

**ENDÉMICO**

PARQUE PYME  
INDUSTRIAL - LOGÍSTICO

MÉRIDA - HUNUCMÁ  
UCU, YUCATÁN



# ÍNDICE.

## MÉRIDA

PÁG. 03

DATOS DEMOGRÁFICOS Y RUTAS DE ACCESO

PÁG. 04

---

## CORREDOR INDUSTRIAL MÉRIDA-HUNUCMÁ

PÁG. 05

ENDÉMICO

PÁG. 06

UBICACIÓN

PÁG. 07

MASTERPLAN

PÁG. 09

    LOTES SEGÚN USO

PÁG. 15

    LOTES POR TAMAÑO

PÁG. 18

    COLINDANCIAS Y RESTRICCIONES

PÁG. 21

AMENIDADES

PÁG. 27

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

PÁG. 36

---



# MÉRIDA.

Mérida ha demostrado ser una de las ciudades con mayor crecimiento de la república en los últimos 10 años, gracias a su **excelente calidad de vida y potencial económico**, ha generado que empresas nacionales y transnacionales pongan los ojos sobre la capital yucateca.

Su ubicación estratégica, cerca de puertos y carreteras de acceso le otorgan una importancia comercial.

**Todo esto se ve reflejado en la infraestructura de la ciudad y su economía estatal.**



# DATOS DEMOGRÁFICOS.

## POBLACIÓN TOTAL

2,248,505 PERSONAS *en Yucatán.*  
**49% HOMBRES**    **51% MUJERES**

## EDAD MEDIA POBLACIONAL

30 AÑOS

## GRAN ÁREA DE INFLUENCIA

13 MILLONES DE RESIDENTES  
EN YUCATÁN Y ESTADOS VECINOS:  
*Campeche, Quintana Roo, Chiapas  
y Tabasco.*

## ÍNDICES DE BAJA ROTACIÓN Y BAJO AUSENTISMO ENTRE LA FUERZA LABORAL

1.7%  
3%



---

# CORREDOR INDUSTRIAL MÉRIDA-HUNUCMÁ

---

# ENDÉMICO.

Es el lugar ideal que reúne todas las condiciones para **situar tu bodega, punto de venta, oficina, taller o estudio**, en el corazón del corredor industrial Mérida-Hunucmá.

Con un diseño arquitectónico pensado para que broten las ideas y se multipliquen las conexiones de negocio, este espacio polivalente, representa **el primer eslabón y la etapa inicial de un gran master plan integral**, donde se complementan tanto lotes industriales como habitacionales, unifamiliares, de vivienda social, uso mixto, logístico y empresarial, **posicionandote en una zona estratégica de alta productividad y oportunidades de negocio.**



## UBICACIÓN.

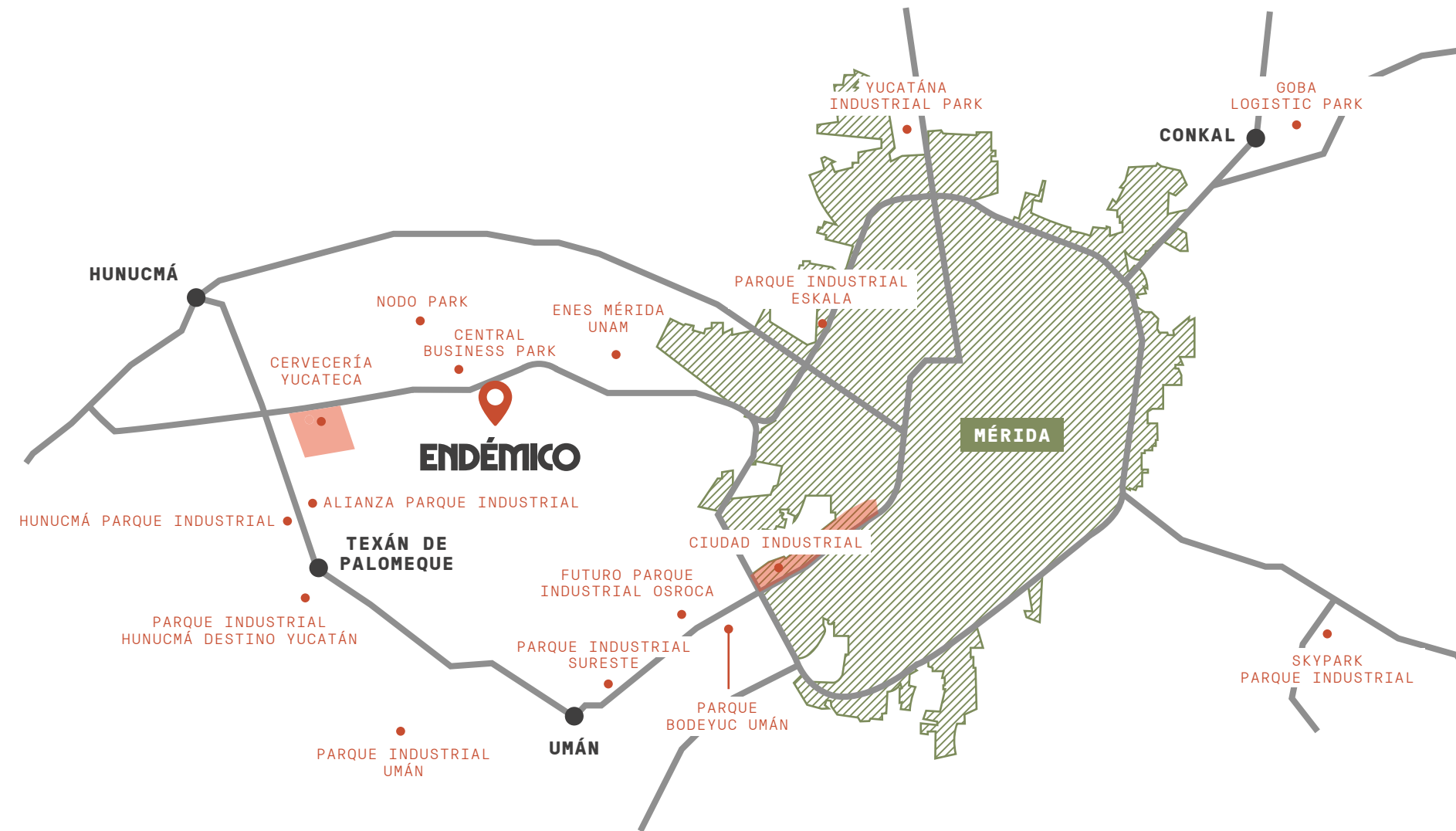
Actualmente en Yucatán existe una oferta aproximada de 1,334 lotes industriales, de los cuales **514 se localizan en el corredor industrial de Hunucmá.**

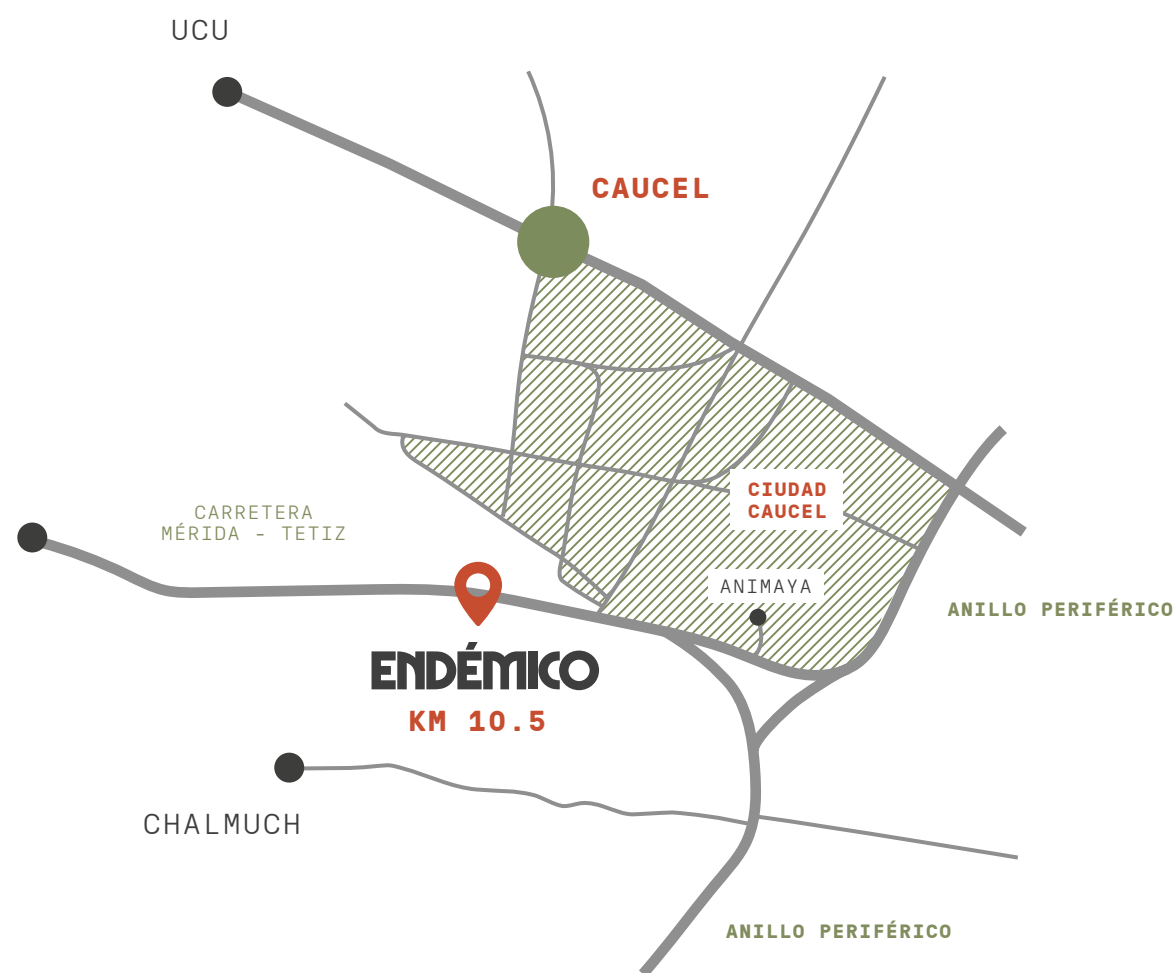
Endémico ha decidido aprovechar esta oportunidad inminente, situando un parque integral en la zona de alto desarrollo industrial ubicada en el corredor Mérida-Hunucmá, donde empresas de alto calibre como:

- Grupo Kekén.
- Grupo Cerveceros Modelo.
- Cartonera del grupo Gondi.
- Bachoco.
- Trymex.

