



GRUPO TERA

Territorios Industriales Inteligentes

Territorios que impulsan el futuro industrial.

www.grupo-tera.com

Agenda

1

Oportunidad de Mercado

El boom de parques industriales en México

2

Quiénes Somos

Experiencia y capacidades de Grupo Tera

3

Soluciones Llave en Mano

Nuestro portafolio integral para parques industriales

4

Propuesta de Valor

Por qué elegirnos como su socio estratégico

Oportunidad Histórica en México

460

Parques Industriales

Operando actualmente en México

98%

Ocupación

Solo 2% de espacios disponibles

3M m²

Demanda Adicional

Proyectada por nearshoring hasta 2027

El nearshoring, la pandemia y la guerra comercial han disparado la demanda de espacios industriales en México, creando una oportunidad sin precedentes.





Factores que Impulsan el Mercado

Nearshoring

Relocalización de manufactura cercana a EE.UU. que busca reducir riesgos en cadenas de suministro

Posición Estratégica

México como puerta de entrada al mercado norteamericano con ventajas logísticas y comerciales

Tratados Comerciales

T-MEC y otros acuerdos que facilitan exportaciones desde territorio mexicano



Retos del Mercado Actual



Suministro Energético

Acceso a energía confiable y suficiente para operaciones industriales



Disponibilidad de Agua

Garantizar abastecimiento sostenible para procesos productivos



Trámites Burocráticos

Permisos duplicados que pueden duplicar tiempos de desarrollo

Exigencias de Empresas Globales



Sostenibilidad

Metas de descarbonización y reducción de huella ambiental en operaciones



Seguridad

Entornos protegidos para personal, activos e información



Infraestructura Avanzada

Conectividad, energía confiable y servicios de clase mundial

Las multinacionales que llegan a México tienen criterios ASG (Ambiental, Social y Gobernanza) que cumplir y buscan parques que faciliten estos objetivos.

Grupo Tera: Quiénes Somos

Somos un Grupo de empresas líderes en proyectos de tecnología, ingeniería y construcción sostenible, con un enfoque en territorios inteligentes y desarrollo urbano de vanguardia.

"Desarrollamos soluciones inteligentes en tecnología, ingeniería y construcción sostenible, optimizando territorios, empresas y comunidades mediante innovación, eficiencia energética y conectividad avanzada."

Cada proyecto que emprendemos busca transformar comunidades y crear un futuro más consciente y equilibrado, alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.



Nuestro Equipo Multidisciplinario

1

Especialistas en Smart Cities

Expertos en urbanismo, tecnologías urbanas inteligentes y conectividad IoT

2

Ingenieros y Arquitectos

Profesionales en BIM, construcción Lean y diseño sostenible

3

Consultores Financieros

Estructuradores de proyectos y especialistas en alianzas público-privadas

4

Expertos en Sostenibilidad

Implementadores de soluciones energéticas y ambientales



Empresas de **GRUPO TERA**

La alianza que transforma infraestructura en valor estratégico

Grupo TERA reúne experiencia técnica, innovación tecnológica y ejecución operativa bajo un mismo frente. Esta colaboración potencia nuestra capacidad para desarrollar proyectos industriales y urbanos con visión global, cumplimiento normativo y resultados medibles.

