

AURORA PARQUE INDUSTRIAL



Presentación de ventas
2025



Presentación de proyecto

- Descripción
- Mercado industrial
- Masterplan
- Cuadro de áreas
- Motivo de acceso
- Sección de vialidad
- Vista aérea
- Fotografías



AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Descripción y ubicación

Descripción del proyecto

- El proyecto contempla **22 macrolotes** industriales con una superficie total de área vendible de **524,390 m²**.
- El **precio de venta** inicial es a partir de **\$130 usd/m²**
- El **área municipal** de donación del parque es de 36,758 m²
- **Acceso controlado** al parque con **seguridad 24/7**
- **Vialidades de asfalto** con secciones de concreto en zonas de tráfico pesado
- Banquetas peatonales anchas y camellón arbolado
- **Barda perimetral** en todo el perímetro
- **Acceso** a la **Autopista Monterrey – Nuevo Laredo** (1 min) y la carretera libre (5 min)

Por qué invertir con nosotros

- Nuestra fortaleza interna consiste en generar oportunidades de inversión a través de nuestra capacidad de conectar con los distintos grupos de interés en el sector industrial
- Diseñamos para cumplir con los más altos estándares y para que nuestros clientes operen con éxito su negocio
- Nuestro equipo cuenta con una trayectoria relevante tanto en inversiones inmobiliarias como en diversos negocios

Ubicación geográfica de proyecto



El terreno se encuentra sobre el Camino de Salinas Victoria a Ciénega, en el Municipio de **Ciénega de Flores**, Monterrey, a un costado de la **Autopista Monterrey- Nuevo Laredo**.



Diseño
Sustentable



Planta de agua de
tratamiento



Pozo de agua
privado



Fibra óptica

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Mercado Industrial

¿Por qué Ciénega?

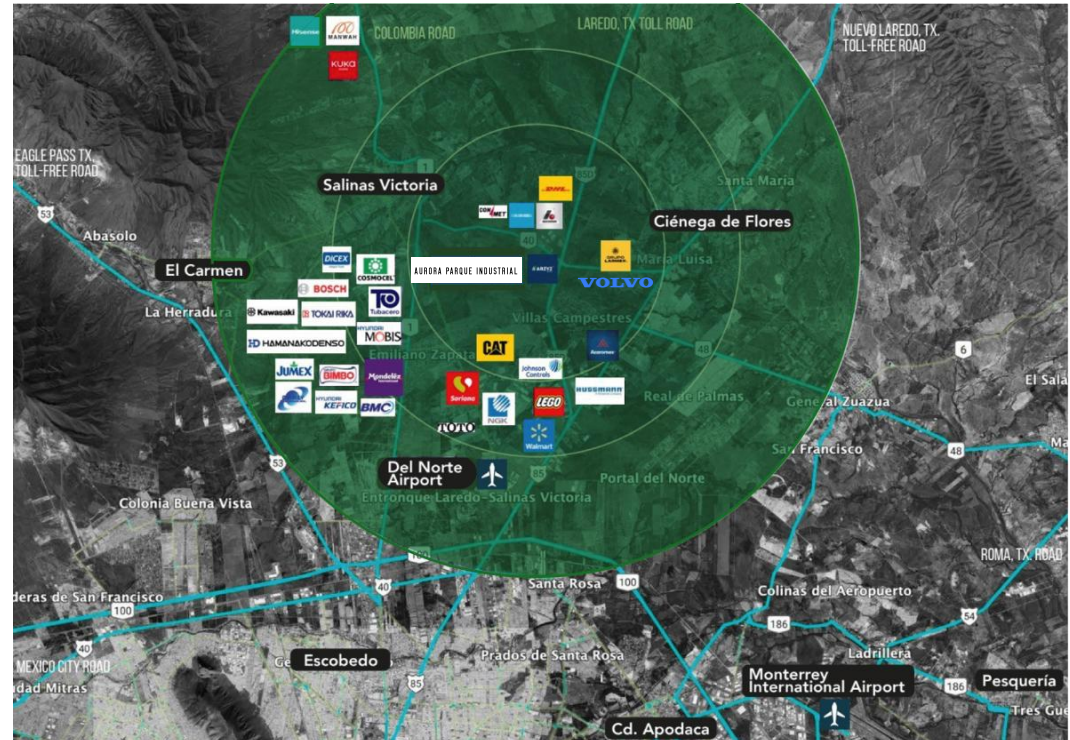
- Es una zona de rápido crecimiento al norte de Monterrey, con gran conectividad a la frontera norte y rodeada por parques industriales con mano de obra calificada
- Fácil acceso a la autopista a Nuevo Laredo y a la carretera a Colombia NL