Y futuras empresas automotrices han levantado sus plantas operativas.

Localizado sobre la carretera Mérida-Tetiz, Tablaje 8073, en el Km.10.5,  
**Ucú, Yucatán, México.**





A tan sólo 5 minutos del periférico poniente de Mérida, **Endémico se ubica en el área de desarrollo yucateco de mayor potencial de crecimiento.**

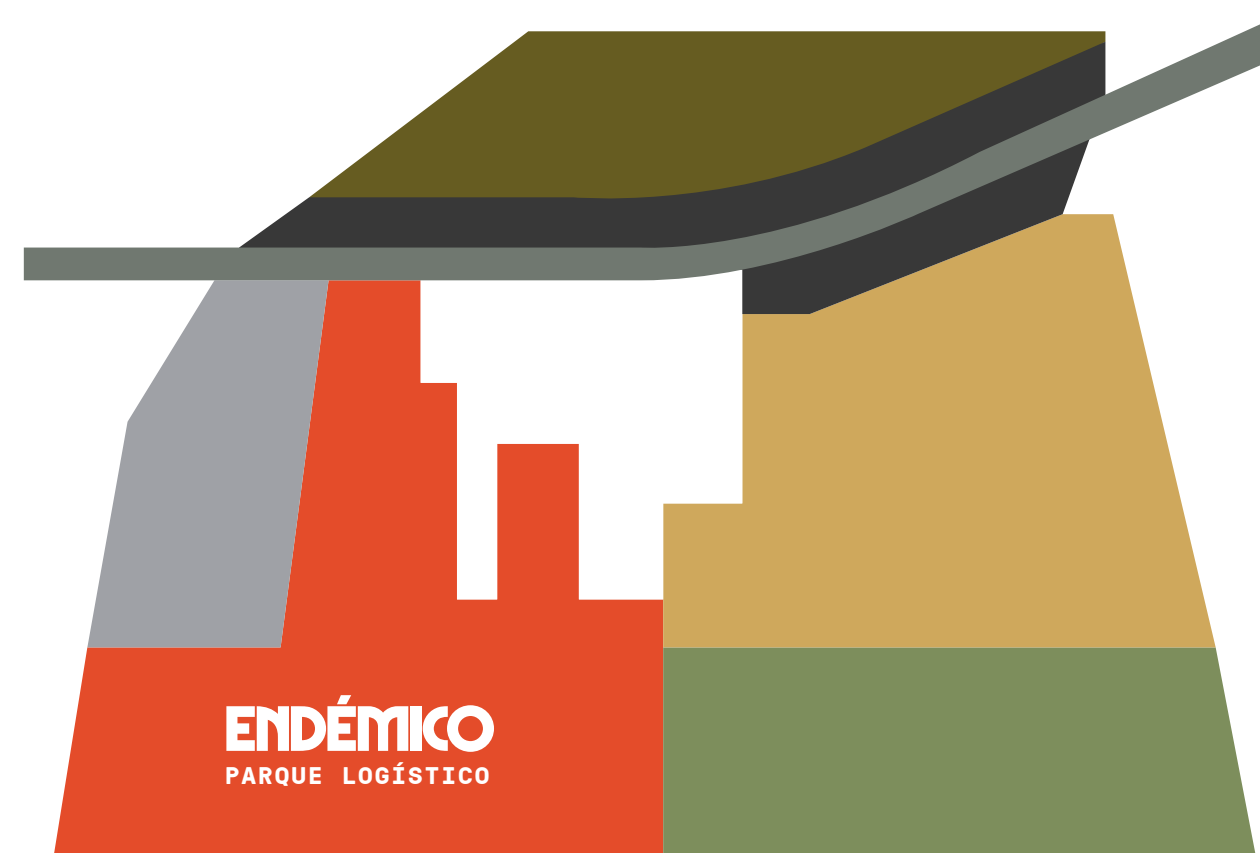


# MASTERPLAN.

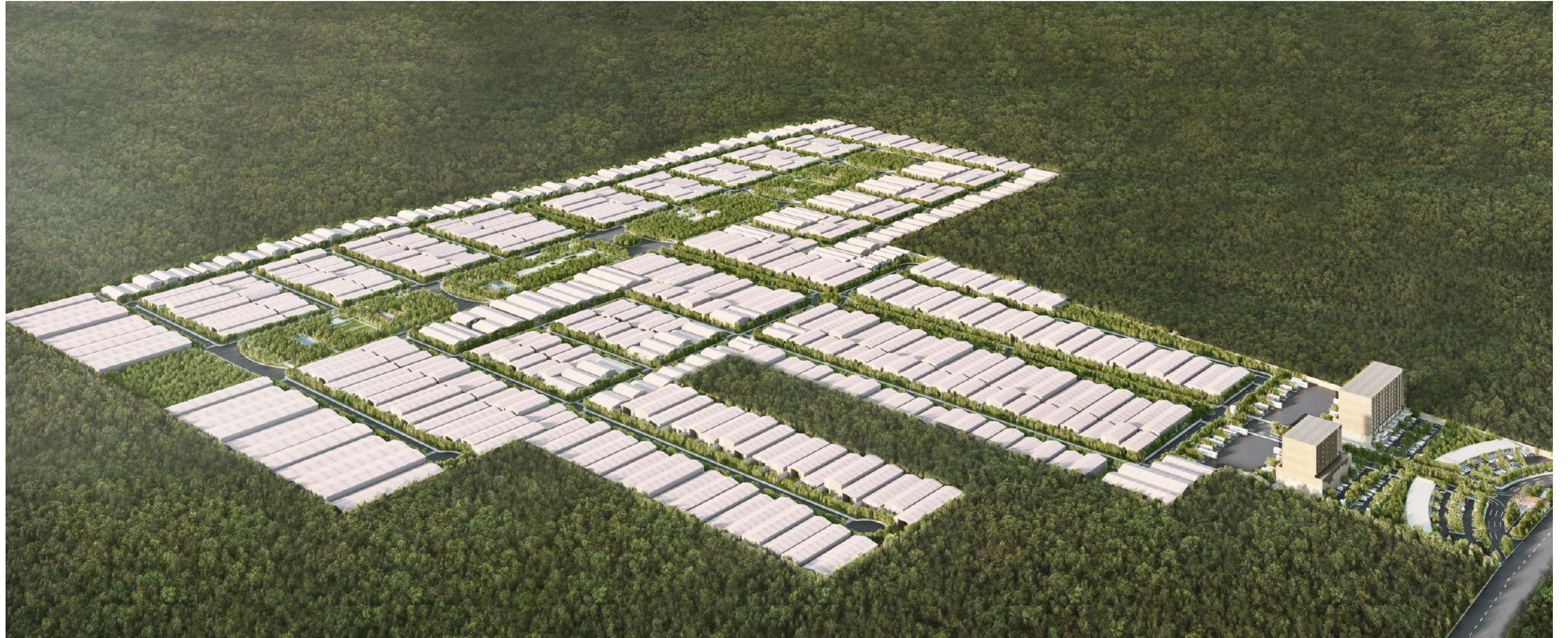
Una conjunción a medida para que convivan en armonía lotes de diversos indoles como: habitacionales, unifamiliares, de vivienda social, uso mixto, logístico, industrial y empresarial, para formar parte de un entorno lleno de oportunidades.

# ÁREAS GENERALES.

■ <b>ENDÉMICO</b> 1 <sup>ra</sup> y 2 <sup>da</sup> ETAPA	893,147.34 M <sup>2</sup>
■ <b>ENDÉMICO</b> 3 <sup>ra</sup> y 4 <sup>ta</sup> ETAPA	571,123.47 M <sup>2</sup>
■ <b>HABITACIONAL VERTICAL</b> <b>MULTIFAMILIAR</b>	750,294.22 M <sup>2</sup>
■ <b>ANCLA INDUSTRIAL</b>	263,342.99 M <sup>2</sup>
■ <b>HABITACIONAL UNIFAMILIAR</b>	400,432.87 M <sup>2</sup>
■ <b>USO MIXTO TOTAL</b>	267,056.77 M <sup>2</sup>
<b>II</b>	183,932.40 M <sup>2</sup>
<b>III</b>	83,124.37 M <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>3,145,397.66 M<sup>2</sup></b>









