

# BODEGA PARA LOGÍSTICA Y DISTRIBUCIÓN EN EL NUEVO HUB INDUSTRIAL DE MÉRIDA.

La **Bodega 12 (Modelo A)** es una unidad del parque logístico **Lok Park**, ubicado al oriente de la ciudad en el “**Corredor Industrial Kanasín**”, Yucatán. A 8 km de la salida a la **Carretera Mérida- Cancún**.

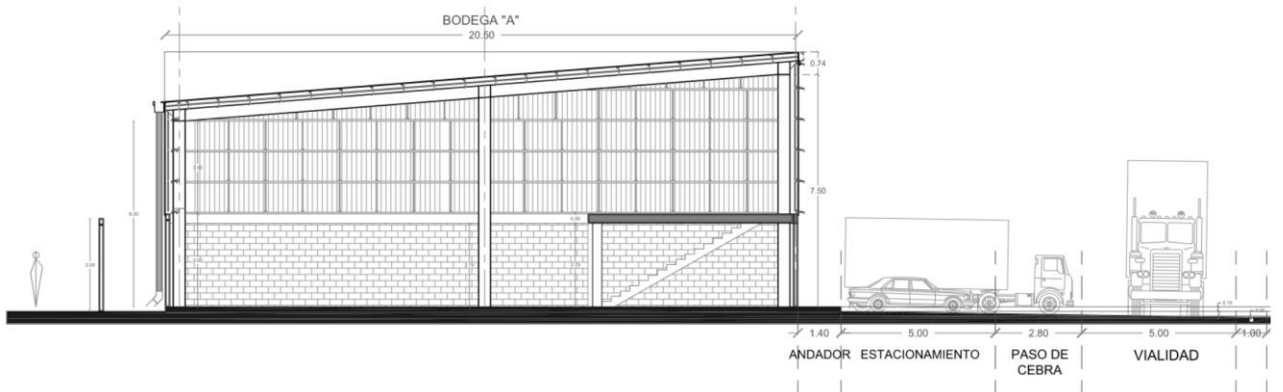
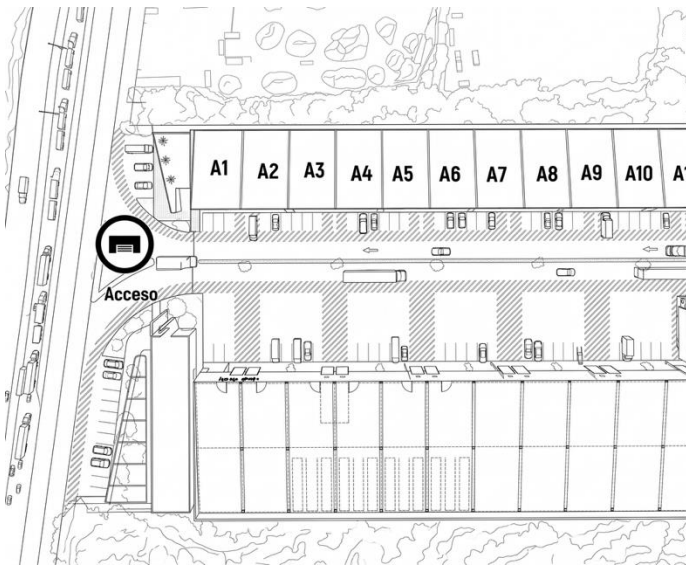
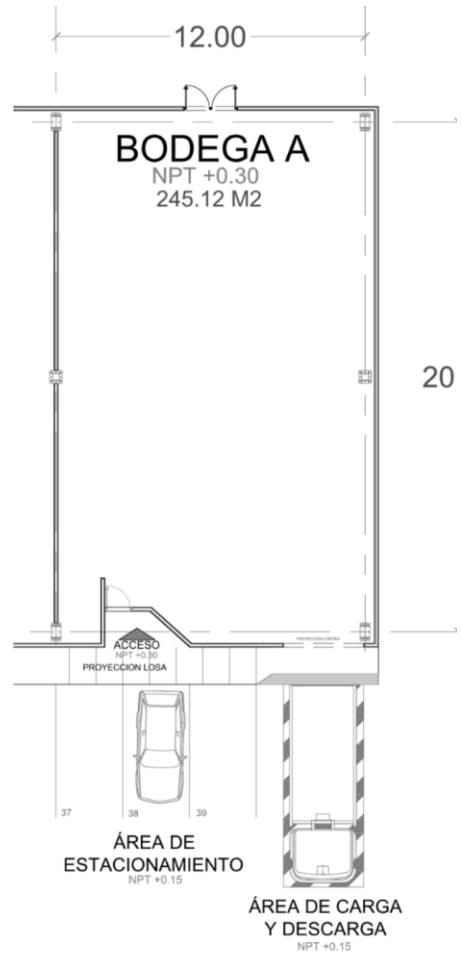
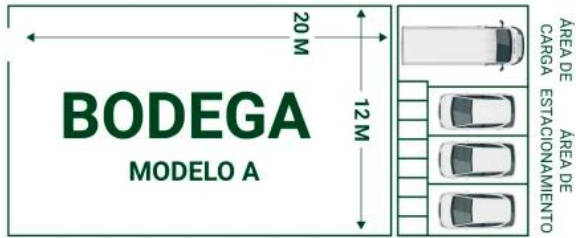
A abril de 2026, se encuentra totalmente operativo y consolidado como un centro logístico clave para el almacenamiento y distribución regional.

## CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES (2026)

- **Ubicación:** Se localiza sobre la carretera Mérida-Cancún KM14, con acceso rápido a 8 km del Periférico de Mérida, facilitando la conectividad con áreas clave de la región.
- **Infraestructura:** Superficie total de 320.40 m<sup>2</sup>, con una nave de 243.60 m<sup>2</sup> (12 m de ancho por 20.30 m de largo). Ofrece naves con altura libre de 7 metros, cimentación profunda, estructura de acero A-36, cubierta térmica KR-18 y pisos de concreto MR-40 de 12 cm reforzados. Cuenta con energía trifásica (3 KVAs de capacidad suministrada por bodega).
- **Servicios y Amenidades:**
  - Acceso controlado **24/7** con caseta de **seguridad** y circuito cerrado de TV (CCTV).
  - Vialidades de concreto diseñadas para soportar tráfico y maniobras pesadas.
  - Sistemas ecológicos con red de agua propia a pie de lote y biodigestores autolimpiables de 1300 Lts en cumplimiento con la NOM.
  - Business Center equipado con área de coworking, recepción, 2 salas de juntas (para 6 y 8 personas), comedor al aire libre y oficinas administrativas. **(En construcción a mayo 2026)**
- **Nave:** 243.60 m<sup>2</sup>
- **Área de Carga, Descarga:** 15 m<sup>2</sup>
- **Estacionamiento:** 42.62 m<sup>2</sup>

## INVERSIÓN.

**Renta** :\$ 30,000.00 + IVA (mayo 2026)  
más cuota de mantenimiento (\$3,081.47 x  
mes)



# EL HUB LOGÍSTICO DEL SURESTE

*Datos clave para la toma de decisiones estratégicas - Expansión a "Lok Park"*

## 1. Ventaja Financiera y Operativas (Esquemas de Arrendamiento)

- **Opción Arrendamiento (Eficiencia OPEX):** El gasto operativo mensual es 100% deducible de ISR para personas morales, optimizando el flujo de caja. Establecer operaciones logísticas en Lok Park ofrece una reducción significativa en el costo por metro cuadrado frente a los mercados saturados del centro del país.
- **Ahorro de CAPEX y Espacio:** El derecho de uso de las instalaciones del **Business Center** permite a su corporativo realizar juntas operativas, capacitar personal y utilizar áreas administrativas sin la necesidad de sacrificar metros cuadrados productivos dentro de su bodega privada para levantar oficinas. **NOTA: En construcción a mayo del 2026.**

## 2. Capital Humano y Estabilidad

- **Cero Merms por Inseguridad:** Mérida y su zona metropolitana lideran ininterrumpidamente los índices del estado más pacífico de México. Operar en este entorno puede reducir drásticamente los costos ocultos en seguros, custodia de transporte y robo a transportista.
- **Certeza Jurídica:** El estado ostenta el 1er lugar en condiciones para hacer negocios y mejora regulatoria a nivel estatal, ofreciendo un panorama seguro para el aterrizaje de capitales empresariales de largo plazo.

## 3. Conectividad y Logística Global

- **Ecosistema Estratégico Industrial:** Operar en el **KM14 de la carretera a Cancún** inyecta a su empresa directamente en la arteria de mayor crecimiento del estado, compartiendo vecindario con tractores económicos como la nueva **planta de Heineken, el CEDIS Walmart y centros de distribución de e-commerce masivo.**
- **Red Ferroviaria Intermodal (Tren Maya):** A sólo **6.5 km de la Estación Teya**, Lok Park permite posicionarse a la delantera antes de la masificación del servicio de carga intermodal del sureste. Esta conexión reducirá radicalmente los tiempos y costos de fletes terrestres, enlazando su inventario directamente con el **Corredor Interoceánico (CIIT).**
- **Expansión Portuaria Inminente: A 49 km del Puerto Progreso.** Las actuales obras de dragado e infraestructura que triplicarán la capacidad logística del puerto, posicionan a Lok

Park como un trampolín directo para exportaciones ágiles hacia la Costa Este de EUA, maximizando las ventajas arancelarias y logísticas del nearshoring en 2026.