



PROPIEDAD INDUSTRIAL EN VENTA “PROYECTO LA GLORIA”

AGROINDUSTRIAS MONTSER S.A. DE C.V.
SAN DIEGO DE LA UNION GUANAJUATO

AGOSTO DE 2024

Resumen ejecutivo del Proyecto "La Gloria"

Terreno en venta en San Diego de la Unión, Guanajuato, con una superficie de 358 acres (145 hectáreas)

Con permiso de uso industrial del suelo

Todos los permisos listos para ser emitidos

Todos los servicios disponibles (Electricidad, Gas Natural, Agua, Fibra Óptica)

Excelente ubicación, sobre la AUTOPISTA 57

Opciones de venta:

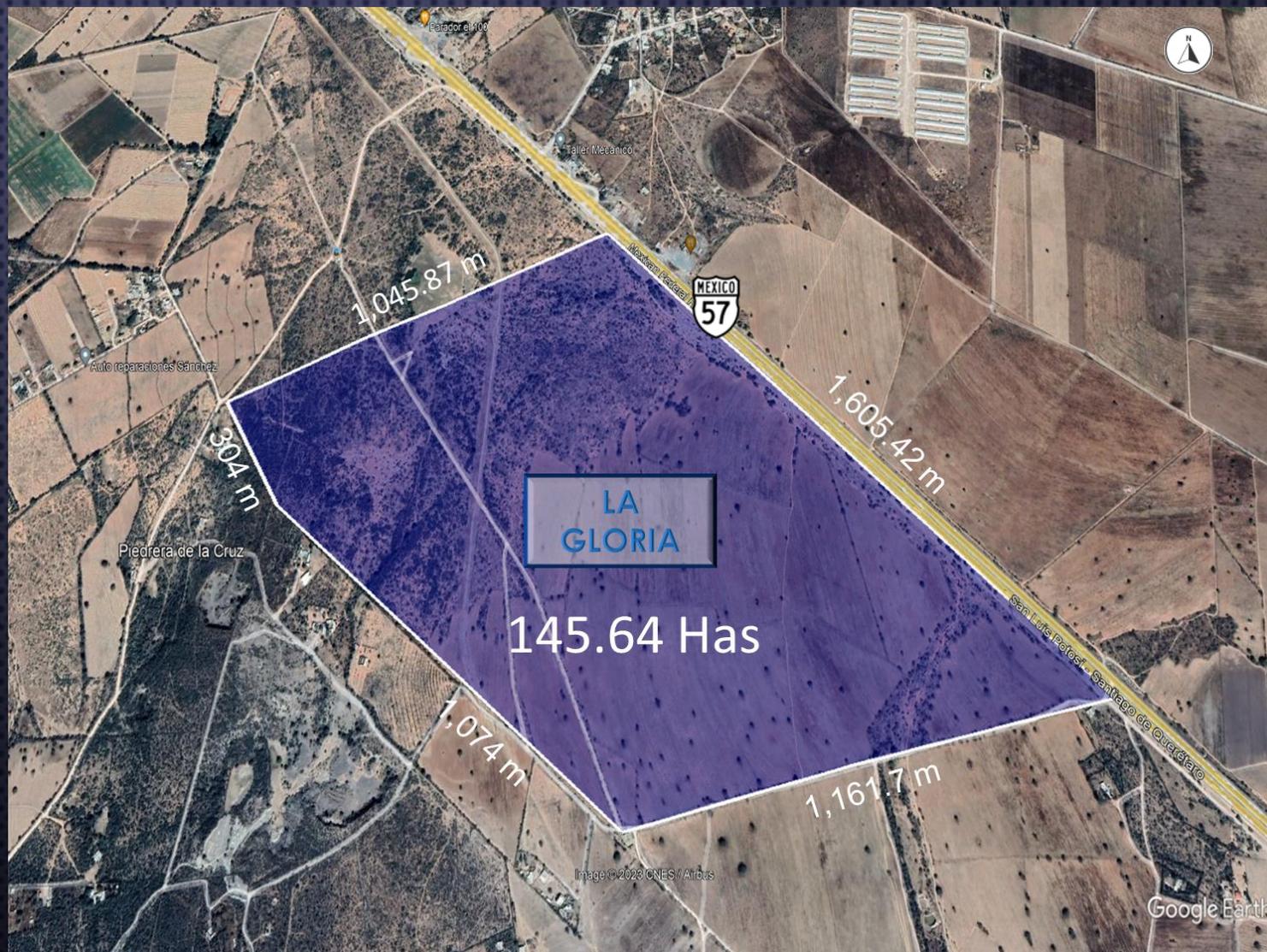
1. Toda la propiedad para un Parque Industrial o para una empresa "Stand Alone"

