



T-MEXPARK

“La nueva logística de México
para el mundo”

LOGÍSTICA UN RETO A PERFECCIONAR COSNTANTEMENTE



La **logística** logra ubicar el producto terminado de la empresa:

- En el **sitio requerido**.
- En el **momento indicado**.
- En las **mejores condiciones** de calidad.
- De la manera **más rentable** posible.

CONSECUENCIAS DE LOS PROBLEMAS NEURÁLGICOS DE LAS EMPRESAS EN TIEMPOS Y MOVIMIENTOS DE MERCANCÍAS



— Menor rentabilidad

— Menor competitividad

+ Precios más altos al consumidor final



41% fase de reparto o ultima milla

- 20% clasificación de mercancía
- 16% empaquetado
- 13% almacenamiento

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

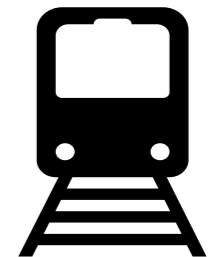
12 horas entrada
24 horas salida

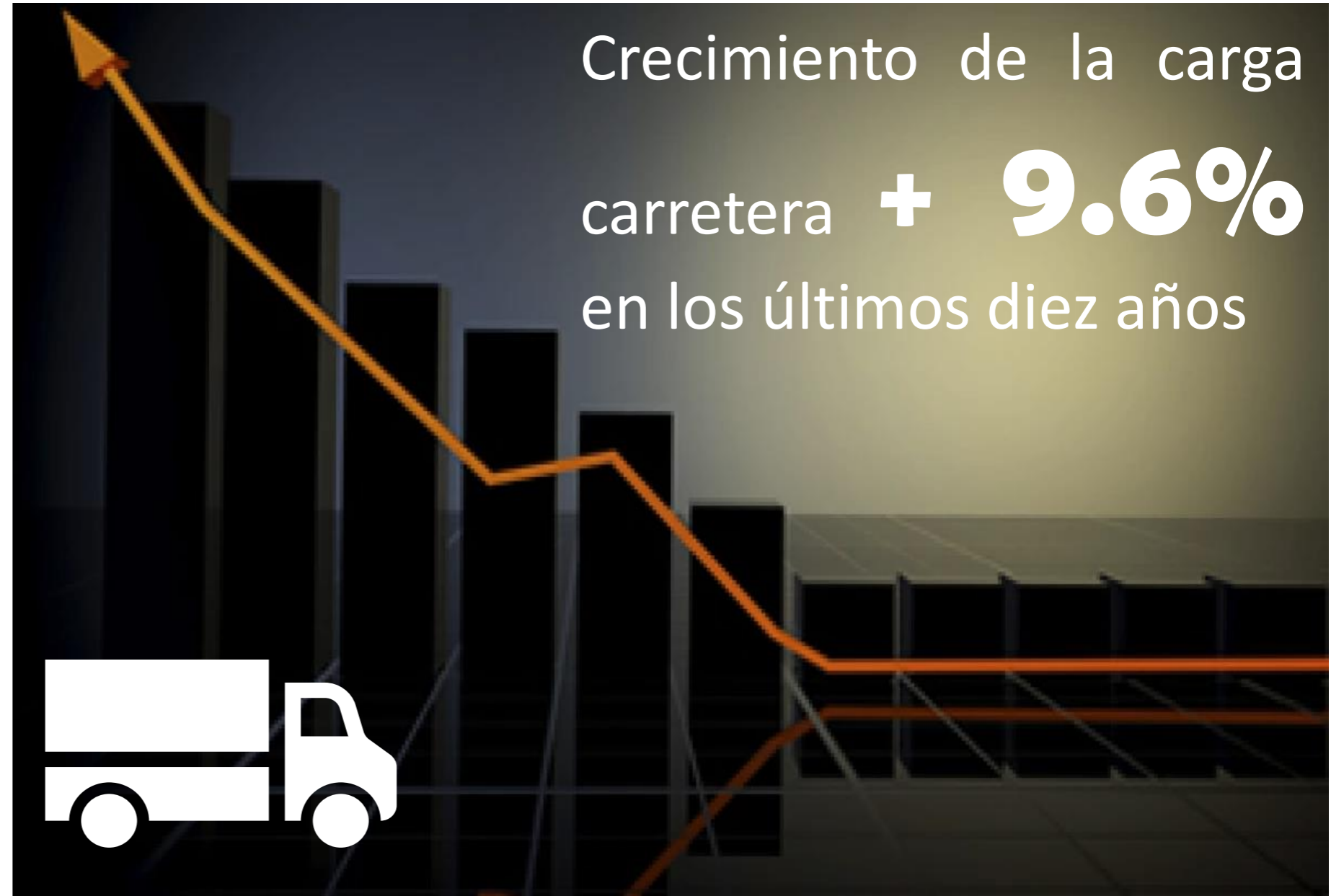
Tarda un camión en AICM





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





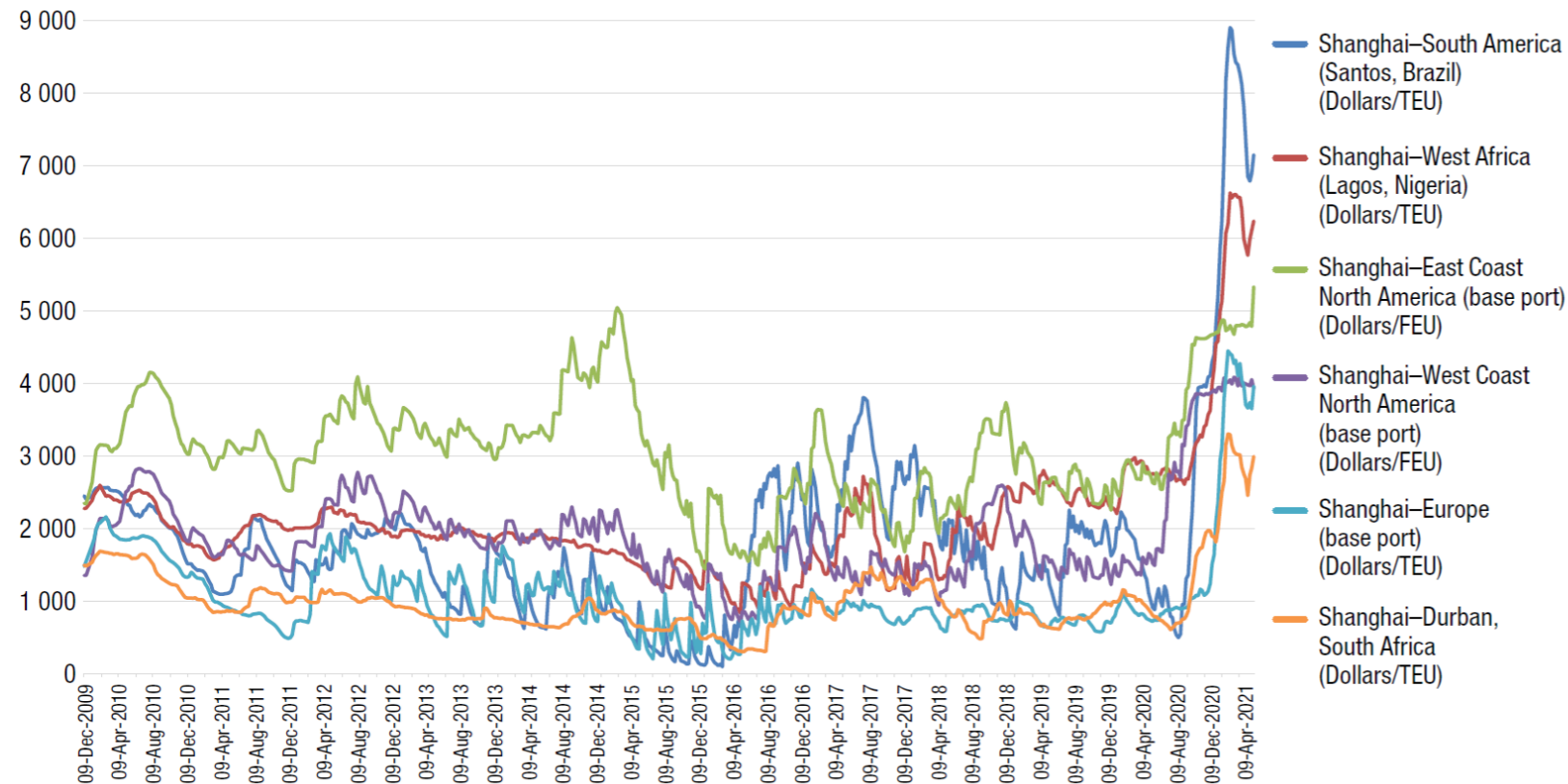