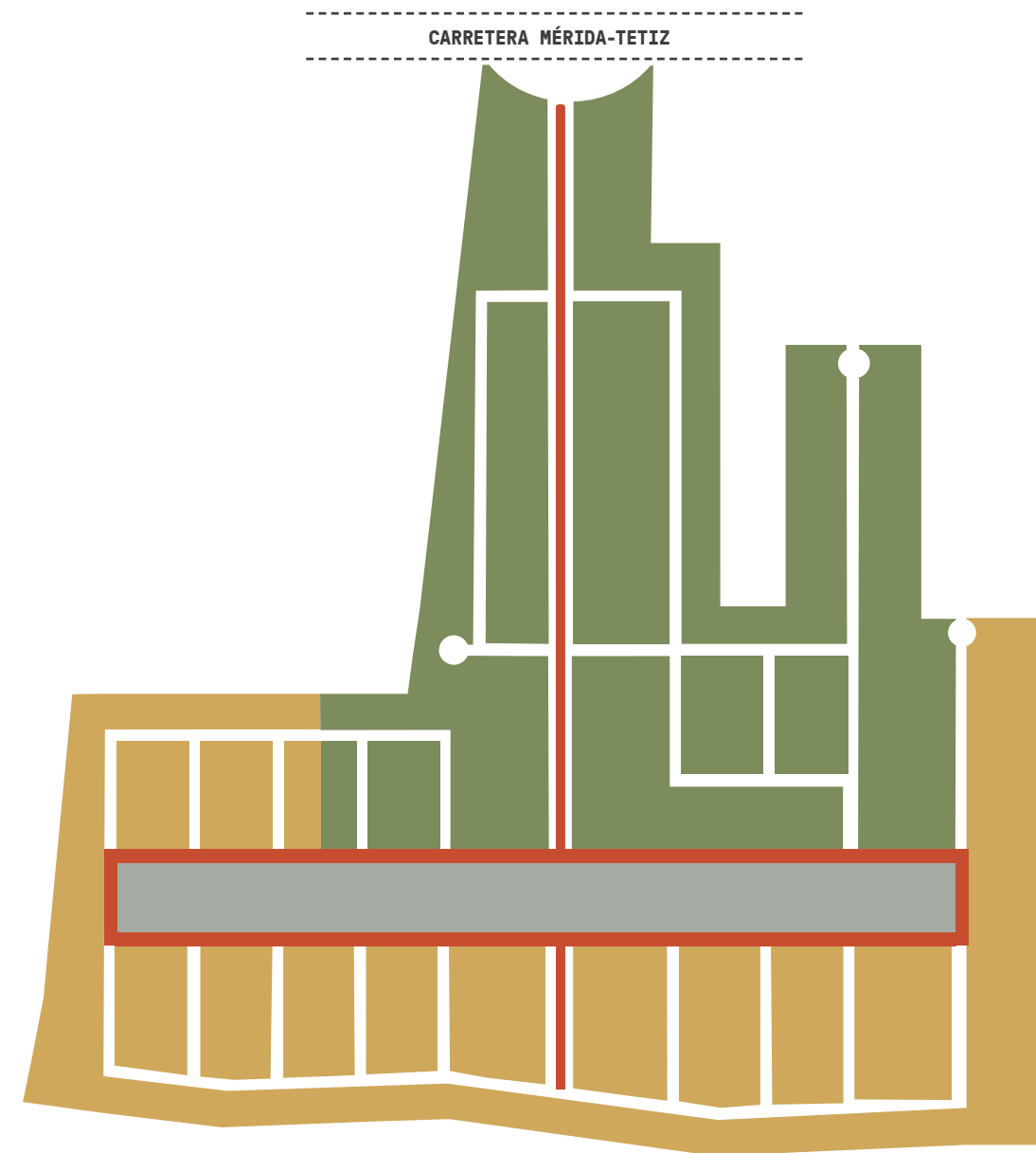
Terreno con una **superficie total** de

**893,147.34 m<sup>2</sup>**



# ETAPAS.

- ETAPA 1**  
460,479.22 M<sup>2</sup> **51.56%**  
**237 LOTES**
- ETAPA 2**  
432,668.12 M<sup>2</sup> **48.44%**  
**219 LOTES**
- VIALIDADES PRINCIPALES**
- ÁREAS VERDES / AMENIDADES**



# 456 lotes

diferenciados de 2 formas:  
**según usos y por tamaños,**  
que se acomodan a todas  
las necesidades.



# DIVISIONES SEGÚN EL USO.

**Más de 400 lotes para uso industrial, bodegas, oficinas o servicios** en la zona Metropolitana de Mérida. Planeado de tal manera que tus vecinos colindantes se dediquen a un rubro similar al tuyo, para así lograr una armonía entre todos los que forman parte de Endémico,

## Lotes tipo Transformación

Destinados a industrias que se dediquen a transformar materia prima, y requieran energía eléctrica de media tensión.

## Lotes tipo No transformación

Destinados a industrias que requieran energía eléctrica de baja tensión como fabricas de ensamblajes, bodegas, oficinas,etc.

## Lotes tipo Logística

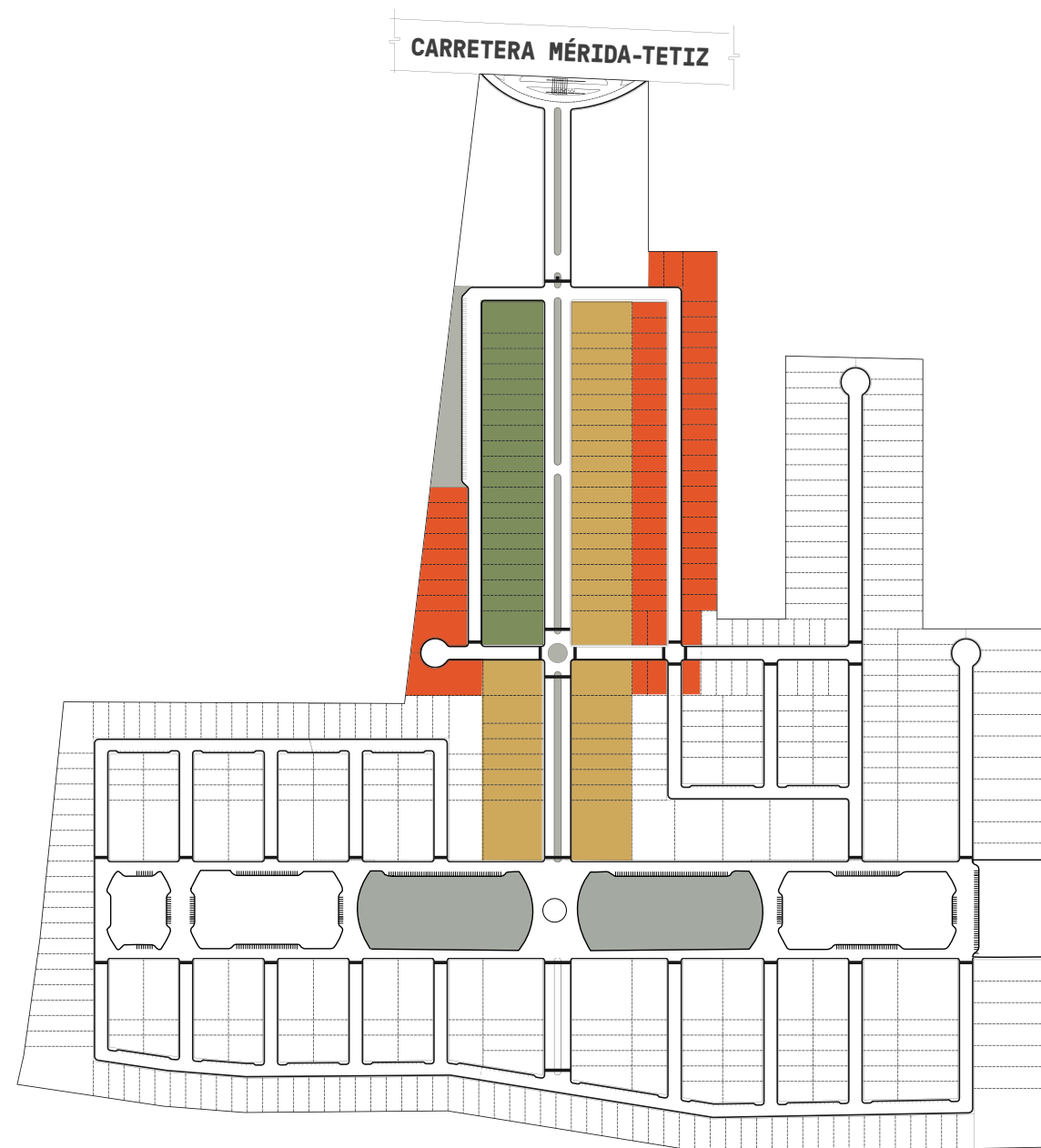
Destinados a industrias relacionadas al almacenaje, distribución y transportación de mercadería.

## DIVISIÓN POR USOS DE LOTE

# ETAPA 1-A.

281,153.76 M<sup>2</sup>

- LOTE TIPO 1.  
TRANSFORMACIÓN
- LOTE TIPO 2.  
NO TRANSFORMACIÓN
- LOTE TIPO 3.  
LOGÍSTICA
- ÁREA VERDE / AMENIDADES



	ÁREA	SUPERFICIE	CANT.	%
ETAPA 1-A	TERRENO ETAPA 1A	<b>281,153.76</b>		<b>100.00%</b>
	TRANSFORMACIÓN	60,533.43	36	21.53%
	NO TRANSFORMACIÓN	50,852.91	59	18.09%
	LOGÍSTICA	28,00.00	20	9.96%
	COMERCIAL	39,299.00	2	13.98%
	VENDIBLE TOTAL	<b>178,685.34</b>	<b>117</b>	<b>63.55%</b>
	VIALIDADES	<b>55,120.77</b>		<b>19.61%</b>
	ÁREA VERDE	<b>47,347.55</b>		<b>16.84%</b>

