



PARQUE INDUSTRIAL

# DiscoveryPark®

TALA



Carretera Guadalajara -Tala Km 18.5, Tala, Jalisco.

# PANORAMA INDUSTRIAL EN MÉXICO

---



PARQUE INDUSTRIAL

DiscoveryPark®  
TALA



# ¿QUÉ ES EL NEARSHORING?

**Acercar la producción al territorio de consumo.**

México tiene todo el potencial para convertirse en el centro de operaciones de América del Norte y lo cual atrae fuerte inversión para el sector Inmobiliario Industrial.

**Nearshoring: estiman déficit de 11 millones de metros cuadrados para naves industriales**

*Las empresas atraídas por el 'nearshoring' invertirán 11 mil mdd en nuevas fábricas en México, según la inmobiliaria Meor.*

Fuente: Forbes México / Negocios – Enrique Hernández. Enero 31, 2023.

## VENTAJAS DEL NEARSHORING EN MÉXICO

### **COSTOS DE LOGÍSTICA REDUCIDOS**

México cuenta con una red logística sólida con 64 aeropuertos, 27 mil km de vías férreas, 172 mil km de carreteras y 117 puertos marítimos. Aunado a esto, los costos de carga por metro cúbico son mucho más bajos comparados con los de China.

### **COSTOS DE MANO DE OBRA ECONÓMICOS**

Costos laborales competitivos tanto a nivel maquila como en manufactura especializada.

### **CADENA DE SUMINISTRO RÁPIDA Y SEGURA**

Construir componentes en México, la fracción no se vuelve una fracción de lo que sería en otras partes del mundo. En lugar de esperar 3-4 semanas por un embarque transpacífico, el suministro por tierra por México suele tomar entre 3-4 días. Esto reduce el nivel de riesgo y disminuye los costos de transporte y almacenamiento.

### **COMUNICACIÓN DIRECTA**

Diferencia horario de máximo 3 horas, lo que conlleva una mejora en la comunicación y supervisión, eficientando los procesos productivos.

### **PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL**

Varias empresas extranjeras han tenido problemas con la protección intelectual de sus productos, casi el 8% de los casos de robo de PI de Estados Unidos son responsables empresas chinas.



“

El nuevo reto, lejos de ver más actividad de renta de metros cuadrados que se coloquen, es poner más inventario en construcción”

**Javier Lemarroy Mendoza, director de la asociación de parques industriales del estado de Jalisco.**

## **Naves especulativas podrían desahogar el mercado**

Desde el “boom” del nearshoring, el mercado inmobiliario industrial se inclinó hacia la construcción de naves industriales hechas a la medida (Build to Suit) para cubrir las necesidades de una empresa en específico, es decir que, una vez terminada, entraría ocupada al mercado.

Fuente: El Economista. 30 de Enero de 2023

## **Urgen a desarrolladores a edificar parques industriales en Jalisco**

El arribo de nuevas inversiones a México por la situación geopolítica global y la necesidad de construir centros de distribución por el crecimiento del e-commerce generaron un “buen problema” para el estado, que requiere mayor oferta de naves industriales.

Guadalajara, Jal. La llegada de nuevas inversiones y la instalación de cada vez más empresas y centros de distribución en la región Centro-Occidente del país generaron un “buen problema” para Jalisco que requiere desarrollar, a la mayor brevedad, nuevos parques industriales.

Fuente: El Economista. 24 de Octubre de 2022





# MURAL

La **banca de desarrollo** lanzó un paquete de financiamientos que busca ser un catalizador para que las empresas del País puedan "sacar tajada" de las oportunidades derivadas del **T-MEC** y la relocalización de las cadenas por el **nearshoring**.

## 'Nearshoring cambiará rostro económico del País'

La ventana de oportunidad que representa el nearshoring puede cambiar el rostro económico del País para los próximos 50 años, aseveró **Daniel Becker**, presidente de la **Asociación de Bancos de México (ABM)**.

"Creo que hoy México presenta una ventana de oportunidad de cara al nearshoring que puede cambiar el rostro de nuestro País para los próximos 20 y 50 años. Debemos aprovechar la coyuntura.



Fuente: Mural. Ciudad de México 15 febrero 2023

## Se agotan parques industriales por nearshoring

Un 3 por ciento en promedio es la superficie de renta que les queda a los parques industriales en México para atender la demanda de nuevos proyectos de inversión por el nearshoring, alertó Fernando Quesada, vicepresidente de Banca Comercial de Banco Santander.

