

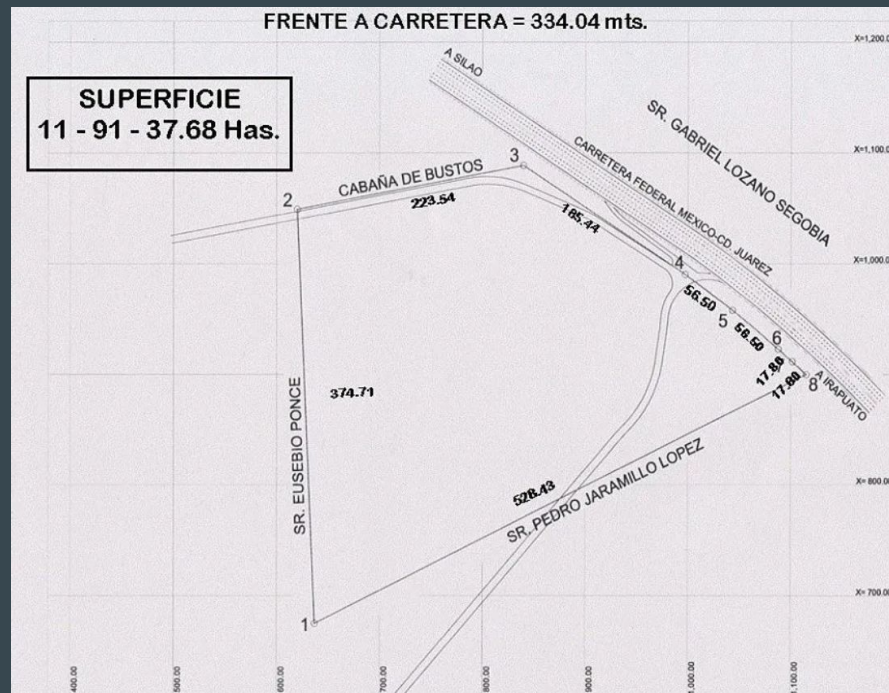
Terreno “Los Nicolases”

...

EB-CE4584 FICHA TÉCNICA

I. Información General del Terreno

Nombre del Predio:	"Terreno Los Nicolases"
Ubicación:	Carretera 45 Silao-Irapuato km 137+200
Georreferencia:	20.873515050725324, -101.33447793088395
Distancia a Irapuato Centro	22.4 km
Distancia a Silao Centro	20.6 km
Distancia a León Centro	53 km
Superficie Total:	11-91-37.68 ha 119,137.68 m ²
Topografía:	3.6% pendiente norte-sur 3.7% de pendiente oriente-poniente
Forma:	Polígono irregular
Uso de suelo:	Comercial e Industrial



II. Infraestructura y Servicios

Acceso y Vialidades

MACROLOCALIZACIÓN

Frente a Carretera: 334 m

Tipo de Carretera: Federal 6 carriles

Accesos Adicionales: Veredas rurales y provisionales para circulación de vehículos o maquinaria agrícola

Distancia a Entronque Carretera a Guanajuato: 7.1 km

Distancia a Entronque Los Nicolases: 3.02 km



Acceso y Vialidades

MICROLOCALIZACIÓN

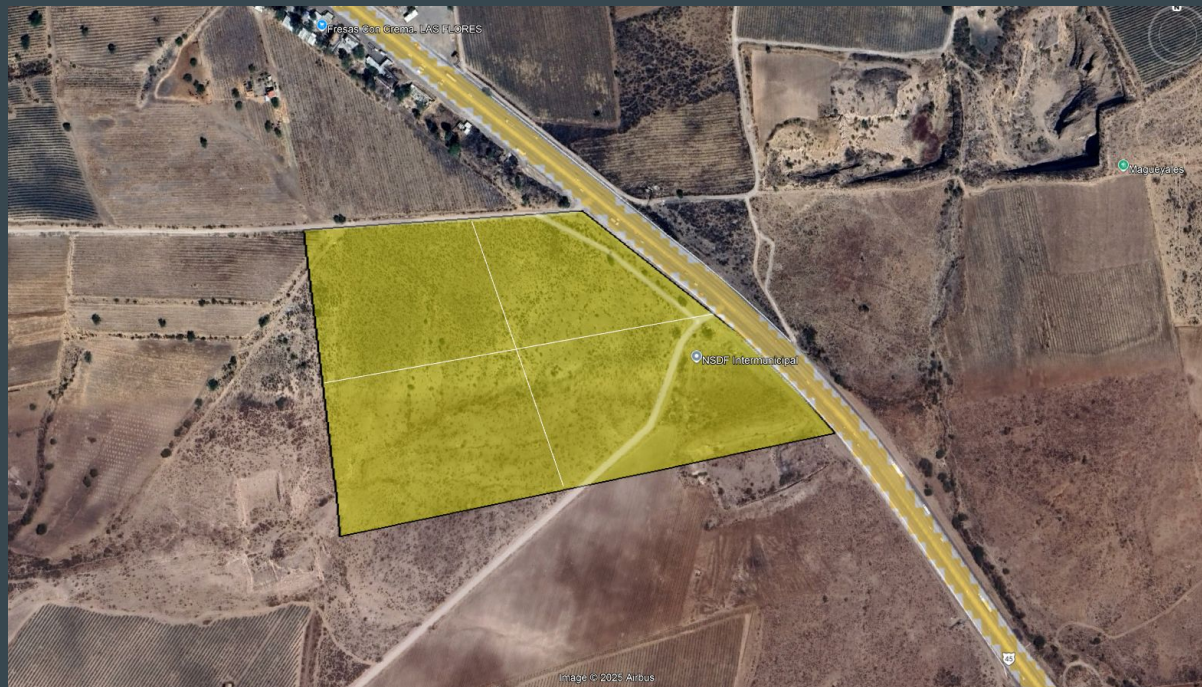
Frente a Carretera: 334 m

Tipo de Carretera: Federal 6 carriles

Accesos Adicionales: Veredas rurales y provisionales para circulación de vehículos o maquinaria agrícola