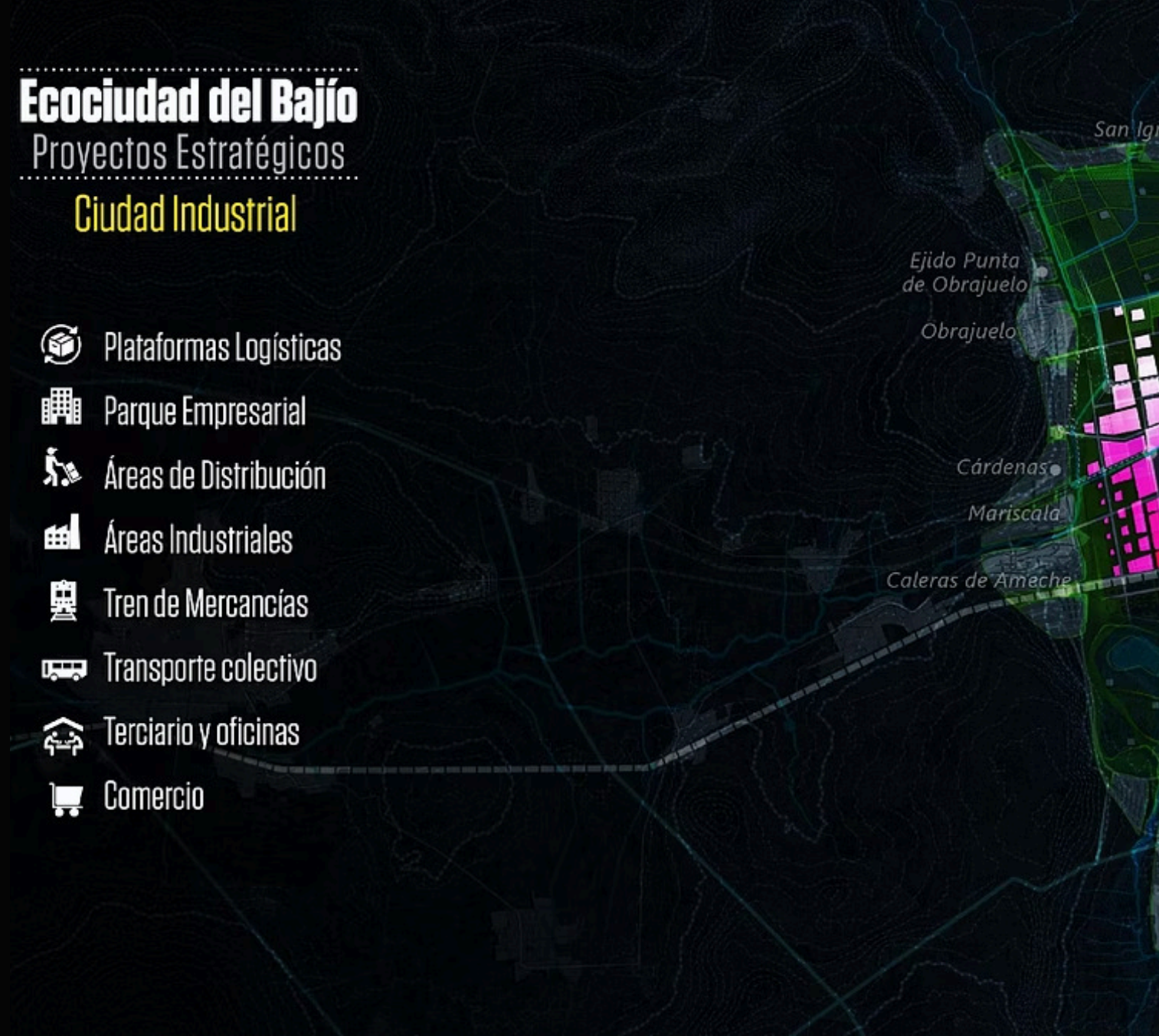
Unimos lo mejor de la ingeniería, tecnología y la sostenibilidad.

