



# Territorio Industrial

Flex Spaces

# BSA II

## BODEGAS SANTA ANITA 2

Territorio Industrial



## FLEX SPACES | BODEGAS MODULARES

Flexibilidad en un mismo espacio, un proyecto que **redefine los espacios de almacenamiento y operación**, con ubicaciones estratégicas y un diseño pensado para maximizar la eficiencia de las pymes.

Un espacio todo terreno.

Un lugar donde todo es posible.

Una ubicación cercana a todo lo que necesitas.

**Todo esto es TERRITORIO INDUSTRIAL.**



**Territorio Industrial | Flex Spaces** te presenta la oportunidad para invertir en nuestro proyecto **“BSA II”**. Un proyecto “Business Park” dentro de la zona conurbada de Guadalajara que consiste en bodegas de aproximadamente 270m<sup>2</sup> de construcción.

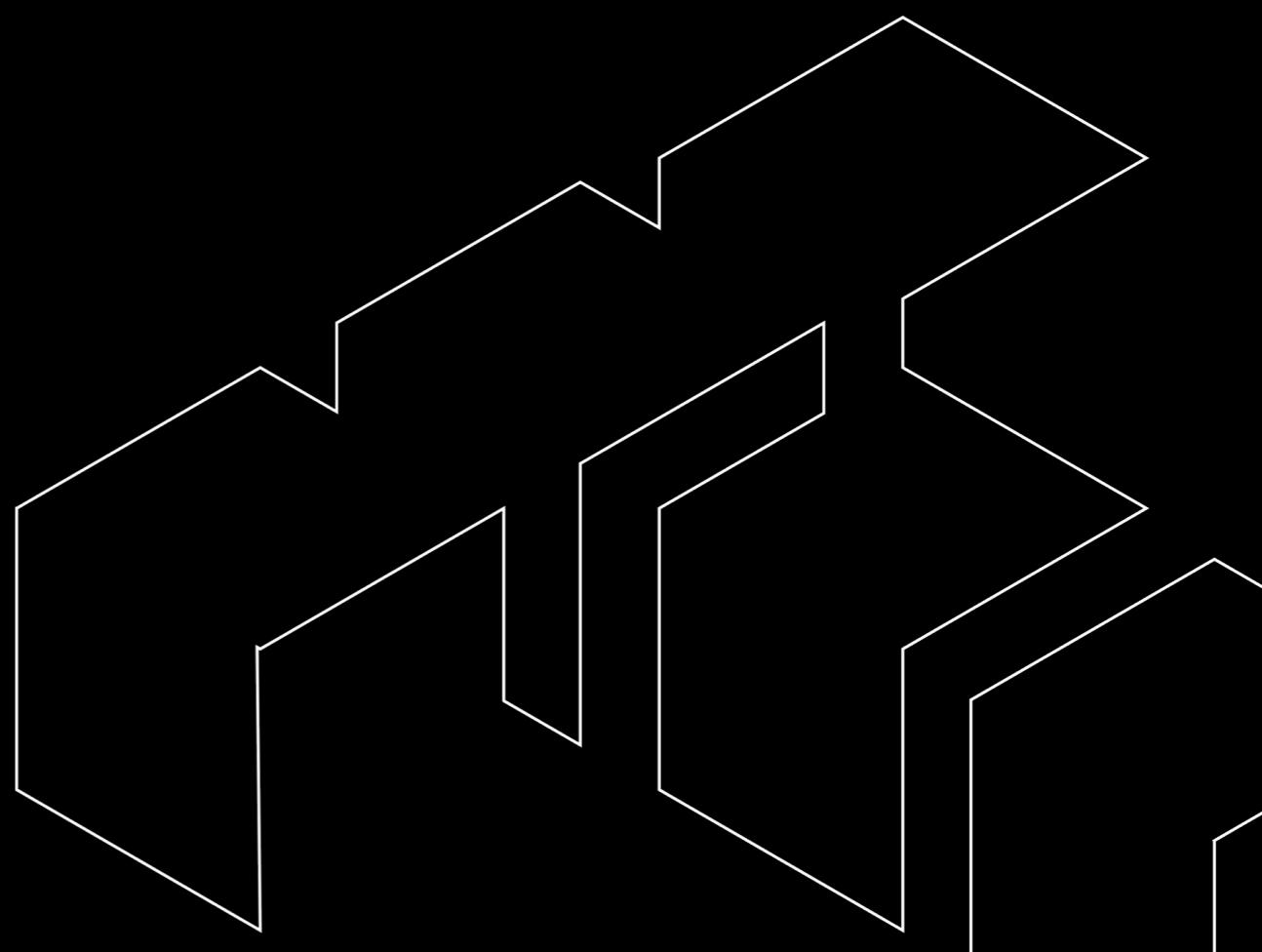
La zona presenta un entorno favorable para la inversión industrial, con una combinación de ubicación estratégica, infraestructura robusta, mano de obra calificada, y perspectivas de crecimiento sostenido. Estos factores la posicionan como una opción atractiva para inversores nacionales e internacionales.