Submercado	Inventario (Millones de m ²)	Vacancia (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Precio de Lista en Renta (US\$ por m ² por mes)
Apodaca	5.59	74,481	1.3	6.71
Ciénega de Flores	1.84	23,449	1.3	6.58
Escobedo	1.19	38,241	3.2	6.42
Guadalupe	1.73	1,558	0.1	5.34
Monterrey	0.13	0	0	N/A
Pesquería	0.91	0	0	5.38*
Salinas Victoria	0.92	18,633	2.0	6.24
San Nicolás	0.39	0	0	5.95*
Santa Catarina	1.58	20,660	1.3	6.00
Total	14.3	177,022	1.2	6.47

* Último precio de salida registrado

Fuente: CBRE Research, 4T 2023.

- Con la creciente demanda de espacio industrial, se espera que la inversión y el desarrollo empresarial continúen en Ciénega de Flores, respaldado por un crecimiento del 35% en espacio industrial desde el tercer trimestre de 2019, y una tendencia positiva de absorción neta durante 16 trimestres consecutivos.
- Proximidad a compañías importantes como **LEGO**, **DHL**, **CEDIS WALMART**, **CEDIS SORIANA**, **ATECNO**, **HISENSE**, entre otras.
- 3.5 km (4 min) de distancia a Planta **VOLVO**



- 8.3 km a Salinas Victoria
- 18 km a Zuazua
- 18 km a El Carmen

- 23 km hasta la parada de tren de Sendero
- 26 km Escobedo
- 33 km hasta Apodaca

