DECK9
Industrial Real Estate

Deck9Intelligence

BROCHURE 2026 · NUEVO LEÓN

Industrial Market Intelligence

Inteligencia de mercado para parques industriales en Nuevo León: lotes, construcción y bodegas.

SANTA CATARINA · GARCÍA · APODACA · ESCOBEDO
SALINAS VICTORIA · JUÁREZ · PESQUERÍA

deck9.com

QUIÉNES SOMOS

Datos de campo, no solo reportes

Deck9 Industrial Real Estate comercializa y analiza parques industriales en Nuevo León. Medimos lo que el mercado hace todos los días porque estamos dentro de él, vendiendo y recorriendo cada parque.

9+
años en el mercado industrial de Nuevo León

2021
seguimiento de precios por parque desde

45+
parques y etapas monitoreados

5,000+
lotes en seguimiento

1,100+
construcciones mapeadas lote por lote

7
municipios analizados



MAPEO AÉREO

Vemos cada lote desde arriba, año por año

Imágenes satelitales históricas de cada parque y dron propio para levantamientos a detalle.







Foto superior: dron DJI Phantom 4 RTK, recorrido Parque Martel II, noviembre 2026. Vistas aéreas de Terra Park García, García N.L.: imágenes satelitales Esri Wayback.



MAPEO PRESENCIAL · NOVIEMBRE 2026

Recorremos cada parque, calle por calle

01

Mapeo web

Precios, inventario y medidas de venta y renta de cada parque, al día de hoy.

02

Mapeo aéreo

Imágenes de cada parque con dron especializado, acompañadas de imágenes satelitales a detalle.

03

Mapeo presencial

Recorrido calle por calle y bodega por bodega: lo que el satélite todavía no muestra.



DJI Phantom 4 RTK



Recorrido Parque Martel II · Noviembre 2026

QUÉ REGISTRAMOS DE CADA CONSTRUCCIÓN

Construcción terminada, en obra y su fase de avance	Número de bodegas en renta o venta	Calidad de construcción: block · lámina · precolado
Empresa establecida observable	Lotes vacíos y enrejados, con número de lote y manzana	

¿Qué pasa en un parque después de venderse?

Un parque se vende, se termina de pagar y se escritura. Luego viene la fase de permisos y trámites antes de que lleguen las naves. Nadie lo estaba midiendo: nosotros lo medimos lote por lote, año por año.

Urbanización
Calles, servicios y lotes listos

Venta
Los lotes se venden, con meses sin intereses

Escrituración
Se termina de pagar y se escritura

En trámite de construcción
Fase de permisos y trámites

Construcción
Llegan las naves y la ocupación

Qué medimos

- Construcción nueva por año, desde que se vendió el último lote
- Porcentaje de lotes construidos por parque y ranking entre parques
- Obra actual clasificada en 5 fases, con fecha estimada de terminación
- Características de cada nave: andenes, rampa, transformador, fachada y oficinas voladas
- Ocupadas, vacías, en renta o en venta
- Lotes que siguen baldíos y quién los está guardando

CÓMO LO HACEMOS

Mapeo aéreo: cada lote revisado en todas las imágenes satelitales disponibles, de la más antigua a la más reciente; con dron cuando el estudio pide más detalle.

Recorrido presencial: en 2026 caminamos cada parque con el mapa en mano para registrar la obra nueva que el satélite todavía no muestra.

Las 5 fases de obra · ciclo de referencia de 10 meses

1
Despalme y preparación
1 mes

2
Cimentación
2 meses

3
Estructura metálica
2 meses

4
Cubierta y obra civil
3 meses

5
Acabados y nave terminada
2 meses

CASO REAL · RADIOGRAFÍA DE CONSTRUCCIÓN

Terra Park García se vendió en 11 meses.

Cuatro años después, 7 de cada 10 lotes siguen sin construir.

