



**DISTRIBODEGAS5**



Somos una empresa de desarrollo inmobiliario que, desde el año 2002 en Guatemala y El Salvador, atendemos las necesidades del mercado a través de soluciones innovadoras que se caracterizan por tener una ubicación estratégica, alto mérito arquitectónico y espacios funcionales construidos con excelencia.

En CALIDAD INMOBILIARIA creemos firmemente que cada proyecto es una oportunidad para evolucionar y generar valor para nuestros clientes. Este es nuestro concepto de crecimiento sostenible.

Nos hemos enfocado en 5 áreas: Oficinas, vivienda, industrial, comercial y médico, en donde hemos desarrollado soluciones que mantienen su valor a lo largo del tiempo.

## INDUSTRIAL

DISTRIPARK	188,811
DISTRIBODEGAS5	44,500
DISTRIBODEGAS4	35,900
DISTRIBODEGAS3	7,700
DISTRIBODEGAS2	14,000
DISTRIBODEGAS	7,000

**6** PROYECTOS  
**297,911m<sup>2</sup>**

## OFICINAS

INSIGNE	39,700
INSIGNE EL SALVADOR	31,800
DOMANI	19,300
CRECE I	20,200
CRECE II	21,000
AVANTE EL SALVADOR	41,500
AVANTE	26,500

**7** PROYECTOS  
**200,000 m<sup>2</sup>**

## VIVIENDA

LIV	28,000
TORRE 360	13,500
URBANA	13,700
ALTOS DE CASA BELLA	2,800
REAL SITIO DE ARANJUEZ	14,000

**5** PROYECTOS  
**72,000 m<sup>2</sup>**

## COMERCIAL

KALÚ	13,200
PASEO CARNAVAL	8,500
CERCA	2,500

**3** PROYECTOS  
**24,200 m<sup>2</sup>**

## MÉDICO

HUMANA	30,000
--------	--------

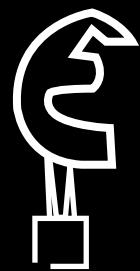
**1** PROYECTO  
**30,000 m<sup>2</sup>**

**22**  
PROYECTOS

**624,111m<sup>2</sup>**  
CONSTRUIDOS

# PROYECTOS GALARDONADOS

Conozca más de nuestros proyectos en [calidadinmobiliaria.com](http://calidadinmobiliaria.com)



**DISTRIBODEGAS2**  
1º LUGAR  
PREMIO A LA EXCELENCIA  
Categoría Edificación Industrial 2011



**DOMANI**  
1º LUGAR  
PREMIO A LA EXCELENCIA  
Categoría Edificación Comercial 2014



**CRECE - KALÚ**  
1º LUGAR  
PREMIO A LA EXCELENCIA  
Categoría Edificación Usos Varios 2017



**INSIGNE**  
MEJOR PROYECTO DE OFICINAS EN LATINOAMÉRICA  
Premios Ladi 2016



**DISTRIBODEGAS4**  
1º LUGAR  
PREMIO A LA EXCELENCIA  
Categoría Edificación Industrial 2020



 **DISTRIBODEGAS**

**7,000m<sup>2</sup>**  
CONSTRUIDOS

**DISTRIBODEGAS** ha surgido como respuesta a la necesidad de instalaciones para el sector industrial de distribución, ofrece una operación funcional y eficiente con el frente comercial y operativo independientes. Esto permite a los usuarios consolidar sus operaciones de administración y comercialización en una ubicación estratégica que cuenta con accesos a las principales vías de la ciudad.

**13**  
BODEGAS



 **DISTRIBODEGAS2**

**14,000m<sup>2</sup>**  
CONSTRUIDOS

Como producto del éxito de **DISTRIBODEGAS2**, se desarrolló la segunda fase del proyecto como una expansión en el mismo sector del NARANJO.

Cuenta con circulación periférica para agilizar el paso de carga que permite a los usuarios consolidar sus operaciones comerciales y operativas en una ubicación estratégica que cuenta con accesos a las principales vías de la ciudad.

**27**  
BODEGAS



 **DISTRIBODEGAS3**

**7,700m<sup>2</sup>**  
CONSTRUIDOS

Como parte de CRECE, Comunidad de Negocios, se construyó el concepto industrial; que como los proyectos que lo anteceden le ofrece la infraestructura para combinar diversidad de servicios para sus actividades operativas y comerciales.

**17**  
BODEGAS



 **DISTRIBODEGAS4**

**35,900m<sup>2</sup>**  
CONSTRUIDOS

**DISTRIBODEGAS4** es un proyecto diseñado para facilitar la operación dentro y fuera de las bodegas. Mejorando la logística de las industrias con un área de carga y descarga independiente, logrando privacidad del área administrativa y supervisar la operación de la bodega.