Distancia a Entronque Carretera a Guanajuato: 7.1 km

Distancia a Entronque Los Nicolases: 3.02 km



Energía Eléctrica

MICROLOCALIZACIÓN

Disponibilidad: Si

Documento de Factibilidad: En Trámite

Capacidad: Línea de Media Tensión
sobre Carretera

Subestación más cercana: Parque
Industrial FIPASI 11.7 km

Transformador más cercano: 2.84 km con
capacidad de 375 KVA (Nicolases)

Alumbrado Público: No disponible



Agua Potable

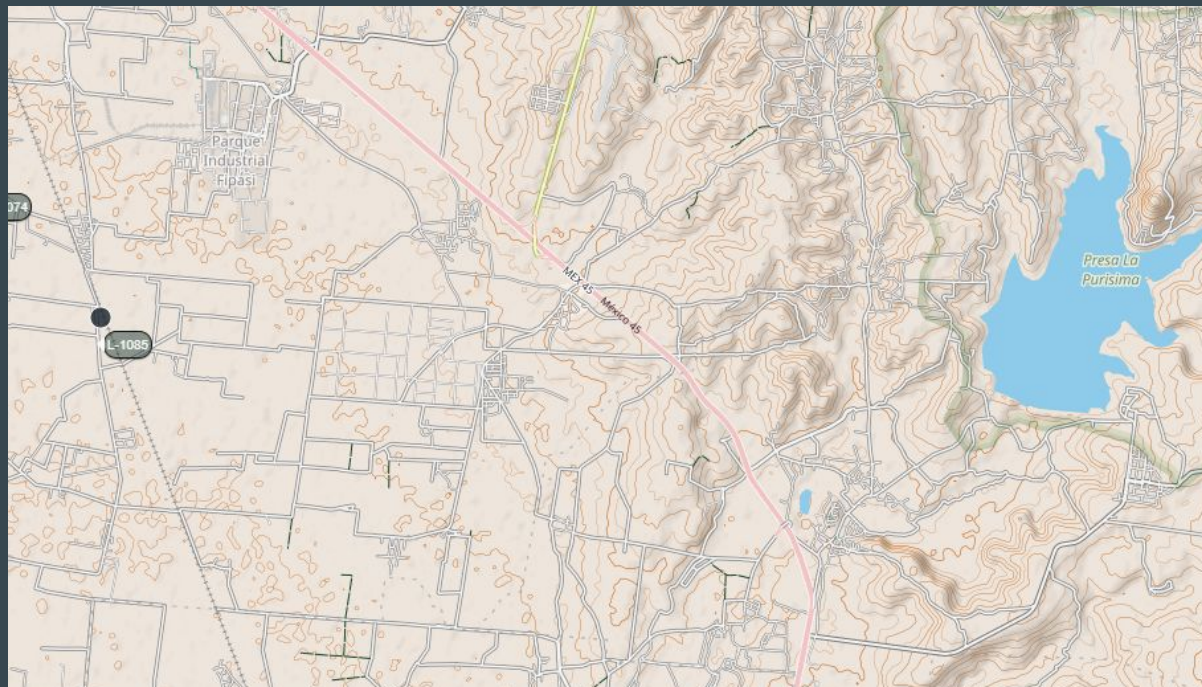
MACROLOCALIZACIÓN

Disponibilidad: No

Fuente: Pozo más cercano L-1085
7.28 km

Presión y Volúmen estimado:

Distancia a la red más cercana: 3.7 km
(Los Nicolases)



