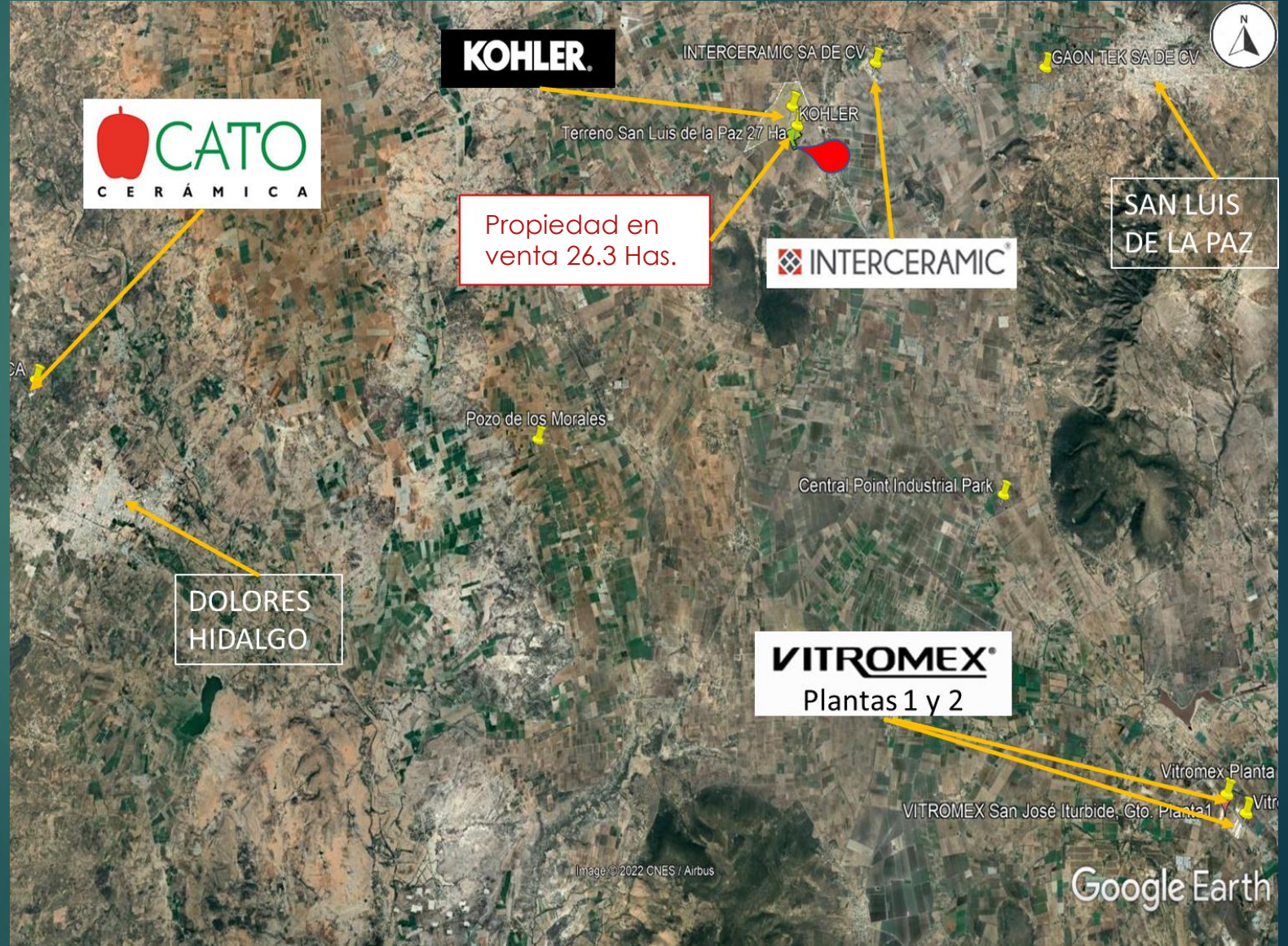
# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1.2 Entorno y vecinos

7

### DOCUMENTO 1.2.1

Industrias de  
fabricación de  
cerámica en la  
zona





# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1.2 Entorno y vecinos

8

- DOCUMENTO 1.2.2

Industrias automotrices que rodean San Luis de la Paz





# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1.2 Entorno y vecinos

9

### DOCUMENTO 1.2.3

Distancias a las  
ciudades de los  
alrededores





# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

10

## 1.2 Entorno y vecinos



### DOCUMENTO 1.2.4

Imágenes que  
muestran la  
ubicación frente a la  
Empresa Kohler



\*Con una Inversión inicial de alrededor de 200 millones de dólares y alrededor de + de 1,000 empleados, la Planta de Kohler traerá un gran desarrollo a la zona



# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1.3 Características del sitio

### DOCUMENTO 1.3.1

Imágenes del sitio  
que muestran las  
características más  
importantes

11





# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1.3 Propiedades del sitio

12

### DOCUMENTO 1.3.2

Boceto INEGI del  
área de  
localización del  
sitio





# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

13

## 1.3 Propiedades del sitio

### DOCUMENTO 1.3.3

Curvas de nivel  
topográficas

La propiedad se  
encuentra entre las  
Curvas de Nivel 2,000 y  
2,010 metros sobre el  
nivel del mar





# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1.4 Infraestructura vial

14

### ◦ DOCUMENTO 1.4.1

Infraestructura  
Vial indicando  
número de  
carriles, vía libre o  
de cuota.  
Estación de  
ferrocarril y tren





# 1: GENERALIDADES DEL SITIO

## 1.5 Agua

15

### DOCUMENTO 1.5.1

Resultados del  
Estudio Geofísico  
para encontrar  
agua \*.

\*Estudio completo disponible a solicitud

Perforación, Electrificación, Equipamiento  
de Pozos Profundos & Estudios Geofísicos  
Ing. Guillermo Esparza Saldívar



#### Resumen.

Se realizó un Estudio Geofísico al NE del estado de Guanajuato y al W del municipio de San Luis de la Paz, en el terreno conocido como "Santa Jovita".

El Estudio consistió en la realización de sondas por el método eléctrico de resistividad (SEV's), variante de Schlumberger, luego de un análisis de información compilado en el presente estudio, surgieron dos sitios favorables (sitios SEV 1 y 2) para la perforación de pozos y obtener agua, con una profundidad de alrededor de 262 - 320 m.





