

GRUPO TERA

# Territorios Industriales Inteligentes

Territorios que impulsan el futuro industrial.

[www.grupo-tera.com](http://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 m<sup>2</sup>

## Demandas Adicionales

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.

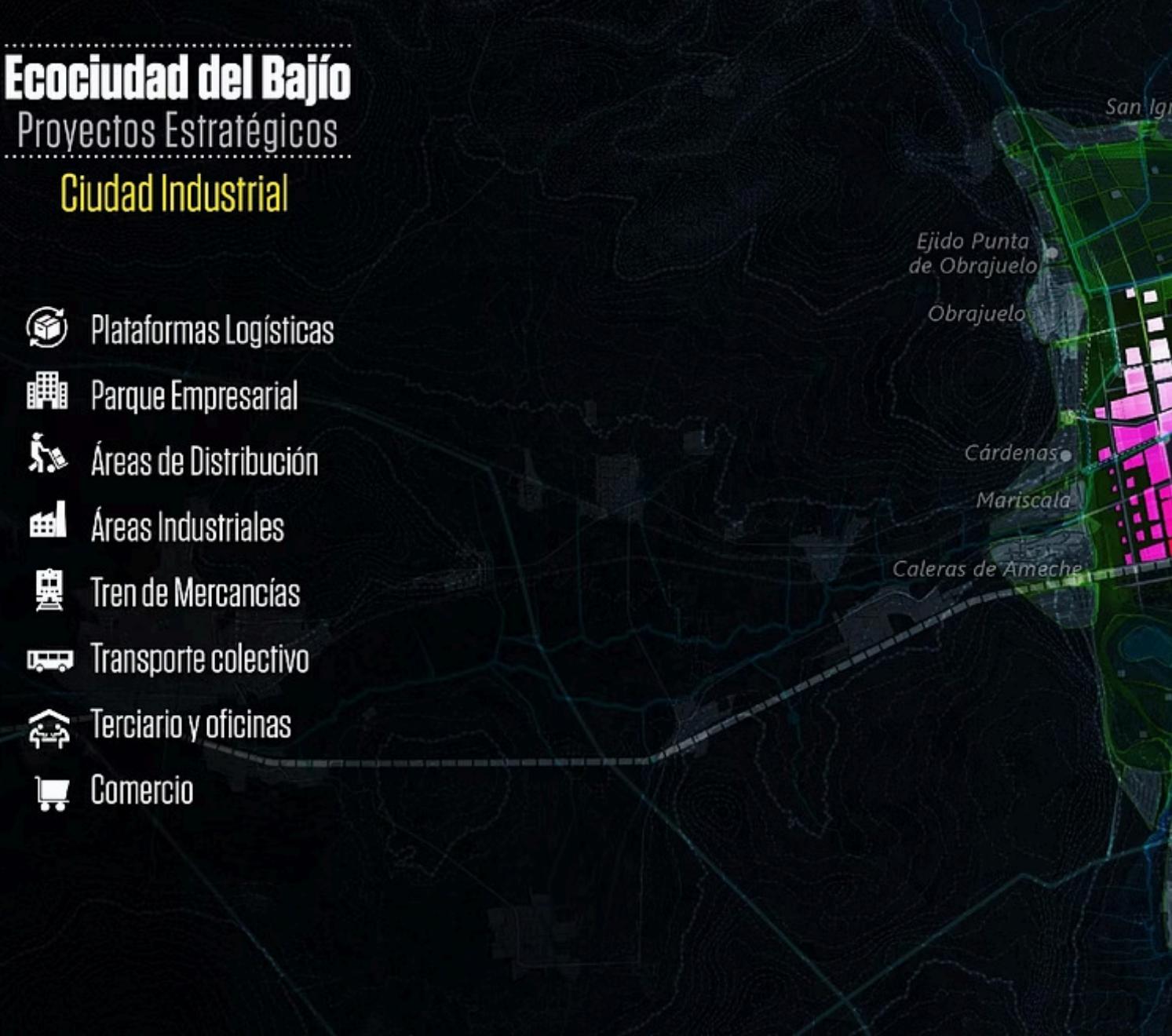
Unimos lo mejor de la ingeniería, tecnología y la sostenibilidad.

