

LEON, 31,307.8 m²

Leon, Guanajuato

Camino a Duarte, S/N
Leon, Guanajuato
[Google Maps Link](#)

Terreno en Venta: 31,307.8 m² Superficie



PROPIEDAD

Características de la Propiedad

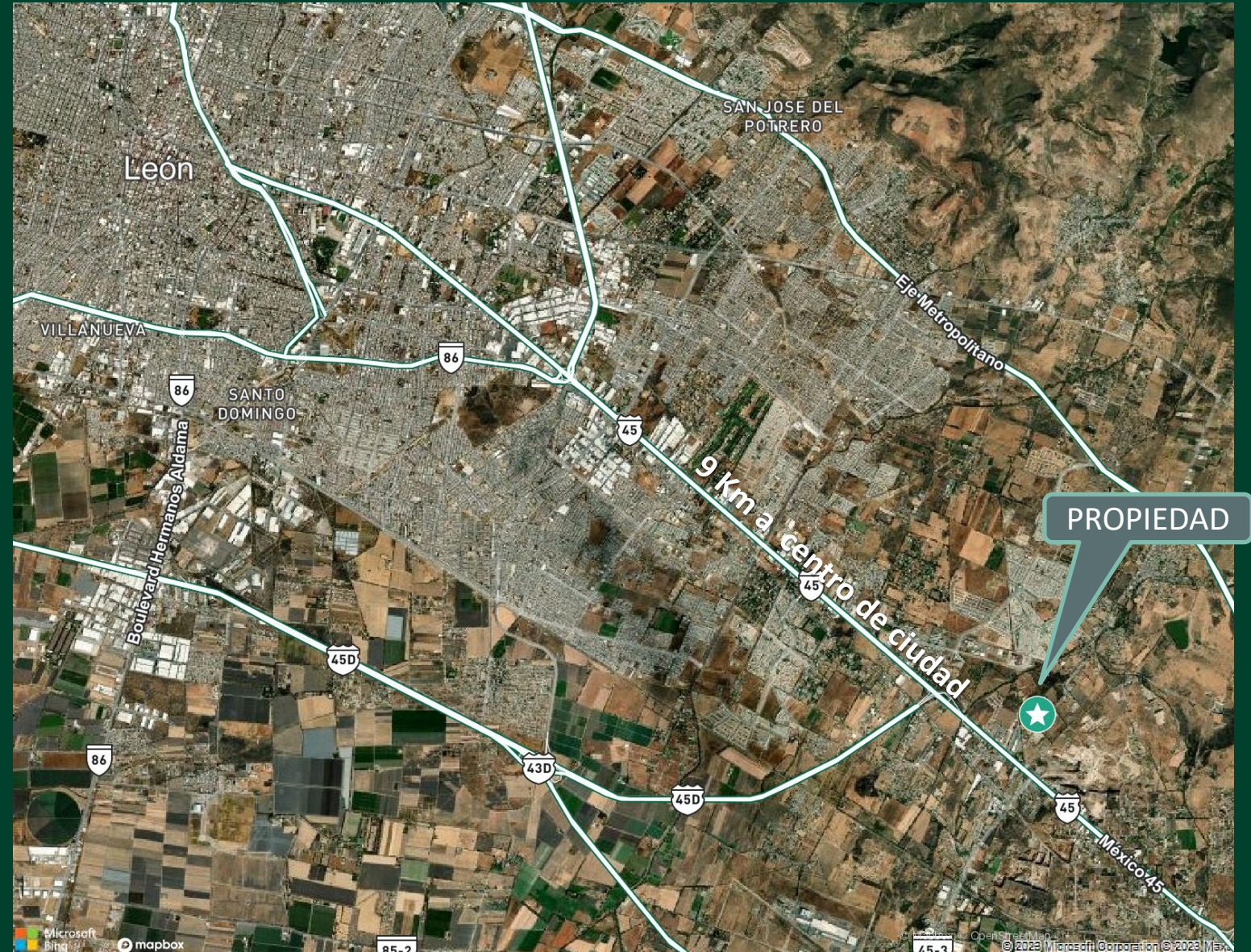
La PROPIEDAD cuenta con excelente posicionamiento para distribución a la ciudad de Leon, Guanajuato con menos de 9 km al centro de la ciudad. La zona se considera altamente activa para la industria automotriz.

La propiedad cuenta con una figura regular y cercanía a la carretera Leon-Silao. Cuenta con accesos amplios y 155 m de frente sobre Camino a Duarte.