Fuente: Reforma. Monterrey, México (09 febrero 2023)

## Duplicará nearshoring contenido nacional

La integración de proveeduría nacional en la que por décadas ha trabajado la industria en el País se acelerará con el nearshoring

Fuente: Reforma. Monterrey, México (09 febrero 2023)

## Identifican 10 manufacturas con ventaja para nearshoring

México cuenta con **10 ramas del sector manufacturero** en las que **podría reemplazar a China** y a otros competidores asiáticos en las **importaciones de Estados Unidos**, que ascienden a unos 3.2 millones de millones de dólares, según el ranking de **nearshoring** desarrollado por **GBM**.

Fuente: Reforma. Monterrey, México (08 febrero 2023)





ECONOHÁBITAT

Lectura 3:00 min

## Naves industriales cada vez más caras: inflación, poco inventario y demanda disparan los precios de renta

Al cierre del 2023, el precio de alquiler de los espacios superó los 5 dólares por metro cuadrado, el monto más elevado en ocho años

El 2023 fue otro año de crecimiento para el **mercado inmobiliario industrial** en México, gracias a la fuerte demanda por parte de empresas extranjeras que buscan un lugar para instalarse en territorio nacional.

Este fenómeno, conocido como **nearshoring**, ha dejado prácticamente sin espacio inmobiliario a los principales mercados del país, **lo que también ha disparado los precios de comercialización de las naves industriales.**



## Why Chinese Companies Are Investing Billions in Mexico

Alarmed by shipping chaos and geopolitical fractures, exporters from China are setting up factories in Mexico to preserve their sales to the United States.

“Our main market is the United States,” said Mr. Chan, chief executive of Man Wah’s Mexico subsidiary. “We don’t want to lose that market.”

That same objective explains why scores of major Chinese companies are investing aggressively in Mexico, taking advantage of an expansive [North American trade deal](#). Tracing a path forged by Japanese and South Korean companies, Chinese firms are establishing factories that allow them to label their goods “Made in Mexico,” then trucking their products into the United States duty-free.

The interest of Chinese manufacturers in Mexico is part of a broader trend known as [nearshoring](#). International companies are moving production closer to customers to limit their vulnerability to shipping problems and geopolitical tensions.





# Nearshoring y las variables para la relocalización

Esta tendencia ha sido arropada por las empresas y diversos sectores

El nearshoring es un término cada vez más frecuente entre las cúpulas empresariales y líderes globales. Se escuchó con frecuencia durante la Cumbre de Líderes de América del Norte y también ahora en el Foro Económico Mundial en Davos. Con el objetivo de saber más de él me reuní con Carlos Sánchez Pavón, Director de Estrategia Global de Newmark, una compañía líder en consultoría de bienes raíces comerciales, quien me compartió su visión al respecto.

Las cosas cambiaron mucho con la pandemia y con el conflicto entre Ucrania y Rusia. En épocas recientes la directriz apunta a dejar atrás la globalización y tomar decisiones enfocadas en cuestiones regionales para minimizar riesgos y diversificar las operaciones.

En consecuencia, surgió el nearshoring. De acuerdo con un estudio reciente de Capterra, el nearshoring está ocurriendo rápidamente: el 88% de los profesionales de la cadena de suministro de las pymes estadounidenses tiene planes de cambiar al menos algunos de sus proveedores a otros más cercanos a dicho país, mientras que el 45% planea cambiarlos a todos.



# México romperá récord en demanda de naves industriales durante el 2024



# Mexico economic outlook

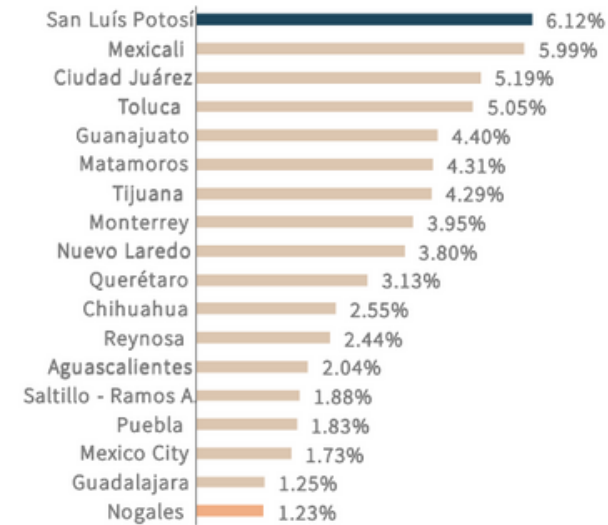
On Nearshoring, Four factors have been determinant to Nearshoring (and re-shoring) from China:

1. Demographic stability (as opposed to growth) in China has led to an increase in Chinese labor costs. The long lasting one male child per family policy is now having a negative effect in Chinese population and economic growth as well.
2. Transportation costs from China to the US as well as the need of merchandises and containers to spend four weeks reaching the US are another weakness for Chinese manufacturing competitiveness. Supply chain and marketing concerns now require products to be manufactured closer to the consumer, with less inventory carry costs and in a more responsive time frame
3. The constant violation of copyrights are a permanent concern for US firms manufacturing in China.
4. The geo-political issues and tensions that have steadily increased along the Obama, Trump and Biden administrations have become a definitive no go for new US plants in China. *Apple is now*

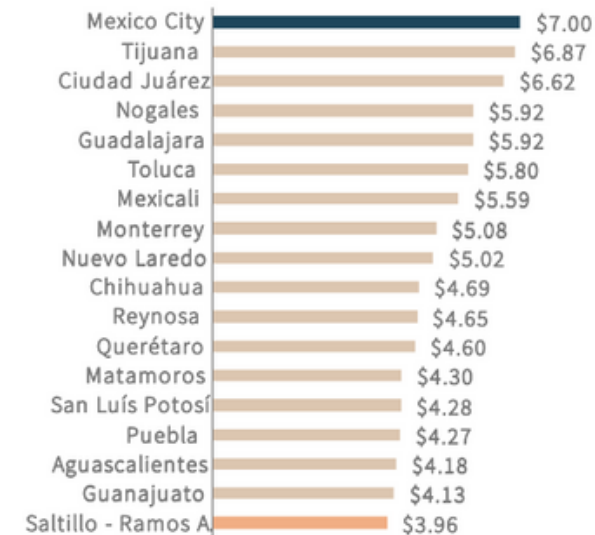
China's problems are Mexico's opportunity, provided Mexico's able to supply electric power and water to the firms interested in establishing new manufacturing facilities in Mexico. Efficient labor and transportation costs, closer and more responsive relative to customers, with hardly any copyright issues in a friendlier trajectory.



Vacancy rates



Average Rent(USD / m2 / mo)



# CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

PARQUE INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, INDUSTRIA LIGERA Y DE SERVICIOS,  
ALMACÉN, MANUFACTURA, LOGÍSTICA Y AGROINDUSTRIA.



TERRENO  
37 HECTÁREAS



METROS VENDIBLES  
260,000

PARQUE INDUSTRIAL  
**DiscoveryPark®**  
TALA



# INFRAESTRUCTURA

## ELÉCTRICA

INSTALACIONES DE BAJA Y MEDIA TENSIÓN

ILUMINACIÓN GENERAL CON LEDS Y CELDAS SOLARES

## VOZ Y DATOS

TECNOLOGÍA ACTUAL BAJO NORMA

## HIDRÁULICA

PLANTA DE TRATAMIENTO

DERECHOS DE AGUA

DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL

SISTEMA CONTRA INCENDIOS

VIALIDADES HÍBRIDAS EN  
CONCRETO Y ASFALTO

# EQUIPAMIENTO



INSTALACIONES  
MIXTAS



SEGURIDAD  
24/7



CONTROL DE ACCESOS  
VEHICULAR Y PEATONAL



MÁS DE 200 CAJONES  
DE ESTACIONAMIENTO  
COMUNES Y DE VISITAS



ÁREAS COMUNES  
Y DE SERVICIOS



ÁREA COMERCIAL  
Y DE SERVICIOS



ÁREAS VERDES



OFICINA DE  
ADMINISTRACIÓN



# VENTAJAS COMPETITIVAS



PARQUE INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO, INDUSTRIA LIGERA Y DE SERVICIOS, ALMACEN, MANUFACTURA, LOGÍSTICA Y AGROINDUSTRIA.