Principales indicadores		TMEC sin México*		México		Mundo	
PIB (mmd) (Tasa de Crecimiento PIB real %) ^{/1}	2010	16,764.7	(2.7)	1,057.8	(5.1)	66,435.8	(4.2)
	2018	23,219.5	(2.9)	1,269.4	(-0.2)	87,536.3	(2.5)
	2019	22,642.3	(2.3)	1,087.1	(-8.2)	85,238.6	(-3.5)
	2020	25,094.9	(-3.5)	1,294.8	(4.8)	96,292.6	(5.8)
PIB per capita promedio (dólares) ^{/1}	2020	67,186.0		10,039.6		11,433.2 ^{/2}	
Inflación (%) Fin de periodo ^{/1}	2020	7.2		6.44 ^{/3}		6.4 ^{/2}	
Población (millones) ^{/1}	2020	373.5		129.0		7,772.8 ^{/2}	
Exportaciones (mmd) (posición mundial) ^{/4}	2020	1,822.3	n/a	417.7	(11)	17,582.9	n/a
Importaciones (mmd) (posición mundial) ^{/4}	2020	2,821.3	n/a	393.2	(13)	17,812.1	n/a
Comercio Total (mmd) (posición mundial) ^{/4}	2020	4,643.6		810.9	(12)	35,395.0	
Flujo de Inversión extranjera directa del mundo al país (mmd)	2021	427.1 ^{/6}		31.6 ^{/5}		1,582.3 ^{/5}	

De los bienes que México exporta, EUA recibe 80% y Canadá, 3%.

