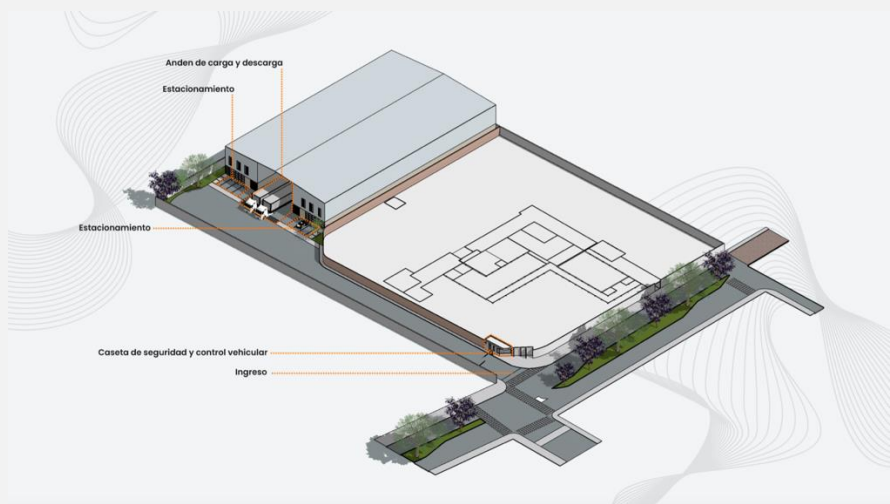


BODEGA PORTALES TLAQUEPAQUE

Calle Pemex 385 I, san
Pedro Tlaquepaque



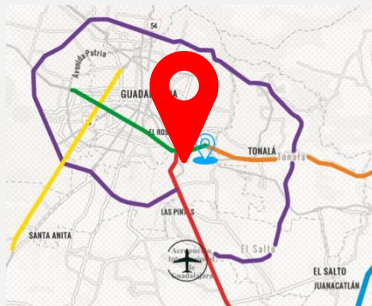
Terreno ≈ 6200 m²

Bodega ≈ 3570 m². (43x77m)

Patios andén vialidades ≈ 2700 m²

Altura: 12- 14 m

Renta: 480,000 /mes + IVA

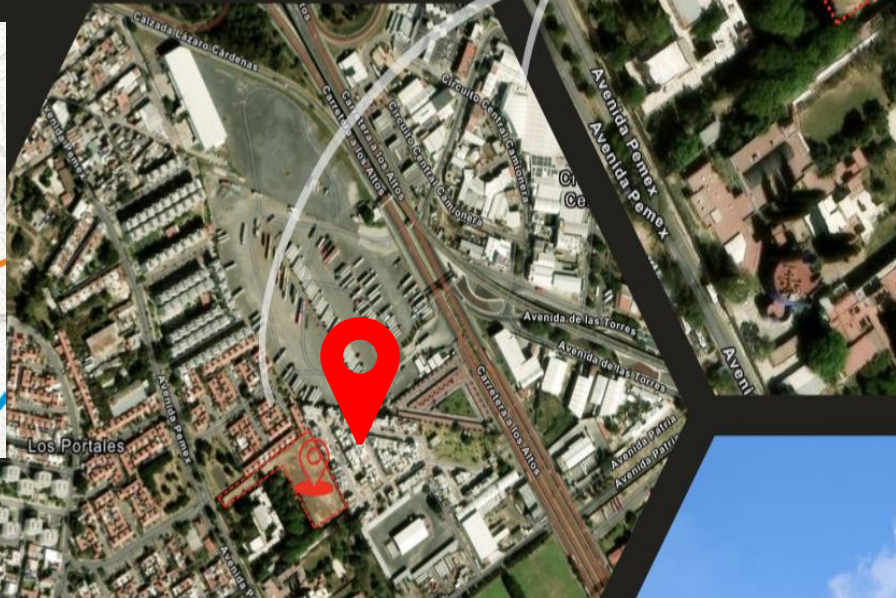
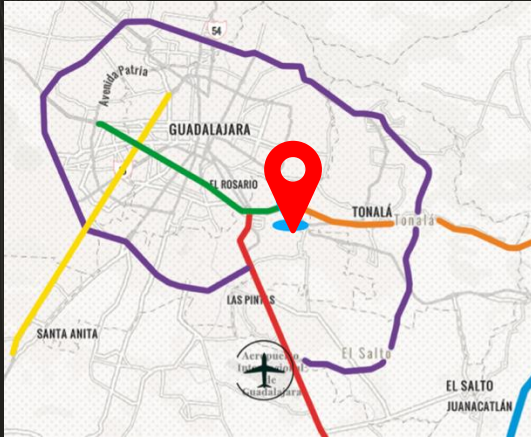


**Entrega en
Diciembre 25**

<https://maps.app.goo.gl/9uDdLgYuWApCpRiWFA>

UBICACIÓN

C. Pemex 3851, Lomas de San Pedrito,
45625 San Pedro Tlaquepaque, Jal.



BODEGA PORTALES TLAQUEPAQUE



UBICACION

- A 700 m de la **Central Camionera de Guadalajara.**
- A 1.1 km de **Calzada Lázaro Cárdenas Oriente.**
- A 3 km del **Periférico Sur.**
- A 13 km del **Aeropuerto Internacional**

INFORMACIÓN GENERAL



SUPERFICIE DE TERRENO

6175 m²

El terreno tiene una superficie total de 6,376 m²



SUPERFICIE DE BODEGAS

3565 m²

1931.85 m² cada uno

Cuenta con 3,411.25 m² de bodegas subdivisibles en 2 módulos de 1,695.35 m² y 1,718.33 m²



ANDEN DE CARGA Y DESCARGA

Cuenta con un andén de carga y descarga de 174.41 m² con capacidad para 4 tráileres

Instalaciones listas para realizar las oficinas a gusto del cliente



OFICINAS

Además de la superficie utilizable para bodega, se cuenta con un Mezanine de 197.74 m² utilizables para oficinas.