Drenaje y Alcantarillado

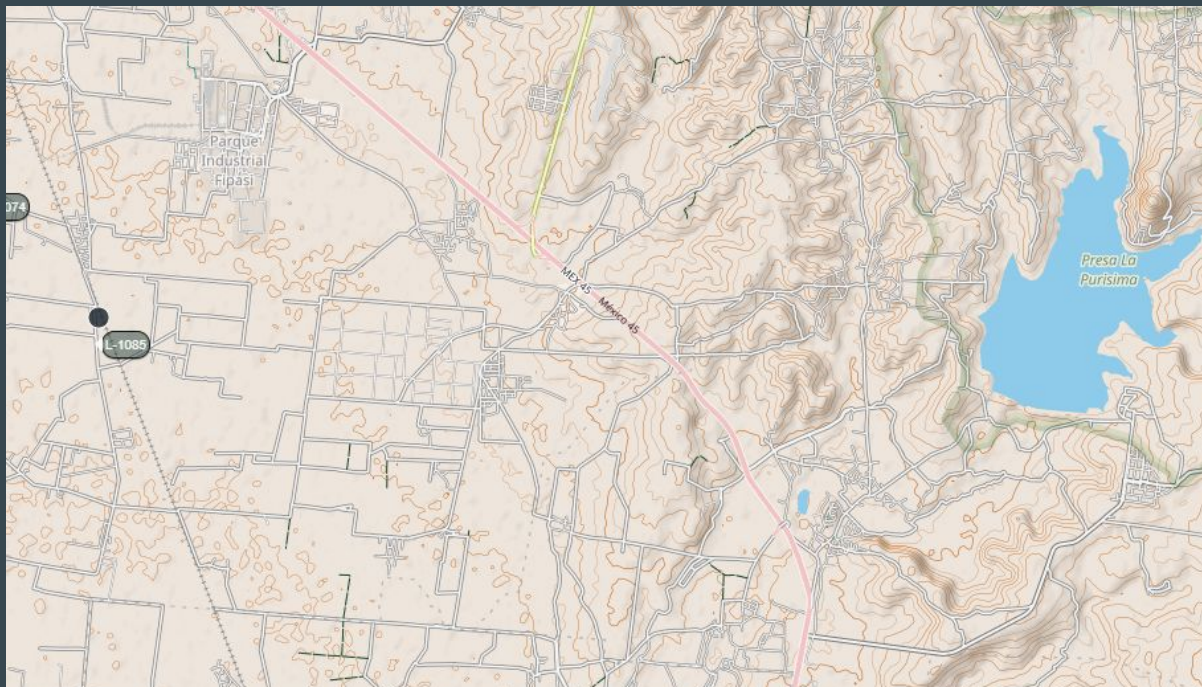
MACROLOCALIZACIÓN

Disponibilidad: No

Tipo: No aplica

Planta de tratamiento: No aplica

Distancia a la red más cercana: 3.7 km
(Los Nicolases)



Telecomunicaciones

MACROLOCALIZACIÓN

Disponibilidad: No

Tipo: Fibra Óptica

Satelital:

Starlink Business:

Descarga: 40-220 Mbps

Carga: 8-25 Mbps

Latencia: 25 y 60 ms

Datos: 50 GB-2TB



Infraestructura Gas

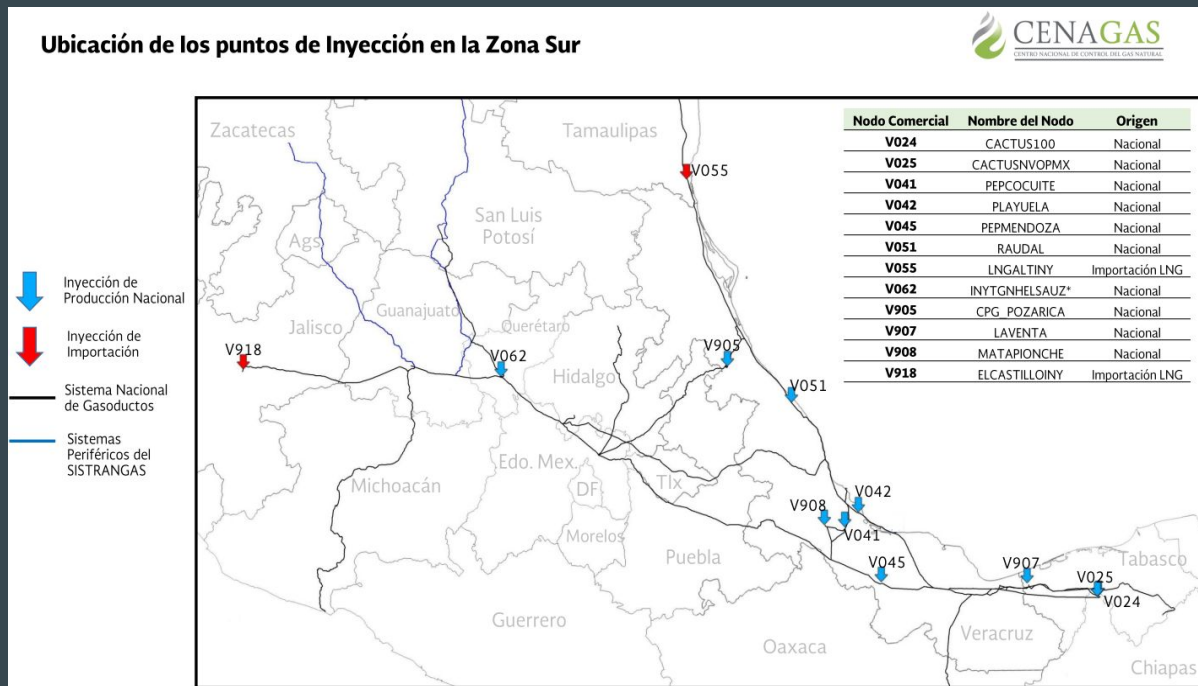
MACROLOCALIZACIÓN

Disponibilidad: No

Tipo: Gas Natural

Punto de Servicio más cercano:

Parque Industrial Castro del Río
12.1 km



Transporte

MACROLOCALIZACIÓN

Servicio: Foraneo

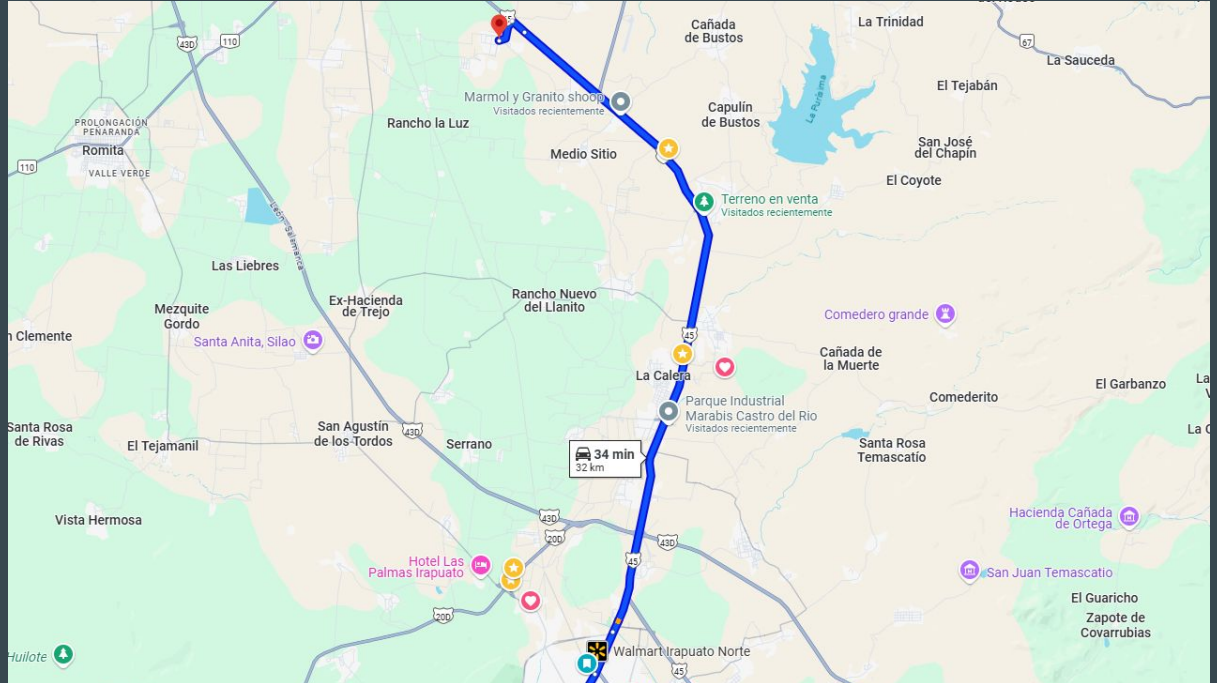
Rutas:

Irapuato - Silao

Servicio interurbano:

No disponible

Servicios Particulares de empresa a Parque FIPASI



III. Aspectos Comerciales y de Mercado

Precios y Condiciones de Venta

Precio por metro cuadrado:	\$350.00 MXN
Importe Total:	\$ 41'698,188.00 MXN
Tiempo de entrega:	Inmediato

Industrias Cercanas

MACROLOCALIZACIÓN

Parque Industrial FIPASI: (+50 empresas)

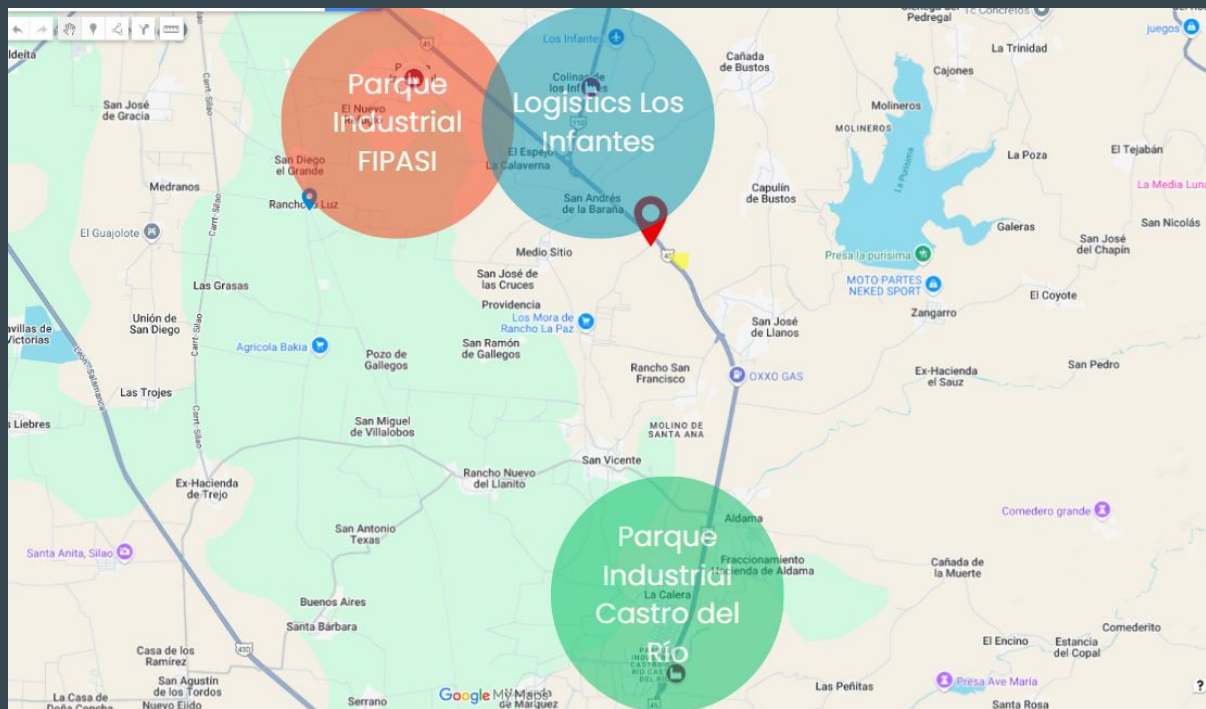
American Axle, Nucor JFE Steel México,
SEARS Cedis Silao, Thermotek Pinturas,
Volkswagen Motores. **Distancia: 11.7 km**

