GRUPO FINA KTX

POLOTITLÁN

DONDE LA INDUSTRIA ENCUENTRA FUTURO.

Más que un parque industrial: una plataforma para impulsar negocios, relaciones y crecimiento.



FINA KTX • POLOTITLÁN

VISIÓN • INFRAESTRUCTURA • CRECIMIENTO

GRUPO FINA KTX
POLOTITLÁN

NUESTRA VISIÓN

MÁS QUE UN PARQUE INDUSTRIAL

La mayoría de los parques industriales ofrecen infraestructura. En FINA creemos que el verdadero valor se construye cuando la infraestructura se combina con **servicios, hospitalidad** y espacios que fortalecen las **relaciones empresariales**.

> Nuestra visión es crear un ecosistema donde **las empresas prosperen, las personas sean valoradas** y los negocios trasciendan.



NEGOCIOS
CRECIMIENTO

PERSONAS
BIENESTAR

RELACIONES
TRASCENDENCIA

GRUPO FINA KTX

POLOTITLÁN

NODOS URBANOS, INDUSTRIALES Y LOGÍSTICOS

PALMILLAS Y SAN JUAN DEL RÍO

Puerta inmediata al corredor México-Querétaro. Aportando concentración urbana, servicios, actividad manufacturera y mercado laboral regional.



QUERÉTARO Y SU ZONA METROPOLITANA

Centro de servicios corporativos, manufactura avanzada, universidades y conexiones globales. El aeropuerto amplía el alcance a servicios aeroportuarios y de carga.



ATLACOMULCO Y TOLUCA

Integra el desarrollo con el norte y poniente del Estado de México. Ruta clave para operaciones que atienden mercados mexicanos y diversifican sus accesos.



TULA, ARCO NORTE Y AIFA

Conecta con Hidalgo, Puebla, Tlaxcala y el Aifa sin depender del centro de la CDMX. Aporta alternativas de ruta para la distribución regional.





CONECTIVIDAD
ESTRATÉGICA

ACCESO EFICIENTE
A MERCADOS, PROVEEDORES Y TALENTO

MÁS RUTAS
MÁS OPCIONES, MAYOR COMPETITIVIDAD

FINA KTX • POLOTITLÁN

CONECTIVIDAD ESTRATÉGICA

	Destino estratégico	Distancia aprox.	Tiempo estimado sin tráfico	Ruta de referencia
1	Polotitlán de la Ilustración	8.6 km	10–12 min	MEX 623
2	Caseta de Palmillas	15.2 km	15–17 min	MEX 623 / Fed. 55
3	Acceso a MEX 57/57D	17.8–25.7 km	20–27 min	Fed. 55 / accesos regionales
4	San Juan del Río	28.9 km	25–28 min	Fed. 55 / MEX 57
5	Atlacomulco	65 km	55–65 min	Fed. 55
6	Tula de Allende	73.8 km	60–70 min	MEX 57D / enlaces regionales
7	Aeropuerto Intercontinental de Querétaro	74.9 km	55–65 min	MEX 57 y vialidades estatales
8	Ciudad de Querétaro	78–95 km	65–80 min	MEX 57 / MEX 47D
9	Terminal intermodal de Querétaro	84–98 km	70–85 min	MEX 57 / MEX 47D
10	AIFA	134–167 km	1 h 45–2 h 10	MEX 57D / Arco Norte
11	Ciudad de México	159–195 km	2 h 10–2 h 40	MEX 57D / Arco Norte
12	AICM	178–192 km	2 h 20–2 h 45	Arco Norte / Circuito Exterior



FINA KTX • POLOTITLÁN

DISTANCIAS APROXIMADAS DESDE POLOTITLÁN



Mapa de referencia. Las rutas, distancias y tiempos pueden variar según el tránsito y las condiciones de circulación.

GRUPO FINA KTX
POLOTITLÁN

NUEVA RUTA. NUEVAS OPORTUNIDADES.

AUTOPISTA ATLACOMULCO - POLOTITLÁN

EL ACCESO QUE IMPULSA EL FUTURO INDUSTRIAL

La nueva autopista que conectará el crecimiento, la inversión y la competitividad del centro del país con el norte del Estado de México.