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Masterplan

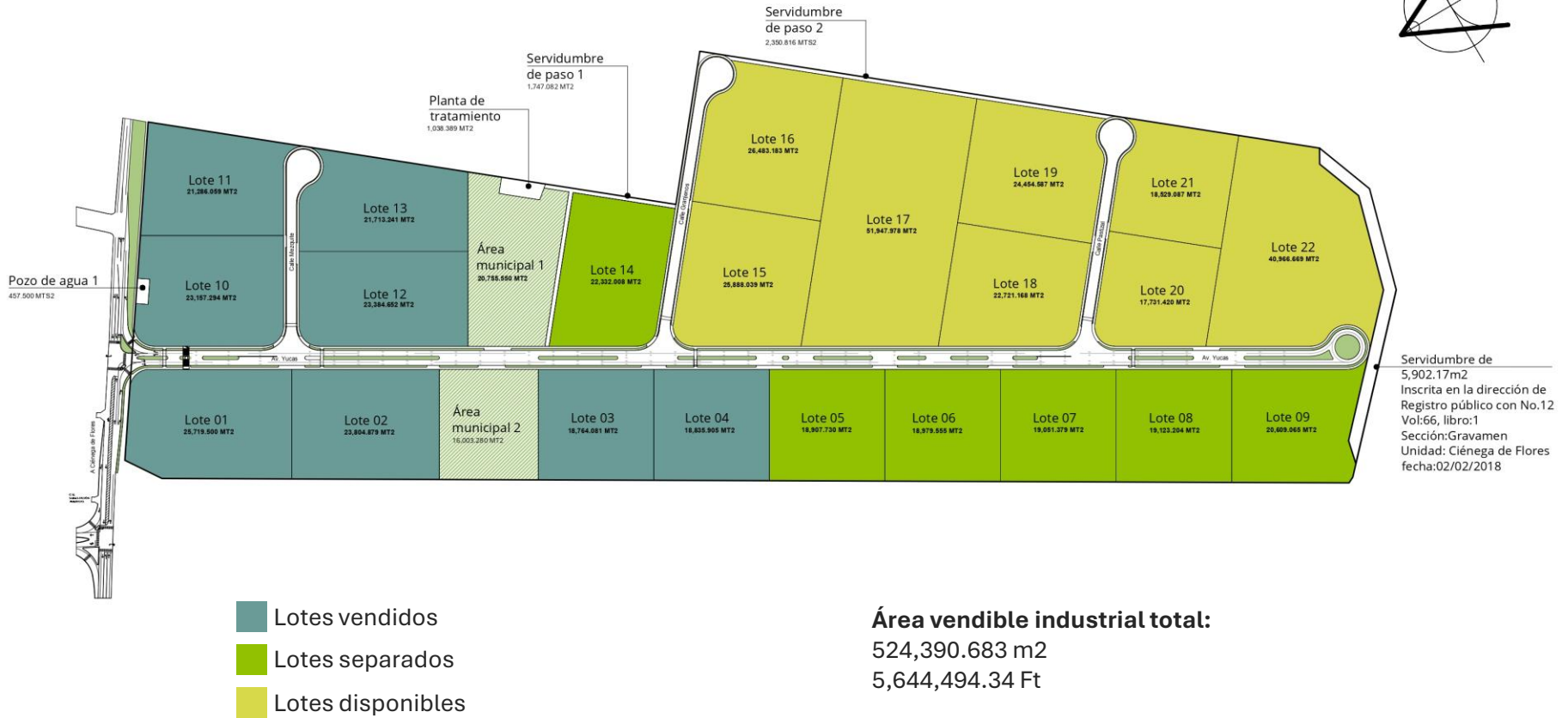


Tabla de áreas

CUADRO DE ÁREAS

Superficie de terreno	mts2
Superficie total del terreno	636,677.320
Servidumbre de 5,902.17m2 Inscrita en la dirección de Registro público con No.12, Vol:66, libro:1, Sección:Gravamen, Unidad: Ciénega de Flores fecha:02/02/2018	5,902.17
Superficie neta de terreno	630,775.150
Áreas de servicios	mts2
Pozo de agua	457.500
Planta de tratamiento	1,038.389
Servidumbre de paso 1	1,747.082
Servidumbre de paso 2	2,350.816
Área total de servicios	5,593.787
Área de donación municipal	mts2
Área municipal 1	20,755.550
Área municipal 2	16,003.280
Área municipal total	36,758.830
Área de vialidades y banquetas	mts2
Área total de vialidades y banquetas	63,908.241

