

**ENDÉMICO**

PARQUE PYME  
INDUSTRIAL - LOGÍSTICO

MÉRIDA - HUNUCMÁ  
UCU, YUCATÁN





# ÍNDICE.

<b>MÉRIDA</b>	PÁG. <b>03</b>
DATOS DEMOGRÁFICOS Y RUTAS DE ACCESO	PÁG. <b>04</b>
<hr/>	
<b>CORREDOR INDUSTRIAL MÉRIDA-HUNUCMÁ</b>	PÁG. <b>05</b>
ENDÉMICO	PÁG. <b>06</b>
UBICACIÓN	PÁG. <b>07</b>
MASTERPLAN	PÁG. <b>09</b>
LOTES SEGÚN USO	PÁG. <b>15</b>
LOTES POR TAMAÑO	PÁG. <b>18</b>
COLINDANCIAS Y RESTRICCIONES	PÁG. <b>21</b>
AMENIDADES	PÁG. <b>27</b>
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	PÁG. <b>36</b>



# 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.

<b>POBLACIÓN TOTAL</b>	2,248,505 PERSONAS <i>en Yucatán.</i> <b>49% HOMBRES</b> <b>51% MUJERES</b>
<b>EDAD MEDIA POBLACIONAL</b>	30 AÑOS
<b>GRAN ÁREA DE INFLUENCIA</b>	13 MILLONES DE RESIDENTES EN YUCATÁN Y ESTADOS VECINOS: <i>Campeche, Quintana Roo, Chiapas y Tabasco.</i>
<b>ÍNDICES DE BAJA ROTACIÓN Y BAJO AUSENTISMO</b> 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.

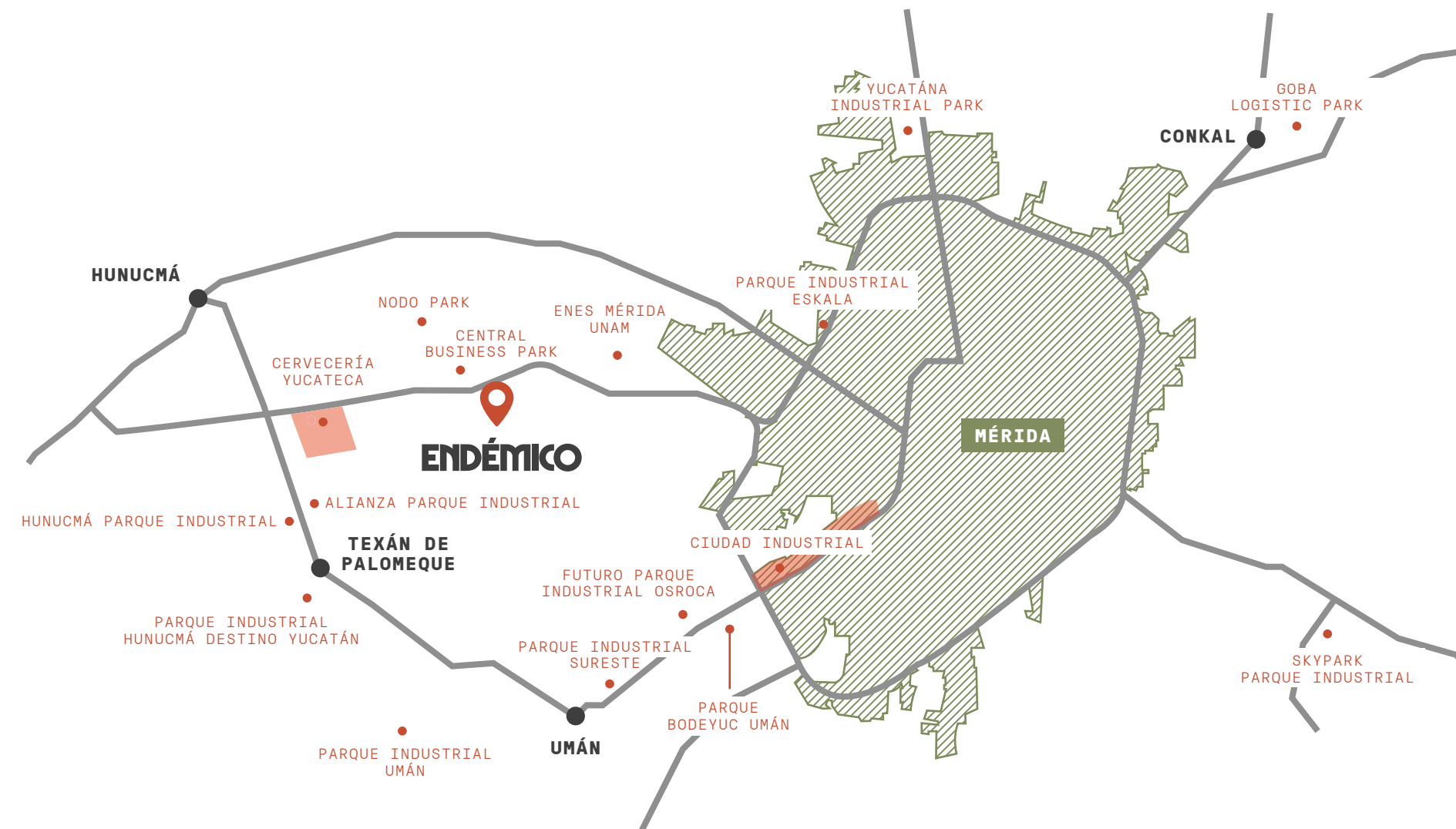
Actualmente en Yucatán existe una oferta aproximada de 1,334 lotes industriales, de los cuales **514 se localizan en el corredor industrial de Hunucmá.**

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:

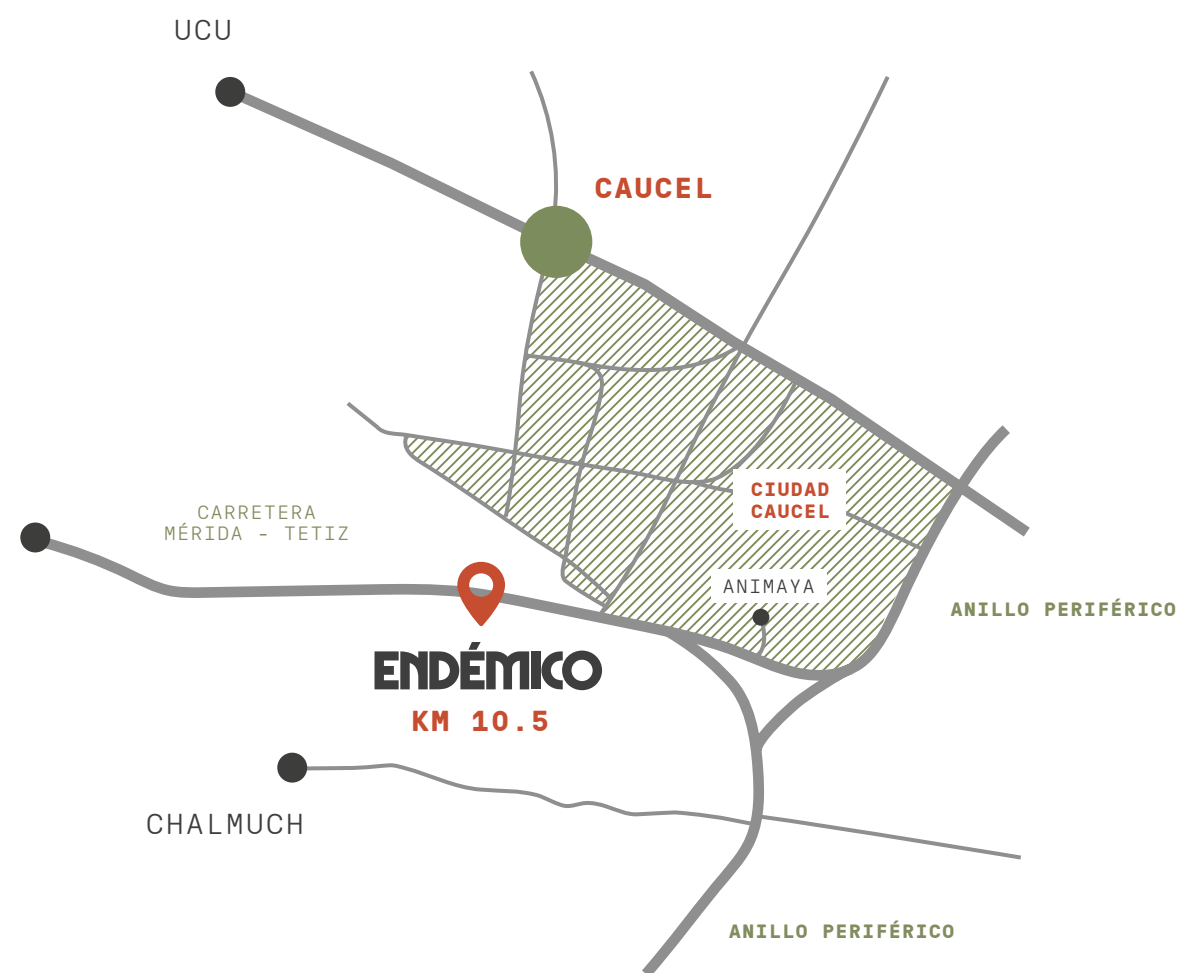
- Grupo Kekén.
- Grupo Cerveceros Modelo.
- Cartonera del grupo Gondi.
- Bachoco.
- Trymex.