2016
Breña

2019
Terracerías

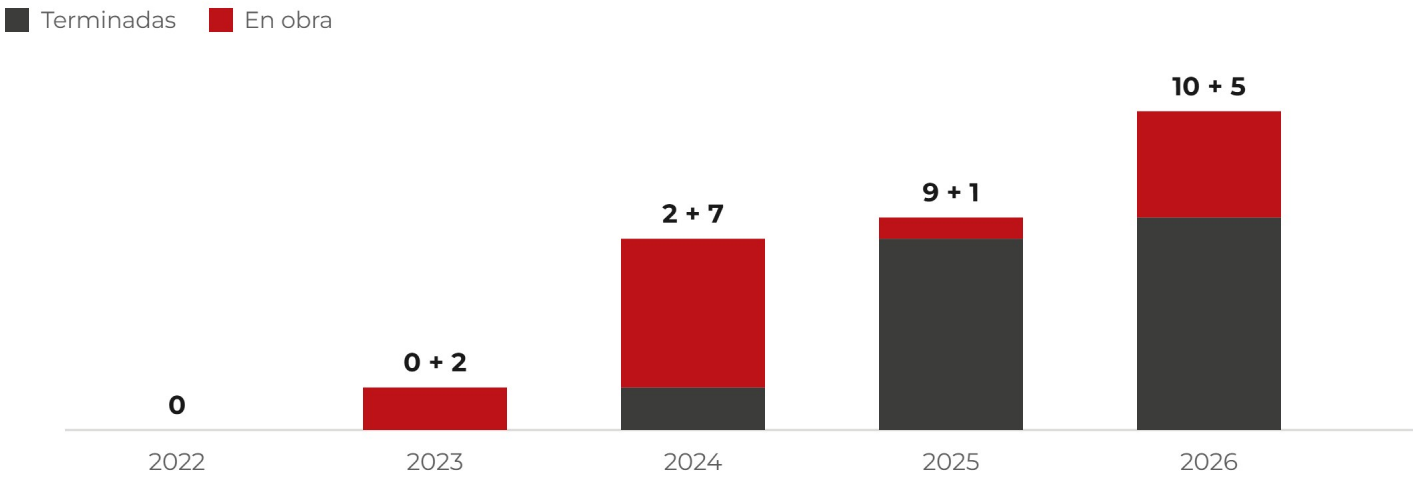
nov-2021
Inicia la venta

oct-2022
Último lote vendido

feb-2023
Primera obra

nov-2026
Recorrido Deck9

Bodegas al cierre de cada año



53
lotes en el parque

10
bodegas terminadas · ≈8,100 m²

5
obras en proceso · ≈4,200 m²

37
lotes sin construir (70%)

Lo que vimos en el recorrido (11-nov-2026)