2. Parcelas o lotes de mínimo 5,000 metros cuadrados

3. Naves industriales "Build to Suit"

1: DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SITIO

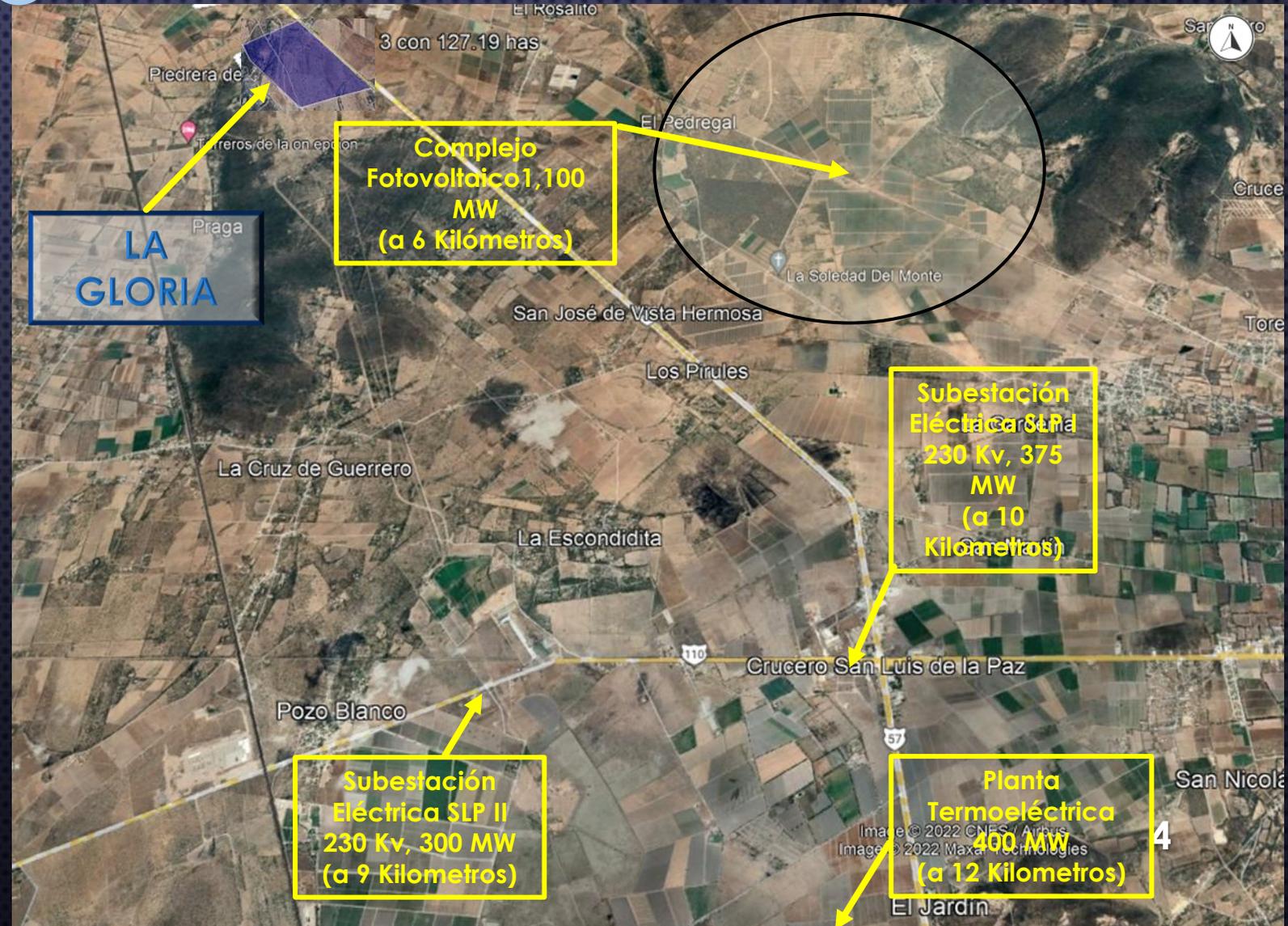
1.1 Tamaño y linderos



1: DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SITIO

1.1 Energía eléctrica

- DOCUMENTO 1.1.2
- GRANDES SUBESTACIONES, PLANTAS FOTOVOLTAICAS Y TERMOELÉCTRICAS

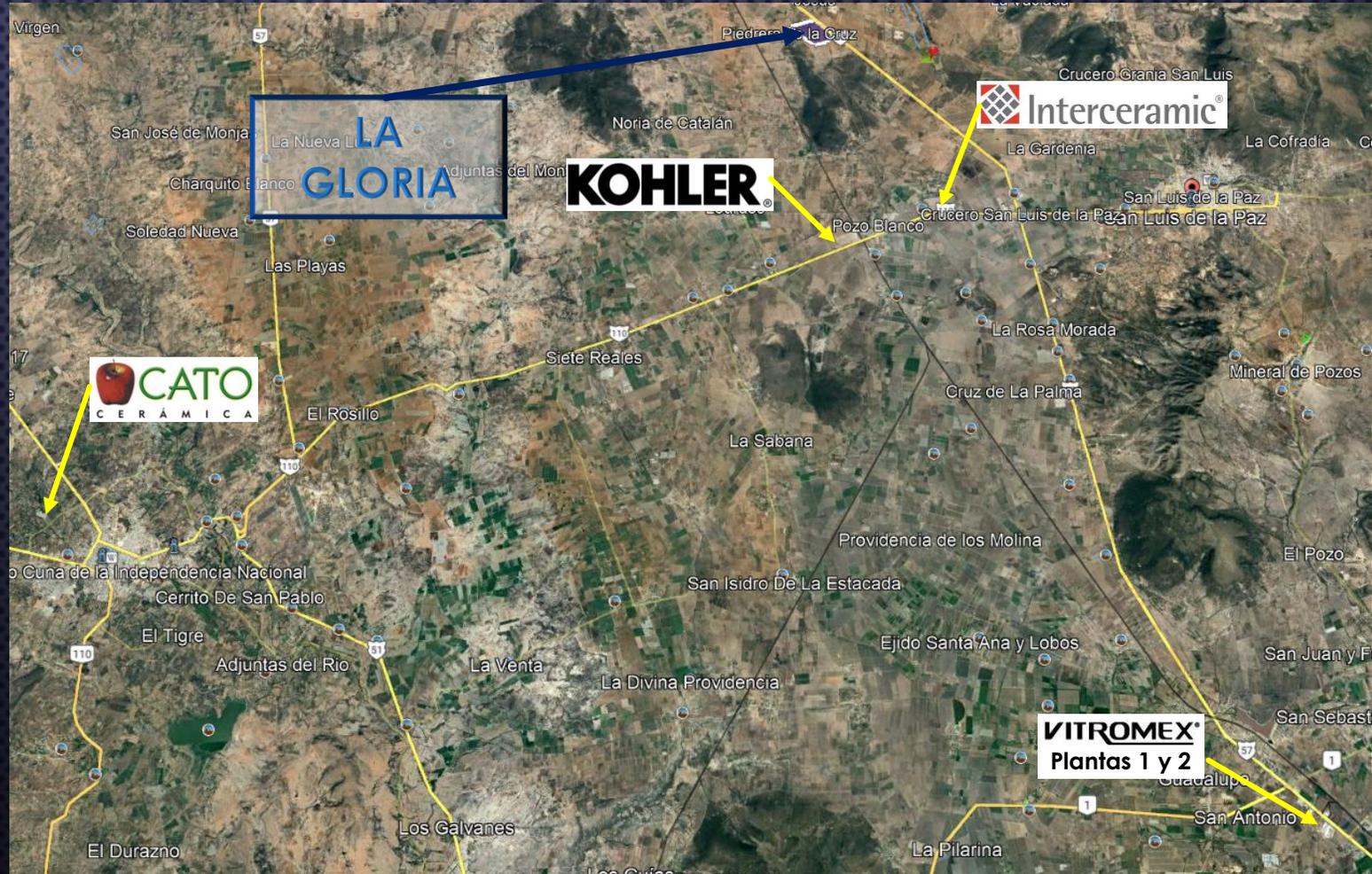


1: DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SITIO



1.2 ALREDEDORES Y VECINOS

- DOCUMENTO 1.2.1
- INDUSTRIAS DE FABRICACIÓN DE CERÁMICA EN EL ÁREA



1: DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SITIO

1.2 Entorno y Vecinos

- DOCUMENTO 1.2.2
- INDUSTRIA AUTOMOTRIZ EN LA REGIÓN



1: DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SITIO

1.2 Entorno y Vecinos

- DOCUMENTO 1.2.3
- DISTANCIAS A LAS CIUDADES CIRCUNDANTES



1: DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SITIO

1.3 Propiedades del sitio

- DOCUMENTO 1.3.2
- FOTOS DEL SITIO



2: DESARROLLO URBANO



2.1 Con Permiso de Uso de Suelo Industrial

Programa de desarrollo de San Diego de la Unión contempla un impulso a la región del municipio, con el apoyo del Gobierno del Estado, que busca promover y desarrollar esta zona.

 MUNICIPIO DE SAN DIEGO DE LA UNIÓN
2021-2024

GOBERNAR ES SERVIR

Asunto: PERMISO DE USO DE SUELO.
No. de oficio: CDUyOT/US/2023/012.
San Diego de la Unión, Guanajuato, a 15 de marzo del 2023.

AGROINDUSTRIAS MONTSER" S.A.P.I., SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE PRESENTE.

