

@57

BUSINESS PARK



ENTORNO

MÉXICO

- Tiene 3,150 km de frontera con su principal socio comercial, **Estados Unidos**.
- El valor de las exportaciones totales hacia Estados Unidos fue de **475 mil millones de dólares en 2023**.
- México logró **cifra récord** de exportaciones a Estados Unidos durante el 1er bimestre de 2024.

QUERÉTARO

- Hay **más de 45 millones de habitantes** en un radio de 350 km.
- Cuenta con 520 km de línea ferroviaria operada por Kansas City y por Ferromex, el 26% del transporte de carga terrestre se realiza por este medio.
- Tiene 1,177 km de carreteras estatales y 173 km de carreteras federales que se encuentran **incluidas en la ruta NAFTA**.
- Tiene acceso por carretera o línea de ferrocarril a 2 puertos en el océano Pacífico y a 2 puertos en el océano Atlántico, situados en un radio de 650 km.
- Cuenta con **aeropuerto intercontinental** que destaca en traslados de carga y se ha convertido en opción del aeropuerto de la CdMex para el transporte de pasajeros.
- Querétaro destaca como un **estado estable en términos de seguridad y política, boyante en infraestructura y economía**.
- Actualmente Querétaro cuenta con **67 parques y zonas industriales**.
- Querétaro se encuentra dentro del **triángulo estratégico industrial del bajío**.

NEARSHORING



UBICACIÓN

C57
En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL

NINGÚN OTRO PARQUE TE CONECTA COMO C57

Estratégicamente ubicado en el entronque que comunica con:

- Carretera 57 hacia San Luis Potosí
- Retorno a Querétaro
- Carretera 111 a San Miguel de Allende
- Libramiento 57D hacia CDMX

MANTENTE CERCA DE LAS GRANDES EMPRESAS

En el centro del desarrollo industrial de la zona norte, ubicado a metros del Parque Industrial Querétaro, con conectividad al Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, Polígono Empresarial San Miguel de Allende y muchos otros.

HACIA SAN
MIGUEL DE
ALLENDE

POLÍGONO EMPRESARIAL
SAN MIGUEL ALLENDE

CARRETERA FEDERAL 111

HACIA SAN LUIS POTOSÍ

PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO

C57 BUSINESS PARK

CARRETERA FEDERAL 57

SANTA ROSA JAUREGUI

JURIQUILLA

SANTIAGO
DE
QUERÉTARO

CARRETERA CHICHIMEQUILLAS
CARRETERA FEDERAL 57D

HACIA CDMX Y
SAN JUAN DEL
RÍO

CARRETERA FEDERAL 57

PARQUE INDUSTRIAL
BERNARDO QUINTANA

UBICACIÓN

Carretera 57 hacia SLP -Monterrey

Carretera 111 hacia San Miguel de Allende

Carretera 57D hacia CdMex



Carretera Estatal 500 hacia Chichimequillas

Carretera 57 hacia Querétaro
Celaya -Bajío

SE RENTA
(442) 962 8732

UBICACIÓN – PLUSVALÍA

C57
En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL



**EN EL NÚCLEO EXPANSIVO
DE LA ZONA NORTE**



PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO

- **Plan maestro de 852 Ha.** de lotes industriales
- 162 empresas actualmente
- Más de 50,000 empleados



PARQUE INDUSTRIAL FINSA III

- 73 Ha. de lotes industriales
- Lotes mayores a 1 Ha.



PARQUE INDUSTRIAL DYNAMIK

- 35 Ha. de lotes industriales
- Lotes mayores a 500m2



SAN ISIDRO BUSINESS PARK

- 60 lotes industriales
- Centro de negocios



PRACTIPARK BUSINESS PARK

- 85 lotes industriales
- 13 Bodegas
- Centro de negocios



PARQUE INDUSTRIAL ACUPARK II

- 75 bodegas de industria ligera



PARQUE INDUSTRIAL EIZEN NORTE II

- 10 naves industriales
- 20 Bodegas comerciales
- Área comercial

PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO



En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL

PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO

- Plan maestro de 852 Ha. de lotes industriales
- 162 empresas actualmente
- Más de 50,000 empleados

Hoy hay 425 Ha. desarrolladas.
La ampliación es de 426 Ha. y va viento en popa!!!

