

T-MEXPARK

PLATAFORMA LOGÍSTICA MULTIMODAL

“El tiempo es más que dinero”

EL NEGOCIO DE MÁS ALTO VOLUMEN DE ESTA GENERACIÓN



Ante los problemas que enfrentan las empresas en tiempo y costos para distribuir sus mercancías, así como las oportunidades del tratado comercial entre México, Estados Unidos y Canadá (T-Mec), se desarrolla la plataforma logística multimodal de última generación T-MEXPARK.

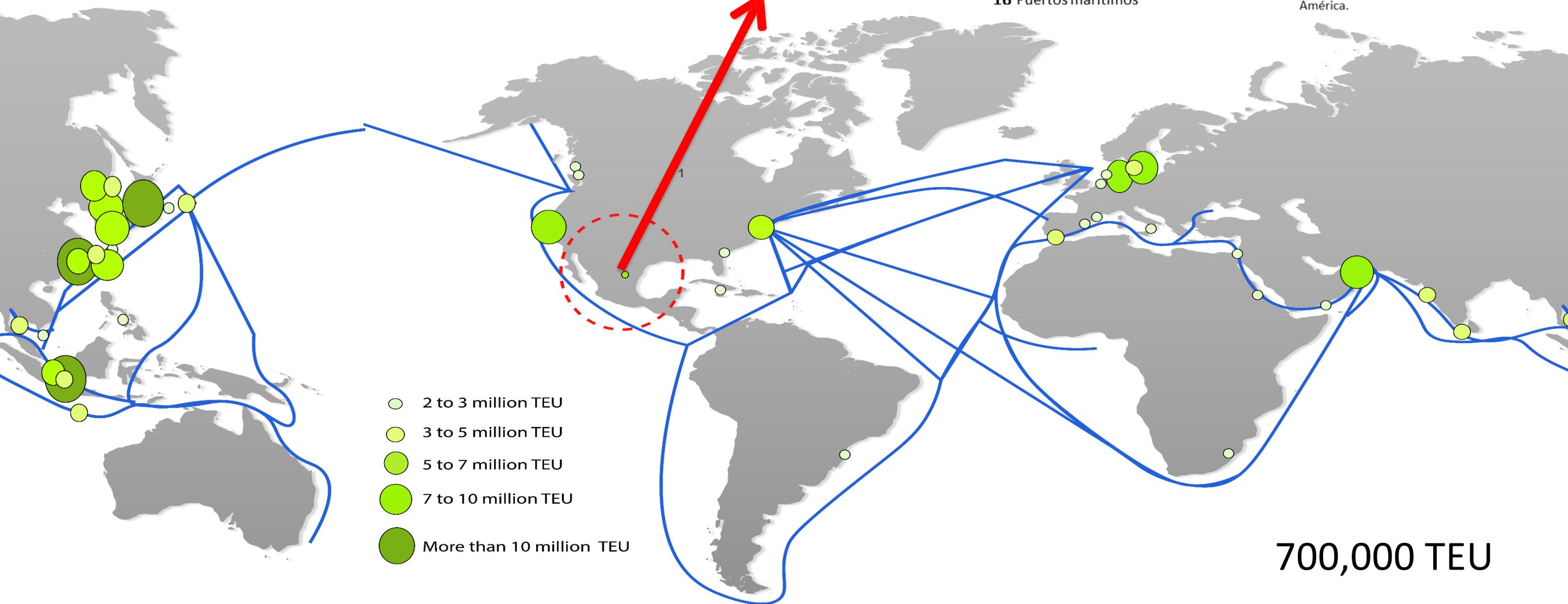
Un parque industrial de calidad mundial con una extensión de **4,000,000 de m²**, una **inversión de 16 mil millones de pesos** con capacidad de manejo de **3 mil toneladas** diarias y generador de **45,000 empleos**, directos e indirectos, tan sólo en su primera etapa.

¡México no está!



3^{er} Lugar en Latino América
51 Lugar global
73 Lugar de infraestructura
1,000 Km. de fronteras
16 Puertos marítimos

11 Aeropuertos con carga.
12 Tratados comerciales.
46 Países con tratados.
Acceso a los mercados de Asia,
América del Norte, y Centro
América.



- 2 to 3 million TEU
- 3 to 5 million TEU
- 5 to 7 million TEU
- 7 to 10 million TEU
- More than 10 million TEU

