



SAN ISIDRO Business Park

Descubre el mejor **Fraccionamiento Industrial en Querétaro.**

El más funcional con una **ubicación inmejorable**

TE INVITAMOS A CONVENCERTE POR QUÉ SOMOS TU MEJOR OPCIÓN DE INVERSIÓN

El estado de Querétaro se ha distinguido los últimos años por ser uno de los estados del país con la mayor dinámica de crecimiento económico e industrial. Posicionándolo como una **entidad confiable y con alta rentabilidad** para las industrias que buscan aprovechar el acceso a los mercados nacionales e internacionales. Es por ello por lo que el **Fraccionamiento Industrial San Isidro** te ofrece:



UBICACIÓN INMEJORABLE

Al **conectarse con las principales carreteras** con distintos destinos hacia el resto de la República.



FUNCIONALIDAD Y ARQUITECTURA

Nuestro parque cuenta con **todos los servicios y calidad de construcción óptimos**



PROTEGE TU CAPITAL

Los bienes raíces logísticos, siguen siendo tu mejor opción de inversión



COMPLETO ORDEN LEGAL

Lo que permite **escriturar inmediatamente**. Ahorro en impuestos y financiamiento a través del mercado financiero.



CONSTRUCCIÓN A LA MEDIDA

Contamos con **capacidad BTS**. Potencia tu espacio de producción, manufactura, almacenamiento/ logístico a sus necesidades.

UBICACIÓN ÚNICA E INMEJORABLE



Mantente cerca de tus: **Trabajadores, Clientes y Proveedores**

Ubicado estratégicamente a **2 km del Parque Industrial Querétaro:**

- **Al norte de la ciudad de Querétaro**, en el kilómetro 26+150 de la carretera Federal 57 Querétaro – San Luis Potosí
- **A 2 km al sur del entronque** que te une con las carreteras:
 - 57 San Luis Potosí
 - 57D libramiento CDMX – San Juan del Río
 - 111 (Fed 57 – San Miguel de Allende)
 - 500 (Fed 57 – Chichimequillas)

UBICACIÓN

SOBRE LA C57 A
2 KM DEL PIQ
SOBRE VIALIDADES
SECUNDARIAS

E. ELÉCTRICA

10 KVAS CON AMPLIO
INCREMENTO
3-5 KVA DE BASE
LIMITADOS

ENTREGA

INMEDIATA Y
PREVENTA
ENTREGA DE 1A 3
AÑOS

JURÍDICO

COMPLETO
ORDEN LEGAL,
ND

USO DE SUELO

INDUSTRIA LIGERA,
MEDIANA, PESADA
PRINCIPALMENTE
COMERCIAL / I. LIGERA

OFICINA

25m² Y PREPARACIÓN
PARA MEZANINE
25m² SIN PREPARACIÓN
PARA MEZANINE

TECHUMBRE

TÉRMICA, ACÚSTICA E
ILUMINACIÓN NATURAL
LÁMINA NO TÉRMICA Y
SONORA

DISEÑO

PROTOTIPO Y
BTS (HECHO A LA
PROTOTIPO

PISO

MR42, BAJA
CONTRACCIÓN
MR35

PAREDES

MUROS BLOCK
COMPLETO
MURO DE BLOCK
COMPARTIDO O LÁMINA

**BENEFICIOS
DE NUESTRAS NAVES**

COMPETENCIA



NAVES TOTALMENTE ADAPTADAS A TUS NECESIDADES

PROYECTO EMAG, entregado en Abril 2024

Cuenta con 3,239m² de construcción, 1,435m² de oficinas, servicios especiales como equipo de protección contra incendios, elevador, sistemas de voz y datos, entre otros.