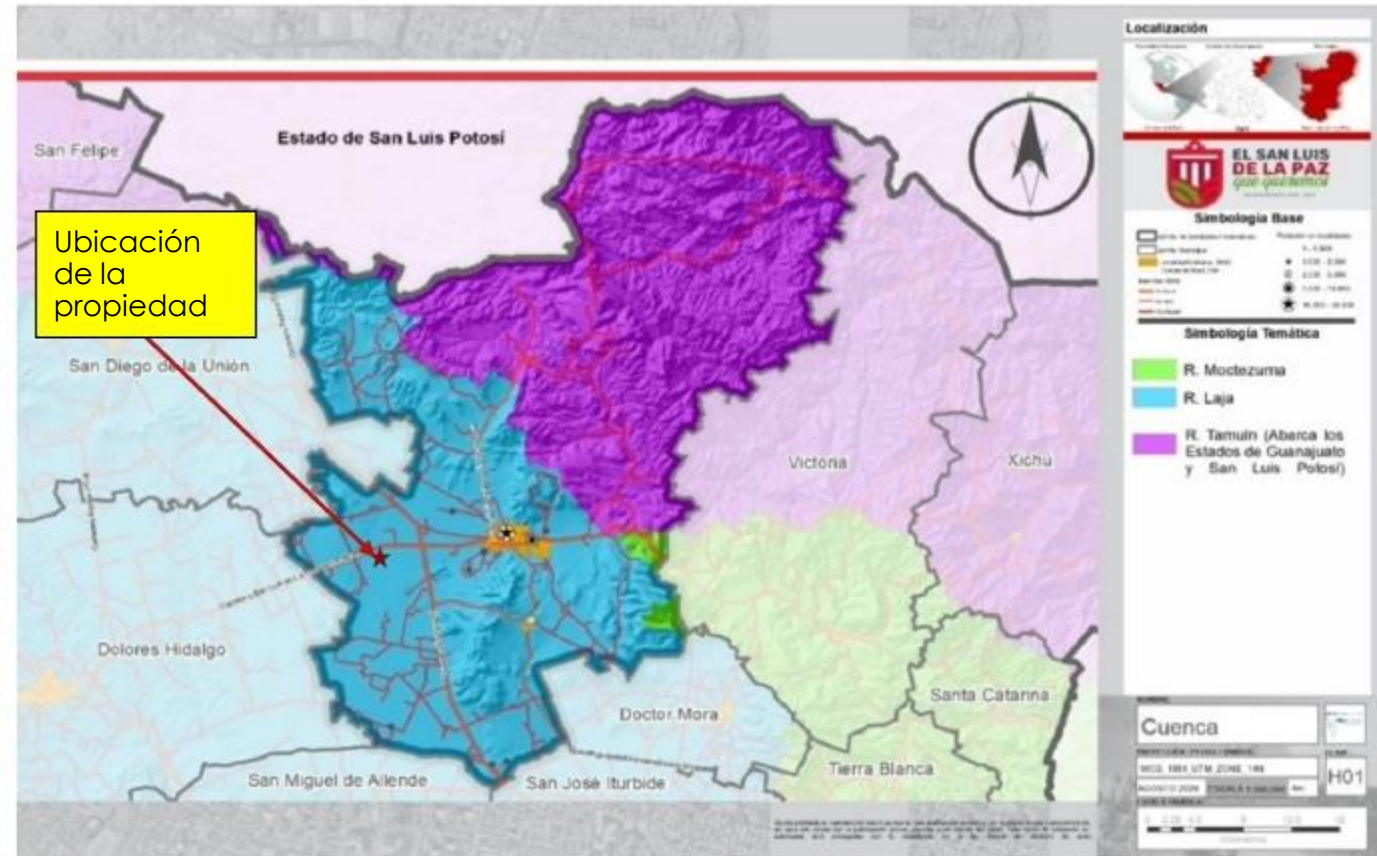
# 1: GENERALIDADES DEL SITIO 1.5 Agua

## DOCUMENTO 1.5.2

- Mapa de las cuencas acuíferas de la zona

16

Mapa III.1. Cuencas en el Municipio de San Luis de la Paz.





## 2: DESARROLLO URBANO

17

### 2.1 NUEVO PMDUOET



Programa **M**unicipal de **D**esarrollo **U**rbano  
y **O**rdenamiento **E**cológico y **T**erritorial

San Luis de la Paz publicó a finales del 2021 un nuevo programa que contempla grandes planes de crecimiento e impulso para la región del municipio, con el apoyo del Gobierno Estatal, quien busca promover y desarrollar esta zona.



# 2: DESARROLLO URBANO

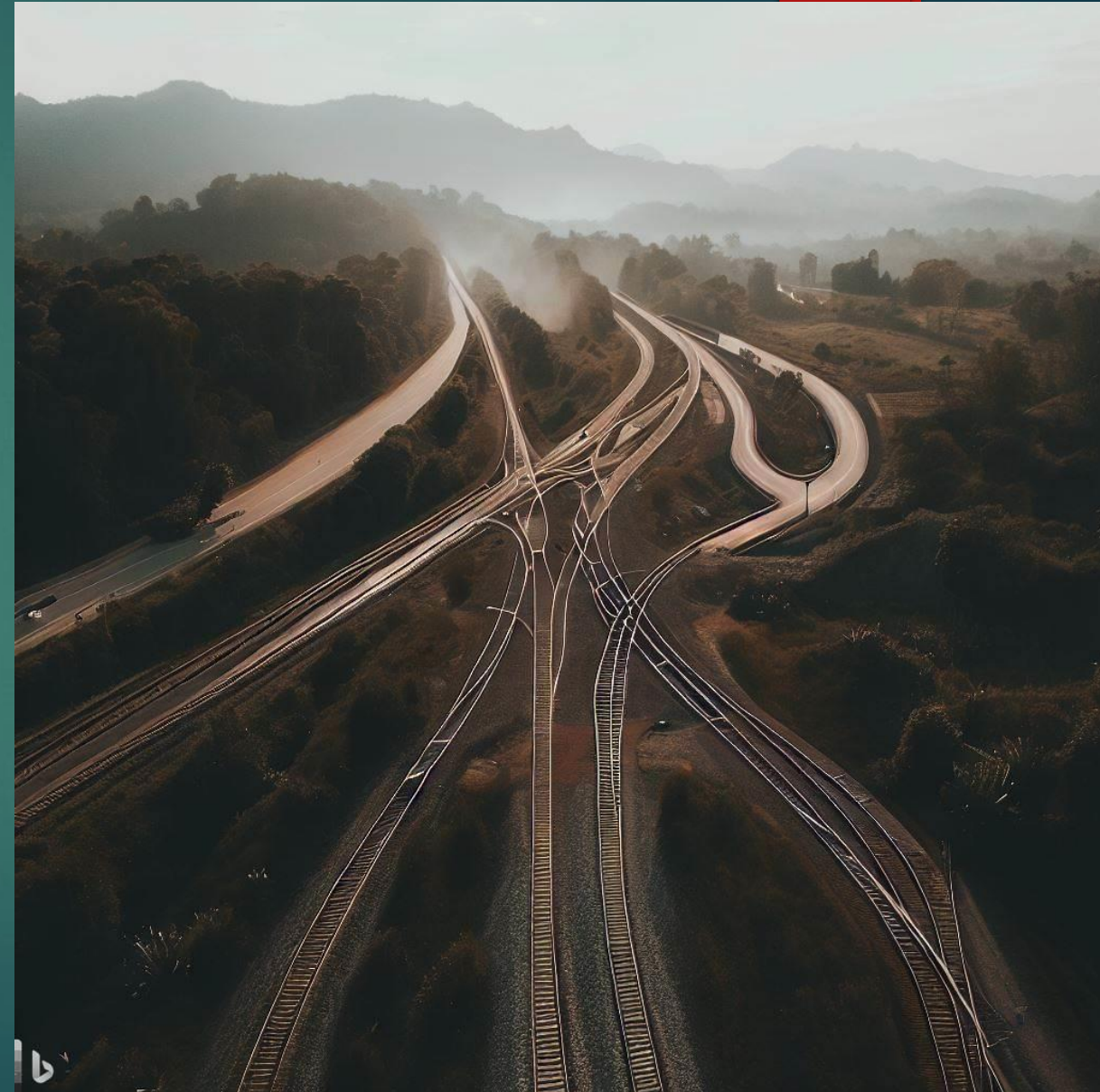
## 2.2 PUNTOS SOBRESALIENTES DEL PMDUOET