- Uso de Suelo: Industrial
- Polígono: Rectangular
- Capacidad Máxima de Construcción: 18,800 m2 de Nave
- CUS: 70%
- Frente: 1555m

31,308 m²

SUPERFICIE DEL TERRENO



Mercado Industrial

Indicadores de Mercado

De acuerdo con cifras de la Secretaría de Economía, de enero a septiembre del 2022 las entidades que conforman el Bajío (Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí) sumaron 3,200 millones de dólares de Inversión Extranjera Directa (IED), cifra 4% menor que la recaudada durante el 2021. El 71% de esa cifra fue para el rubro de Industrias Manufactureras, Guanajuato fue el principal mercado receptor de IED Manufacturera en el Bajío con el 54%, seguido de Aguascalientes con el 23% y en la tercera posición se colocó Querétaro con el 21%.

El Bajío se ha caracterizado los últimos años por la expansión de las empresas instaladas en la región, Guanajuato y Querétaro lideran la demanda industrial. Al cierre del trimestre, ambas entidades sumaron más del 69% de la absorción neta, cifra que representa cerca de 87 mil m2, en esta ocasión la demanda se divide la mitad para industria de manufactura ligera y la otra mitad para inquilinos logísticos. San Luis Potosí, se ha caracterizado por inquilinos que buscan la compra de terreno industrial para el desarrollo de sus edificios, y Aguascalientes por su parte incorporó inventario de expansión de empresas, adicional registró movimiento de inquilinos lo que alzó su tasa de vacancia al 3.8%.

Se espera que el Nearshoring que ha atraído inversiones en los mercados industriales de la frontera México-Estados Unidos también lleguen a la región del Bajío, principalmente empresas del sector automotriz el cual es un clúster importante en la región, en San Luis Potosí y Guanajuato. También se espera que Querétaro continúe con demanda de tipo logístico, y con la diversificación de industria manufacturera ligera como hasta ahora.

La actividad en construcción se ha caracterizado por el desarrollo de Proyectos Build to Suit, al cierre del 1T 2023 cerró con poco más de 450,000 m2 en desarrollo, de los cuales el 54% son proyectos con esas características y que ya están pre-arrendados, mismos que se espera sean entregados hacia septiembre de 2023. Con la reactivación de la actividad en construcción, se espera que continúe la expansión de las empresas de logística que arribaron a la región en el periodo de pandemia, y que la manufactura ligera y la industria automotriz demanden espacio industrial en la región atraídos por las ventajas logísticas, la fuerza laboral calificada, así como la infraestructura de los parques industriales en el Bajío.



