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

SAN ISIDRO
BUSINESS PARK

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

SAN ISIDRO
BUSINESS PARK

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.

MEJORA TU IMAGEN PROFESIONAL CON

NUESTRO CENTRO DE NEGOCIOS

TWM BUSINESS CENTER

Cuenta con 1300m2 de construcción, amplios espacios de oficinas, salas de capacitación, salas de juntas, salas de entrevistas, espacios de cowork y más.

CONOCE MÁS EN

https://teamworkmx.com/

- **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

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

M62
L2
769/
654 m2
M64 L11
(Business Center
1280m2 /
Mini-Bodegas
11.5-200m2)
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
M68 L4
1,123/ 954 m2
M68 L1-2-3
1,563/ 1,329 m2
M66
L1-2-3-4-5
2799/
2,379 m2
M66
L6
850/
700 m2
M66
L10
462/392
m2
M66
L11
264/224
m2
SAN ISIDRO
Business Park
NAVE PREVENTA /
TERRENO DISPONIBLE
DISPONIBILIDAD ENTREGA
INMEDIATA
DISPONIBILIDAD RENTA
*SE ESPECIFICA:
METRAJE TERRENO / METRAJE DE CONSTRUCCIÓN m2/m2
** ES POSIBLE COMPRAR TERRENO + CONSTRUCCIÓN O SOLAMENTE TERRENO
DISPONIBILIDAD

PROPIEDADES DISPONIBLES CON ENTREGA INMEDIATA

SAN ISIDRO
Business Park

COSTOS VENTA

MANZANA - LOTE	TERRENO [m²]	NAVE + OFICINA [m²]	ESCRITUR.	ENTREGA	ANDÉN	KVA BASE	KVA MÁXIMO	ESTIBA LIBRE m	VENTA	RENTA [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	-
M66 L6	850	700	Inmediata	Inmediata	Sí	112.5	225	7	$870,000.00 USD	$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

SAN ISIDRO
BUSINESS PARK

COSTOS VENTA

MANZANA – LOTE	TERRENO [m²]	NAVE + OFICINA [m²]	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/m²]	COSTO CONSTR. [CONSID. AHORRO] [MXN/m²]
M62 L2	769	654	Inmediata	7 Meses	Sí	10	112.5	7	$12,817,370.0	$78,480.0	$687,030.0	$15,639.0	$18,399.0
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	$14,659,622.0	$93,522.0	$849,513.0	$15,639.0	$18,399.0
M66 L1-2-3-4-5	2,799	2,379	Inmediata	8 Meses	Sí	10	225	7	$45,367,224.0	$285,495.0	$2,752,482.0	$15,225.0	$17,911.0
M66 L10	462	392	Inmediata	7 Meses	No	10	57	7	$7,485,389.0	$51,024.0	$436,767.0	$15,216.0	$17,901.0
M66 L11	264	224	Inmediata	7 Meses	No	10	57	7	$4,271,208.0	$26,889.0	$249,666.0	$15,255.0	$ 17,947.0
M68 L1-2-3	1,563	1,329	Inmediata	8 Meses	Sí	10	225	7	$25,325,890.0	$159,438.0	$1,480,386.0	$15,255.0	$ 17,947.0
M68 L4	1,123	954	Inmediata	8 Meses	Sí	10	225	7	$18,187,551.0	$ 114,499.0	$1,063,125.0	$15,255.0	$ 17,947.0

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

SAN ISIDRO
Business Park

COSTOS VENTA

MANZANA - LOTE	TERRENO [m²]	COS 85%= [m2]	CUS 1.7= [m2]	ESCRITUR.	ENTREGA	KVA BASE [KVA]	KVA MÁXIMOS [KVA]	*VENTA [MXN]	COSTO [$/m²]
M62 L2	769	654	1,308	Inmediata	Inmediata	10	112.5	$4,231,040.0	$ 5,500.0
M63 L4	918	781	1,562	Inmediata	Inmediata	10	112.5	$5,232,600.0	$ 5,700.0
M63 L5-6-7	1,562	1,328	2,656	Inmediata	Inmediata	10	225	$8,591,000.0	$ 5,500.0
M63 L8-9-10	1,486	1,263	2,526	Inmediata	Inmediata	10	225	$7,430,000.0	$ 5,000.0
M63 L11	880	748	1,496	Inmediata	Inmediata	10	112.5	$4,664,000.0	$ 5,300.0
M66 L1-2-3-4-5	2,799	2,379	4,758	Inmediata	Inmediata	10	225	$15,394,335.0	$ 5,500.0
M66 L10	462	392	784	Inmediata	Inmediata	10	57	$2,448,600.0	$ 5,300.0
M66 L11	264	224	448	Inmediata	Inmediata	10	57	$1,449,910.0	$ 5,500.0
M68 L1-2-3	1563	1329	2,657	Inmediata	Inmediata	10	225	$8,597,160.0	$ 5,500.0
M68 L4	1123	954	1,908	Inmediata	Inmediata	10	225	$6,173,970.0	$ 5,500.0

*LOS PRECIOS PUEDEN CAMBIAR SIN PREVIO AVISO

PROPIEDADES DISPONIBLES EN RENTA

SAN ISIDRO
Business Park

COSTOS RENTA

MANZANA - LOTE	CONTRUCCIÓN [m²]	ANDÉN	KVA BASE [KVA]	ESTIBA LIBRE [m]	RENTA MXN
M64 L11 Mini-bodegas	11.5-200m2	Sí	75	3.8	Desde $2,900.0

** 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, 75 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