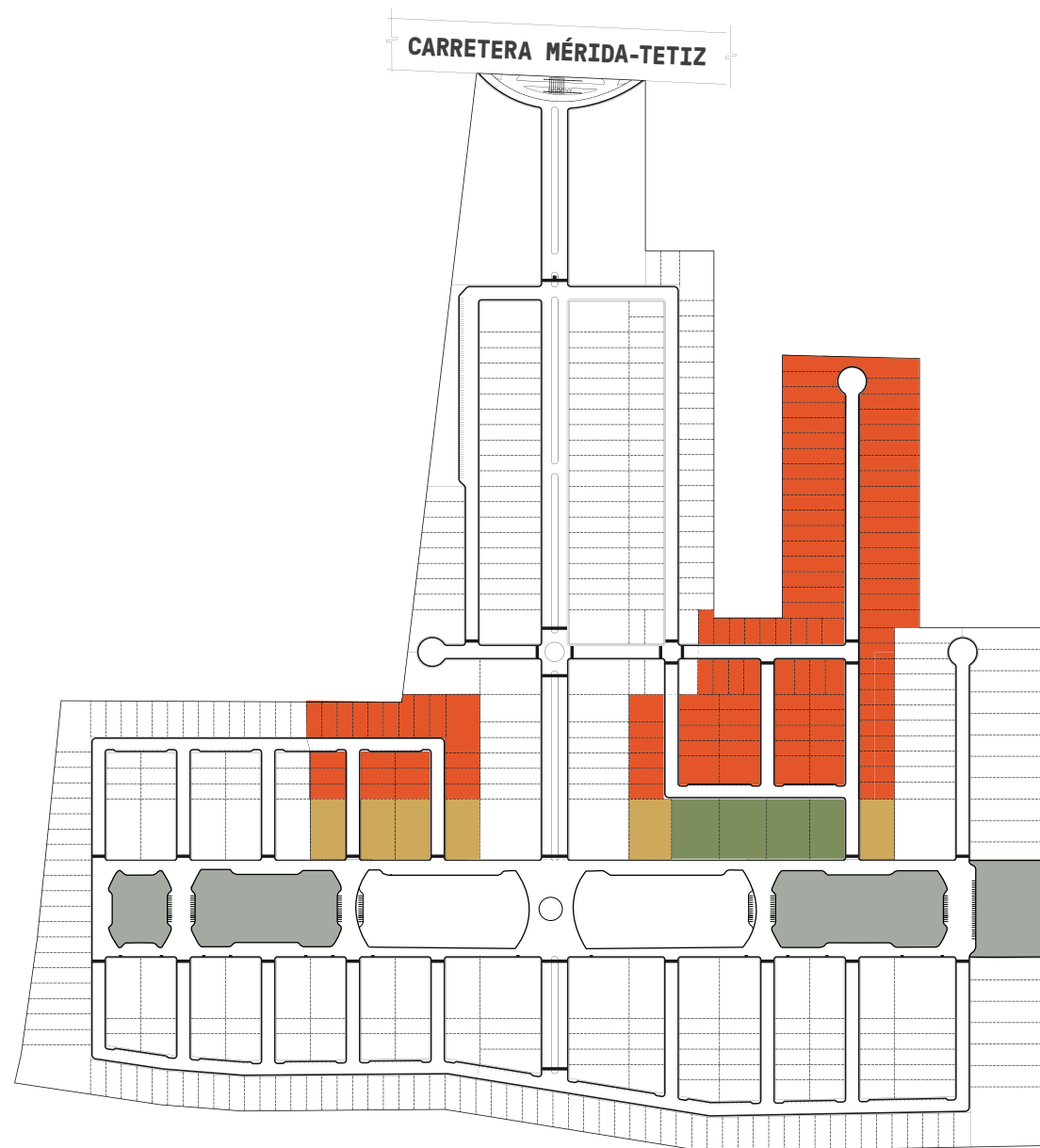


## DIVISIÓN POR USOS DE LOTE

# ETAPA 1-B.

179,325.46 M<sup>2</sup>

- LOTE TIPO 1.  
TRANSFORMACIÓN
- LOTE TIPO 2.  
NO TRANSFORMACIÓN
- LOTE TIPO 3.  
LOGÍSTICA
- ÁREA VERDE / AMENIDADES



	ÁREA	SUPERFICIE	CANT.	%
ETAPA 1-B	TERRENO ETAPA 1B	<b>179,325.46</b>		<b>100.00%</b>
	TRANSFORMACIÓN	17,456.00	6	<b>9.74%</b>
	NO TRANSFORMACIÓN	104,166.25	110	<b>58.09%</b>
	LOGÍSTICA	14,105.00	4	<b>7.87%</b>
	VENDIBLE TOTAL	<b>135,736.25</b>	<b>120</b>	<b>75.69%</b>
	VIALIDADES	<b>43,589.21</b>		<b>24.31%</b>



# DIVISIONES POR TAMAÑO.

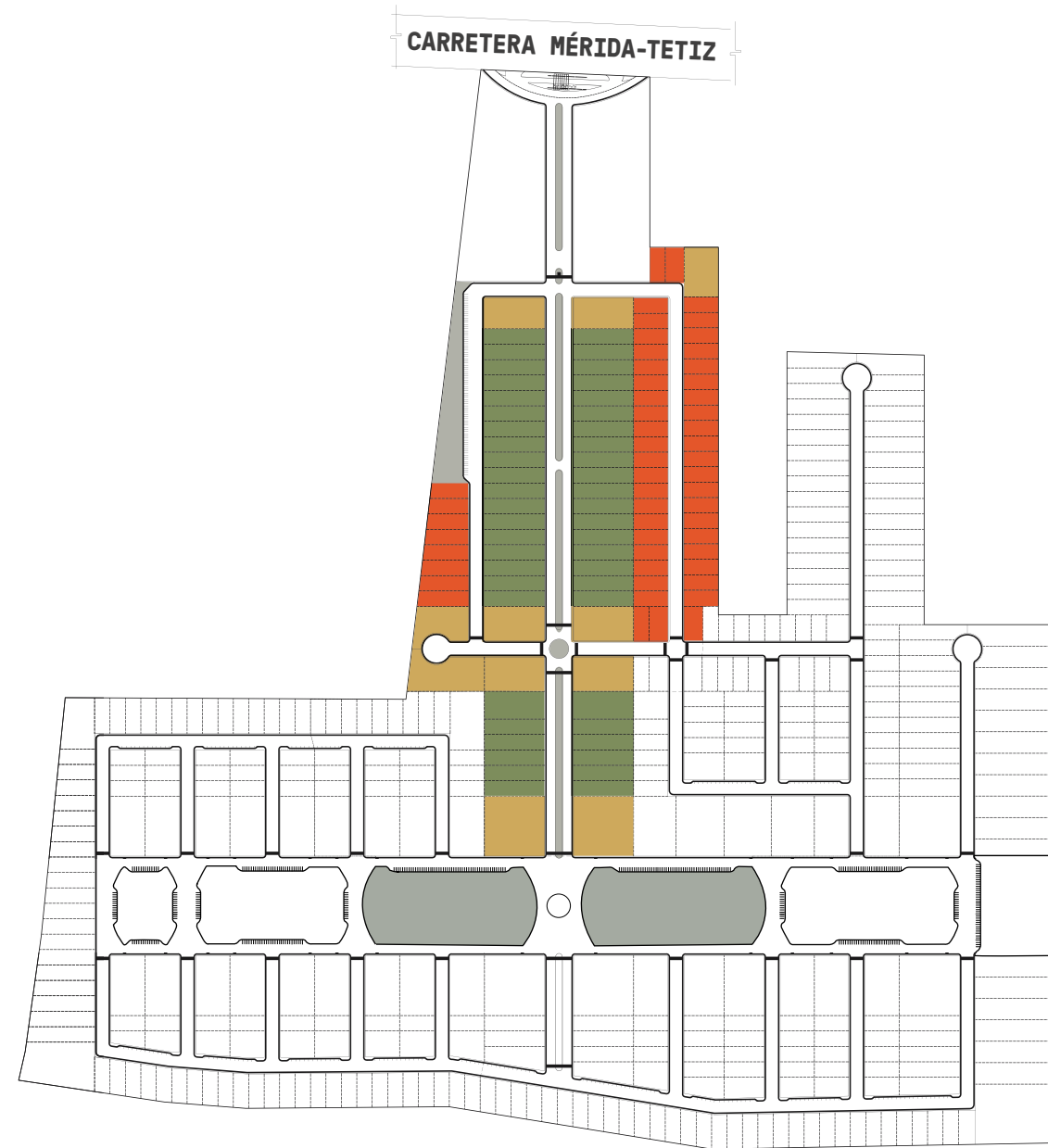
**Diferenciados en 3 tamaños:**  
de 720 m<sup>2</sup>, 1260 m<sup>2</sup> y 2800 m<sup>2</sup>,  
para adaptarse a todo tipo de  
emprendimiento.

## DIVISIÓN POR TAMAÑO DE LOTE

# ETAPA 1-A.

281,153.76 M<sup>2</sup>

- LOTE TIPO 1** - 18.00M x 40.00M  
720.00 M<sup>2</sup>
- LOTE TIPO 2** - 18.00M x 70.00M  
1,260.00 M<sup>2</sup>
- LOTE TIPO 3** - 40.00M x 70.00M  
2,800.00 M<sup>2</sup>
- ÁREA VERDE / AMENIDADES**