En seguimiento a su solicitud de Permiso de Uso de Suelo para un Predio Rústico, denominado Fracción 1 de la Ex Hacienda de Jesús, el cual cuenta con 2 predios separados que expresan una superficie total de 141-48-41.16 Has: el Predio 1 manifiesta con una superficie de 37-46-45.494 has., y el Predio 2 con superficie de 127-19-96.06, de este se autoriza el Uso de Suelo únicamente a una superficie de 104-01-95.677; las medidas y colindancias se expresan en el siguiente apartado del documento. Los predios están ubicados en la Localidad Ex Hacienda de Jesús del Municipio de San Diego de la Unión Guanajuato, propiedad de la Persona Moral denominada "Agroindustrias Montser" S.A.P.I., Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, según consta en el documento presentado a esta Coordinación, Constancia Trámite de Escritura, emitido por el Licenciado Ernesto Zepeda Guerra y que manifiesta que el trámite *Escritura Pública Número 534* *Quinientos treinta y cuatro, de fecha 31 de enero de 2023, emitida por el Licenciado Ernesto Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública No. 54 Cincuenta y cuatro, en legal ejercicio en el Partido Judicial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., se encuentra en su Notaría; al respecto le informo lo siguiente:*

Predio 1. Superficie de 37-46-45.494 Has.
Norte: Mide 1,134.99 metros y linda con C. María de Jesús Cárdenas.
Sur: Mide 1,001.74 metros y linda con C. Señora Jaramillo y C. Manuel Sota Leos.
Oriente: Mide 878.21 metros y linda con Carretera Federal 57.

Predio 2. Superficie de 104-01-95.677 Has.
Norte: Mide 1,135.48 metros y linda con C. Enrique Sota Cárdenas.
Sur: Mide 1,031.14 metros y linda con C. J. Santos Delgado, actualmente camino vecinal.
Oriente: Mide 1,062.50 metros y linda con Carretera Federal 57.
Poniente: Mide 1,364.29 metros y linda con los C. Tomás Pérez, C. J. Luz Navarro, C. Ma. Mercedes Liñán.



 COORDINACIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CALLE HIDALGO #98, INT. CINE UNIÓN, ZONA CENTRO, SAN DIEGO DE LA UNIÓN, GTO, C.P. 37850
☎ 418 684 0005 ext 23 ✉ desurbano.sdu@gmail.com

2: DESARROLLO URBANO

2.2 ASPECTOS DESTACADOS DEL PMDUOET

Actividades del nuevo Programa que esperamos detonen el desarrollo de la región de San Diego de la Unión

- Enfocar inversiones privadas y estatales para la industria en la Carretera 57
- Mejorar la infraestructura (ferrocarril y carretera) para optimizar la conexión directa entre el centro industrial de Estados Unidos y México
- La posibilidad de un aeródromo de capacidad media y un aeropuerto de carga y pasajeros más grande
- Implementar fuentes de energía renovables (eólica / eólica y solar)
- Promover, además de la industria, la vivienda y los desarrollos turísticos en la región





3: CUESTIONES LEGALES

- DOCUMENTO 3.1
- EL MUNICIPIO HA APROBADO EL "USO INDUSTRIAL DE LA TIERRA".

3: CUESTIONES LEGALES

DOCUMENTO 3.2

SE REALIZÓ UN ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA APROBADO POR LA COORDINACIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN DIEGO DE LA UNIÓN, GUANAJUATO.



3: CUESTIONES LEGALES

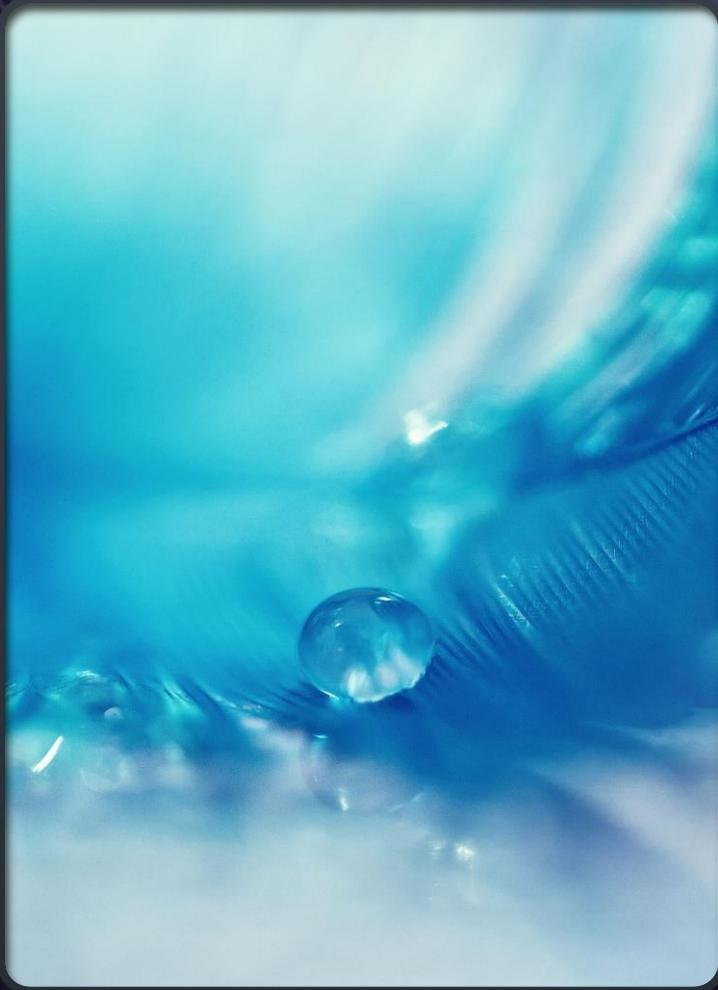


- DOCUMENTO 3.3
 - Estudio de tráfico
 - Se está llevando a cabo un estudio de impacto del tráfico

