

**PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.**



LUMINA
P A R K

PROYECTO

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.



PREDIO APASEO TOYOTA 18.7 HAS.



Activar Windows

Ve a Configuración para activar Windows.





Polígono azul - 155 hectáreas: las parcelas colindan directamente con Toyota, parte de las parcelas fueron adquiridas por la empresa, el resto de la superficie es aquella que se promueve su venta.
Polígono rojo - 22 hectáreas: el predio colinda directamente con el ejido de Caleras de Ameche, la carretera realizada por Procter es lo único que divide los predios.

- Parque Industrial Logístico de uso Mixto
- Superficie de Terreno: 187,150.00 m²
- Superficie de naves a construir: 111,083.00 m²
- Bodegas desde 500 m² de construcción
- Bodegas sobre diseño con superficies mayores a 500 m²
- Uso Industrial
- Plaza Comercial
- Localizado en la entrada a la planta de Toyota en Apaseo El Grande Guanajuato.
- Pozo de agua con 135,000 m³

VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

**PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.**



Activar Windows

Ve a Configuración para activar Windows



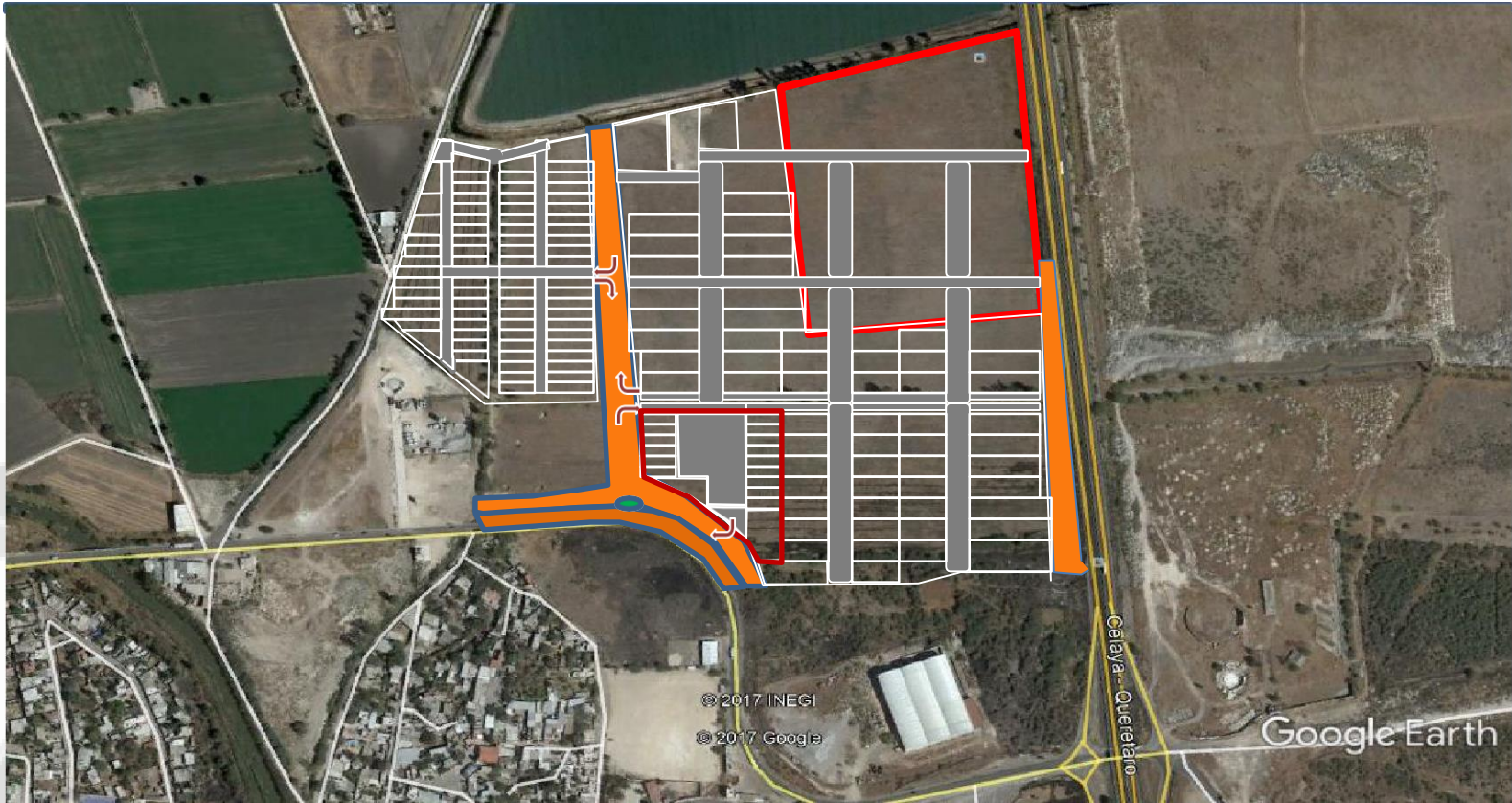