BODEGA PORTALES TLAQUEPAQUE - RENTA - corredor industrial y logístico Tlaquepaque–Camichines–Los Altos



BODEGA PORTALES TLAQUEPAQUE



Calle Pemex 3851, Lomas de San Pedrito, Tlaquepaque, Jalisco

A solo **700 m** de la **Central Camionera de Guadalajara**, dentro del corredor industrial **Tlaquepaque–Camichines–Los Altos**.



Ubicación Estratégica

El **Bodega Portales Tlaquepaque** se ubica en el corazón del corredor industrial de Tlaquepaque, una zona consolidada que concentra **CEDIS, talleres de transporte pesado, centros logísticos y empresas de suministros industriales**.

A **1.1 km** de Calzada Lázaro Cárdenas Oriente

A **3 km** del Periférico Sur y entronque hacia El Salto y el Aeropuerto

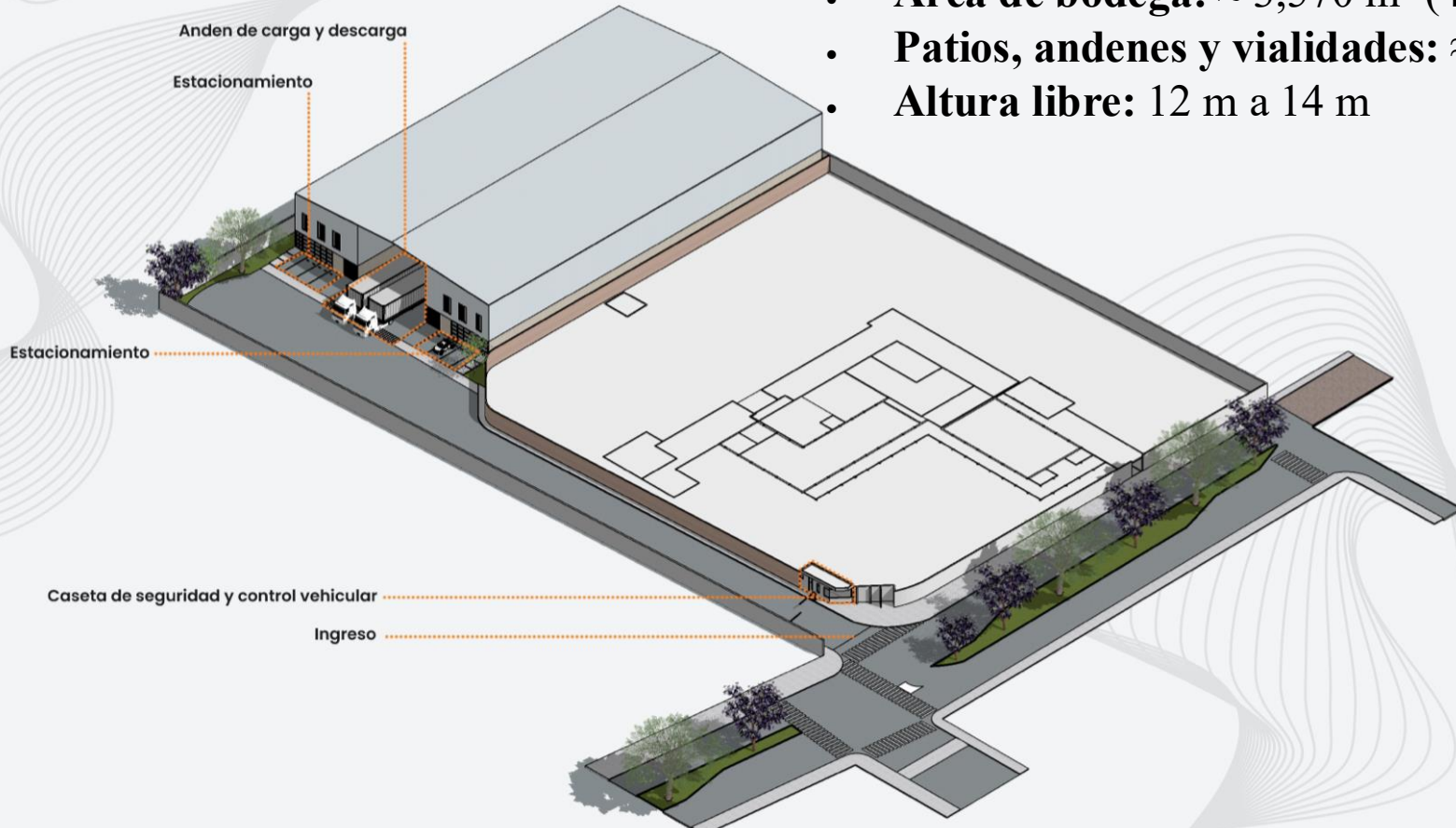
A **13 km** del Aeropuerto Internacional de Guadalajara