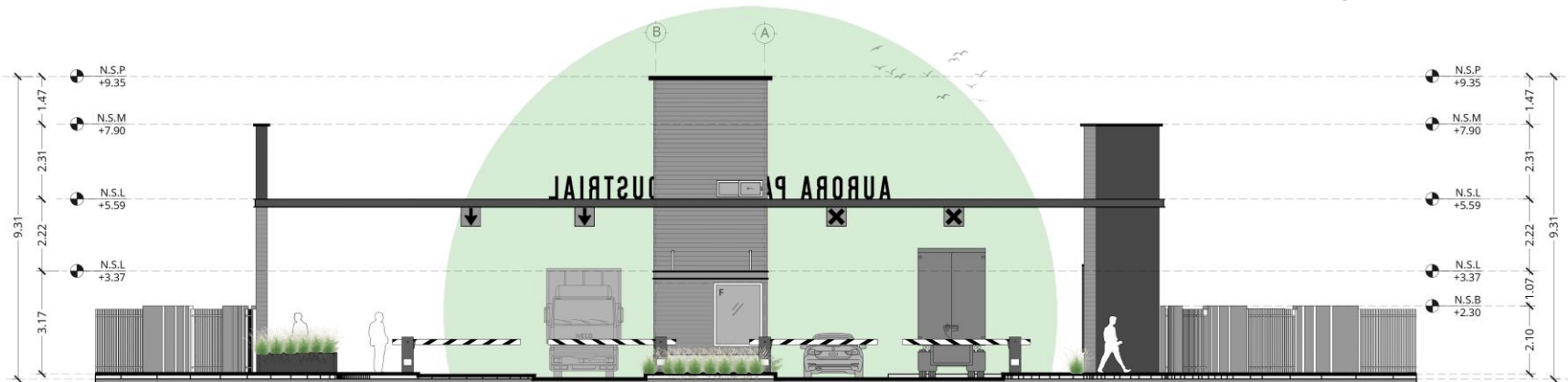
ÁREA VENDIBLE

Área vendible industrial	mts2
Lote 1	25,719.500
Lote 2	23,804.879
Lote 3	18,764.081
Lote 4	18,835.905
Lote 5	18,907.730
Lote 6	18,979.555
Lote 7	19,051.379
Lote 8	19,123.204
Lote 9	20,609.065
Lote 10	23,157.294
Lote 11	21,286.059
Lote 12	23,384.652
Lote 13	21,713.241
Lote 14	22,332.008
Lote 15	25,888.039
Lote 16	26,483.183
Lote 17	51,947.978
Lote 18	22,721.168
Lote 19	24,454.587
Lote 20	17,731.420
Lote 21	18,529.087
Lote 22	40,966.669
Área total vendible industrial	524,390.683