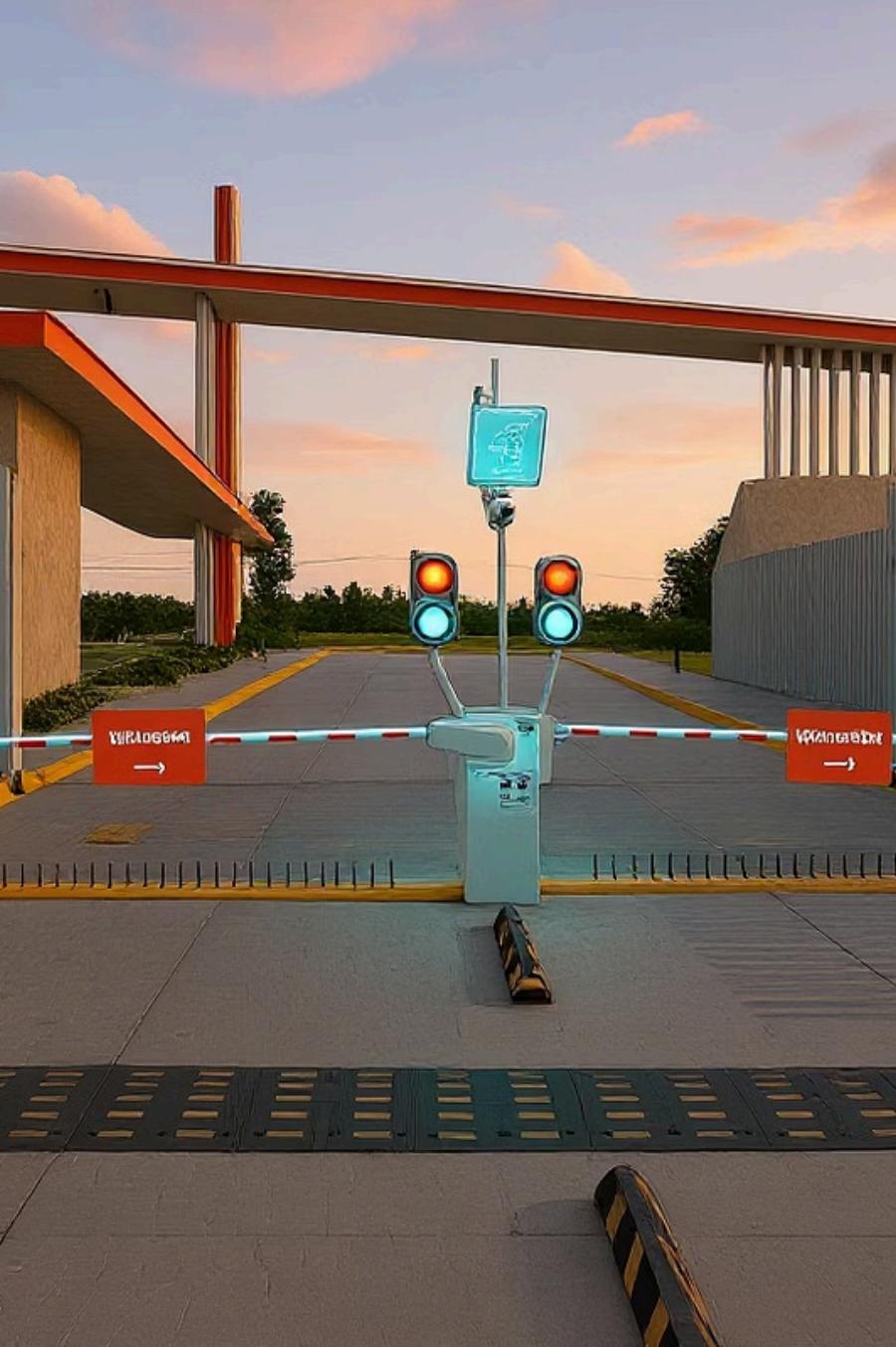
# Experiencia en Proyectos de Alto Impacto

