

LOK PARK
BUSINESS PARK

**La mejor inversión
en el sureste**

¡El momento de invertir es ahora!

Conoce

LOK PARK

BUSINESS PARK



26 bodegas

Superficie Total



LOKPARK.MX

**LOK
PARK**
BUSINESS PARK

Modelo A

320.4 m²

Nave 243.60m²

Estacionamiento

42.62 m²

Área de carga y descarga

15.00 m²

Carga ligera

Modelo B

668.4 m²

Nave 423.20m²

Estacionamiento

42.62 m²

Área de carga y descarga

48.10 m²

Carga pesada

LOKPARK.MX



LOK PARK

LOK PARK

LOK PARK
INDUSTRIAL LOGISTICS

LOK PARK

BUSINESS PARK

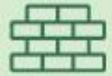




Caseta de acceso controlado con seguridad 24/7



Sistema de CCTV



Barda perimetral



**LOK
PARK**



LOKPARK.MX



Business Center que cuenta con:

-  Recepción.
-  Área de coworking.
-  Dos Salas de juntas equipadas.
-  Oficinas administrativas.
-  Comedor en planta alta al aire libre.
-  Baños para visitas.



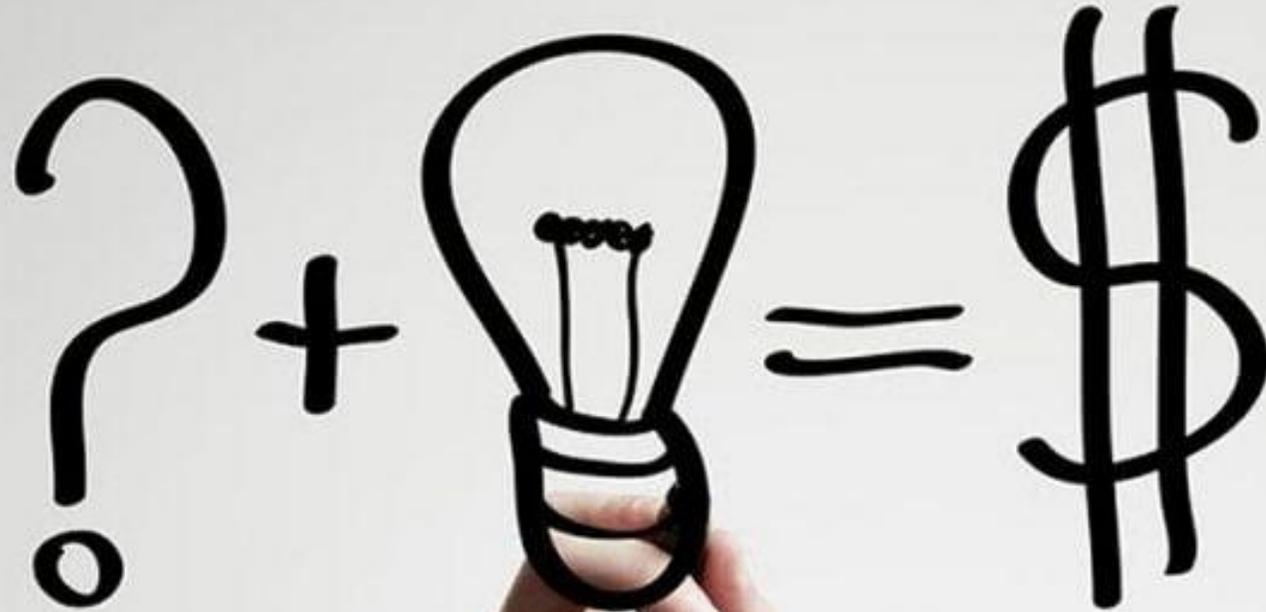
LOKPARK.MX





LOKPARK.MX





¿Estás buscando
dónde invertir?





Es hoy
la mejor
inversión

- **¿Sabes que** el actual modelo de negocio de las bodegas industriales para inversión, es más redituable actualmente que el de los departamentos?
- **Mérida** se ha colocado en el mapa mundial, es tendencia y moda a nivel mundial.
- **La llegada del Tren Maya**, las inversiones en infraestructura y crecimiento inmobiliario han detonado un alto crecimiento industrial, residencial y económico para el estado de Yucatán y en particular a Mérida.
- **La llegada de empresas trasnacionales** como cervezas Heineken, Cedis Walmart, Coppel, Woodgenix, entre otras, son solo el inicio del indicador de crecimiento industrial que está desarrollandose en la ciudad.

Hablemos de tu Retorno de Inversión



El crecimiento de los parques industriales

Así lo confirma la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP).

"Hay más interés de empresas extranjeras que quieren venir a México, especialmente asiáticas", cuenta Claudia Esteves, directora ejecutiva de la organización.

"Queda poco espacio disponible para rentar en los parques industriales".

El crecimiento del Nearshoring a impulsado

Según datos de la organización gremial, solo en el último año comenzó la construcción de 47 nuevos parques industriales en el país y las estimaciones apuntan a que el *nearshoring* generará aproximadamente US\$30.000 millones en México en 2022.

"Se está rentando espacio industrial cuando apenas están construyendo. Eso antes nunca pasaba", cuenta Pablo Monsivais, analista del banco Barclays.

84%

Ocupación actual
de bodegas
rentadas en
Mérida

En bodegas de 250m²

Lok Park esta pensando en el inversionista y su inversión.

Queremos dar a nuestros clientes la certeza económica al comprar una bodega para rentarla.

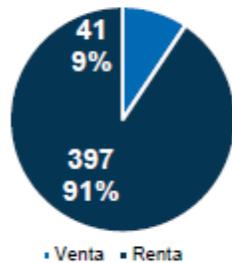
Es por eso que encargamos a los despachos con más experiencia en inversiones inmobiliarias, estudios de mercado para tener los datos reales y exactos sobre el producto que estamos ofreciendo.

Es por esto que garantizamos al inversionista que las bodegas con medidas que estamos ofreciendo en Lokpark, tiene entre un 76.92% a 84% de ocupación actual en la entidad.

El crecimiento de los parques industriales

Tasa de ocupación en venta y renta en bodegas en la zona del Tren Maya

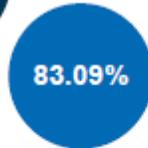
Distribución de la Oferta Analizada



Ocupación Venta



Ocupación Renta



Tasa de Absorción Ventas (Unidades)



Tasa de Absorción Ventas (M2)



Para el producto de Naves/Bodega, contrario al mercado de Terrenos, predomina la operación de renta, presentando esta también una mayor ocupación en comparación con el mercado de renta. Similar a lo observado en el mercado de Terrenos o Lotes, se tienen mejores ocupaciones en proyectos terminados y en operación.

Con respecto a las principales zonas industriales se destaca una mayor ocupación en la zona de Hunucmá, aunque la oferta analizada fue muy reducida, seguida de la de Umán, siendo esta la de mayor oferta y ubicándose la zona de Kanasin en último lugar.

Análisis de la Oferta

Sector Industrial

Distribución por Areas de las Unidades Bodegas / Naves Industriales

AR Data Insights

AREA TERRENO

Intervalo (m2)	Unidades Totales	Unidades Ocupadas / Vendidas	% Oferta	Ocupación
$x \leq 250$	25	21	41.67%	84.00%
$250 < x \leq 500$	1	0	1.67%	0.00%
$500 < x \leq 750$	13	10	21.67%	76.92%
$750 < x \leq 1,000$	8	1	13.33%	12.50%
$x > 1,000$	13	5	21.67%	38.46%

AREA CONSTRUCCION

Intervalo (m2)	Unidades Totales	Unidades Ocupadas / Vendidas	% Oferta	Ocupación
$x \leq 250$	15	12	25.00%	80.00%
$250 < x \leq 500$	0	0	0.00%	ND
$500 < x \leq 750$	15	10	25.00%	66.67%
$750 < x \leq 1,000$	8	1	13.33%	12.50%
$x > 1,000$	12	5	20.00%	41.67%

	Mínimo	Promedio	Máximo
Construcción / Terreno	32.81%	94.59%	111.54%

Al analizar las áreas de las unidades de Bodegas / Naves Industriales se debe considerar que la oferta analizada es en su mayoría lo que aún está disponible, dentro de esta oferta se destaca una mayor cantidad de unidades de **menos de 250 m2** de terreno seguida de unidades de **entre 500 y 750 m2**, aunque la ocupación parece ser un poco mayor para las unidades más pequeñas. (Ocupación principalmente de renta).