- **Fachada principal** Isopanel de 1.5"
- **Jardineras** en accesos,
- **Cancelería** en aluminio negro, **Línea panorama de 3 pulgadas**
- **Oficinas** preparadas para Mezanine
- Techumbre con lámina KR18 y colchoneta de 2" 10% de iluminación natural
- **Iluminación** LED
- **Alimentación** hidráulica, **Registro** sanitario por nave

CARACTERÍSTICAS ÚNICAS

- **Piso Industrial MR42** con resistencia de 9ton/m²
- **Altura hasta 9.05 m** con estiba de 7m
- **Suministro eléctrico desde 10 KVAs** con amplia capacidad de crecimiento
- **Cortina de impulso 4.0x3.05m**
- **Muros de Bloc Perimetrales**, con columnas de concreto y castillos de acero

CARACTERÍSTICAS ÚNICAS





SAN ISIDRO BUSINESS PARK

-  **NAVE PREVENTA / TERRENO DISPONIBLE**
-  **NAVE ENTREGA INMEDIATA**
-  **NAVE EN RENTA**

*SE ESPECIFICA:

METRAJE TERRENO / METRAJE DE CONSTRUCCIÓN m²/m²

** ES POSIBLE COMPRAR TERRENO + CONSTRUCCIÓN O SOLAMENTE TERRENO

**M62
L8**
377
m²

M64 L11
(Business Center
1280m² /
Bodegas 1280m²)

**M61
L4-5**
815.9/
760m²

**M63
L11**
880/
748m²

**M63
L8-9-
10**
1,498/
1,263 m²

**M63
L4**
918/
781m²

**M63
L5-6-7**
1,562/
1,328 m²

**M69
L3-4**
1,018.60
m²

**M65
L1-2**
1,055/897
m²

**M66
L6**
850/
700m²

**M66
L10**
462/392
m²

DISPONIBILIDAD

NAVES DISPONIBLES CON ENTREGA INMEDIATA



COSTOS VENTA

MANZANA - LOTE	TERRENO [m ²]	NAVE + OFICINA [m ²]	ESCRITUR.	ENTREGA	ANDÉN	KVA BASE	KVA MÁXIMO	ESTIBA LIBRE m	VENTA	RENTA PROY. [MXN]
M61 L4-5	815.9	760	Inmediata	Inmediata	Sí	25	225	7	\$16,250,000.0 MXN	\$100,000.0 MXN
M66 L6	850	700	Inmediata	Inmediata	Sí	225	225	7	\$870,000.0 USD	\$100,000.0 MXN
M64 L11 BODEGAS	1,298.26	1,298.26	Inmediata	Inmediata	Sí	75	150	4	\$23,110,000.0 MXN	\$160,300.0 MXN
**M64 L11 (Business Center)	1,298.26	1,298.26	Inmediata	Inmediata	-	75	150	-	\$36,350,000.0 MXN	-
**M64 L10 (Estacionamiento)	644.17	-	Inmediata	Inmediata	-	-	-	-	\$4,100,000.0 MXN	-

* PRECIOS MÁS IVA, LOS PRECIOS PUEDEN CAMBIAR SIN PREVIO AVISO

** EL BUSINESS CENTER M64 L11 Y EL ESTACIONAMIENTO M64 L10 SE VENDEN DE FORMA CONJUNTA

NAVES DISPONIBLES EN PREVENTA

COSTOS VENTA



MANZANA - LOTE	TERRENO [m ²]	NAVE + OFICINA [m ²]	ESCRITURACIÓN	ENTREGA	ANDÉN	*KVA BASE [KVA]	KVA MÁX. [KVA]	ESTIBA LIBRE [m]	**VENTA [MXN]	RENTA PROY. [MXN]	AHORR. ESC. [MXN]	COSTO TERREN. [CONSID. AHORRO] [MXN/m ²]	COSTO CONSTR. [CONSID. AHORRO] [MXN/m ²]
M63 L4	918	781	Inmediata	7 Meses	Sí	10	112.5	7	\$15,090,901.0	\$97,575.0	\$872,662.0	\$15,433.0	\$18,156.0
M63 L5-6-7	1,562	1,328	Inmediata	8 Meses	Sí	10	225	7	\$25,324,789.0	\$159,348.0	\$1,461,280.0	\$15,226.0	\$17,913.0
M63 L8-9-10	1,486	1,263	Inmediata	8 Meses	Sí	10	225	7	\$24,082,574.0	\$151,532.0	\$1,389,602.0	\$15,226.0	\$17,913.0
M63 L11	880	748	Inmediata	7 Meses	Sí	10	112.5	7	\$14,659,622.00	\$93,522.0	\$849,513.0	\$15,639.0	\$18,399.0
M65 L1-2	1,055	897	Inmediata	8 Meses	Sí	10	225	7	\$17,101,171.0	\$112,087.0	\$997,841.0	\$15,216.0	\$17,901.0
M66 L10	462	392	Inmediata	7 Meses	No	10	112.5	7	\$7,485,389.0	\$51,024.0	\$436,767.0	\$15,216.0	\$17,901.0