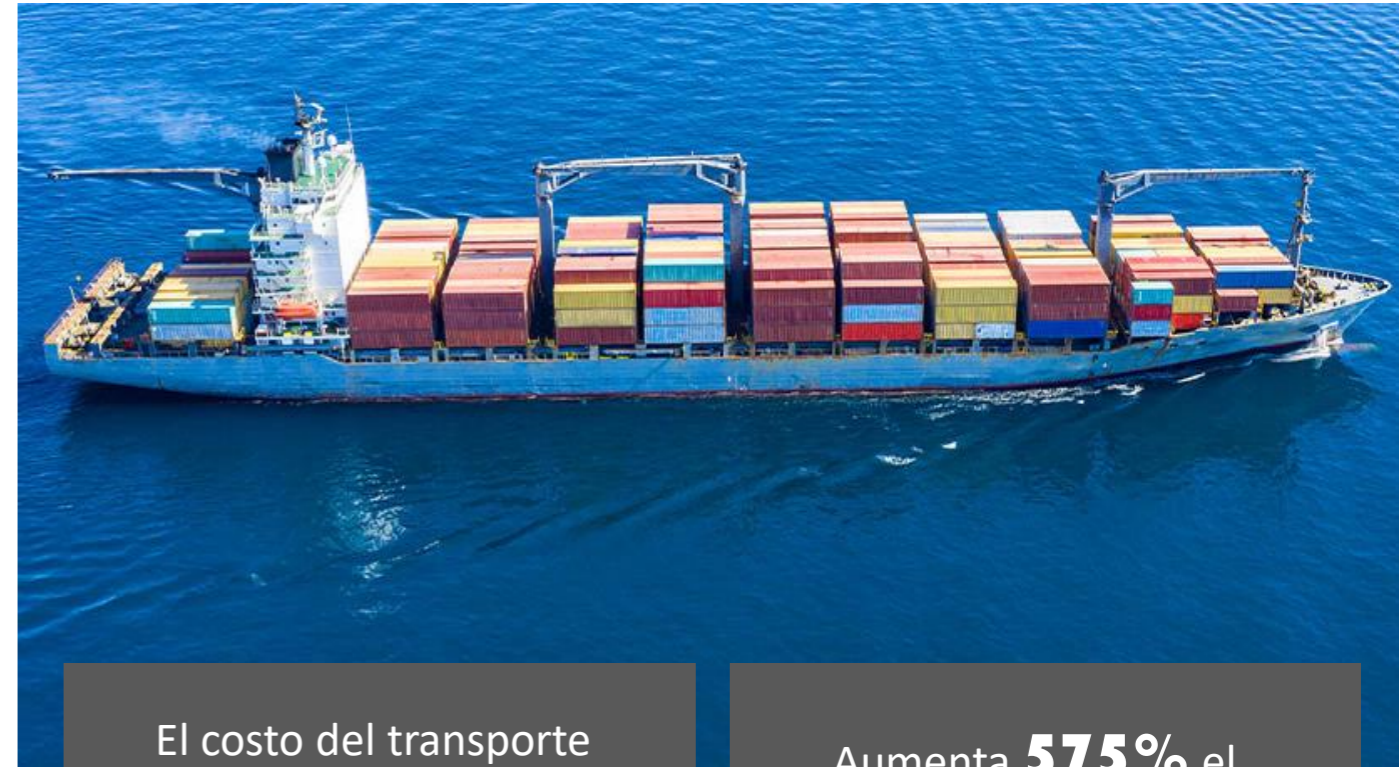
El primer año del T-MEC transcurrió en el contexto de una crisis sanitaria. Para México, el impacto fue severo: la economía se contrajo en (-)8.5% durante 2020, las tasas trimestrales de 12.5% y 3.2% observadas en los últimos dos trimestres de 2020 difícilmente habrían sido una realidad de no existir el tratado comercial que las precedió.

645,646 MDD
de comercio total en el 2021

El aumento de los costos de los fletes precipitadamente



Índice de fletes en contenedores de Shanghái, tarifas semanales al contado, del 18 de diciembre de 2009 al 9 de abril de 2021



El costo del transporte marítimo aumentó de **1.200 a 18.000** dólares por la pandemia