AGUA



ENERGÍA



RECURSOS HUMANOS



CONECTIVIDAD CARRETERA



VOZ Y DATOS

# POBLACIONES CERCANAS

DISTANCIA EN KM

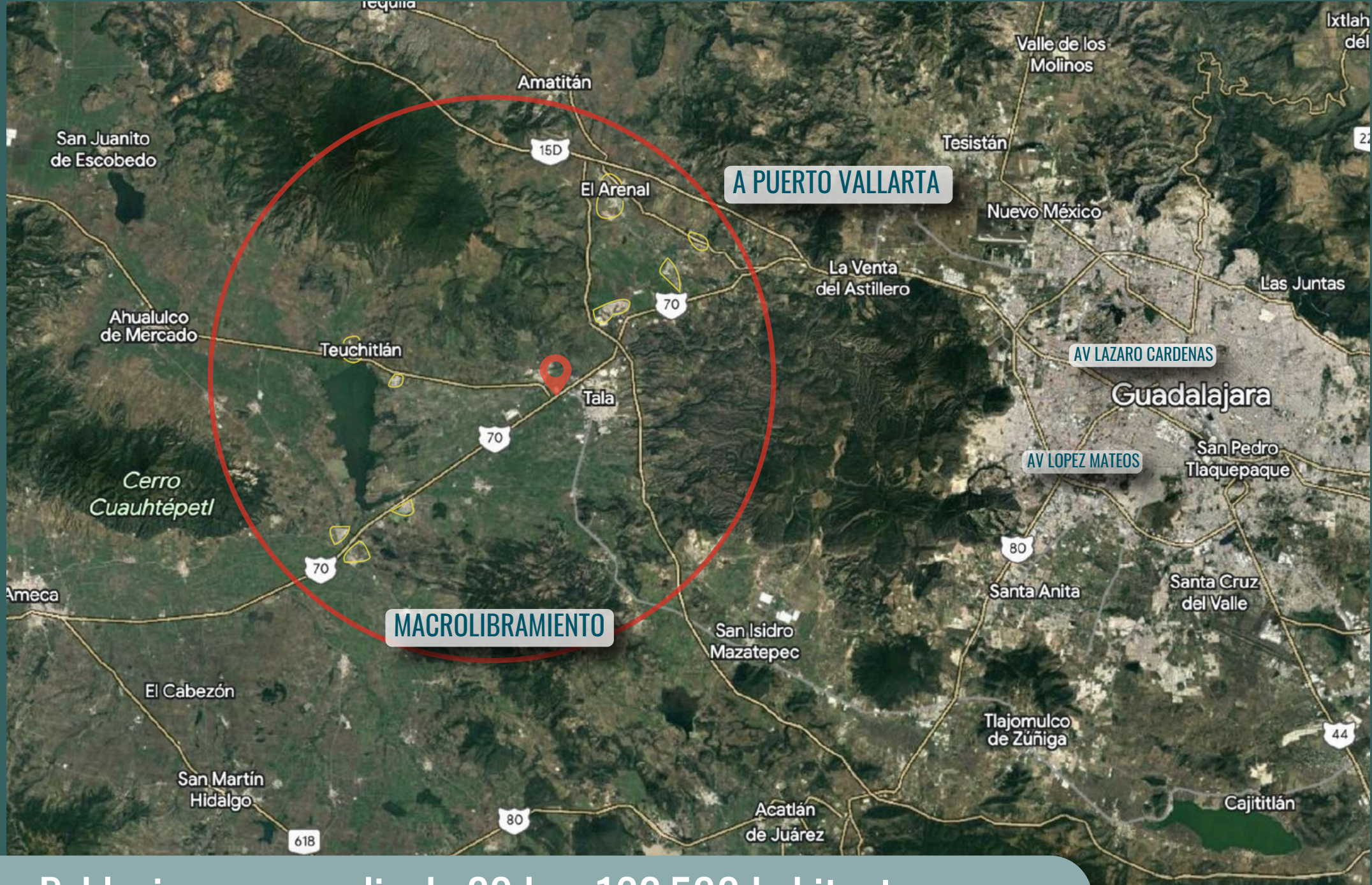
POBLACIÓN

<b>TALA</b>	<b>5</b>	<b>87,000</b>
CASTRO URDIALES	9	2,000
LOS RUISEÑORES	9	15,000
LA ESTANZUELA	12	2,000
BUENA VISTA	13	2,000
HUAXTLA	14	3,000
LA VEGA	14	2,000
TEUCHITLAN	15	8,000
SANTA CRUZ DEL ASTILLERO	16	2,500
EL ARENAL	20	22,000
AHUALULCO	20	17,000