3: CUESTIONES LEGALES

- DOCUMENTO 3.4
 - Estudio de Impacto Social
 - Esta en desarrollo un Estudio de Impacto Social





4: CONCESIÓN DE AGUA

- CONCESIÓN DE AGUA DISPONIBLE.
- EL PRECIO DE LA CONCESIÓN DE AGUA SE DA POR SEPARADO DEL PRECIO DE LA PROPIEDAD.

4: DOS POZOS DE AGUA DISPONIBLES



5: DISPONIBILIDAD DE ELECTRICIDAD

- CFE CONFIRMÓ QUE HAY DISPONIBILIDAD DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA NECESARIA.
- LA CANTIDAD DE ENERGÍA DISPONIBLE EN EL ÁREA PARA NUEVAS INDUSTRIAS ES SUPERIOR A 1,200 MW.



5: DISPONIBILIDAD DE ELECTRICIDAD

DOCUMENTO 5.2



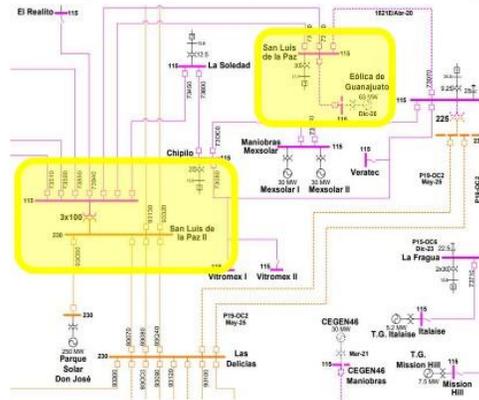
Relentless Professional Rigor
for Energy Management

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.