Logistics Los Infantes: (+5 empresas)

Sintco Cedis Silao, Rinox Láminas y
Perfiles, Natural Foods International.
Distancia: 8.7 km

Parque Industrial Castro Del Río: (+100 empresas)

Ford Motores Eléctricos, Würth
Electronik, Toyoda Gosei, Denso México,
Conagra Foods, Schaeffler, BOS
Automotive. **Distancia: 11.4 km**



Análisis de Mano de Obra

La región de Irapuato, parte del Corredor Industrial del Bajío, se caracteriza por una dinámica oferta de mano de obra, impulsada por su crecimiento industrial, especialmente en los sectores automotriz, autopartes y manufactura.

Salario Mínimo General 2025 (Zona General):	El Salario Mínimo General en México para 2025 es de \$278.80 pesos diarios, lo que equivale aproximadamente a \$8,480.17 pesos mensuales . Este es el piso salarial y es el referente para puestos de entrada o de baja calificación.
Salario Promedio en Guanajuato (General):	Hasta noviembre de 2025, el salario mensual promedio en Guanajuato se sitúa en \$15,364.4 pesos . Este promedio incluye diversas ocupaciones y niveles. Es importante señalar que esta cifra está por debajo de la media nacional, lo que puede ser una ventaja competitiva en costos laborales para las empresas en la región.

Análisis de Mano de Obra

Salarios por Tipo de Ocupación (Referencia Industrial)

Operarios/Mano de Obra No Calificada/General:	Los salarios de estos puestos suelen estar por encima del mínimo general, pero pueden variar. Un operario de manufactura puede percibir entre \$8,500 y \$12,000 pesos mensuales, dependiendo de la empresa, el turno, las bonificaciones y la complejidad de la tarea.
Técnicos Especializados (Mantenimiento, Producción, Calidad):	Para técnicos con certificaciones o experiencia en áreas específicas (ej. mecatrónica, automatización, soldadura, CNC), los salarios son considerablemente más altos, pudiendo oscilar entre \$12,000 y \$25,000 pesos mensuales o más, según la especialidad y el nivel de experiencia.
Profesionales (Ingenieros, Supervisores, Mandos Medios):	Los salarios para estas posiciones son competitivos, en un rango amplio de \$18,000 a \$80,000 pesos mensuales, dependiendo de la responsabilidad, experiencia y sector.

Análisis de Mano de Obra

Comunidades y Localidades que aportan mano de obra.

Irapuato	Gran parte de la mano de obra calificada, técnica y de supervisión reside en la ciudad de Irapuato. Esto incluye diversas colonias y fraccionamientos. También aporta un gran número de operarios, utilizando el sistema de transporte público urbano y rutas empresariales.
Comunidades Rurales de Irapuato	Aldama y La Calera: Estas localidades, ubicadas al norte de Irapuato (cerca de Castro del Río), han sido históricamente una fuente importante de mano de obra para el sector industrial. Su cercanía a los parques reduce los tiempos y costos de traslado. Los Nicolases: Si bien es una comunidad más pequeña, como se mencionó, es parte de este cinturón rural que aporta personal para trabajos de operarios y auxiliares. Otras comunidades circundantes: Existe una gran cantidad de pequeñas localidades y rancherías en los alrededores de Irapuato que tienen una población económicamente activa dispuesta a laborar en la industria.
Salamanca:	La proximidad a Salamanca también permite que este municipio, con su propia tradición industrial (petroquímica, refinería) y una población significativa, sea una fuente adicional de mano de obra, especialmente calificada. Existe un flujo diario de trabajadores entre ambas ciudades.

Análisis de Mano de Obra

Comunidades y Localidades que aportan mano de obra.