FORMA DE PAGO: 30 % DE ENGANCHE Y EL 70% DIVIDIDO EN LAS MENSUALDADES QUE DURA EL PROYECTO

LOS KVAS EXTRAS TIENEN UN COSTO ADICIONAL

PRECIOS MÁS IVA. EL IVA EN VTA SÓLO ES POR LA CONSTRUCCIÓN. LOS PRECIOS PUEDEN CAMBIAR SIN PREVIO AVISO

TERRENOS DISPONIBLES EN VENTA



COSTOS VENTA

MANZANA - LOTE	TERRENO [m ²]	COS 85%= [m ²]	CUS 1.7= [m ²]	ESCRITUR.	ENTREGA	KVA BASE [KVA]	KVA MÁXIMOS [KVA]	*VENTA [MXN]	COSTO [\$/m ²]
M63 L4	918	781	1,562	Inmediata	Inmediata	10	112.5	\$ 5,232,600.00	\$ 5,700.0
M63 L5-6-7	1,562	1,328	2,656	Inmediata	Inmediata	10	225	\$ 8,591,000.00	\$ 5500.0
M63 L8-9-10	1,486	1,263	2,526	Inmediata	Inmediata	10	225	\$ 7,430,000.00	\$ 5000.0
M63 L11	880	748	1,496	Inmediata	Inmediata	10	112.5	\$ 4,664,000.00	\$ 5300.0
M65 L1-2	1,055	897	1,794	Inmediata	Inmediata	10	225	\$ 6,119,000.00	\$ 5800.0
M66 L10	462	392	784	Inmediata	Inmediata	10	112.5	\$ 2,448,600.00	\$ 5300.0

*LOS PRECIOS PUEDEN CAMBIAR SIN PREVIO AVISO

PROPIEDADES DISPONIBLES EN RENTA



COSTOS RENTA

MANZANA - LOTE	CONSTRUCCIÓN [m ²]	ANDÉN	KVA BASE [KVA]	ESTIBA LIBRE [m]	RENTA MXN
*M64 L11 Bodega 1	782.7	No	37.5	3.5	\$ 94,000.0
*M64 L11 Bodega 2	501.5	Sí	37.5	3.5	\$ 60,180.0
M62 L8	377	No	25	7	\$45,700.0
M69 L3 Bodega 1	584.54	No	2	7.4	\$40,920.0
M69 L4 Bodega 2	181.21	No	2	7.4	\$12,690.0

* ES POSIBLE RENTAR LAS 2 BODEGAS DE LA MANZANA 64 y 69 JUNTAS O DE MANERA PARCIAL.

** PRECIOS MÁS IVA. LOS PRECIOS PUEDEN CAMBIAR SIN PREVIO AVISO

FUNCIONALIDAD Y ARQUITECTURA



Business Center equipado con sala de juntas, espacio de cowork y oficinas privadas.



Naves de la Manzana 62, albergan diferentes tipos de industrias de capital nacional.



Nave de la Manzana 65, inversión especulativa de capital nacional. Entrega prevista diciembre 2024. 1,154 m2 de construcción, 45 KVAs.



EMAG, inversión de capital alemán fabrican partes de motores de carros y aviones. 3,239 m2 de construcción, 1435 m2 de oficina, 500KVAs.



Nave en la Manzana 66, actualmente alberga industria logística de capital nacional. 700 m2 de construcción, 58m2 de oficina, 75 KVAs.



TEDERIC, inversión de capital chino fabrican máquinas de moldeo por inyección de plásticos. 1,021.15 m2 de construcción, 58 m2 de oficina, 225 KVAs.

AGENDA TU VISITA Y CONÓCENOS



SAN ISIDRO
BUSINESS PARK



San Isidro Business Park



@SanIsidroBusinessPark



San Isidro Business Park



**552 313 7932
446 120 2400**



properties@cesmarq.com



www.sanisidrobp.com