Con respecto al área construida se tiene un desglose similar al del área de terreno.

En general el promedio del porcentaje del área construida con respecto al terreno es del **94.59%** por lo que las áreas exteriores no suelen estar consideradas como parte del área de terreno vendible reconociendo que toda nave requiere de áreas de estacionamiento y maniobra.

Ubicación estratégica

Análisis de la Demanda

Origen de las Empresas



AR Data Insights

Empresas Ocupantes de Bodegas	Origen	Clasificación
Warbird	Estados Unidos	Industrial
Wood Genix	China	Industrial
Steelex	Yucatán	Industrial
Texinova	CDMX	Industrial
GAIA	CDMX	Comercial
Pilgrims	Greeley Colorado	Logístico
Enjambre	Yucatán	Logístico
Glassia	Pachuca	Logístico
Protsur	CDMX	Industrial
La Moderna	Toluca	Comercial
Envision	China	Industrial

Yucatán muestra un crecimiento económico más notable, lo que ha generado un atractivo significativo para prestigiosas empresas de alcance internacionales, el análisis de datos revela que la seguridad desempeña un papel clave en el estímulo de inversiones, lo que ha llevado a empresas de renombre como Amazon, Tesla, Holcim y ABB Mxtec a situarse en el estado.

Empresas de Inversión	Origen
Amazon	Washington, E.U.
Cedis Walmart	Estados Unidos
Cedis Simi	CDMX
Tesla Motors	California, E.U.
Accenture	Irlanda
Fincantieri	Italia
Holcim	Suiza
Vertical Knits	Yucatán
Uchiyama Manufacturing Corporation	Japón
Grupo CHR	España
ABB Mxtec	Suecia

A partir de los datos recopilados durante el estudio de campo, se observa que las compañías que utilizan las instalaciones de almacenamiento, logística y transformación provienen de diversas regiones, tanto de otros estados dentro del país como de naciones extranjeras.

Datos obtenidos a través del estudio de campo.

Ubicación estratégica

Análisis de la Demanda Nearshoring



En 2022, del total de inversiones originadas por el Nearshoring en México, Mérida ocupó el tercer lugar con el **8%** del total, siendo Monterrey la ciudad que más captó dicha inversión con el **50%**, seguido de Saltillo, Coahuila con el **11%**.

Dicha inversión para el estado tiene origen principalmente por su fácil acceso a los mercados europeos, africanos y norteamericanos.

Asimismo, se destaca que un área de oportunidad para el crecimiento de la península es en cuestión de almacenamiento, punto de encuentro y logística.

Durante 2020, la fabricación de autopartes fue la actividad que más demandó espacios industriales por Nearshoring; en Mérida fue de 63% de la producción.



Fuente: CBRE, 2022.
Forbes, 2023.

Ubicación estratégica

Insights del Mercado Resumen General

AR
AR Data Insights

	Nave / Bodega		
	Venta	Renta	Zona Kanasín
M2 Totales Terreno Vendibles	331,374.5	611,946.8	388,879.0
Ocupación M2 Terreno Vendible	74.09%	83.09%	76.37%

Personal Ocupado en Sectores Productivos	2T-2021	2T-2022	2T-2023	CAGR
Sector Secundario				4.11%
Industria extractiva y de la electricidad	5,039	4,572	5,879	8.16%
Industria manufacturera	189,752	189,312	181,484	-2.21%
Construcción	105,158	125,463	137,997	14.55%
Sector Terciario				2.17%
Transportes, comunicaciones, correo y almacenamiento	43,887	47,483	51,027	7.83%
Otros	699,847	734,620	725,392	1.81%

Como parte de las ventajas competitivas es la ubicación de Yucatán, el cual ofrece conectividad con otros estados y facilidad de traslado de mercancías. Mérida ocupó el **tercer lugar** a nivel nacional en la captación de inversión por parte del Nearshoring, lo que indica un futuro crecimiento del sector, ya que en los últimos años ha aumentado la captación de inversión extranjera.

Existe una demanda de espacios industriales, pero estos están dados preferentemente por naves o bodegas en renta más que de terrenos industriales, ya que estos registran mayor ocupación, asu vez, los sectores económicos involucrados como el sector secundario y parte del sector terciario experimentan un crecimiento en sus unidades económicas, así como el personal ocupado en dichos sectores.

Municipios	Crecimiento Unidades Sectores Productivos			Total general
	Actividades Primarias	Actividades Secundarias	Actividades Terciarias	
Kanasín	1 (-20.63%)	414 (4.48%)	3,724 (7.03%)	4,139 (6.75%)
Total	120 (4.78%)	6386 (0.47%)	59163 (1.20%)	65,669 (1.12%)

Producción de los Sectores Productivos	2012	2022	CAGR
Sector Secundario	79.4	97.4	2.06%
Industria manufacturera	68.7	106.6	4.49%
Sector Terciario	83.0	100.0	1.87%
Transportes, comunicaciones, correo y almacenamiento	76.1	97.0	3.63%

* TDPA: Tránsito Diario Promedio Anual
** Estimación con base a los porcentajes y el TDPA 2022

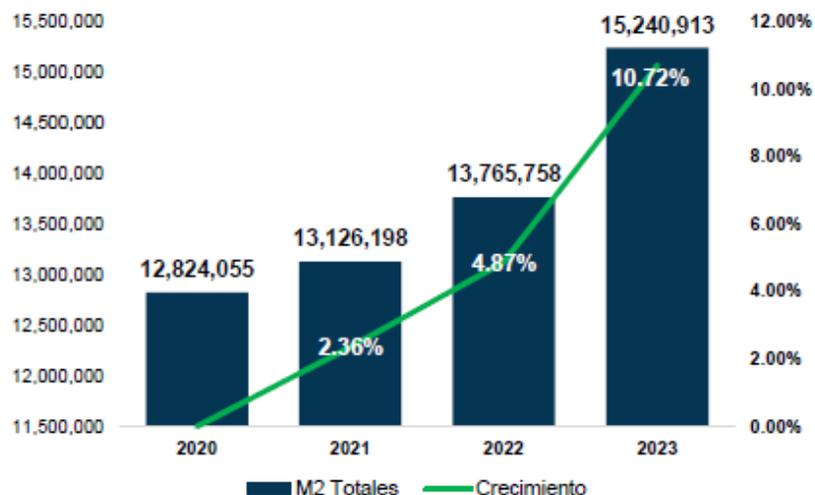
Mérida ocupa el **Tercer lugar** a nivel nacional en inversión por Nearshoring

Ubicación estratégica

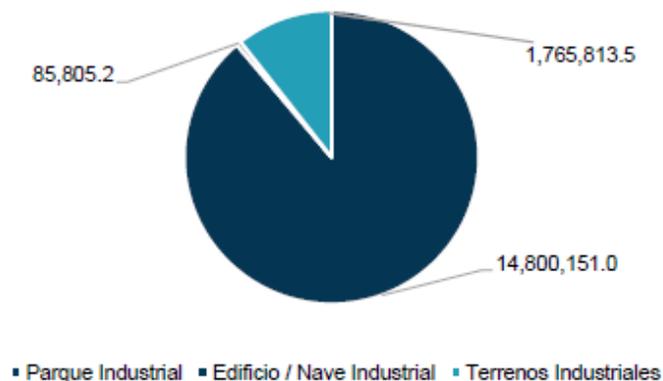
Análisis de la Oferta Sector Industrial Crecimiento del Sector