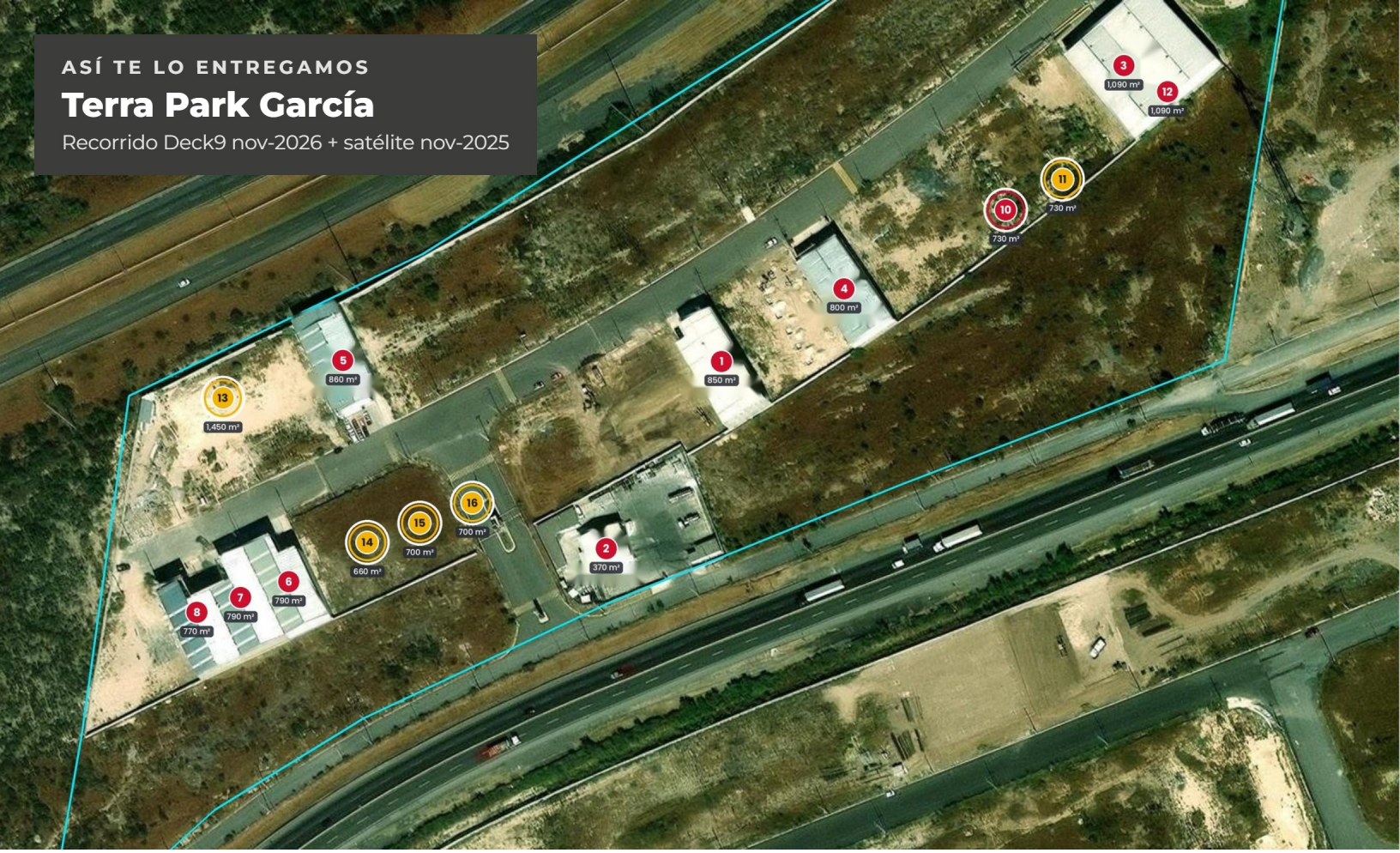
- 5 bodegas ocupadas y 2 vacías sin letrero
- La mayoría con andén y rampa; transformadores de 75 kVA
- Fachadas de block con resane o block cara de piedra con lámina
- Obra en camino: 3 en fase 5 (terminan dic-2026), 1 en fase 4 y 1 en fase 3 (2027)
- Un solo propietario guarda unos 15 lotes enrejados, sin intención de vender

Fuente: Research Deck9 · Industrial Market Intelligence. Mapeo aéreo con imágenes satelitales de Esri (última imagen nov-2025) y recorrido presencial del 11-nov-2026. m² de obra en proceso estimados.

ASÍ TE LO ENTREGAMOS

Terra Park García

Recorrido Deck9 nov-2026 + satélite nov-2025



10 terminadas **5** en obra — 6 cambios que el satélite todavía no muestra

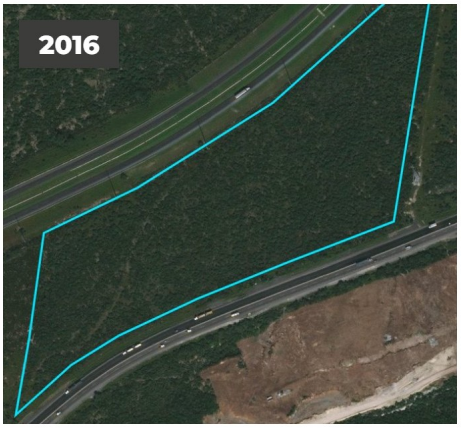
1. **Bodega · 850 m²** — 2024 · en acabados
2. **Bodega · 370 m²** — 2024 · ocupada
3. **Bodega · 1,090 m²** — 2025 · vacía, sin letrero
4. **Bodega · 800 m²** — 2025 · andén y 75 kVA
5. **Bodega · 860 m²** — 2025 · La Casa del Florista
6. **Bodega · 790 m²** — 2025 · Peluchería
7. **Bodega · 790 m²** — 2025 · ocupada
8. **Bodega · 770 m²** — 2025 · ocupada
9. **Patio enrejado** — 2026 · reja verde
10. **Bodega · 730 m²** — 2026 · nueva
11. **Obra · 730 m²** — Fase 3 · abr-2027
12. **Bodega · 1,090 m²** — 2025 · vacía, sin letrero
13. **Obra · 1,450 m²** — Fase 4 · 2 andenes · may-2027
14. **Obra · 660 m²** — Fase 5 · dic-2026
15. **Obra · 700 m²** — Fase 5 · dic-2026
16. **Obra · 700 m²** — Fase 5 · dic-2026

Los 53 lotes del parque, hoy

Lotes comerciales vacíos	**5**	27,740 m² de terreno
Lotes al interior vacíos	**32**	35,100 m² de terreno
Lotes con bodega terminada	**10**	8,130 m² de construcción
Lotes con bodega en construcción	**5**	4,230 m² en obra

Más 1 patio enrejado. Barras: número de lotes de 53. m² de terreno según plano; m² de obra en proceso estimados. Research Deck9.

