



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 KVA 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**

EMAC

PROYECTO EMAC, 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**



CONOCE MÁS EN
<https://teamworkmx.com/>



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.



- **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



SAN ISIDRO

BUSINESS PARK

- NAVE PREVENTA / TERRENO DISPONIBLE
- DISPOSIBILIDAD ENTREGA INMEDIATA
- DISPOSIBILIDAD RENTA

*SE ESPECIFICA:

METRAJE TERRENO / METRAJE DE CONSTRUCCIÓN m2/m2

** ES POSIBLE COMPRAR TERRENO + CONSTRUCCIÓN O SOLAMENTE TERRENO

DISPONIBILIDAD

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

L1-2-5A
1,386/
1,178 m²

M66

L6
850/
700 m²

M66

L3-4-5B
1,413/
1,201 m²

M66

L10
462/392
m²

M66

L11
264/224
m²

PROPIEDADES 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 [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	135	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



COSTOS VENTA

MANZAN A - LOTE	TERRENO	NAVE + OFICINA	ESCRITU RACIÓN	ENTREGA	ANDÉN	*KVA BASE	KVA MÁX.	ESTIBA LIBRE	**VENTA	RENTA PROY.	AHORR. ESC.	COSTO TERREN. [CONSID. AHORRO]	COSTO CONSTR. [CONSID. AHORRO]
						[KVA]	[KVA]	[m]	[MXN]	[MXN]		[MXN]	[MXN/m ²]
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 L1-2-5A	1,386	1,178	Inmediata	8 Meses	Sí	10	225	7	\$22,444,585.0	\$141,336.0	\$15,251,070	\$15,251.0	\$17,942.0
M66 L3-4-5B	1,413	1,201	Inmediata	8 Meses	Sí	10	225	7	\$22,892,894.0	\$144,159.0	\$1,338,169.0	\$15,251.0	\$17,942.0
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 MENSUALIDADES 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]
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 L1-2-5A	1,386	1,178	2,356	Inmediata	Inmediata	10	225	\$7,621,064.00	\$ 5,500.0
M66 L3-4-5B	1,413	1,201	2,403	Inmediata	Inmediata	10	225	\$7,773,287.50	\$ 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



COSTOS RENTA

MANZANA - LOTE	CONSTRUCCIÓN [m ²]	ANDÉN	KVA BASE [KVA]	ESTIBA LIBRE [m]	RENTA MXN
M64 L11 Mini-bodegas	11.5-200m ²	Sí	75	3.8	Desde \$2,900.0
M66 L6	700	Sí	135 CAPACIDAD HASTA 225	7	\$100,000.0

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

FUNCIONALIDAD Y ARQUITECTURA



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.sanisidrop.com