Uso de suelo: Comercio y Servicio Distrital (bodegas de bajo riesgo)



Superficies

- **Terreno total:** $\approx 6,200 \text{ m}^2$
- **Área de bodega:** $\approx 3,570 \text{ m}^2$ ($43 \times 77 \text{ m}$)
- **Patios, andenes y vialidades:** $\approx 2,700 \text{ m}^2$
- **Altura libre:** 12 m a 14 m



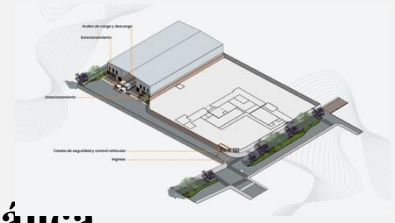


Características Constructivas



- Estructura metálica a base de **armaduras PTR 4x3** y **columnas HSS de 12"** distribuidas cada 11 m.
- Altura de **12.20 m** en los extremos y **14.00 m** al centro.
- **Cubierta** con panel galvatecho de 1".
- **Muros laterales** con lámina pintro cal. 26 y **fachada en block cara de piedra**.
- **Losas** de concreto armado MR42 de 20 cm con malla de acero.
- **Cimentación** mediante zapatas aisladas ($2.00 \times 1.20 \times 0.35$ m) y contratraveses de 0.80×0.40 m armadas con acero #4–#8.

Características Constructivas (cont)



- Cada bodega incluye **andén de carga y descarga con cortina metálica**.
- **Tanques pluviales** de 10,000 L por nave.
- **Caseta de control y seguridad** en el acceso principal.
- **Vialidad interna** de 10 m de ancho $\times$ 146 m de largo en losa de concreto (20 cm espesor) y **banqueta peatonal de 1.20 m**.
- Se dejan **preparaciones para el montaje de oficinas y construcción de baños**, conforme a los requerimientos o necesidades del inquilino.
- Se dejan instalaciones listas para que el arrendatario instale su propio **transformador eléctrico**.



Infraestructura Operativa

- . Andenes de carga y descarga con acceso para tráileres.**
- . Estacionamiento para unidades y visitantes.**
- . Caseta de seguridad con control vehicular y peatonal.**
- . Amplias vialidades internas para maniobras de transporte pesado.**



Entorno y Conectividad

- Zona industrial-comercial consolidada con excelente acceso y servicios urbanos:
- Aledaño al Parque Industrial Tlaquepaque.
- Alta disponibilidad de mano de obra.
- Calles amplias, pavimentadas y con alumbrado público.
- Actividad constante de transporte pesado y empresas logísticas (CEDIS Lala, Eurotravel, Green Productos de Limpieza).
- Entorno rodeado de naves modernas con amplios claros estructurales.



Accesos viales

- **Calzada Lázaro Cárdenas Ote.** (a 1 km al norte): vía rápida que conecta con la **Carretera a Chapala** y el **Periférico Sur**, facilitando el tránsito hacia el aeropuerto y el corredor industrial del Salto.
- **Carretera a Los Altos:** conecta directamente con el anillo de la **Central Camionera de Guadalajara**, lo que convierte la zona en un **nodo de transporte metropolitano**.
- **Av. Central / C. Alba:** ejes de acceso directo al parque industrial desde colonias residenciales y zonas comerciales cercanas.



Ventajas Competitivas

- **Diseño moderno** con andenes funcionales y amplio patio de maniobra.
- **Accesos rápidos** a las vías primarias del AMG.
- **Alta plusvalía industrial** en zona consolidada de Tlaquepaque.
- Proyecto adaptable para **uso propio o arrendamiento corporativo**.



Ventajas estratégicas del parque y su entorno

- **Ubicación logística clave**, con conexión directa a rutas nacionales e interestatales.
- **Cercanía con la Central Camionera y el eje metropolitano de transporte**.
- **Disponibilidad de mano de obra**, por la proximidad de zonas residenciales densas.
- **Diversificación de giros industriales y comerciales**, que genera sinergias operativas.
- **Zonificación compatible con industria ligera, logística y transporte**.



