

Venta de Bodegas industriales AAA plus:

Entrega inmediata | Preventa | Build to Suit (BTS)

(Sujeto a disponibilidad)

FICHA TÉCNICA

EL CRUCERO INDUSTRIAL PARK
PARQUE INDUSTRIAL DE ÚLTIMA MILLA.



Modalidades disponibles



ENTREGA INMEDIATA

\$ 23'619,000.00

EL IVA DE LAS CONSTRUCCIONES

- BODEGA 04 DE 1,045 M²
\$22,600.00 /M² DE CONSTRUCCIÓN
- LISTA PARA ESCRITURACIÓN Y OCUPARLA
- ALTURA LIBRE MAX = 10.5 MTS
- PISO MR-45 (300 KG/CM²)
- INCLUYE OFICINAS
- INVENTARIO LIMITADO
- UNIDAD ESPECÍFICA

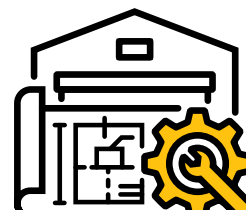
+inf. pag 4



PREVENTA

- BODEGA 05 DE 1,545 M²
- ENTREGA PROGRAMADA: 7 MESES
- MEJOR PLANEACIÓN DE CRECIMIENTO
- MISMO ESTÁNDAR CONSTRUCTIVO DE LA BODEGA
- IDEAL PARA EXPANSIÓN PLANIFICADA

+inf. pag 2



A LA MEDIDA (BTS)

- BODEGAS DESDE 1,000 HASTA 3,819.18 M²
- PROYECTO 100% ALINEADO A LA OPERACIÓN DEL CLIENTE
- PROYECTO INTERIOR A DEFINIR DE ACUERDO A LAS NECESIDADES DEL CLIENTE
- PERMISOS PARA CONSTRUIR EN EL 100% DEL ÁREA PRIVATIVA

+inf. pag 2

EXCELENTE UBICACIÓN A SOLO 5 MINUTOS DEL AEROPUERTO ver+ pag.2

Infraestructura y sustentabilidad +inf. pag 12



Agua y tratamiento

Sistema de potabilización y tratamiento con reúso para áreas verdes



Energía eficiente

Paneles solares y soluciones de ahorro energético en áreas comunes



Protección contra incendios

Sistema centralizado que da servicio a bodegas



Seguridad integral 24/7

Accesos controlados y videovigilancia perimetral

Parque y áreas generales +inf. pag 7



Centro de negocios

Sala de juntas, áreas administrativas y espacios corporativos



Zona de choferes

Área de descanso con baños, regaderas y servicios



Áreas verdes y terrazas

Espacios de estancia y bienestar para usuarios



Vialidades y maniobras

Calles amplias y accesos diseñados para operación industrial



Disponibilidad actual y modalidades de compra

Inventario actual del parque. Revisa modalidad, áreas, estatus y el siguiente paso para avanzar a visita, reserva o factibilidad BTS..



verifica la disponibilidad al día de hoy
escaneando el siguiente QR:



BODEGA 01 Vendida	BODEGA 02 Vendida
BODEGA 03 Vendida	BODEGA 04 Disponible
BODEGA 05 En Construcción	BODEGA 06 Build to Suit DISPONIBLE
BODEGA 07 Build to Suit DISPONIBLE	BODEGA 08 Build to Suit DISPONIBLE

Inventario por unidad

Bodega	m ²	Modalidad	Fecha de entrega estimada	Estatus	Opcion de combinacion
B04	1,000	Disponible	Inmediata	Disponible	N/A
B05	1,545.72	Preventa	7 meses	En Construccion	N/A
B06	1,000	BTS	por definir	Lista para iniciar construcción	viable
B07	1,000	BTS	por definir	Lista para iniciar construcción	viable
B08	1,819.18	BTS	por definir	Lista para iniciar construcción	viable
opcion B09	2,000	BTS	por definir	Lista para iniciar construcción	(B06 + B07)
opcion B10	2,819.18	BTS	por definir	Lista para iniciar construcción	(B07 + B08)
opcion B11	3,819.18	BTS	por definir	Lista para iniciar construcción	(B06 + B07 + B08)



**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

FICHA TECNICA

Página 3 de 13

Ubicación y conectividad

El Crucero Industrial Park se localiza en El Salto, Jalisco, dentro del corredor industrial más importante de la Zona Metropolitana de Guadalajara. Su emplazamiento privilegiado permite atender operaciones de última milla y distribución regional con tiempos de traslado muy reducidos.