LAS PARCELAS COLINDAN DIRECTAMENTE CON LA PLANTA DE



La llegada de la planta automotriz Toyota a Guanajuato, además de traer empleos e inversión de alto nivel para el municipio de Apaseo el Grande, también traerá un cambio social y económico sin precedentes en el estado.

La armadora se ubicará en la comunidad de Caleras de Amexhe; en un espacio de 600 hectáreas de territorio, en las que se dispondrá de seis pozos de agua, dos gasoductos, una estación de la Comisión Federal de Electricidad para el suministro eléctrico, además de contar con una conexión privilegiada con la empresa Kansas de ferrocarril, mismo que se encargará de transportar de manera segura los autos Corolla que saldrán desde 2019 de Guanajuato hacia el mundo, con ese auto insignia de la marca japonesa.



© 2017 INEGI

© 2017 Google

Google Earth

VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

**PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.**

CAPUATO
CELATA

CALERAS

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.



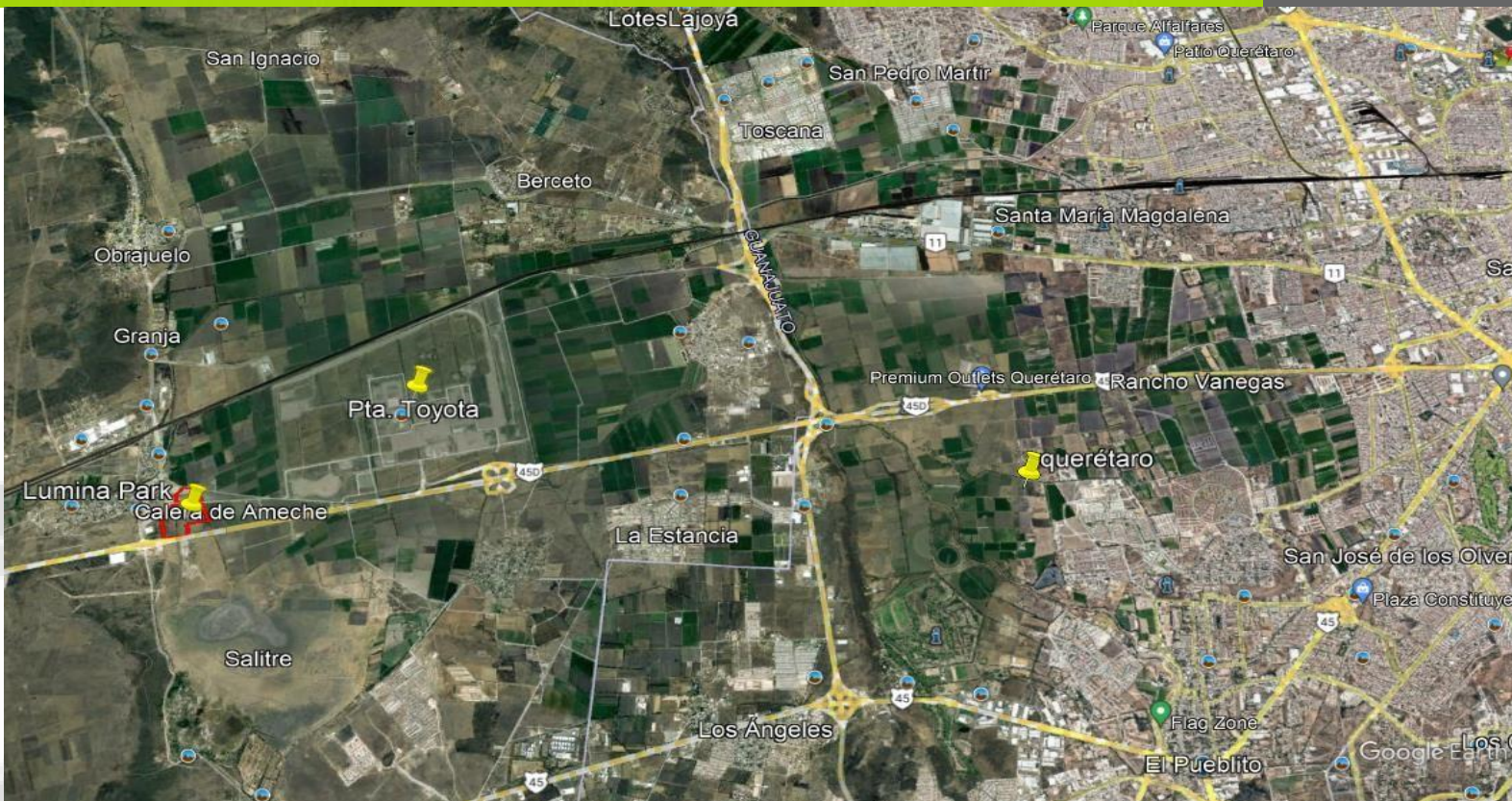
El alcalde de Apaseo el Grande, Gonzalo González Centeno, confirmó que prácticamente nacerá otra ciudad dentro de este municipio.