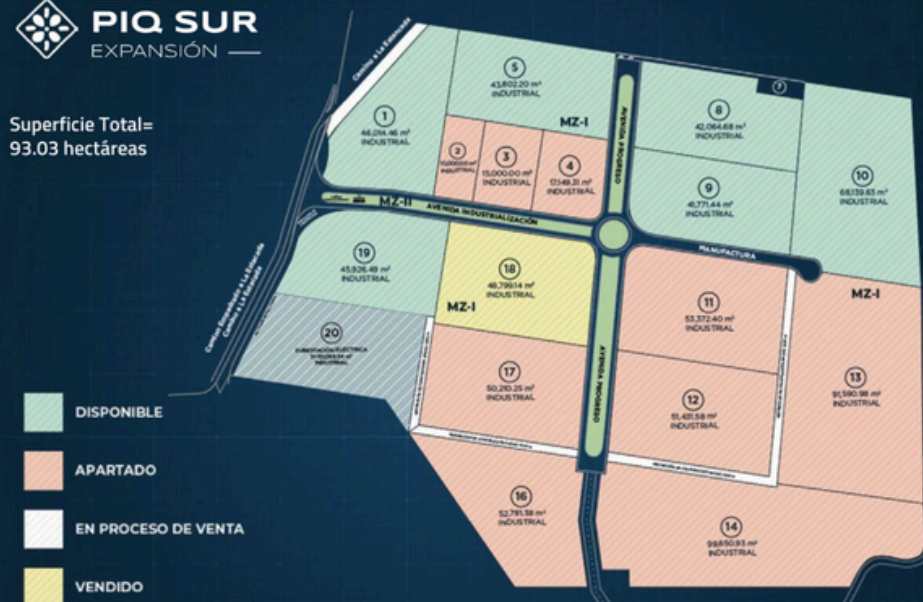


MASTER PLAN



PIQ SUR EXPANSIÓN

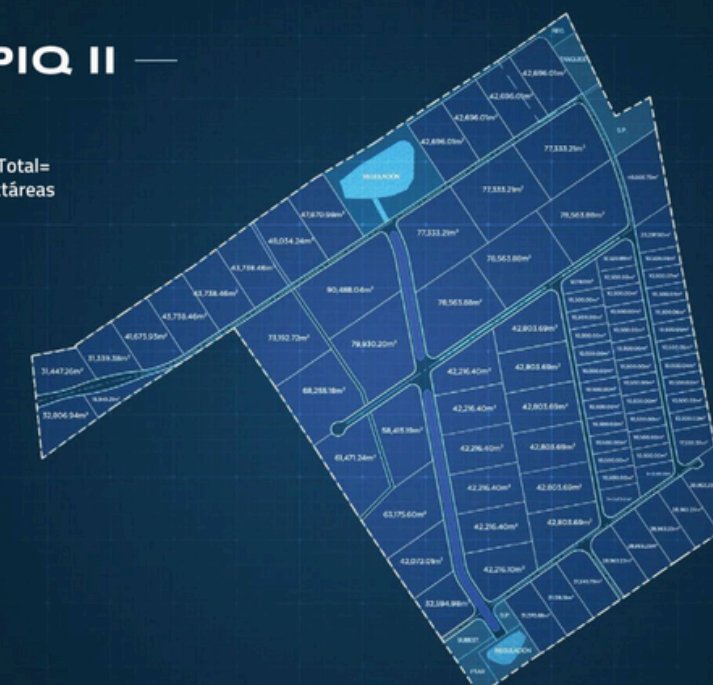
Superficie Total= 93.03 hectáreas



- DISPONIBLE
- APARTADO
- EN PROCESO DE VENTA
- VENDIDO

PIQ II

Superficie Total= 333.14 hectáreas



PARQUE INDUSTRIAL FINSA III

C57
En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL



73 Ha.
60% ocupado

UBICACIÓN ESTRATÉGICA

C57
En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL

A SAN LUIS POTOSÍ

ENTRADA

PARQUE INDUSTRIAL
QUERÉTARO

A SAN JUAN DEL
RÍO - CDMX

SALIDA

A pocos metros de
162 empresas
consolidadas AAA,
con más de 50,000
empleados y sobre
la carretera más
transitada de
México.

C57

A CELAYA - QUERÉTARO

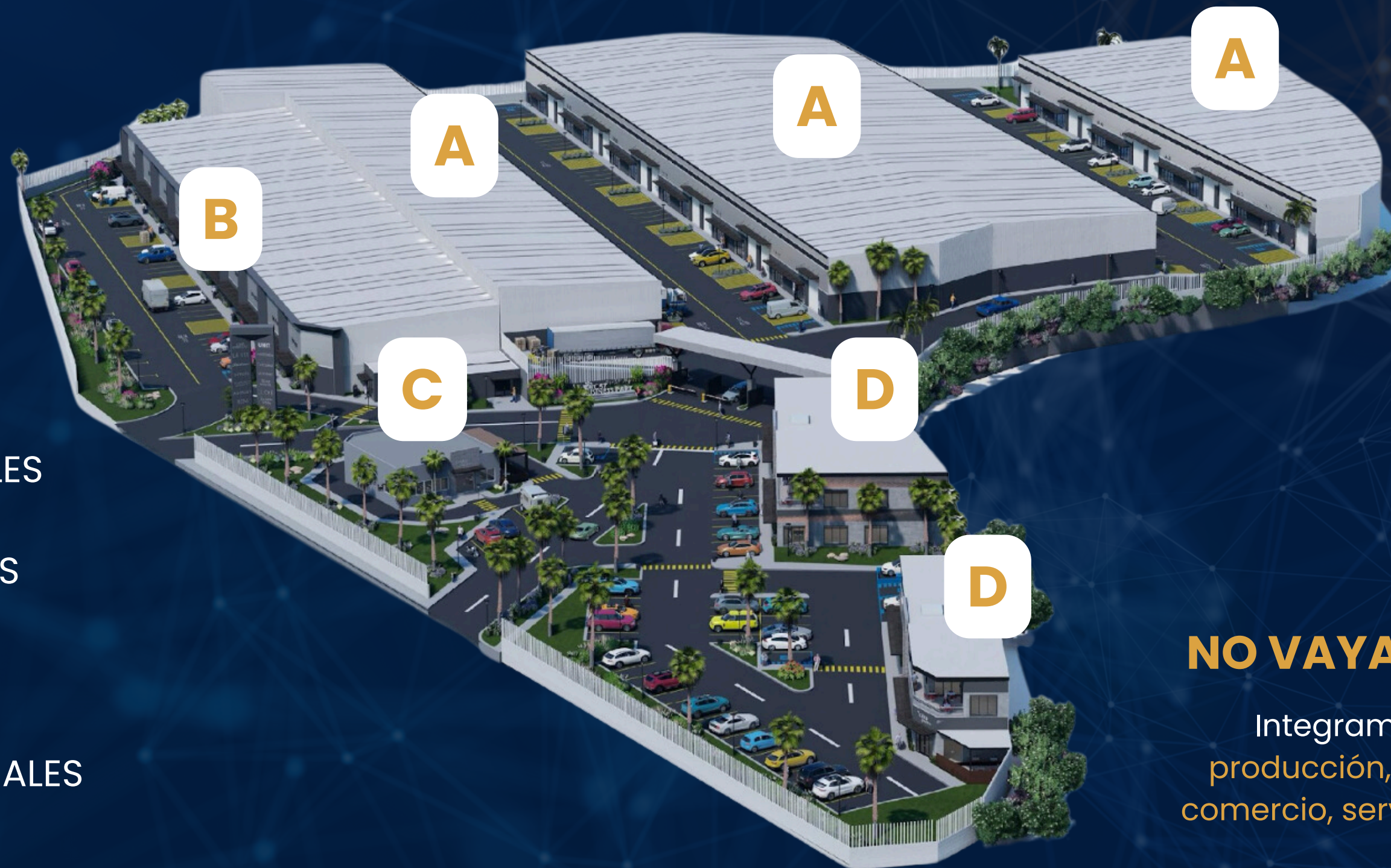
EN CIRCUITO VIAL DEL
PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO

A SAN MIGUEL
DE ALLENDE



DESARROLLO INTEGRAL

C57
En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL



A) 42 NAVES COMERCIALES
(desde 250 m²)

B) 10 LOCALES / BODEGAS
(desde 240 m²)

C) CAFETERÍA
(203 m²)

D) 34 LOCALES COMERCIALES
(desde 40 m²)

NO VAYAS MÁS LEJOS

Integramos espacios de
producción, almacenamiento,
comercio, servicio y muchos más.