700,000 TEU

ES EL DESARROLLO LOGÍSTICO MÁS EFICIENTE DE MÉXICO



Por su **ubicación**
invaluable



Por su **diseño** de
vanguardia

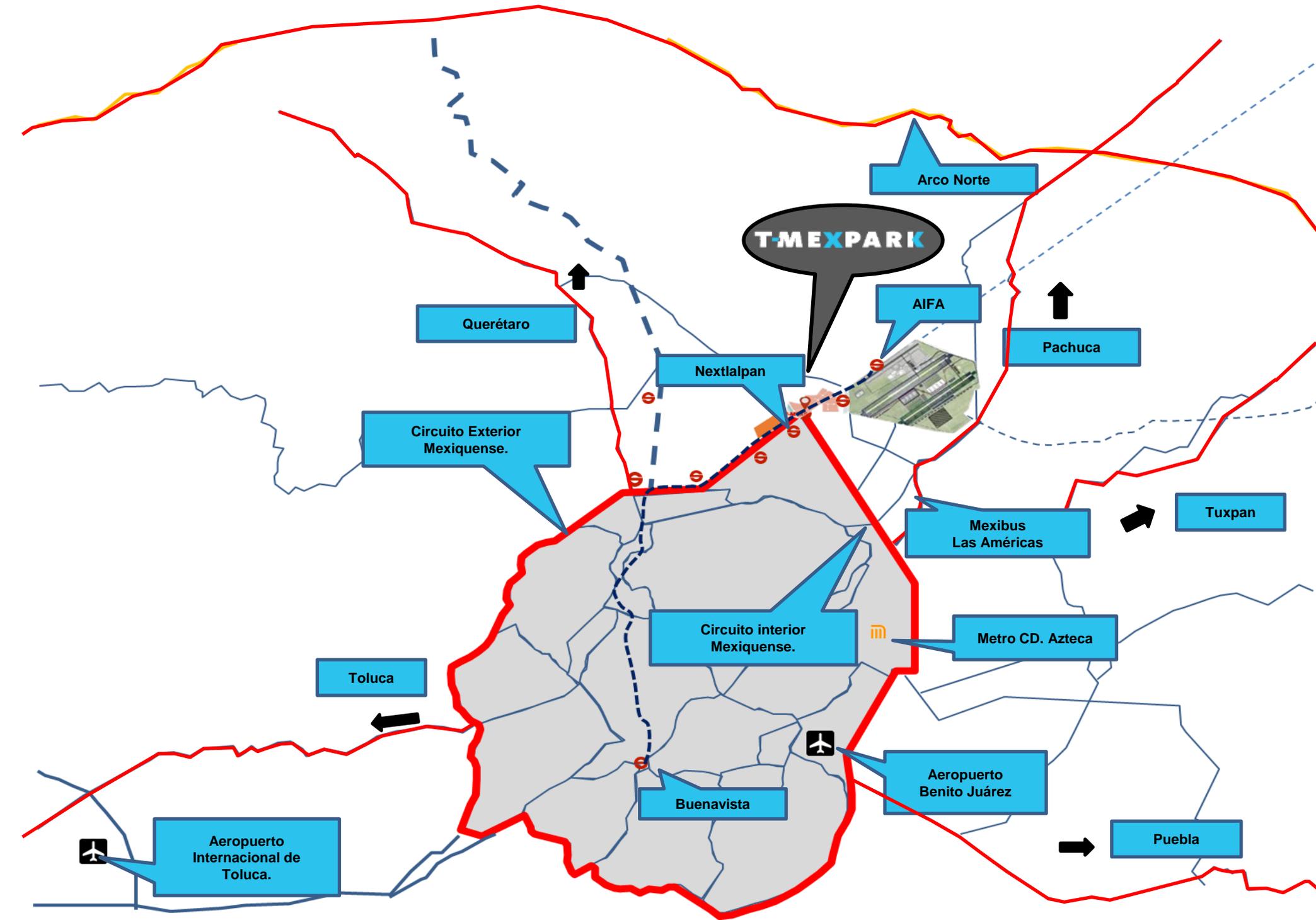


Por su **conectividad**
inmejorable



LO CONVIERTE EN EL **CORREDOR INDUSTRIAL MÁS IMPORTANTE DEL PAÍS**

UBICADO EN EL MAYOR POLO DE CONSUMO Y CRECIMIENTO DEL PAÍS



- Su proximidad al Aeropuerto de Santa Lucía y al Circuito Exterior Mexiquense, lo destaca de sus competidores.
- Al ubicarse en la salida de las **complicaciones de tránsito** de la CDMX y su zona conurbada, optimiza el tiempo y costo en el manejo de mercancías.
- La zona que ha recibido la mayor **inversión en infraestructura** desde los últimos dos sexenios.
- Las principales cadenas como: Walmart, Chedraui, Bimbo, Soriana, DHL, entre otras, han instalado importantes Centros de Distribución en la zona.
- Acceso por el Circuito Mexiquense, conecta con las principales vías de entrada de la Ciudad de México, sobre el corredor vial T-MEC y tiene unión con el Arco Norte.

ES EL PUNTO ESTRATÉGICO MÁS FUNCIONAL ZMVM

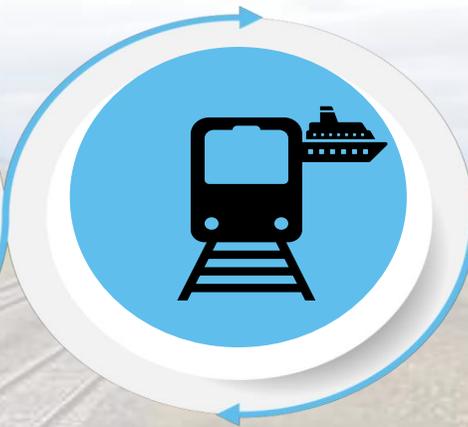
T-Mexpark es ágil y rápido con diferentes vías de comunicación que habilitan la actividad de diversos modos de transporte masivo, que disminuyen riesgos, agilizan movimientos y acortan distancias.

La estructura vial de **T-MEXPARK** es a base de autopistas concesionadas.
45% de la carga total que se desplaza vía terrestre tiene conectividad con el circuito mexiquense.



- Punto inminente de convergencia de las vías de tren de Kansas, Southern, Ferromex y Ferrovalle.
- Conectado con los puertos más importantes del país y a los principales puntos de entrada de la frontera de nuestro país.
- El 14% del intercambio comercial por el T-MEC será transportado por el ferrocarril.

Colinda con el aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA), tiene acceso directo a las áreas de servicio para el manejo de carga.
38% de los vuelos que arriben al AIFA serán con carga internacional



Cuenta con conexión a 6 ductos de PEMEX.

- Un Gasoducto de 10" Ø = Gas Natural
- Un Gasoducto de 36" Ø = Gas Natural
- Un Loop de 14" Ø = Ducto p/ productos residuales
- Dos Poliductos de 24" Ø = Gasolina
- Un LGP ducto de 20" Ø = Gas LP

Cercanía a residencias de empleados y directivos, fácil desplazamiento de la fuerza laboral al contar con:

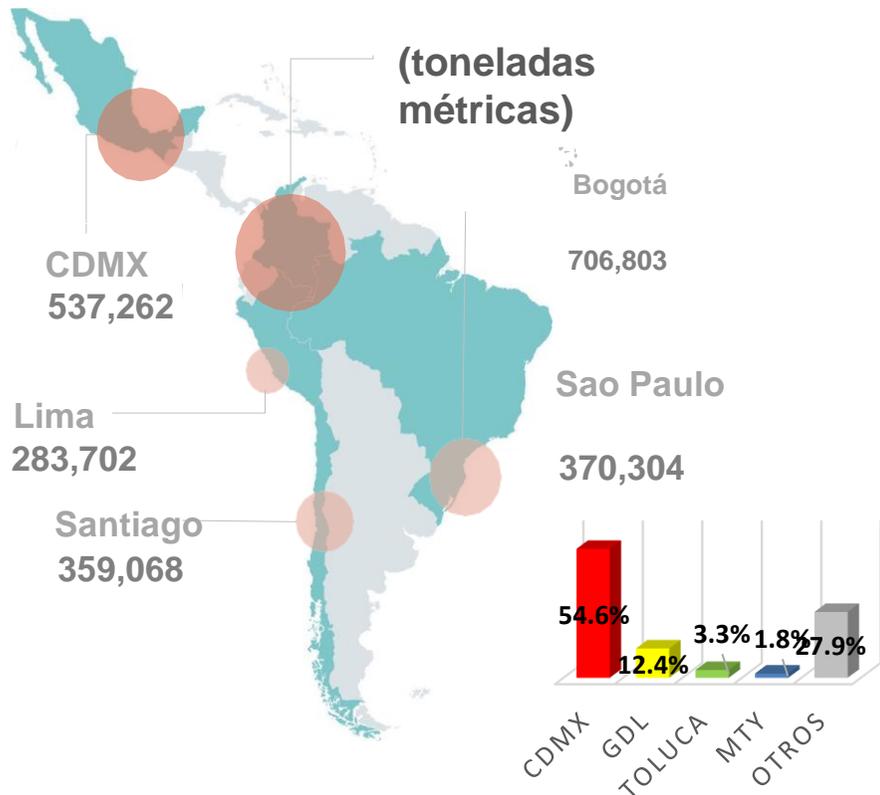
- Transporte multimodal público.
- Terminal de autobuses foráneos.
- Suburbano.
- Mexibus.



GRANDES OPORTUNIDADES DE CONECTIVIDAD INTERMODAL

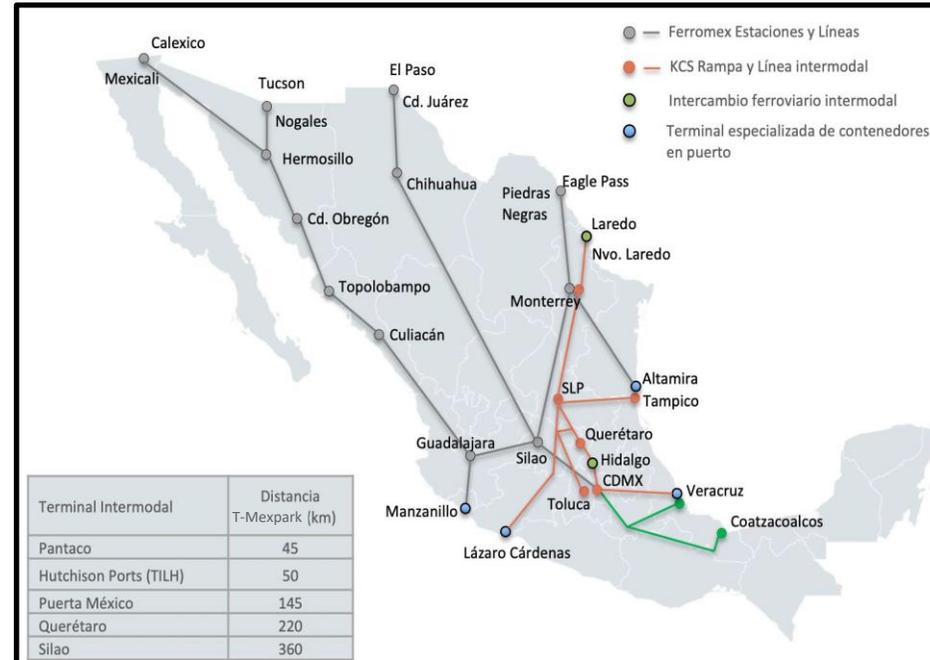
México es un punto clave para el comercio global, al tener 12 acuerdos comerciales con 45 países, dándole acceso a un mercado de cientos de millones de consumidores, conectividad con las zonas de consumo y con las zonas de producción más importantes del país.

Principales aeropuertos de carga en América Latina



Un camión tarda en ingresar al AICM hasta 12 horas y en salir hasta 24 horas.

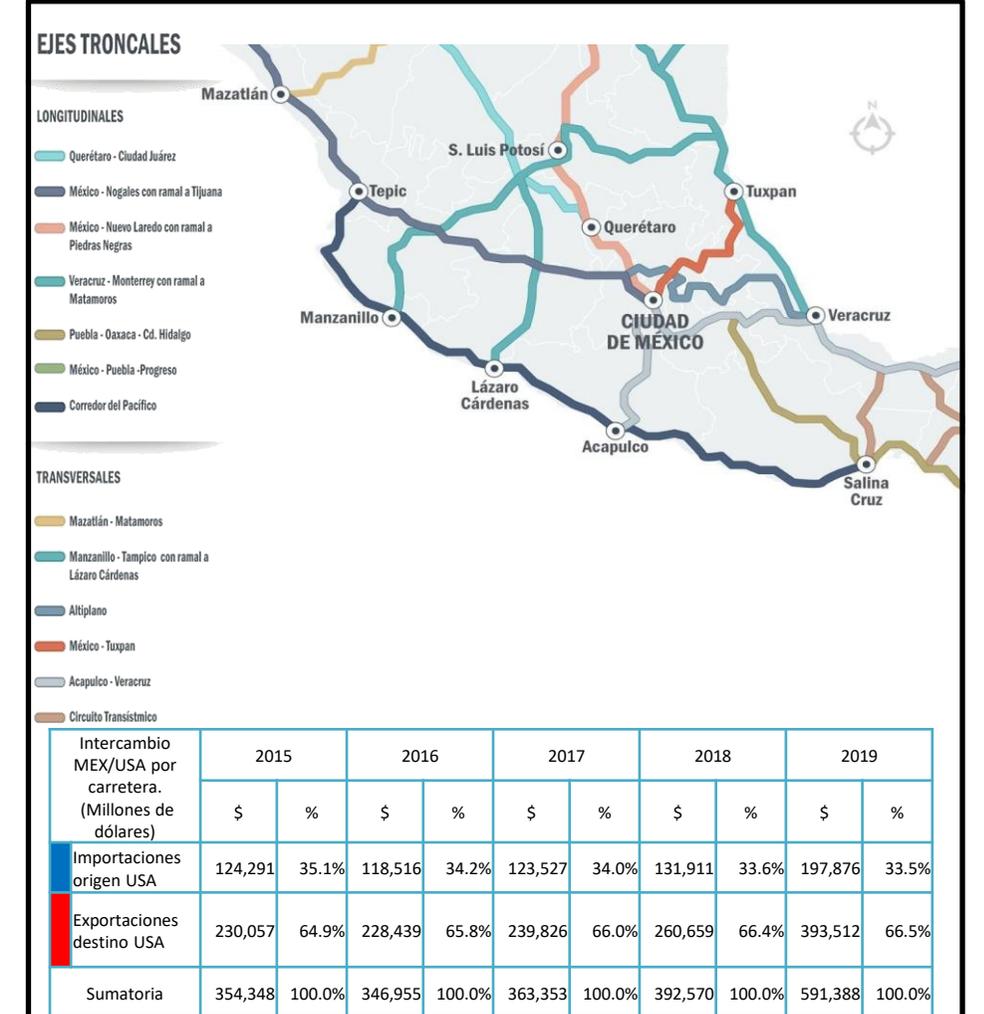
Aéreo
En el 2014, el AICM fue declarado saturado, DOF 2020