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 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>





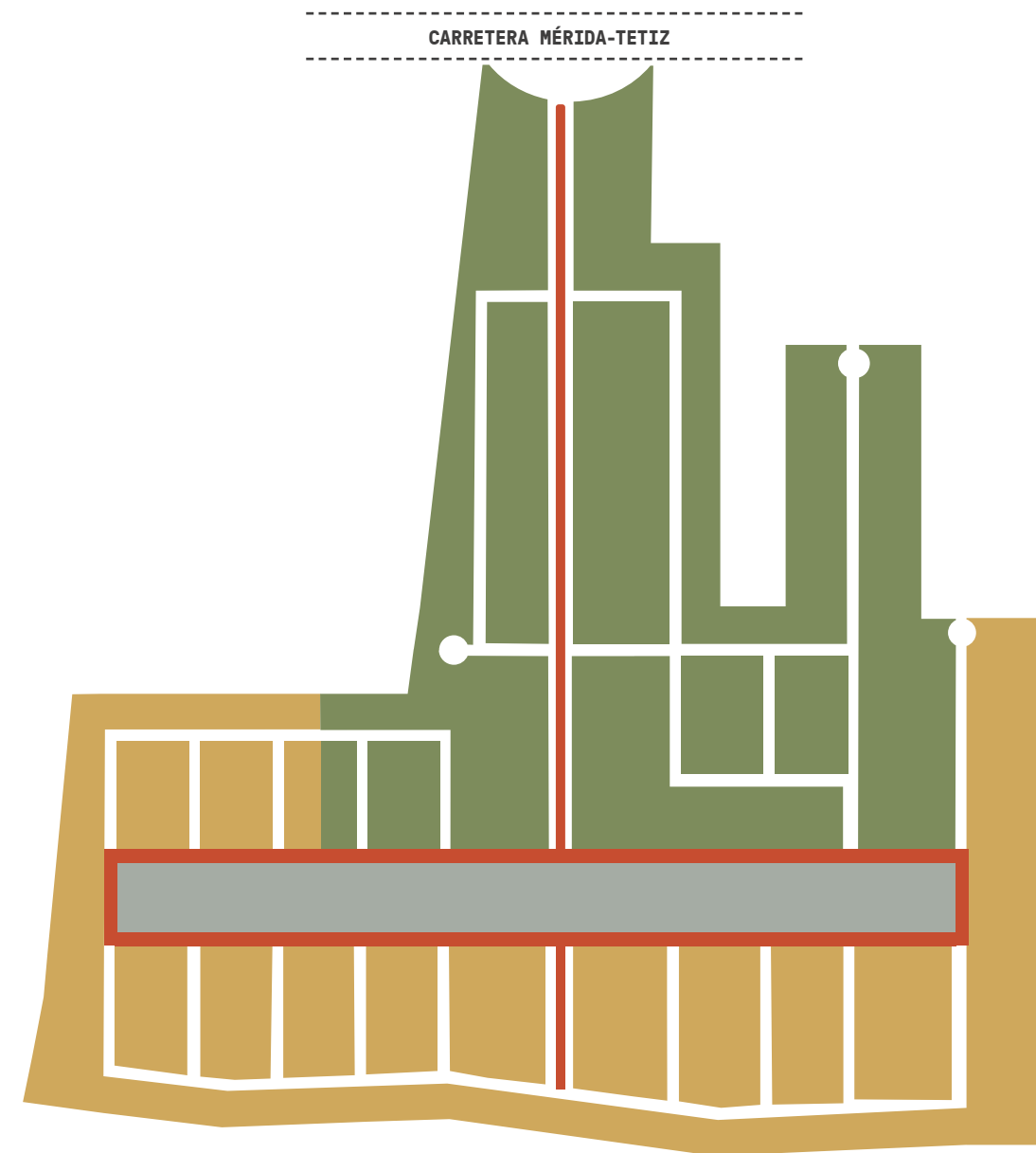




Terreno con una **superficie total** de  
**893,147.34 m<sup>2</sup>**

# 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.

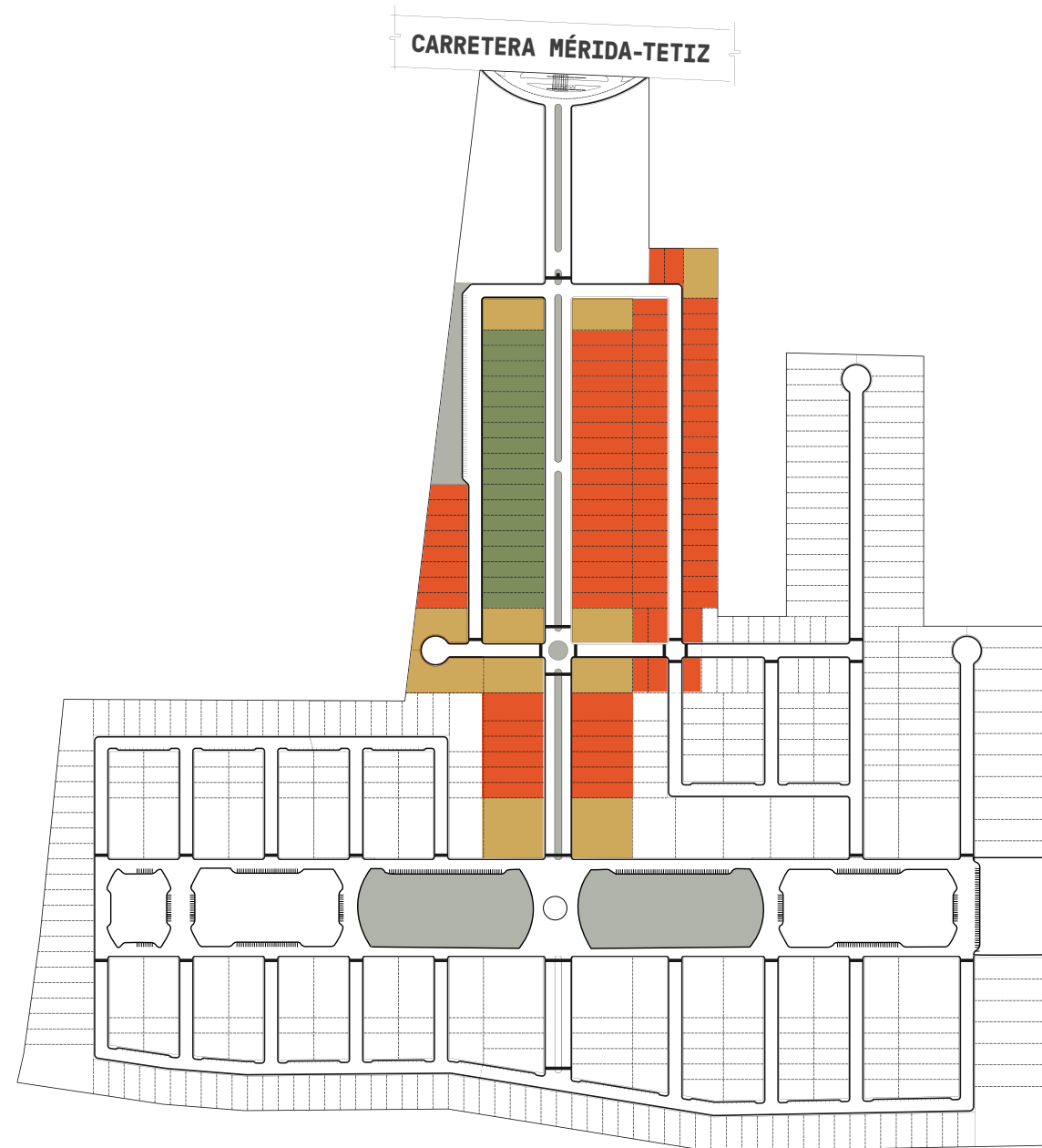


## DIVISIÓN POR USOS DE LOTE

# 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



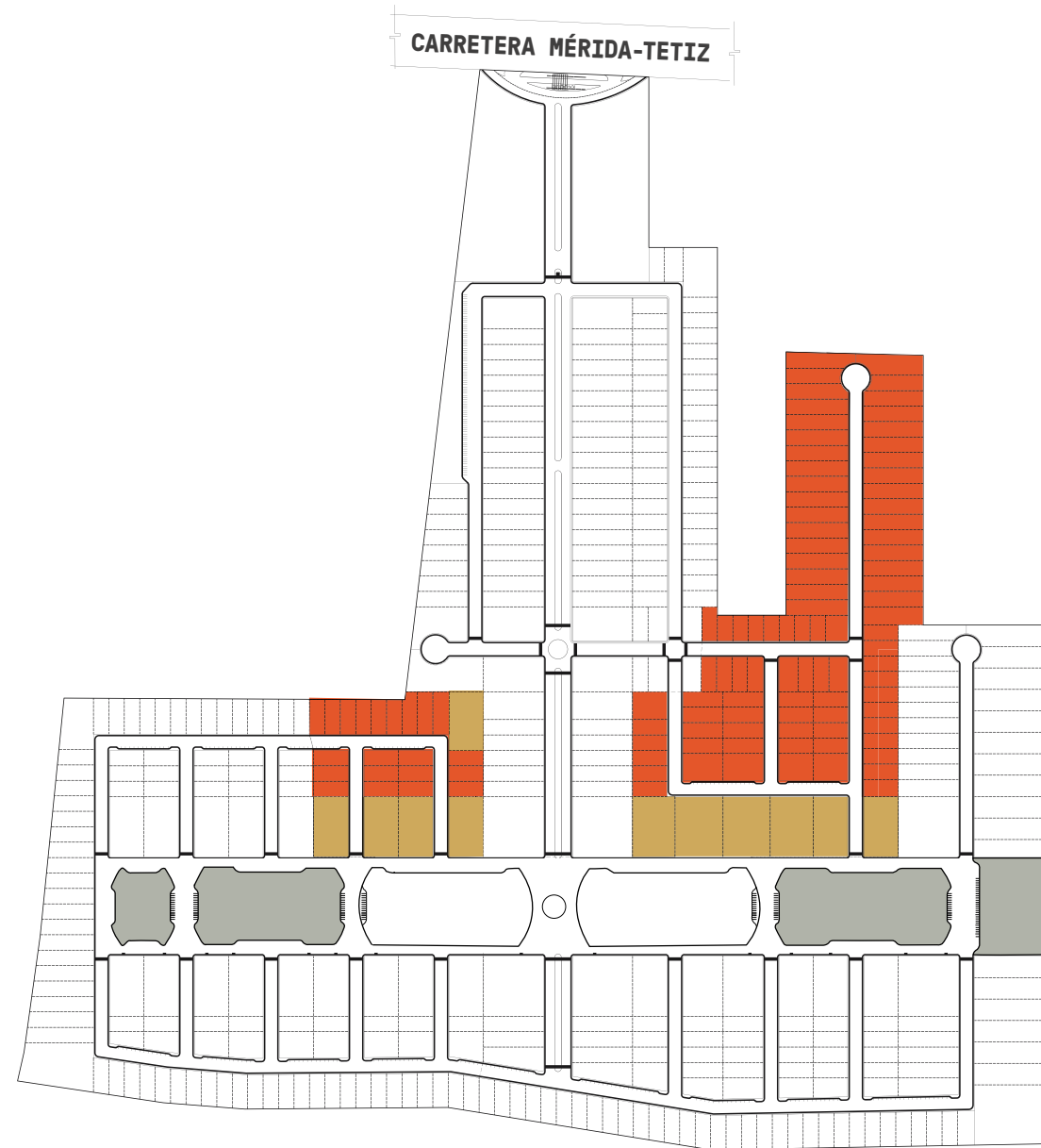
	ÁREA	SUPERFICIE	CANT.	%