El economista

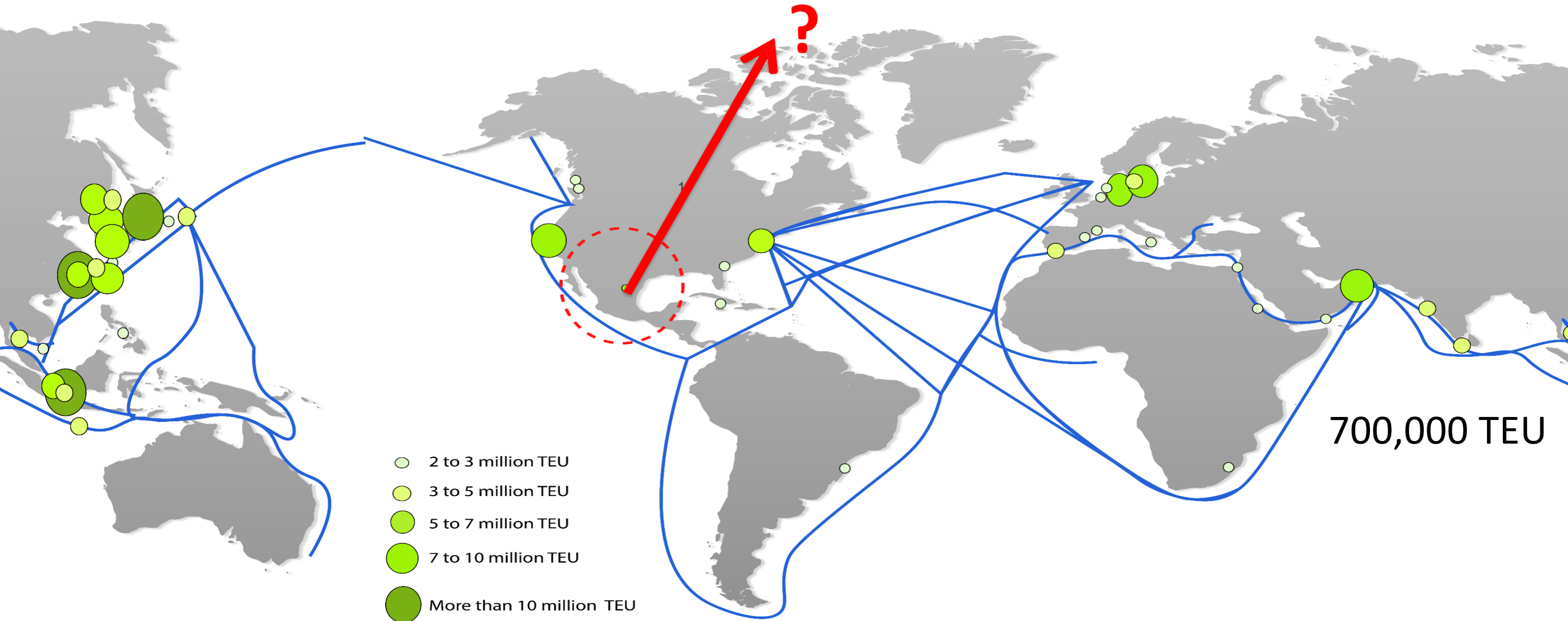
Aumenta **575%** el precio de los fletes de barco de **China a México**

Forbes

México es un punto clave para el comercio global, al tener 12 acuerdos comerciales con 45 países, sin embargo, ¡México no está conectado!

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.



T-MEXPARK

PLATAFORMA LOGÍSTICA MULTIMODAL

“El tiempo es más que dinero”

EL NEGOCIO DE MÁS ALTO VOLUMEN DE ESTA GENERACIÓN



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.