Motivo de acceso



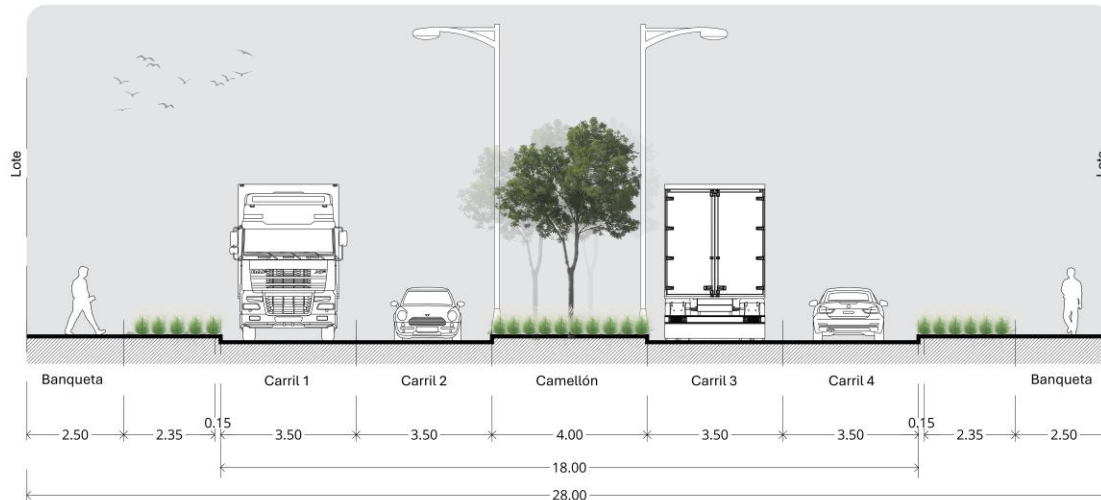
Elevación frontal
S/E



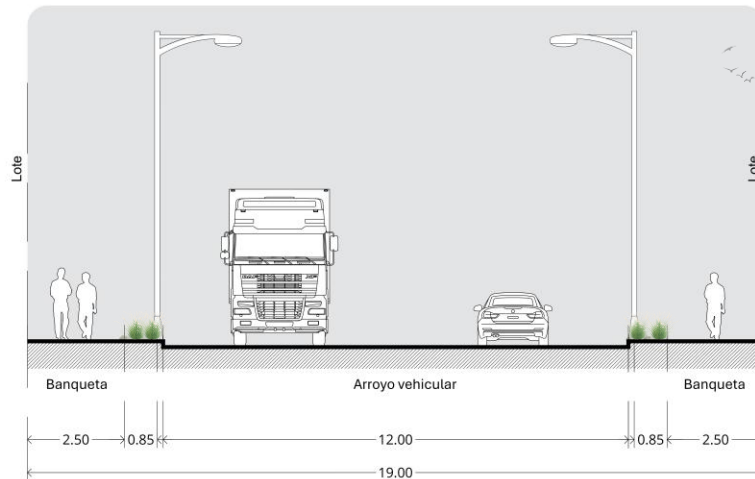
Elevación posterior
S/E

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Sección de vialidad



**Vialidad ppal
S/E**



**Vialidad secundaria
S/E**

Vista aérea



AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografía del motivo de acceso



AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías exteriores de la caseta de acceso