# GUADALAJARA, TU TERRITORIO.

UBICACIÓN | BENEFICIOS LOGÍSTICOS

**Territorio Industrial**



## La ubicación es clave, y ese nuestro valor.

**BSA II** se ubica dentro del área metropolitana de Guadalajara, adyacente a avenidas importantes como López Mateos Sur y Camino Real a Colima, para fáciles traslados hacia el resto de la ciudad, y convenientemente ubicado en una zona industrial para distintos giros de empresas.

Situadas estratégicamente en una zona con fácil acceso a las principales vías de transporte y centros urbanos (dentro de la ciudad), nuestro proyecto ofrece conectividad para mantener cualquier negocio siempre en movimiento.

- Cerca de la ciudad
- Flexibilidad de espacio y uso
- Enfoque industrial y comercial



1. Territorio Industrial | 2. Punto Sur. | 3. Iteso | 4. Galerías Santa Anita | 5. Extensión línea 1 tren ligero.

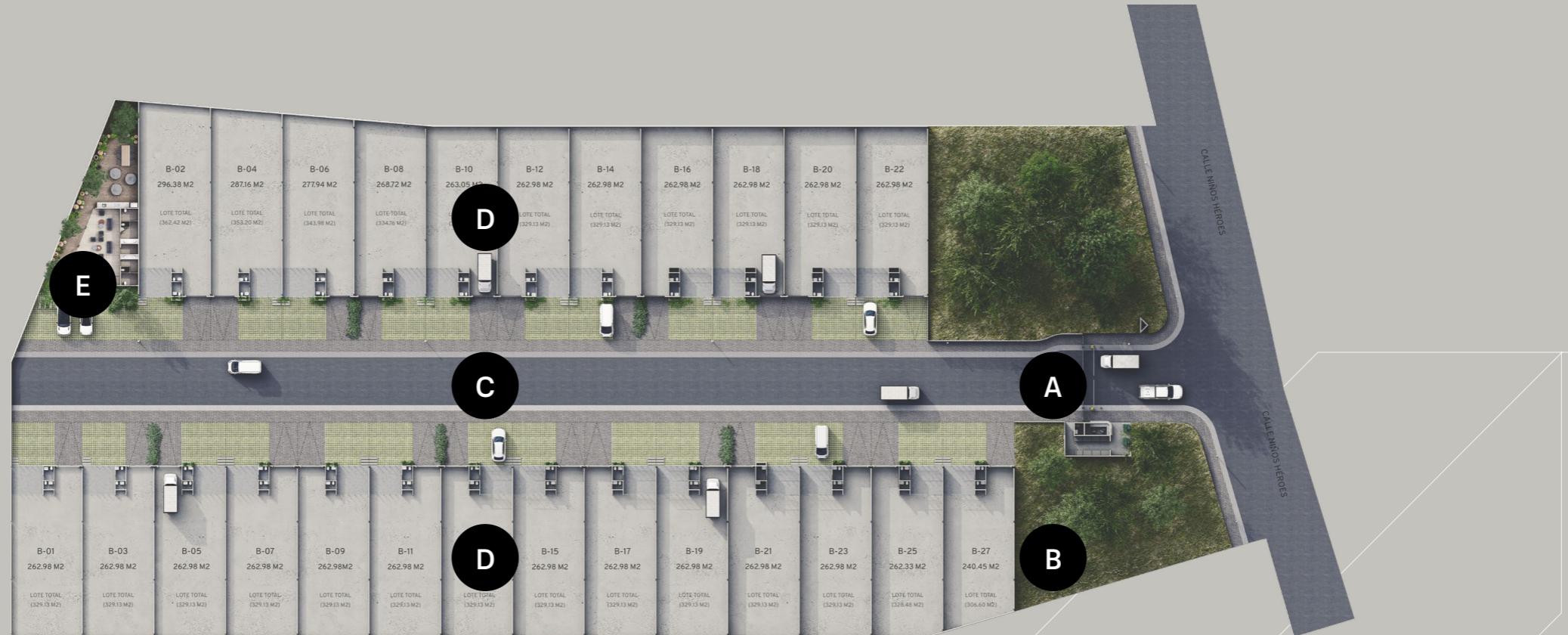
TU BODEGA MODULAR,  
TU PUNTO EN LA CIUDAD