De breña a parque construido
en siete imágenes de satélite



Breña



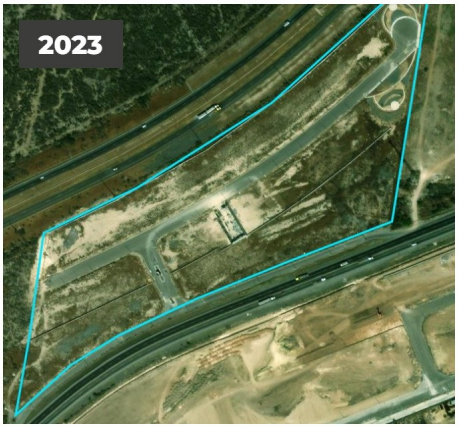
Terracerías



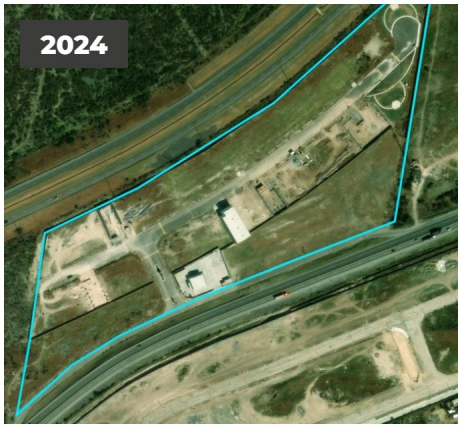
Calles trazadas



En venta



Primera obra



2 bodegas terminadas



9 bodegas terminadas · la última imagen de satélite antes del recorrido

NUESTROS ESTUDIOS

Cada estudio contesta una pregunta de negocio

Se contratan solos o en paquete y se entregan como presentación interactiva, con sesión de revisión. Precios en pesos, más IVA.

01 LOTES

Estudio de Lotes Retail

¿Cómo se mueve el mercado en este municipio, cuánto vende y a qué ritmo?

Parques que venden lotes de 1,000 a 2,000 m²: inventario, ventas reales mes a mes, precio por competidor y meses de inventario.

$22,000 por municipio

02 NUEVO

Radiografía de Construcción

¿Qué pasa en un parque después de venderse?

Construcción por año desde que se vendió el último lote, obra actual por fases, características y ocupación.

$25,000 por municipio*

03 BODEGAS

Mapeo Web de Bodegas

¿Qué bodegas están hoy en venta o en renta, y a qué precio?

Bodegas activas por municipio en todos los portales inmobiliarios, con características, medidas y precio por m² dentro de parques.

$7,000 por municipio

04 NUEVO

Resumen Nuevo León

¿Qué municipio avanza y cuál se frena?

Municipio contra municipio: quién vende más, en qué año y a qué velocidad, con la cronología de cada uno.

$18,000 el estudio

05 MÓDULO EXTRA

Precio Ponderado por m²

El precio real por municipio y por parque, según los m² reales en venta.

Es el detalle más exacto que se puede tener por municipio y por parque.

$2,000 por municipio

06 SUSCRIPCIÓN

Esquemas de Seguimiento

¿Cómo me mantengo al día sin pedir un estudio cada vez?

Tu estudio actualizado cada semestre o cada trimestre, con sesión estratégica en cada entrega.

Precios especiales en esquema semestral y trimestral, según tu necesidad

*Radiografía de Construcción: hasta 10 parques por municipio. Solo parques de lotes retail.

¿Cómo se mueve el mercado en este municipio, cuánto vende y a qué ritmo?

La lectura completa del mercado de lotes urbanizados retail de un municipio: solo producto industrial, sin lotes comerciales ni reventas de terceros.