Caseta de acceso y vigilancia



AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías panorámicas



Carpeta asfáltica de calle secundaria y avenida



Construcción de Planta de tratamiento de aguas residuales PTAR

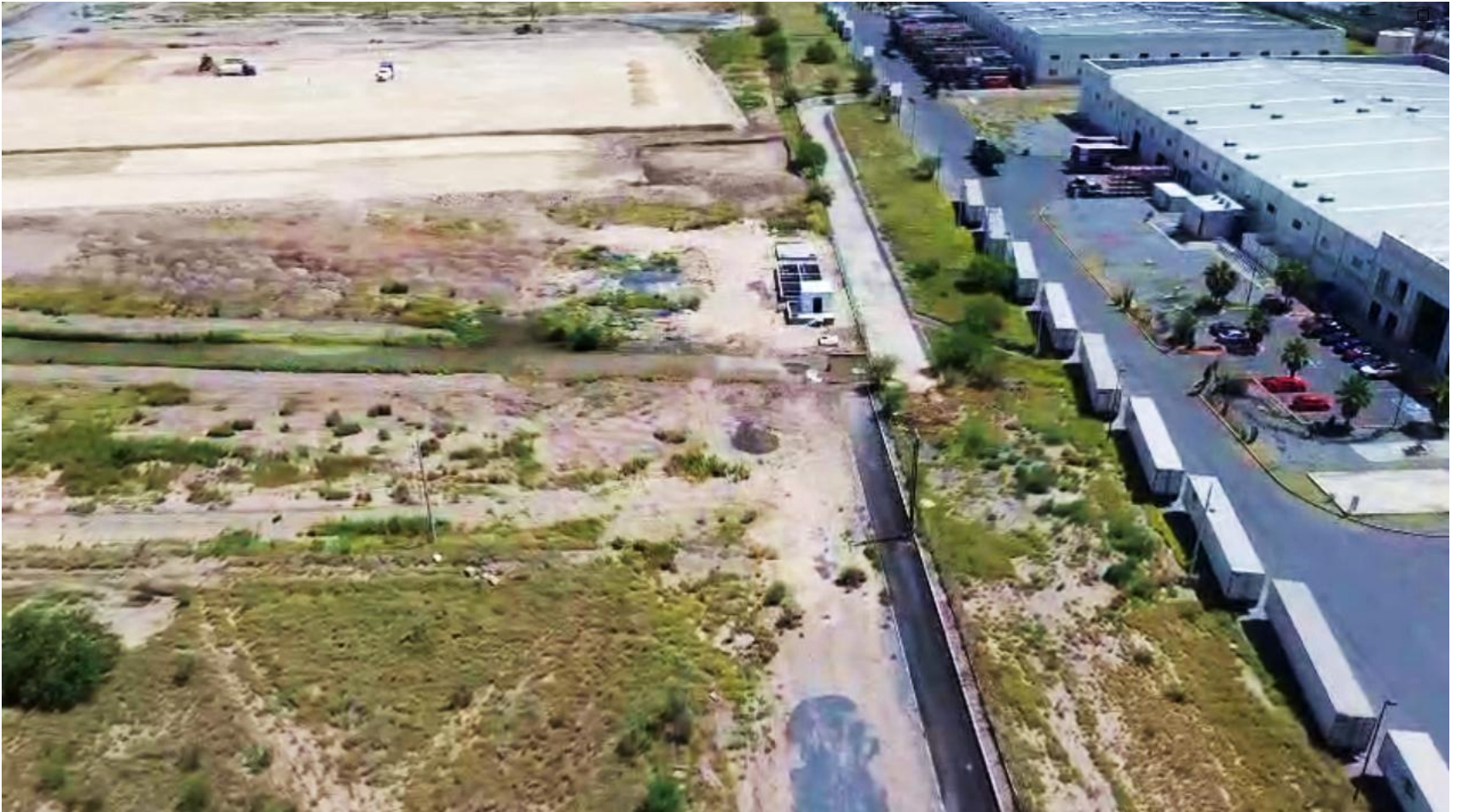


Fotografía exterior



Construcción de planta de tratamiento de aguas residuales PTAR

Fotografía panorámica



Construcción de Planta de tratamiento de aguas residuales PTAR y servidumbre de paso

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

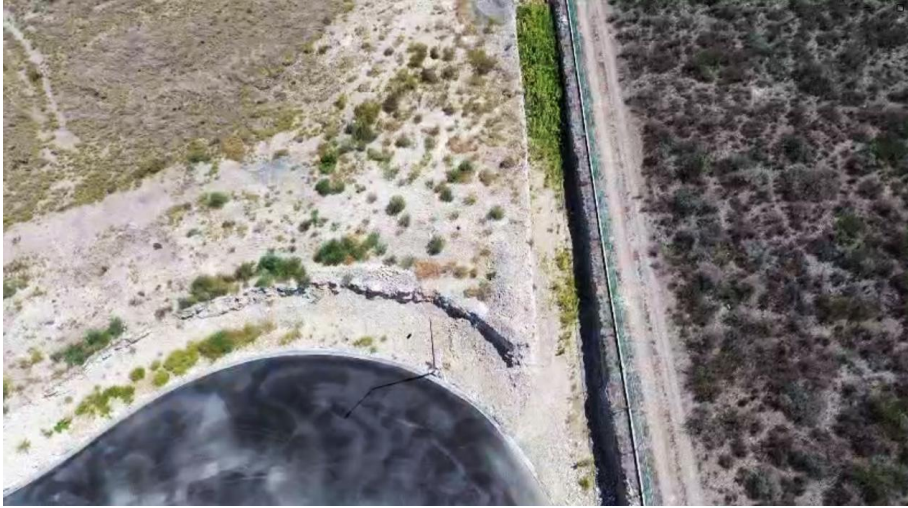
Fotografías panorámicas



Avance de construcción de nave industrial y carpeta asfáltica en calle secundaria y rotonda.

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías panorámicas



Carpeta asfáltica en avenida principal, camellones con instalaciones, rotonda y servidumbre de paso

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

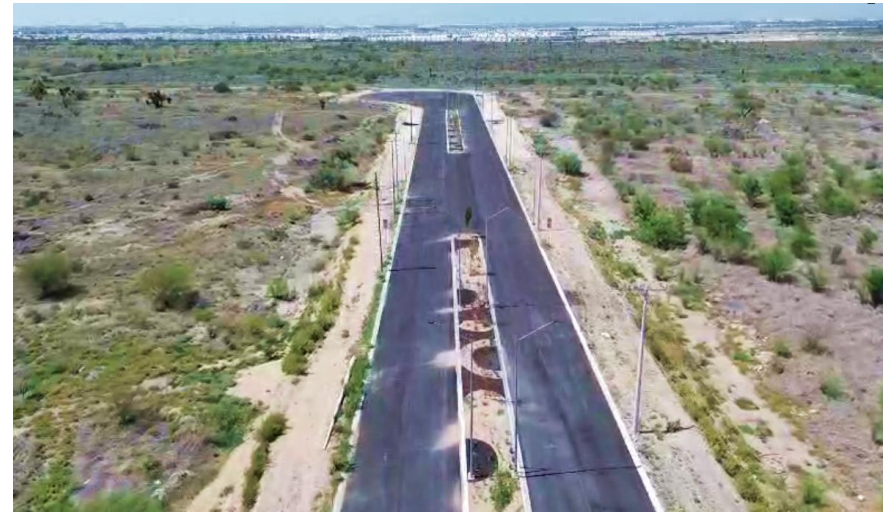
Fotografía panorámica



Caseta de acceso y vigilancia, camellones y banquetas laterales ajardinadas.