ES EL DESARROLLO LOGÍSTICO MÁS EFICIENTE DE MÉXICO



Por su **ubicación**
invaluable



Por su **diseño** de
vanguardia

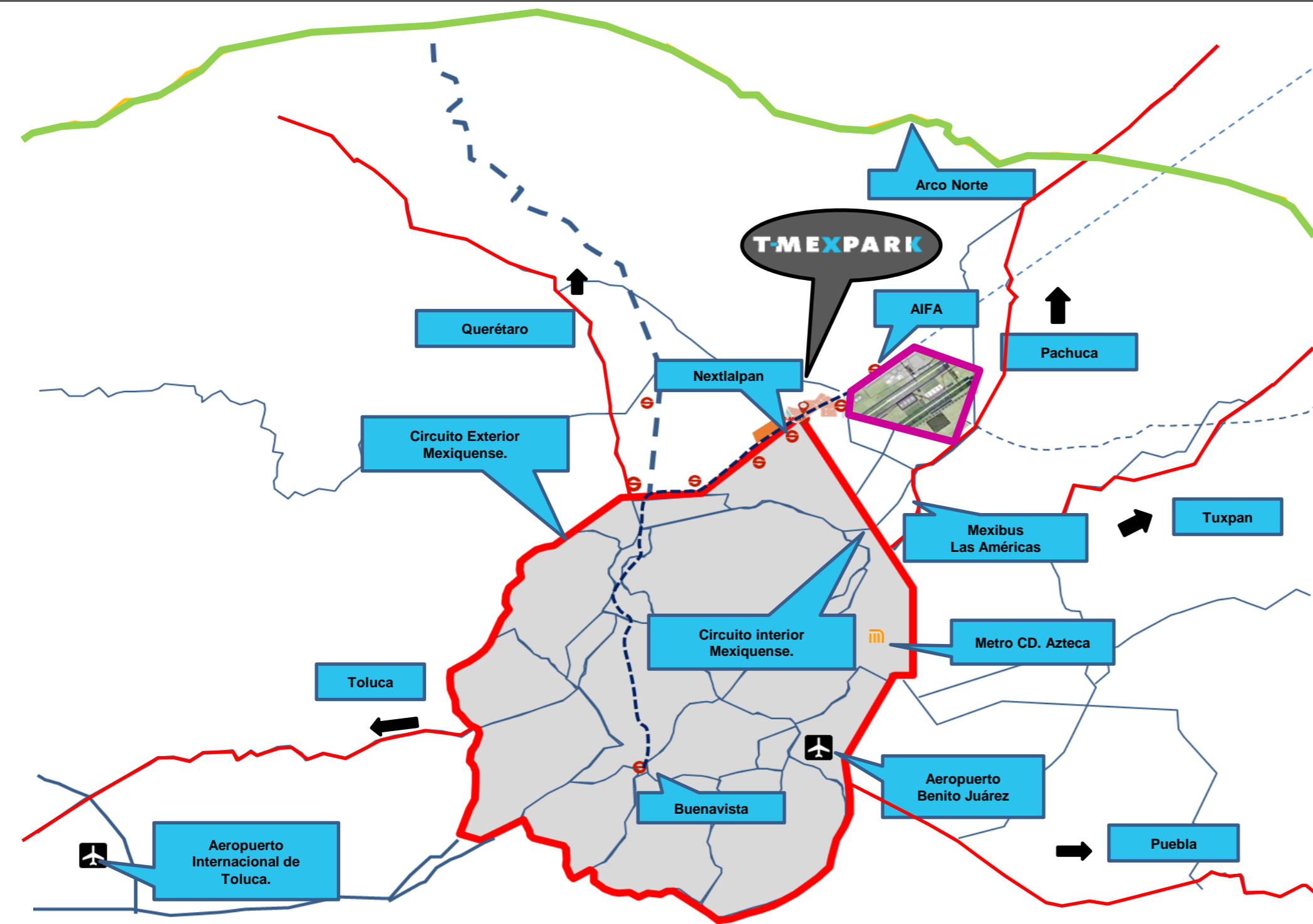


Por su **conectividad**
inmejorable



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

UBICADO EN EL MAYOR POLO DE CONSUMO Y CRECIMIENTO DEL PAÍS



- Acceso por el **Circuito Mexiquense**, conecta con las principales vías de entrada de la Ciudad de México, sobre el **corredor vial T-MEC**, tiene unión con el **Arco Norte** acceso directo al **AIFA**.
- Sin **complicaciones de tránsito**
- 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.

T-MEXPARK disminuye riesgos, agiliza movimientos y acorta distancias; es ágil y rápido con diferentes modos de transporte masivo.

La estructura vial a base de **autopistas concesionadas**.

45% de la carga total tiene conectividad con el circuito mexiquense.



- Convergen las vías de tren de Kansas Southern, Ferromex y Ferrovialle.
- Conecta con los puertos más importantes 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.

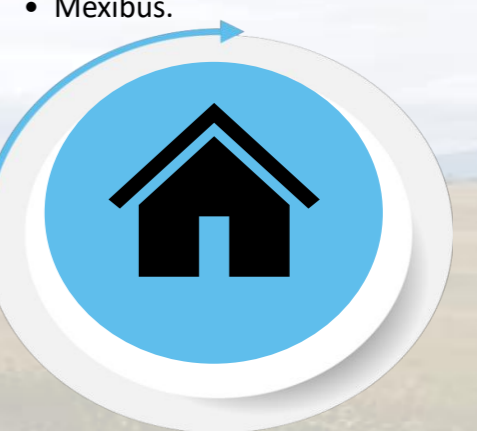
Colinda con el  tiene acceso directo a las áreas de servicio para el **manejo de carga**.

700,000 toneladas anuales se estima que el AIFA moverá.



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



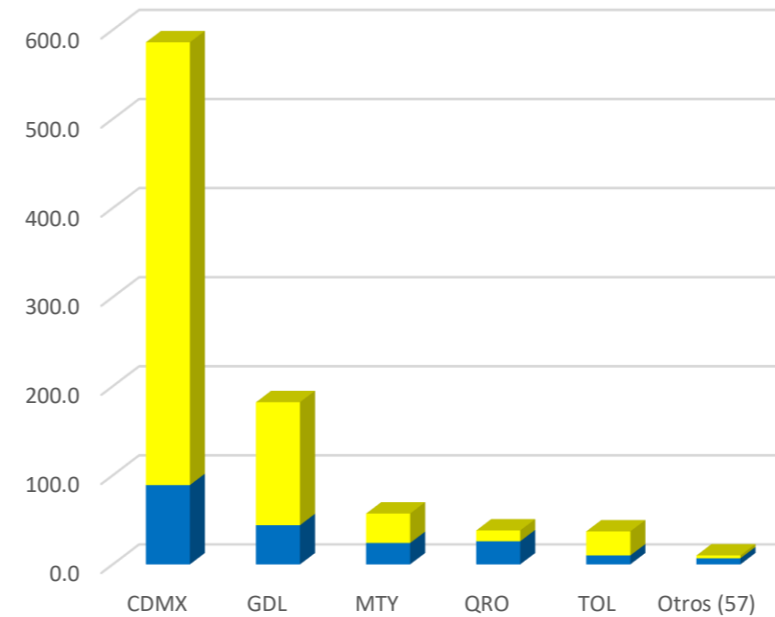
Cercanía a **residencias** de empleados y directivos, fácil desplazamiento de la fuerza laboral al contar con:

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

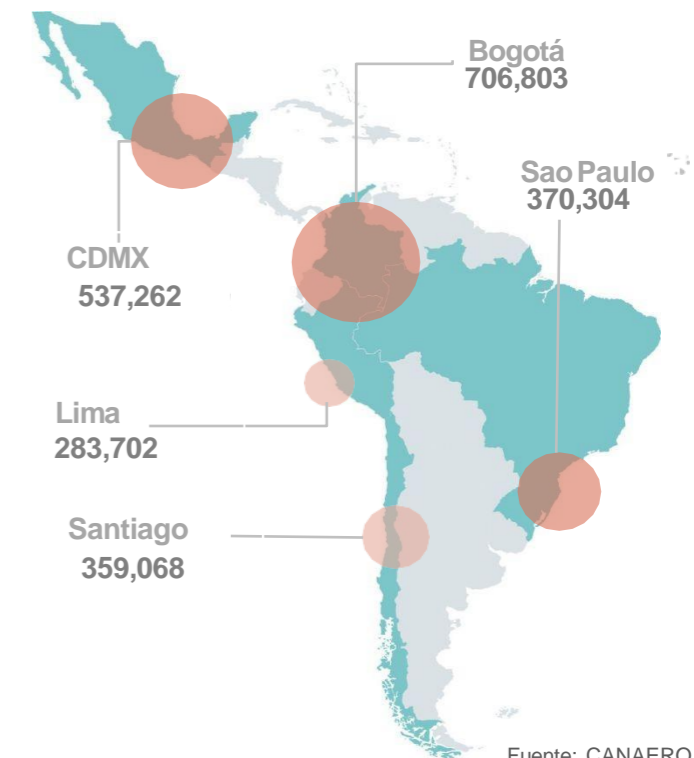
- El 35% del comercio mundial (por valor) es transportado por vía aérea. En 2018, el AICM transportó 581 mil toneladas de carga. Se estima que el Aeropuerto Internacional de Santa Lucía moverá 700 mil toneladas anuales.
- México con los acuerdos comerciales que cuenta permitirá dar acceso a un mercado de cientos de millones de consumidores.
- El potencial del Aeropuerto de Santa Lucía permitirá competir con el mayor aeropuerto de carga de América Latina: “El Dorado”, en Colombia, que movilizó 706 mil toneladas en 2017.

Saturación de carga

Millones de toneladas	Nacional	Internacional	Total
CDMX	89.0	497.0	586.0
Guadalajara	44.0	138.0	182.0
Monterrey	24.0	33.0	57.0
Querétaro	26.0	12.0	38.0
Toluca	10.0	27.0	37.0
Otros (57)	6.8	3.2	10.0
Sumatoria	199.8	710.2	910.0



Principales aeropuertos de carga en América Latina (toneladas métricas)



Fuente: CANAERO, 2018.

Se prevé el avance de la terminal de carga en dos fases:

1ª Fase (2022)

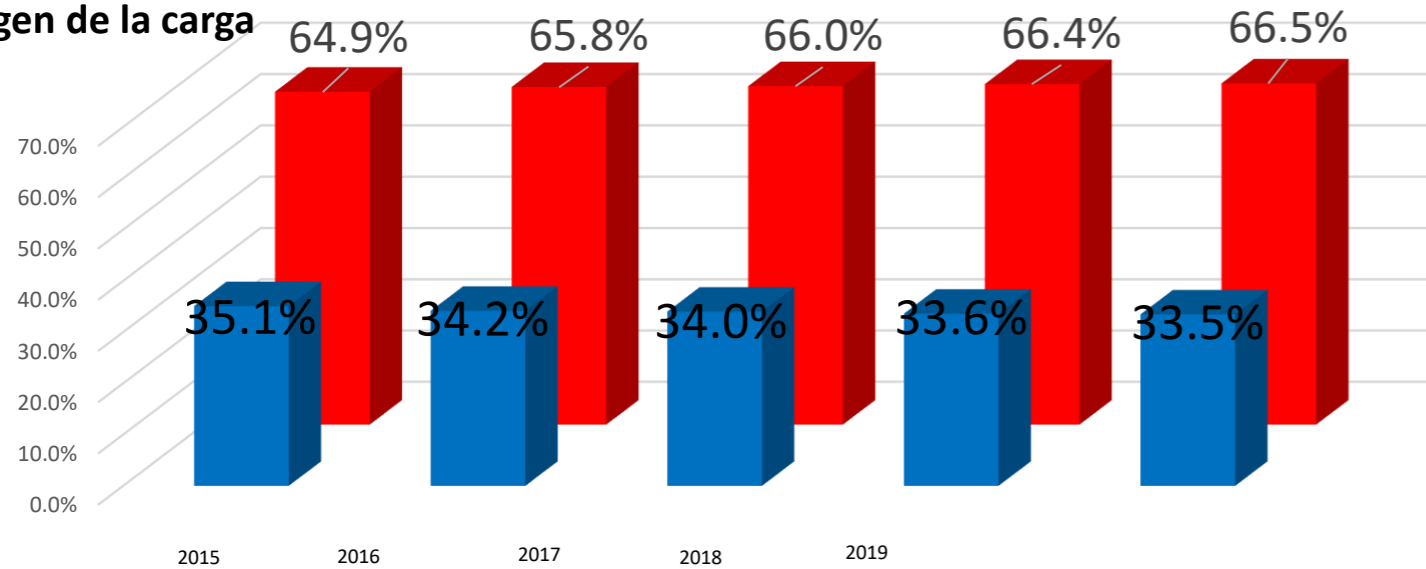
20 millones de pasajeros
350 mil toneladas de carga

2ª Fase (2032)