Concesionario	2014		2015		2016		2017	
	Ton	%	Ton	%	Ton	%	Ton	%
KCSM	4,624.7	51.5%	4,423.9	49.5%	4,529.1	48.7%	4,550.4	47.4%
FERROMEX	3,571.8	39.8%	3,565.6	39.9%	3,753.3	40.4%	3,744.0	39.0%
FERROSUR	776.4	8.7%	940.6	10.5%	1,017.6	10.9%	1,305.6	13.6%
Sumatoria	8,972.9	100.0%	8,930.1	100.0%	9,300.0	100.0%	9,600.0	100.0%



Férreo
Existe una FALTA DE TERMINALES en el Valle de México para la recepción de productos de gran volumen



Carretero
Crecimiento de la carga carretera (9.6%)

GRANDES OPORTUNIDADES DE CONECTIVIDAD INTERMODODAL

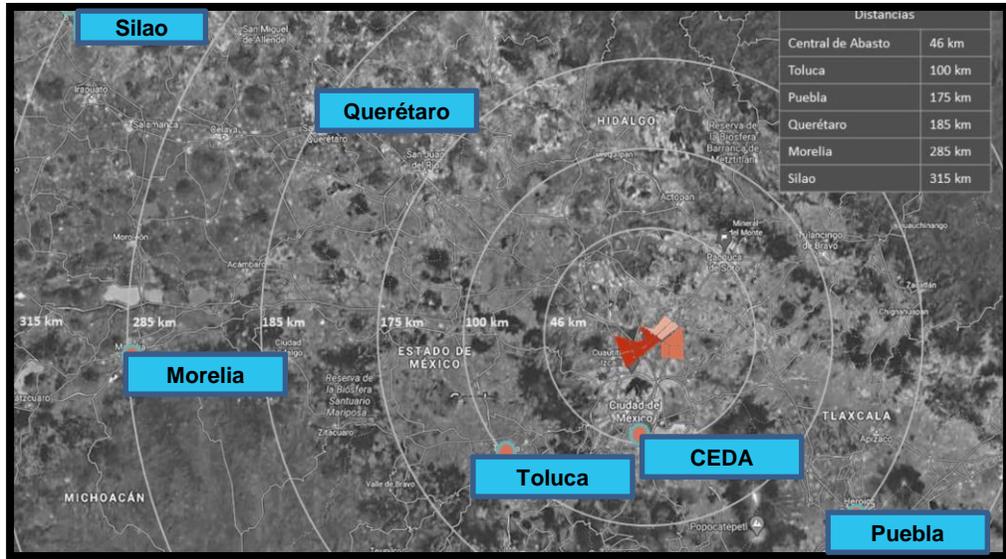
+35 PARQUES INDUSTRIALES NAVES CLASE A

1. CPA Tepetzotlán
2. Parque Industrial El Convento I
3. Prologis Park Cedros
4. Prologis Park Izcalli
5. Parque Industrial El Convento II
6. O'Donnell Cuautitlán Parque Logístico
7. Prologis Park Tres Ríos
8. O'Donnell Cross Dock Cuautitlán
9. Prologis Laurel
10. CAT Central de Abastos Ecatepec
11. Parque Industrial La Palma
12. Parque Industrial La Joya
13. Desarrollos Industriales CIC
14. Parque Industrial Tultitlán
15. GICSA Tultitlán I
16. GICSA Tultipark
17. Prologis Park Álamos
18. Prologis Park JLP
19. GICSA Tultitlán II
20. CPA Logistic Center San Martín Obispo
21. Prologis San Martín Obispo Distribution Center
22. Prologis Carrizal Industrial Park
23. Macrocentro
24. Parque Industrial James Watt
25. El Peral
26. Tepozopark
27. Atizapark
28. Tlalnepark
29. San Martín Obispo Park II
30. Parque Logístico Tultipark II
31. Megapark
32. Prologis Park Grande
33. Parque Industrial San José
34. Kime Park
35. Tlalnepark IV
36. Macrocentro III
37. BTSD Tepetzotlán I
38. BTSD Tepetzotlán II

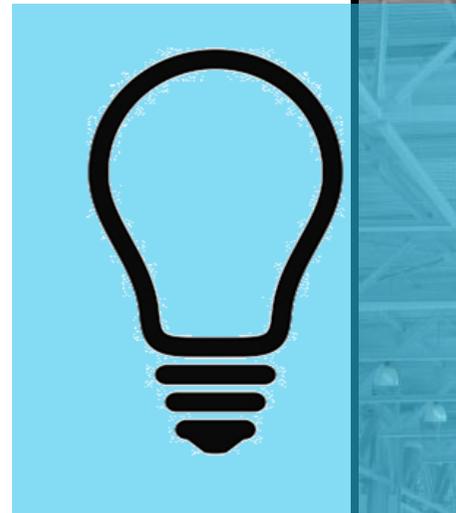


T-MEXPARK tiene una excelente conectividad, ya que tiene unión con los corredores logísticos más importantes del país que llevan a los principales centros de producción (Jalisco, Michoacán, el Bajío y Veracruz) y a los puntos de comercio internacional (puertos y cruces fronterizos).