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías panorámicas



Carpeta asfáltica en calles secundarias y avenida principal interior junto con camellones ajardinados.

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografía panorámica



Carpeta asfáltica y camellones ajardinados de avenida principal interior del parque

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografía panorámica



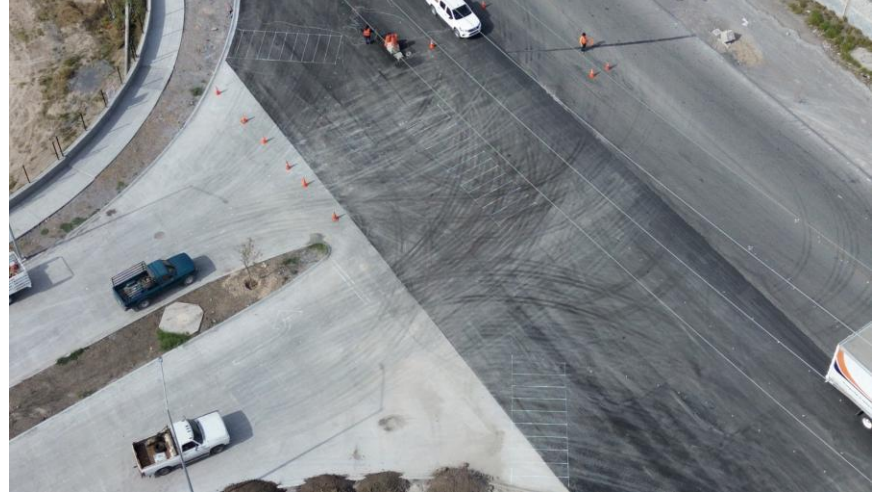
Carpeta asfáltica y camellones ajardinados de avenida principal interior del parque