DATOS OFICIALES DEL PROYECTO

Nombre del proyecto
Autopista
Atlacomulco – Polotitlán

Longitud
82.80 km

Tipo de carretera
A-4, cuatro carriles: dos por sentido

Modelo
Proyecto público–privado mediante concesión estatal

Inversión estimada
$19,000 millones de pesos; financiamiento privado

Inicio de construcción previsto
Segundo semestre de 2026

Inicio de operación previsto
Septiembre de 2030

ACCESO PRINCIPAL AL DESARROLLO

FINA KTX INDUSTRIAL PARK POLOTITLÁN

Información basada en fuentes oficiales disponibles. Las fechas, características, inversión y ejecución del proyecto pueden estar sujetas a modificaciones por parte de las autoridades correspondientes.

GRUPO FINA KTX

POLOTITLÁN

ESTADO DE MÉXICO
POLOTITLÁN



TRAZA DEL PARQUE
POLOTITLÁN

Diseñado para ofrecer funcionalidad, conectividad y crecimiento.

Una traza eficiente que maximiza el aprovechamiento del espacio para el desarrollo industrial y logístico.

609
LOTES INDUSTRIALES

LOTE TIPO
500 M²

USO DE SUELO
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO
NO CONTAMINANTE

DISEÑO EFICIENTE
VIALIDADES AMPLIAS
PARA MOVILIDAD Y OPERACIÓN DE CARGA PESADA



INFRAESTRUCTURA QUE IMPULSA EL CRECIMIENTO DE MÉXICO.

BUSINESS CENTER
CONEXIÓN Y PRODUCTIVIDAD

LOGISTICS CENTER
EFICIENCIA PARA TU OPERACIÓN

BUSINESS GOLF
RELACIONES QUE GENERAN NEGOCIOS

HACIENDA FINA
HOSPITALIDAD PARA GRANDES IDEAS

GRUPO FINA KTX

POLOTITLÁN

ECOSISTEMA FINA

Cuatro espacios, un mismo propósito: **crear valor** para las empresas, las personas y las relaciones que impulsan la industria.



FINA BUSINESS CENTER

NEGOCIOS

Espacios diseñados para impulsar la productividad, la colaboración y el crecimiento empresarial.



LA HACIENDA FINA

RELACIONES

Un espacio donde la tradición, la hospitalidad y los negocios se encuentran para generar alianzas y oportunidades.



FINA LOGISTICS CENTER

PERSONAS

Bienestar, descanso y servicios de calidad para quienes mantienen la industria en movimiento.



FINA BUSINESS GOLF

NEGOCIOS + RELACIONES

Un espacio para conectar, relacionarse y generar oportunidades de negocio en un ambiente único.

GRUPO FINA KTX
POLOTITLÁN

NEGOCIOS
IMPULSAMOS TU CRECIMIENTO

FINA
BUSINESS CENTER

Un centro de negocios diseñado para impulsar la productividad, la colaboración y el crecimiento empresarial en un entorno profesional, moderno y funcional.







SERVICIOS

- SALAS DE JUNTAS
- OFICINAS EJECUTIVAS
- COWORKING
- RECEPCIÓN DE CLIENTES
- CENTRO DE NEGOCIOS
- ESPACIOS COLABORATIVOS
- CONECTIVIDAD DE ALTA VELOCIDAD
- LOUNGE & CAFETERÍA
- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
- SALA DE CAPACITACIÓN

LA EXPERIENCIA FINA
NEGOCIOS · PERSONAS · RELACIONES

DONDE LA INDUSTRIA ENCUENTRA **FUTURO**.

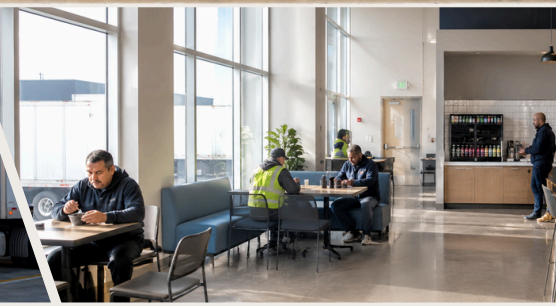
GRUPO FINA KTX
POLOTITLÁN

FINA
LOGISTICS CENTER

Un espacio integral diseñado para quienes mantienen la industria en movimiento, ofreciendo todo lo necesario para descansar, recuperarse y continuar su camino con seguridad, comodidad y tranquilidad.