18

### 2.2.1

RESALTAMOS LOS SIGUIENTES PUNTOS QUE detonarán el desarrollo en la región de San Luis de la Paz

- Mejorar la Infraestructura (ferroviaria y de carreteras) para optimizar la conexión directa entre EUA y el centro industrial de México





## 2: DESARROLLO URBANO

### 2.2 PUNTOS SOBRESALIENTES DEL PMDUOET

#### 2.2.2

- ▶ Enfocar inversiones privadas y estatales para la industria en los corredores de la autopista 57 y la carretera 110
- ▶ Modernizar y ampliar a 4 carriles la carretera 110



**Carretera 110  
siendo expandida**





## 2: DESARROLLO URBANO

20

### 2.2 PUNTOS SOBRESALIENTES DEL PMDUOET

#### 2.2.3

- Se contempla la posibilidad de un aeródromo de capacidad mediana y un aeropuerto de carga y pasajeros de mayor tamaño



## 2: DESARROLLO URBANO

### 2.2 PUNTOS SOBRESALIENTES DEL PMDUOET

#### 2.2.4

- ▶ Implementar fuentes renovables de energía (eólica y solar)
- ▶ Promover, además de la industria, desarrollos habitacionales y turísticos en región
- ▶ Convertir a San Luis de la Paz en un importante centro de comercio, industria y logística

21





# 3: CUESTIONES LEGALES

22

## DOCUMENTO 3.1

El terreno cuenta con “Permiso de Uso de Suelo Industrial” \* emitido por el municipio de San Luis de la Paz, el cual también ha sido incluido en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal (PMDUOET).

- Documento original disponible a solicitud

**SAN LUIS DE LA PAZ**  
SOMOS TODOS  
AYUNTAMIENTO 2021-2024

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.  
OFICIO No.: DU/3256/2021  
ASUNTO: Permiso de uso de suelo  
San Luis de la Paz, Gto., a 21 de diciembre de 2021  
Administración 2021-2024  
"2021 año de la Independencia"  
Hoja 1 de 2

REPRESENTANTE LEGAL  
AGROINDUSTRIAS MONTSER, S.A. DE C.V.  
PREDIO SANTA JOVITA  
CARRETERA SAN LUIS DE LA PAZ-DOLORES HIDALGO KM. 14+710  
SAN LUIS DE LA PAZ, GTO.  
PRESENTE.

Por medio del presente, y con fundamento en los artículos 32 fracción II y 35 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, quien suscribe, Arq. José Ignacio Ibáñez Sánchez, Director de Desarrollo Urbano, de este Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato, en seguimiento a su solicitud de permiso de uso de suelo del predio denominado "Santa Jovita", ubicado en la carretera San Luis de la Paz-Dolores Hidalgo, Kilómetro 14+710 margen izquierdo, amparado mediante Escritura Pública Número 63,048 sesenta y tres mil, cuarenta y ocho, de fecha 24 de septiembre de 2019, ante la fe del Lic. Iván José Ayencarlo, titular de la notaría número 30 del Estado de Querétaro, con una superficie de 263,806.32 m<sup>2</sup> doscientos sesenta y tres mil ochocientos nueve punto treinta y dos metros cuadrados, los cuales serán destinados para un fraccionamiento de uso industrial, el cual fue aprobado, en sesión ordinaria del H. Ayuntamiento mediante acta 15/2021 de fecha 16 de diciembre de 2021.

Así mismo le informo que el programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento ecológico territorial del Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato, toca al cuadro dentro de la UGAT Municipal SLDP-18, con un uso predominante de industria, minor y pequeña industria, de acuerdo con las siguientes características que deberá cumplir, para dar seguimiento al acuerdo emitido mediante acta 15/2021 para dar seguimiento al procedimiento de Fraccionamiento:

- Deberá garantizar su fuente de abastecimiento de Agua autorizado por la JAPASP antes de la autorización de la traza.
- Deberá presentar su proyecto validado por la SCT, respetando el derecho de vía de la carretera, el cual no será tomado como área de conexión.
- La MIA emitida mediante expediente número MIA-SLP-026-83629/2020, solo le autoriza la urbanización del predio general del parque y posteriormente deberá solicitar el permiso de uso de suelo y la MIA de cada uno de los lotes de acuerdo con el giro que se pretenda generar, el cual será autorizado por esta dirección previa revisión por el H. Ayuntamiento (de ser necesario).
- Cuando el reglamento Municipal establezca que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias de interés regional se deberá presentar el estudio de Compatibilidad Urbanística y el H. Ayuntamiento emitirá el acuerdo en que se haya otorgado la autorización respectiva.
- Deberá contar con constancia de riesgo emitida por Bomberos.
- Previa al inicio de la construcción del proyecto, deberá contar con los permisos, licencias y autorizaciones regulatorias requeridas por la normatividad y legislación Federal, y/o local o Municipal.