Crecimiento de la Oferta en M2



Distribución de los Proyectos Industriales en M2

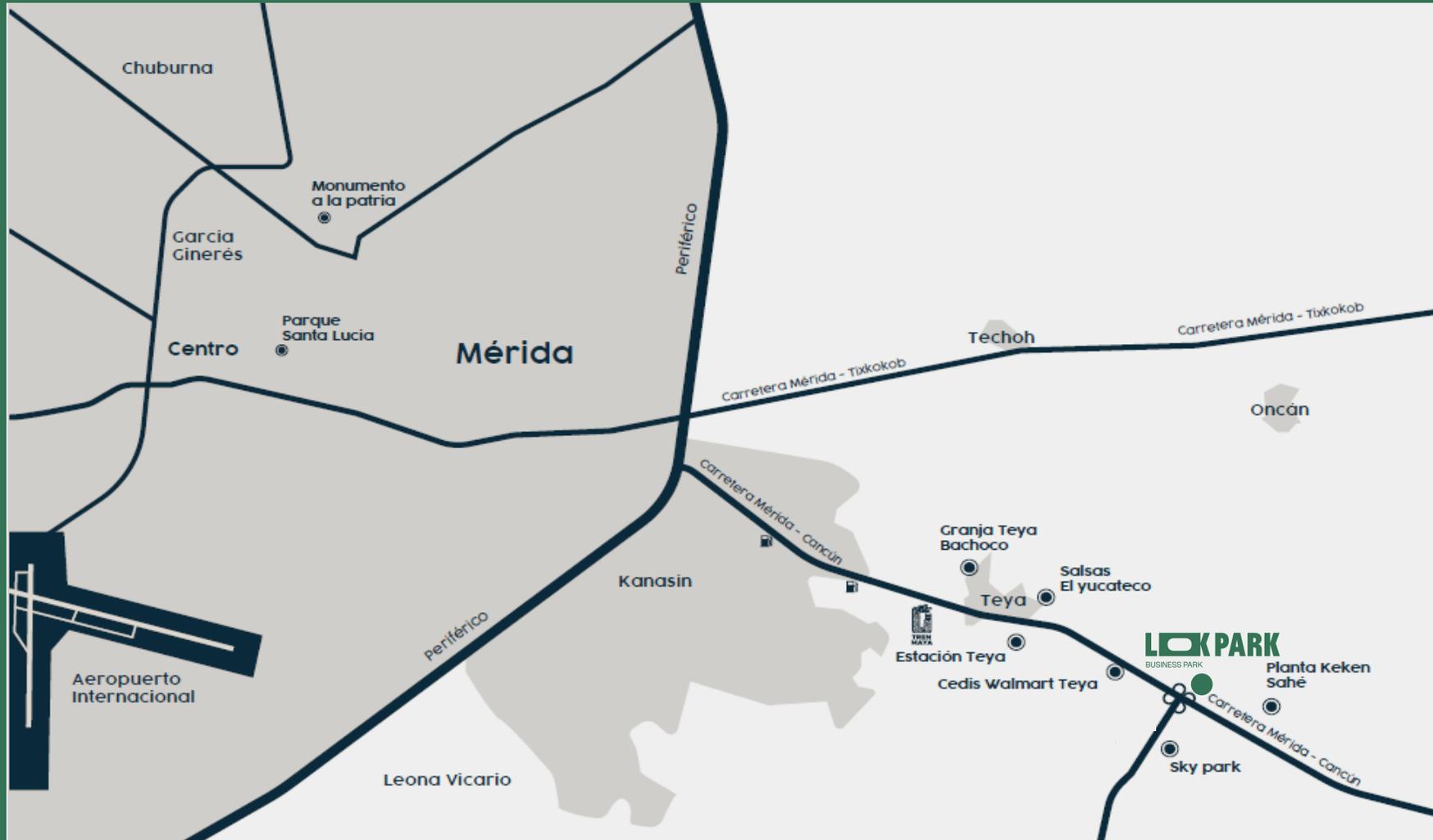


Tomando en consideración los m2 comercializados por los diferentes proyectos se muestra el crecimiento de los m2 totales dirigidos al sector (Sin considerar unidades sueltas/ individuales), se destaca que la tasa de crecimiento ha aumentado, siendo de **4.87% en 2022** y con lo que se ha ingresado en 2023 se tiene un crecimiento del **10.72% a agosto 2023**.

Crecimiento en
el sector
industrial

Somos el centro de distribución hacia el sureste

LOK PARK
BUSINESS PARK



Sabemos que la ubicación es clave

La ubicación estratégica que tiene Lok Park ofrece una rápida conexión hacia los puntos más importantes del Sureste.

Estamos a pie de carretera de la Mérida-Cancún.

Somos el centro de distribución hacia el sureste

Análisis de la Zona de Influencia Compras y Ventas Internacionales

AR
AR Data Insights



Exportaciones de Yucatán por Sector	
Sectores	% (Millones de dólares)
Total	100%
Primario	8.84%
Secundario	91.16%

Exportaciones Yucatán Sector Secundario		
Subsector Secundario	1T 2019 (% Millones de dólares)	1T 2023 (% (Millones de dólares))
Fabricación de prendas de vestir	30.11%	23.5%
Fabricación de equipo de transporte	28.13%	28.00%
Otras industrias manufactureras*	25.20%	26.2%

*Otras Industrias manufactureras: Fabricación de equipo y aparatos no electrónicos para uso médico; ropa y equipo de seguridad; ropa desechable

Fuente: INEGI, 2020.

Importaciones y exportaciones desde y hacia Puerto Progreso.

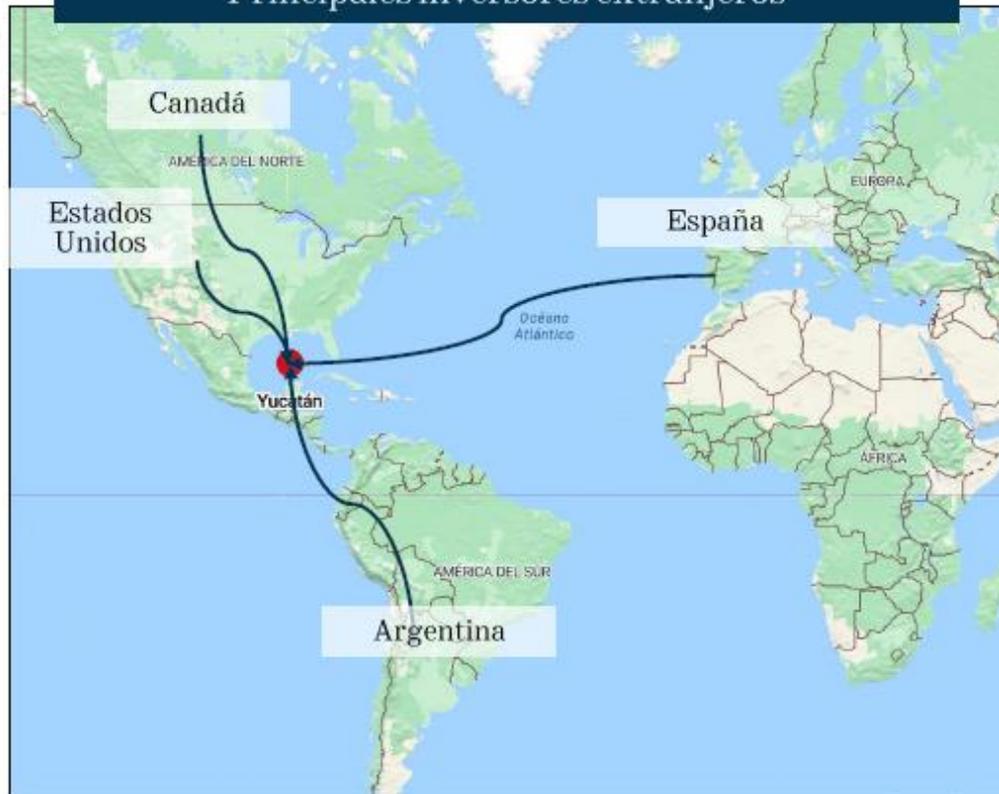
Es el puerto de entrada y salida hacia los puntos comerciales más importantes que tiene México.

Somos el centro de distribución hacia el sureste

Análisis de la Zona de Influencia Inversión Extranjera Directa



Principales inversores extranjeros



En 2022, el estado tuvo un acumulado de 535 millones de dólares de Inversión Extranjera Directa. El crecimiento de esa inversión fue del **268%** con respecto al 2021.

Subsector	Inversión (Millones de dólares)
Generación, transmisión y distribución de electricidad, agua y gas	\$319
Transportes, correo y almacenamiento	\$65.2
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos	\$58.7
Industria manufacturera	\$43.3

Fuente: Secretaría de Economía, 2022.

Crecimiento IED

Sólo en 2022 derivado de la pandemia y el impulso al Nearshoring, la zona sureste tuvo un **CRECIMIENTO DE**

268%

Inversión Extranjera Directa en esta zona de influencia.

Ubicación estratégica

Y estas empresas
lo saben...

Somos el centro de distribución hacia el sureste y el mundo

LOK PARK
BUSINESS PARK



Forbes MÉXICO

Heineken apuesta por el sureste: invertirá 8,700 mdp en planta en Yucatán

El CEO de Heineken México, Guillaume Duverdier, informó que a principios de 2024 comenzarán la construcción de la fábrica y operaría para 2026.



esperando a www.google.com...

Lok Park está ubicado a pocos metros de dónde se instalará la planta Heineken, anunciada en 2023 y que este año 2024 comienza su construcción.