HABITANTES EN LA ZONA

**162,500**

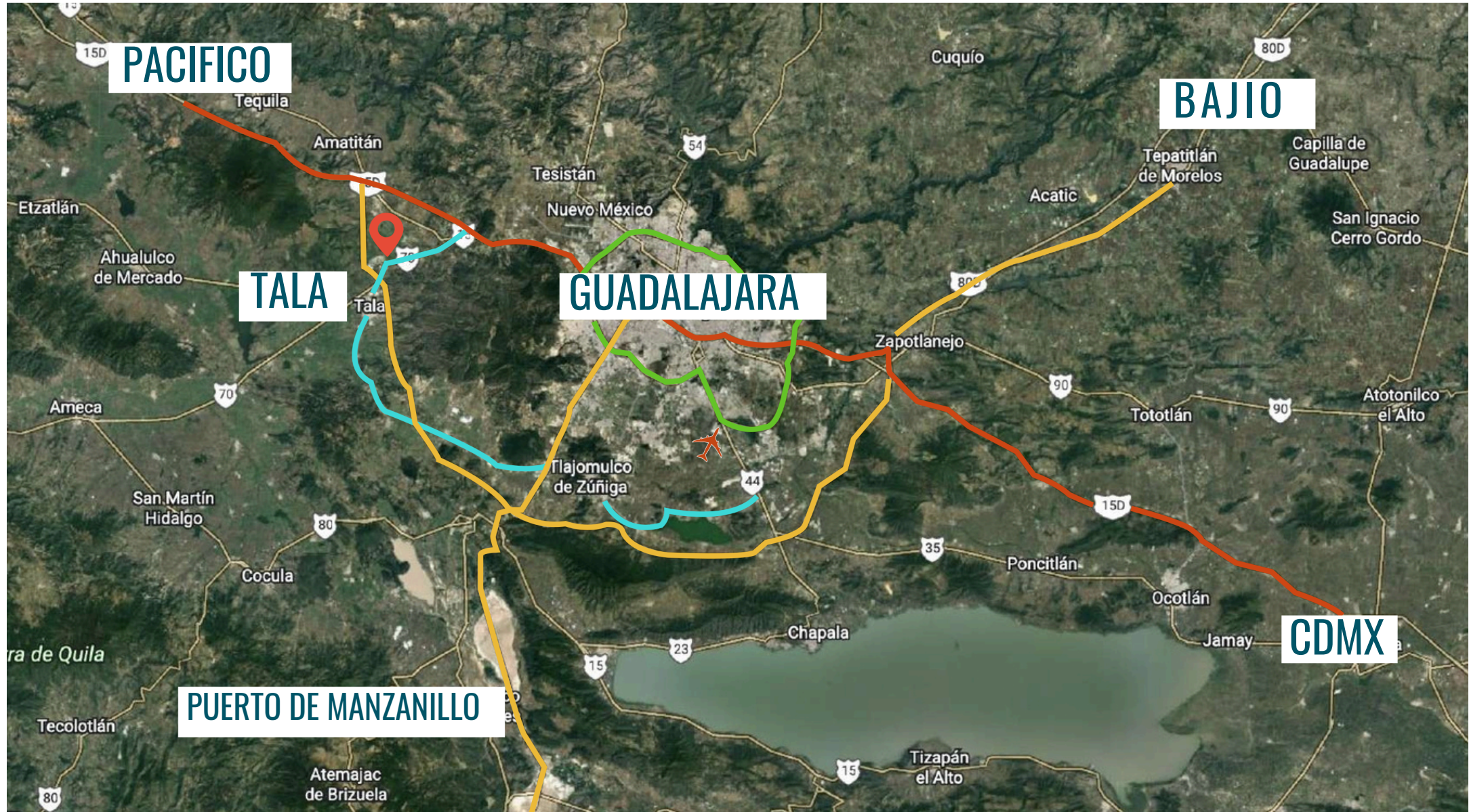




Poblacion en un radio de 20 km: 162,500 habitantes



# RUTAS DE ACCESO



 PARQUE INDUSTRIAL

AV. LAZARO  
C ARDENAS

PERIFÉRICO DE  
GUADALAJRA

MACRO  
LIBRAMIENTO

CIRCUITO  
METROPOLITANO

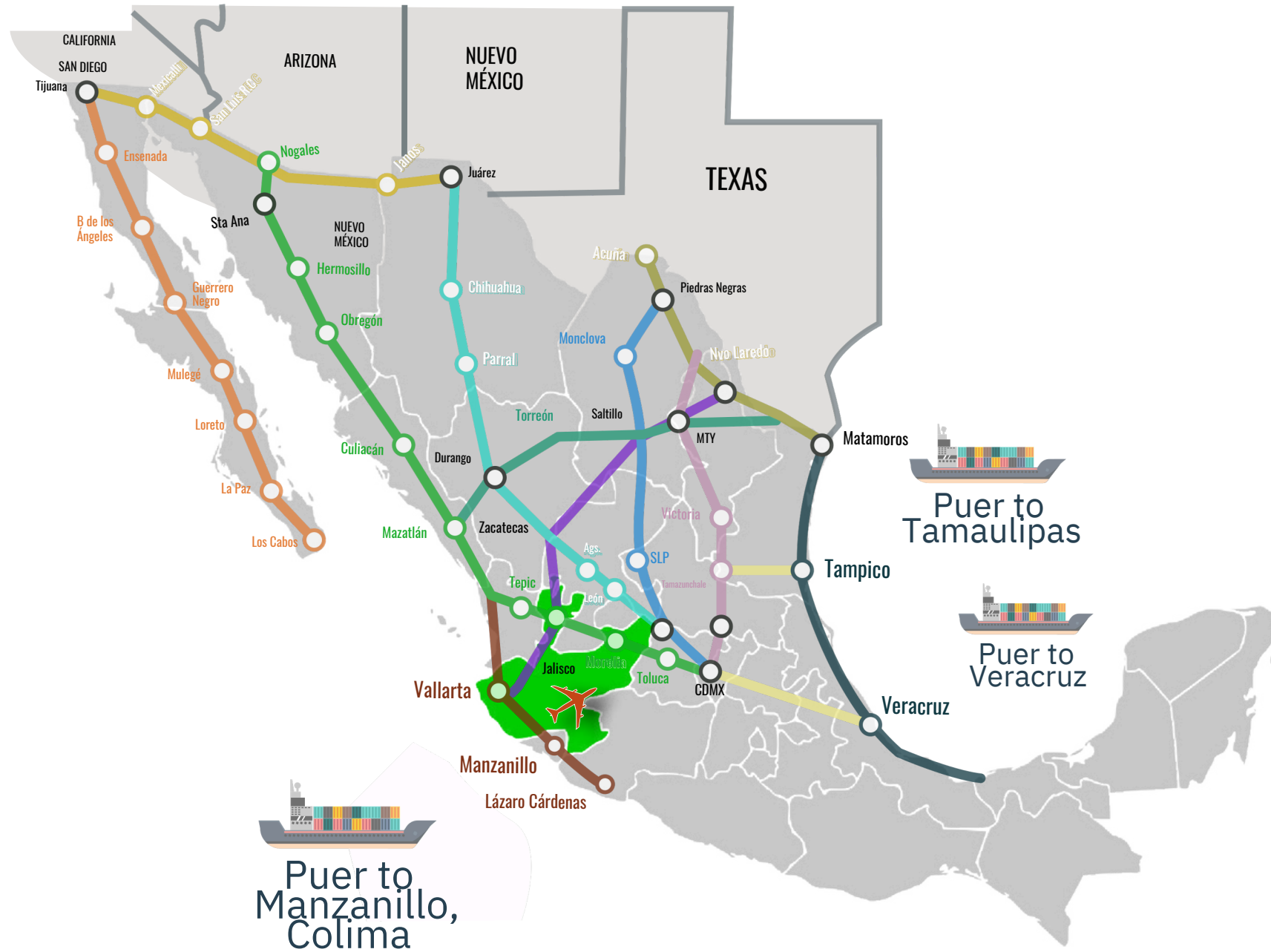