La Norma Mexicana para parques industriales, especifica que los lotes industriales deberán tener una superficie mínima de 450 metros cuadrados y un frente mínimo de 10 metros, con un coeficiente de ocupación máximo del 70%, deberá tener andén y área de estacionamiento que cumple con el artículo 6.4.4 de la Norma Mexicana NMX-R-048-SCFI-2011 para parques industriales.

666586453  
oficialis.duslpz@gmail.com  
Calle Rayón 105 Col. Centro  
C.P. 37900 San Luis de la Paz, Guanajuato.

**DESARROLLO URBANO**  
AYUNTAMIENTO 2021-2024

Desarrollo Urbano



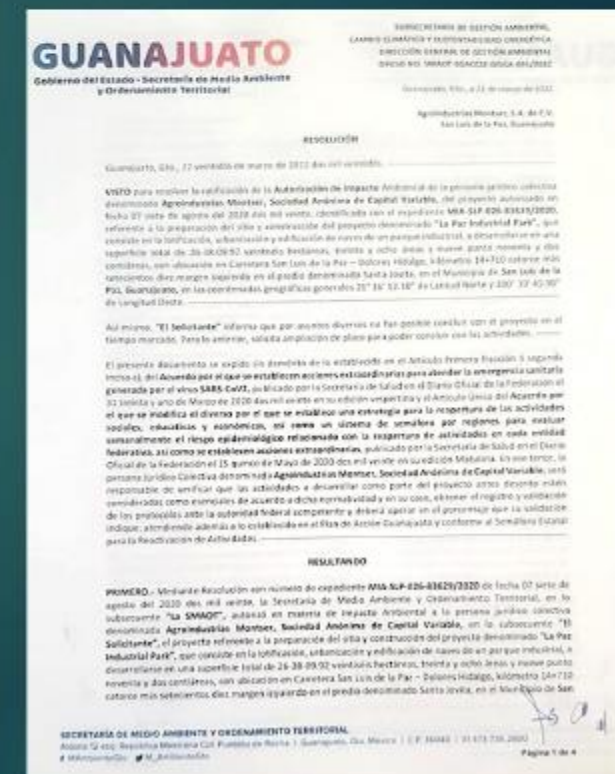
# 3: CUESTIONES LEGALES

23

## DOCUMENTOS 3.2

- Se ha realizado, presentado y aprobado un Estudio de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Guanajuato. \*
- Agroindustrias Montser S.A. P.I. de C.V. es el propietario con la escritura número 63048, de fecha 2 de octubre de 2019, Notario Público, Iván Lomelí Avendaño, inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 13 de enero de 2020, páginas digitales R33\*730.

\* Documentos originales disponibles a solicitud





#### DOCUMENTO 3.3

#### Estudio de Impacto Vial

Se ha realizado un Estudio de Impacto Vial que ha sido aprobado por las Autoridades Municipales. \*

\*Estudio completo disponible a solicitud



# 3: CUESTIONES LEGALES

25

## ○ DOCUMENTO 3.4

### ○ Estudio de Impacto Social

Se desarrolló un Estudio de Impacto Social con excelentes resultados.

Este estudio se realizó con el fin de prevenir y anticipar posibles problemas sociales en la zona. \*

\*Estudio completo disponible a solicitud



## 4: Concesión de Agua

El precio de la propiedad no incluye el costo de la concesión de agua; sin embargo, hay muchas concesiones disponibles en el área, y podemos ayudar al comprador a encontrar una por la cantidad necesaria de agua.







## 4.1: POZO DE AGUA EN PROCESO

## DOCUMENTO 5.1

CFE confirmó que hay disponibilidad de la energía eléctrica necesaria.

La cantidad de potencia disponible en la zona para nuevas industrias es superior a 1,200 MW.

**CFE** / Distribución Bajío

CFE EPS Distribución Bajío  
Zona Querétaro  
Departamento de Planeación y Control

OFICIO No. DP-137/20  
Querétaro, Qro., 17 de febrero de 2020

**AGROINDUSTRIAS MONTSER, S.A. DE C.V.**  
Carretera 110 San Luis de la Paz – Dolores Hidalgo Km. 14+710  
San Luis de la Paz, Gto.

En atención a la solicitud de Servicio de Factibilidad, le informamos que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de **AGROINDUSTRIAS MONTSER, S.A. DE C.V. (desarrollo industrial)**, que se encuentra ubicado en Carretera 110 San Luis de la Paz – Dolores Hidalgo Km. 14+710, del Municipio de San Luis de la Paz, Ciudad de Guanajuato, (superficie 263,809.62 m<sup>2</sup>) Por lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en materia de aportaciones, la Obras necesarias para suministrarle este servicio serán a cargo del solicitante y solo podrán determinarse así igual que el nivel de tensión de suministro, una vez que realicen su solicitud de servicio de energía eléctrica en materia de aportaciones.

Esta factibilidad en caso de ser necesario, dependiendo a su demanda su solicitud deberá ser turnada al Centro Nacional de Control de Energía (CENACE).

Sin más por el momento quedo de usted.

ATENTAMENTE

  
**ING. JULIO CÉSAR OROPEZA FERRER**  
Supervisor de Zona Querétaro

C.c.p. Expediente factibilidad  
JCOFRRSRRwom

Calzada de las Ánimas No. 35, Col. Hidalgo, C.P. 76057, Querétaro, Qro.  
TELÉFONO: 01 (442) 2123462 www.cfe.gob.mx





# 5.ELECTRICIDAD

## DOCUMENTO 5.2

29



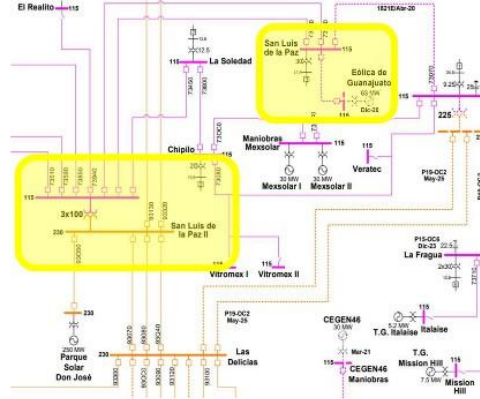
Relentless Professional Rigor  
for Energy Management

Apodaca, Nuevo León, a 04 de Abril de 2023.