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías panorámicas



Carpeta asfáltica de carriles exteriores de 7cm de espesor

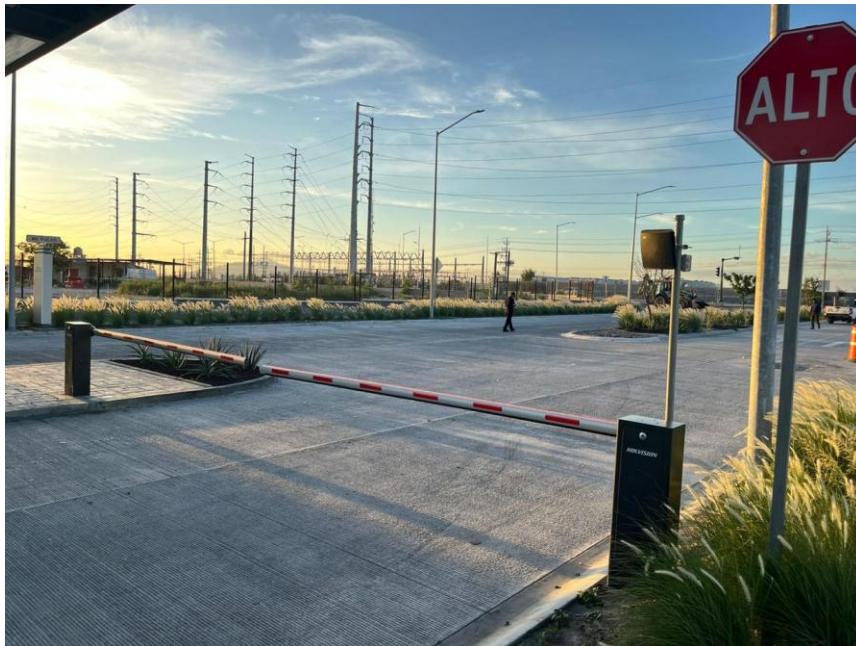


Caseta de ventas y pozo de agua



AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías exteriores



Plumas de acceso—control vehicular—señalética



Fotografía exterior



Camellones ajardinados de avenida principal

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías exteriores



Totems de señalización, alumbrado y vegetación en camellones

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías exteriores



Señalización y vegetación en camellones



AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías exteriores



Vegetación en camellones de avenida principal

Fotografías exteriores



Totems de señalización, alumbrado y vegetación en camellones

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías exteriores



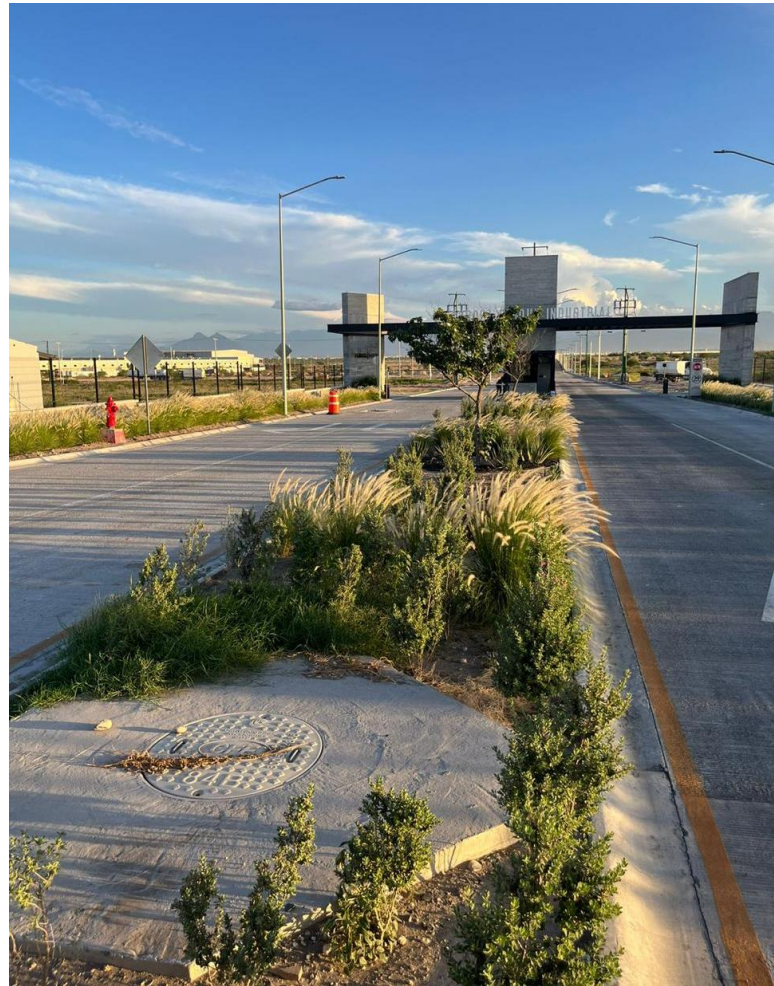
Señalización de vialidad en acceso y vegetación en banquetas y camellones

AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías exteriores



Instalaciones en camellones y vegetación



AURORA PARQUE INDUSTRIAL

Fotografías exteriores



Vegetación y Piedra decorativa en camellones



Fotografías exteriores



Vegetación y Piedra decorativa en camellones



Fotografías exteriores



Vegetación y Piedra decorativa en camellones

AURORA PARQUE INDUSTRIAL



Gracias.

Monterrey

Av. José Vasconcelos No.345
Edificio Tanarah Piso 23.
Santa Engracia, SPGG, N.L.
C.P. 66267
T. 81 2512 0161

Querétaro

Calzada Rufino Tamayo 1B Interior 2
Pueblo Nuevo, Corregidora,
Querétaro, QRO.
C.P. 76900
T. 442 244 8774

hola@3seeds.mx
3seeds.mx