CONECTIVIDAD ZONAS DE CONSUMO Y ZONAS DE PRODUCTIVIDAD MÁS GRANDES



- Diseñado con las más altas normas de eficiencia, basadas en tecnología de punta en cuanto a diseño, operación y construcción.
- Cada usuario del parque tendrá la **opción de diseñar** sus instalaciones acorde a sus necesidades.
- Contará con naves industriales y centros de distribución de diferentes tamaños.
- Espacios desde 1,000 m².
- T-MEXPARK una nueva forma de ver las inversiones inmobiliarias, se puede tener acceso como copropietario beneficiándose del capital del desarrollo, como arrendador o condómino tradicional



BIENES RAICES CONECTADOS

SERVICIOS DE LOGÍSTICA:

- Consolidación/desconsolidación.
- Almacenaje
- Distribución
- Funciones de valor añadido

SERVICIO FERROVIARIO:

- Naves industriales con espuela de ferrocarril y cross doc.
- Servicio multimodal
- Servicio de trasvase
- Almacenamiento de diversos productos.

SERVICIOS AEROPORTARIOS Y COMERCIO INTERNACIONAL

- Equipamiento aeroportuario
- Recinto Fiscal
- Aduana
- Helipuerto

SERVICIOS DE PRODUCCIÓN Y TRANSFORMACIÓN

El parque contara con zona especializada para la industria



- Oficinas públicas y privadas
- Zona comercial
- Servicios financieros
- Instalaciones hoteleras
- Estacionamientos públicos y privados
- Terminal de pasajeros urbanos y foráneos
- Renta de autos
- Instalaciones
- Hospitalarias
- Instalaciones recreativas y deportivas
- Unidad de investigación tecnológica
- Centro de convención
- CETRAM
- Experiencia del desarrollador PARKS el cual administra bajo la transparencia del fideicomiso 2341, quien actualmente opera más de 5,000,000 de m2 del sector industrial.
- La seguridad que otorga el operar en un lugar confinado.
- Parque de bajas emisiones de CO2, red de agua tratada, red de gas natural y todos los servicios.
- Sin problemas de vecinos.



PROYECTOS COMPLEMENTARIOS DENTRO DEL DESARROLLO

La idea es desarrollar un área de servicios que atienda los diferentes componentes del hub logístico y complementen el CETRAM proyectado para la estación Jaltenco, que es la penúltima del sistema suburbano con destino al AIFA. Ahí se pretende enlazar los diferentes tipos de transporte público y privado (transeúntes, bicicletas, taxis, transporte colectivo, foráneo, Mexibus y Suburbano) con un edificio inteligente que complemente y contenga todos los posibles servicios tanto públicos como privados, que resuelvan en un solo viaje o visita todas las necesidades del ciudadano.

- Oficinas modulares
- Oficinas gubernamentales (tramite de permisos, pasaporte, pago de servicios).
- Servicios financieros (bancos).
- Centro de negocios.
- Lofts ejecutivos.
- Locales comerciales.
- Hotel



Plataforma especializada en el manejo logístico alimentario, pretende satisfacer las tendencias del mercado y demandas específicas del sector como:

- Listo para consumir + empaques sustentables
- Seguridad alimentaria – Calidad e inocuidad de los alimentos
- Distribución de Última Milla – infraestructura de almacenamiento en frío y congelado TIC´s E-commerce

Oportunidades:



Conectividad con centros de consumo y centros de producción.



El 57% de la carga que las aerolíneas del AICM envían al exterior son perecederos. El AIFA (LOGO) proyecta movilizar al exterior 196 mil toneladas de perecederos anuales, es decir 536 toneladas diarias.



Sistema Integral de Servicio de Inspección (SISI) enfocado en reducir los tiempos de despacho e inspección de mercancías en aduanas fronterizas. Actualmente contempla 34 productos de alto consumo y bajo riesgo en materia fitozoosanitaria.

Benchmarking:

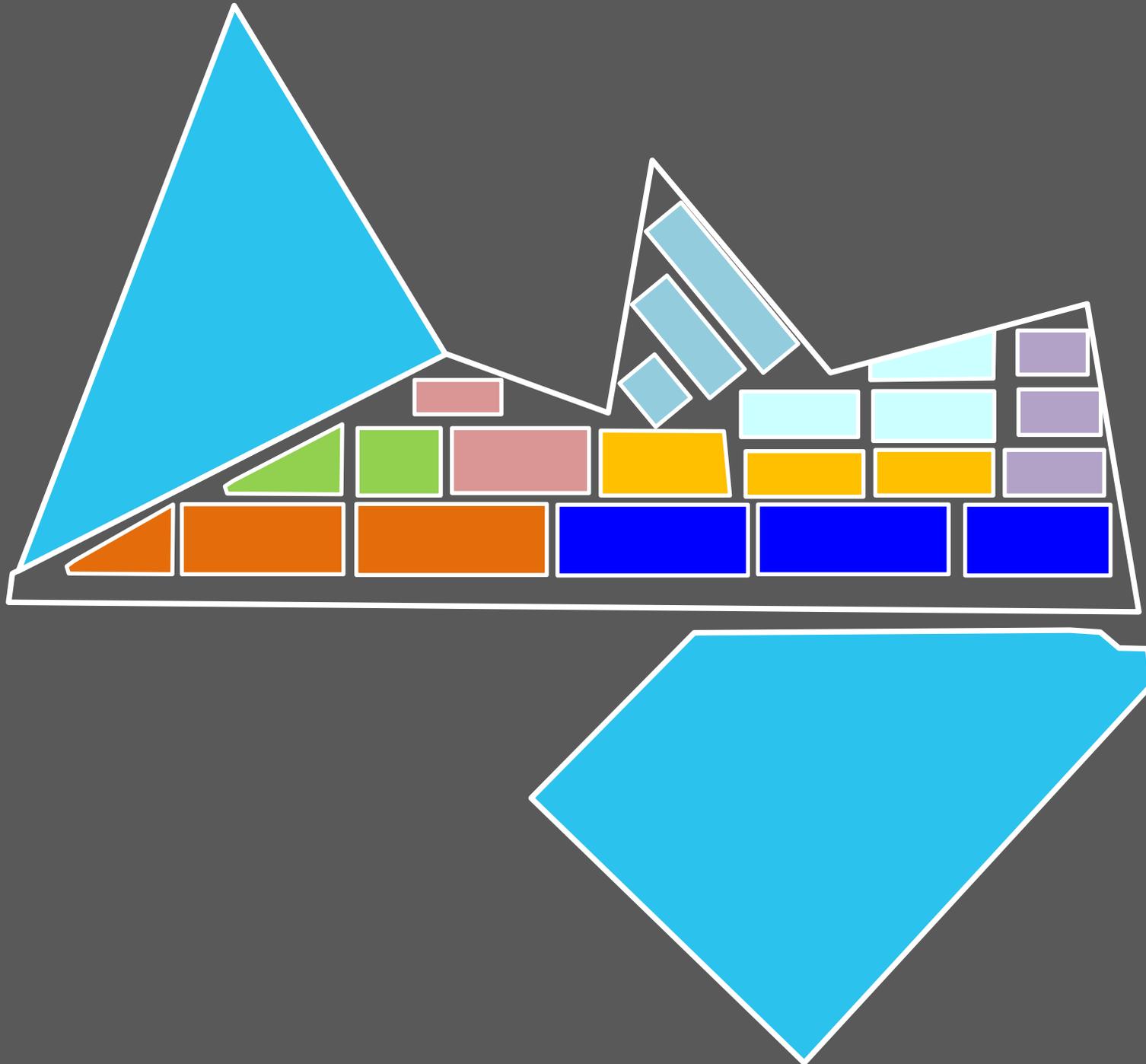


Sistema alimentario de México es la cadena económica de mayor valor en nuestro país, representa el 22% del PIB nacional y 35% de la PEA

Zona especializada en el manejo logístico de pequeñas y medianas empresas, que además de contar con la infraestructura y equipamiento requerido, contarán con servicios especializados de operadores logísticos, para que cualquier empresario pequeño, mediano o grande, tenga acceso a todos los servicios que requieren para el movimiento de sus mercancías, evitando grandes inversiones. Se buscará el sustento de la Secretaría de Economía y alianza con los operadores logísticos.

- Contará con zona:
- Cross doc
- Zona especializada en alimentos
- Cadena de frío
- Servicios ferroviarios.
- Servicios aeroportuarios.
- Recinto fiscal





- SERVICIOS FERROVIARIOS
- FLUIDOS
- ADMINISTRACIÓN
- ALIMENTOS
- SERVICIOS AEROPORTUARIOS
- ALIMENTOS
- AUTOMOTRIZ
- INDUSTRIA

VINCULACIONES Y ALIANZAS ESTRATEGICAS

PLAN DE DESARROLLO URBANO Y USOS DE SUELO

SEDENA
 SECRETARÍA DE LA DEFENSA NACIONAL

INDAABIN
 INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES

SEDATU
 SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

PROCURADURÍA AGRARIA

RAN
 REGISTRO AGRARIO NACIONAL

SCT
 SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Nextlalpan
 ¡Sigamos Avanzando Juntos! 2019-2021

EDOMEX
 DECISIONES FIRMES, RESULTADOS FUERTES.