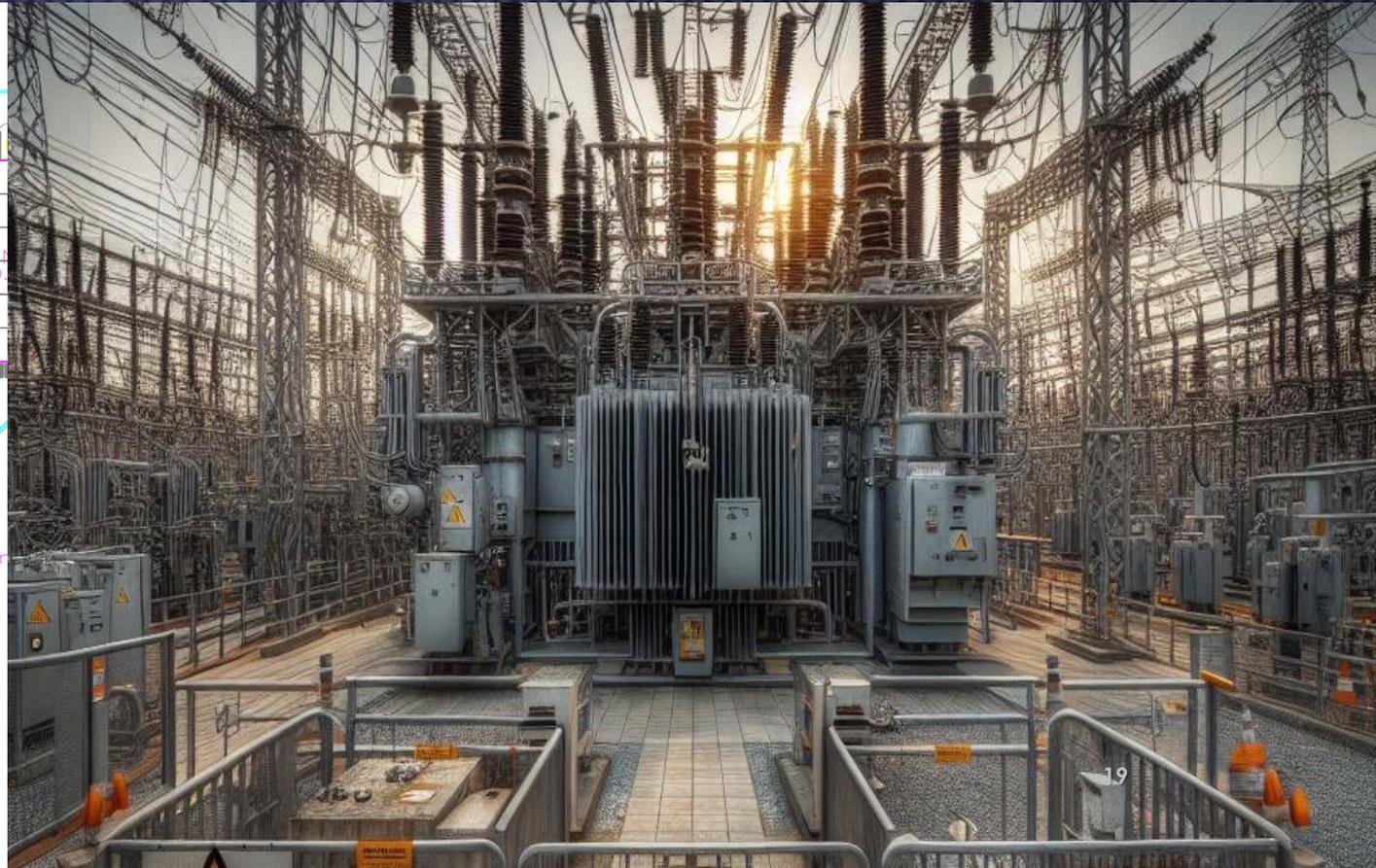
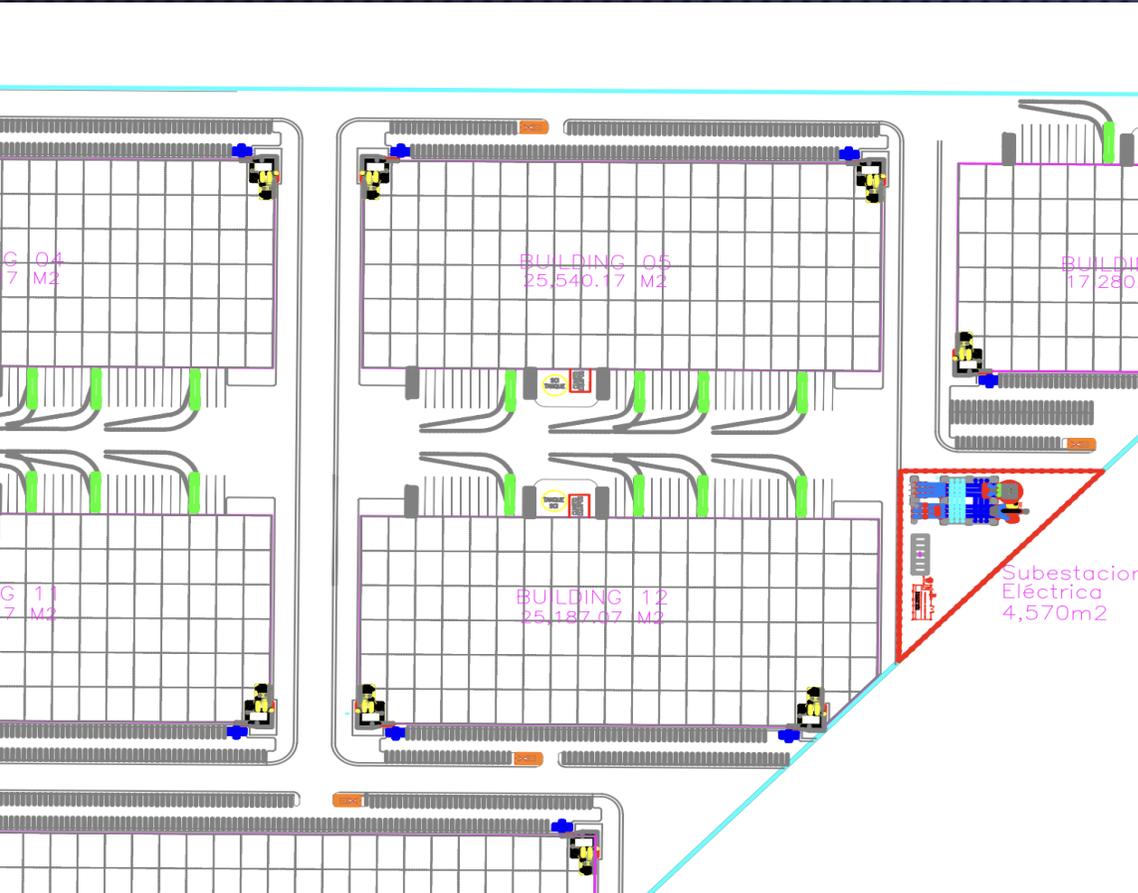
Cabe hacer mención que se deberá elaborar la solicitud de conexión de centro de carga al CENACE a través del SIASIC (Sistema de Atención a Solicitudes de Interconexión y Conexión) y en base a lo establecido en el Manual para la Interconexión de Centrales Eléctricas y Conexión de Centros de Carga, con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

5: DISPONIBILIDAD DE ELECTRICIDAD

EN PROCESO DE INSTALACIÓN UNA SUBESTACIÓN CON CAPACIDAD INICIAL DE 20 MEGAWATTS



6: GAS NATURAL

- EL GASODUCTO VA A LO LARGO DE LA AUTOPISTA 57 EN EL LÍMITE ORIENTE DE LA PROPIEDAD.
- IGASAMEX HA CONFIRMADO POR ESCRITO QUE TIENEN GAS NATURAL DISPONIBLE PARA UNA NUEVA INDUSTRIA.