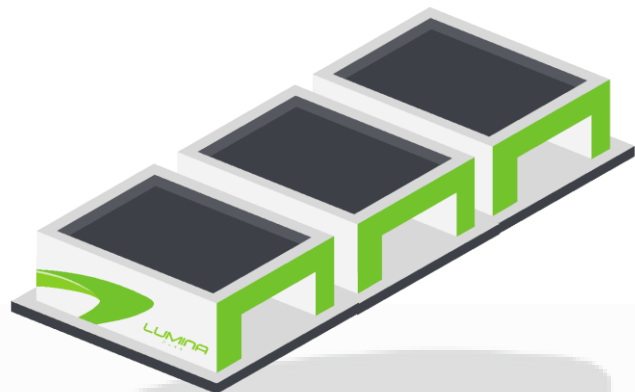
La planta armadora producirá el modelo Corolla a partir del 2019. Junto con Toyota, 50 empresas proveedoras crearán 9 mil 500 empleos. Con Toyota llegarán 50 empresas proveedoras.

La planta armadora de Toyota comenzará operaciones a partir de 2019, sin embargo, con el anuncio de su instalación en esa zona se desprendió la llegada de 50 empresas proveedoras para la automotriz japonesa, mismas que crearán cerca de 7 mil 500 empleos, aparte de los 2 mil puestos de trabajo que dará la misma armadora.

Así también, en los alrededores de la planta productora del vehículo Corolla se están construyendo un total de cinco parques industriales y otros tres microparques de este mismo tipo para albergar a toda la proveeduría. Dentro de las empresas que se instalarán en esos polígonos industriales habrá gente de origen japonés, alemán y francés.

