

QUERÉTARO 20.66°N • 100.32°W

BUSINESS PARKS • ZMQ

TE PRESENTAMOS TODAS LAS OPCIONES EN QUERÉTARO DE
NAVES Y TERRENOS EN BUSINESS PARKS.

TODA LA OFERTA EN VENTA Y PRE-VENTA, IDEAL PARA PYMES.

Naves, bodegas y lotes en business parks. Inteligencia de mercado, IA y negociación directa con desarrolladores. Una unidad de negocio de INMO1.

CONTENIDO

03	Nosotros	UNA UNIDAD DE INMO1
04	El reto	COMPRAR A CIEGAS
05	Especialización	SEIS PRODUCTOS
06	El mercado	ZMQ EN NÚMEROS
07	Corredores	CUATRO FRENTES
08	Diferenciadores	DATA · IA · DEAL

09	Servicios	PUNTA A PUNTA
10	Metodología	CUATRO PASOS
11	Parques	COBERTURA TOTAL
12	Respaldo	INMO1
13	Contacto	CÓMO INICIAR

SOLO INDUSTRIAL. NADA MÁS.

INDUSTRIAL1 es la unidad de negocio industrial de INMO1. Todo nuestro conocimiento, datos y relaciones están concentrados en un solo mercado: el inmobiliario industrial de la Zona Metropolitana de Querétaro.

01 Especialización absoluta

Naves, bodegas y lotes en business parks. No vendemos casas ni departamentos.

02 Datos de INMO1

La plataforma Markets Industrial y quince años de metodología detrás de cada operación.

03 Del lado del comprador

Negociamos contra el mercado completo, no para un solo desarrollador.

INDUSTRIAL1**33**
PROYECTOS**19**
DESARROLL.**3,005**
UNIDADES**4**
CORREDORES

EL COMPRADOR INDUSTRIAL DECIDE A CIEGAS

/ VISIBILIDAD

Visita 2 o 3 parques

El inventario real de la ZMQ son 33 proyectos en 4 corredores. Nadie los ve todos.

/ PRECIO

Paga precio de lista

La diferencia entre lista y cierre real existe — pero solo quien mide el mercado la conoce.

/ CONDICIONES

Negocia sin palanca

Descuentos, bonos y financiamiento se otorgan a quien sabe qué proyecto necesita vender.

› › INDUSTRIAL1 El mercado completo sobre la mesa, y la negociación de tu lado.

SEIS PRODUCTOS, UN SOLO MERCADO

LOTES**Industriales**

Industria ligera y media, urbanizados y con energía.

LOTES**Comerciales**

Frentes con la demanda cautiva del parque como ancla.

LOTES**De servicios**

Gasolineras, básculas, talleres y patios de soporte.

LOTES**Logísticos**

Ejes 57 y 45: cross-dock, last mile y distribución.

NAVES**Bodegas PyME**

De 156 a 1,700 m² para comprar, crecer y capitalizar.

INVERSIÓN**Nave en renta**

Cap rates de 6.0% a 9.3% observados en la ZMQ.

LA ZMQ, MEDIDA NAVE POR NAVE.

FUENTE: MARKETS INDUSTRIAL V1.0 • INM01 • CORTE ENE 2025

Mystery buyer y fuentes comerciales. Precios de lista y de cierre, absorción y avance de cada proyecto activo.

INDUSTRIAL

33

PROYECTOS ACTIVOS MONITOREADOS

399K

M² VENDIDOS EN EL CICLO ACTUAL

\$13.7–20.1K

MXN POR M² DE NAVE (LISTA)

6.0–9.3%

CAP RATES OBSERVADOS EN RENTA

CUATRO FRENTES, UN RADAR

NORTE	PONIENTE	SUR-ORIENTE	QRO MODERNO
PROYECTOS 9 MED \$/M² LISTA \$17,446 CAP RATE 6.7–8.9% AVANCE VENTAS 65% SPH • Eizen • Prime +5	PROYECTOS 8 MED \$/M² LISTA \$17,400 CAP RATE 6.0–8.6% AVANCE VENTAS 46% SPH • Tekno • Eizen +3	PROYECTOS 9 MED \$/M² LISTA \$15,452 CAP RATE 6.4–9.3% AVANCE VENTAS 75% SPH • Eizen • Ccima +3	PROYECTOS 6 MED \$/M² LISTA \$18,685 CAP RATE 6.4–8.5% AVANCE VENTAS 66% Alterra • Conecto

COMPRAS CON DATOS. NEGOCIAS CON FUERZA.

**DATA****Todo el mercado sobre la mesa**

Lista vs. cierre real, absorción, avance y ritmo por proyecto. Reportes periódicos.

IA**Análisis con inteligencia artificial**

Comparables automáticos, detección de sobreprecio y proyecciones de plusvalía.

DEAL**Negociación directa**

Sabemos qué proyecto necesita vender: descuentos, bonos, facilidades y financiamiento.

DE PUNTA A PUNTA

01 Site selection con datos

Tu operación contra el inventario completo: shortlist con fundamentos.

03 Financiamiento bancario

Arrendamiento, crédito simple o puente con bancos e instituciones.

05 Reportes de mercado

Radiografías trimestrales de precios, absorción y pipeline.

02 Reservas territoriales

Tierra con vocación industrial para desarrolladores e inversionistas.

04 Partners de construcción

Constructores especializados: proyecto, permisos y obra.

06 Acompañamiento al cierre

Contratos, escrituración, entrega y postventa.

DE LA NECESIDAD A LAS LLAVES

01

Diagnóstico

Giro, superficie, energía, logística, presupuesto y horizonte.

02

Shortlist con datos

Las 3–5 mejores opciones del mercado completo, comparadas.

03

Negociación

Precio, bonos, facilidades y financiamiento con números reales.

04

Cierre y entrega

Contratos, escrituración y entrega acompañados. Y lo que siga.

MARKETS INDUSTRIAL V1.0 La radiografía viva del mercado respalda cada paso del proceso.

COBERTURA TOTAL DEL MERCADO

Business parks y desarrolladoras activos en la ZMQ bajo monitoreo permanente.

ACUPARK SPH	SPARTEK SPH	TERRA BP ALTERRA	NAVETEC CCIMA	EIZEN EIZEN
TEKNO TEKNO	EUROPARK LEVER	PRACTIPARK W33	PRIME PARK PRIME	NOWUS ARPADA
ZENAYE CONECTO	ORIENT BP DC	APE BP ISVER	BLUHEN BP VIALLI	C57 BP ISAKAR
SAN ISIDRO CESMARQ	DYNAMIK DYNAMIK	ATTA ATTA	PYME Q3 TBQ	NOVOTECH SI NOW

EL MÚSCULO DE DATOS DE INMO1, ENFOCADO EN INDUSTRIAL.

Quince años de análisis de mercados inmobiliarios, la plataforma Markets y el equipo de analítica de INMO1 detrás de cada operación de INDUSTRIAL1.



+15

AÑOS DE ANÁLISIS

+300

ESTUDIOS

+100

CLIENTES

2

MERCADOS BASE



INDUSTRIAL¹

HABLEMOS DE TU NAVE.

CORREO

contacto@industrial1.mx

TELÉFONO / WHATSAPP

+52 (442) 4141 599

WEB

industrial1.mx

OFICINA

Prol. Bernardo Quintana 300 · Querétaro, QRO.