ETAPA 1-A	TERRENO ETAPA 1A	<b>281,153.76</b>		<b>100.00%</b>
	TRANSFORMACIÓN	60,533.43	36	21.53%
	NO TRANSFORMACIÓN	50,852.91	59	18.09%
	LOGÍSTICA	28,00.00	20	9.96%
	COMERCIAL	39,299.00	2	13.98%
	VENDIBLE TOTAL	<b>178,685.34</b>	<b>117</b>	<b>63.55%</b>
	VIALIDADES	<b>55,120.77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





# TAMAÑO.

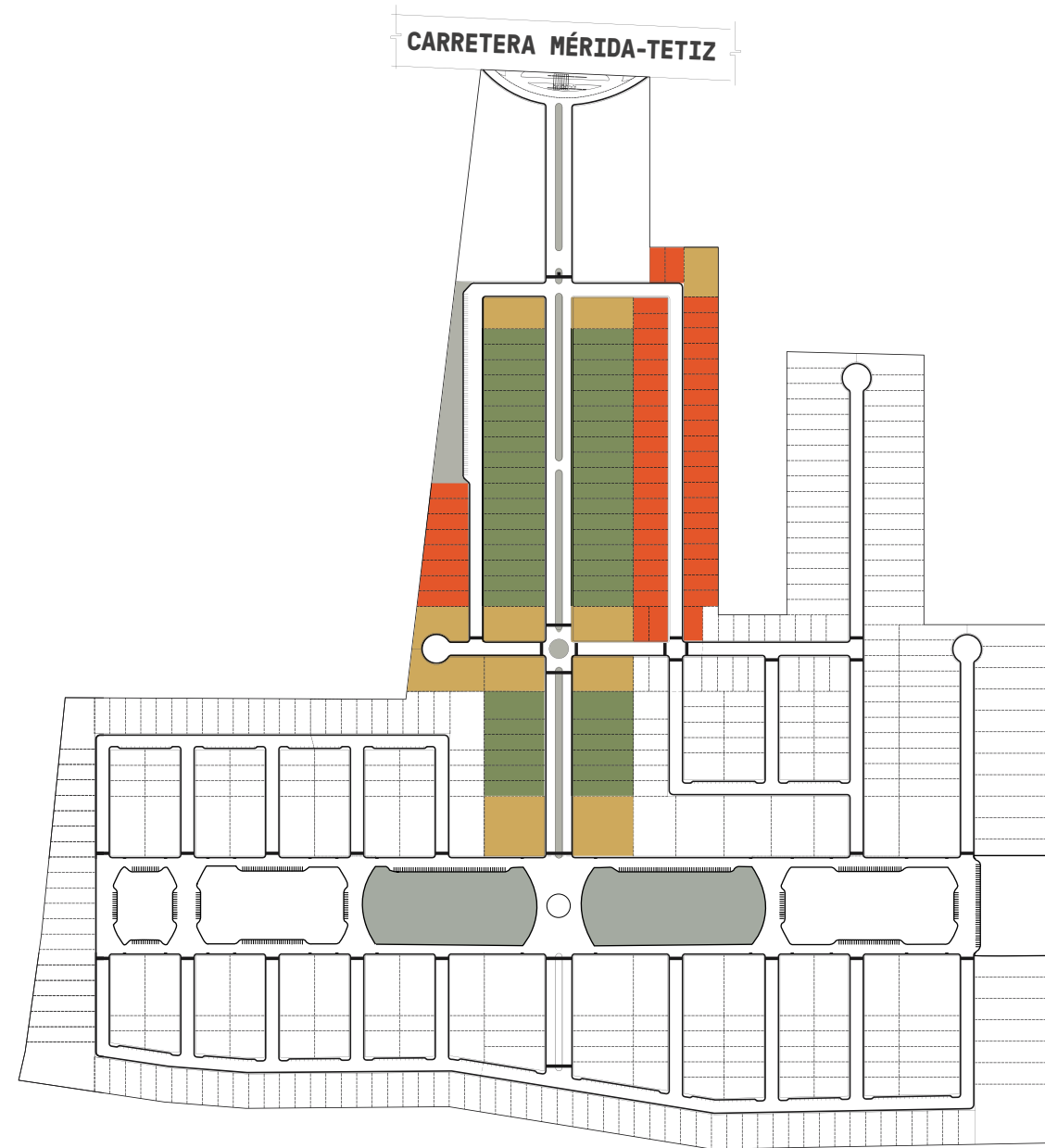
Lotes desde 570 m<sup>2</sup> para adaptarse a todo tipo de emprendimiento.