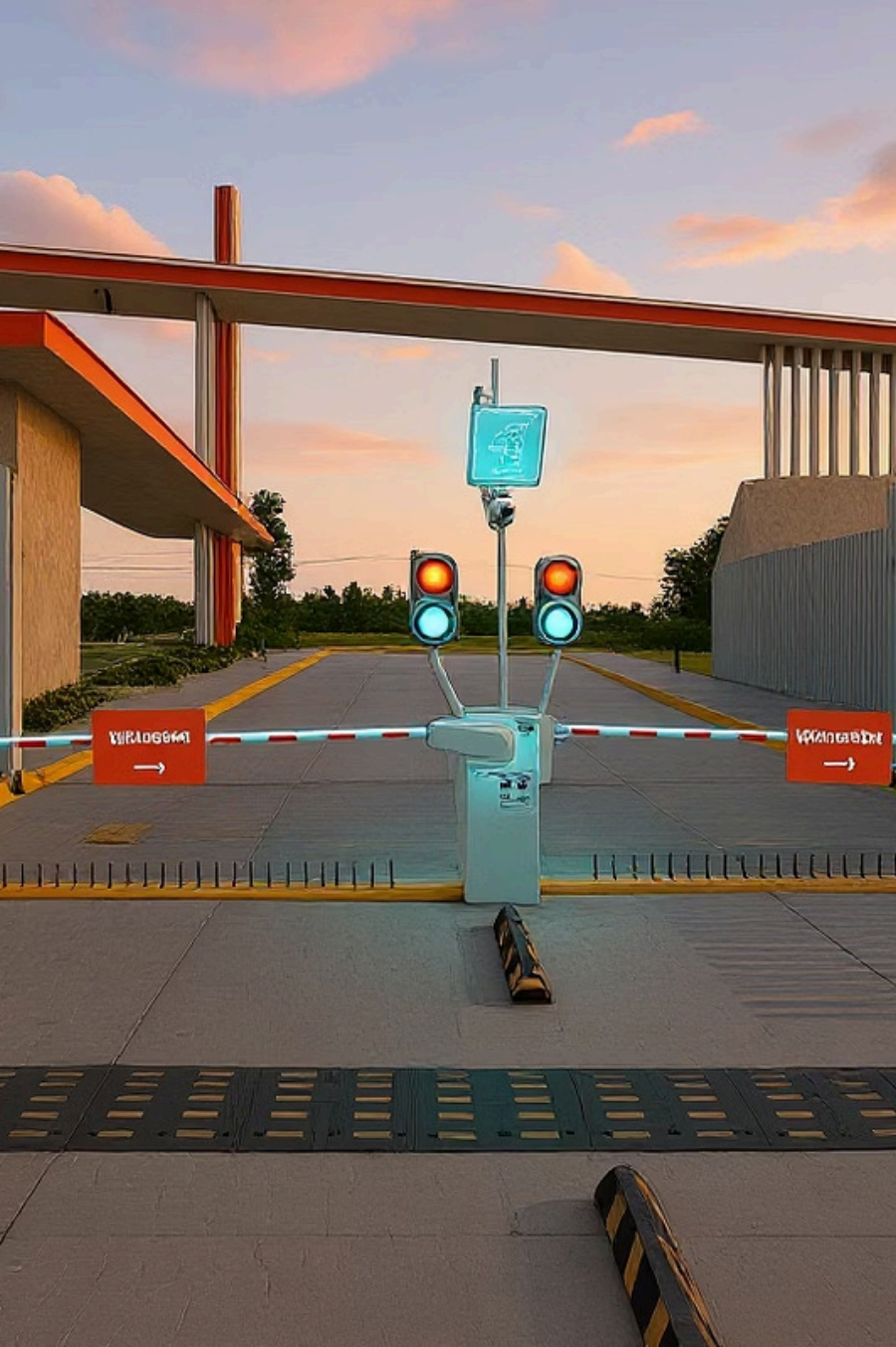
Experiencia en Proyectos de Alto Impacto

Ecociudad del Bajío, un proyecto Integral de planificación urbana que contiene entre otros: Contexto territorial, Estudio de isócronas, Foros de consulta social, Análisis del medio físico, Proyectos estratégicos de escala metropolitana y de la Ecociudad del Bajío

Ecociudad del Bajío Proyectos Estratégicos Ciudad Industrial

-  Plataformas Logísticas
-  Parque Empresarial
-  Áreas de Distribución
-  Áreas Industriales
-  Tren de Mercancías
-  Transporte colectivo
-  Terciario y oficinas
-  Comercio





Soluciones Llave en Mano para Parques Industriales

Nos encargamos de todo el proceso, desde la planificación estratégica inicial hasta la entrega final del parque funcionando al 100%.