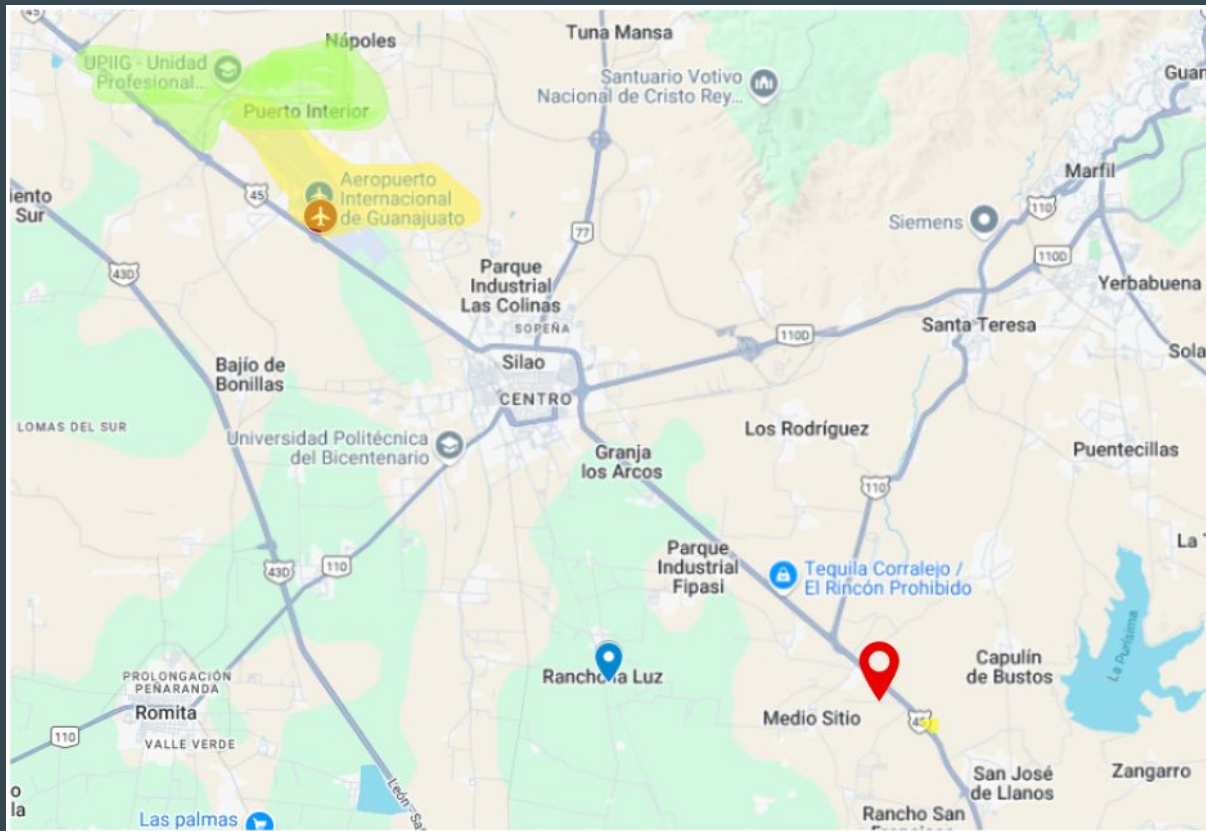
Silao y sus comunidades	Silao (Cabecera Municipal): Aporta una gran cantidad de personal a FIPASI y otros parques de la zona. Comunidades rurales de Silao: Numerosas comunidades en los alrededores de Silao son proveedoras de mano de obra para la industria. León: Dada la cercanía y la excelente conectividad por la autopista, muchos trabajadores de León se desplazan diariamente a los parques industriales de Silao, incluyendo FIPASI. Esto amplía significativamente el pool de talento disponible.
Otras localidades del Bajío	La movilidad laboral en el Bajío es alta. Trabajadores de municipios como Abasolo, Cuerámaro, Romita, Guanajuato capital, e incluso Cortazar o Villagrán, pueden desplazarse a los parques de Irapuato y Silao, facilitado por el transporte privado de las empresas y la infraestructura carretera.

Atractivos Estratégicos

MACROLOCALIZACIÓN

Aeropuerto Internacional de Guanajuato

Ubicado estratégicamente en Silao, forma parte integral de la plataforma logística de Guanajuato Puerto Interior. Maneja un significativo volumen de tráfico aéreo nacional e internacional, con conexiones directas a destinos clave en México y Estados Unidos, lo que facilita el comercio, la logística just-in-time y el traslado de ejecutivos y personal especializado. **Distancia: 26.2 km**