80 millones de pasajeros
700 mil toneladas de carga

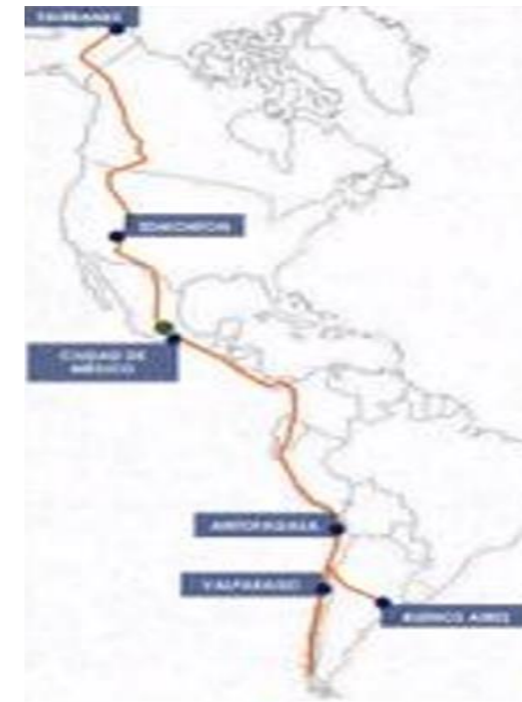
45% de la carga del país transita por Circuito Exterior Mexiquense

Origen de la carga



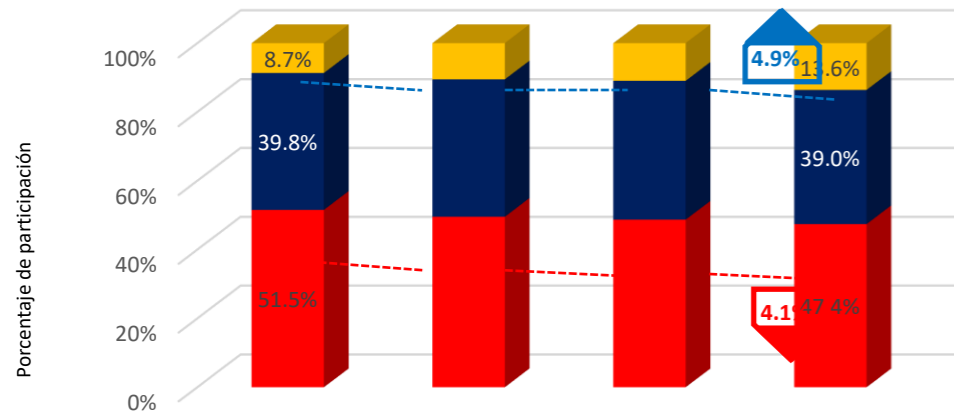
Intercambio MEX/USA por carretera. (Millones de dólares)	2015		2016		2017		2018		2019	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Importaciones origen USA	124,291	35.1%	118,516	34.2%	123,527	34.0%	131,911	33.6%	197,876	33.5%
Exportaciones destino USA	230,057	64.9%	228,439	65.8%	239,826	66.0%	260,659	66.4%	393,512	66.5%
Sumatoria	354,348	100.0%	346,955	100.0%	363,353	100.0%	392,570	100.0%	591,388	100.0%

Cuenta con conectividad a través de carreteras de peaje y sin peaje que permiten llegar al consumidor final.



T-MEXPARK tiene una excelente conectividad, ya que tiene unión con los corredores logísticos más importantes del país y a los puntos de comercio internacional (puertos y cruces fronterizos).

Participación de carga.



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%



Sistema Integral de Servicio de Inspección (SISI)

- Esquema a través del cual puedes **importar productos en ferrocarril intermodal**, desde EUA y Canadá, de manera rápida, eficiente y económica.
- Enfocado en **reducir los tiempos de despacho e inspección de mercancías** en aduanas fronterizas.
- Volumen: **15,600 toneladas** movilizadas entre 2015 y 2018.