Condiciones de Renta

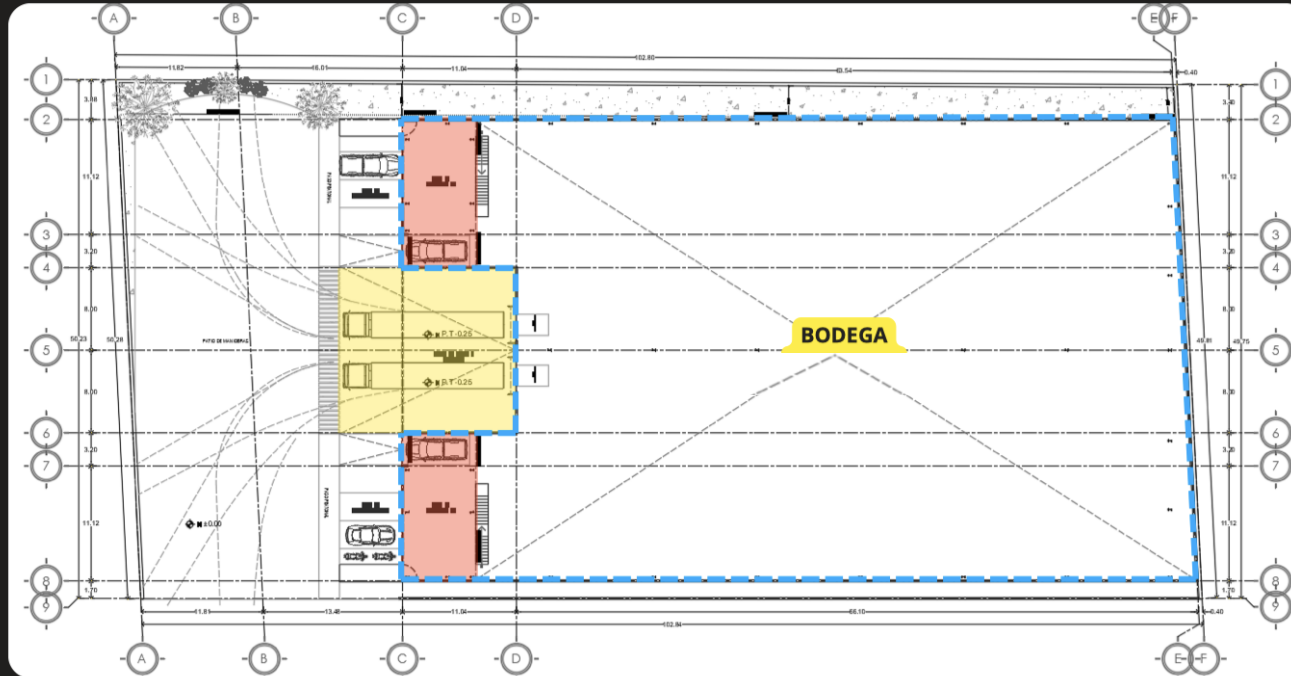
- **Plazo mínimo:** 3 años (ideal 7 años para contratos corporativos).
- **Investigación del arrendatario:** obligatoria antes de la firma.
- **Contrato:** bajo el esquema de **Justicia Alternativa**, certificado por autoridad competente.
- **Póliza de seguro:** obligatoria, cubriendo daños al inmueble y responsabilidad civil.
- **Incremento anual:** conforme al **INPC + 1 punto porcentual**.
- **Ocupación:** exclusiva para **un solo inquilino** por conjunto de bodegas.



Instalaciones y adecuaciones:

- El **inquilino instala su propio transformador**, con infraestructura y acometidas eléctricas listas.
- El **inquilino puede instalar oficinas y baños** según sus necesidades, **previa coordinación con el propietario**.
- Existe la posibilidad de **construcción bajo pedido**, adaptando los espacios conforme a los requerimientos operativos.

PLANTA DE BODEGA



- Superficie de Bodega
- Mezanine
- Anden de carga y descarga

Se cuenta con instalaciones para adecuar oficinas y baños a la medida del cliente

