

PROJECTIONS



Parque Industrial Tecnológico IV, un desarrollo más de Hines en Guadalajara

Hines inaugurará el Parque Industrial Tecnológico IV este otoño, en Guadalajara, Jalisco; un parque industrial clase A, con más de 105,000 m² disponibles en edificios especulativos y/o desarrollos a la medida. Éste es el cuarto parque industrial desarrollado por Hines en la ciudad y formará parte de la exitosa serie de desarrollos que han cumplido en su totalidad con las necesidades del mercado industrial del conocido Silicon Valley mexicano.

Hines ha demostrado ser una opción de excelencia para el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios en México y en el mundo, porque al tener el mejor conocimiento del mercado, solidez financiera, visión y experiencia en desarrollo y administración de activos, reduce riesgos en la inversión, convirtiéndose en un desarrollador confiable y experto brindando confianza a empresas nacionales e internacionales que quieran iniciar o ampliar sus operaciones en México.

Para hablar sobre el desarrollo, Inbound Logistics Latam entrevistó a sus directivos:

¿CUÁLES SON LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO INDUSTRIAL EN GUADALAJARA?

RICARDO SERRANO: Guadalajara tiene el lugar número 7 en metros cuadrados construidos dentro del mercado industrial de México con 2.1 millones de metros cuadrados, y es uno de los más importantes del país con una disponibilidad actual menor al 4%. Durante el 2015, el sector de edificios clase A tuvo un crecimiento del 6% y una absorción neta mayor a los 130 mil metros cuadrados. El precio promedio para naves industriales clase A en Guadalajara es de \$4.61 dólares por metro cuadrado mensual. Esta tendencia continúa durante el 2016 con algunos proyectos en construcción pero con una demanda mayor que obliga a usuarios a considerar desarrollos a la medida

Sobrepasando expectativas y con ubicación atractiva y privilegiada, PIT IV ofrecerá instalaciones de primera, cumpliendo en su totalidad con las necesidades del mercado industrial del Silicon Valley mexicano.



debido a la falta de espacios existentes de calidad en el mercado.

El submercado de El Salto es uno de los más solicitados en Guadalajara debido a su proximidad con la zona metropolitana, cercanía con el aeropuerto y el nuevo Periférico Sur que conecta a la zona con la carretera Guadalajara-Zapotlanejo, principal vía a la Ciudad de México. Actualmente el submercado tiene una tasa de disponibilidad menor al 8% y cuenta con un inventario de más de 550 mil m². Es el de mayor demanda, principalmente porque tiene precios promedio más bajos que los submercados dentro de la ciudad y la posibilidad de albergar proyectos más grandes y desarrollos a la medida.

El crecimiento de la demanda y la poca disponibilidad de tierra a precios razonables, han sido factores influyentes que han hecho de El Salto un mercado con gran potencial para el desarrollo de nuevos proyectos industriales. Esta zona es de gran atractivo para proyectos de empresas transnacionales y/o locales que tengan interés en lograr procesos de logística y distribución más asertivos y eficientes.

PARQUE INDUSTRIAL TECNOLÓGICO IV

Ubicado en la zona de El Salto, a tan solo 2 km del aeropuerto, sobre la carretera a Chapala y con acceso al Periférico Sur y a la carretera camino a El Salto, PIT IV proporcionará accesos eficientes con fáciles conexiones carreteras tanto a Guadalajara como a CDMX, Colima y Bajío.

- Más de 105,000 m² y 28,000 m² entregados en su primera fase.
- Cerca de varios desarrollos habitacionales y fácil acceso a medios de transporte público.
- En la 1^{ra} Fase se planea construir 2 edificios de aproximadamente 14,000 m² cada uno que pueden albergar a inquilinos de perfil logístico y/o manufactura.
- La 2^{da} Fase está planeada para el 4Q de 2017, pero se pueden adelantar dependiendo de la demanda que tenga el parque. Será un parque que contará con su propia planta de tratamiento de agua, iluminación LED, amenidades como una cancha multiuso y áreas verdes.
- Hines evalúa también la opción de venta de tierra para usuarios finales que deseen comprar.

Sustentado en estos requerimientos es como nace PIT IV, un parque que tendrá la posibilidad de atender proyectos a partir de 2 mil metros cuadrados, dentro de edificios *multitenants*, así como proyectos a la medida desde 10 mil metros cuadrados.