## 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**



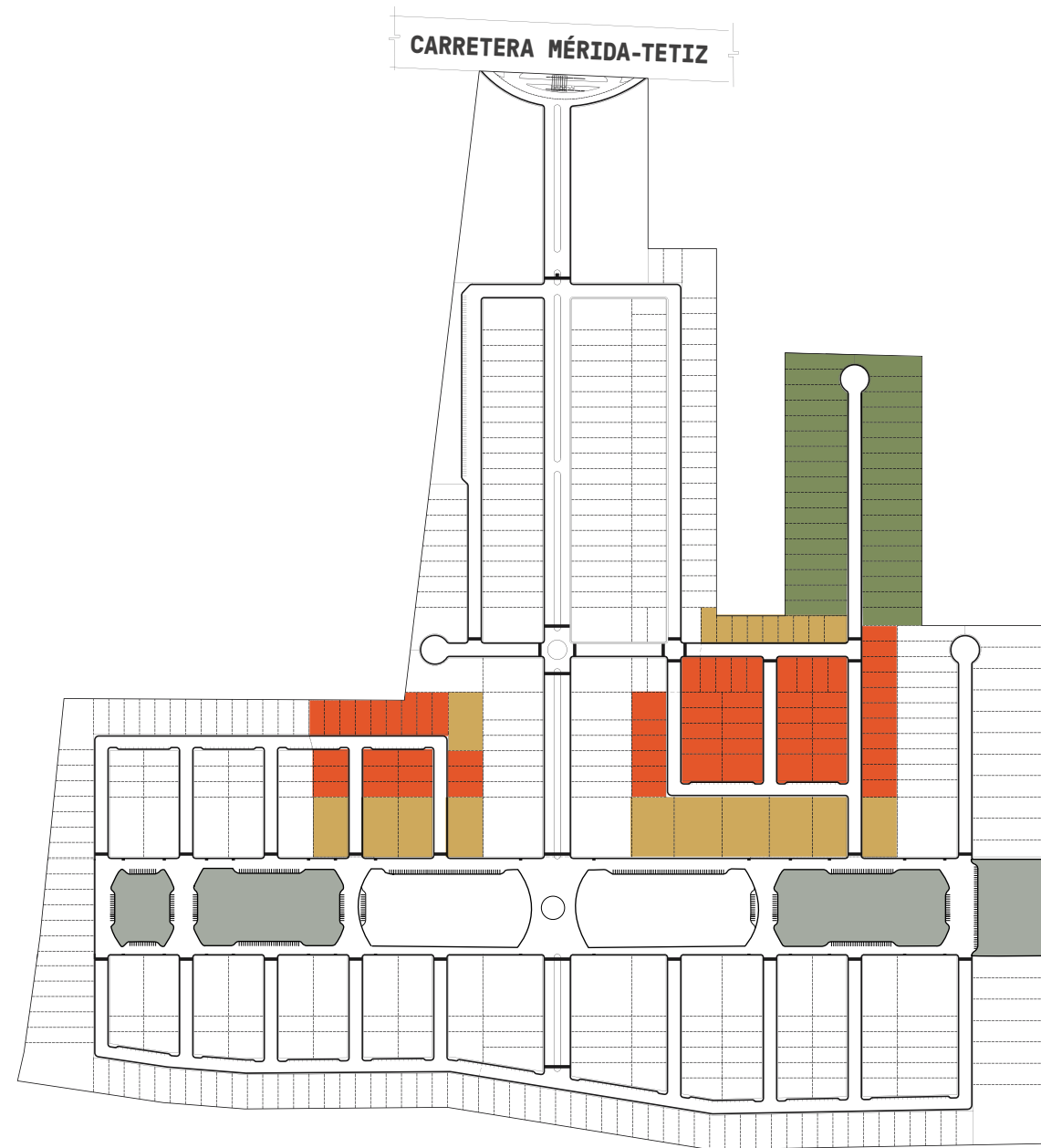
	ÁREA	SUPERFICIE	CANT.	%
ETAPA 1-A	TERRENO ETAPA 1A	<b>281,153.76</b>		<b>100.00%</b>
	LOTE TIPO 1. 720 m <sup>2</sup>	42,718.59	56	15.19%
	LOTE TIPO 2. 1,260 m <sup>2</sup>	62,493.43	48	22.23%
	LOTE TIPO 3. 2,800 m <sup>2</sup>	34,174.32	11	12.16%
	COMERCIAL	39,299.00	2	13.98%
	VENDIBLE TOTAL	<b>178,685.34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



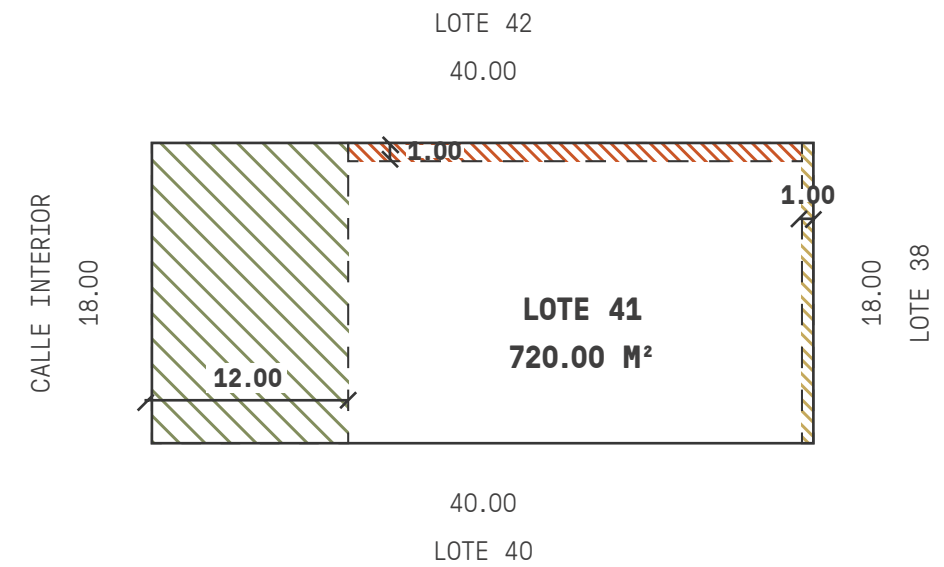
LA RESTRICCIÓN FRONTAL ES DE 12.00 MTS.