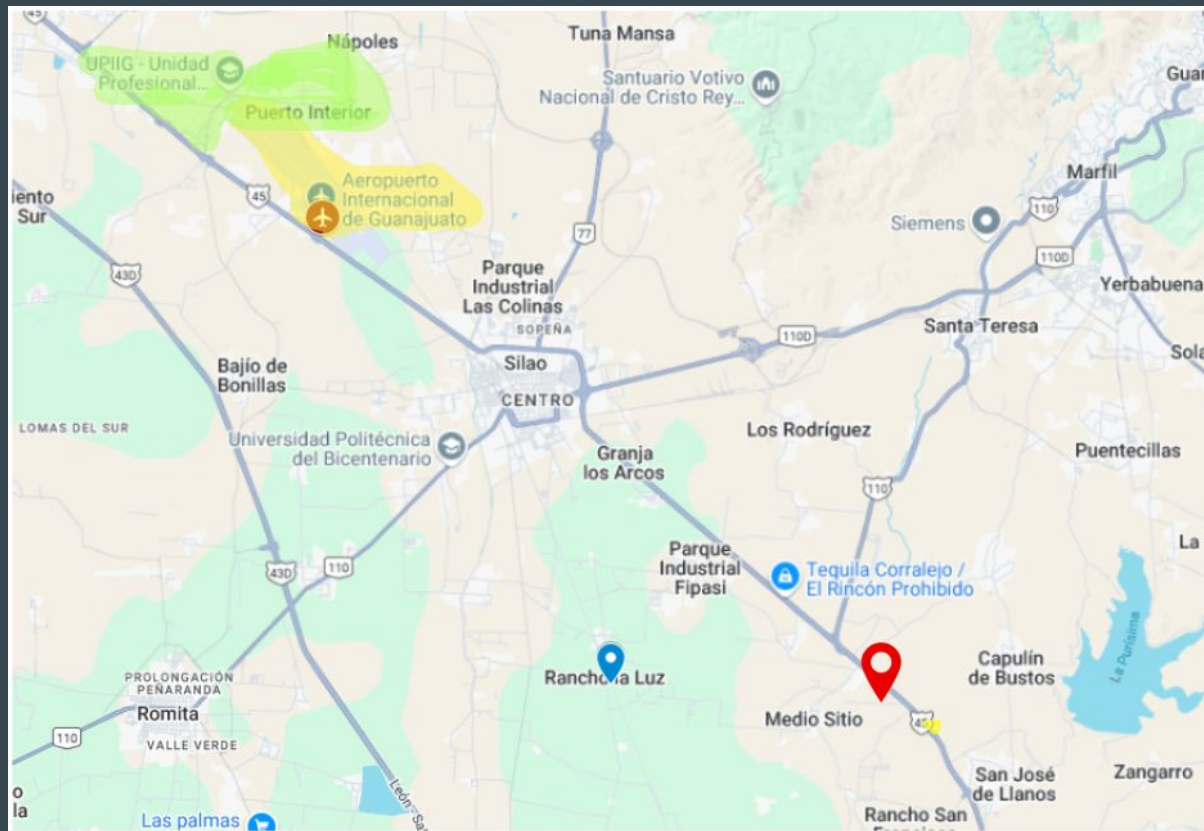


Atractivos Estratégicos

MACROLOCALIZACIÓN

Puerto Interior

Guanajuato Puerto Interior es considerado el Puerto Seco más grande y dinámico de América Latina, y una de las plataformas logísticas más completas del mundo. Su concepto integral reúne en un solo punto una Aduana Interior de primer nivel, una terminal intermodal ferroviaria (con conexiones a los principales puertos y fronteras), parques industriales de manufactura y logística (como el Parque Industrial Santa Fe I y II), un centro de servicios y negocios, y una oferta educativa especializada (IPN y CONALEP). GPI consolida a Guanajuato como un hub logístico y de manufactura global, facilitando operaciones de importación/exportación eficientes, reduciendo tiempos y costos en la cadena de suministro. Su constante crecimiento, con más de 141 empresas instaladas y una inversión superior a los 5.5 mil millones de dólares, lo convierte en un motor de desarrollo económico y un polo de atracción de inversiones de escala mundial. **Distancia: 29 km**



Proyectos de Desarrollo Futuro en la Zona

1. Nuevas Inversiones en Irapuato (Junio 2025)

Reseña: Irapuato ha recibido un significativo impulso con la confirmación de más de 100 millones de dólares en inversión extranjera y la generación de aproximadamente 2,000 nuevos empleos en un solo mes (junio de 2025).

Destacan la llegada o ampliación de operaciones de tres empresas internacionales:

Wasion México: Empresa china especializada en medidores eléctricos inteligentes, que inauguró una planta con una inversión de 73 millones de dólares y la creación de 800 empleos.

TYW Manufacturing México: Un proveedor líder de componentes eléctricos y electrónicos para la industria automotriz, con una inversión inicial de 50 millones de dólares y la expectativa de generar mil empleos directos.

NHK Spring México: Una firma japonesa dedicada a autopartes, que refuerza su presencia global en la región.

Impacto: Estas inversiones directas en Irapuato fortalecen el ecosistema industrial local, especialmente en el sector automotriz y de manufactura avanzada, incrementando la demanda de servicios, logística y mano de obra en la zona.

2. Expansión del Parque Industrial Marabis Castro del Río (Irapuato)

Reseña: El Parque Industrial **Marabis Castro del Río**, un referente en la zona y cercano a tu propiedad, ha iniciado la construcción de su sexta fase de expansión. Esta nueva etapa representa una **inversión de 24 millones de dólares** y prevé la instalación de hasta 50 nuevas empresas, con la consecuente creación de aproximadamente 10,000 nuevos puestos de trabajo. Un ejemplo de empresa que ya ha anunciado ampliación es SK TEC, con una inversión de más de 380 millones de pesos.

Impacto: Esta expansión subraya la alta demanda de espacios industriales en Irapuato y garantiza un crecimiento sostenido de la actividad económica y la generación de empleo en el área de influencia de tu terreno. También significa una mayor demanda de vivienda, servicios y cadenas de suministro locales.

Proyectos de Desarrollo Futuro en la Zona

3. Inversiones en Infraestructura en Irapuato (Proyectado 2025)

Reseña: El municipio de Irapuato ha presentado un ambicioso plan de inversión en infraestructura para 2025, con una cifra cercana a los **900 millones de pesos** (y propuestas por más de mil 700 millones al gobierno estatal). Proyectos clave incluyen la continuación del puente vehicular del Inforum, el puente de la Bimbo, y el bulevar de acceso a Villas (desde la agencia KIA hasta Cuchicuato). Además, se contempla una inversión de 700 millones de pesos para JAPAMI destinada a la construcción de una nueva planta de tratamiento de aguas residuales.