La decisión de desarrollar en esta zona ha sido el resultado de un extensivo análisis de mercado para poder desarrollar un parque clase A con precios muy competitivos; sin duda, el Parque Industrial Tecnológico IV será representativo de la zona.

¿POR QUÉ PIT IV SERÁ UN PARQUE INDUSTRIAL REPRESENTATIVO EN LA ZONA DEL SALTO?

RODRIGO PEREDO: Una de las grandes ventajas es la ubicación del parque, los accesos inmediatos, la cercanía a las carreteras y al aeropuerto. Otro distintivo importante de PIT IV serán sus especificaciones, que sobrepasan el estándar del mercado y que cumplen con las necesidades de los futuros inquilinos: naves con una altura libre de 9.75 m, resistencia de pisos de 5 toneladas por m², espacios entre columnas de 12 m x 20 m, 6% de luz natural, planta de tratamiento de aguas residuales, pozo de suministro de agua, banquetas de 3 m, entre otras tantas especificaciones que logran que PIT IV sea un parque industrial altamente competitivo y una excelente opción para corporativos que busquen la tranquilidad de estar dentro de un desarrollo administrado por Hines.

Las instalaciones y las amenidades serán el complemento perfecto para que nuestros inquilinos puedan favorecer sus procesos. ■

CONTACTO:

Para mayor información sobre desarrollos industriales en México, escribanos a hines.industrial@hines.com Visite www.hines.com

ACERCA DE HINES

Hines es una firma internacional de Real Estate de inversión privada fundada en Estados Unidos en 1957, con presencia en 182 ciudades en 20 países. Hines administra 89.1 billones de dólares en activos, que representan aproximadamente 42.5 billones de dólares, dando servicios de administración en inversión fiduciaria. Hines administra para terceros alrededor de 46.6 billones de dólares en activos.

En 2014, Hines completó transacciones por representación en inversiones por más de 8 billones de dólares. La firma tiene 109 desarrollos activos alrededor de mundo. Históricamente Hines ha desarrollado, remodelado o adquirido más de 1,126 propiedades, lo que representa más de 32.6 millones de metros cuadrados. El portafolio de activos y propiedades de la firma incluye 457 propiedades, aproximadamente 18 millones de metros cuadrados. Con gran experiencia en inversiones de riesgo y en todo tipo de propiedades, siendo pioneros en el compromiso con la sustentabilidad, Hines es una de las empresas de Real Estate más grande de todo el mundo.

Desde 1994 que Hines ingreso al mercado mexicano, creando espacios eficientes y con el más alto estándar, agregando valor al desarrollo de todos sus clientes, en los ámbitos comercial, residencial, de oficinas e industrial. Los proyectos comerciales incluyen tres plazas que se distinguen por su diseño innovador y su excelente ubicación en sus respectivos mercados: City Center Hermosillo, Mérida y Bosque Esmeralda. El desarrollo de proyectos residenciales con el más alto estándar de calidad y diseños vanguardistas en las ciudades más importantes del país ha dado lugar a: Residencial del Bosque, en la Ciudad de México; Acueducto 360, en Guadalajara; Sierra Azul, en la ciudad de Querétaro; Monteleón y Punto Central, en Monterrey.

Dentro del portafolio de Hines en México se encuentran también dos íconos inmobiliarios en la ciudad de México: el Corporativo de Coca-Cola, ubicado en Polanco, y la renovación del edificio Torre del Ángel, ubicado en Paseo de la Reforma, el corredor inmobiliario más importante de CDMX.

Uno de los mayores logros que ha tenido Hines en nuestro país es el desarrollo del Parque Industrial Querétaro, uno de los más grandes en México, ubicado al norte de la ciudad de Querétaro, el cual fue factor detonante para el desarrollo industrial en su región.

En San Luis Potosí, Hines desarrolló el Parque Logístico, y el primer edificio industrial en obtener la certificación LEED® en México. El Parque cuenta con su propia terminal intermodal, aduana y zona franca.

En la ciudad de Guadalajara ha desarrollado tres parques industriales de manera serial, Parque Industrial Tecnológico I, ahora conocido como Parque Jalisco; Parque Industrial Tecnológico II, y Parque Industrial Tecnológico III. En la zona del Bajío, Hines ha encabezado diversos proyectos de desarrollo a la medida para clientes como BOS y ABB, entre otros.