Usted recibe las llaves de un parque completamente listo para operar, con la tranquilidad de que cada componente ha sido implementado de manera óptima.

1. Planificación Estratégica y Diseño Maestro

Análisis de Ubicación y Viabilidad

Evaluamos ubicaciones, demanda y tecnologías clave para un desarrollo industrial sostenible.

Plan Maestro para Ecosistemas Inteligentes

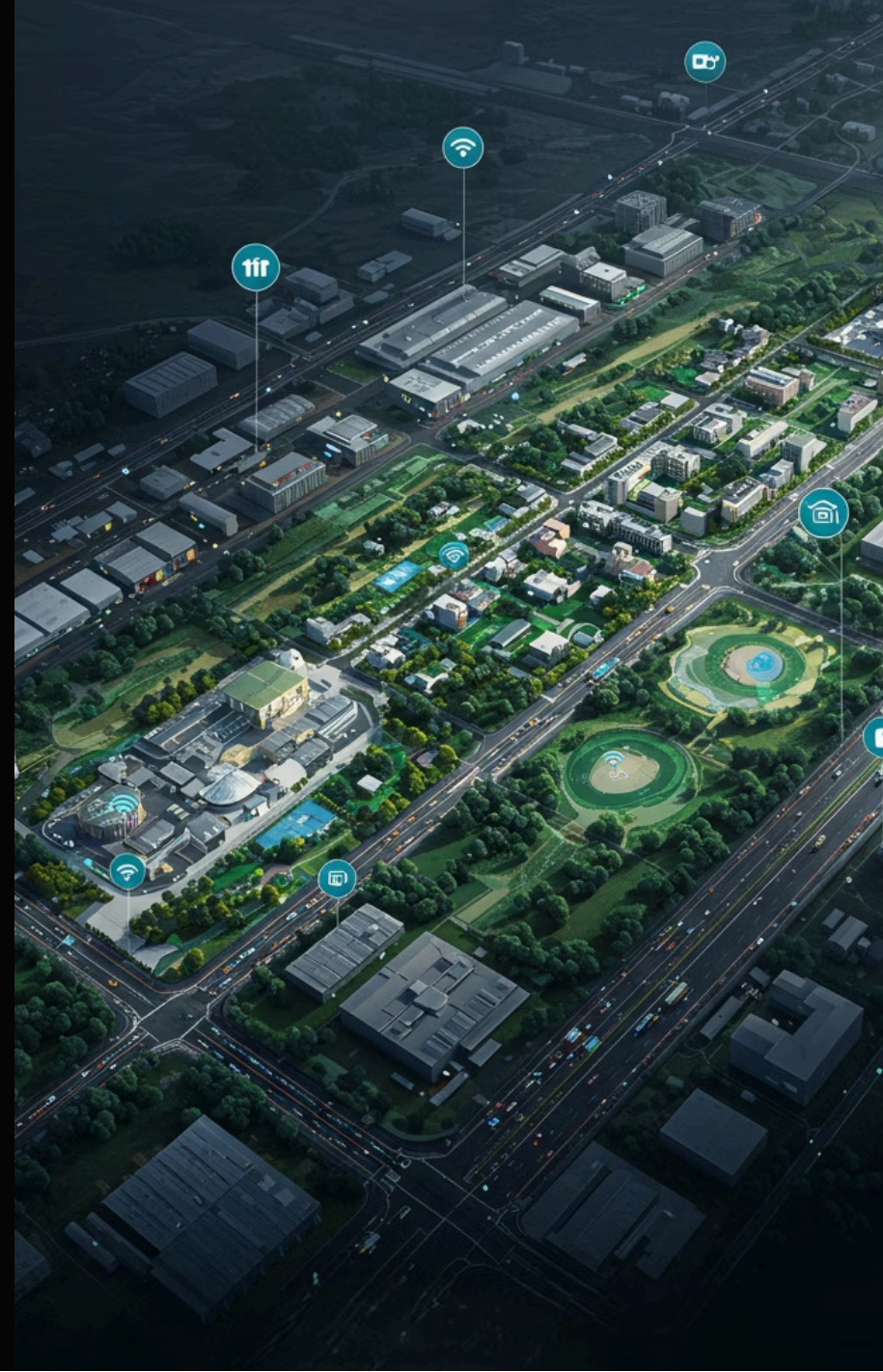
Diseñamos un ecosistema eficiente con infraestructura inteligente y servicios integrados.