**29**  
BODEGAS



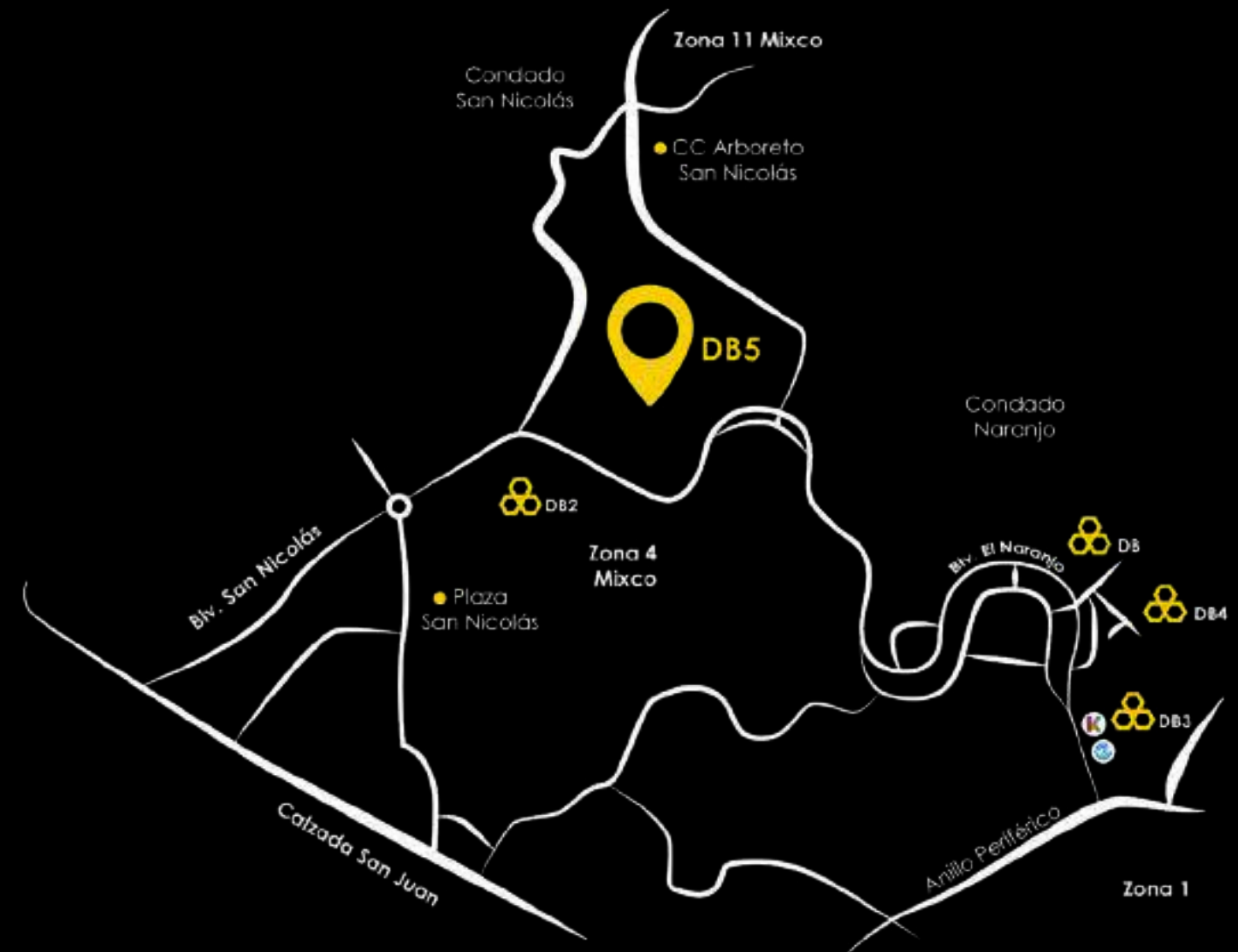
# DISTRIBODEGAS5

Es uno de los conceptos más innovadores en la industria de almacenaje dentro del nuevo parque industrial "Las Tunas" en zona 4 de Mixco, con acceso al Periférico a 4.2Km a través de Bulevar el Naranja y a Calzada San Juan a 4.6Km a través de Bulevar San Nicolás.

- Complejo industrial de más de 44,500m<sup>2</sup> de construcción.
- Bodegas desde 247m<sup>2</sup> con la posibilidad de expansión hasta 2,800m<sup>2</sup>.
- Áreas de oficinas incluidas dentro de su diseño que facilitará el control y la administración de la bodega.
- Capacidad de parqueos para área operativa y logística para usuarios y visitas.
- Capacidad de parqueos en área administrativa y comercial para usuarios y visitas con vehículos de altura máxima de 2.70m de alto.

## UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Está ubicado dentro del nuevo parque industrial LAS TUNAS en zona 4 de Mixco, con acceso al Periférico a 4.2 Km a través del Bulevar el Naranjo y a calzada San Juan a 4.6 Km a través del Bulevar San Nicolás.







Por Bulevar San Nicolás



## BULEVAR DE ACCESO

Las calles que se encuentran frente al proyecto cuentan actualmente con 4 carriles, transformando este acceso en un bulevar que agiliza el flujo vehicular en ambas vías.



Renders con fines ilustrativos

**UBICADO EN EL  
PARQUE INDUSTRIAL  
LAS TUNAS**

**Circuito cerrado**  
de seguridad

**Amplias calles**  
de ingreso con 5 carriles para  
transporte pesado y liviano.

**Garita**  
con control y seguridad  
con acceso

**Muros perimetrales**  
para todo el condominio.

**Calles internas**  
de 15 mts de ancho.



41 bodegas con frente comercial y operativo separado, 8 ofibodegas.



Diseño modular que permite unir dos o más bodegas.



Bodegas de 1 nivel (6m de alto), multinivel (2 niveles de 6m de alto).



Bodegas y oficinas diseñadas especialmente para mejorar el confort térmico y ventilación.



Áreas asignadas especialmente para la carga y descarga.



Baños y duchas para pilotos en área operativa.



Amplias calles en área operativa.



Garita de seguridad para áreas operativa y comercial.



Circuito cerrado de cámaras para vigilancia de áreas comunes.



Control de accesos automatizados.



**FLEXIBLE A TUS  
NECESIDADES**



Renders actualizados fines ilustrativos.



Renders actualizados fines ilustrativos.

## ESPECIFICACIONES DISTRIBODEGAS5

Se adapta a sus necesidades para que pueda tener una optimización de su inversión y contar con espacios ampliamente eficientes:



Complejo industrial de más de 44,500m<sup>2</sup> de construcción.



Bodegas desde 247m<sup>2</sup> con la posibilidad de expansión de hasta 2,800m<sup>2</sup>.



Áreas de oficinas incluidas dentro de su diseño que facilitará el control y la administración de la bodega.



Capacidad de parqueos en área operativa y logística para usuarios y visitas.

Capacidad de parqueos en área administrativa y comercial para usuarios y visitas con vehículos de altura máxima de 2.70 m de alto.

Disponibilidad de parqueos en venta, especialmente para inversionistas o usuarios.



Opción de bodegas con bahía independiente para la carga y descarga de camiones a nivel del piso de bodega, diseñadas especialmente para el uso eficiente de sus metros.

## BENEFICIOS DEL PROYECTO



Renders actualizados con fines ilustrativos.

### PARQUEO DE ESPERA TRANSPORTE PESADO

Espacio destinado para la espera del **transporte pesado y liviano**, ubicado dentro del control y la seguridad de DISTRIBODEGAS5. El área le permite al condómino tener un parqueo de espera mientras su andén es utilizado por otros vehículos de carga.



Renders actualizados con fines ilustrativos.

### ÁREA CARGA Y DESCARGA

Cada **DISTRIBODEGA** cuenta con un área de carga y descarga bajo techo y opción de bodegas con bahía independiente al área de almacenaje para la carga y descarga de camiones a nivel del piso de bodega, diseñadas especialmente para el uso eficiente de su bodega.



Renders actualizados con fines ilustrativos.



Renders actualizados con fines ilustrativos.

## PLAZA COMERCIAL

Cada **DISTRIBODEGA** cuenta con un diseño funcional que le permite optimizar la operación con un área administrativa independiente del área de carga y descarga. El área operativa cuenta con accesos directos a su bodega para supervisar la operación.

La plaza comercial le brinda un acceso directo a sus oficinas o frentes comerciales, lo que facilita el ingreso de sus colaboradores, clientes y socios estratégicos.



Renders con fines ilustrativos.



## SERVICIOS Y AMENIDADES

### COMEDOR Y CAFETERÍA

En **DISTRIBODEGAS5** sus colaboradores tendrán acceso a un área de comedor y cafetería, en un ambiente agradable, donde podrán relajarse, disfrutar de sus alimentos y convivir con otros, este espacio tiene capacidad de hasta 200 personas.



Imagen con fines ilustrativos.

Imagen con fines ilustrativos.