El parque se encuentra a solo 5 minutos del Aeropuerto Internacional Miguel Hidalgo y cuenta con acceso a las vialidades que conectan con el resto de la ciudad y los principales corredores industriales de la ZMG. Se encuentra directamente sobre la carretera principal al Salto a 150 mts. del nuevo periférico oriente.

Conectividad logística

La ubicación del parque facilita el movimiento de carga aérea, terrestre y de última milla, integrando en un mismo punto la cercanía al aeropuerto, al corredor industrial de El Salto y a las vialidades que rodean la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Distancias de referencia

Aeropuerto Internacional Miguel Hidalgo	~ 5 min ~ 5.2 km
Corredor industrial El Salto	Entorno inmediato
Vialidades hacia ZMG	Acceso directo vías principales

- Ubicación ideal para empresas de logística, manufactura ligera, distribución y comercio electrónico que requieren entregas rápidas dentro de la ZMG y hacia el resto del país.
- Facilita la recepción y despacho de mercancías por vía aérea y terrestre, optimizando rutas y costos de transporte.



Fuente: Google Maps



**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

FICHA TECNICA

Página 4 de 13

Unidad disponible – Bodega 4

Bodega industrial AAA Plus, terminada y lista para escriturarse, ubicada dentro de El Crucero Industrial Park, diseñada para iniciar operaciones de forma inmediata



Resumen ejecutivo de la unidad

La Bodega 4 es una unidad totalmente terminada, construida bajo la especificación estándar actual del parque, que integra nave industrial, oficinas, equipamiento logístico y sistemas de seguridad, sin requerir obra adicional por parte del comprador.

Es una solución ideal para empresas que necesitan entrada inmediata a operación, con infraestructura de primer nivel.

Datos generales de la unidad

Superficie de nave: ~1,000 m² (25 × 40 m)

Superficie total construida: 1,045 m²

Área de oficinas: 45 m²

Altura libre mínima: ~8.00 m

Altura máxima: 10.50 m

Modalidad: Unidad terminada

Estatus: Disponible / lista para escriturarse

¿Qué incluye esta unidad lista?

1. Oficinas completamente terminadas

La unidad cuenta con oficinas integradas, listas para su uso inmediato:

Área de oficinas de aproximadamente 45 m²

Privado ejecutivo

2 medios baños

Aires acondicionados tipo minisplit inverter

Iluminación instalada

Chapas electrónicas en accesos

Espacios funcionales para operación administrativa y supervisión

2. Nave industrial equipada

La nave industrial se entrega totalmente equipada, diseñada para operación logística y manufactura ligera:

Piso de concreto MR-45, 20 cm de espesor (300 kg/cm²)

Diseñada para operación con montacargas y tráileres de carga pesada

2 puertas eléctricas elevadizas tipo americano, con aislante térmico

Rampa metálica portátil altura ajustable con capacidad de 15 toneladas

Ventilación natural mediante extractores por gravedad en el 95% de la nave

Iluminación LED industrial de bajo consumo

Paneles prefabricados aislantes térmicos y retardantes al fuego en muros y cubierta

3. Sistemas de seguridad y contra incendio

La Bodega 4 incorpora los sistemas de seguridad requeridos para operación industrial formal:

Sistema contra incendio interior con 84 rociadores automáticos

Red conectada al sistema central del parque (250 gpm)

Hidrantes y extinguidores

4. Estatus legal y entrega

Unidad terminada

Lista para escriturarse

Entrega llave en mano, ya cuenta con habitabilidad.