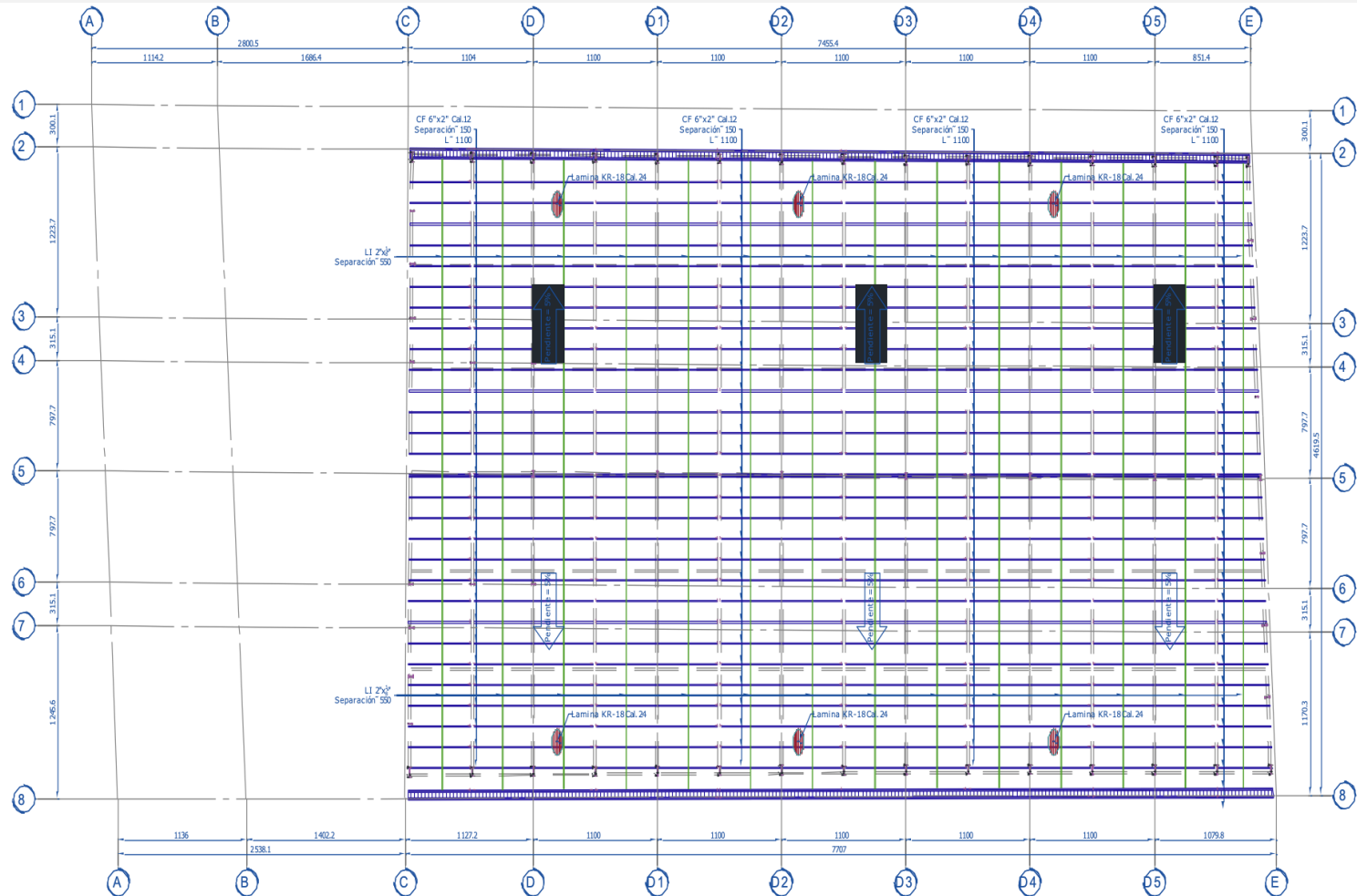
CARACTERISTICAS

GENERAL

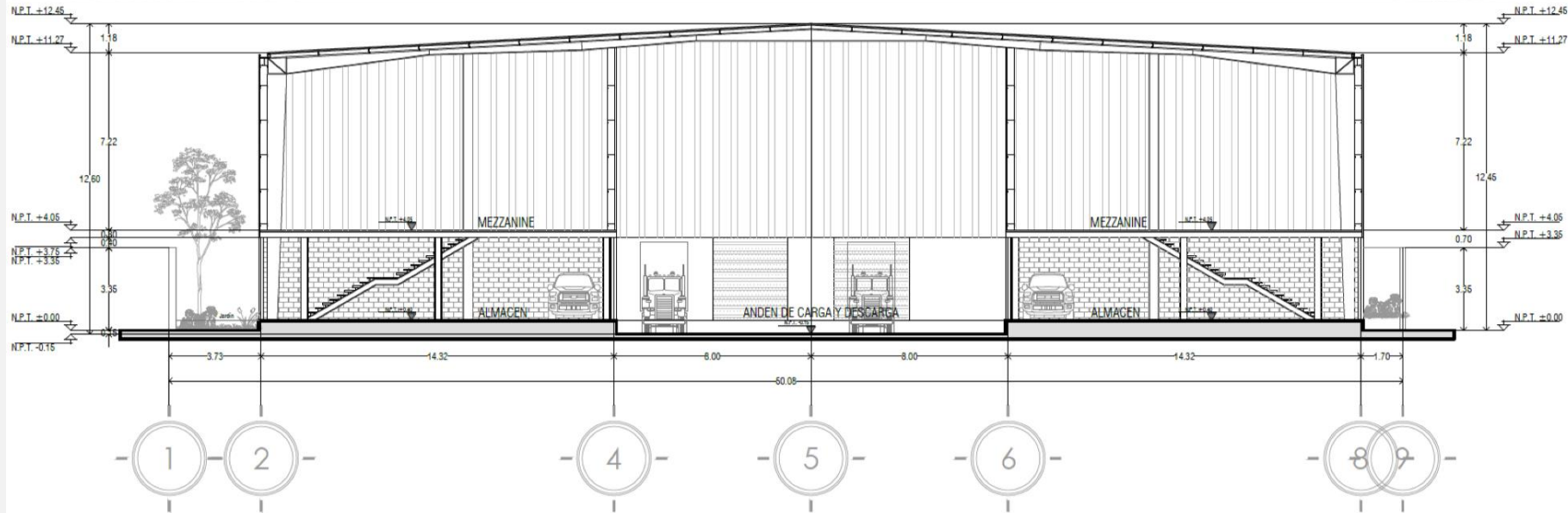
- 6 espacios de estacionamiento.
- Rampa para acceso vehicular a la bodega.
- Patio de maniobras.
- Caseta de seguridad y control vehicular.