Impacto: Estas obras mejorarán significativamente la conectividad vial dentro y alrededor de Irapuato, optimizando los tiempos de traslado para el transporte de mercancías y el acceso de la fuerza laboral. La inversión en infraestructura hídrica también es crucial para garantizar la sostenibilidad y el abastecimiento de servicios para el crecimiento industrial.

4. Nuevas Inversiones Francesas en el Bajío (2025)

Reseña: La Cámara de Comercio e Industria Francia en México ha confirmado el interés de **nuevas inversiones francesas en el Bajío para 2025**, con la expectativa de al menos uno o dos nuevos proyectos importantes, consolidando la confianza en la región. Además, Michelin ha reafirmado su permanencia y crecimiento en Guanajuato.

Impacto: Este flujo continuo de inversión extranjera diversifica la base económica y fortalece la cadena de suministro en la región, creando un ambiente de negocios robusto y dinámico que beneficia a todas las empresas instaladas o por instalarse.

Restricciones

Servidumbres: No aplica

Derechos de vía: No aplica

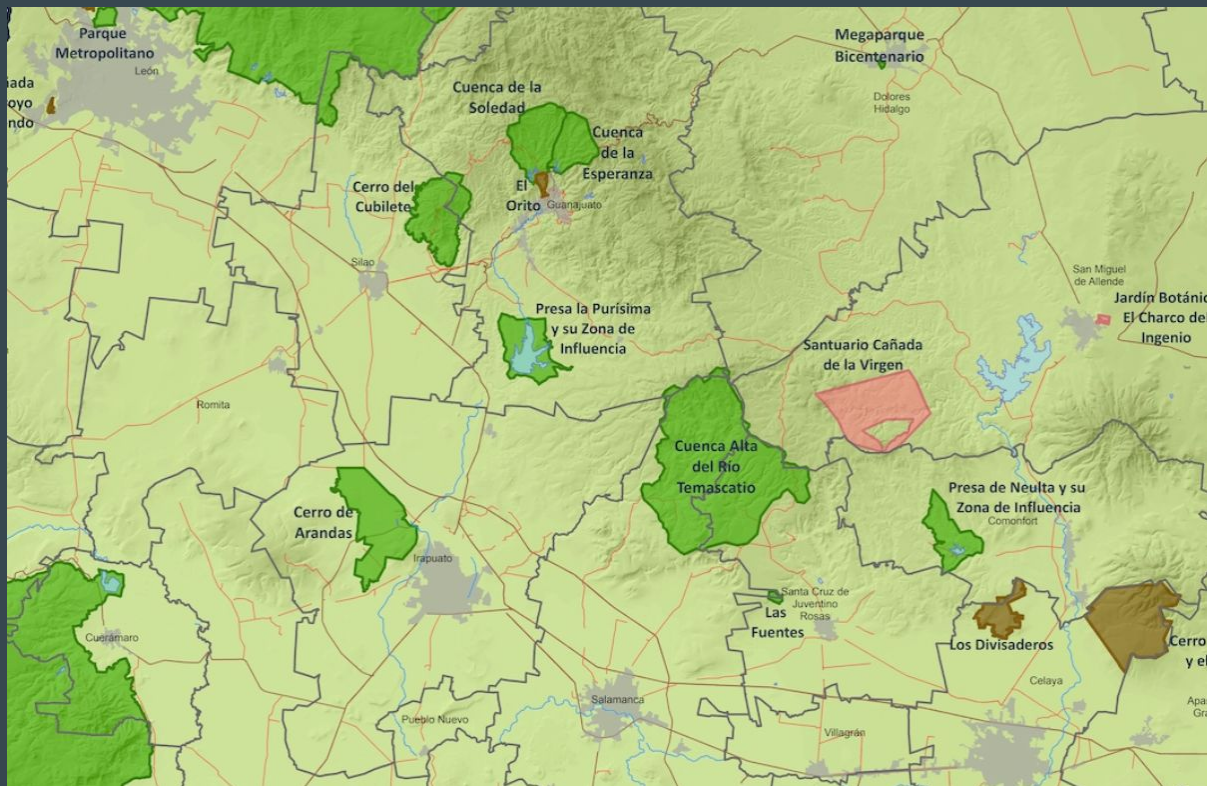


Impacto Ambiental

Zonas Protegidas Cercanas:

Presa La Purísima y su área de influencia.

<https://smaot.guanajuato.gob.mx/sitio/areas-naturales-protegidas>



IV. Aspectos Legales y Documentación

Situación Legal de la Propiedad

Acreditación de la Propiedad: Escriturada y Registrada

Adeudos: Libre de Gravamen

Documentación en Regla: Si

Factibilidad de Servicios: En trámite (CFE, Japami)

Dictamen de Uso de Suelo: Fecha

Régimen de Propiedad: Propiedad Privada

V. Información de Contacto



Fecha de Elaboración de la Ficha: Julio 2025

Nombre: Eduardo Martínez Ruíz | Juan Manuel Estrada Orozco

Teléfono: 462 124 6454 | 462 106 2997

tito.martinez@puntoideal.com | juan.estrada@puntoideal.com

Página Web: www.puntoideal.com