Ya instaladas en el Parque de la Amistad hay unas 26 empresas trabajando, más las 50 que llegarán





BODEGAS Y NAVES

DESDE 500 M² DE
CONSTRUCCIÓN



HOTEL BUSINESS CLASS

CON 150 HABITACIONES



CENTRO COMERCIAL

CUENTA CON 120 LOCALES
COMERCIALES

VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

**PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.**



Estados cercanos al Estado de Guanajuato que cuentan con ensambladoras y proveedores:

- GUANAJUATO
- AGUASCALIENTES
- CIUDAD DE MÉXICO
- ESTADO DE MÉXICO
- JALISCO
- PUEBLA
- QUERÉTARO
- SAN LUIS POTOSÍ
-



VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

PREDIO APASEO TOYOTA 18.7 HAS.

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.



CORREDORES INDUSTRIALES POR VOCACIÓN

Estados cercanos al Estado de Guanajuato que cuentan con ensambladoras y proveedores:



- Corredor Carretera 45.- Automotriz-autopartes, Aeroespacial, Metalmecánica.



- Corredor Irapuato-Pénjamo.- Agroindustrial, Biotecnología.



- Corredor Salamanca- Moroleón.- Moda textil- confección, Logística.



- Corredor Celaya-Acámbaro.- Electrodomésticos.



- Corredor Carretera 57.- Artículos para el cuidado personal, Alimentos.

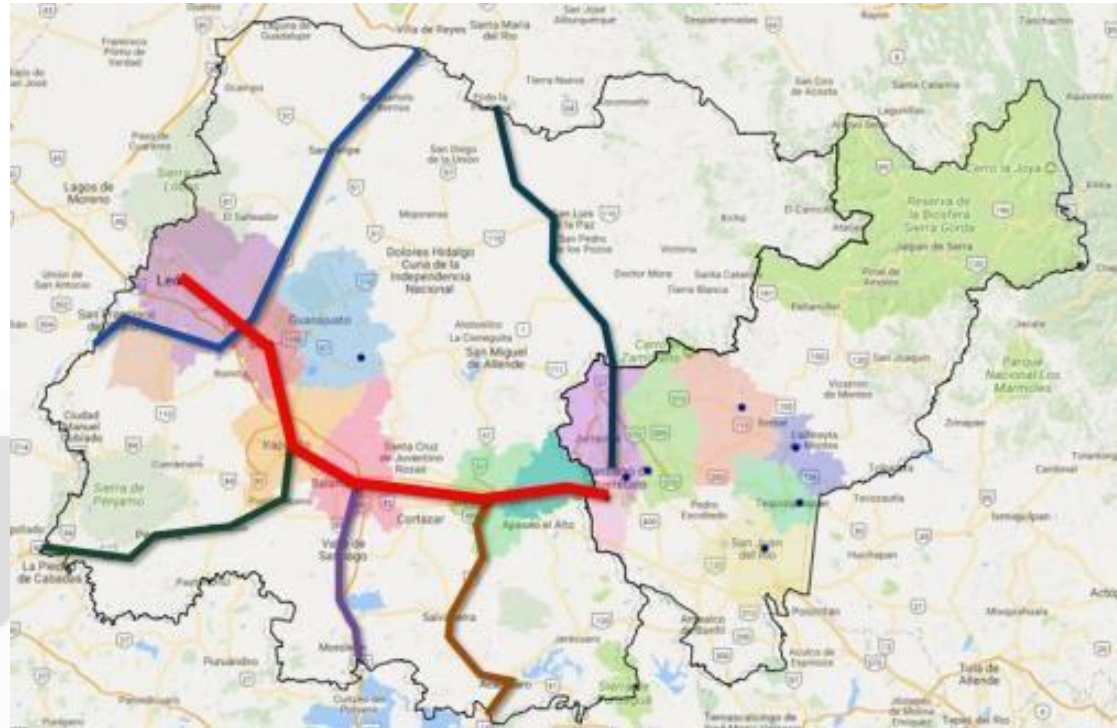


- Corredor Silao-San Felipe- Pueblos del Rincón.- Cuero- calzado- proveeduría, Sombrero.

VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

**PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.**

EN VENTA/RENTA



De acuerdo con datos del INEGI (2023), la producción de México se presenta de manera ascendente, esto quiere decir que los bienes y servicios en el país se ven más demandados y se han desarrollado competitivamente. El sector económico que aporta más en la producción es el terciario, pues cuenta con el 62.9% de el PIB y sigue en crecimiento, mientras que las actividades primarias son constantes y las secundarias se ven disminuidas.

La participación que representa el Corredor Industrial con respecto a la PBT Nacional es del 5.59%, correspondiendo a la cantidad de \$ 782,117.38.

En 2013 el Corredor Industrial presenta una producción bruta de \$782,117.38, sin embargo, la verdadera producción que tuvo sin contemplar el precio de productos inflados es de \$636,012.14, obteniendo una tasa de crecimiento medio anual de 4.26%.

Dentro del Corredor se encuentran 20 sectores de producción que se dividen en las actividades primarias, secundarias y terciarias. El sector más competitivo es el 31-33 Industrias manufactureras, produciendo \$458,303.18 de \$636,012.14, correspondiendo a un 72.06% del Total de la zona. Tres sectores son suficientes para obtener el 75% de la PBT.

VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.



Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.



El sector más productivo es industrias manufactureras y el menos productivo es Agricultura. Productividad de sector industrias manufactureras: \$2,111,721.39 Productividad de sector minería: \$254,810.34

Producción bruta total por sector Las Manufacturas con \$ 528,605,262.00 miles de pesos anuales fue el sector más significativo en producción bruta total, y representó 75.3% del total estatal; predominó sobre el Comercio y los Servicios privados no financieros (INEGI, 2013).

Los bienes producidos por persona se concentraron principalmente en los sectores Manufacturas, y Servicios financieros y de seguros cuyo valor fue de \$ 1,536.9 miles de pesos para el primero, y de \$1,466.2 miles de pesos para el segundo. Ambos exceden el promedio estatal que registró 657.6 miles de pesos.

De las principales ramas de actividad, la Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón con 21.3% de la producción bruta total mostró el porcentaje más elevado; le preceden dos de las actividades que han tomado gran importancia en el estado: la Fabricación de automóviles y camiones con 11.9% y la Fabricación de partes para vehículos automotores con 6.0 %

VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

**PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.**



CRUCE DE PEATONES



NOMBRE DEL PROMOTOR: **LUMINA PARK, S.A. DE C.V.**

NOMBRE DEL PROYECTO: "LUMINA PARK"

PREMISAS DE ELABORACIÓN:

No. DE BODEGAS	222	111083.50 m2
PRECIO DE VENTA BODEGAS	\$ 6,250,000.00	
MONTO TOTAL DEL PROYECTO POR BODEGAS	\$1,388,543,687.50	100%
PRECIO POR M2. DE CONSTRUCCIÓN	\$ 5,200.00	
MONTO EDIFICACIÓN POR BODEGA	\$ 2,600,000.00	42%
MONTO URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA	\$ 111,083,495.00	8.0%
APORTACIÓN DE CAPITAL PROMOTOR	\$ 138,854,368.75	10.0%
PRECIO DEL TERRENO UTIL	\$ 319,456,300.55	51.11%
PRECIO DEL TERRENO BREÑA(INC. GTS. NOT)	\$ 208,372,805.55	15%
TASA DE INTERES MENSUAL	1.57%	
TASA DE FINANCIAMIENTO TIIE + 2%	9.40%	
VALOR DE TIIE	7.40%	
OTRAS PREMISAS DE ELABORACIÓN		
PORCENTAJE DEL CRÉDITO PUENTE	32.50%	
MONTO DEL CREDITO =	\$ 451,276,698.44	33%
MONTO TOTAL DEL PROYECTO	\$1,388,543,687.50	

TAMAÑO DEL LOTE M2		500
PRECIO M2 DETERRENO UTIL (URBA	\$	2,875.82
PRECIO CADA LOTE		\$1,437,910.74
TAMAÑO DE LA BODEGA M2		500
PRECIO M2 BODEGAS	\$	12,500.00

MONTO DEL CREDITO =	\$ 451,276,698.44	33%
MONTO TOTAL DEL PROYECTO	\$1,388,543,687.50	

VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

**PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.**

L.A. NORITA
APASEO EL GDE

ACCESO A PARQUE

TOYOTA

Activar Windows


Ve a Configuración para activar Windows.