### SALA DE REUNIONES

Sabemos que para nuestros clientes es esencial cuidar la imagen de su empresa por lo que pondremos a su disposición 5 salas corporativas con capacidad de 8 personas cada una y un salón de capacitaciones con capacidad de hasta 20 personas, completamente equipadas y acondicionadas que cubrirán todas las necesidades de cada una de sus reuniones.



Renders con fines ilustrativos

## PARQUEO

El complejo tendrá una torre de parqueos con capacidad de hasta 61 vehículos livianos para visitas y usuarios con vigilancia las 24 horas del día.

La plaza comercial tendrá un área asignada para parqueos con una capacidad de 204 vehículos livianos.

## SEGURIDAD

Contaremos con circuito cerrado y un centro de monitoreo las 24 horas y agentes de seguridad a su disposición.



## SANITARIOS Y DUCHAS PARA PILOTOS

Dentro del complejo contaremos con un área común de sanitarios y duchas para el uso de pilotos y personal externo a su bodega.



## GENERALIDADES TÉCNICAS DE ESTRUCTURA

- Estructura principal en área de bodega de marcos metálicos con sección W "I" + cubierta a 2 aguas de lámina esmaltada blanca tipo standing seam calibre 24 (Sector 1, 3, 4 y 5).
- Estructura principal en área de bodega con marcos rígidos de concreto + losa de concreto fundida (Sector 2 y bodegas multinivel).
- En área de oficina con marcos y losa de concreto reforzado. (sector 1, sector 2, sector 3, sector 4, sector 5.1)
- El proyecto contará con dos tipos de muros de cerramientos: Muro de concreto reforzado prefabricado en área de bodega techada con estructura metálica y muro reforzado de block visto con acabado sisado en área de bodega bajo losa de concreto.
- Piso de bodega es de concreto con un espesor de 15 cm acabado alisado, resistencia de 1200kgs/m<sup>2</sup>.

## TIPOS DE BODEGAS



### BODEGAS DE 1 NIVEL

Bodegas con 6 metros de altura a hombro, resistencia de loza de 1250 kg/m<sup>2</sup>. Oficina independiente del área de almacenaje y operativa.

### BODEGAS MULTINIVEL

El diseño y arquitectura de las bodegas ha evolucionado, la tendencia apunta a opciones de bodegas de varios niveles de alto, de una altura superior a los 6 metros y una serie de opciones, que permiten al usuario tener la libertad de escoger según sus necesidades.

**DISTRIBODEGAS5** ofrece la opción de bodegas multinivel, brindándole beneficios como:

- Maximizar almacenaje en un mismo terreno.
- Mejor precio por m<sup>2</sup>.
- Separar por nivel diferentes tipos de producto y/o actividades dentro de la bodega.