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		

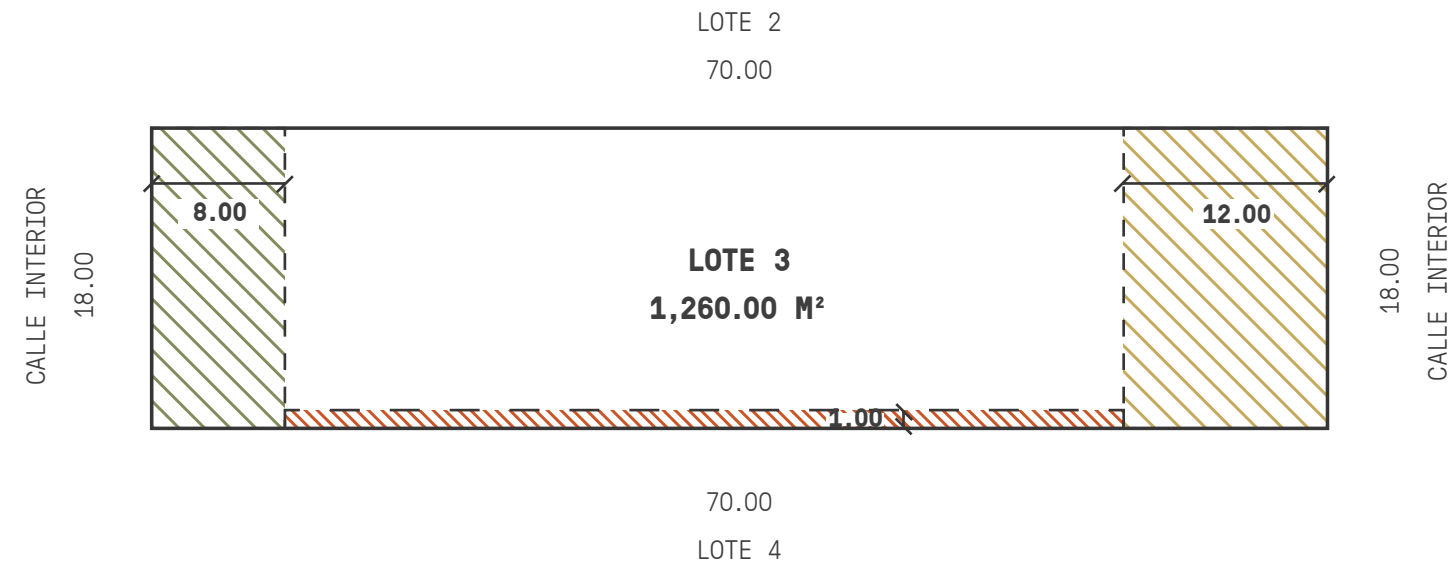


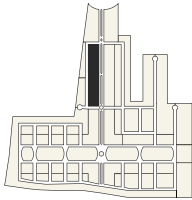



## LOTES. ETAPA 1.

### 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.







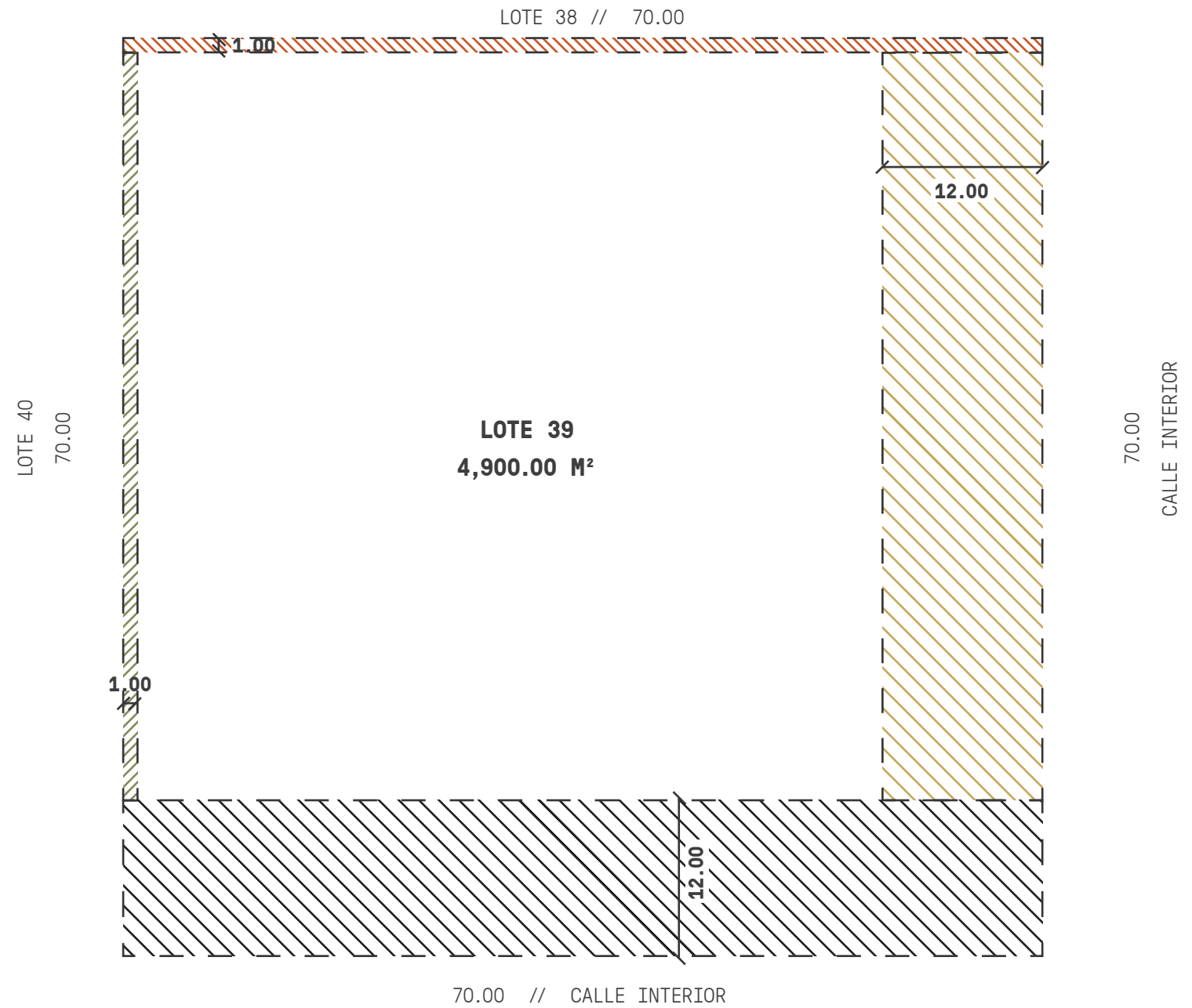
<b>UBICACIÓN EN CONJUNTO</b> 	<b>UBICACIÓN EN ZONA</b> 	<b>ESCALA GRÁFICA</b> 		<b>PROYECTO. ENDÉMICO</b>		
		<b>DIRECCIÓN.</b> UCU YUCATÁN		<b>TIPO.</b> LOGÍSTICA		
<b>NOTA.</b> La dimensión final del LOTE puede variar de acuerdo a los permisos otorgados por las autoridades competentes, ajustes durante 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		

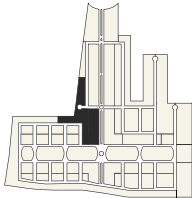
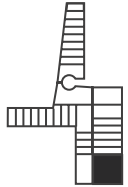