**ASUNTO:** Disponibilidad de Energía Eléctrica

**AGROINDUSTRIAS MONTSER S.A.P.I. DE C.V  
PRESENTE**

Denali Energy Partners como consultor de energía y con experiencia en proyectos de infraestructura eléctrica en Alta y Media Tensión, por medio de la presente y de acuerdo a la información proporcionada por Agroindustrias Montser S.A.P.I. de C.V., sobre los desarrollos denominados: San Luis de la Paz Guanajuato y San Diego de la Unión Guanajuato, localizados en el estado de Guanajuato, hacemos de su conocimiento que analizando la Red Nacional de Transmisión en base a los Diagramas Unifilares del Sistema Eléctrico Nacional (2020-2025) publicados por el CENACE, se observa lo siguiente:



De acuerdo a las Subestaciones Eléctricas cercanas a los desarrollos como son S.E. San Luis de la Paz II con una capacidad de 300 MW y S.E. San Luis de la Paz I con una capacidad de 225 MW, e identificando las subestaciones de distribución conectadas a la Subestación San Luis de la Paz II se observa que esta tiene una capacidad disponible de 286 MW en un nivel de tensión de 115 KV, con lo cual se cumple con los requerimientos de demanda para ambos proyectos.

Cabe hacer mención que se deberá elaborar la solicitud de conexión de centro de carga al CENACE a través del SIASIC (Sistema de Atención a Solicitudes de Interconexión y Conexión) y en base a lo establecido en el Manual para la Interconexión de Centrales Eléctricas y Conexión de Centros de Carga, con lo cual se definirán las obras de conexión y obras de refuerzo requeridas para la conexión del centro de carga a la Red Nacional de Transmisión.



El estudio de disponibilidad energética elaborado por la empresa **DENALI ENERGY PARTNERS** confirma que las Subestaciones de San Luis de la Paz, tienen una capacidad disponible que excede por mucho los requisitos de demanda para este proyecto.

# 6: GAS NATURAL

30

- El gasoducto va a lo largo de la carretera 110 en el límite norte de la propiedad.

Igasamex ha confirmado por escrito que tienen Gas Natural disponible para una nueva industria.

**Igasamex**

Ciudad de México, a 12 de febrero 2020

**Parque Industrial Montser**

A quien corresponda:

Ref: Estudio de Factibilidad de Suministro de Gas Natural Igasamex.

Por este medio le envío un cordial saludo y aprovecho la ocasión para indicarle sobre la factibilidad para el suministro de Gas Natural al Parque Industrial.

De acuerdo a la ubicación del terreno del Parque Industrial Montser (figura 1), le comento que el consumo mínimo de Gas Natural requerido es de 120 [mmbtu/día] iniciales. Por lo anterior le **confirmando la factibilidad** de suministro de Gas Natural a su empresa.



Figura 1. Ubicación de prospecto.

Documento confidencial

Bosque de Alisos 47A, Piso 5  
Bosques de las Lomas, Cuajimalpa, CP 05120, CDMX  
Teléfono: +52 55 5000 5100  
www.igasamex.com.mx

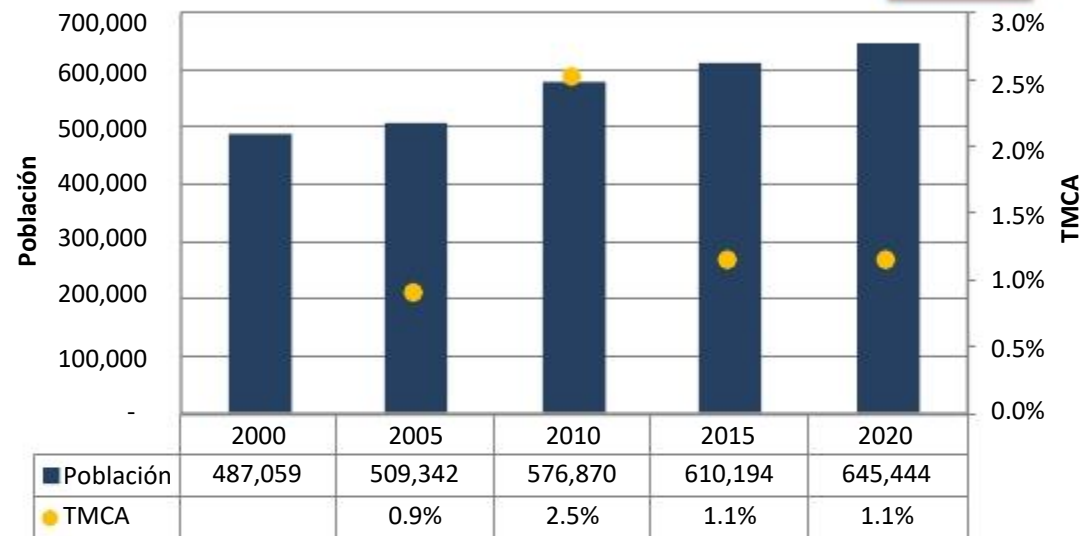


# 7: RECURSOS HUMANOS

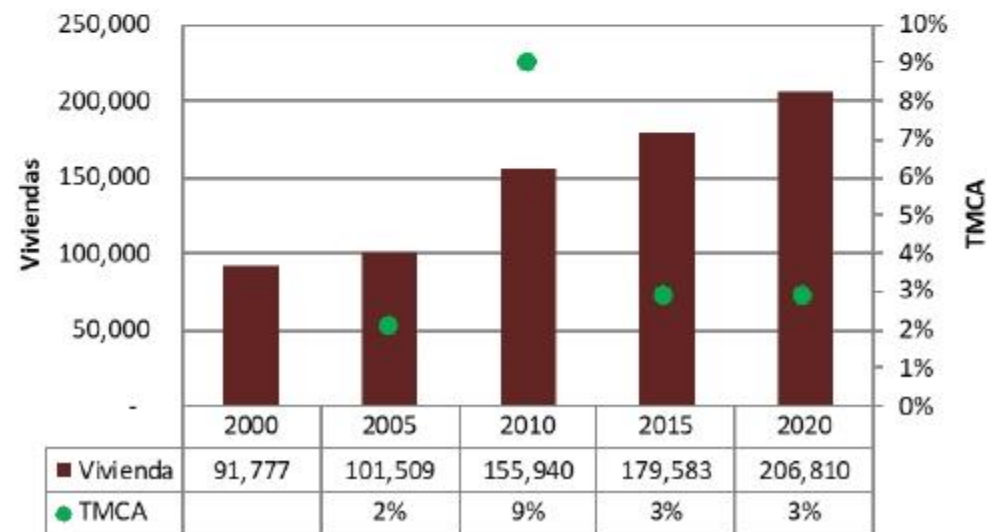
- DOCUMENTO 7.1
- Crecimiento poblacional de los 5 municipios limítrofes
  - De acuerdo con datos del INEGI, tanto la población como la vivienda en la zona han aumentado.
  - En los últimos 20 años, la población ha crecido casi un 32%, pasando de 487,059 a 645,444 habitantes.
  - Esta diferencia se debe a que los niños han crecido y formado hogares, y debido a la migración a la zona.
  - Este crecimiento es particularmente importante ya que sugiere la disponibilidad de una fuerza laboral en el área.