Qué incluye

- Inventario disponible contra inventario inicial de cada parque
- Cantidad de lotes vendidos mes a mes por parque
- Velocidad por competidor y meses de inventario restante
- Precio de cada competidor mes a mes, con subidas y correcciones de precio, según su inventario disponible
- Tamaños de lote: qué compra el mercado y qué está dejando de comprar
- Rentabilidad: cap rate de naves C+, B y A/AAA con precios actuales de mercado
- Ficha por parque: planos en blanco y negro, precios e inventario actualizado
- Presentación interactiva: botones que te llevan a cada lámina y a cada parque

IDEAL PARA

Analizar precios de salida, planear segundas etapas y hacer correcciones de precio.

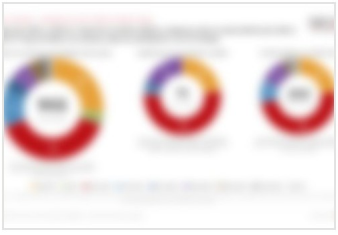
MÓDULO EXTRA

Precio ponderado por m²: el precio del municipio según cada m² que de verdad está en venta.

NUEVO LAYOUT



Absorción mes a mes



Oferta contra venta



Velocidad por competidor



Ficha por parque

Muestra difuminada para fines ilustrativos.

EL DETALLE DE CADA ESTUDIO

Seis estudios, una misma metodología

Todos salen de la misma base: mapeo web, mapeo aéreo y recorrido presencial. Puedes contratar uno solo o elegir varios a un precio preferencial. Haz tu cotización con nosotros.

01 Estudio de Lotes Retail

- Inventario disponible contra inicial de cada parque
- Absorción y ventas reales mes a mes, con fecha de cada cierre
- Velocidad por competidor y meses de inventario
- Tamaños de lote, cap rate C+, B y A/AAA y ficha por parque

$22,000 por municipio + IVA

02 Radiografía de Construcción NUEVO

- Construcción por año desde que se vendió el último lote
- Porcentaje de lotes construidos y ranking entre parques
- Obra actual en 5 fases, con fecha estimada de terminación
- Andenes, transformador, fachada, ocupación, renta o venta

$25,000 por municipio* + IVA

03 Mapeo Web de Bodegas

- Bodegas activas en venta y renta por municipio
- En todos los portales inmobiliarios, con actividad en los últimos 24 meses
- Características y medidas de cada bodega
- Precio por m² dentro de parques

$7,000 por municipio + IVA

04 Resumen Nuevo León NUEVO

- Municipio contra municipio: quién vende más
- En qué año y a qué velocidad, con la cronología de cada uno
- Inventario, absorción, precio y meses de inventario
- Lectura ejecutiva para dirección y consejo

$18,000 el estudio + IVA

05 Precio Ponderado por m²

- Precio real por municipio y por parque
- Según los m² reales en venta: el detalle más exacto
- Evita que un parque muy caro o muy barato distorsione el promedio
- Se agrega a cualquier Estudio de Lotes Retail

$2,000 por municipio + IVA

06 Esquemas de Seguimiento

- Semestral: 2 actualizaciones al año
- Trimestral: 4 actualizaciones al año (recomendado)
- Mensual: indicadores clave cada mes
- Sesión estratégica en cada entrega

Precios especiales en esquema semestral y trimestral, según tu necesidad

*Radiografía de Construcción: hasta 10 parques por municipio. Solo parques de lotes retail.

CÓMO TRABAJAMOS

1

Definimos el alcance

Municipios, estudios y módulos según tu proyecto.

2

Levantamos la información

Mapeo web, mapeo aéreo y recorrido presencial.

3

Entregamos

Presentación interactiva, de 5 a 7 días hábiles por municipio.

4

Revisamos juntos

Sesión presencial o en línea para presentar hallazgos a ti y/o a tu equipo de trabajo.

HABLEMOS DE TU PROYECTO

Te decimos qué estudio contesta tu pregunta

Cuéntanos qué parque, municipio o proyecto necesitas analizar y armamos una propuesta a tu medida.

818 396 7635

market@deck9.com · deck9.com

DECK9 Industrial Real Estate

Av. Constitución 1000, Torre Top piso 35, Monterrey, N.L. C.P. 64890

© 2026 Deck9 Bienes Raíces. Industrial Market Intelligence, Deck9 Industrial Real Estate y Deck9 Intelligence forman parte del grupo Deck9 Bienes Raíces y son marcas registradas.