7: RECURSOS HUMANOS

- DOCUMENTO 7.1
- Crecimiento de la población de los 5 municipios circundantes

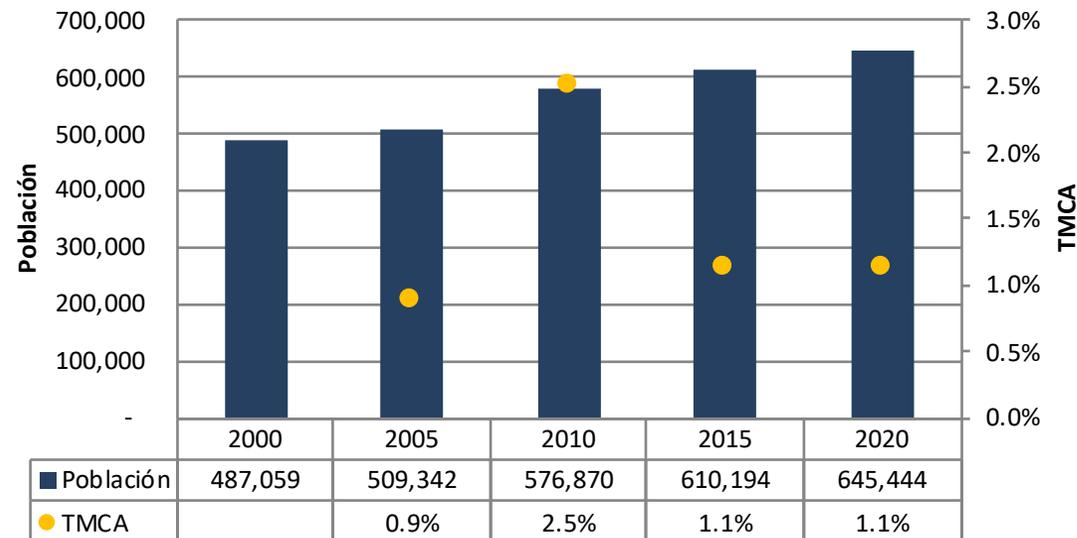
De acuerdo con datos del INEGI, tanto la población como la vivienda en la zona han aumentado.

En los últimos 20 años, la población ha crecido casi un 32%, pasando de 487,059 a 645,444 habitantes.

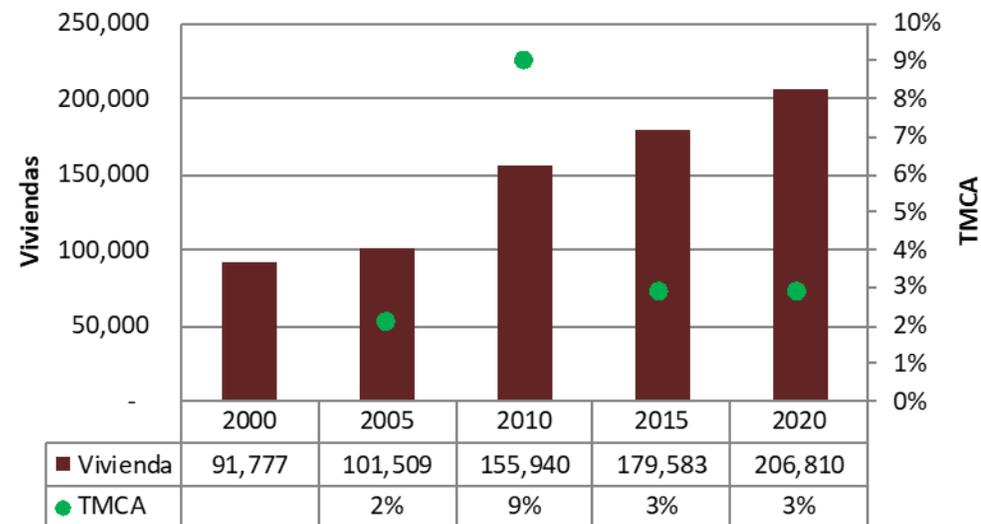
Esta diferencia se debe a que los niños han crecido y formado hogares, y debido a la migración a la zona.

Este crecimiento es importante ya que sugiere la disponibilidad de una fuerza laboral en el área.