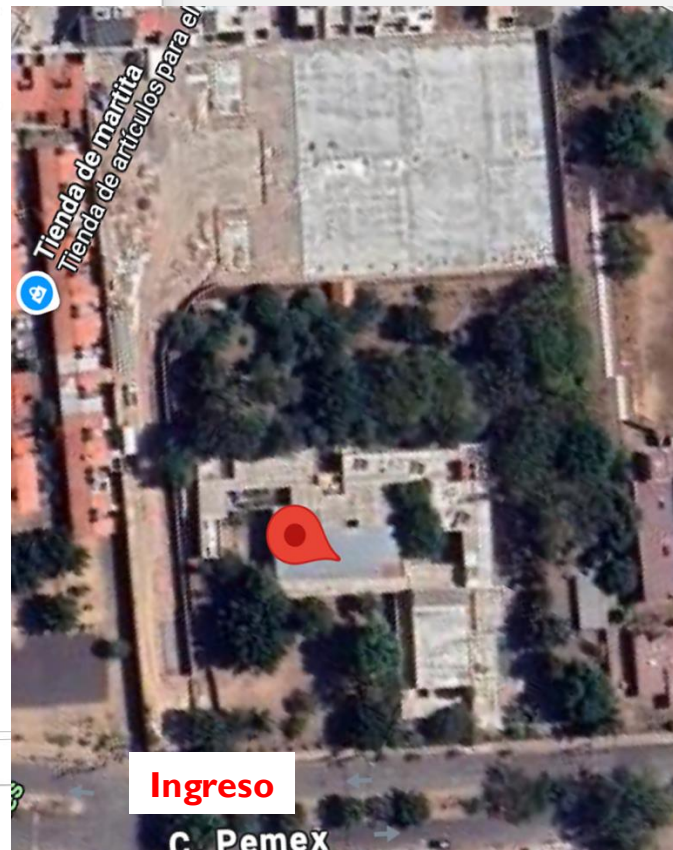
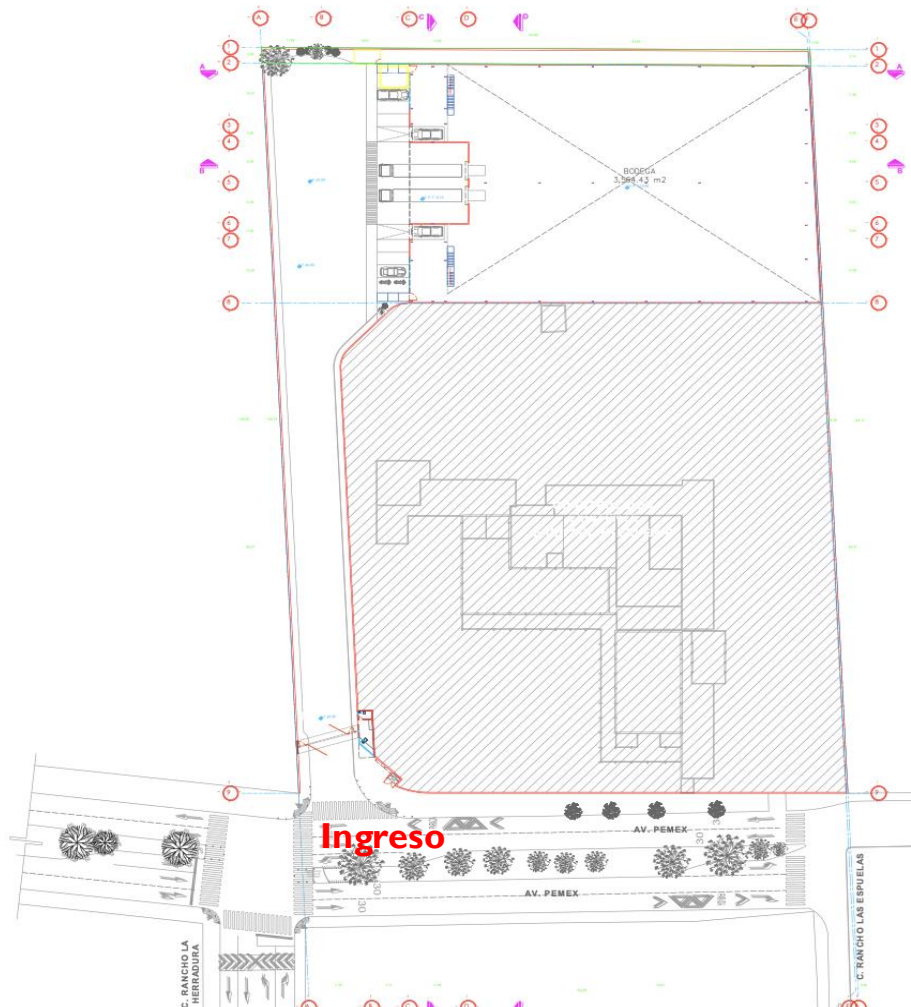
TECNICA

- 2 Cisternas con capacidad de 22m³ cada una.
- Sistema contra incendio.
- Altura mínima interior de 10 metros.
- Cubierta de Lámina KR-18 Cal. 24.
- Muro perimetral de bodega a base de block hueco a una altura máxima de 3.35 metros.
- Vialidades de losa de concreto de 20 cm de espesor.
- Piso de Concreto MR 42