HUB LOGÍSTICO DE MÉXICO PLAN MAESTRO

FMV

12/OCT/2021

PUERTA ALIMENTARIA Y PLATAFORMA PYMES

CONACCA
 CONSEJO NACIONAL AGROPECUARIO

pma

Consejo Nacional Agropecuario

ANIERM
 ASOCIACIÓN NACIONAL DE IMPORTADORES Y EXPORTADORES DE LA REPÚBLICA MEXICANA

SADER
 SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

SE
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA

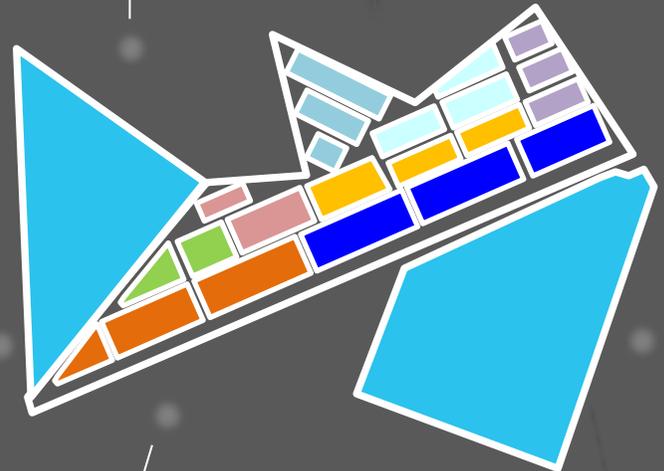
CETRAM Y CIUDAD INTELIGENTE

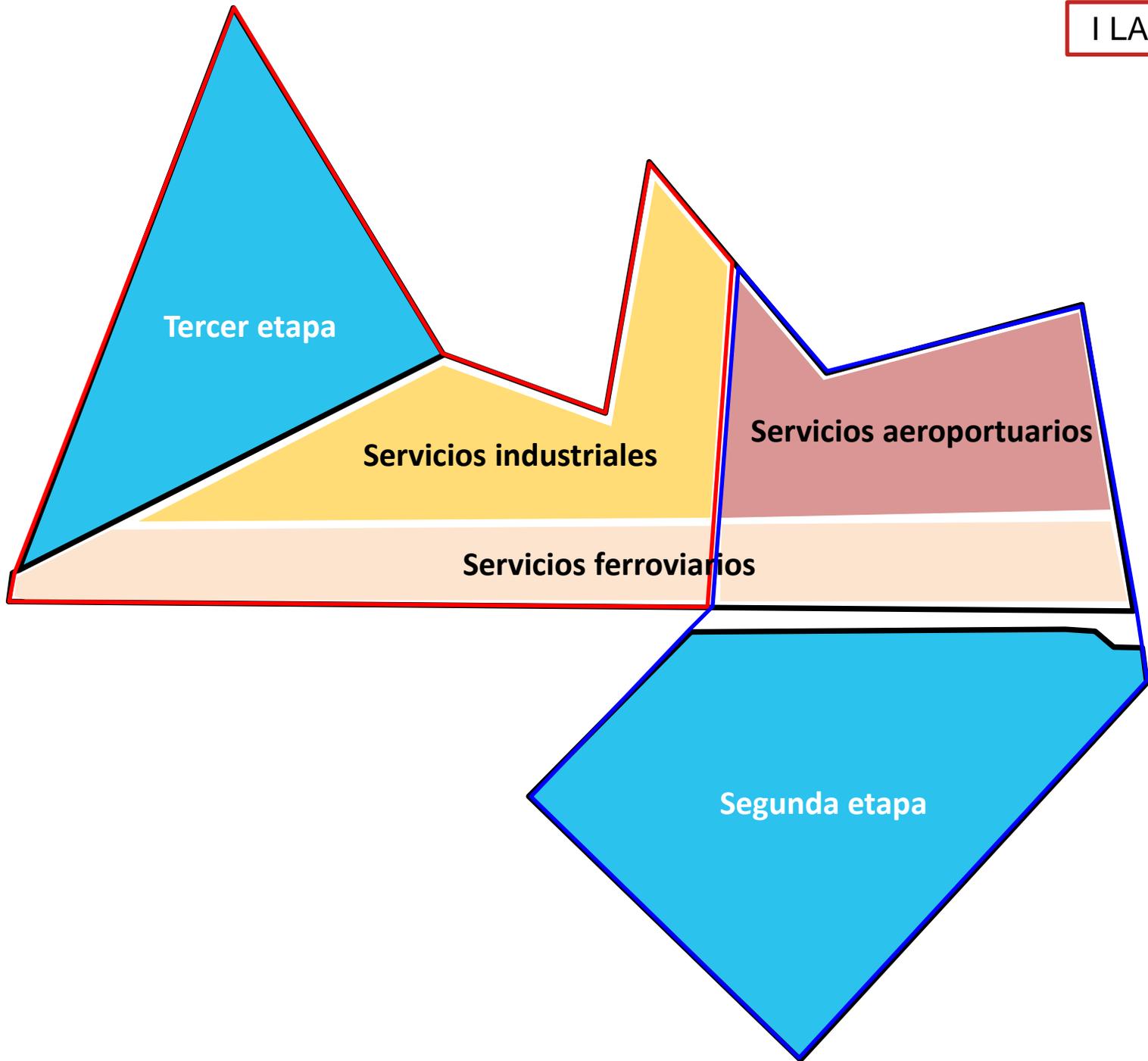
SCT
 SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

EDOMEX
 DECISIONES FIRMES, RESULTADOS FUERTES.

SEDENA
 SECRETARÍA DE LA DEFENSA NACIONAL

INDAABIN
 INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES





I L A C Y T

Industria, Logística, almacén, abasto, comercio, trasvase, servicios, multimodales y recinto fiscal.

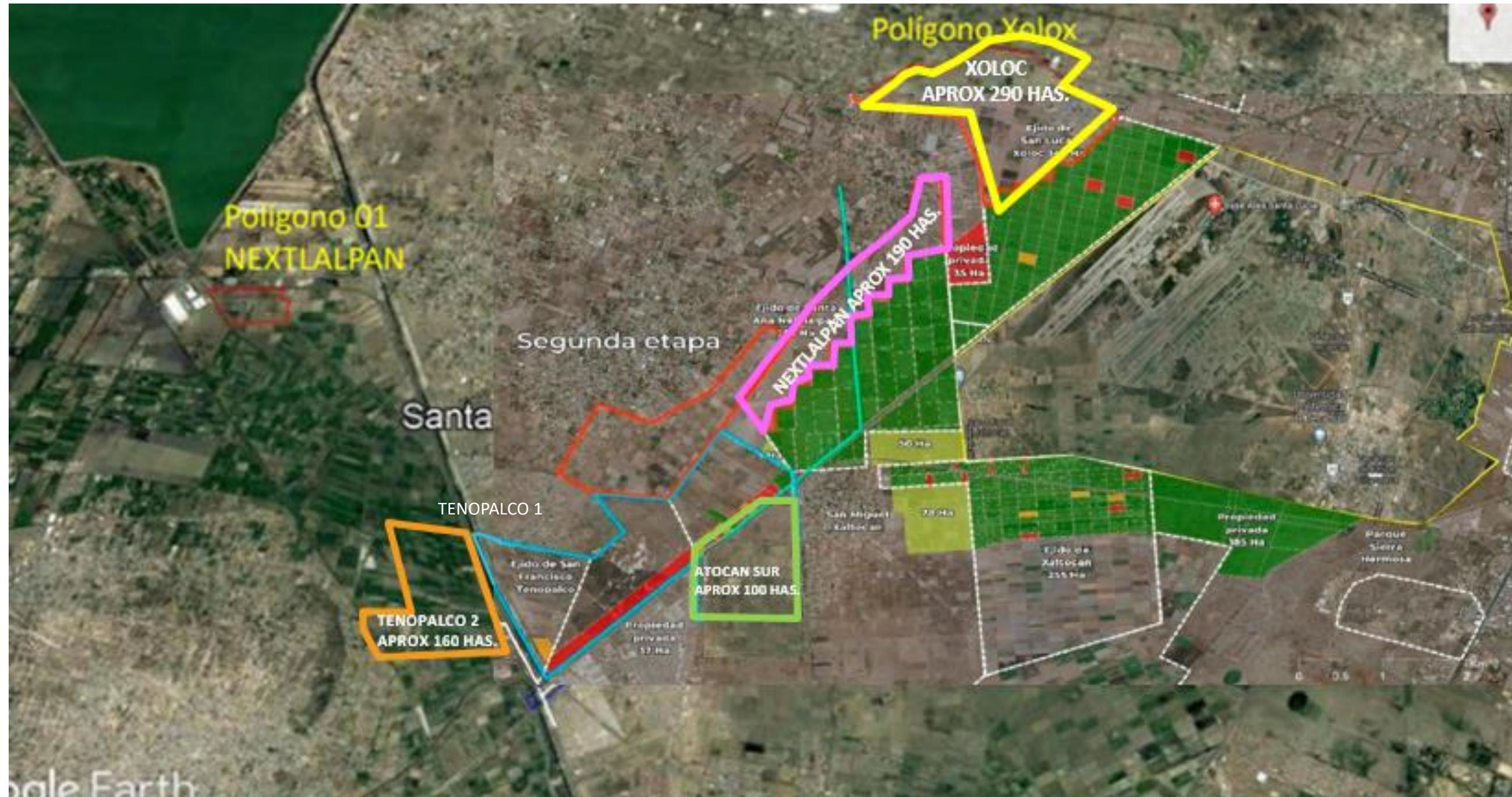
- Manufactura de:
- Productos Alimenticios y bebidas
 - Tabaco
 - Madera
 - Celulosa
 - Productos metálicos
 - Productos derivados del petróleo y del carbon
 - Productos químicos y farmacéuticos
 - Productos textiles
 - Fluidos
 - Refrigerados
 - Depósito y distribución de combustibles
 - Estaciones de servicio (gasolineras)
 - Bodegas y depósitos múltiples
 - Abasto y comercio a gran escala
 - Depósito de productos inflamables
 - Productos para ganadería, agricultura y silvicultura
 - Comercio de productos básicos.

