

Oloculta, 3 de mayo de 2021

**Licenciado
Bobby Lopez
Bienes Raíces en El Salvador
Presente. -**

Estimado Licenciado Lopez:

Agradecemos su interés y la valiosa oportunidad que nos brindan, de someter a su consideración nuestra oferta para la compraventa del edificio número 9, en nuestra Zona Franca Internacional El Salvador www.internationalfreezone.com

I- ANTECEDENTES GENERALES.

Guerrero Ingenieros Asociados, S.A. de C.V., propietaria de la Zona Franca Internacional, es una sociedad que pertenece al Grupo Empresarial Guerrero, un conglomerado de empresas exitosas de origen salvadoreño, que participa en forma dinámica en actividades económicas diversas en la Región Centroamericana.

Este grupo tiene más de 60 años de existencia y más de 30 de experiencia en el desarrollo, construcción y administración de parques industriales. Cuenta en su haber con alrededor de 155,000 Mts² de techo industrial, ocupado casi en su totalidad, con empresas de calidad internacional, las cuales en su conjunto generan más de 12,000 empleos directos. Siendo actualmente líder y poseedor del complejo industrial más grande y de mayor crecimiento en El Salvador.

II- UBICACIÓN.

Se encuentra localizada estratégicamente, sobre la Autopista que de San Salvador conduce hacia el Aeropuerto Internacional Monseñor Oscar Arnulfo Romero, en el Km 28½, rumbo a Comalapa, carretera principal en excelente estado de funcionamiento, a 20 minutos de distancia del mencionado aeropuerto. Pertece a la Jurisdicción de Oloculta, Departamento de La Paz y tiene excelentes facilidades de acceso y de transporte público. Se encuentra a unos 420 metros sobre el nivel del mar, por lo que su clima es agradable durante todo el año. Ver plano de ubicación adjunto a esta nota.

III- INFRAESTRUCTURA.

Cuenta con una excelente y completa infraestructura, que permite la operación de innumerables iniciativas de negocios tanto de servicios como industriales, dentro y fuera del régimen de Zonas Francas:

- Posee pozos propios para el abastecimiento de agua
- Sub-estación de energía eléctrica en el sitio y capacidad para suministrar con fuentes de generación de energía solar fotovoltaica propias, alrededor del 50% del consumo de energía requerida en la Zona Franca.
- Infraestructura para comunicaciones diversas: telefonía fija, móvil, internet, fibra óptica, etc.
- Planta de tratamiento para aguas servidas

IV- VALORES AGREGADOS.

- Servicios Bancarios. Se ofrecen servicios bancarios, a través de una mini-agencia establecida al interior de la zona franca.
- Aduana. La zona franca provee las instalaciones necesarias “in situ”, a los representantes de la Dirección de Renta de Aduanas, del Ministerio de Hacienda, para ofrecer a sus usuarios, los servicios aduanales requeridos para la importación y exportación de sus productos.
- Tratamiento de aguas servidas
- Servicios de seguridad en el perímetro de la zona franca.
- Mantenimiento. Se proveen servicios de mantenimiento para todas las áreas externas de la zona franca, por un costo mensual de US \$0.35 por metro cuadrado bajo techo.
- Recolección de desechos sólidos.
- Disponibilidad de agua a través de pozos propios a un costo de US \$0.85 por metro cúbico consumido.



V- DESCRIPCIÓN GENERAL

Edificio número 9

TERRENO	AREA mt2
LOTES 1 Y 2 DEL POL. 8	14,306.57

EDIFICIO - CONSTRUCCION BAJO TECHO	AREA mt2
INDUSTRIAL	7,763.53
OFICINAS	487.92
BAÑOS	342.18
MUELLES DE CARGA/DESCARGA	134.37
TOTAL	8,728.00

EDIFICIO - CONSTRUCCION NO TECHADA	AREA mt2
MUELLES DE CARGA (AREA NO TECHADA)	249.99
AREAS DE CIRCULACION PERIMETRICAS	607.29
ESTACIONAMIENTO (+22 VEHICULOS)	552.07
TOTAL	1,409.35

Oficinas Administrativas
Km. 28 ½ de la Carretera a Comalapa,
Oloculta, Dpto. La Paz, El Salvador.