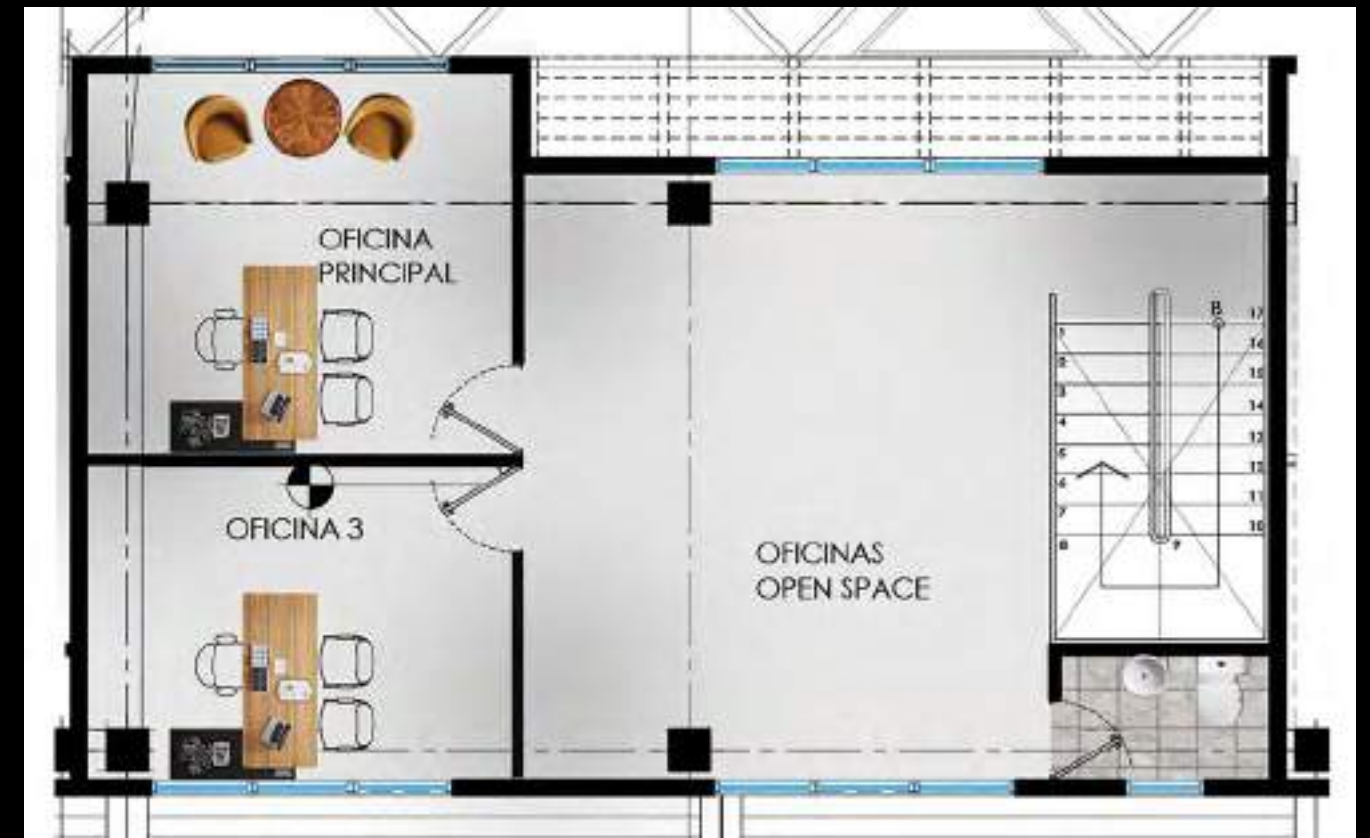
## ACABADOS EN DISTRIBODEGAS

### ÁREA DE OFICINA Y MEZZANINE

- Piso cerámico color gris claro.
- Muros de cerramiento con block reforzado con cernido cementicio.
- Dos manos de pintura blanca en muros.
- Azulejo cerámico color gris claro en área de baños.
- Acabado a cielo concreto visto nivel 1 de oficinas.
- Estructura metálica vista tipo industrial con vigas y techo color blanco.
- Puerta principal abatible de aluminio gris + una hoja de vidrio color claro de 5mm.
- Puertas tipo MDF en áreas interiores.
- Ventanas principales con estructura de aluminio gris + una hoja de vidrio color claro 5mm.

### ACABADOS EN ÁREA DE BODEGA

- Señalización con pintura en parqueos, patios de maniobra y andén.
- Resanado muro acabado block visto sisado.
- Impermeabilización de muros de concreto expuestos en culata de bodega.
- Persiana metálica enrollable acero galvanizado calibre 21 con mecanismo de cadena.
- Puerta de emergencia con sistema de empuje.
- Tope de hule (Bomper camión).
- Gradas de acceso de andén de carga hacia parqueo de camiones.



## INSTALACIONES ELÉCTRICAS OFICINAS

- Tablero de 12 polos 3 fases 4 hilos 120/240V con flipones.
- Lámparas LED.
- Salida de fuerza de 120V.
- Entubado para salidas de instalaciones especiales.

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS BODEGAS

- Entubado sobre puesto para mejor manipulación.
- Tablero de 12 polos, 3 fases 4 hilos 120/240V con flipones.
- Entubado para ampliación a acometida trifásica.
- Lámparas industriales tecnología LED.
- Salida de fuerza 240V.

## INSTALACIONES HIDRÁULICAS EN OFICINAS

- Dos inodoros + lavamanos en área de oficina.
- Un Inodoro + lavamanos + ducha en área de bodega.
- Pila en área de bodega.



Renders actualizados con fines ilustrativos.



## DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO INDUSTRIAL

 **DISTRIBODEGAS5**

### DISEÑO

#### ARQUITECTÓNICO

Pedraz Arquitectos  
Ambientes Tecnológicos S.A.

#### ASESORÍA ESPECIALIZADA EN DISEÑO LOGÍSTICO Y ALMACENAJE

Miebach  
The supply chain engineers

#### ASESOR EN EFICIENCIA ENERGÉTICA

Diseños Energéticos

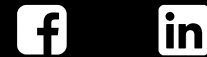
#### CONSTRUCTORA

Qualicons



[distribodegas.com.gt](http://distribodegas.com.gt)

PBX 2387-6464  
[info@calidadinmobiliaria.com](mailto:info@calidadinmobiliaria.com)



*ci*  
CALIDAD INMOBILIARIA



Fecha de publicación: Septiembre 2020