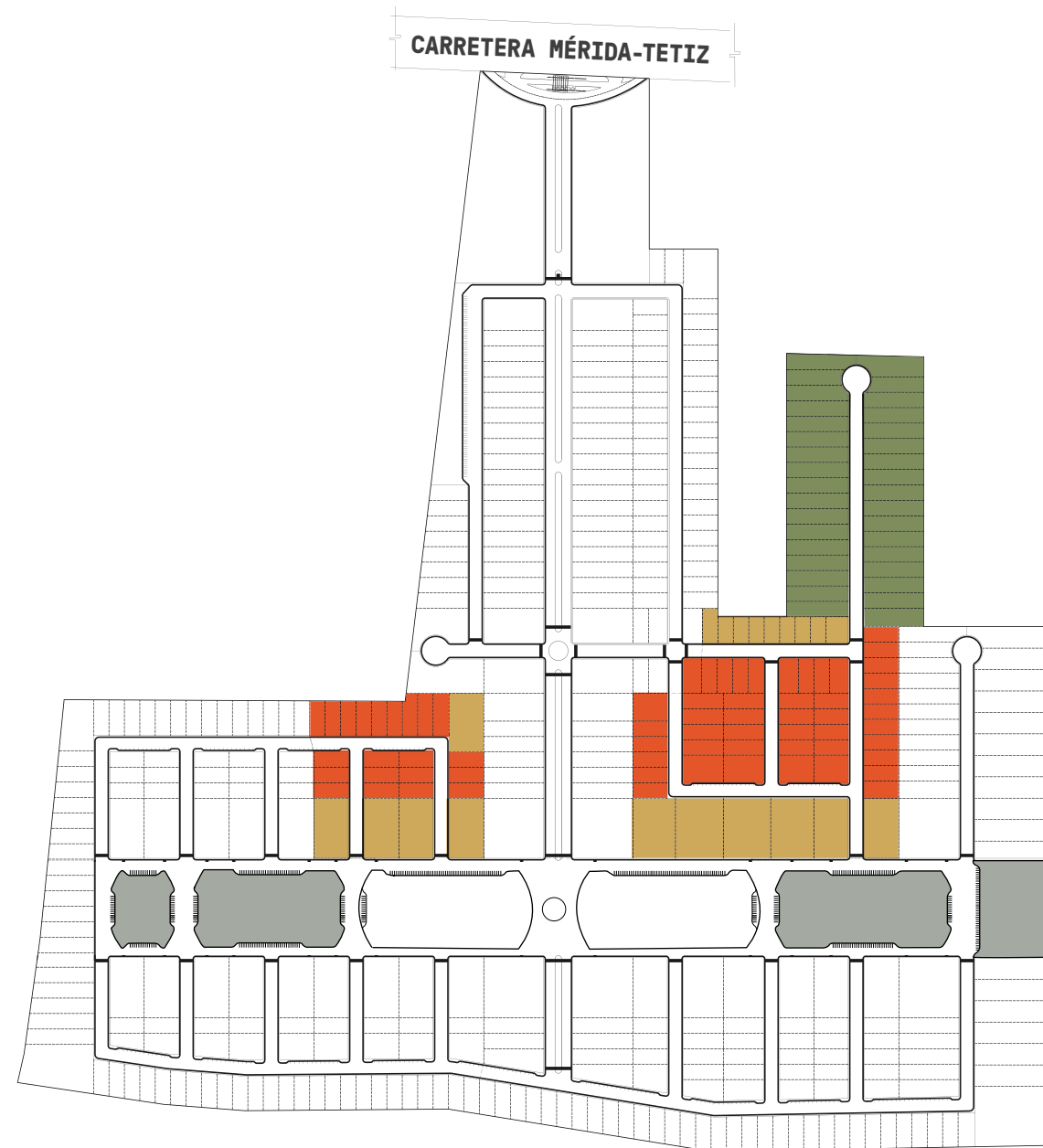
	ÁREA	SUPERFICIE	CANT.	%
<b>ETAPA 1-A</b>	TERRENO ETAPA 1A	<b>281,153.76</b>		<b>100.00%</b>
	LOTE TIPO 1. 720 m <sup>2</sup>	42,718.59	56	15.19%
	LOTE TIPO 2. 1,260 m <sup>2</sup>	62,493.43	48	22.23%
	LOTE TIPO 3. 2,800 m <sup>2</sup>	34,174.32	11	12.16%
	COMERCIAL	39,299.00	2	13.98%
	VENDIBLE TOTAL	<b>178,685.34</b>	<b>117</b>	<b>63.55%</b>
	VIALIDADES	<b>55,120.77</b>		<b>19.61%</b>
	ÁREA VERDE	<b>47,347.65</b>		<b>16.84%</b>

## DIVISIÓN POR TAMAÑO DE LOTE

# ETAPA 1-B.

179,325.46 M<sup>2</sup>

- LOTE TIPO 1** - 18.00M x 40.00M  
720.00 M<sup>2</sup>
  
- LOTE TIPO 2** - 18.00M x 70.00M  
1,260.00 M<sup>2</sup>
  
- LOTE TIPO 3** - 40.00M x 70.00M  
2,800.00 M<sup>2</sup>
  
- ÁREA VERDE / AMENIDADES**



	ÁREA	SUPERFICIE	CANT.	%
<b>ETAPA 1-B</b>	TERRENO ETAPA 1B	<b>179,325.46</b>		<b>100.00%</b>
	LOTE TIPO 1. 720 m <sup>2</sup>	57,813.51	75	<b>32.24%</b>
	LOTE TIPO 2. 1,260 m <sup>2</sup>	43,617.47	34	<b>24.32%</b>
	LOTE TIPO 3. 2,800 m <sup>2</sup>	34,305.27	11	<b>19.13%</b>
	VENDIBLE TOTAL	<b>135,736.25</b>	<b>120</b>	<b>75.69%</b>
	VIALIDADES	<b>43,589.21</b>		<b>24.31%</b>






# COLINDANCIAS Y RESTRICCIONES.

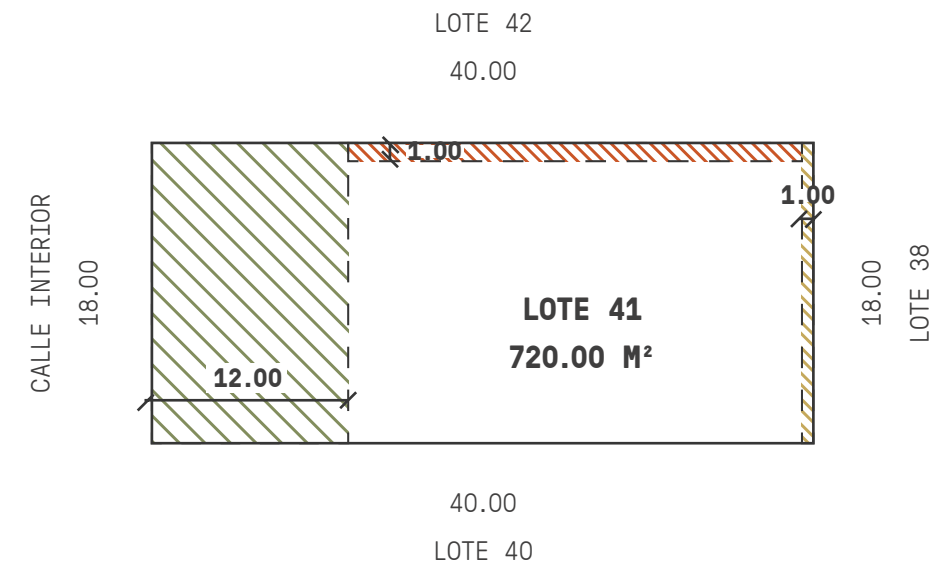
Tipología de lotes.

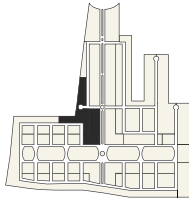
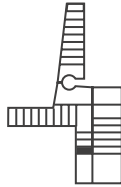


## LOTES. ETAPA 1.

### CHEPINA LOTE TIPO 1. NO TRANSFORMACIÓN

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 459.00 M<sup>2</sup>**

-  LA RESTRICCIÓN FRONTAL ES DE 12.00 MTS.
-  LA RESTRICCIÓN DE FONDO ES DE 1.00 MTS.
-  LA RESTRICCIÓN LATERAL ES DE 1.00 MTS.






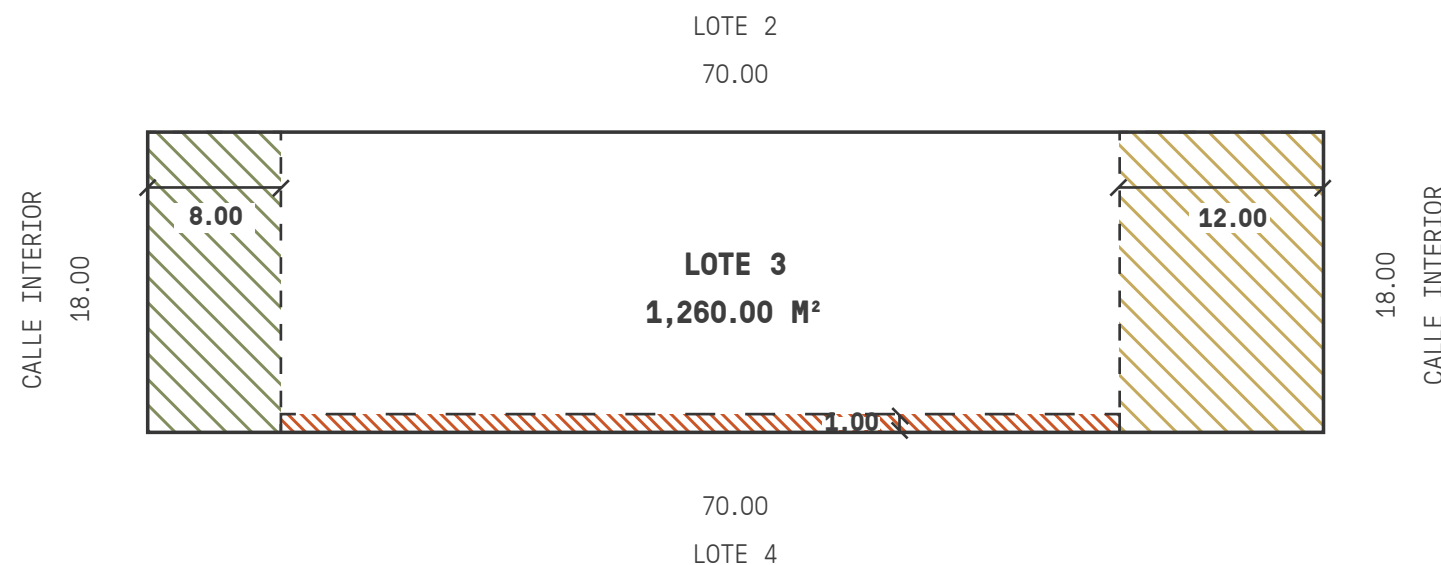
<b>UBICACIÓN EN CONJUNTO</b> 	<b>UBICACIÓN EN ZONA</b> 	<b>ESCALA GRÁFICA</b> 		PROYECTO. <b>ENDÉMICO</b>		
		<b>DIRECCIÓN.</b> UCU YUCATÁN		TIPO. NO TRANSFORMACIÓN.		
<b>NOTA.</b> La dimensión final del LOTE puede variar de acuerdo a los permisos otorgados por las autoridades competentes, ajustes durante el trazo y/o durante la ejecución del desarrollo.		<b>INFORMACIÓN GENERAL.</b>				
		LOTE. <b>41</b>	M2 TERRENO 720.00 M2	MANZANA 2		
		NORTE 	COTAS METROS	ESCALA 1:500		

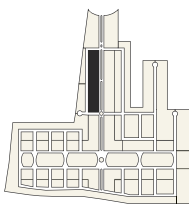



## LOTES. ETAPA 1.

### CHEPINA LOTE TIPO 2. LOGÍSTICA

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 850.00 M<sup>2</sup>**

-  LA RESTRICCIÓN FRONTAL ES DE 12.00 MTS.
-  LA RESTRICCIÓN DE FONDO ES DE 8.00 MTS.
-  LA RESTRICCIÓN LATERAL ES DE 1.00 MTS.