Flex  
Spaces

## MÁSTER PLAN



### A Motivo de Ingreso

Casetas de seguridad, control de acceso y punto limpio.

### B Área de Cesión

Espacio de Cesión según el Reglamento de Zonificación de Tlajomulco.

### C Vialidad Interna

Sección de vialidad 12 m.

### D Bodegas

Área de Bodegas.

### E Amenidades

Espacio común colaborativo para usuarios dentro del parque industrial.

## PLANTA TIPO DE BODEGA



## SISTEMA CONSTRUCTIVO

CUBIERTA DE LÁMINA KR-18 CON LÁMINA TRASLUCIDA

AISLANTE DE POLIESTIRENO DE 1 1/2" DE ESPESOR

FALDÓN LATERAL DE LÁMINA R-101, CALIBRE 26

LOUVERS DE LÁMINA PINTRO, CALIBRE 24

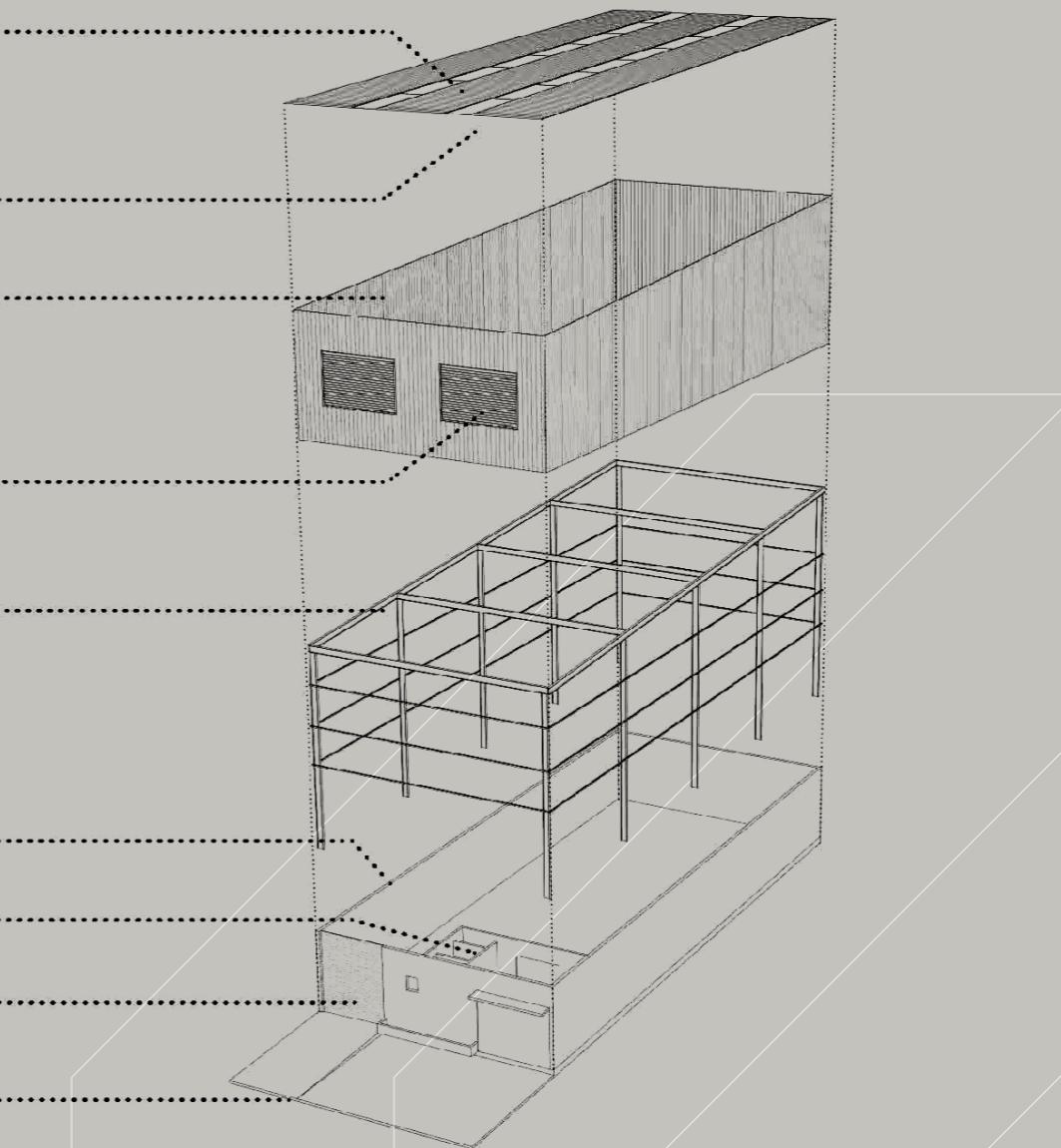
ESTRUCTURA DE ACERO A BASE DE MARCOS RÍGIDOS 8M ALTURA LIBRE

MUROS DE BLOCK TEXTURIZADO DE 15 x 20 x 40

MUROS DE TABLA ROCA DE 12 CM DE ESPESOR EN OFICINA

CORTINA METÁLICA ENROLLABLE DE 2.95m X 4m

RAMPA DE ACCESO Y ESTACIONAMIENTO PARA 2 AUTOS





Flex  
Spaces

# BODEGAS MODULARES **SE ADAPTA A TUS NECESIDADES**

UTILIDAD HECHA ESPACIO.

Flex  
Spaces



AMENIDADES PARA SEGUIR HACIENDO NEGOCIOS

POTENCIALIZA TU OPERACIÓN Y

RELACIONES COMERCIALES

AMENIDADES PLANTA BAJA



AMENIDADES PARA SEGUIR HACIENDO NEGOCIOS

POTENCIALIZA TU OPERACIÓN Y

RELACIONES COMERCIALES

AMENIDADES PLANTA ALTA





Flex  
Spaces

TODO CABE  