31

Evolución histórica de la Población



Evolución histórica de la Vivienda

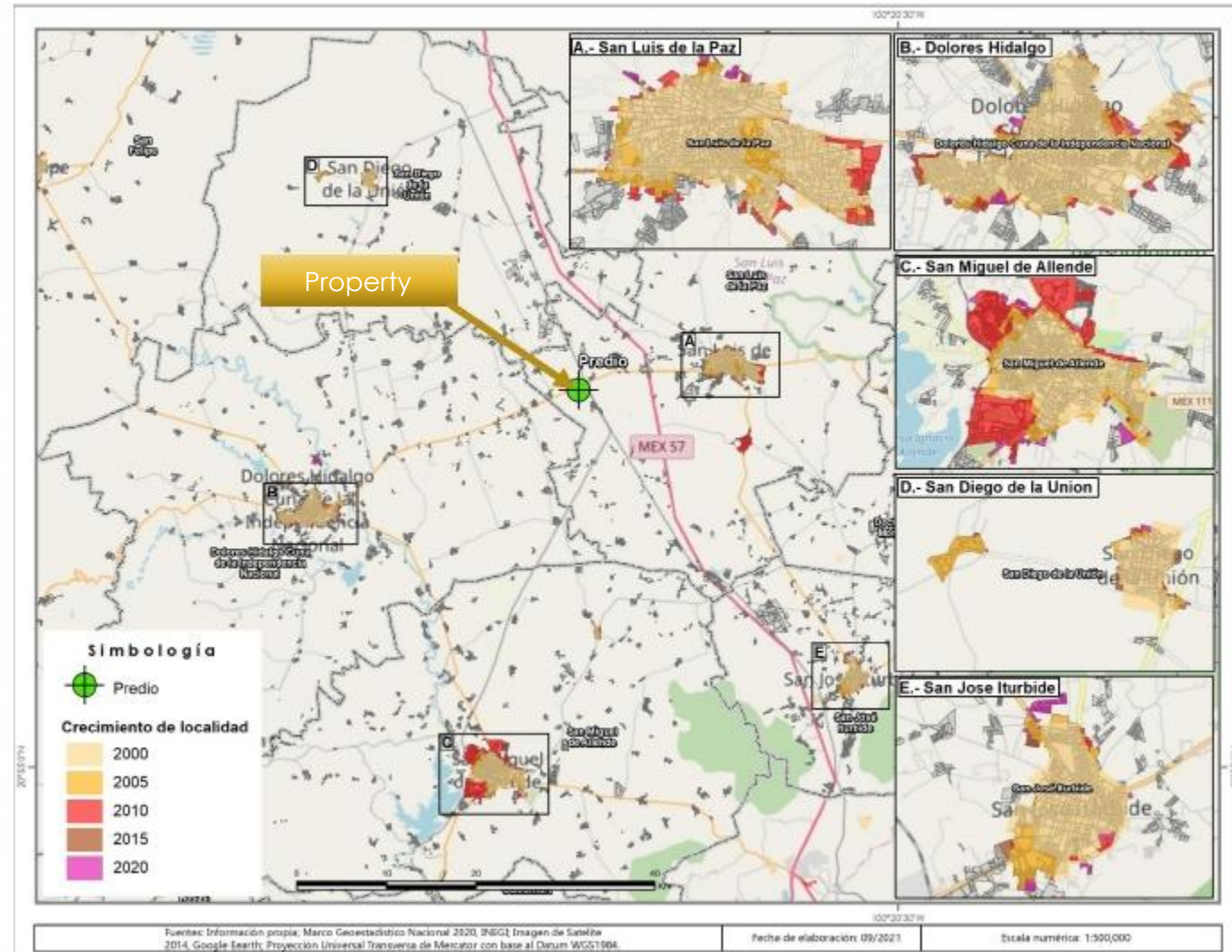


# 7: RECURSOS HUMANOS

32

## DOCUMENTO 7.2

- Mapa de la zona que muestra 20 años de crecimiento







## 7: RECURSOS HUMANOS

33

- DOCUMENTO 7.3
- Crecimiento de San Luis de la Paz

SAN LUIS DE LA PAZ SE ENCUENTRA EN UNA ZONA CON AMPLIO CRECIMIENTO TANTO EN ACTIVIDAD ECONÓMICA COMO EN POBLACIÓN.

AUNQUE LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN LAS AFUERAS DEL ÁREA DE CRECIMIENTO, LA ZONA ESTÁ LISTA PARA

## 8: CALIDAD DE VIDA

- DOCUMENTO 8.1

San Luis de la Paz tiene los siguientes Niveles educativos



| EDUCACIÓN                                        |
|--------------------------------------------------|
| JARDÍN DE NIÑOS                                  |
| ESCUELA ESPECIAL PARA ATÍPICOS                   |
| ESCUELA PRIMARIA                                 |
| CENTRO DE CAPACITACIÓN PARA EL TRABAJO           |
| TELESECUNDARIA                                   |
| SECUNDARIA GENERAL                               |
| SECUNDARIA TÉCNICA                               |
| PREPARATORIA GENERAL                             |
| CENTRO DE ESTUDIOS DE BACHILLERATO CECYTEG       |
| UNIVERSIDAD UNDEG                                |
| INSTITUTO TECNOLÓGICO SUPERIOR DE IRAPUATO, SLDP |
| VIDEOBACHILLERATO                                |