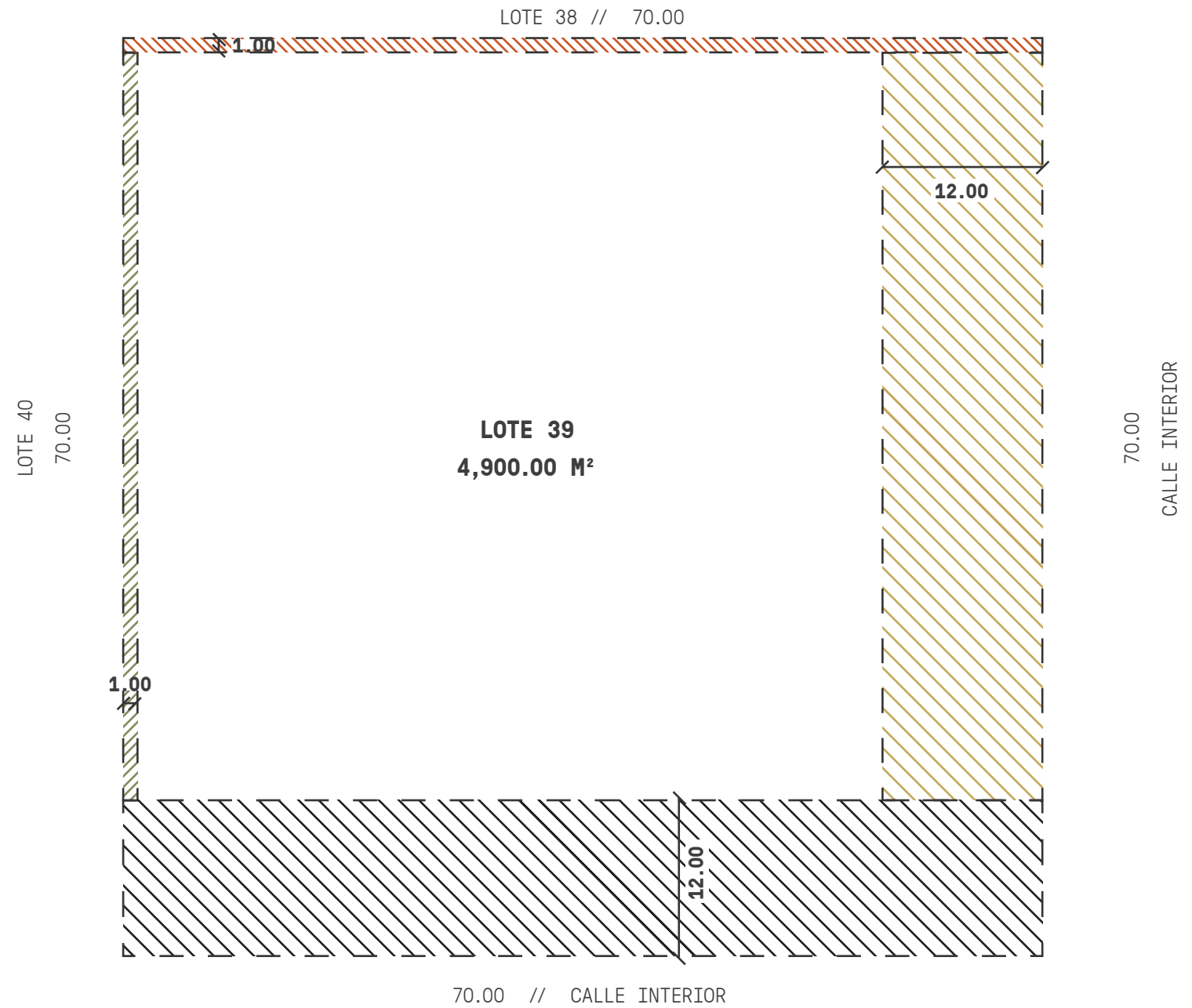
<b>UBICACIÓN EN CONJUNTO</b> 	<b>UBICACIÓN EN ZONA</b> 	<b>ESCALA GRÁFICA</b> 	<b>PROYECTO. ENDÉMICO</b>		
		<b>DIRECCIÓN.</b> UCU YUCATÁN	<b>TIPO.</b> LOGÍSTICA		
<b>NOTA.</b> La dimensión final del LOTE puede variar de acuerdo a los permisos otorgados por las autoridades competentes, ajustes durante el trazo y/o durante la ejecución del desarrollo.		<b>INFORMACIÓN GENERAL.</b>			
		<b>LOTE. 3</b>	<b>M2 TERRENO</b> 1,260.00 M2	<b>MANZANA</b> 1	
		<b>NORTE</b> 	<b>COTAS</b> METROS	<b>ESCALA</b> 1:500	

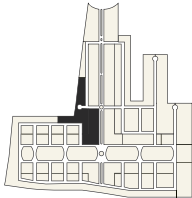
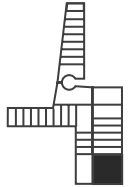


## LOTES. ETAPA 1.

### CHEPINA LOTE TIPO 3. TRANSFORMACIÓN

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 3,249.00 M<sup>2</sup>**

-  LA RESTRICCIÓN FRONTAL ES DE 12.00 MTS.
-  LA RESTRICCIÓN DE FONDO ES DE 1.00 MTS.
-  LA RESTRICCIÓN LATERAL ES DE 1.00 MTS.
-  LA RESTRICCIÓN LATERAL ES DE 12.00 MTS.