Gestión de Permisos y Normas

Gestionamos todos los permisos y aceleramos el desarrollo legal en 12-14 meses.

Estrategia para Atraer Inversión Tecnológica

Diseñamos una estrategia para atraer empresas de alta tecnología e inversión extranjera.





2. Ingeniería y Construcción Sostenible



Infraestructura Básica

Vialidades, drenajes, redes de agua, subestaciones eléctricas y alumbrado



Naves Industriales

Edificación de naves, bodegas y centros logísticos a la medida o especulativos



Construcción Sustentable

Prácticas que reducen impacto ambiental y preparan para certificaciones (LEED, EDGE)

3. Infraestructura Inteligente y Tecnológica

Redes de comunicación avanzadas (fibra óptica, GPON IoT, LoraWAN)

Sistemas de seguridad y control de accesos, protección perimetral local y en la nube

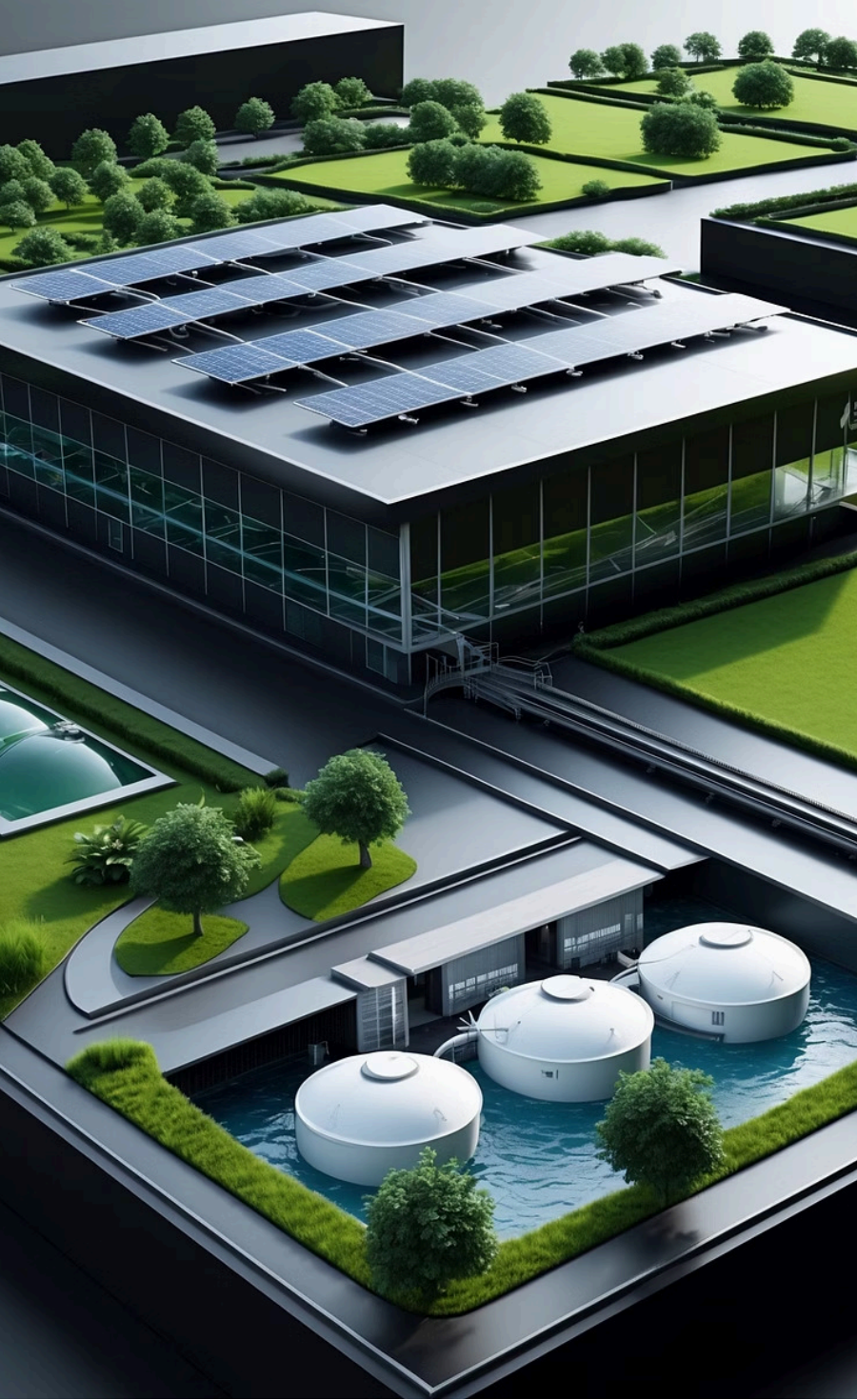
Soluciones de energía confiable y respaldo eléctrico (cargadores de vehículos eléctricos)