Google Earth

VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

**PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.**



VER MÉXICO
Construcción del PSV Caleras de
Ameche km. 16+000 sobre la autopista
Mex-45D Querétaro-Irapuato.

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN	%	Importe inicial
INGRESOS O FUENTE DE RECURSOS		0
Recursos para el Terreno	15.01%	208,372,806
Aportaciones de Capital (24, 41 Y 35%)	10.0%	138,854,369
Enganches, Comprador	20.0%	277,708,738
Individualizaciones, Credito Hipotecario	80.0%	1,110,834,950
Crédito Puente, Promotor	32.5%	451,276,698
Otros Conceptos		
TOTAL INGRESOS	157.5%	2,187,047,560
EGRESOS O APLICACIÓN DE RECURSOS		
EGRESOS POR INVERSIÓN+B109		
Pago del Terreno	15.01%	208,372,806
Edificación de Bodegas	41.60%	577,634,174
Urbanización (areas comunes)	8.00%	111,083,495
Estudios y Proyecto	1.00%	13,885,437
Licencias y Derechos	1.00%	13,885,437
Gastos de Admon. y Coordinación	2.00%	27,770,874
Gastos de Comercialización y publicidad	5.00%	69,427,184

SUB TOTAL	73.61%	1,022,059,406
------------------	---------------	----------------------

PAGOS Y RETIRO DEL CAPITAL

Retiro aportación capital	10.00%	138,854,369
Pago de crédito *	36.78%	510,687,308
Pago		
 ización crédito puente c/interes * Financiamiento apertura cación / Inspeccion del crédito *	36.78%	510,687,308
TOTAL EGRESOS	171%	1,991,057,384
Efectivo disponible / Margen operativo	-13.99%	195,990,176

RENTABILIDAD = EFECTIVO DISPONIBLE / MONTO		
RENTABILIDAD DEL PROYECTO		14.11%
RENTABILIDAD DEL CAPITAL PROMOTOR = CAPX100/disponible		141.15%
INGRESOS ADICIONALES	% del monto proyectado	
POR ECONOMÍAS EN ESTUDIOS Y TRAMITES		0.50%
POR DESARROLLAR LAS OBRAS		1.50%
POR ECONOMÍAS EN LAS VENTAS		0.50%
TERRENO Y CONST. EXTRA		0.00%
TOTAL		2.50%
RENTABILIDAD TOTAL DEL NEGOCIO		
CONCEPTO	% DEL PROYECTO	MONTO \$ PESOS
RENTABILIDAD REAL DEL PROMOTOR	16.61%	230,703,768
APORTACIÓN DEL CAPITAL	10.00%	138,854,369
RENTABILIDAD DEL NEGOCIO	166.15%	166.15%

VISTA DEL PREDIO PARA
PARQUE INDUSTRIAL

PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.



Activar Windows

Ve a Configuración para activar Windows



El Proyecto Lumina Park tiene un alto valor dada su ubicación y esquema operativo. La planta de Toyota y todo el sector productivo del sector industrial donde se localiza requerirá en el corto plazo de un gran número de proveedores que se tendrán que ubicar en la zona donde estaremos ubicados.

Los precios están a los que saldrán a la venta, están dentro del valor promedio que ofrece el mercado en la zona, con la diferencia y ventaja que estamos en una ubicación privilegiada con una alta PLUSVALÍA en el corto plazo por la llegada de Toyota a la zona y por todo lo que se desarrollará en los alrededores.

Lumina Park será el primer proyecto mixto de su tipo en la zona lo que desencadenará la llegada de mucha inversión por las ventajas competitivas que tendremos.

**PREDIO
APASEO
TOYOTA
18.7 HAS.**



LUMINA
P A R K

PROYECTO

CONTÁCTANOS !!!