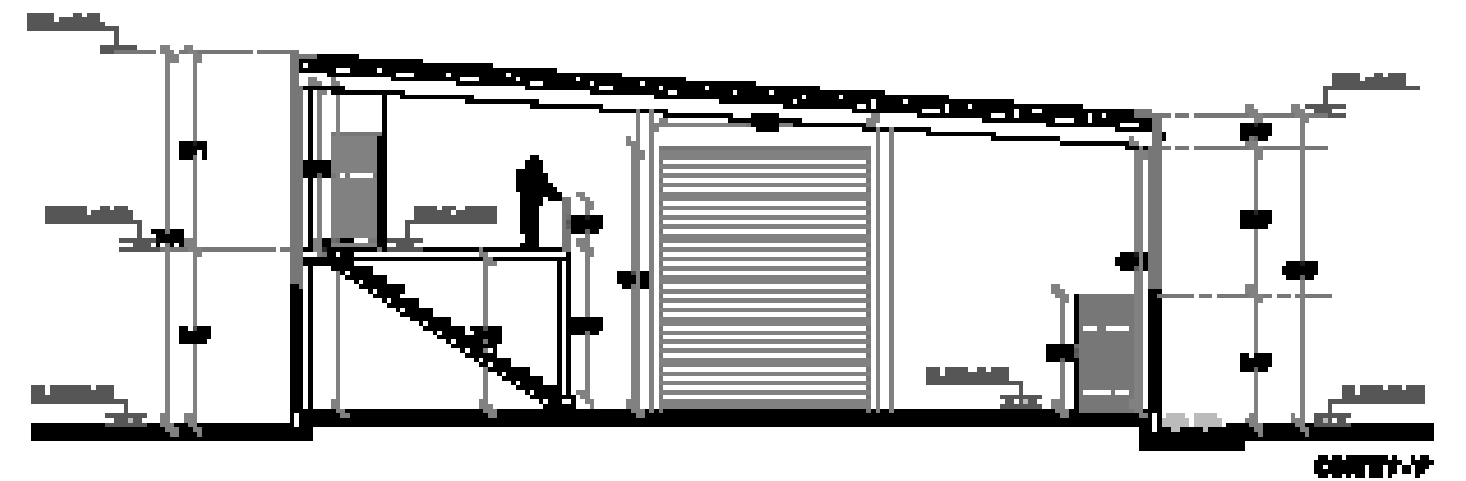
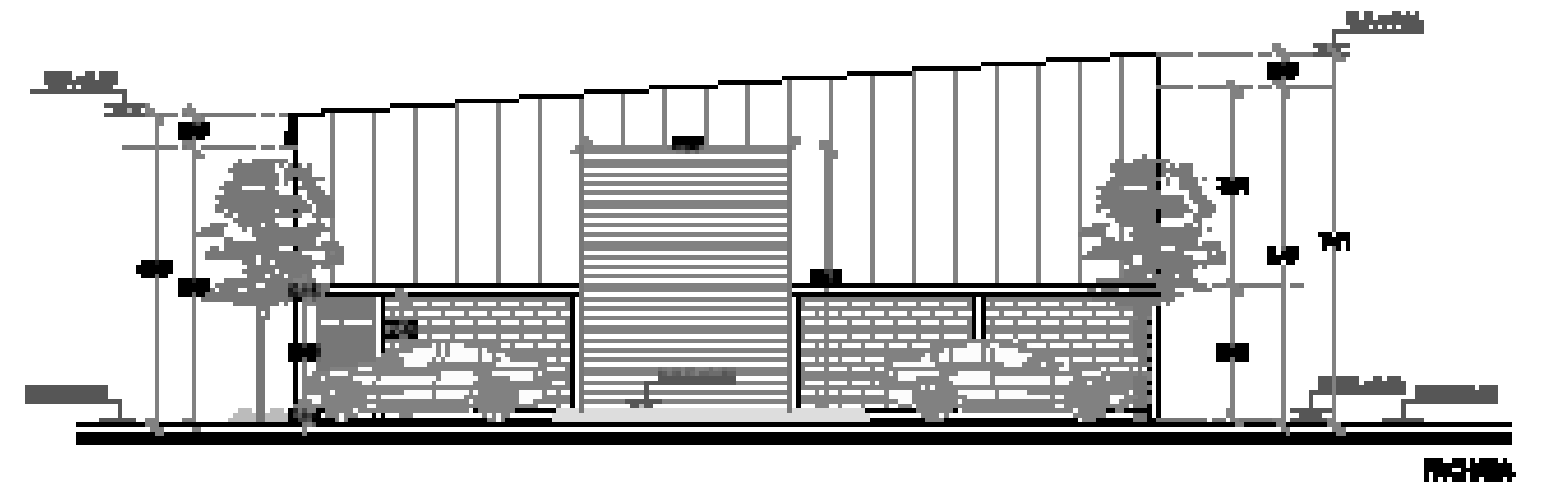
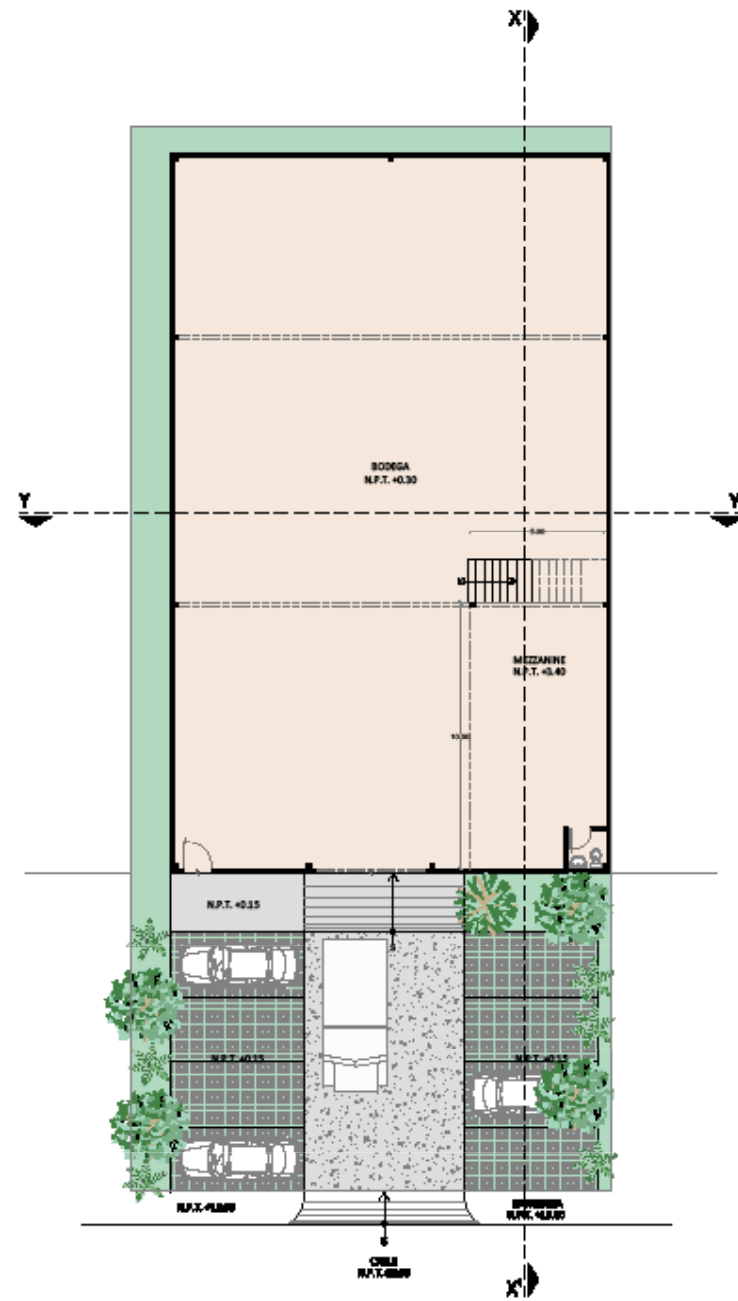


<b>UBICACIÓN EN CONJUNTO</b> 	<b>UBICACIÓN EN ZONA</b> 	<b>ESCALA GRÁFICA</b> 		<b>PROYECTO. ENDÉMICO</b>			
		<b>DIRECCIÓN.</b> UCU YUCATÁN		<b>TIPO.</b> TRANSFORMACIÓN.			
<b>NOTA.</b> La dimensión final del LOTE puede variar de acuerdo a los permisos otorgados por las autoridades competentes, ajustes durante el trazo y/o durante la ejecución del desarrollo.		<b>INFORMACIÓN GENERAL.</b>			<b>LOTE. 39</b>	<b>M2 TERRENO</b> 4,900.00 M2	<b>MANZANA</b> 2
		<b>NORTE</b> 	<b>COTAS</b> METROS	<b>ESCALA</b> 1:500			

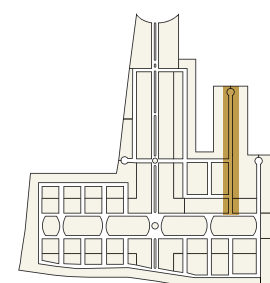
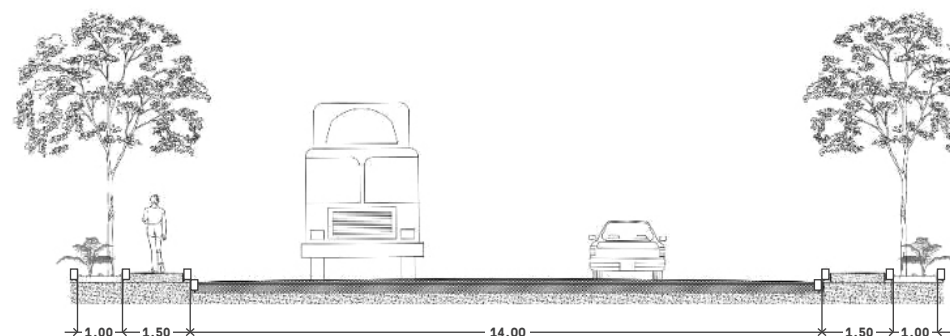
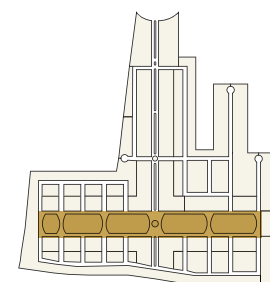
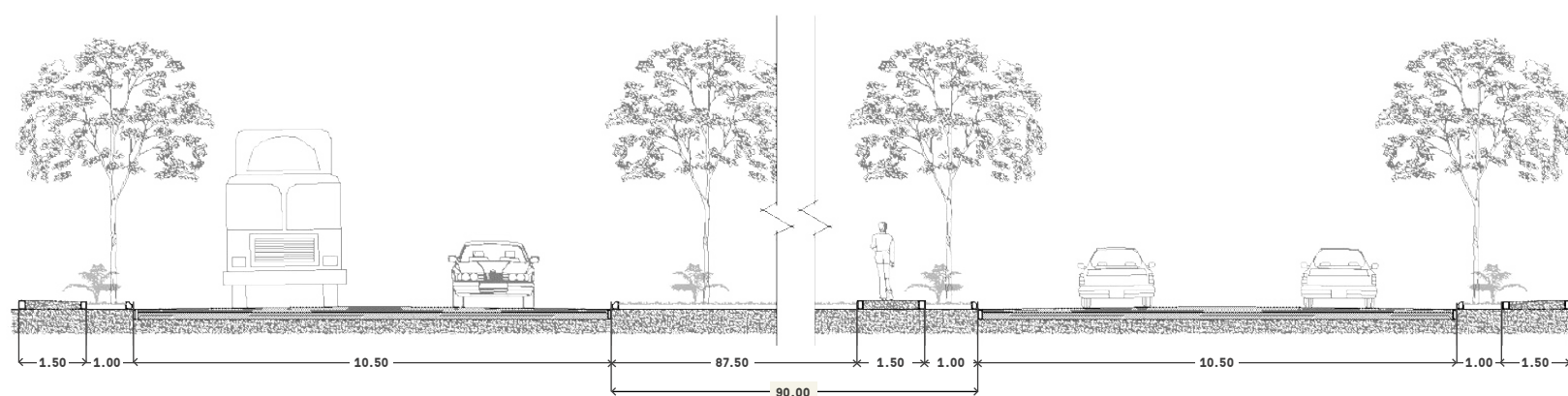
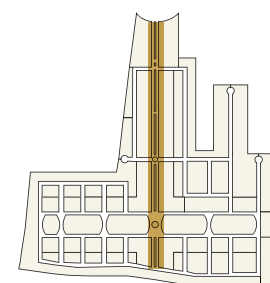
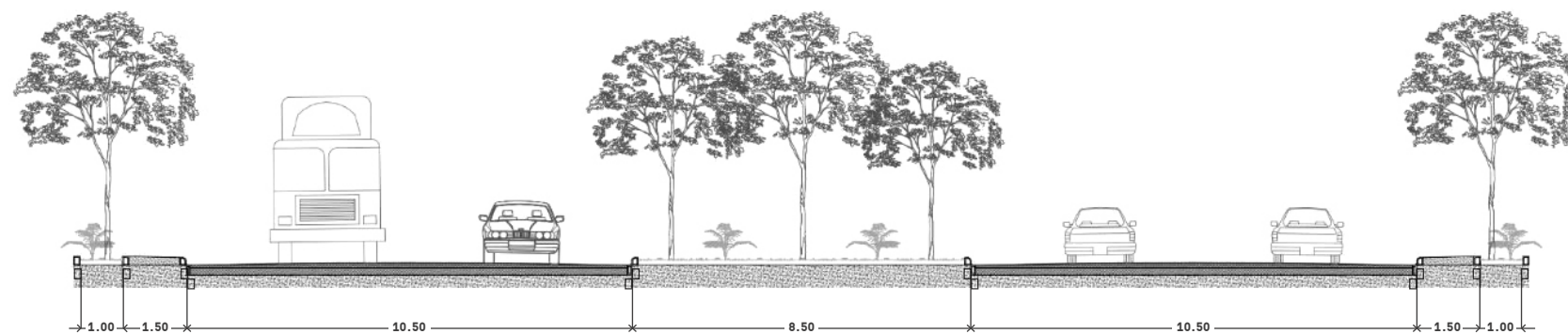