## ○ DOCUMENTO 8.2

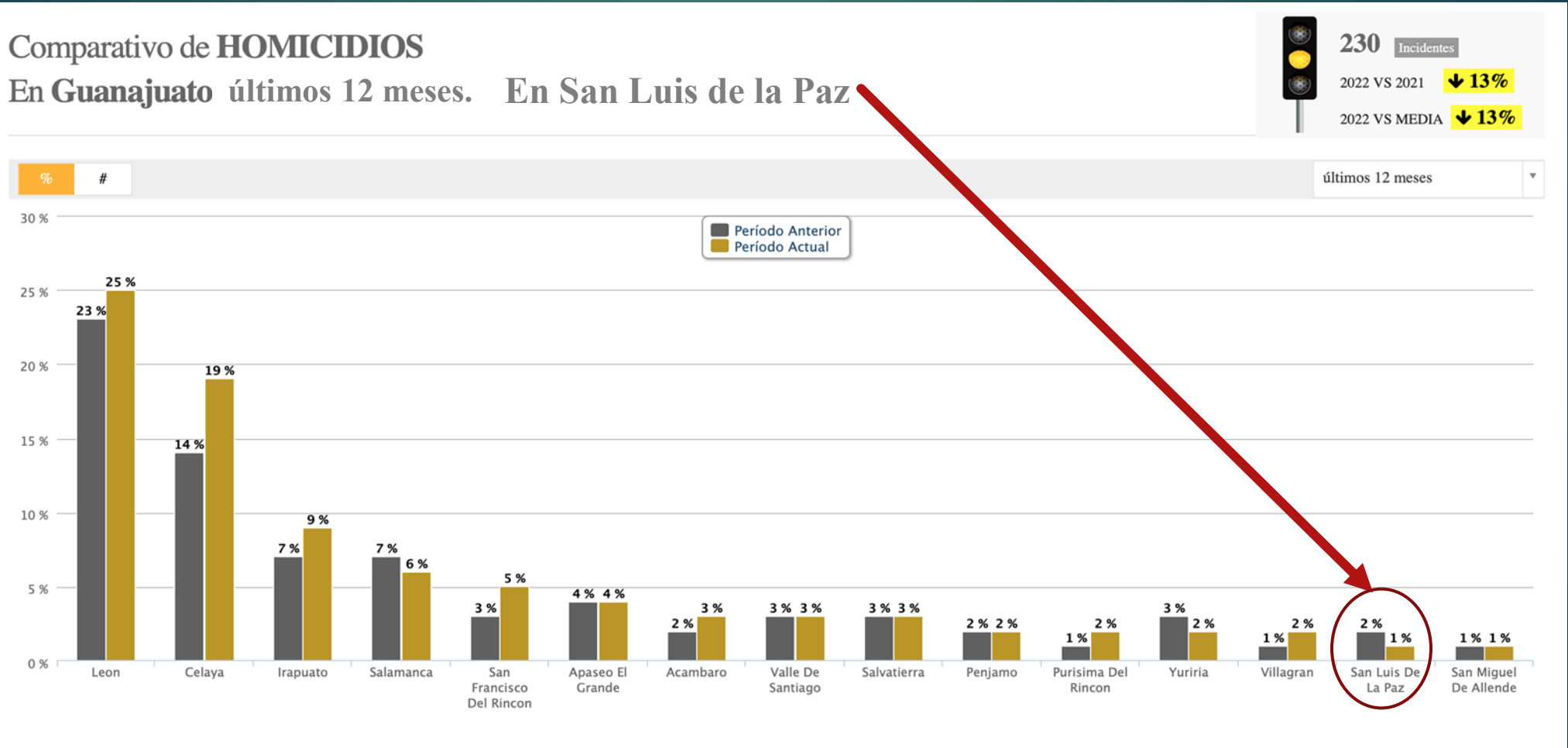
En la última década, San Luis de la Paz tuvo un importante crecimiento en Universidades:



- Universidad de León, San Luis de la Paz.
- Universidad de Guanajuato ENMS, San Luis de la Paz.
- Universidad del Saber, Universidad Interactiva y a Distancia del Estado de Guanajuato
- UNIDEG, San Luis de la Paz.
- Instituto Universitario del Centro de México, Campus San Luis De la Paz.
- Universidad Continente Americano, San Luis de la Paz.
- IECA San Luis de la Paz
- Instituto Tecnológico Superior de Irapuato Plantel San Luis de la Paz.
- Centro de Estudios Tecnológicos en Aguas Continentales en Mineral de Pozos.
- Universidad Virtual del Estado de Guanajuato UVEG.

SEGURIDAD

San Luis de la Paz como se puede ver en esta gráfica es uno de los municipios más seguros del Estado de Guanajuato, incluso han disminuido 50 % los homicidios





# 8: CALIDAD DE VIDA

## DOCUMENTO 8.4

### SEGURIDAD

Comparativo de **ROBO A VEHICULO**  
En Guanajuato últimos 12 meses. En San Luis de la Paz