Somos el centro de distribución hacia el sureste



Extracto del artículo en Forbes:

Mérida .- La cervecera holandesa *Heineken invertirá 8,700 millones de pesos para la construcción de su octava planta en México, ubicada en Yucatán*; para atender la región del sureste y aprovechar la infraestructura del estado como el Puerto de Progreso o el Tren Maya.

El director general de la compañía en el país, Guillaume Duverdier, indicó que a **principios de 2024 comenzarán la construcción de la fábrica en el municipio de Kanasín**, próximo a la ciudad de Mérida, la cual generará 2,000 empleos.

“Heineken cree en México, en su gente, en su trabajo, en su crecimiento es uno de los países más importantes a nivel global, un verdadero gigante”, destacó el directivo de la cervecera holandesa; ya que Yucatán es un gran estado, con abundantes recursos naturales, además de tener una gran conectividad al contar con un gran puerto.

En entrevista con *Forbes México*, Guillaume Duverdier, dijo que la planta de Yucatán tiene el objetivo principal de abastecer al mercado del sureste en el país, ya que alrededor del 90% de su producción se destinaría a esta región.

“Tenemos aquí (en el sur de México) un mercado que se está desarrollando mucho, donde tenemos posiciones muy fuertes, además de un entorno de infraestructura, estatal y gubernamental que nos brindó todas condiciones para que podamos instalar nuestra cervecería”, afirmó.

Y es que, dijo, está la posibilidad en el futuro de aprovechar la infraestructura, **como el puerto de Progreso o el Tren Maya**, para utilizarla y desarrollar la planta hacia otros mercados, como abastecer ciertas partes de Estados Unidos.

FUENTE: FORBES, 14 septiembre 2023.

<https://www.forbes.com.mx/heineken-apuesta-por-el-sureste-invertira-8700-mdp-en-planta-en-yucatan/>

Somos el centro de distribución hacia el sureste



CEDIS Walmart Teya

Walmart en su página web informa al respecto de su planta instalada a menos de 4 Km de LokPark:

Walmart de México y Centroamérica anuncia la inauguración oficial del primer Centro de Distribución omnicanal en Mérida, Yucatán, el cual inició operaciones en marzo 2020. Esta nave cuenta con aproximadamente 200,000 metros cuadrados y distribuye mercancía directamente a más de 90 tiendas de distintos formatos de negocio de la compañía: Bodega Aurrera, Walmart, Superama y Sam's Club, así como para pedidos de eCommerce, en los estados de Yucatán, Campeche y Quintana Roo.

FUENTE: Walmart México y Centroamérica.

<https://www.walmartmexico.com/sala-de-prensa/2020/09/24/walmart-de-mexico-y-centroamerica-inaugura-oficialmente-el-primer-cedis-omnicanal-a-nivel-nacional>

Somos el centro de distribución hacia el sureste



Tren Maya

Walmart en su página web informa al respecto de su planta instalada a menos de 4 Km de LokPark:

Walmart de México y Centroamérica anuncia la inauguración oficial del primer Centro de Distribución omnicanal en Mérida, Yucatán, el cual inició operaciones en marzo 2020. Esta nave cuenta con aproximadamente 200,000 metros cuadrados y distribuye mercancía directamente a más de 90 tiendas de distintos formatos de negocio de la compañía: Bodega Aurrera, Walmart, Superama y Sam's Club, así como para pedidos de eCommerce, en los estados de Yucatán, Campeche y Quintana Roo.

FUENTE: Walmart México y Centroamérica.

<https://www.walmartmexico.com/sala-de-prensa/2020/09/24/walmart-de-mexico-y-centroamerica-inaugura-oficialmente-el-primer-cedis-omnicanal-a-nivel-nacional>

Somos el centro de distribución hacia el sureste

Análisis de la Zona de Influencia Mapeo General del Sector Industrial

Nombre	Giro
Abimerhi	Gasolinera
Carls Jr	Alimentos
Oxxo	Tienda de Conveniencia
Ferreteria del Norte	Ferreteria
Super Deli	Tienda de Conveniencia
Escobedo	Servicios Automotriz
Manaus	Motel
Pemex	Gasolinera
Six	Tienda de Conveniencia
Motel real de palmas	Motel
Bodegas del Mayab	Bodegas
Fogysa	Farmacia veterinaria
Gulf	Gasolinera
Subway	Alimentos
Tere Cazola	Pastelería
Italian Coffe	Cafetería
7 Eleven	Tienda de Conveniencia
Osiris	Motel
Six	Tienda de Conveniencia
Motel Spimng Cancun	Motel
Safaris	Motel
Comercializadora de desechables	Venta de plásticos

Nombre	Giro
Transfrio del Mayab	Venta de aires acondicionados
Pemex	Gasolinera
Modelorama	Tienda de Conveniencia
Clutch y Frenos Kanasin	Servicio Automotriz
Grupo Roca	Venta material de construcción
FullGas	Gasolinera
Oxxo	Tienda de Conveniencia
Sistelec	Venta de postes
Quinta Nicos	Sala de fiestas
Sak Park	Bodega
Nave Privada	Bodega
Pemex	Gasolinera
Oxxo	Tienda de Conveniencia
Gruas del Sureste	Servicio Automotriz
Tropical Honey	Mielería
CEDIS Similares	Bodega productos Farmacéuticos
MCR Desarrollos	Servicio de construcción
Energeticos Internacionales	Gasolinera
Keken	Venta de cerdo
Centrifugados Mexicanos	Material de construcción
Nave Privada 2	Bodega
Hacienda Teya	Sala de fiestas

Nombre	Giro
Pemex	Gasolinera
Oxxo	Tienda de Conveniencia
Comercializadora Von Jagh S de RL	Venta de plásticos
Siconstru	Servicio de construcción
Mayabtun	Material de construcción
Motel el Arca	Motel
Transportes Especializados Peninsulares	Servicio de transporte de carga
Oaxaca Miel Planta Procesadora	Mielería
APSA	Fabricación de papel
Almacen Acerofertas	Material de construcción
Karsa	Conexiones y mangueras
Tejasur	Material de construcción
La Gas	Gasolinera
CEDIS Walmart	Bodega supermercado
Reyneros Sureste	Servicio de transporte de carga
Sky Park	Parque industrial
Indara	Parque industrial
24K	Parque industrial
Storas Etapa 1	Terrenos Industriales
Bodega panamericana	Parque industrial
Sahe Industrial	Terrenos Industriales
Blue Box	Edificio / Nave Industrial

Empresas AAA alrededor de Lok Park

Empresas instaladas sobre la carretera Mérida-Cancún, en el tramo entre el anillo periférico y LokPark que comprende 8.5km de distancia de recorrido.

Metropolitano de Mérida: será su segundo periférico

By Grillo Uno - 11 diciembre, 2023  10647



MÉRIDA, Yucatán, lunes 11/12/2023.- La Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT) del Gobierno Federal presentó el proyecto del segundo Periférico de Mérida, que se denominará "Libramiento Metropolitano", que se desarrollará en tres etapas y que está considerado entre las principales obras para el 2024.

El titular de la SICT en Yucatán, Luis Manuel Pimentel Miranda, precisó que la obra carretera se construirá a una distancia de entre 20 y 30 kilómetros en promedio del actual Anillo Periférico.