Integración de energías renovables (paneles solares, energía eólica)

Centro de datos y sistemas de gestión de edificios

Sistemas de detección y supresión de incendios integrales





4. Sostenibilidad Ambiental y Cumplimiento ESG



Energías Limpias

Sistemas solares en techos y soluciones de eficiencia energética



Gestión Hídrica

Plantas de tratamiento y sistemas de reutilización de agua



Áreas Verdes

Espacios naturales que mejoran microclima y calidad ambiental



Manejo de Residuos Sólidos Urbanos e Industriales

Programas de cero residuos y economía circular

Contamos con las **acreditaciones 6, 7 y 12 de la UNECE**. Estas certificaciones nos permiten impulsar **prácticas sostenibles** en la **gestión del agua, el uso de la energía y el consumo y la producción responsable** en la industria.

5. Proyecto "Llave en Mano" Garantizado

- **Nos responsabilizamos de todas las fases del proyecto, coordinando arquitectos, ingenieros, constructores, proveedores tecnológicos y contratistas. Un solo punto de contacto y rendición de cuentas.**
 - **Estructuración Financiera**

Apoyamos en definir la mejor estrategia financiera: esquemas de Asociación Público-Privada (APP), Fideicomisos, CKDs, Fibra (REIT) industrial, crédito bancario, etc.
 - **Alianzas Estratégicas**

Actuamos como integradores, consiguiendo socios especializados: empresas energéticas, universidades locales para capacitación, coordinación con autoridades para infraestructura externa.
 - **Entrega y Puesta en Marcha**

Asistimos en la puesta en marcha: pruebas finales, obtención de certificados, conexión de servicios públicos y apoyo en la difusión de la inauguración.



An aerial photograph of an industrial park. The park features several large, rectangular warehouse buildings with grey roofs, arranged in a grid-like pattern. There are extensive parking lots with many vehicles, including trucks. A multi-lane highway with an interchange runs through the park. The surrounding area includes green fields and some residential buildings in the bottom left corner.

Principales Desafíos para Desarrolladores de Naves y Parques Industriales

(México y América Latina)



6. Soluciones para Empresas Inquilinas (Built to Suite)

Instalaciones a Medida

Diseño y construcción de plantas de manufactura personalizadas

Adaptación de Naves

Adecuaciones internas para necesidades específicas (HVAC, cuartos fríos)

Servicios Post- instalación

Gestión de áreas comunes, seguridad y mantenimiento de infraestructuras

Por Qué Elegir Grupo Tera

Visión 360° Integral

Coordinación impecable de todas las disciplinas bajo un mismo techo, desde planeación urbana hasta ingeniería tecnológica