EN EL TERRITORIO  
CORRECTO

Invierte en espacios  
flex industriales



Flex  
Spaces

[territorioindustrial.com](http://territorioindustrial.com)

Territorio Industrial®



## PLUSVALÍA | INVERSIÓN INTELIGENTE

Mientras que el mercado de departamentos puede experimentar fluctuaciones y limitaciones en su crecimiento de valor, nuestras bodegas industriales están diseñadas para ofrecer un retorno de inversión que supera las expectativas.

Con una demanda creciente de espacios industriales y comerciales, brindándote un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.



MEZCLA DE PRODUCTO (DATOS DE ESTUDIO DE MERCADO 4S)								
			NAVES RENTA			NAVES RENTA - CAP RATE 7.5%		
MODELO	M2 DE TERRENO (LOTE)	M2 NAVE	\$ / M2 RENTA MXN	\$ / M2 RENTA USD	\$ TOTAL PROMEDIO RENTA MXN	\$ / M2 VENTA MXN	\$ / M2 VENTA USD	\$ TOTAL PROMEDIO VENTA MXN
nave	1,232 m2	800m2	\$175.00	\$10.00	\$154,000.00	\$28,000.00	\$1,600.00	\$24,640,000.00
subdivisión 1		250m2	\$193.00	\$11.00	\$48,125.00	\$30,800.00	\$1,760.00	\$7,700,000.00
subdivisión 2		200m2	\$201.00	\$11.50	\$40,250.00	\$32,200.00	\$1,840.00	\$6,440,000.00
subdivisión 3		180m2	\$210.00	\$12.00	\$37,800.00	\$33,600.00	\$1,920.00	\$6,048,000.00
			\$195.00	\$11.10	\$70,044.00	\$31,150.00	\$1,780.00	\$11,207,000.00