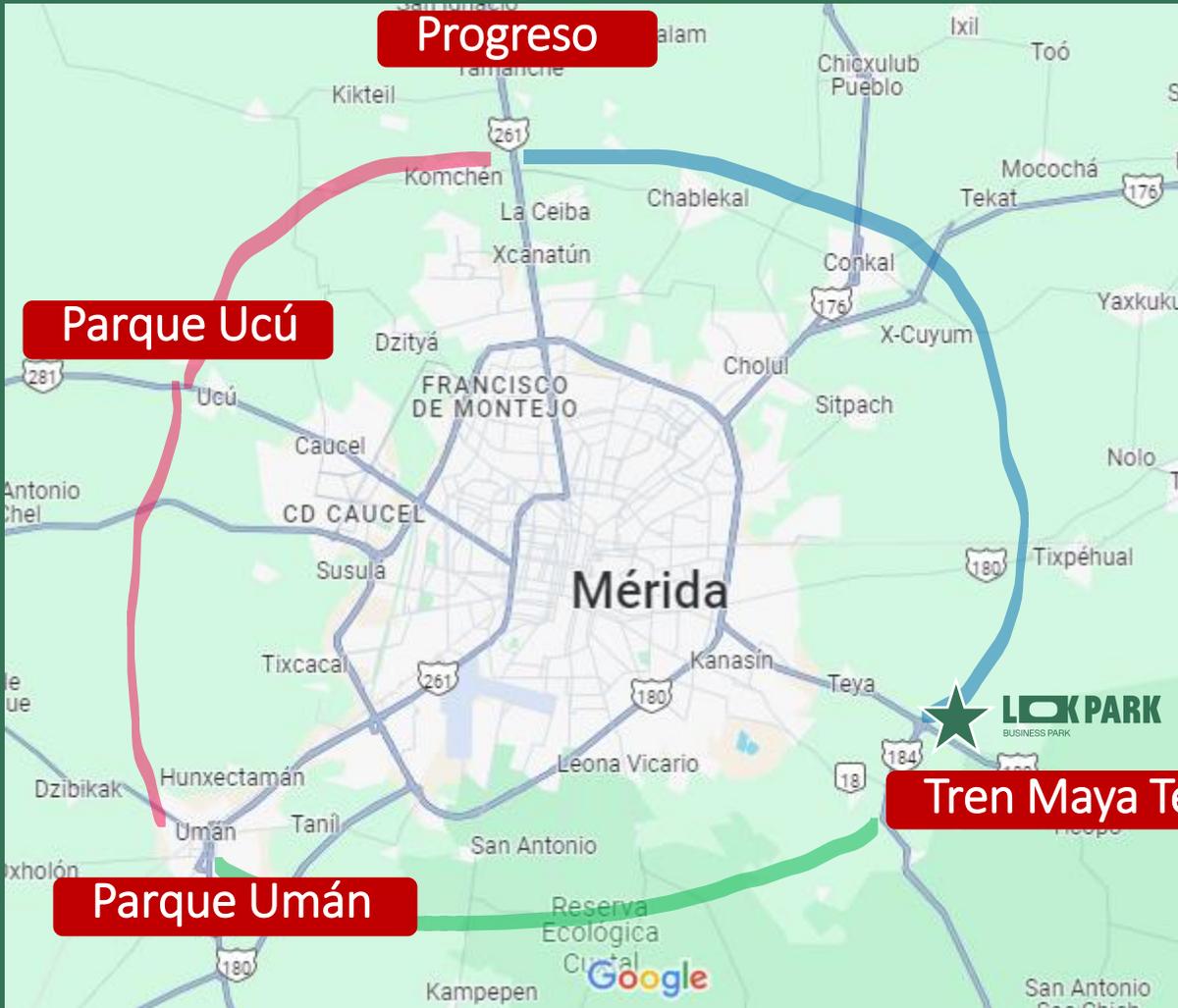
La primera etapa unirá la carretera Mérida-Cancún con la Mérida-Campeche; la segunda, la vía Mérida-Cancún con la Mérida-Progreso; y el tercer tramo, que será el más amplio, la Mérida-Progreso con la Mérida-Campeche.

Ante el crecimiento de Mérida, el aumento de tránsito vehicular, de trailers y camiones de carga transitando diariamente sobre el anillo periférico de la ciudad, la dependencia del gobierno estatal anuncio en diciembre de 2023, la obra del nuevo anillo periférico exterior de Mérida, planeando iniciar en este año 2024 y terminar en 2025 los tramos de acuerdo a como lo anuncio.

FUENTE: Walmart México y Centroamérica.

Ubicación estratégica

Segundo periférico o Anillo periférico exterior de Mérida



La obra del nuevo periférico exterior de Mérida

El nuevo anillo periférico exterior, esta planeado que pase a un costado de Lok Park, esto nos da una conexión aun mayor , por el frente con la carretera Mérida-Cancún y por un costado con el nuevo periférico, que conectará hacia el puerto Progreso por un lado, hacia el parque industrial de Ucu Hunucma, y por el otro lado hacia el otro punto industrial Uman.

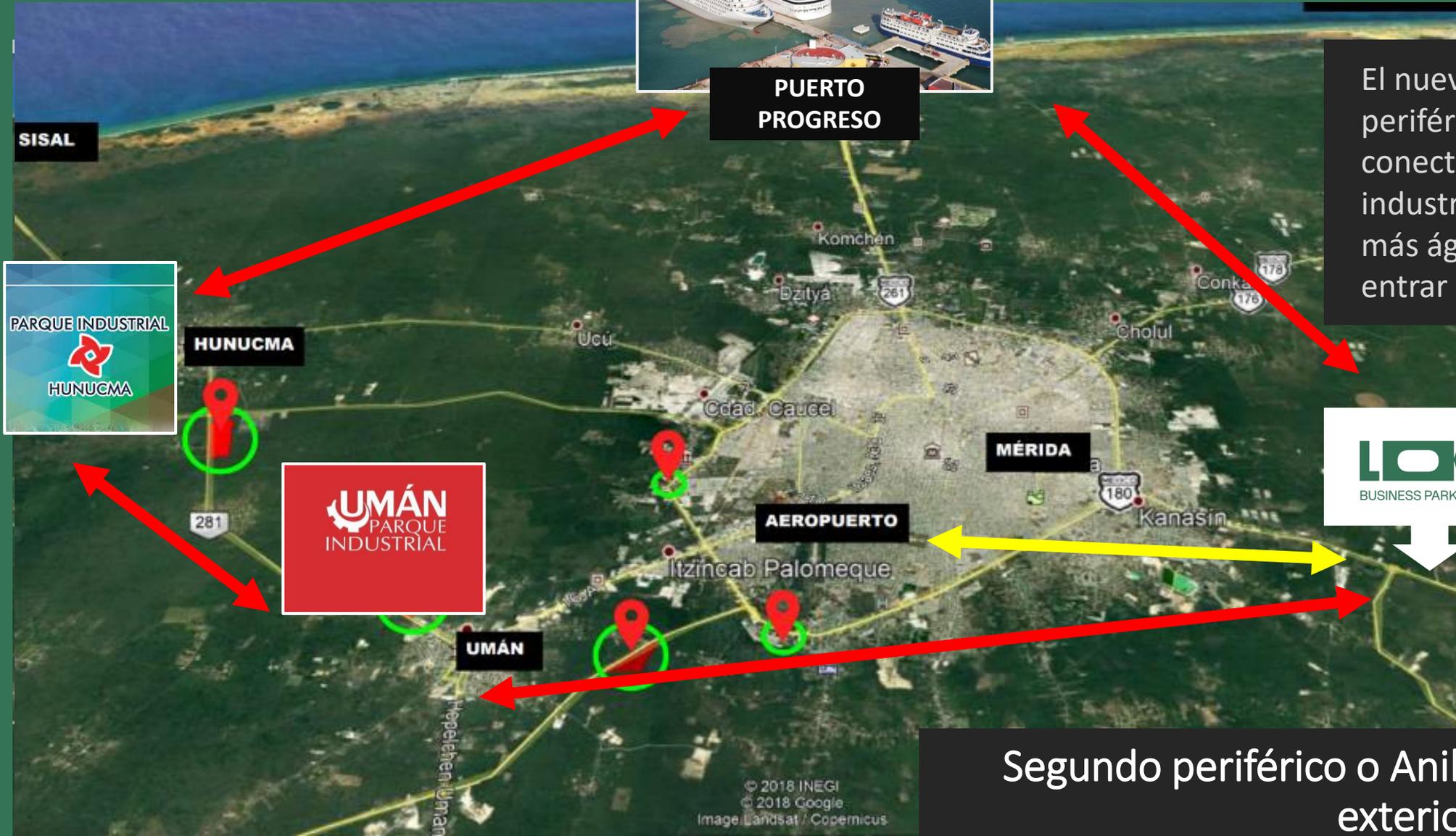
-  Tramo de obra 1
-  Tramo de obra 2
-  Tramo de obra 3

Ubicación estratégica

LOK PARK
BUSINESS PARK



PUERTO PROGRESO



El nuevo anillo periférico exterior, conectará toda la zona industrial de manera más ágil y rápida sin entrar a la ciudad.