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

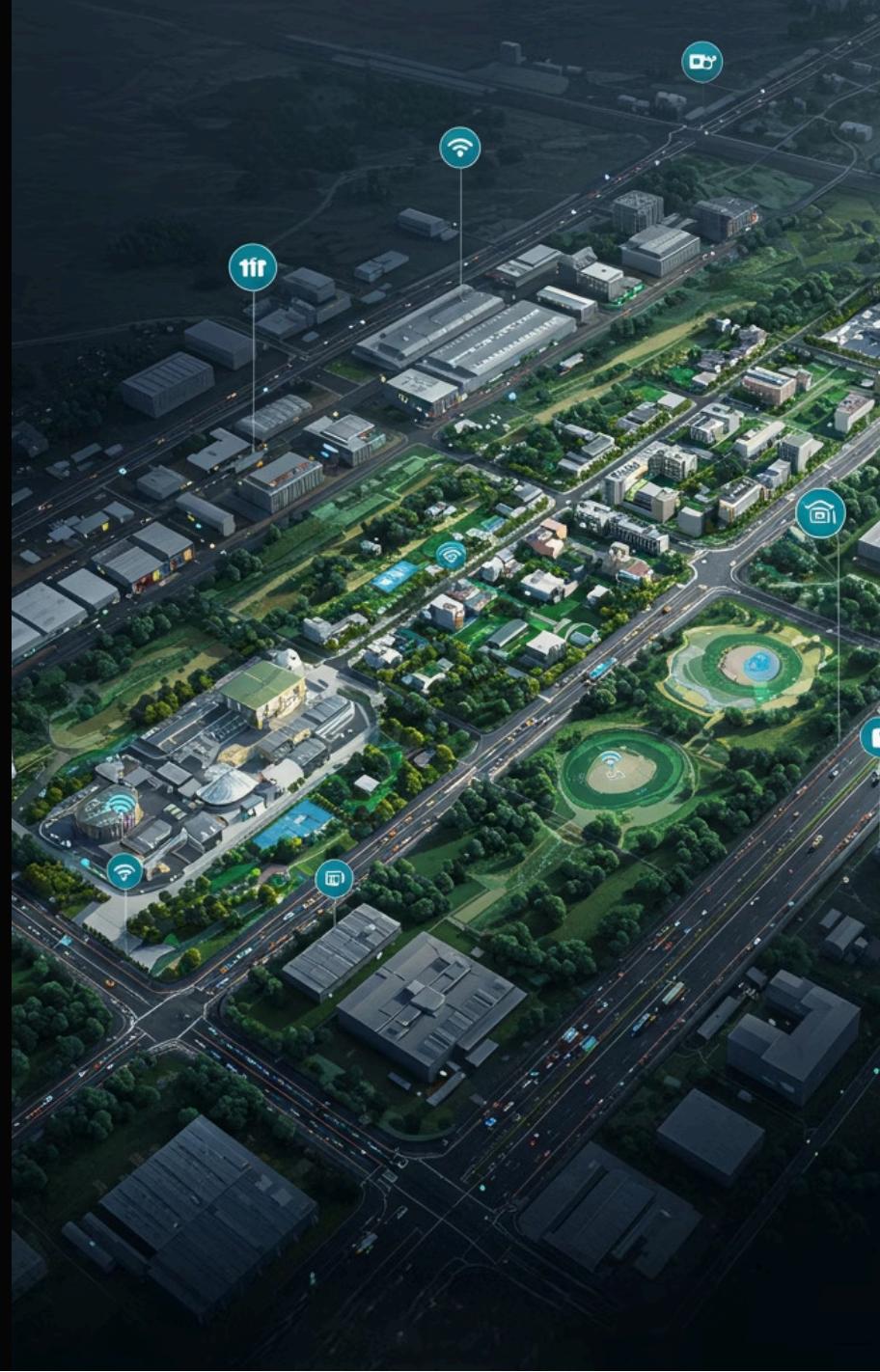
Diseñamos un ecosistema eficiente con infraestructura inteligente y servicios integrados.

## 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.



# 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](mailto: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](http://www.grupo-tera.com)