Experiencia Comprobada

Casos de éxito en proyectos complejos con componentes industriales, urbanos y tecnológicos de clase mundial

Innovación Tecnológica

Implementación de IoT, IA, BIM y gemelos digitales para optimizar diseño, construcción y operación

Ventajas Competitivas Adicionales

- **Enfoque en Sostenibilidad**
Parques que cumplen criterios ASG para atraer empresas globales con compromisos ambientales
- **Modelo "Llave en Mano"**
Certidumbre total en tiempos, costos y calidad con un solo interlocutor responsable
- **Flexibilidad y Personalización**
Adaptación a necesidades específicas de cada cliente y cada proyecto



Beneficios Concretos para su Negocio

15%

Reducción de Tiempos

Aproximados en Diseño, Planeación,
Construcción, gestión de trámites y permisos

30%

Ahorro Energético

Con nuestras soluciones de eficiencia y energías
renovables

100%

Operatividad

Desde el día uno con infraestructura lista para
funcionar

Nuestro enfoque integral elimina dolores de cabeza, reduce riesgos y maximiza el retorno de su inversión en parques industriales.



1. Retos de Infraestructura y Recursos Básicos



Falta de Espacio Industrial

La alta ocupación (más del 95%) y la escasez de suelo industrial bien ubicado en zonas estratégicas encarece los proyectos y limita el crecimiento.



Infraestructura Vial Limitada

Ubicaciones mal conectadas aumentan los costos logísticos.



Déficit Energético

El 91% de los parques industriales reporta interrupciones eléctricas frecuentes. Muchas zonas no cuentan con la infraestructura adecuada (subestaciones, líneas de transmisión), lo que retrasa nuevos proyectos y obliga a costosas soluciones internas de respaldo.



Escasez de Agua

La falta de disponibilidad hídrica en regiones clave (como el Bajío y el norte del país) reduce la factibilidad de nuevos desarrollos. La instalación de plantas de tratamiento y sistemas de reutilización ya es una necesidad, no un valor agregado.

2. Permisos, Regulaciones y Financiamiento



Burocracia y Permisos

Procesos lentos y duplicados para obtener licencias de construcción suelen retrasar desarrollos.



Regulación Ambiental Rigurosa

Las autoridades exigen cada vez más estándares internacionales de sostenibilidad (como certificaciones LEED o EDGE), y condicionan la aprobación a planes de mitigación hídrica y energética, lo que encarece y alarga los proyectos.



Altos Costos Financieros

Tasas de interés e inflación elevan costos de construcción, reduciendo márgenes y dificultando nuevas inversiones.





3. Sostenibilidad, Seguridad y Nearshoring



Demanda de Parques Sustentables

Las empresas multinacionales buscan instalarse en espacios que cumplan con criterios ESG. Esto implica inversiones en eficiencia energética, energía renovable, gestión de residuos y agua, e integración tecnológica desde el diseño.



Coordinación con Gobiernos

El éxito del desarrollo depende de la coordinación con autoridades municipales y estatales. Sin alianzas estratégicas, es difícil garantizar seguridad, acceso a servicios, movilidad e incentivos para atraer inquilinos.



Competencia por Nearshoring

México debe ofrecer certeza jurídica, infraestructura moderna y seguridad para atraer industrias frente a otros países.



¿Listo para transformar su proyecto industrial?

Nuestro equipo de especialistas está preparado para analizar sus necesidades y desarrollar una propuesta personalizada que maximice el valor de su inversión.



Correo Electrónico

info@grupo-tera.com



Teléfono

+52 (442) 415-3053



Agende una reunión con nosotros



¡Construyamos el Futuro, Llave en Mano!

Grupo Tera: su socio estratégico para aprovechar la oportunidad histórica del nearshoring en México.
Contáctenos para convertir su visión industrial en una realidad exitosa, sostenible y rentable.

GRUPO TERA - Tecnología, Eficiencia, Responsabilidad y Acción

www.grupo-tera.com