## LOTES. ETAPA 1.

### 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.

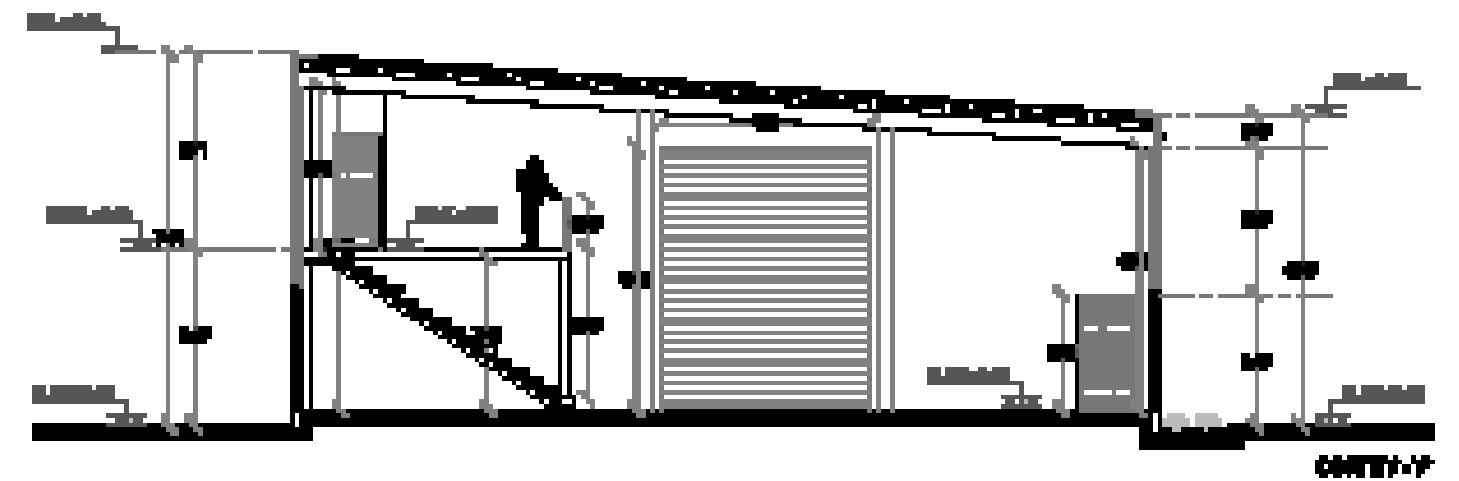
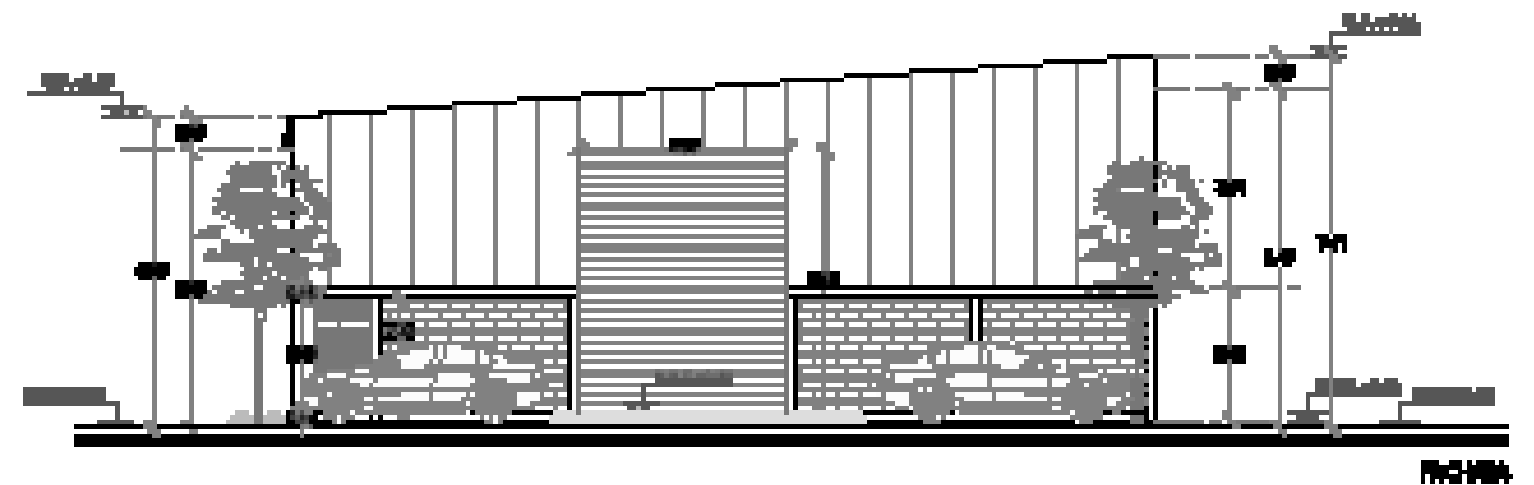
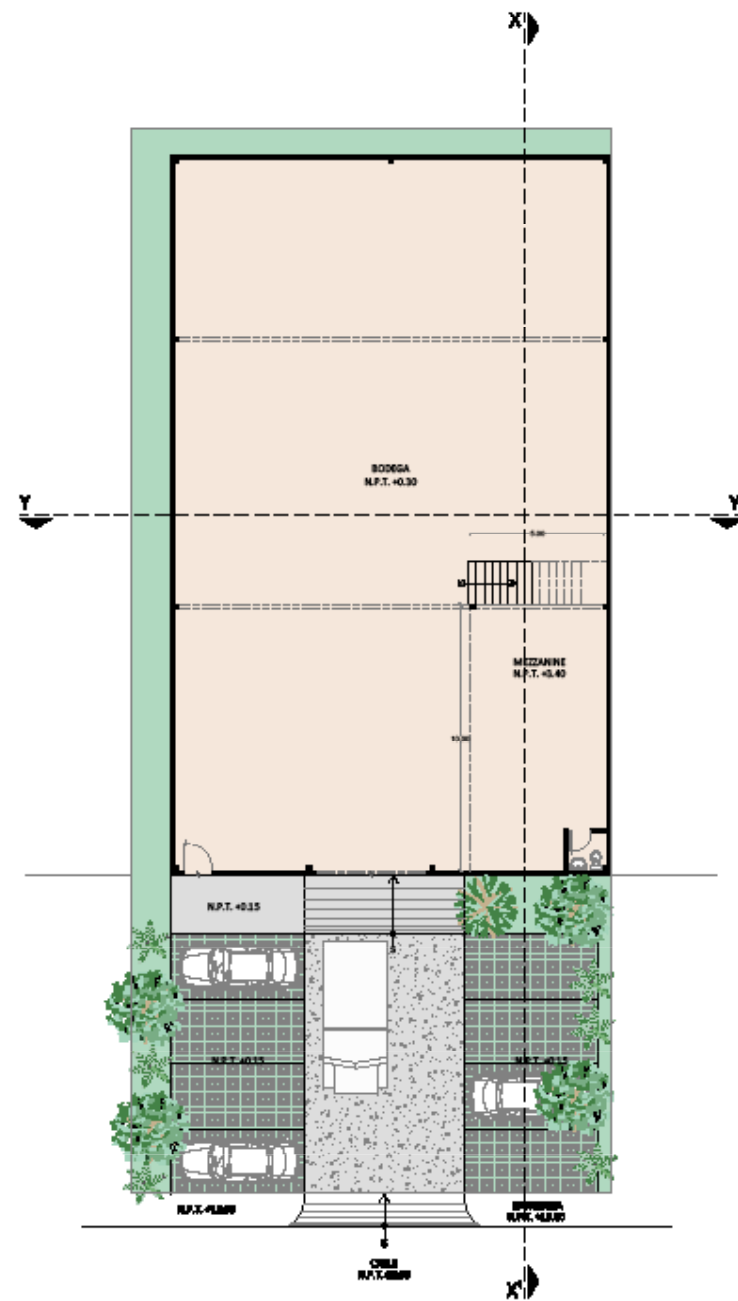


<b>UBICACIÓN EN CONJUNTO</b>	<b>UBICACIÓN EN ZONA</b>	<b>ESCALA GRÁFICA</b>	<b>PROYECTO. ENDÉMICO</b>	
			<b>TIPO. TRANSFORMACIÓN.</b>	
		<b>DIRECCIÓN. UCU YUCATÁN</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL.</b>	
		<b>NOTA.</b> La dimensión final del LOTE puede variar de acuerdo a los permisos otorgados por las autoridades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