C57

En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL



FUNCIONALIDAD

- Uso de suelo **comercial y servicios**
- Capacidad eléctrica de 10 KVAs
- Business Center con **salas de juntas**
- Control de acceso, videovigilancia y **seguridad las 24 horas**
- Andén de tráilers para carga y descarga
- Completo **orden legal**
- Cancha de usos múltiples
- Opciones de crédito

DISPONIBILIDAD MODULAR

ADQUIERE EL METRAJE QUE REQUIERAS

De 240m² - 6,400 m²



En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL



CARACTERÍSTICAS ÚNICAS

- 1. Ventilación natural con louvers
- 2. De 2 a 3 cajones de estacionamiento por bodega
- 3. Fachada muro de block con isopanel
- 4. Zona de carga y descarga
- 5. Cortina enrollable: 4x4 m
- 6. Altura máxima de 9.14 m

- 7. Estiba libre de 7 m
- 8. Estructura metálica a base de marcos rígidos pintados
- 9. 2 medios baños
- 10. Techado de lámina engargolada kr18 con 10% de iluminación natural y lona térmooacústica
- 11. Piso industrial mr-38

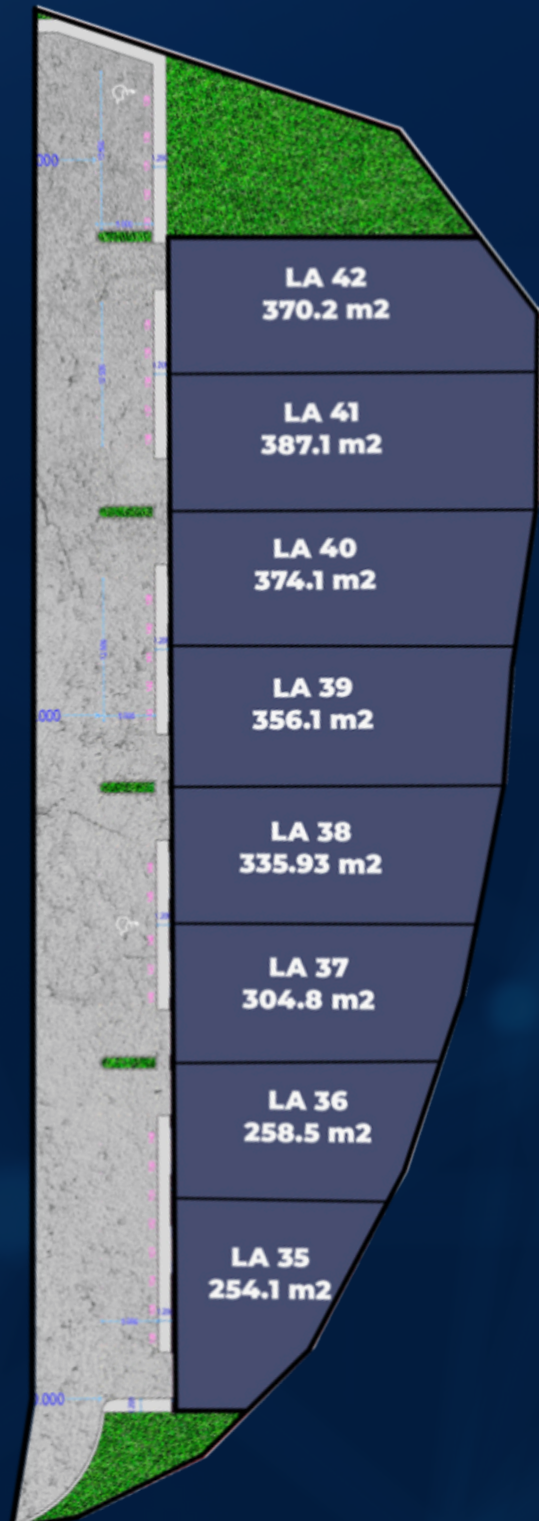
DISPONIBILIDAD

ETAPA 1

PREVENTA ENTREGA DICIEMBRE 2025

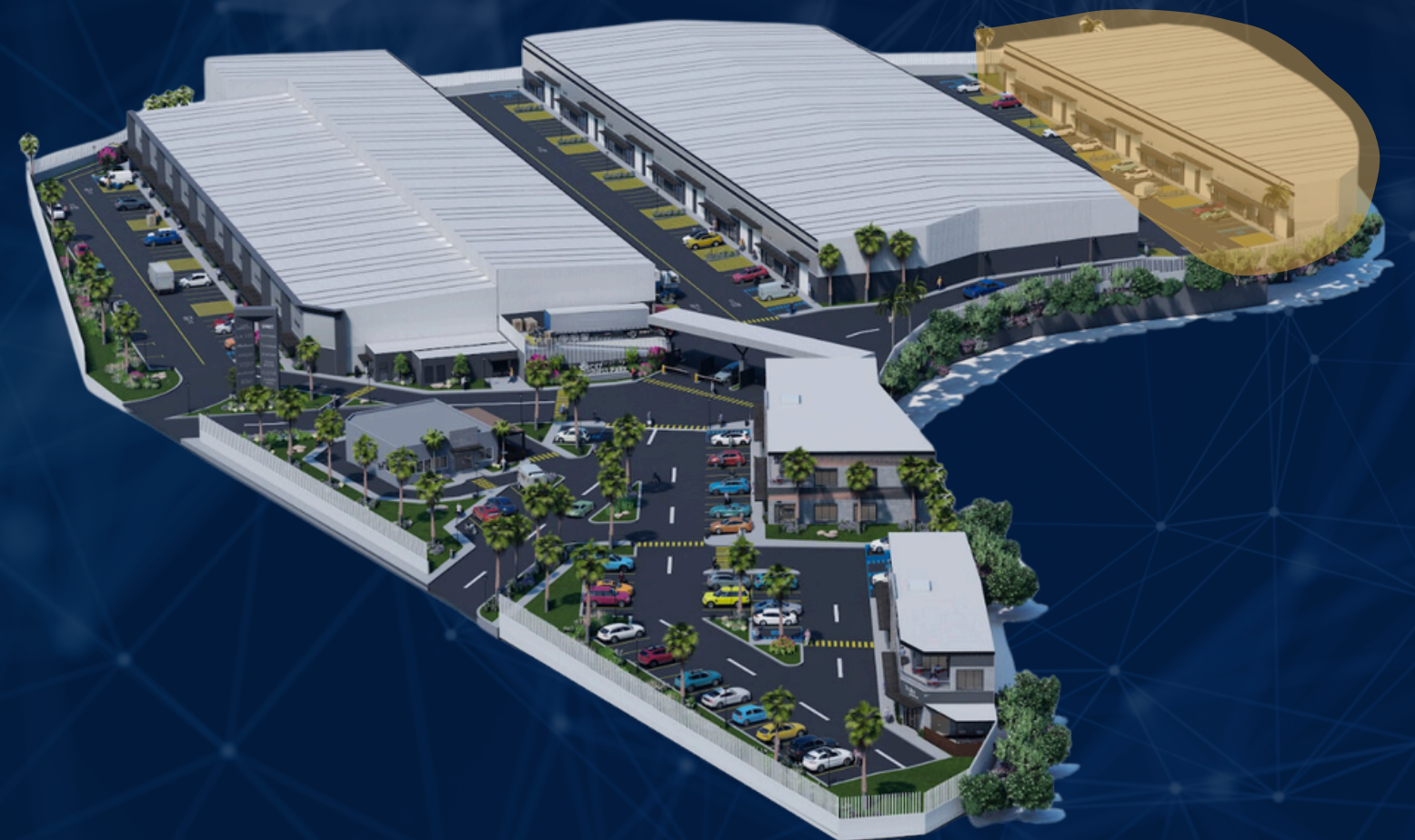
8 NAVES COMERCIALES

DE 254M2 A 2,641 M2 DISPONIBLES



- LA 35 - 254.1 m2
- LA 36 - 258.5 m2
- LA 37 - 304.8 m2
- LA 38 - 335.9 m2
- LA 39 - 356.1 m2
- LA 40 - 374.1 m2
- LA 41 - 387.1 m2
- LA 42 - 370.2 m2

Vendida



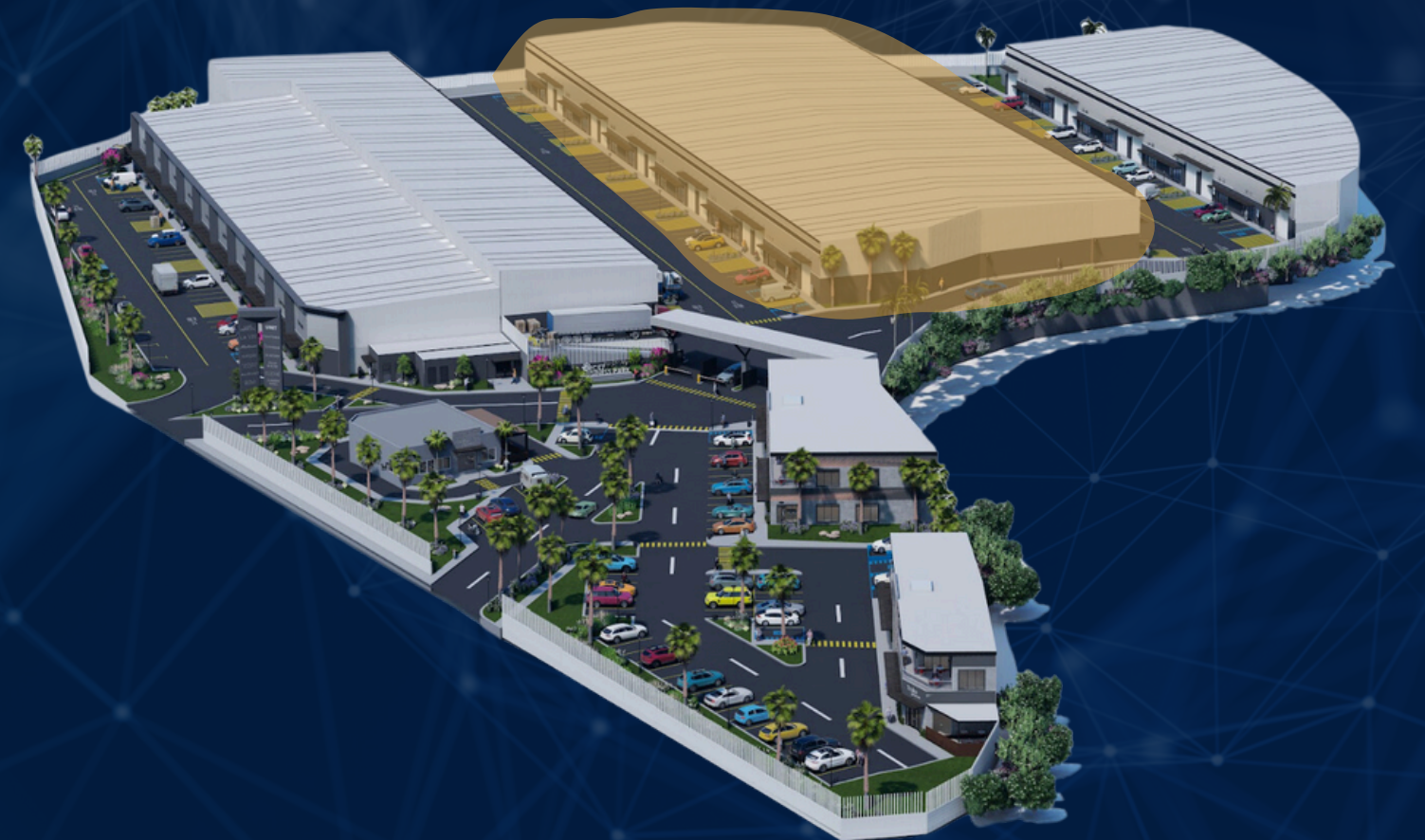
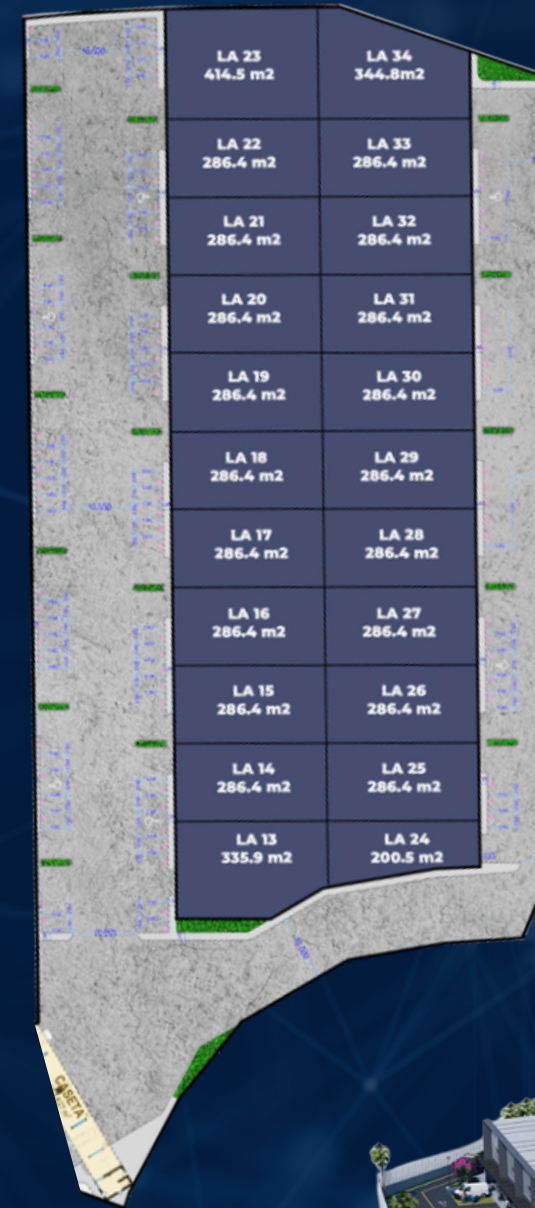
ETAPA 2