Integrada al régimen de condominio industrial del parque

Incluye participación en áreas generales y servicios comunes

La Bodega 4 representa una oportunidad de ocupación inmediata dentro de un parque industrial de última milla, con infraestructura AAA Plus, ubicación estratégica y un estándar constructivo pensado para empresas que priorizan eficiencia operativa y certeza legal.



**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

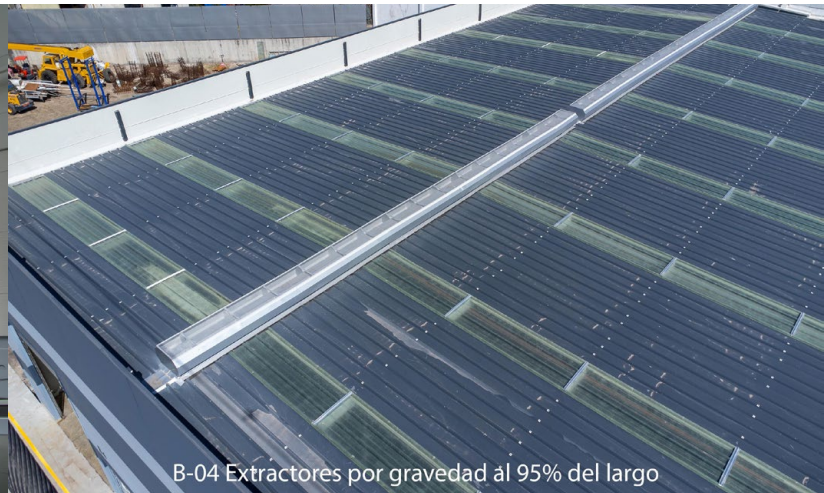
FICHA TECNICA

Página 5 de 13

Bodega 04 - 1,000 m²



B-04 Cortinas electricas tipo Americano



B-04 Extractores por gravedad al 95% del largo



B-04 Baño Bodega



Bodega-04



B-04 Baño Bodega



B-04 Sistema contraincendios 84 rociadores



B-04 Rampa Portatil



**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

FICHA TECNICA

Página 6 de 13

Oficina Bodega 04 - 1,000 m²



B-04 Recepcion

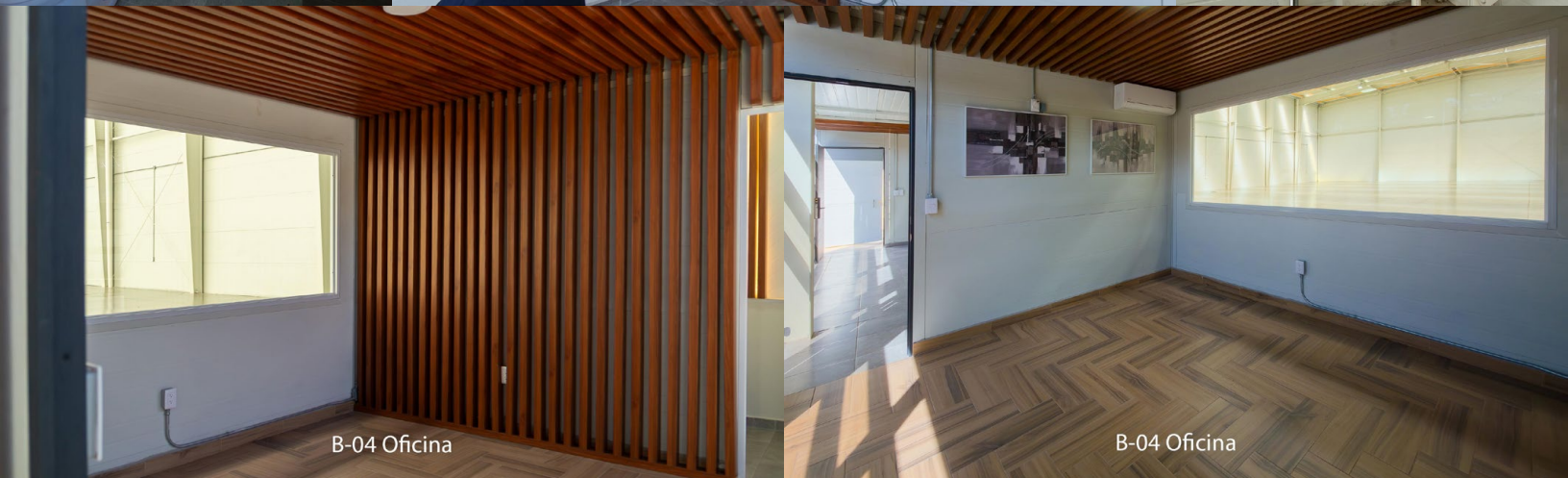
B-04 Recepcion



B-04 Baño Oficina

B-04 Inteligente Automatizada

B-04 Hidrante y extinguidor



B-04 Oficina

B-04 Oficina



**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

FICHA TECNICA

Página 7 de 13

Áreas generales y equipamiento del parque

El Crucero Industrial Park integra un conjunto de áreas generales, infraestructura y equipamiento diseñados para respaldar la operación diaria de las empresas instaladas, optimizar flujos logísticos y ofrecer una experiencia funcional y ordenada para usuarios, visitantes y operadores.

Operación diaria del parque

El parque fue diseñado bajo un enfoque de operación industrial eficiente, considerando circulación, seguridad y continuidad operativa.
Vialidades internas amplias, con una vialidad principal de 24 m de ancho, que facilitan maniobras de transporte pesado y circulación interna.
Acceso principal controlado, mediante caseta y portón automático, con control de entrada y salida de vehículos y personal.
Sistema de videovigilancia (CCTV 24/7) en accesos.
Iluminación exterior en accesos para operación segura en horarios nocturnos.

Experiencia de usuarios y operadores