S Y E A

Servicios y equipamiento aeroportuario.

- Aduana y patio fiscal
- Helipuerto
- Bodega de depósito, almacén logística y distribución
- Abasto y comercio a pequeña y gran escala
- Manufactura ligera
- Zona intermodal
- Gasolineras
- Administración
- Servicios básicos y especializados
- Puerta Alimentaria
- Oficinas corporativas y gubernamentales
- Servicios y comercio especializado
- Servicios financieros
- Instalaciones hoteleras
- Terminal de pasajeros urbanos y foráneos
- Estacionamientos privados y públicos
- Servicio de mensajería y paquetería
- Establecimiento con servicios de alimentos y bebidas alcohólicas
- Instalaciones para la recreación deportes y entretenimiento
- Renta de autos
- Centros de investigación

Coeficiente de Ocupación	
Lote mínimo	5 000 m ²
Frente mínimo	30 m
Superficie máx. De desplante	70%
Superficie mín. de área libre	30%
Superficie mín. De construcción	Dictamen Técnico por la Dir. De Aeronáutica Civil de la SCT
Intensidad de construcción	6 veces la superficie del predio



VENTAJAS COMPETITIVAS

CONTROL ABSOLUTO DE SU MERCANCÍA

- ✓ **T-MEXPARK** se encuentra en la puerta de entrada más importante de personas y mercancías del país.
- ✓ La infraestructura **T-MEXPARK** permite integrar toda una cadena; desde planeación, producción, envase, empaque, aspectos aduanales, financieros y fiscales hasta recepción y envíos de mercancías en rangos nacionales e internacionales.
- ✓ **T-MEXPARK** atiende la última milla, la más costosa de la cadena de suministros (COSTOS QUE SON)
- ✓ Crecimiento poblacional de la región del de 3.4 por ciento anual, y se espera que para el 2052 un crecimiento de un millón de habitantes.
- ✓ Lugar de residencia de recursos humanos calificados.
- ✓ Alianzas estratégicas con importantes jugadores del mundo logístico para ofrecer todos los servicios de forma integral.



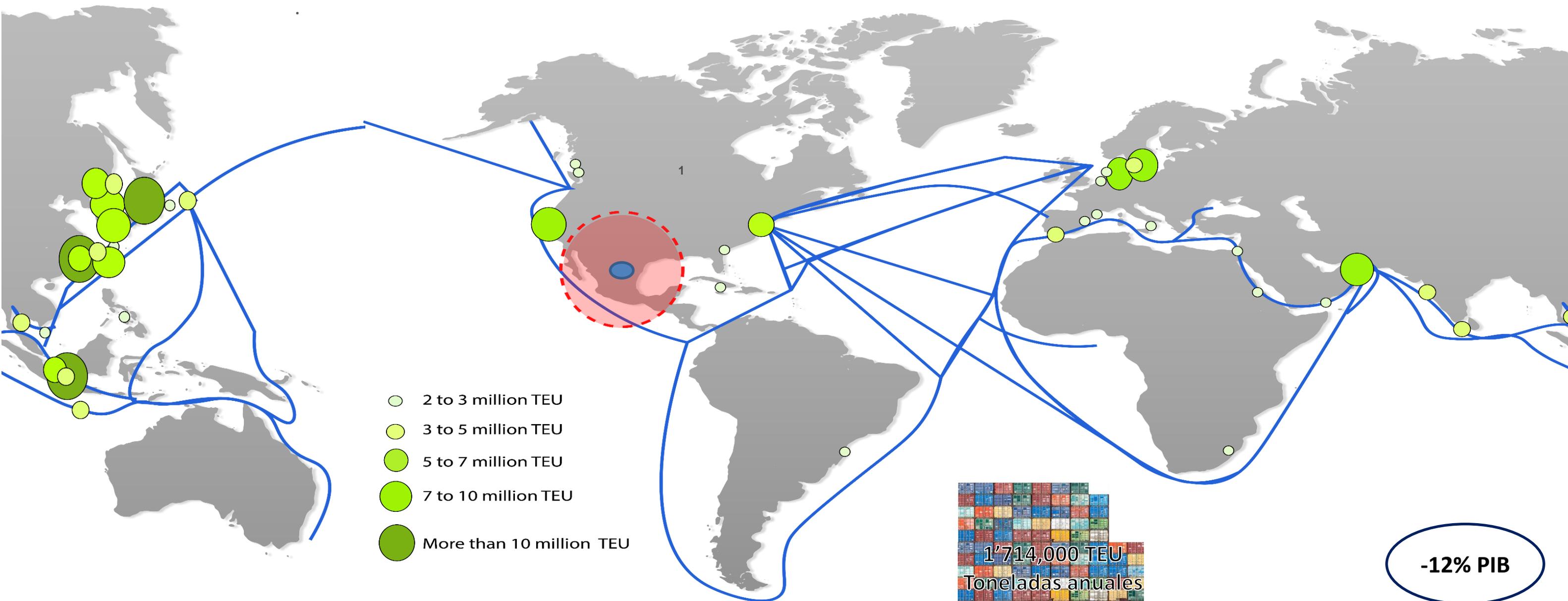
T-MEXPARK

en conjunto con el



y **FMV**

posicionarán a México como uno de los grandes receptores de carga del mundo



FIDEICOMISO NEXTLALPAN 2,341

"Visión Global, liderazgo Local"

Ventas: 55-1105-2222 800-84-PARKS (72757)

ventas@parks.com.mx



T-MEX PARK