PRÓXIMAMENTE

22 NAVES COMERCIALES.

6,450 M2 TOTALES DISPONIBLES

| | |
|------------------|------------------|
| LA 13 - 335.9 m2 | LA 27 - 286.4 m2 |
| LA 14 - 286.4 m2 | LA 28 - 286.4 m2 |
| LA 15 - 286.4 m2 | LA 29 - 286.4 m2 |
| LA 16 - 286.4 m2 | LA 30 - 286.4 m2 |
| LA 17 - 286.4 m2 | LA 31 - 286.4 m2 |
| LA 18 - 286.4 m2 | LA 32 - 286.4 m2 |
| LA 19 - 286.4 m2 | LA 33 - 286.4 m2 |
| LA 20 - 286.4 m2 | LA 34 - 344.8 m2 |
| LA 21 - 286.4 m2 | |
| LA 22 - 286.4 m2 | |
| LA 23 - 415.5 m2 | |
| LA 24 - 200.5 m2 | |
| LA 25 - 286.4 m2 | |
| LA 26 - 286.4 m2 | |



En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL

ETAPA 3

PRÓXIMAMENTE

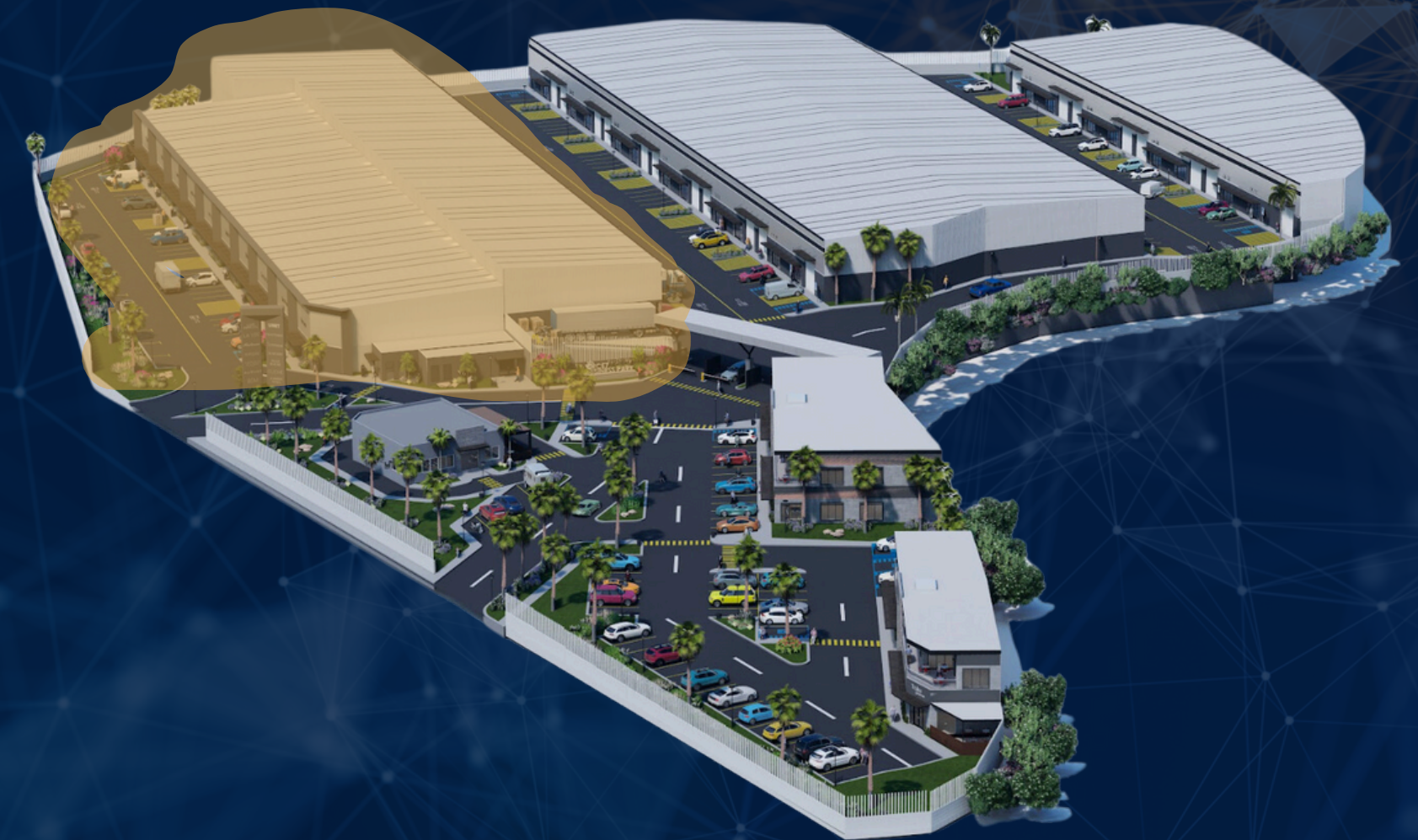
12 NAVES COMERCIALES

2,890 M2 TOTALES DISPONIBLES

10 LOCALES COMERCIALES

3,013 M2 TOTALES DISPONIBLES

| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| LAC 01 - 279.5 m ² | LA 01 - 242.1 m ² |
| LAC 02 - 290.1 m ² | LA 02 - 242.1 m ² |
| LAC 03 - 290.1 m ² | LA 03 - 242.1 m ² |
| LAC 04 - 290.1 m ² | LA 04 - 242.1 m ² |
| LAC 05 - 290.1 m ² | LA 05 - 242.1 m ² |
| LAC 06 - 290.1 m ² | LA 06 - 242.1 m ² |
| LAC 07 - 290.1 m ² | LA 07 - 242.1 m ² |
| LAC 08 - 290.1 m ² | LA 08 - 242.1 m ² |
| LAC 09 - 290.1 m ² | LA 09 - 242.1 m ² |
| LAC 10 - 289.5 m ² | LA 10 - 242.1 m ² |
| OFIC. - 77.6 m ² | LA 11 - 319.6 m ² |
| | LA 12 - 272.2 m ² |



ETAPA 4

PRÓXIMAMENTE

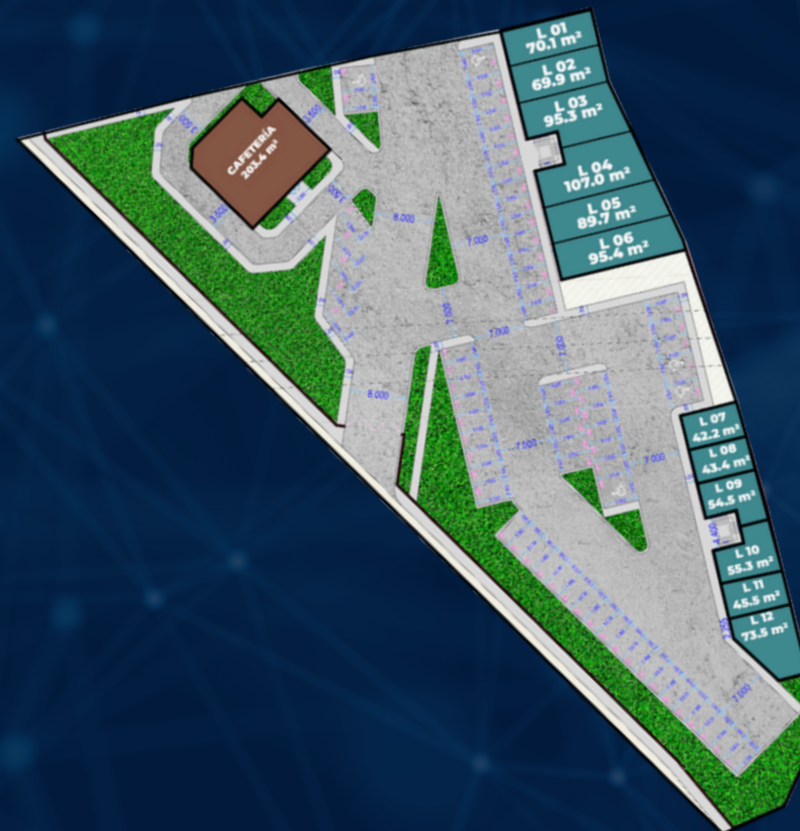
24 LOCALES COMERCIALES EN 2 NIVELES

MÓDULO 1 – 1,984 M2 DISPONIBLES