Además de la infraestructura industrial, el parque incorpora espacios compartidos que mejoran la experiencia cotidiana de quienes operan y visitan el desarrollo.

Soporte al negocio y gestión operativa

El Crucero Industrial Park ofrece espacios que respaldan las funciones administrativas y corporativas de las empresas usuarias.

Datos generales del parque

Superficie total	17,154 m ² aprox.
Áreas jardinadas	≈ 517 m ²
Áreas generales y de servicios	≈ 7,800 m ²
Vialidad principal	24 m de ancho
Acceso principal	12 m · caseta y portón automático
Estacionamiento común	49 cajones para vehículos
Proindiviso por bodega	~820 m ² de áreas comunes por 1,000 m ² de bodega

Centro de negocios y servicios corporativos

- **Sala de juntas:** para 12 personas, equipada con pantalla de 85", mesa tipo mármol con conexiones eléctricas y HDMI, y sillas ejecutivas.
- **Estancia/recibidor:** área para la recepción y espera de visitantes y usuarios del parque.
- **Oficina de administración:** espacio destinado a la gestión y administración del parque industrial.
- **Comedor interior:** capacidad para 16 personas, integrado a cocina completa equipada.
- **Estanque decorativo:** cuerpo de agua con cascada integrado al área social del centro de negocios.

Zona de choferes y operación diaria

- **Área de descanso:** sala equipada para choferes con pantalla de 65" y mobiliario cómodo.
- **Cocineta de apoyo:** espacio con servicios básicos para alimentación de choferes y personal operativo.
- **Baños y regaderas:** servicios sanitarios con regaderas y agua caliente para uso de operadores de transporte.
- **Ubicación estratégica:** zona cercana a las vialidades internas y áreas de maniobra dentro del parque.

Áreas verdes, terrazas y exteriores

- **Áreas verdes:** más de 500 m² de áreas jardinadas y zonas de estancia en las áreas comunes del parque.
- **Terraza al aire libre:** terraza con cocineta y asador, integrada al centro de negocios para eventos y reuniones informales.
- **Ciclo puertos:** infraestructura para resguardo de bicicletas de colaboradores.
- **Espacios de estancia exterior:** andadores y puntos de descanso al aire libre para personal y visitantes.