Evolución histórica de la Población



Evolución histórica de la Vivienda



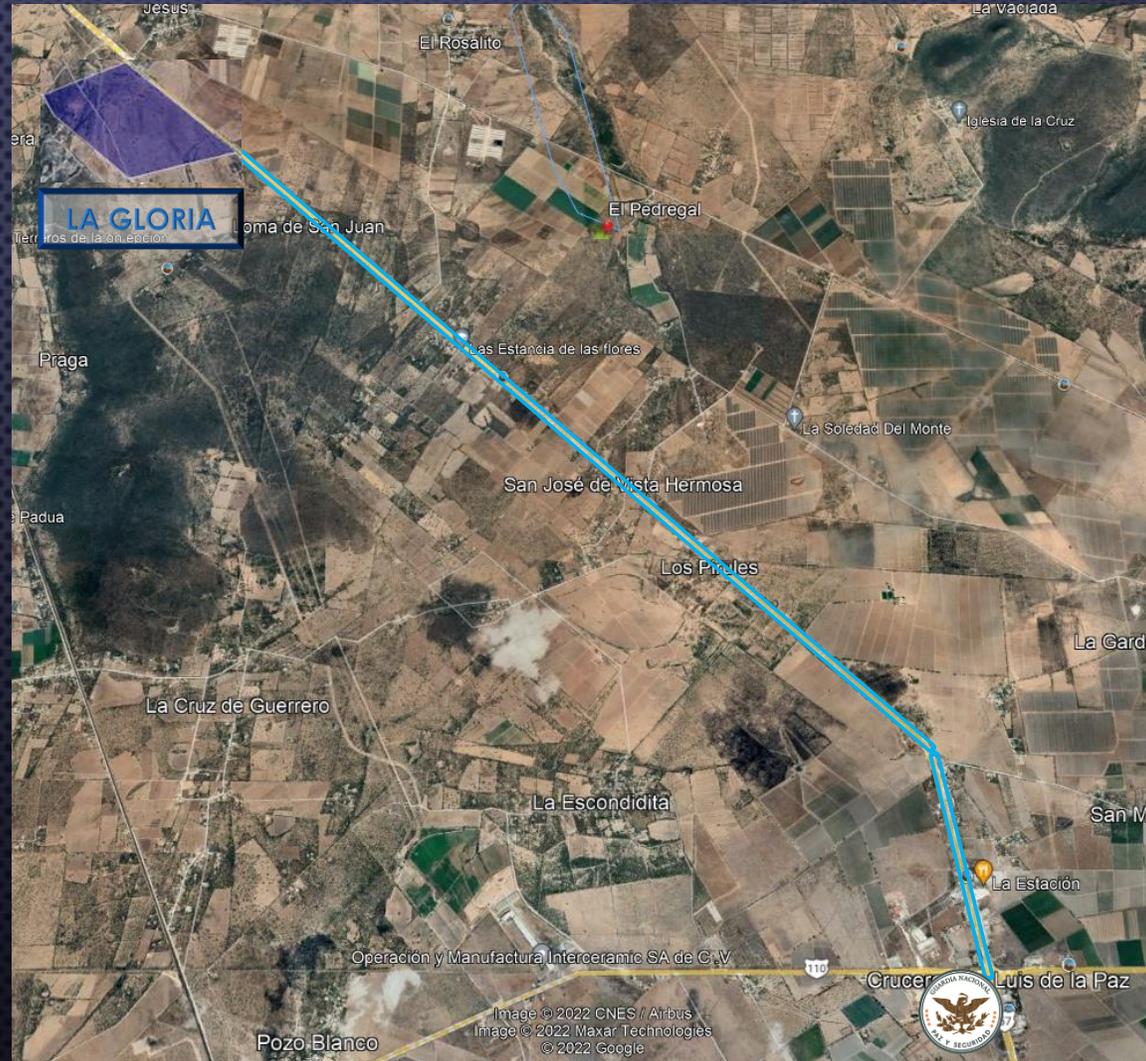
8: CALIDAD DE VIDA

DOCUMENTO 8.5

SEGURIDAD



La propiedad se encuentra a 10 minutos de una estación de la Guardia Nacional (anteriormente Policía Federal).



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



- 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 subdivisión
- Disponibilidad de servicios dentro del parque
- Flexibilidad en el tamaño de las parcelas
- 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 terrenos ya habilitados para el desarrollo industrial
- Apoyo a los usuarios finales en materia de incentivos a la inversión tanto en impuestos como en gestión con agencias federales de servicios e infraestructura
- Tiempo de absorción estimado de alrededor de 2 años

10: OPCIONES DE VENTA.

1. TODA LA PROPIEDAD PARA UN PARQUE INDUSTRIAL (APOYADO POR EL ESTUDIO DE MERCADO DE SOFTEC), O PARA UNA INDUSTRIA "STAND ALONE"

2. PARCELAS O LOTES DE MÍNIMO 5,000 METROS CUADRADOS

3. NAVES INDUSTRIALES "BUILD TO SUIT"