LOK PARK
BUSINESS PARK

Segundo periférico o Anillo periférico exterior de Mérida

© 2018 INEGI
© 2018 Google
Image Landsat / Copernicus

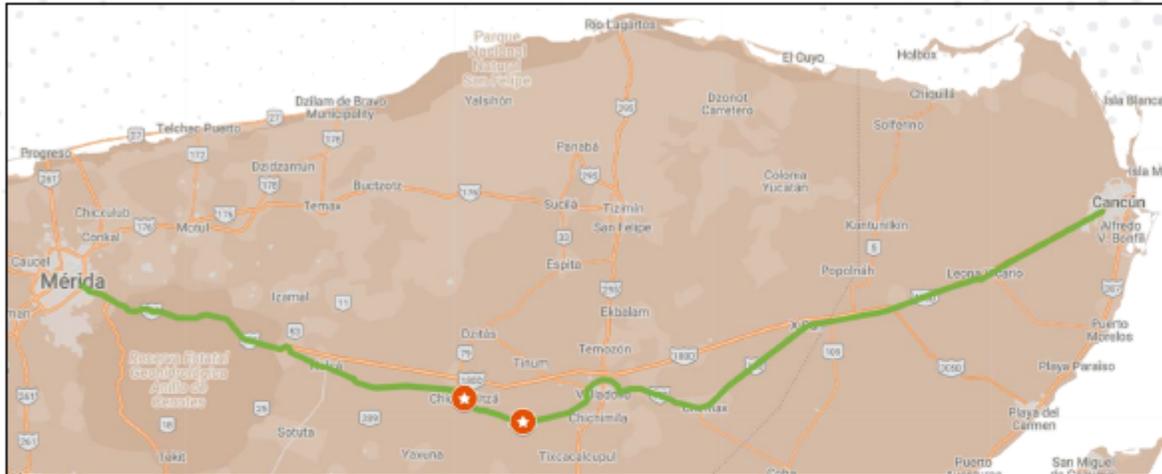
Estamos
ubicados en el
centro de la
distribución y
logística del
sureste.



Somos el centro de distribución hacia todo el sureste

Análisis de la Demanda

Análisis del Flujo Vehicular: Transporte de Mercancías Mérida - Cancún



PUESTO DE CONSULTA	ORIGEN	DESTINO	DISTANCIA (KM)	VEHÍCULOS	TONELADAS	PORCENTAJE DEL TOTAL
CHICHEN ITZÁ	MÉRIDA	CANCUN	321	580	15,713.6	36.73%
CHICHEN ITZÁ	CANCUN	MÉRIDA	321	555	5,873.4	13.73%
CHICHEN ITZÁ	MÉRIDA	PLAYA DEL CARMEN	324	113	3,206.1	7.49%
CHICHEN ITZÁ	MÉRIDA	VALLADOLID	183	132	2,894.0	6.76%
CHICHEN ITZÁ	MÉRIDA	COZUMEL	345	33	1,158.3	2.71%
CHICHEN ITZÁ	CANCUN	PROGRESO	343	43	818.0	1.91%
CHICHEN ITZÁ	CANCUN	CIUDAD DE MEXICO	1779	25	78.0	0.18%
CHICHEN ITZÁ	CANCUN	CAMPECHE	485	10	34.0	0.08%
KAUA	MÉRIDA	CANCUN	321	296	2,290.1	30.34%
KAUA	MÉRIDA	VALLADOLID	183	183	829.8	10.99%
KAUA	MÉRIDA	PLAYA DEL CARMEN	324	67	802.0	10.62%
KAUA	CANCUN	MÉRIDA	321	309	597.2	7.91%
KAUA	MÉRIDA	COZUMEL	345	17	141.0	1.87%
KAUA	MÉRIDA	TULUM	268	19	132.0	1.75%
KAUA	CANCUN	CIUDAD DE MEXICO	1779	21	26.0	0.34%
KAUA	CANCUN	OXKUTZCAB	319	29	12.0	0.16%

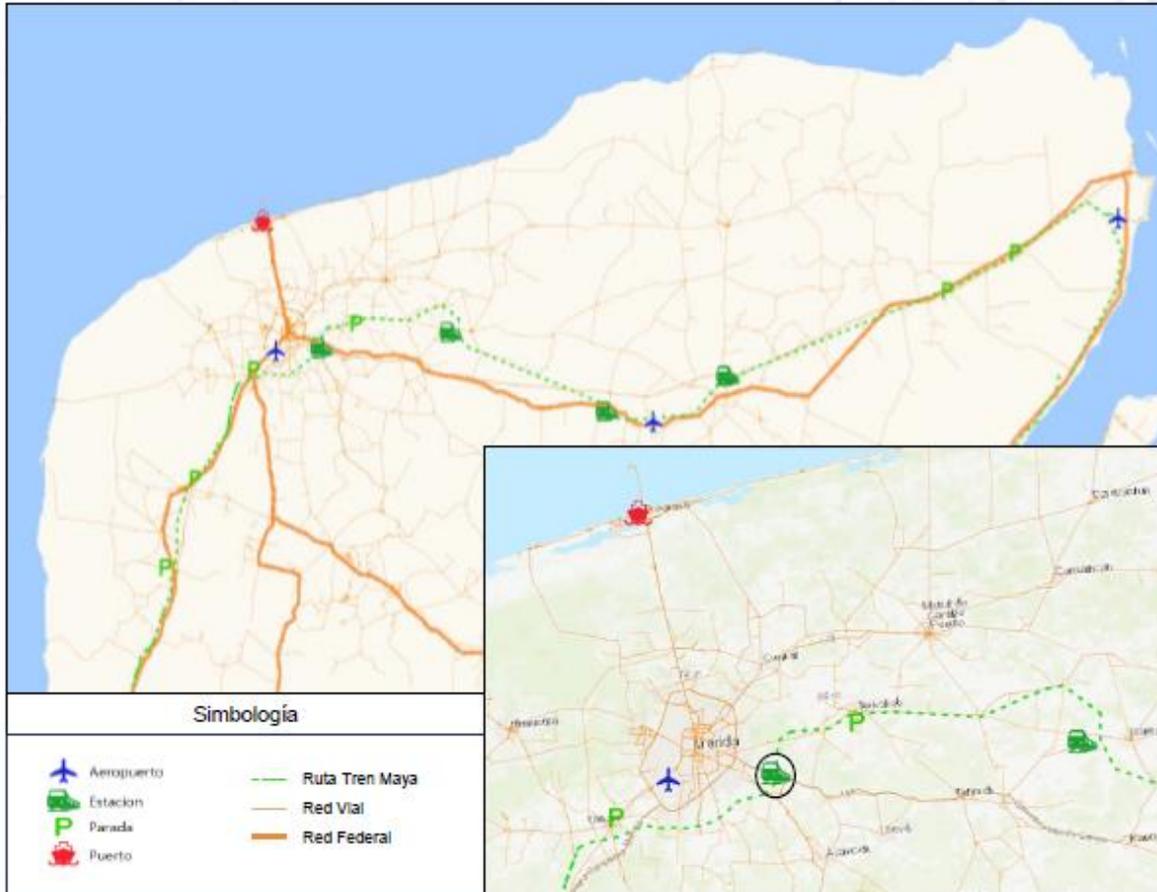
De manera complementaria, se muestra en cuestion de volumen el resumen de los movimientos en un punto de consulta de la Carretera libre Mérida - Cancún, se observa en general que esta ruta de origen - destino y destino - origen es en general la más frecuente, sin embargo, es mayor el volumen con origen de Mérida hacia Cancún que en el sentido contrario.

Fuente: Estudio Estadístico de Campo del Autotransporte Nacional 2013.

Somos el centro de distribución hacia todo el sureste

Análisis de la Zona de Influencia Conexiones y Puntos Importantes

AR
AR Data Insights



Se representan los puntos de conectividad más importantes como lo son las futuras estaciones del tren Maya, aeropuertos y el puerto marítimo de Progreso. Yucatán abarca el Tramo 3 y 4 del Tren Maya que va desde Calkiní hasta Cancún.

Cabe destacar que en la zona de interés se encuentra la estación del Tren Maya Mérida-Teya.

Destino desde el Proyecto	Distancia
Estación Tren Maya Mérida-Teya	2.4 km
Aeropuerto	29.3 km
Puerto Progreso	58.9 km
Cancún	291 km



Terrestre



Tren Maya



Marítimo



Aéreo

Fuente: FONATUR, 2023.