MÓDULO 2 – 1,577 M2 DISPONIBLES

1 CAFETERÍA DE 203 M2

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| L 01 – 70.1 m ² | L 13 – 70.1 m ² |
| L 02 – 69.9 m ² | L 14 – 69.9 m ² |
| L 03 – 95.3 m ² | L 15 – 95.3 m ² |
| L 04 – 107.0 m ² | L 16 – 107.0 m ² |
| L 05 – 89.7 m ² | L 17 – 89.7 m ² |
| L 06 – 95.4 m ² | L 18 – 95.4 m ² |
| L 07 – 42.2 m ² | L 19 – 42.2 m ² |
| L 08 – 43.4 m ² | L 20 – 43.4 m ² |
| L 09 – 54.5 m ² | L 21 – 54.5 m ² |
| L 10 – 55.3 m ² | L 22 – 55.3 m ² |
| L 11 – 45.5 m ² | L 23 – 45.5 m ² |
| L 12 – 75.5 m ² | L 24 – 75.5 m ² |
| CAFÉ – 203.4 m ² | |



PLANES DE PAGO

ETAPA 1

CONTAMOS CON ATRACTIVOS PLANES DE PAGO

Puedes invertir **a partir de hoy** en nuestro desarrollo con **precio de preventa** y con **escrituración en la última mensualidad**.

La siguiente etapa se anunciará al público en **julio de 2025**. Se dará prioridad a los inversionistas de la Etapa 1.



CONTADO

\$18,375

PRECIO POR M2

95% de enganche
5% al momento de la escrituración



12 MESES

\$19,845

PRECIO POR M2

Enganche del 30%
70% en 12 pagos

PRECIOS MÁS IVA

Los precios pueden cambiar sin previo aviso.
Fecha de entrega diciembre 2025

RENDIMIENTO

EJEMPLO – ETAPA 1

NAVE ETAPA 1

254 m2

Inversión

\$ 4,667,250

Precio Renta por m2*

\$ 135

Ingreso por renta mensual*

\$ 34,290

Ingreso por renta anual*

\$411,480

Rendimiento*

8.82%

Plusvalía*

10%

Rendimiento + Plusvalía*

18.82 %

PRECIOS MÁS IVA

Los precios pueden cambiar sin previo aviso.