Indicadores Básicos de Corredores Industriales Clase A

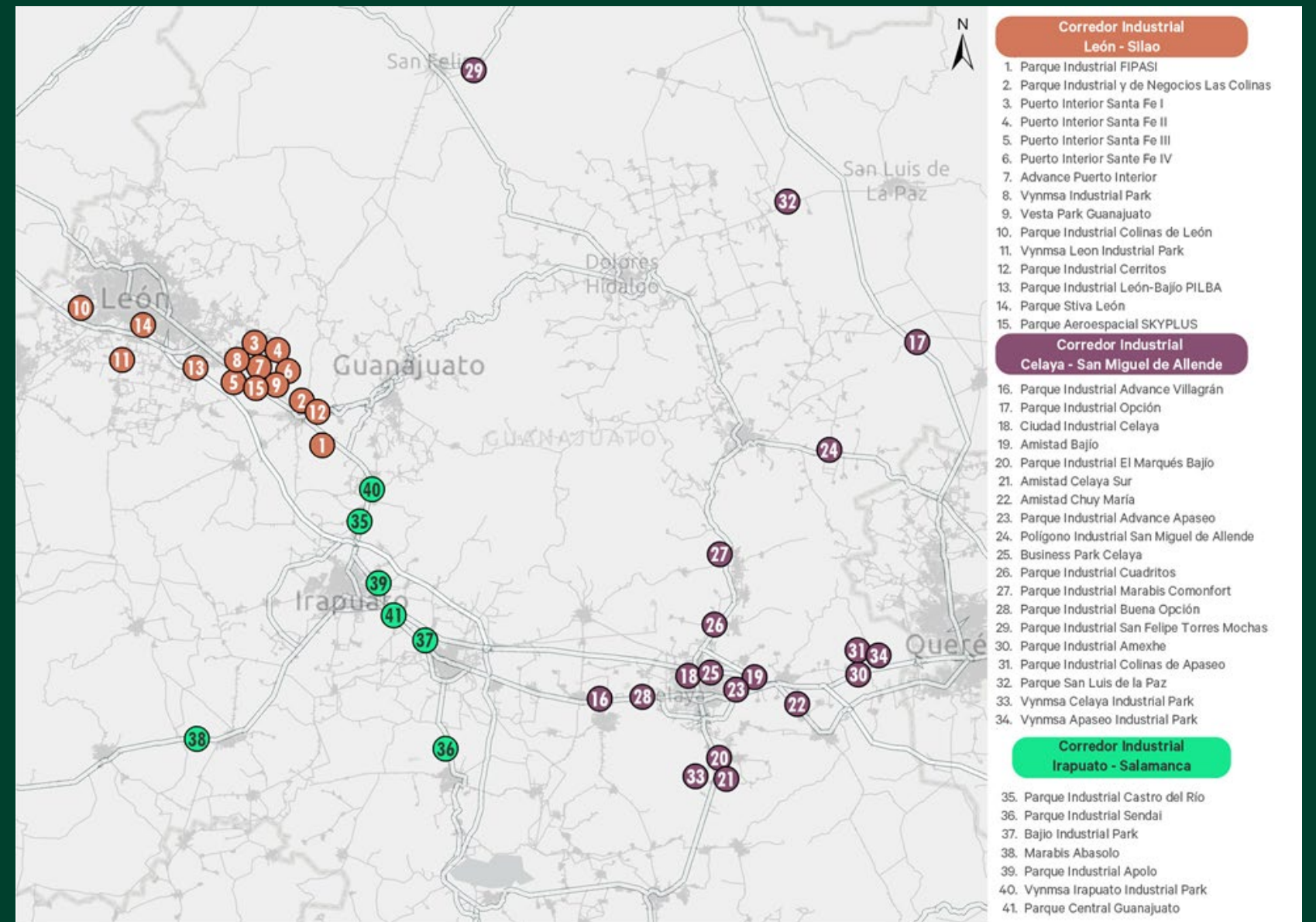
Submercado	Inventario (Millones de m ²)	Vacancia (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Precio de Lista en Renta (US\$ por m ² por mes)
Guanajuato	5.0	229,730	4.6	4.29
Querétaro	4.7	204,953	4.4	4.80
San Luis Potosí	2.5	60,577	2.4	4.22
Aguascalientes	1.1	42,677	3.8	4.80
Total	13.3	537,937	4.0%	4.52

Principales Indicadores Industriales Clase A

Indicadores	Variación Anual	Indicadores	Variación Anual
Tasa de Vacancia (%)	4.6 ▼	En Construcción (m ²)	141,578 ▲
Renta (US\$/m ² /mes)	4.29 ▲	Absorción Bruta Acumulada (m ²)	60,826 ▲
Nueva Oferta Acumulada (m ²)	48,951 ▲	Absorción Neta Acumulada (m ²)	34,416 ▲

Principales Transacciones en Guanajuato

Trimestre	Inquilino / Industria	Superficie (m2)	Parque Industrial	Transacción
1T 2023	Mercado Libre	43,096	PILBA León	BTS Renta
4T 2021	Samsung Electronics	34,444	Polígono Industrial SMA	Renta
4T 2021	Promeba	15,551	Amistad Chuy Maria	Renta
4T 2022	Sumitomo	10,436	Advance Puerto Interior	Renta
4T 2022	Metso	9,570	Parque Central Guanajuato	Renta
3T 2021	NKPM	9,701	Puerto Interior	Renta
3T 2021	Webasto	6,245	Castro del Río	Renta
3T 2022	Mafesa	6,106	Castro del Río	Renta
3T 2021	Börger	6,000	Castro del Río	Renta
2T 2022	Flexi	5,997	Advance Puerto Interior	Renta
3T 2021	Binex Line	5,041	Vynmsa Puerto Interior	Renta
3T 2021	ISSEG Farmacias	5,000	Sky Plus	Renta



Contact Us

Andrew Emson
VP
+1 000 000 0000
Andrew.Emson@cbre.com

Octavio Bravo
VP
+1 000 000 0000
Octavio.bravo@cbre.com

Arturo Sanchez
Sr. Associate
+52 55 5409 3513
Arturo.sanchez@cbre.com

Stephen Reed
Associate
+52 55 3446 3462
Stephen.reed@cbre.com

© 2021 CBRE, Inc. All rights reserved. This information has been obtained from sources believed reliable, but has not been verified for accuracy or completeness. You should conduct a careful, independent investigation of the property and verify all information. Any reliance on this information is solely at your own risk. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE. Photos herein are the property of their respective owners. Use of these images without the express written consent of the owner is prohibited.