Somos el centro de distribución hacia todo el sureste

Análisis de la Demanda Análisis del Flujo Vehicular



ESTADÍSTICAS FLUJO VEHICULAR PRINCIPALES ACCESOS A MÉRIDA

Indicador	Mérida - Progreso		Mérida - Conkal		Mérida - Tixpehual	Mérida - Teya		Mérida - Chocholá		Mérida - Umán		Mérida - Tetiz		Mérida - Hunucmá	
	Entrada	Salida	Entrada	Salida	General	Entrada	Salida	Entrada	Salida	Entrada	Salida	Entrada	Salida	Entrada	Salida
TDPA* 2022	37,981	41,494	21,283	20,431	7,767	18,492	18,032	8,260	8,816	19,458	20,522	18,563	ND	22,462	26,126
TDPA 2021	34,146	37,818	20,258	19,906	6,913	15,927	17,367	6,546	6,846	20,597	17,784	22,234	ND	23,891	25,287
TDPA 2020	28,079	32,598	18,492	16,629	6,936	14,704	15,404	5,390	5,996	16,333	15,799	19,466	ND	23,620	25,829
TDPA 2019	32,830	37,531	21,101	19,037	7,006	15,721	16,589	6,821	7,758	19,852	20,168	22,126	ND	24,873	27,015
...
TDPA 2010	14,475	14,145	2,554	2,554	4,580	5,147	5,565	ND	ND	8,754	8,832	ND	ND	13,203	13,203
Crecimiento 2010 -2022	8.37%	9.38%	19.33%	18.92%	4.50%	11.25%	10.29%	ND	ND	6.88%	7.28%	ND	ND	4.53%	5.85%
Crecimiento 2019 -2022	4.98%	3.40%	0.29%	2.38%	3.50%	5.56%	2.82%	6.59%	4.35%	-0.67%	0.58%	-5.68%	ND	-3.34%	-1.11%
Crecimiento 2010 -2019	9.53%	11.45%	26.44%	25.01%	4.84%	13.21%	12.90%	ND	ND	9.52%	9.61%	18.61%	ND	7.29%	8.28%

DISTRIBUCIÓN DEL FLUJO VEHICULAR POR TIPO DE VEHÍCULO

Tipo de Vehículo	Mérida - Progreso		Mérida - Conkal		Mérida - Tixpehual	Mérida - Teya		Mérida - Chocholá		Mérida - Umán		Mérida - Tetiz		Mérida - Hunucmá	
	Entrada	Salida	Entrada	Salida	General	Entrada	Salida	Entrada	Salida	Entrada	Salida	Entrada	Salida	Entrada	Salida
Motos	6.00%	6.20%	8.80%	8.60%	18.30%	11.70%	11.30%	4.00%	4.20%	10.90%	11.20%	9.60%	ND	5.10%	5.40%
Autos	88.20%	89.50%	84.20%	84.70%	75.40%	75.80%	76.10%	72.70%	72.30%	75.50%	75.90%	82.80%	ND	89.60%	90.00%
Autobuses	0.50%	0.40%	1.40%	1.20%	0.90%	1.30%	1.30%	3.10%	3.20%	1.00%	0.80%	0.80%	ND	0.60%	0.60%
Camiones	5.30%	3.90%	5.60%	5.50%	5.40%	11.20%	11.30%	20.20%	20.30%	12.60%	12.10%	6.80%	ND	4.70%	4.00%

Camiones 2022**	2,013	1,618	1,192	1,124	419	2,071	2,038	1,669	1,790	2,452	2,483	1,262	ND	1,056	1,045
------------------------	--------------	--------------	-------	-------	-----	--------------	--------------	-------	-------	--------------	--------------	-------	----	-------	-------

Año afectado por pandemia

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes

*TDPA: Transito Diario Promedio Anual

** Estimación con base a los porcentajes y el TDPA 2022

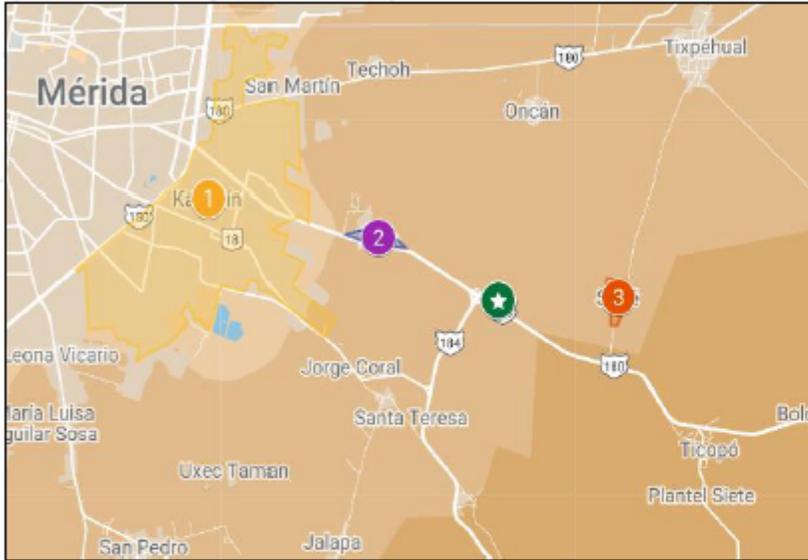
Mérida es el centro de distribución hacia toda la región sureste, .

Somos el centro de distribución hacia todo el sureste

Análisis de la Oferta

Zona Analizada
Plusvalía en la Zona

AR
AR Data Insights

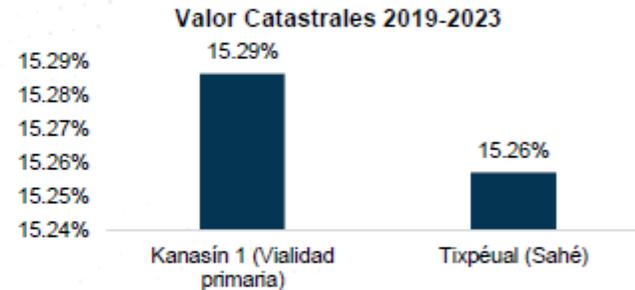


Al analizar los incrementos catastrales de la Zona de Kanasín, se observa un incremento promedio de **15.27%**.

Se obtuvieron precios pasados de 4 desarrollos de la zona, con lo que se obtuvo un incremento en valor comercial promedio de **18.92%**. Comercialmente, se observan crecimientos fuertes en el precio m², sin embargo, son muy variables.

Terrenos

	Incremento Catastral
Kanasin 1 (Vialidad primaria)	15.29%
Tixpéual (Sahé)	15.26%
Promedio	15.27%



Fuente: Diario oficial de la Federación 2019-2023

	Incremento Comercial
Sahé	10.19%
Stóras	90.89%
Endémico	9.27%
Nodo	37.31%
Promedio	18.92%

*Se excluye a Stóras del promedio del incremento comercial.

18.92%

Plusvalía comercial

El valor comercial y la plusvalía ganada en la zona sólo en el último año y el impacto del Tren Maya y las empresas de que se están instalando es de

18.92%

Análisis de la Demanda Unidades Económicas



Unidades Económicas por Tamaño					
Municipios de la ZMM	Micro (0 a 10 personas)	Pequeña (11 a 50 personas)	Mediana (51 a 250 personas)	Grande (251 y más personas)	Total general
Kanasín	3,624 (6.74%)	211 (7.26%)	30 (4.89%)	4 (10.06%)	4,139 (6.75%)
Hunucmá	1,745 (1.99%)	93 (-3.96%)	7 (-16.45%)	4 (-7.17%)	1,849 (1.52%)
Acanceh	559 (1.28%)	26 (2.70%)	2 (ND)	1 (ND)	588 (1.34%)
Mérida	48819 (0.62%)	4570 (2.42%)	888 (3.03%)	162 (-6.63%)	54,439 (0.78%)
Samahil	225 (0.45%)	12 (6.27%)	1 (ND)	0 (-100.00%)	238 (0.57%)
Tixkokob	750 (0.58%)	33 (ND)	ND	1 (ND)	784 (0.56%)
Timucuy	122 (0.55%)	1 (ND)	ND	ND	123 (0.55%)
Tixpéhuatl	196 (0.52%)	6 (ND)	1 (ND)	ND	203 (0.50%)
Umán	2362 (0.17%)	184 (1.49%)	48 (0.70%)	17 (6.69%)	2,611 (0.31%)
Ucú	123 (0.27%)	8 (ND)	ND	ND	131 (0.26%)
Conkal	534 (0.13%)	28 (3.85%)	2 (-12.64%)	ND	564 (0.24%)
Total general	59,329 (1.00%)	5,172 (2.43%)	979 (2.69%)	189 (-5.51%)	65,669 (1.12%)

Noviembre 2019-noviembre 2022



De los municipios pertenecientes a la ZMM, se destaca que Kanasín es el municipio que más crecimiento ha tenido con respecto al número de Unidades Económicas en todas las categorías de los tamaños de las empresas.

Invertir hoy en Lok Park es invertir en la zona de mayor crecimiento industrial en el sureste.

El punto estratégico de distribución hacia todo el sureste y el mundo.

ND: No presentaron algún crecimiento durante el periodo
Fuente: DENU E del INEGI, 2022

Taza de capitalización

LOK PARK
BUSINESS PARK



LokPark

Deptos.