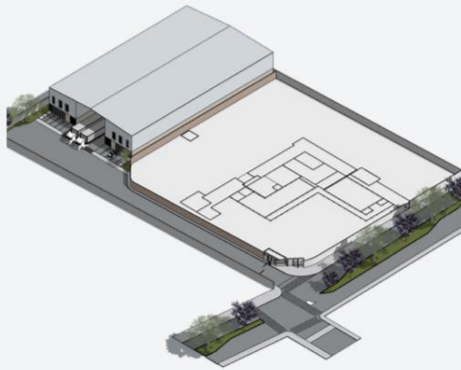


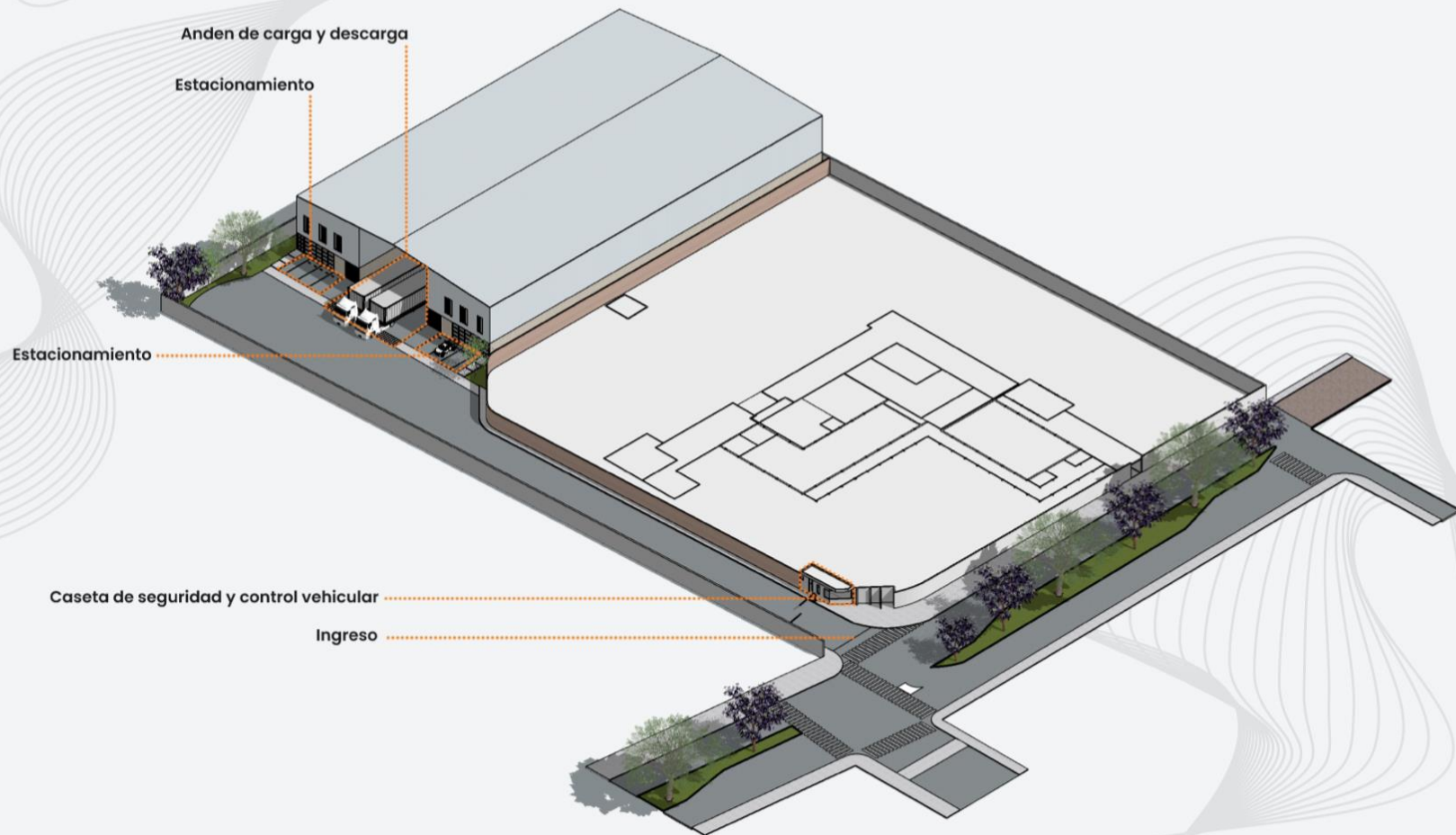
SECCION





MAQUETA





INGRESO DENTRO DE BODEGA



**AVANCE BODEGA
OCTUBRE 25**



**AVANCE BODEGA
OCTUBRE 25**



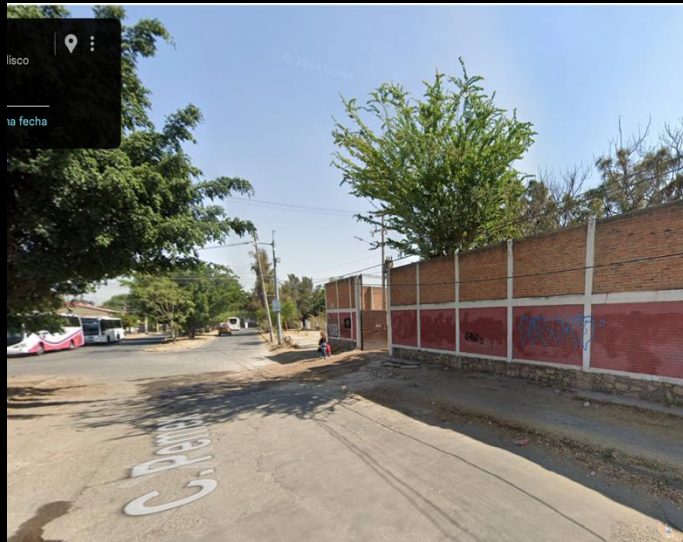
**BODEGA
AGOSTO 25**



BODEGA AGOSTO 25







CALLE PEMEX ACCESO



ALREDEDORES PARQUE TLAQUEPAQUE



ALREDEDORES. CEDIS LALA



ALREDEDORES



ALREDEDORES CALLE ALBA







Infraestructura Industrial y Logística alrededor

1. Parque Industrial Tlaquepaque

múltiples naves industriales y patios amplios para maniobra y carga. Alberga empresas de distribución, limpieza y transporte.