**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

FICHA TECNICA

Página 8 de 13

Áreas generales



Amplias Vialidades



Balizamiento completo y áreas generales



Áreas generales baños



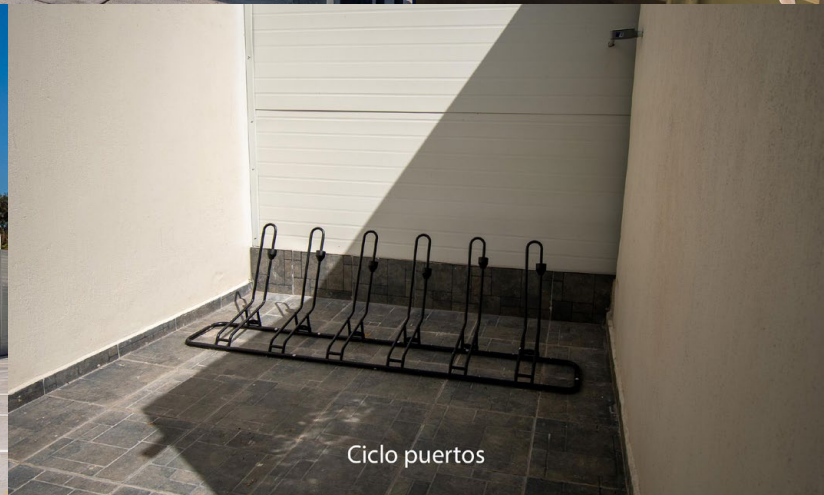
Ingreso Principal



Áreas Generales Baño



Cerca perimetral con barda segura y concertina



Ciclo puertos



**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

FICHA TECNICA

Página 9 de 13

Areas generales

Zona de Choferes con pantalla de 65"



Zona de Choferes Regadera



Zona de Choferes Baño



Zona de Choferes Cocineta



Zona Choferes Baño





**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

FICHA TECNICA

Pagina 10 de 13

Areas generales





**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

FICHA TECNICA

Página 11 de 13

Áreas generales



Áreas Verdes



Comedor Interior para 16 personas



Áreas Verdes y estanque de agua decorativo



Cocina completa equipada de comedor interior



Estanque de agua decorativo con cascada



Terraza al aire libre con cocineta y asador



Infraestructura, áreas de servicios y sustentabilidad

El Crucero Industrial Park cuenta con sistemas centrales de agua potable, contra incendio, tratamiento y reuso de aguas residuales, energía limpia y seguridad perimetral. Estos servicios se integran al funcionamiento de cada bodega y de las áreas comunes, garantizando operación continua.



Sistemas hidráulicos y de potabilización

Cisterna de agua potable	50 m ³ · acero inoxidable
Potabilización	Sistema de potabilización central
Presurización	Sistema hidroneumático del parque
Distribución	Red hacia bodegas, oficinas y áreas comunes
Riego	Red de riego conectada a áreas verdes

Tratamiento y reuso de aguas residuales

- **Planta de tratamiento:** sistema de tratamiento de aguas residuales con tecnología alemana (Stählermatic), dimensionado para el volumen de operación del parque.
- **Componentes principales reuso de agua:** tanque en FRP, bomba presurizadora y filtro para sólidos.
- **Aprovechamiento del agua tratada:** reutilización del agua tratada principalmente para riego de áreas verdes mediante red de aspersores, reduciendo el consumo de agua potable.

Energía y eficiencia

- **Paneles solares:** sistema de paneles solares, incluyendo módulos bifaciales, para apoyar el consumo de energía eléctrica en áreas generales del parque.
- **Optimización energética:** combinación de energía fotovoltaica y luminarias eficientes para reducir la demanda eléctrica en las zonas compartidas.