Tel: (503) 2349-0400
Fax: (503) 2349-0445
info@internationalfreezone.com
www.internationalfreezone.com
Una división más de Guerrero Ingenieros Asociados S.A. de C.V.

VI- MEMORIA DESCRIPTIVA:

El referido edificio ha sido construido de acuerdo con los siguientes criterios:

- Obras de terracería para conformación de terrazas.
- Excavación y compactación de fundaciones basados en zapatas aisladas y soleras de fundación de concreto reforzado.
- Construcción de paredes perimetrales a base de bloque de concreto de 15x20x40 hasta la altura de 1.20 m y posterior, cierre con doble forro de lámina color blanco tipo Zincalum, soportada por estructura metálica a base de polines C.
- Suministro e instalación de marcos de perfiles laminados de acero y vigas de rigidez, a la vez suministro de polines C, para la colocación de la cubierta de techos. La cubierta está compuesta por lámina calibre 26 tipo Zincalum con aislante de poliuretano.
- Hechura de pisos de concreto reforzado con electro malla y dilatados con juntas de construcción y de dilatación.
- Colocación de pisos cerámicos y enchapado de paredes en servicios sanitarios.
- Suministro e instalación de puertas y ventanas de aluminio anodizado color bronce y vidrio color bronce en zona de oficinas. Suministro de ventanas de celosía de vidrio nevado tipo Solaire en el perímetro. Suministro de seis cortinas metálicas accionadas manualmente y puertas de emergencia de estructura metálica y lámina de acero en perímetro.
- Suministro e instalación de sistemas hidráulico-sanitarios que comprenden sistema de agua potable, sistema de aguas negras y sistema de aguas lluvias.
- Suministro e instalación de divisiones de tabla roca en oficinas administrativas, colocación de puertas de madera y cielos tipo Galaxy en las mismas.
- Suministro e instalación de sistema eléctrico para el área de oficinas administrativas y servicios sanitarios.
- Pavimentado de estacionamientos en la zona norte, hechura de cordones y aceras, jardinería del perímetro a base de grama tipo potrero, palmeras y otros árboles ornamentales.
- Obras de protección en taludes del sector poniente a base de engramados y canaletas de concreto simple que se conectan a sistemas existentes.

VII- NUESTRA OFERTA.

A continuación, sometemos a su consideración nuestra oferta para la compraventa del edificio número 9 de nuestra Zona Franca Internacional el cual es nuevo, moderno, funcional y construido con excelentes estándares de calidad.



VIII- PRECIO DE VENTA:

PRECIO DE VENTA
USD\$4,300,000.00

- El Precio no incluye: cuota de mantenimiento mensual, valor del servicio de energía eléctrica y sus excesos, pago de los servicios de agua, teléfono u otros servicios similares que consuma, pago de impuestos sobre la transferencia de bienes raíces, derechos de registro, honorarios de notario y otros similares.
- La cuota de mantenimiento mensual a pagar es de US\$0.35/mt² techado e incluye: Servicios de seguridad en el perímetro de parque, uso de alumbrado público, servicios de mantenimiento y jardinería para todas las áreas externas comunes y servicio de recolección de desechos comunes.
- La disponibilidad de agua a través de pozos propios tiene un costo de US\$0.85 por metro cúbico consumido.

Nuestra zona franca ha sido diseñada para ser un referente de los mejores parques industriales en la Región Centroamericana. Nos comprometemos con el éxito de las operaciones de nuestros clientes, caracterizándonos por proveerles servicios de primera calidad.

Sin otro particular, nos suscribimos a sus amables órdenes para atender cualquier inquietud que pueda surgirle en el proceso de evaluación de nuestra oferta.

Muy atentamente,



Mauricio Alvarez
Gerente General Parques Industriales
Tel: +(503)2249-1400
Cel: +(503)7601-2385
malvarez@internationalfreezone.com