2. CEDIS Lala Metro I

Centro de distribución de la empresa *Lala*, destinado al almacenamiento y reparto de productos lácteos.

3. Green Productos de Limpieza

fabricación o distribución de productos de limpieza industrial.

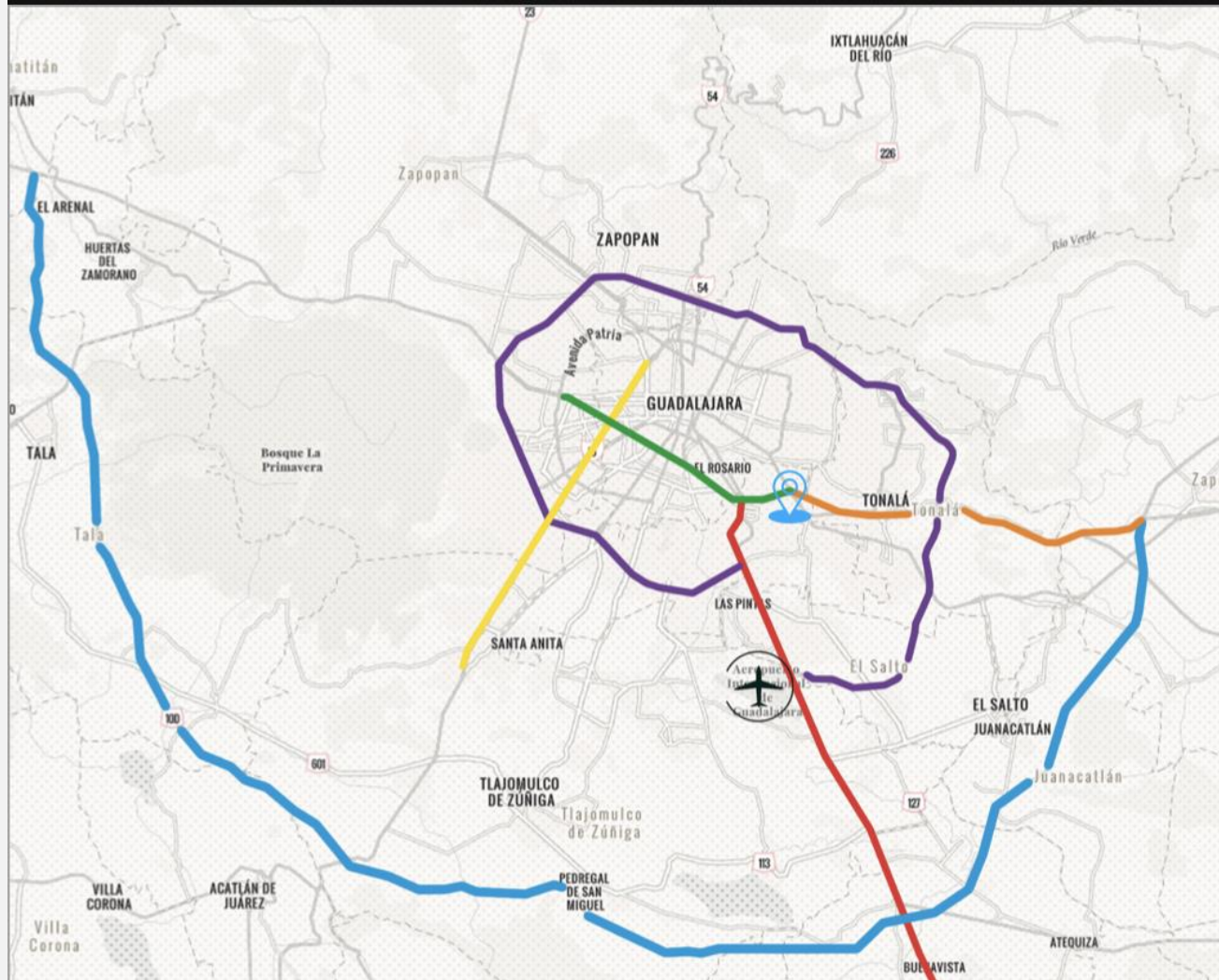
4. Vallen Sucursal Guadalajara

suministros con bodega y oficinas.

5. Eurotravel renta de autobuses y camionetas

Base de operaciones para renta de autobuses y transporte de personal.





VIALIDADES PRINCIPALES

- Macro libramiento
- Periférico
- Carr. a Chapala
- Calzada Lázaro Cárdenas
- Av. Adolfo López Mateos
- Carr. a Zapotlanejo

 Aeropuerto

 Bodegas

BODEGA PORTALES TLAQUEPAQUE



UBICACION

- A 700 m de la Central Camionera de Guadalajara.
- A 1.1 km de Calzada Lázaro Cárdenas Oriente.
- A 3 km del Periférico Sur.
- A 13 km del Aeropuerto Internacional de Guadalajara

BODEGA PORTALES TLAQUEPAQUE

RUTAS DE ACCESO



Bodega Portales
Tlaquepaque

AV. LAZARO
CARDENAS

PERIFÉRICO DE
GUADALAJARA

MACRO
LIBRAMIENTO

CIRCUITO
METROPOLITANO