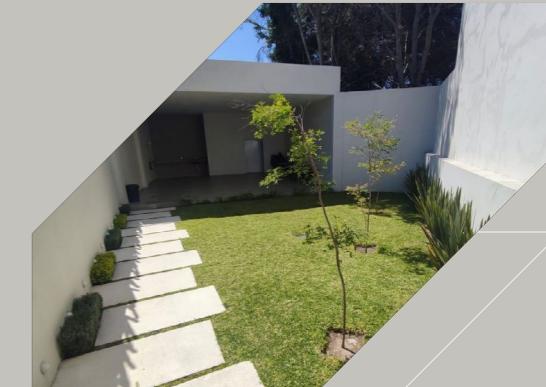
## RENTABILIDAD | BODEGAS VS DEPARTAMENTOS

PRECIO X M2	M2	VALOR	UBICACIÓN	RENTA MENSUAL	CAP RATE
\$26,500.00	262	\$6,943,000.00	FLEX INDUSTRIAL STA. ANITA II TLAJOMULCO	\$47,000.00	8.08%
\$37,272.00	110	\$4,100,000.00	DEPARTAMENTO EN SOLARES, ZAPOPAN	\$26,000.00	6.40%
\$73,333.00	90	\$6,600,000.00	DEPARTAMENTO EN ARTEA, PROVIDENCIA	\$29,000.00	5.20%
\$46,508	133	\$6,100,000.00	DEPARTAMENTO EN RESIDENCIAL CORDILLERAS	\$24,000.00	4.72%

\* Los valores mostrados pudieran variar significativamente dependiendo del proyecto arquitectónico y condiciones del terreno. \*\* La propuesta mostrada esta sujeta a diseño \*\*\* valor de USD a \$17.50 MXN

\* Estos valores salen de un estudio de mercado valor específico de estudio de mercado 4s. \*Lista de propiedades y precios de 09 de octubre 2024 | <https://www.easybroker.com/mx/listings/departamento-en-venta-en-arteal> | <https://www.easybroker.com/mx/listings/departamento-en-renta-en-avaterra-living-nivel-12-torre-ventus-zona-el-bajío> | <https://www.easybroker.com/mx/listings/departamento-en-venta-y-renta-en-residencial-cordilleras>

## RENTABILIDAD | BODEGAS VS DEPARTAMENTOS



### Departamento en Solares, Zapopan

\$4,100,000 En Venta | \$26,000 En Renta

- 2 recámaras
- 2 estacionamientos
- Mantenimiento: Incluido

### Departamento Artea en Providencia

\$6,600,00 En Venta | \$29,000 En Renta

- 2 recámaras
- 2 baños
- 110 m<sup>2</sup> de construcción

- 2 recámaras
- 2 estacionamientos
- Año de construcción: A estrenar

- 2 baños, 1 medio baño
- 90 m<sup>2</sup> de construcción

### Departamento en Cordilleras

\$6,100,000 En Venta | \$24,000 En Renta

- 3 recámaras
- 2 estacionamientos
- Piso: 2

- 2 baños, 1 medio baño
- 131.16 m<sup>2</sup> de construcción

## CARTERA DE CLIENTES Y POSIBILIDADES

- Comisaríatos
- Taller Mecánico Especializado
- Industria médica
- Almacén de medicamentos refrigerados
- Comercialización y reparación de motores especializados
- Fábrica de salsas para exportación.
- Dark Kitchen
- Talleres
- Estudios y Oficinas
- Almacenes generales
- Gimnasios
- Entre otros.



# TU BODEGA MODULAR, TU PUNTO EN LA CIUDAD

¡Contáctanos para más detalles y asegura tu espacio hoy! Invierte en **espacios flex** industriales.



[territorioindustrial.mx](http://territorioindustrial.mx)

**Territorio Industrial**