VS.



10.6%

VALOR \$4 mdp

Precios renta promedio:

Precio m2: \$120 m2

\$30,000 / 250m2

Cuota adicional mantenimiento \$4,000

Plusvalia 19.92% (no cargada al precio)

6% prom

VALOR \$4 mdp

Precios renta promedio:

\$25,000 /mes

Cuota de mantenimiento incluida en la
renta

Taza de capitalización

Análisis de Precios Sector Industrial Ticket y Precios por M2: Naves/Bodegas



		NAVE / BODEGAS SIN IVA									
		General	Estado de Construcción			Tipo de Proyecto		Zona/Colonía			
			Por Empezar	En Construcción	Terminado	Parque Industrial	Edificio / Nave Industrial	Zona Kanasín	Zona Umán	Zona Hunucmá	
Precio Venta	Precio Venta	Minimo	\$3,200,000	\$0	\$10,482,454	\$0	\$10,482,454	\$0	\$112,350,000	\$0	\$10,482,454
		Promedio	\$29,488,742	ND	\$61,416,227	ND	\$61,416,227	ND	\$112,350,000	ND	\$10,482,454
		Máximo	\$112,350,000	\$0	\$112,350,000	\$0	\$112,350,000	\$0	\$112,350,000	\$0	\$10,482,454
	Precio m2 Venta	Minimo	\$6,223	\$0	\$13,199	\$0	\$13,199	\$0	\$13,199	\$0	\$13,977
		Desviación Estandar	\$3,035	ND	\$550	ND	\$550	ND	ND	ND	ND
		Cuantil 25%	\$8,580	ND	\$13,217	ND	\$13,217	ND	ND	ND	ND
Promedio		\$10,627	ND	\$13,588	ND	\$13,588	ND	\$13,199	ND	\$13,977	
	Cuantil 75%	\$12,673	ND	\$13,959	ND	\$13,959	ND	ND	ND	ND	
	Máximo	\$13,977	\$0	\$13,977	\$0	\$13,977	\$0	\$13,199	\$0	\$13,977	
Precio Renta	Precio Renta	Minimo	\$4,000	\$0	\$10,000	\$10,000	\$26,000	\$10,000	\$44,795	\$26,000	\$0
		Promedio	\$123,396	ND	\$142,437	\$11,000	\$332,580	\$49,396	\$157,047	\$142,753	ND
		Máximo	\$902,060	\$0	\$902,060	\$12,000	\$902,060	\$82,195	\$902,060	\$370,260	\$0
	Precio m2 Renta	Minimo	\$40	\$0	\$85	\$67	\$106	\$67	\$85	\$123	\$0
		Desviación Estandar	\$75	ND	\$38	\$37	\$42	\$31	\$7	\$44	ND
		Cuantil 25%	\$69	ND	\$81	\$68	\$110	\$74	\$83	\$125	ND
Promedio		\$120	ND	\$106	\$93	\$138	\$95	\$87	\$155	ND	
	Cuantil 75%	\$170	ND	\$132	\$118	\$167	\$116	\$92	\$185	ND	
	Máximo	\$380	\$0	\$186	\$119	\$186	\$182	\$106	\$186	\$0	

* Para las bodegas y naves los precios por m2 son sobre la construcción
 ** Para los lotes se muestra el precio por m2 de terreno
 *** Para los terrenos industriales se muestra el precio de contado

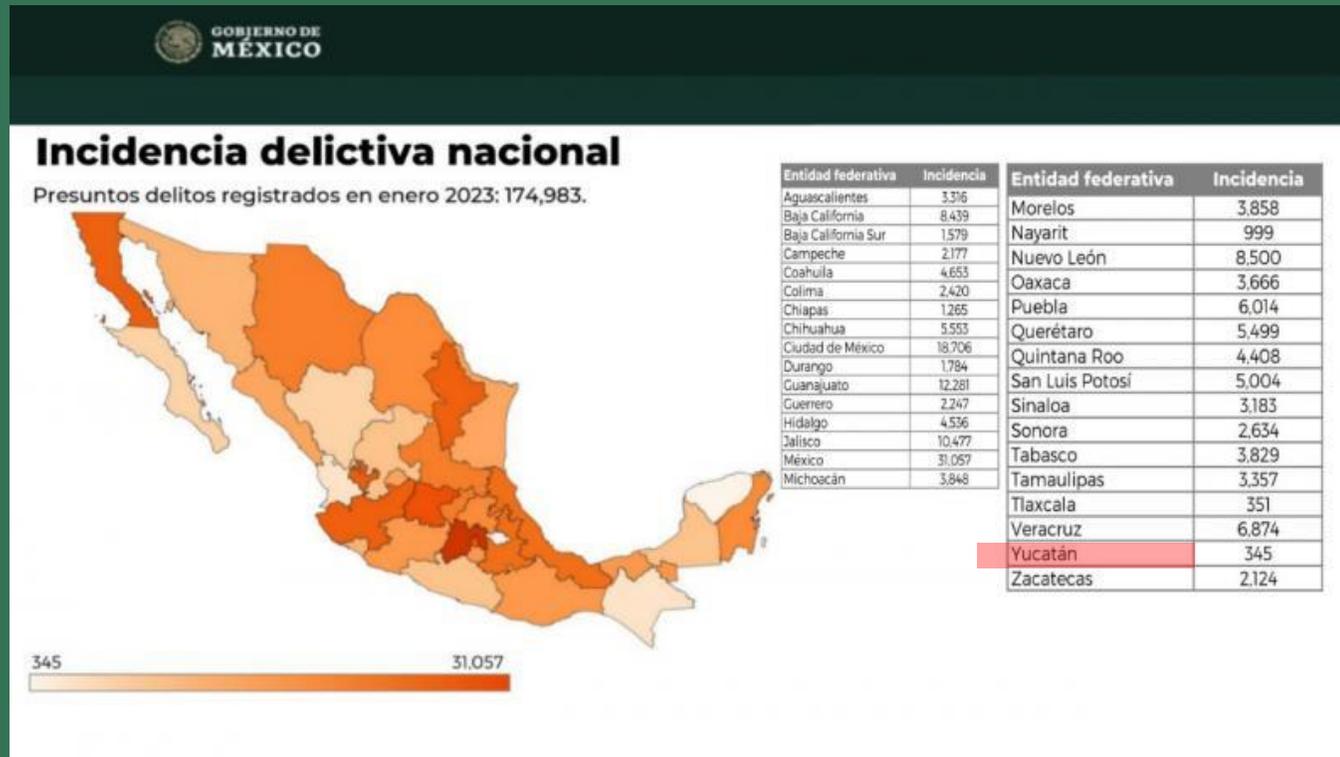
Se destaca que, para el mercado en el que hay más movimiento que es el de renta los precios por m2 son mayores para proyectos que se encuentran en la zona industrial de Umán, alcanzando el precio promedio de \$155 por encima de la media general de \$120 y a su vez por encima del precio promedio en la zona de Kanasín el cuál se encuentra en \$87, para la oferta de venta el precio medio se encuentra en \$10,627 aunque se debe considerar que la oferta para esta operación es muy reducida, siendo el valor de referencia más adecuado el de los proyectos en construcción de \$13,588

Las rentas de bodegas en la zona, están en promedio de \$120 x m2.

Invertir en una bodega en Lok Park hoy, es invertir inteligentemente, generando una ganancia inmediata en la plusvalía, adicional a la renta certeza y continúa de las bodegas con la ocupación del 84%

si es para tu negocio o empresa, es invertir a un excelente precio actual.

El estado más seguro de México



Miércoles, 22 de febrero de 2023

-El Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública (Sesnsp) colocó nuevamente a Yucatán como el estado más seguro en el inicio de este 2023 con una tasa 9 veces menor a la registrada a nivel nacional.

Mérida, Yucatán, 22 de febrero de 2023.- Yucatán mantiene su lugar como la entidad más segura de todo el país al colocarse en el primer lugar con la menor incidencia delictiva al registrar una tasa de 14.79 delitos por cada 100 mil habitantes, producto de los fuertes esfuerzos del Gobernador Mauricio Vila Dosal para conservar los índices de paz y seguridad en la entidad.

Invierte, olvídate y de los problemas de seguridad en otros Estados del país.

Fuente: Gobierno del Estado de Yucatán,
https://www.yucatan.gob.mx/saladeprensa/ver_nota.php?id=7262



Hagamos negocio juntos

Por todo esto que acabamos de presentarte

la mejor inversión esta aquí

LOK PARK
BUSINESS PARK