307

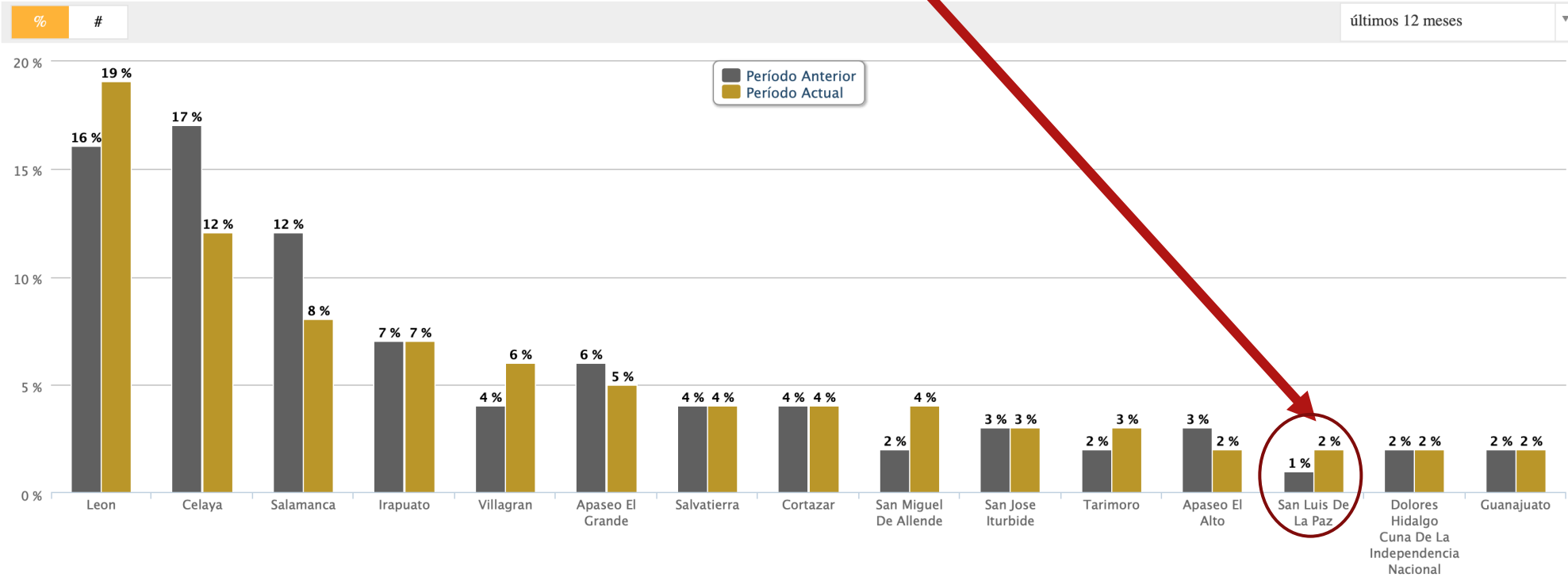
Incidentes

2022 VS 2021 

↑ 10 %

2022 VS MEDIA 

↓ 6 %



# 8: CALIDAD DE VIDA

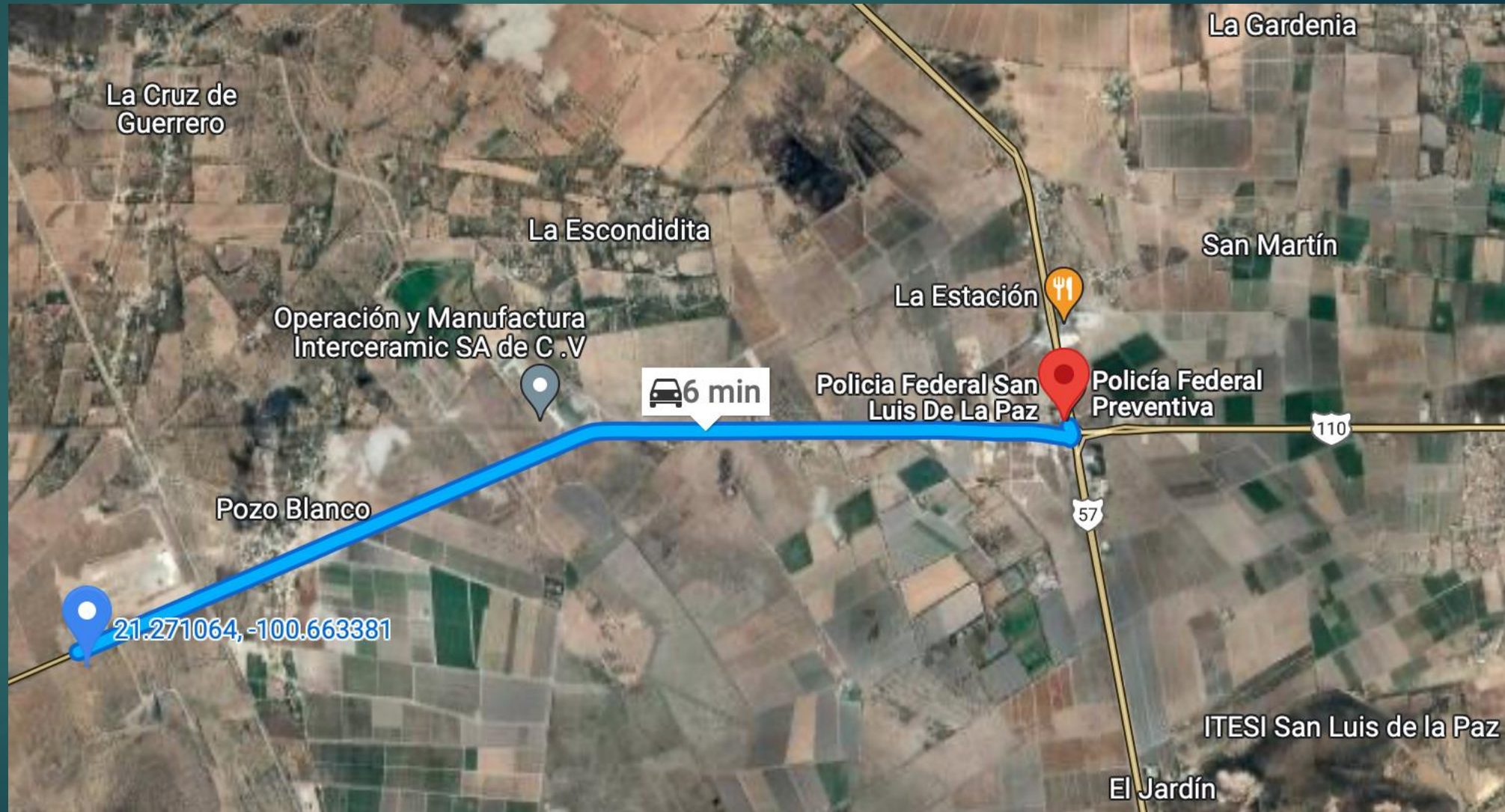
38

## DOCUMENTO 8.5

### SEGURIDAD



La propiedad se encuentra a 6 minutos de distancia de una Estación de la Guardia Nacional (antes Policía Federal).





# 9: INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN

39

Iniciar la construcción de una Nueva Industria en esta propiedad, debe ser muy rápido y fácil porque casi todos los pasos previos para obtener la Licencia de Construcción se han cumplido.

SEGÚN EL **ESTUDIO DE MERCADO** REALIZADO POR **SOFTEC**, ESTA PROPIEDAD PRESENTA LA OPORTUNIDAD DE GENERAR UN DESARROLLO INDUSTRIAL CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS Y VENTAJAS

40



- Precio de venta competitivo con alta plusvalía
- Alta disponibilidad de capacidad eléctrica
- Acceso al ferrocarril cercano
- Construcción de un Parque Industrial cerrado como condominio o fraccionamiento
- Disponibilidad de servicios dentro del parque
- Flexibilidad en el tamaño de los lotes
- Facilidad y rapidez de gestión para el establecimiento y construcción de industrias
- Apoyo del gobierno municipal y estatal en materia de trámites y licencias, teniendo el uso de suelo ya habilitado para el desarrollo industrial
- Apoyo a los usuarios finales en términos de incentivos a la inversión tanto en impuestos como en gestión con dependencias federales para servicios e infraestructura
- Tiempo de absorción estimado: alrededor de 2 años



# Opciones de Venta.

LA PROPIEDAD  
COMPLETA PARA UN  
PARQUE INDUSTRIAL  
(RESPALDADO POR EL  
ESTUDIO DE MERCADO  
DE SOFTEC), O PARA  
UNA INDUSTRIA SOLA



LOTES DE MÍNIMO  
5,000 METROS  
CUADRADOS



EDIFICIOS  
INDUSTRIALES  
“BUILD TO SUIT”  
(A LA MEDIDA)