SERVICIOS

- HOTEL PARA OPERADORES
- RESTAURANTE Y CAFETERÍA
- REGADERAS Y VESTIDORES
- LAVANDERÍA
- MINI MARKET
- CONSULTORIO MÉDICO
- SALAS DE DESCANSO
- WIFI Y ZONAS DE CONVIVENCIA
- ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS
- ESTAC. SEGURO
- ÁREAS DE ESPERA Y MANIOBRAS
- SEGURIDAD 24/7

GRUPO FINA KTX
POLOTITLÁN

RELACIONES
QUE TRANSFORMAN EL FUTURO

LA HACIENDA FINA

El corazón social y empresarial del parque. Un espacio emblemático que honra nuestras raíces y crea el ambiente ideal para recibir, conectar y celebrar los grandes momentos de la comunidad empresarial.







SERVICIOS

- **RESTAURANTE EN UN ENTORNO ÚNICO**
- **SALÓN EJECUTIVO REUNIONES Y PRESENTACIONES**
- **CONSEJO ESTRATÉGICO TOMA DE DECISIONES**
- **EVENTOS EMPRESARIALES LANZAMIENTOS Y CONFERENCIAS**
- **CATAS Y EXPERIENCIAS ESPACIOS PARA CONECTAR**

LA EXPERIENCIA FINA
NEGOCIOS · PERSONAS · RELACIONES

Un espacio donde nacen las relaciones que impulsan grandes proyectos.

GRUPO FINA KTX
POLOTITLÁN

RELACIONES
ALIANZAS QUE TRANSFORMAN

FINA
BUSINESS GOLF

Un espacio para conectar a la comunidad empresarial.
Un entorno donde una partida de golf puede convertirse en una conversación, una conversación en una relación y una relación en una nueva oportunidad de negocio.







SERVICIOS

NETWORKING DE ALTO NIVEL

Conecta con empresarios, inversionistas, clientes y aliados estratégicos en un ambiente exclusivo.

RELACIONES QUE GENERAN VALOR

Fortalece relaciones existentes y crea nuevas oportunidades en cada encuentro.

NEGOCIOS QUE TRASCIENDEN

Convierte conversaciones en acuerdos y acuerdos en proyectos de crecimiento para tu empresa.

EXPERIENCIAS MEMORABLES

Eventos, torneos y encuentros diseñados para generar conexiones auténticas y duraderas.

LA EXPERIENCIA FINA
NEGOCIOS · PERSONAS · RELACIONES

Hay negocios que comienzan en una sala de juntas, otros comienzan en el primer tee.

GRUPO FINA KTX

POLOTITLÁN



¿POR QUÉ ES DIFERENTE?

Porque no solo desarrollamos parques industriales. Creamos ecosistemas diseñados para el crecimiento de tu empresa y del país.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Conectividad vial y logística que impulsa tu operación y te acerca a nuevos mercados.

INFRAESTRUCTURA DE ALTO NIVEL

Diseñada para ofrecer seguridad, eficiencia y continuidad operativa.

CRECIMIENTO SOSTENIBLE

Desarrollos planeados con visión a largo plazo y responsabilidad ambiental.

COMUNIDAD EMPRESARIAL

Un entorno que fomenta la colaboración, las alianzas y nuevas oportunidades de negocio.

SERVICIO INTEGRAL

Te acompañamos en cada etapa para que tu inversión sea más simple, sólida y rentable.

VISIÓN DE FUTURO

Construimos hoy la plataforma donde tu empresa puede crecer mañana.

No solo construimos espacios industriales, **construimos ecosistemas** para el crecimiento.



GRUPO FINA KTX
POLOTITLÁN



BENEFICIOS
PARA NUESTROS CLIENTES

Más que un espacio, ofrecemos una plataforma diseñada para impulsar el crecimiento sostenible de tu empresa.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Conectividad privilegiada con los principales corredores del país, cercanía a centros de consumo y aeropuertos.



SEGURIDAD Y CONFIANZA

Parques con infraestructura de alta calidad, control de acceso, vigilancia 24/7 y cumplimiento normativo.



INFRAESTRUCTURA DE CLASE MUNDIAL

Diseñada para maximizar la eficiencia operativa, reducir costos y garantizar la continuidad de tu negocio.



SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA

Diseñados con criterios ambientales que promueven el uso responsable de recursos y energía.