(*) Montos estimados

ORDEN LEGAL

NUESTROS PARQUES

Nuestro último desarrollo, **San Isidro Business Park** a solo 2 km de C57, ofrece completo orden legal. Esto ha atraído a inversionistas de diversos países [**Alemania, Suiza, China, Bélgica, Portugal**], que han encontrado la seguridad jurídica que buscan para sus inversiones.

C57 nace con esta visión común, **ofrecer seguridad a tu inversión.**

Proyecto de EMAG construido en San Isidro BP. Cuenta con 3,239 m² de construcción, 1,435 m² de oficinas, y servicios especiales como equipo de protección contra incendios equipado con hidrantes, servicio de elevador, sistemas de voz y datos, entre otros.



ORDEN LEGAL

SIN RIESGOS

Comenzamos nuestros proyectos, hasta tener todas las autorizaciones necesarias para evitar contratiempos, multas y retrasos.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

| Licencia de Construcción | | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|
| Clave Catastral: 140400802048002 | | | No. de Solicitud: S19-29600905 | | |
| Fecha de entrega 11/09/2024 Fecha de vencimiento 11/09/2025 | | | Impreso 12/09/2024 Página 1 de 6 | | |
| Datos de la Obra | | | | | |
| Propietario/a del Inmueble CORPORATIVO ISAKAR, S.A. DE C.V. | | | | | |
| Domicilio CARRETERA FEDERAL NO. 57 QUERETARO - SAN LUIS POTOSI 27880 | | | | | |
| DELEGACION SANTA ROSA JAUREGUI | | | | | |
| Superficie 33212.15 Delegación SANTA ROSA JÁUREGUI | | | | | |
| Licencia para: | | | | | |
| Trámite | 1.- Obra nueva | 7.- Bardado | 8.- Alineamiento | 36.- Areas descubiertas | 37.- Areas Cubiertas Mat Prov |
| Tipo de predio | Comercial o servicios 1 | Comercial o servicios 1 | Comercial o servicios 1 | Comercial o servicios 1 | Comercial o servicios 1 |
| Avance | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Conceptos | PLANTA BAJA 2637.981 | BARDADO 684.958 | ALINEAMIENTO 388.147 | ESTACIONAMIENTO 350 | ESTACIONAMIENTO 122.958 |
| Total M2: | 2637.981 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total ML: | 0 | 684.958 | 388.147 | 0 | 0 |
| Total Global: 2760.939 M2 1073.105 ML | | | En este trámite, SOLO se autoriza el PROYECTO ARQUITECTÓNICO. La estructura del mismo es responsabilidad del Director Responsable de Obra SEDESO SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE | | |
| Contrato de Agua: SR-003-11-I | | Cajones de Estacionamiento: 28 | | | |
| Responsables de la Obra: | | | | | |
| HECTOR HUGO BURCIAGA | | Cédula Profesional 09072287 | | Colegio CICEQ | |
| ORNELAS | | CICEQ | | Registro de Puestos DIR | |
| Condicionantes | | | | | |
| *****SI LA EJECUCIÓN DE LA OBRA NO CUMPLE CON LA NORMATIVA O NO RESPONDE AL PROYECTO APROBADO, SALVO QUE LAS VARIACIONES ENTRE EL PROYECTO Y LA OBRA NO CAMBIEN SUSTANCIALMENTE, LAS CONDICIONES DE ESTABILIDAD, DESTINO, ASPECTO E HIGIENE, SE SANCIONARA, AL DULO Y SE SUSPENDERA LA OBRA, ORDENÁNDOSE A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN, LA DEMOLICIÓN DE LO CONSTRUÍDO IRREGULARMENTE, SI NO SE CUMPLE CON LA ORDEN DE DEMOLICIÓN, LA DIRECCIÓN PROCEDERÁ A EJECUTARLA, A COSTO DEL PROPIETARIO Y/O RESPONSABLE, EN CASOS EXTREMOS PODRÁ SER CANCELADO EL REGISTRO SIN PERJUICIO DE QUE EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA O CORRESPONSABLE SUBSANE LAS IRREGULARIDADES EN QUE HAYA INCURRIDO CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 391 FRACCIÓN IV DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO QUERÉTARO.***** | | | | | |
| *****DE ACUERDO AL ARTICULO 333 DEL MISMO ORDENAMIENTO, SE SANCIONARÁ AL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, CORRESPONSABLE Y/O PROPIETARIO, POSEEDOR O PERSONA TITULAR DE LA LICENCIA, SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL QUE CORRESPONDA: | | | | | |
| II. CON MULTA EQUIVALENTE AL DIEZ POR CIENTO DEL VALOR DEL INMUEBLE DE AVALÚO CORRESPONDIENTE QUE EMITA LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, CUANDO: DESARROLLO SOSTENIBLE | | | | | |
| B) EN UN PREDIO O EN LA EJECUCIÓN DE CUALQUIER OBRA NO SE RESPETEN LAS RESTRICCIONES, AFECTACIONES O USOS AUTORIZADOS, SEÑALADOS EN EL DICTAMEN DE USO DEL SUELO, ALINEAMIENTO, NÚMERO OFICIAL Y EN LAS LICENCIAS CORRESPONDIENTES DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO | | | | | |
| Sellos y Certificación | | | Sellos y Certificación | | |
| QUERÉTARO MUNICIPIO | | | QUERÉTARO MUNICIPIO | | |
| El Municipio de Querétaro hace constar que se han cubierto los derechos de 2760.939 m2 construcción de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro y Licencia de construcción No. LCO202402740 | | | El Municipio de Querétaro hace constar que se han cubierto los derechos de 2760.939 m2 construcción de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro y Licencia de construcción No. LCO202402740 | | |
| ARG. ENRIQUE MARTINEZ URRUTIA | | | ARG. ENRIQUE MARTINEZ URRUTIA | | |
| SEDESO | | | SEDESO | | |
| De acuerdo a los títulos I, II, IV, VIII y IX con sus respectivos capítulos y artículos del Código Urbano para el Estado de Querétaro; los Títulos I, II, III y IV con sus respectivos capítulos y artículos del reglamento de Construcción y de los Servicios Urbanos para el Municipio de Querétaro; así como los artículos 190, 199, 415, 419, 426, 430, 431, 432, 433 y 435 del Código Municipal. | | | | | |
| AL TÉRMINO DE LA LICENCIA SE DEBERÁ DAR AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA, O EN SU DEFECTO REVALIDARLA. | | | | | |