## BODEGA TIPO

### PLANTA Y ALZADOS ARQUITECTÓNICOS

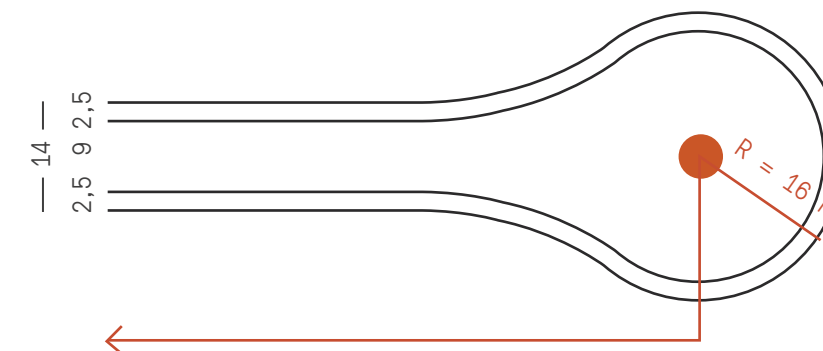


## VIALIDADES.



## NORMATIVAS.

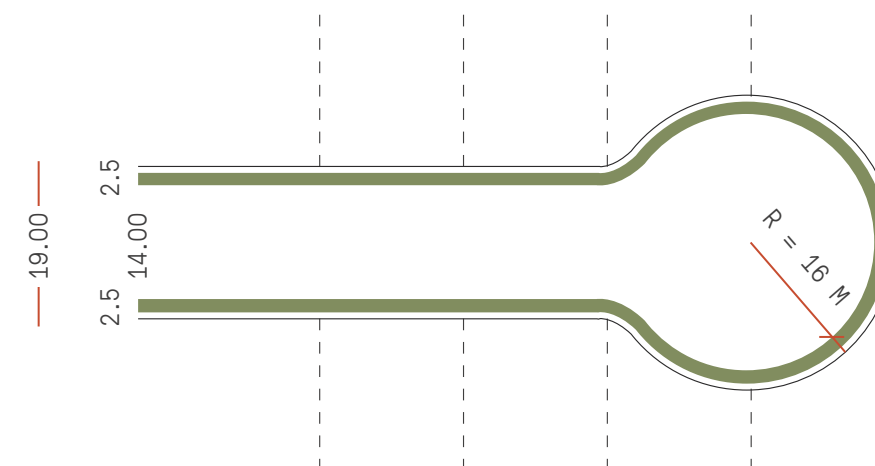
### RETORNO (CUL DE SAC)



Se sugiere que, la longitud máxima del retorno sea de 210m, el ancho de la calle de 9m y el radio del retorno de 16m.

Extraído de LA NORMATIVA MEXICANA NMX-R-046-SCFI-2011 PÁGINA28

Desde el Parque Logístico, ofrecemos más de lo que normativa establece como obligatorio:



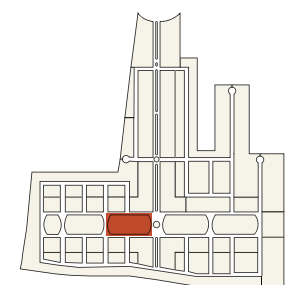
# AMENIDADES

---

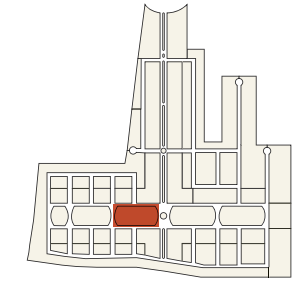




**BUSINESS CENTER**  
FACHADA LATERAL (IZQUIERDA)  
Y NORTE (DERECHA)

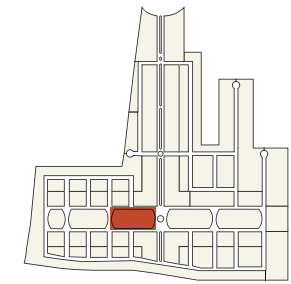






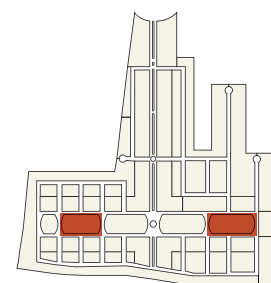
**BUSINESS CENTER**  
COWORKING





**BUSINESS CENTER**  
AULAS DE CAPACITACIÓN





## CANCHAS

### **BUSINESS CENTER CON ÁREA DE COWORKING**

### **SALA DE JUNTAS**

### **3 PRIVADOS**

### **2 AULAS DE CAPACITACIÓN**

DE 24 PERSONAS CADA UNA, CON CAPACIDAD DE FORMAR 1 AULA DE 48 PERSONAS.

### **CASA CLUB CON GUARDERÍA Y JUEGOS INFANTILES**

### **TERRAZA CON ALBERCA**

### **COCINA CON GRILL**

### **2 SALONES DE USOS MÚLTIPLES**

CON CAPACIDAD DE TRANSFORMARSE EN UNA GRANDE

### **BAÑOS CON LOCKERS Y REGADERAS**

### **SPA**

### **GIMNASIO**

### **CANCHAS DEPORTIVAS**

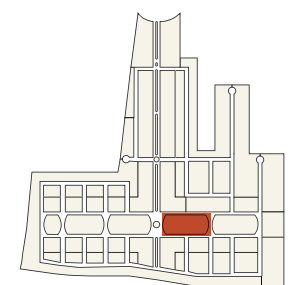
2 CANCHAS DE PADDLE  
CANCHA DE TENIS

CANCHA DE BÁSQUET  
CANCHA DE FÚTBOL 7

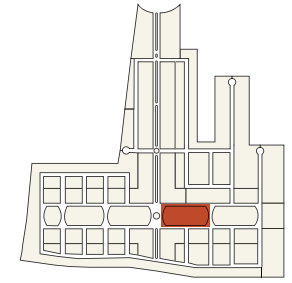




**CASA CLUB**  
TERRAZA (IZQUIERDA)  
Y FACHADA SUROESTE (DERECHA)





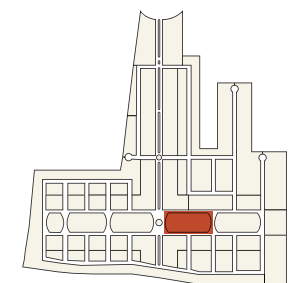


**CASA CLUB**  
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES





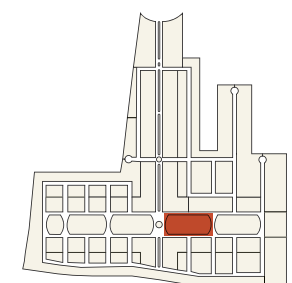
**CASA CLUB**  
GUARDERÍA (IZQUIERDA)  
Y PATIOS / JUEGOS INFANTILES (DERECHA)







**CASA CLUB**  
ALBERCA (IZQUIERDA)  
Y GIMNASIO (DERECHA)





---

# INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

---



## INFRAESTRUCTURA

CERCA PERIMETRAL

CONCRETO ASFÁLTICO

RED SERVICIO DE AGUA POTABLE

RED DRENAJE SANITARIO

RED ENERGÍA ELÉCTRICA BAJA Y MEDIA TENSIÓN

ALUMBRADO PÚBLICO

SISTEMAS DE VIGILANCIA

INSTALACIONES PARA INTERNET Y TELEFONÍA

FIBRA ÓPTICA

PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

LINEA DE GAS NATURAL

JARDINES Y PAISAJISMO



CASETA DE ACCESO





SERVICIOS DE TRANSPORTE EN PUERTA PARA MAYOR SEGURIDAD DE LOS TRABAJADORES

## SERVICIOS

**SEGURIDAD 24 HRS**

**ACCESO CONTROLADO**

**ADUANA INTERNA**

**BUSINESS CENTER**

**CASA CLUB**

**OFICINAS ADMINISTRATIVAS**

**ZONA COMERCIAL**

**648 CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS**

# ZONA COMERCIAL

Como parte de las amenidades y servicios, Endemico cuenta con 39,299 mt<sup>2</sup> dentro del gran master plan donde podrás encontrar:





- ① PLAZA COMERCIAL CON SHOWROOMS PARA CLIENTES
- ② CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS
- ③ PADS PARA HOTEL
- ④ PADS PARA OFICINAS
- ⑤ TRAILER PARK
- ⑥ SERVICIOS DE TRANSPORTE EN PUERTA
- ⑦ AUTOSERVICIO
- ⑧ GASOLINERA





**Ven, únete y crea**  
en un entorno de  
oportunidades.

---