# CONECTIVIDAD

## Distancia a principales carreteras





# UBICACIÓN-MACRO

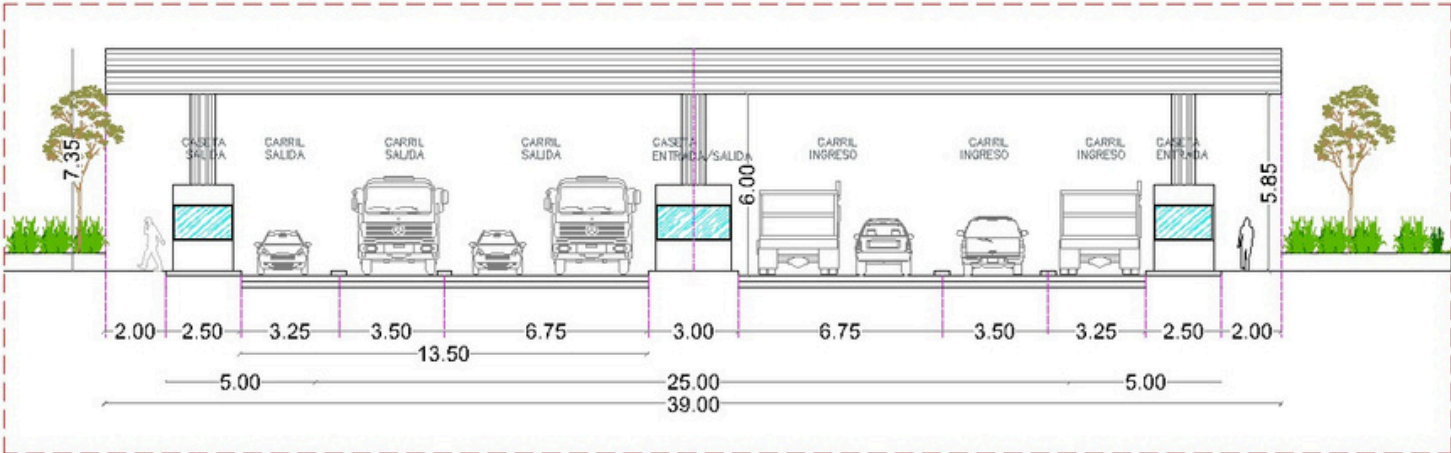




# ANTEPROYECTO

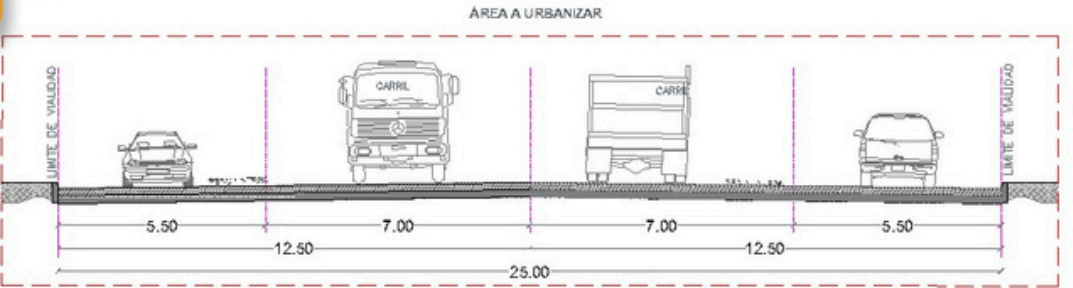


# VIALIDADES

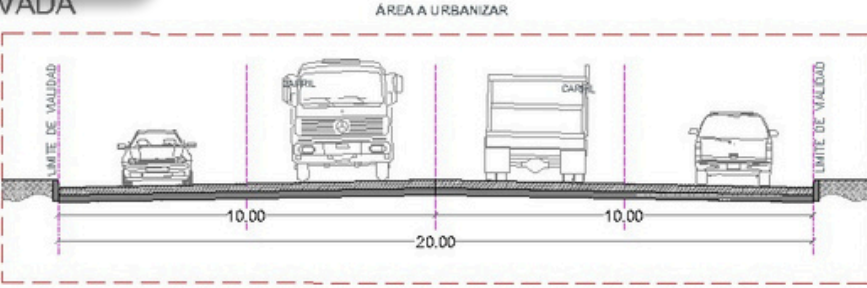


**CASETA DE INGRESO**  
**VIALIDAD LOCAL 25 MTS**  
**VIALIDAD PRIVADA**

ESO



**SECCIÓN 01 VIALIDAD PRINCIPAL**  
**VIALIDAD LOCAL 25 MTS**  
**VIALIDAD PRIVADA LOCAL 25 MTS**  
**VIALIDAD PRIVADA**



**SECCIÓN 02 VIALIDAD TIPO**  
**VIALIDAD LOCAL 20 MTS**  
**VIALIDAD PRIVADA LOCAL 20 MTS**  
**VIALIDAD PRIVADA**





Matriz (33) 3342 2424

Sucursal (33) 13 800 600

**[www.sierraplus.com.mx](http://www.sierraplus.com.mx)**