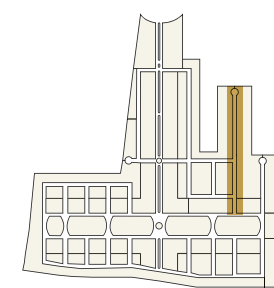
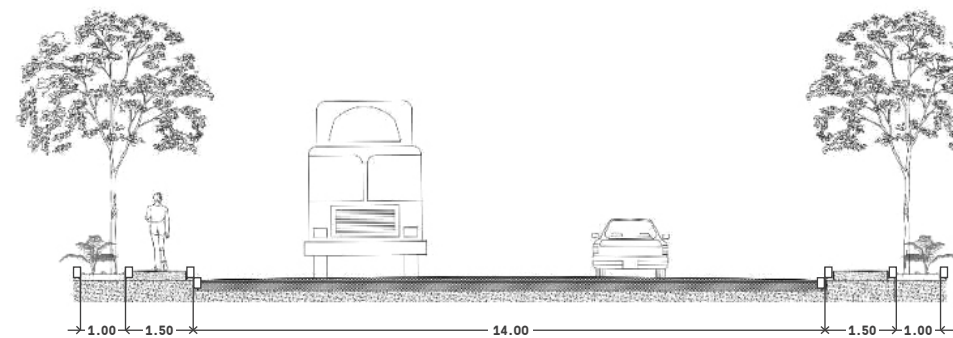
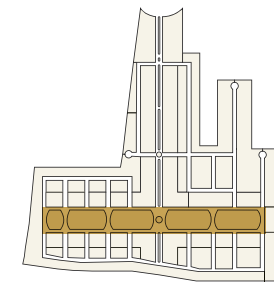
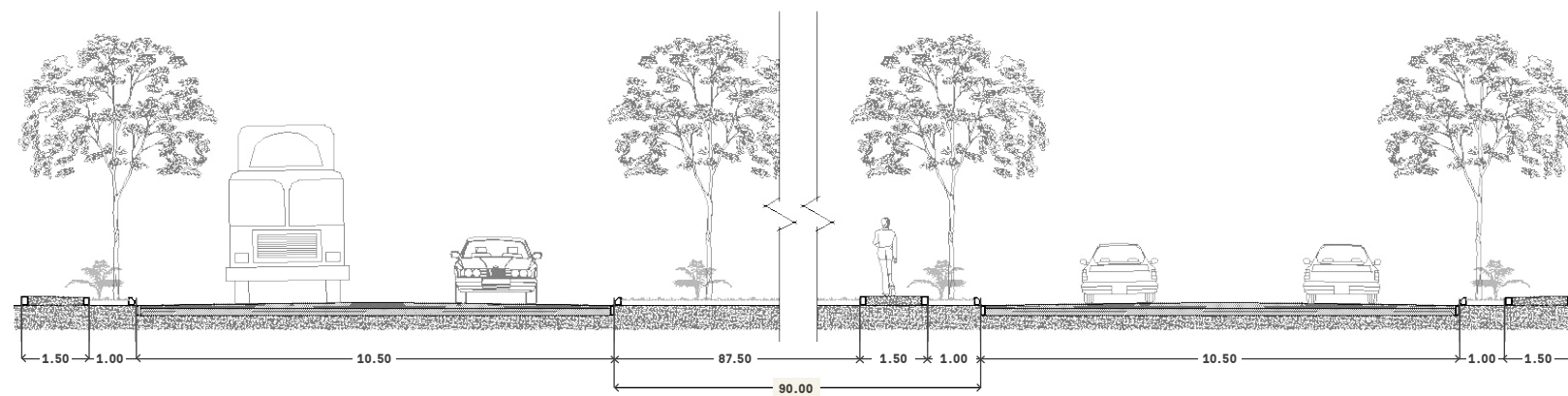
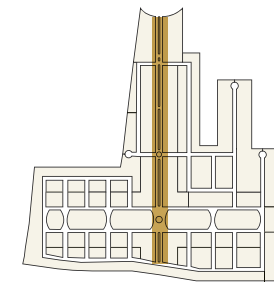
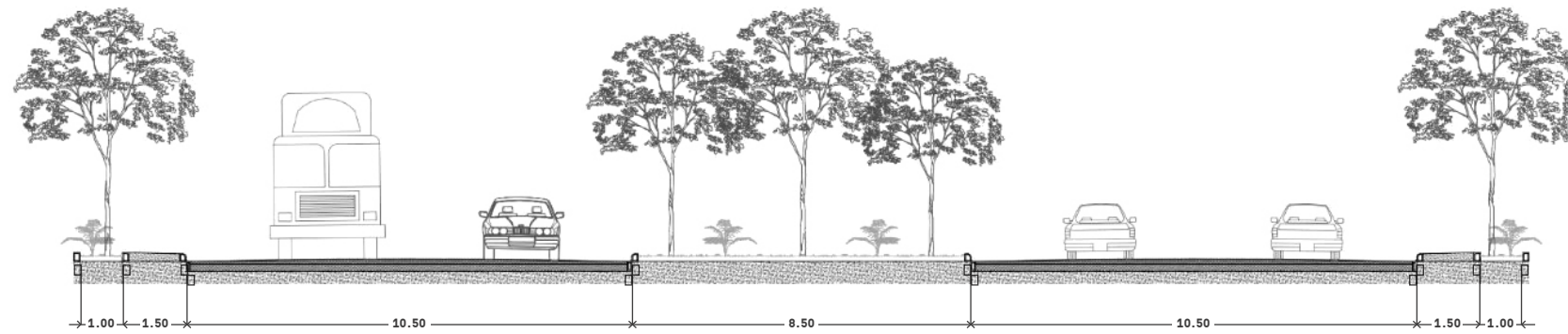


## BODEGA TIPO

### PLANTA Y ALZADOS ARQUITECTÓNICOS

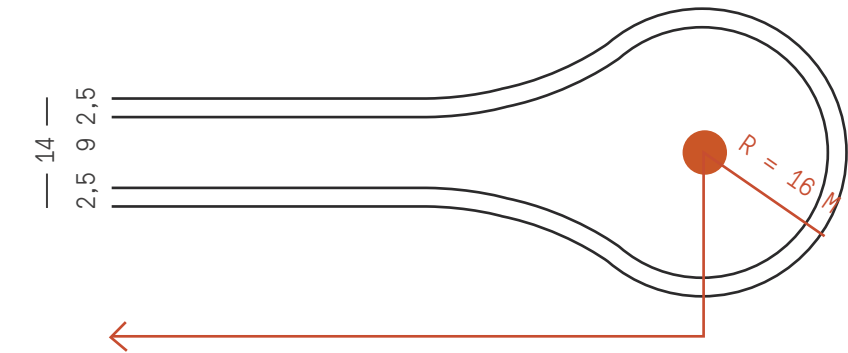


## VIALIDADES.



## NORMATIVAS.

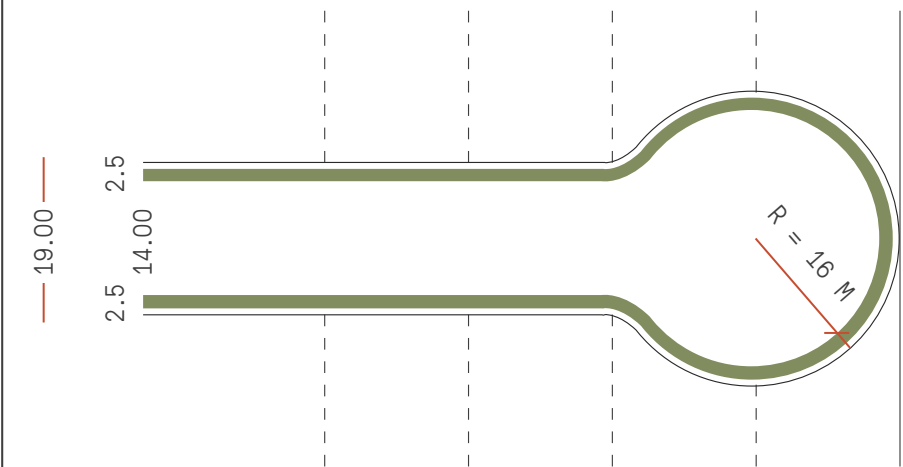
### RETORNO (CUL DE SAC)



