



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 S 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**



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**

- **Piso Industrial MR42** con resistencia de 9ton/m²
- **Altura hasta 9.05 m** con estiba de 7m
- **Suministro eléctrico desde 10 KVA**s 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**



**DISPONIBILIDAD ENTREGA
INMEDIATA**



DISPONIBILIDAD RENTA

*SE ESPECIFICA:

METRAJE TERRENO / METRAJE DE CONSTRUCCIÓN m²/m²

** ES POSIBLE COMPRAR TERRENO + CONSTRUCCIÓN O SOLAMENTE TERRENO

**M62
L2**

769/
654 m²

M64 LTI

(Business Center
1280m² /
Mini-Bodegas
11.5-200m²)

**M63
LTI**

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
L3-4-5B**

1,413/
1,201 m²

**M66
L6**

850/
700 m²

**M66
L10**

462/392
m²

**M66
LTI**

264/224
m²

DISPONIBILIDAD



PROPIEDADES DISPONIBLES CON ENTREGA INMEDIATA



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 | 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



| 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 L1-2-5A | 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 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 [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 L1-2-5A | 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

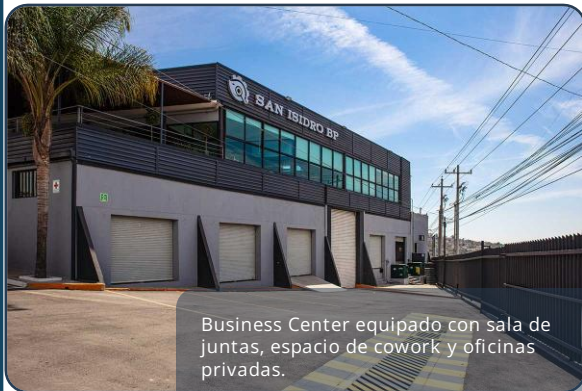


COSTOS RENTA

| MANZANA - LOTE | CONSTRUCCIÓN [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 |
| 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



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