Seguridad perimetral y monitoreo

- **Cerramiento perimetral:** perímetro del parque delimitado con barda y concertina.
- **Control de acceso:** caseta de acceso con control de entrada y salida de vehículos y personal, vinculada al sistema de seguridad del parque.
- **CCTV 24/7:** sistema de videovigilancia en acceso, operando 24 horas los 7 días de la semana.
- **Iluminación exterior:** iluminación en acceso para reforzar la seguridad nocturna de usuarios y operaciones.

Sistema contra incendio del parque

- **Capacidad del sistema:** sistema central de contra incendio con capacidad de 250 gpm, que alimenta los rociadores de las bodegas y la red de hidrantes del parque.
- **Caseta de bombas:** equipo conformado por bomba diésel, bomba eléctrica y bomba jockey para respaldo y operación continua.
- **Cobertura:** red de tuberías y conexiones diseñada para dar servicio a bodegas e hidrantes.



**EL CRUCERO
INDUSTRIAL PARK**

FICHA TECNICA

Página 13 de 13

Escrituración, régimen y esquemas de inversión

El Crucero Industrial Park está constituido bajo un régimen de condominio industrial que permite la escrituración individual de bodegas, con participación en las áreas generales del parque. Existen distintos esquemas para adquirir una bodega, así como opciones de preventa y proyectos Build to Suit.

Régimen legal y escrituración

- **Régimen de condominio industrial:** el parque se rige bajo un régimen que integra lotes privativos (bodegas) y áreas generales compartidas.
- **Escrituración de bodegas terminadas:** las bodegas terminadas se entregan listas para escriturarse a nombre del comprador, con su correspondiente participación en las áreas comunes, **ya con certificado de habitabilidad** y energía eléctrica contratada..
- **Esquemas en preventa y Build to Suit:** en estos esquemas, el lote privativo puede escriturarse y el proyecto se desarrolla respetando el régimen del condominio y la infraestructura general del parque, **contando con permisos para desarrollar el 100% de su área privativa** desarrollando nosotros el proyecto y construcción dentro del parque.
- **Participación en áreas generales:** cada bodega o terreno incluye un porcentaje de proindiviso sobre las áreas generales, equivalente a 820 m² de áreas comunes por cada 1,000 m² de bodega tipo.



VENTAJA CLAVE FRENTE A OTROS PARQUES

Permisos y cumplimiento

- **Proyecto autorizado:** el parque cuenta con proyecto y permisos de construcción y urbanización autorizados para el desarrollo de todas las bodegas.
- **Lotes privativos integrados al proyecto:** los lotes privativos se incorporan al mismo proyecto autorizado, lo que facilita la tramitología para bodegas en preventa y desarrollos Build to Suit.
- **Servicios a pie de lote/bodega:** infraestructura de agua, descarga sanitaria, energía eléctrica y red contra incendio del parque considerada hasta cada bodega.
- **Permisos para construcción al 100% del área privativa:** cada lote cuenta con permisos de construcción sobre la totalidad de su superficie privativa, una ventaja frente a otros parques en el area metropolitana donde comúnmente sólo se autoriza edificar en un porcentaje menor.

Esquemas de inversión para adquirir Bodegas

- **Compra de bodega terminada:** adquisición de bodega industrial AAA plus terminada, lista para escriturarse y comenzar operaciones.
- **Compra en preventa:** esquema de compra durante la etapa de construcción, manteniendo el estándar de la bodega tipo y acordando la fecha de entrega.
- **Proyecto Build to Suit:** desarrollo Build to Suit dentro del parque, con diseño y especificaciones a la medida de acuerdo a los requerimientos del cliente.
- **Ofrecemos alternativas para pagar a largo plazo con arrendamiento y créditos bancarios:** a través de aliados estratégicos especializados. Esto esta sujeto a analisis y aprobación por dichas entidades independientes.

Datos de contacto y visitas



Teléfono (33) 3647 0201
e-mail: info@amds.com
Sitio web elcruceroindustrialpark.com
Dirección Carretera Guadalajara – El Verde km 9.2, El Castillo, Jalisco.
Horario Lunes a viernes, 8:00 a 14:00 h
Visitas Atención con cita previa para recorridos y presentación del proyecto.