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:



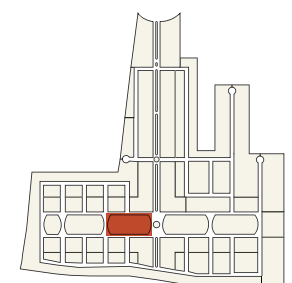
# AMENIDADES

---

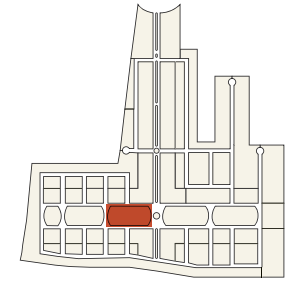




**BUSINESS CENTER**  
FACHADA LATERAL (IZQUIERDA)  
Y NORTE (DERECHA)

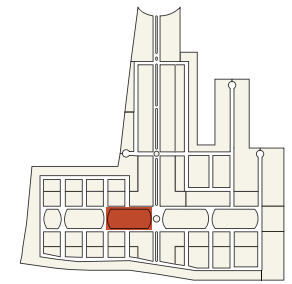






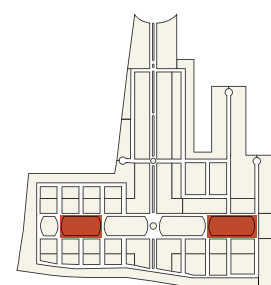
**BUSINESS CENTER**  
COWORKING





**BUSINESS CENTER**  
AULAS DE CAPACITACIÓN





## CANCHAS

**BUSINESS CENTER CON ÁREA DE COWORKING**

**SALA DE JUNTAS**

**AULAS DE CAPACITACIÓN**

PARA 24 PERSONAS

**CASA CLUB CON GUARDERÍA Y JUEGOS INFANTILES**

**TERRAZA CON ALBERCA**

**2 SALONES DE USOS MÚLTIPLES**

CON CAPACIDAD DE TRANSFORMARSE EN UNA GRANDE

**BAÑOS CON LOCKERS Y REGADERAS**

**GIMNASIO**

**CASETA DE VIGILANCIA CON ACCESO CONTROLADO**

**CANCHAS DEPORTIVAS**

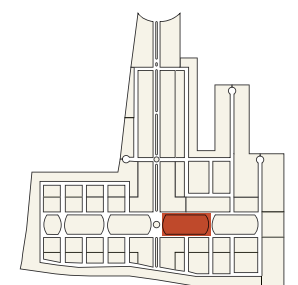
2 CANCHAS DE PADDLE  
CANCHA DE TENIS

CANCHA DE BÁSQUET  
CANCHA DE FÚTBOL 7

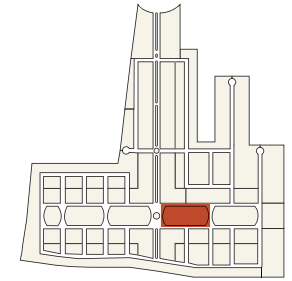




**CASA CLUB**  
TERRAZA (IZQUIERDA)  
Y FACHADA SUROESTE (DERECHA)





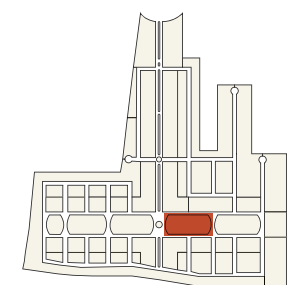


**CASA CLUB**  
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES





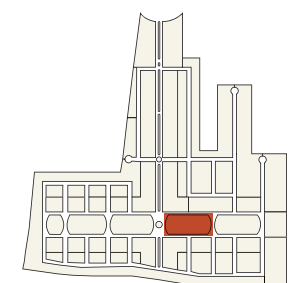
**CASA CLUB**  
GUARDERÍA (IZQUIERDA)  
Y PATIOS / JUEGOS INFANTILES (DERECHA)







**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**

**BUSINESS CENTER**

**CASA CLUB**

**OFICINAS ADMINISTRATIVAS**

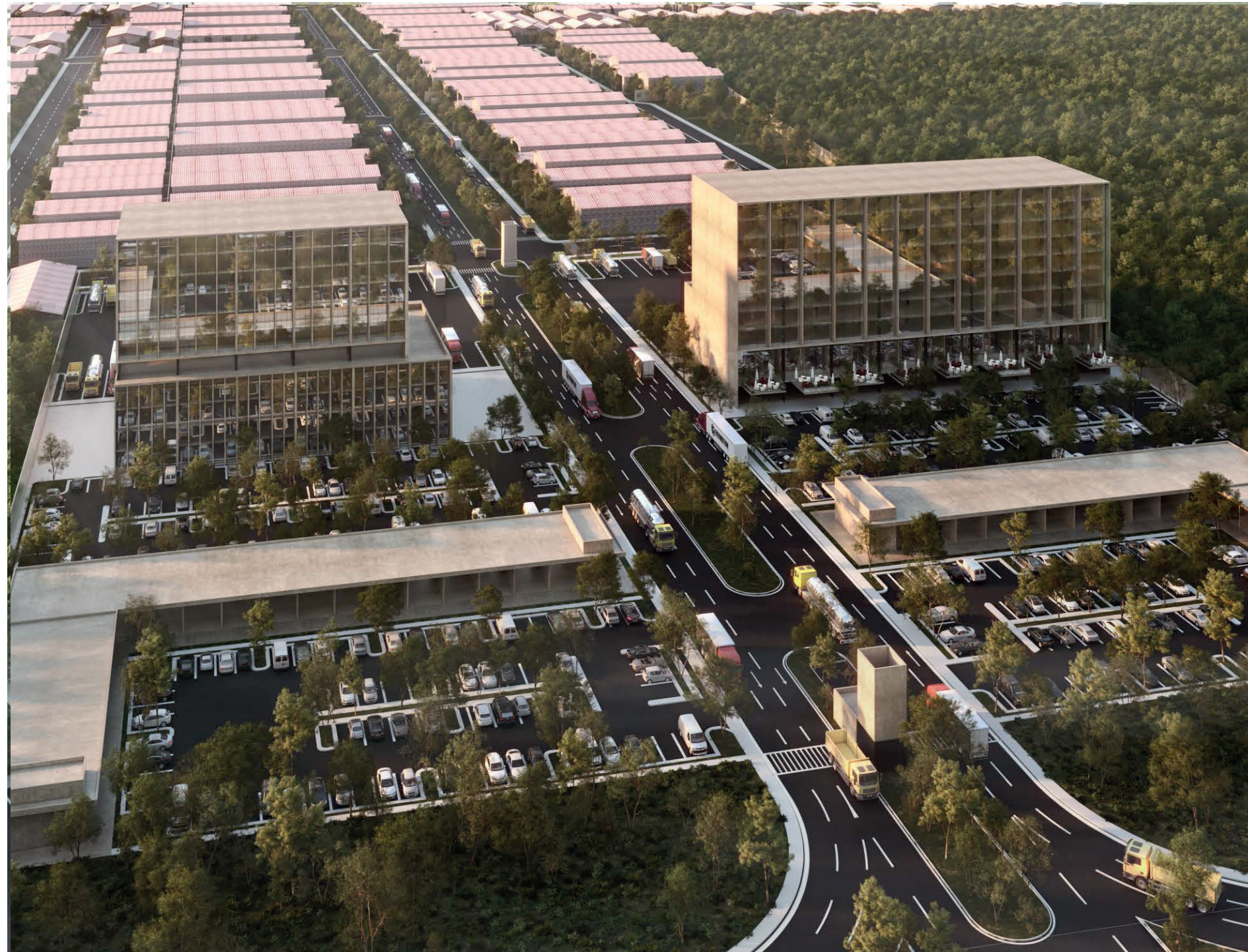
**ZONA COMERCIAL**



# 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 SUELO COMERCIAL: HUELLA HOTELERA, HUELLA DE OFICINAS
- 4 TRAILER PARK
- 5 SERVICIOS DE TRANSPORTE EN PUERTA





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

---