COMUNIDAD EMPRESARIAL

Forma parte de un ecosistema empresarial que impulsa sinergias, colaboración y nuevas oportunidades.



ALIANZA A LARGO PLAZO

No solo desarrollamos parques, construimos relaciones duraderas y acompañamos el crecimiento de tu empresa.





Tu crecimiento
es nuestro compromiso

GRUPO FINA KTX

POLOTITLÁN

NUESTRO MODELO DE NEGOCIO

LAS 3C

DEL CRECIMIENTO INDUSTRIAL



CRECER

TOMAR LA DECISIÓN DE COMPRAR TERRENO

El primer paso para formar parte de un entorno estratégico y con **visión de futuro.**

CONSTRUIR

CONSTRUIR LA NAVE

Desarrolla tu nave a la medida en un parque diseñado para la eficiencia y el alto desempeño.

CONSOLIDAR

CUANDO LA USAS O LA RENTAS.

Haz crecer tu operación o genera ingresos con un activo productivo en una ubicación privilegiada.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Conectividad y acceso a los principales mercados.

INFRAESTRUCTURA DE CALIDAD

Vialidades, servicios y amenidades de primer nivel.

USA TU NAVE

Impulsa tu operación con eficiencia, seguridad y conectividad.

PLUSVALÍA Y PROYECCIÓN

Inversión patrimonial con alta proyección de crecimiento.

DISEÑO FLEXIBLE

Naves adaptables a las necesidades de tu operación.

RÉNTALA Y GENERA VALOR

Obtén rentabilidad constante y consolida tu inversión a largo plazo.



GRUPO FINA KTX
POLOTITLÁN

CERTEZA JURÍDICA

FIDEICOMISO

TU INVERSIÓN COMIENZA
CON CONFIANZA.

FINA KTX Industrial Parks Polotitlán está estructurado mediante fideicomiso como vehículo jurídico para la administración y desarrollo del proyecto.

Un fideicomiso establece reglas claras sobre los bienes, los participantes, la administración de los recursos y el cumplimiento de las obligaciones previstas, brindando orden, transparencia y seguridad durante todas las etapas del desarrollo.



INVERTIR CON CERTEZA.
CRECER CON CONFIANZA.

PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

Los bienes aportados quedan sujetos a los fines, términos y reglas establecidos en el contrato de fideicomiso.

REGLAS CLARAS

Derechos, obligaciones, procesos y facultades quedan establecidos jurídicamente.

ADMINISTRACIÓN INSTITUCIONAL

Una institución fiduciaria administra el fideicomiso conforme a los términos establecidos.

TRANSPARENCIA Y TRAZABILIDAD

La estructura permite documentar y dar seguimiento a los actos y recursos conforme al contrato.

SEGURIDAD PARA TU INVERSIÓN

Una estructura diseñada para dar orden, certeza y continuidad al desarrollo del proyecto.



GRUPO FINA KTX

POLOTITLÁN

¿POR QUÉ INVERTIR AQUÍ AHORA?

Porque hoy es el momento ideal para formar parte de un proyecto estratégico con visión de futuro.



UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Conectividad con los principales corredores industriales del centro del país.

INFRAESTRUCTURA EN DESARROLLO

La nueva autopista Atalacumulo—Polotitlán fortalecerá la logística y competitividad de la región.

PROYECTO CON ESCALA

609 lotes industriales con lote tipo de 500 m², listos para impulsar tu negocio.

MÁS QUE UN PARQUE INDUSTRIAL

Un ecosistema de negocios, servicios y relaciones para crecer juntos.

INVERSIÓN CON CONFIANZA

Estructura jurídica sólida mediante fideicomiso, con reglas claras y administración institucional.

609
LOTES INDUSTRIALES

500 m²
LOTE TIPO

FIDEICOMISO
SEGURIDAD Y TRANSPARENCIA PARA TU INVERSIÓN

GRUPO FINA KTX

POLOTITLÁN



CONTÁCTANOS

+52 55 2349 9604

contactoindustrial@finadesarrollo.mx

www.finadesarrollo.mx

Av. Insurgentes Sur 600, Col. Del Valle Norte, Benito Juárez, CDMX.

FINA KTX • POLOTITLÁN

VISIÓN • INFRAESTRUCTURA • CRECIMIENTO