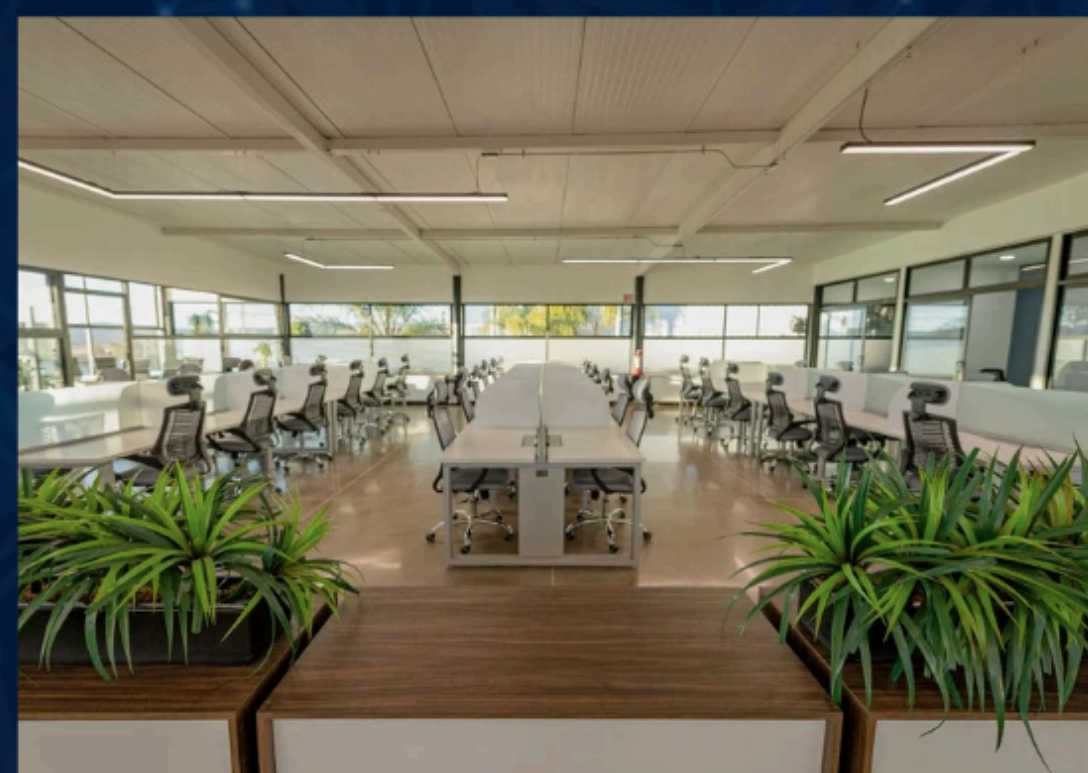
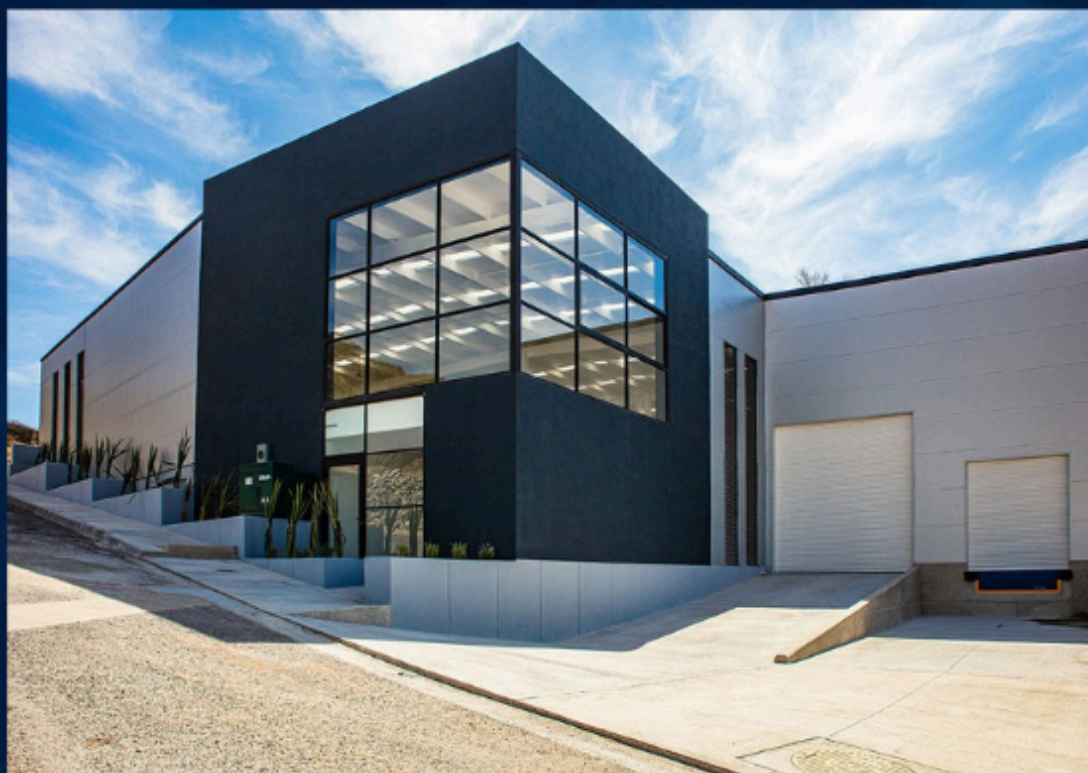
GARANTÍA

C57
En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL



GARANTÍA

C57
En el centro del
DESARROLLO INDUSTRIAL



SAN ISIDRO BP



Nuestro showroom es muestra de la **calidad de nuestros proyectos**, tenemos la experiencia para llevar tu inversión desde el proyecto, a la edificación, con la mejor garantía y seguridad.

CONTACTO



info@isakar.com

Cel: 4461202400

www.c57bp.com