GRANDES OPORTUNIDADES DE CONECTIVIDAD INTERMODAL

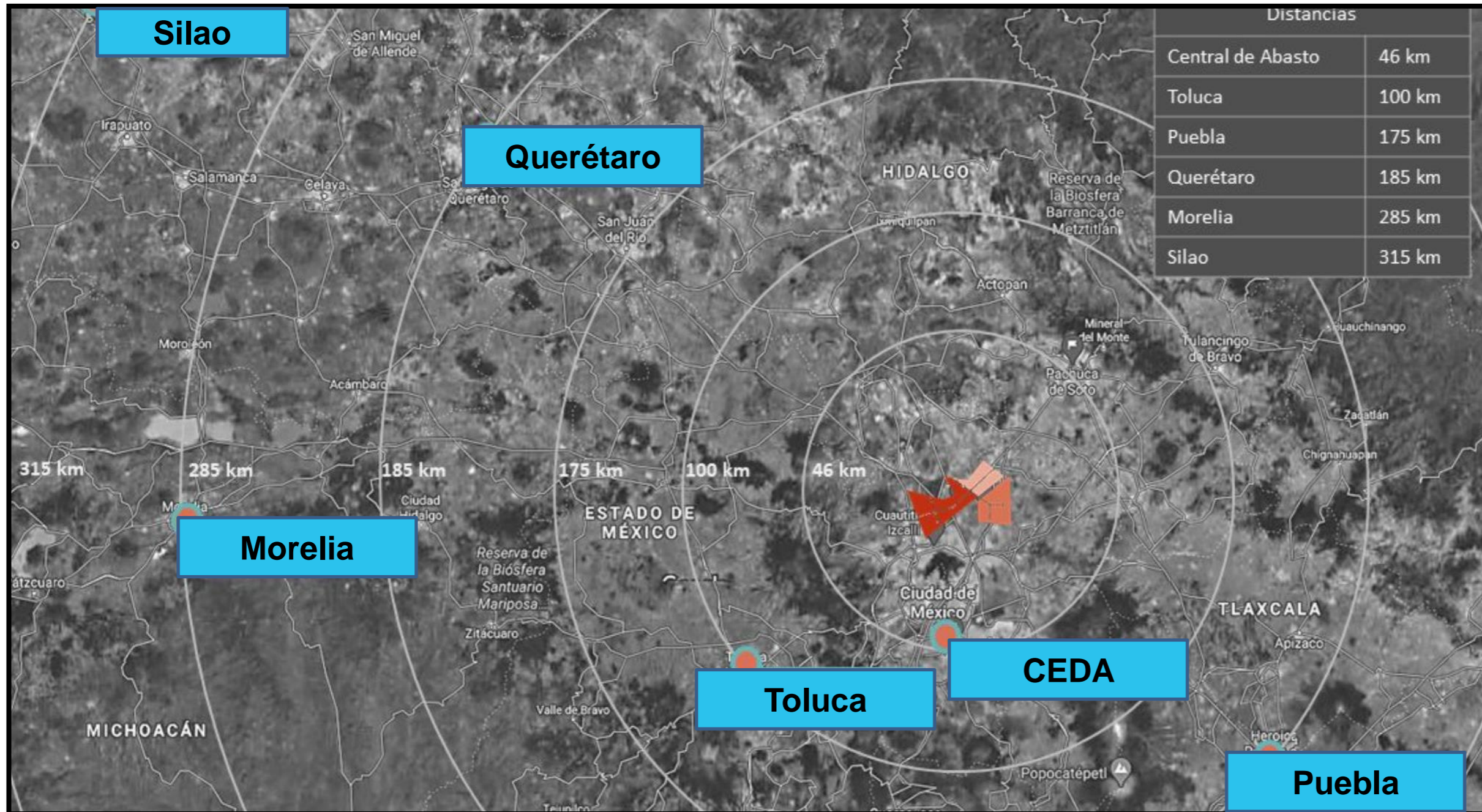
+35 PARQUES INDUSTRIALES NAVES CLASE A

1. CPA Tepetzotlán
2. Parque Industrial El Convento I
3. Prologis Park Cedros
4. Prologis Park Izcaili
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. Parque 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. Kimex Park
35. Tlalnepark IV
36. Macrocentro III
37. BTSD Tepetzotlán I
38. BTSD Tepetzotlán II



Tiene unión con los **corredores industriales** más importantes del país

GRANDES OPORTUNIDADES DE CONECTIVIDAD INTERMODODAL



Conecta con las **zona de producción** del centro y con la **zona de consumo** más relevante de la República (**25 millones de consumidores a 25 km**).



Los costos de mano de obra de nuestra región, abre la oportunidad para que empresas ubicadas en Asia busquen la relocalización de sus empresas hacia América del Norte.

Abriendo oportunidad para establecer proveedurías y/o centros de distribución.

- Será edificado 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 y helipuerto

SERVICIOS DE PRODUCCIÓN Y TRANSFORMACIÓN

El parque contara con zona especializada para la industria

Zona franca

Recinto Fiscal

Aduana

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**.

CETRAM Y SUBURBANIA

RUTAS QUE CONECTARÁN CON SANTA LUCÍA

Se prevé la extensión del Tren Suburbano, la construcción de nueva ruta de Mexibús y la ampliación



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** 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
- Servicios financieros
- Centros de negocios
- Lofts ejecutivos
- Hotel



- **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 y administrado las 24 hrs. bajo los estándares de seguridad internacional.
- Parque de **bajas emisiones** de CO2, red de agua tratada, red de gas natural y **todos los servicios**.
- Sin problemas de **vecinos**.

VINCULACIONES Y ALIANZAS ESTRATEGICAS

PLAN DE DESARROLLO URBANO Y USOS DE SUELO



HUB LOGÍSTICO DE MÉXICO PLAN MAESTRO



PUERTA ALIMENTARIA Y PLATAFORMA PYMES



CETRAM Y CIUDAD INTELIGENTE





PROYECTOS COMPLEMENTARIOS DENTRO DEL DESARROLLO

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:

ACTUALMENTE

Central de Abasto CDMX

NUEVO SISTEMA DE APOYO LOGISTICO

VENLO

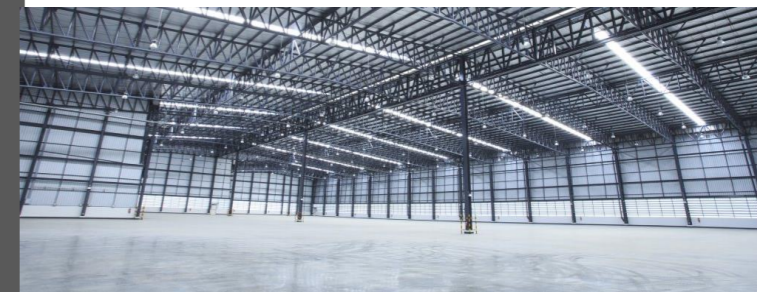
LEGENDA

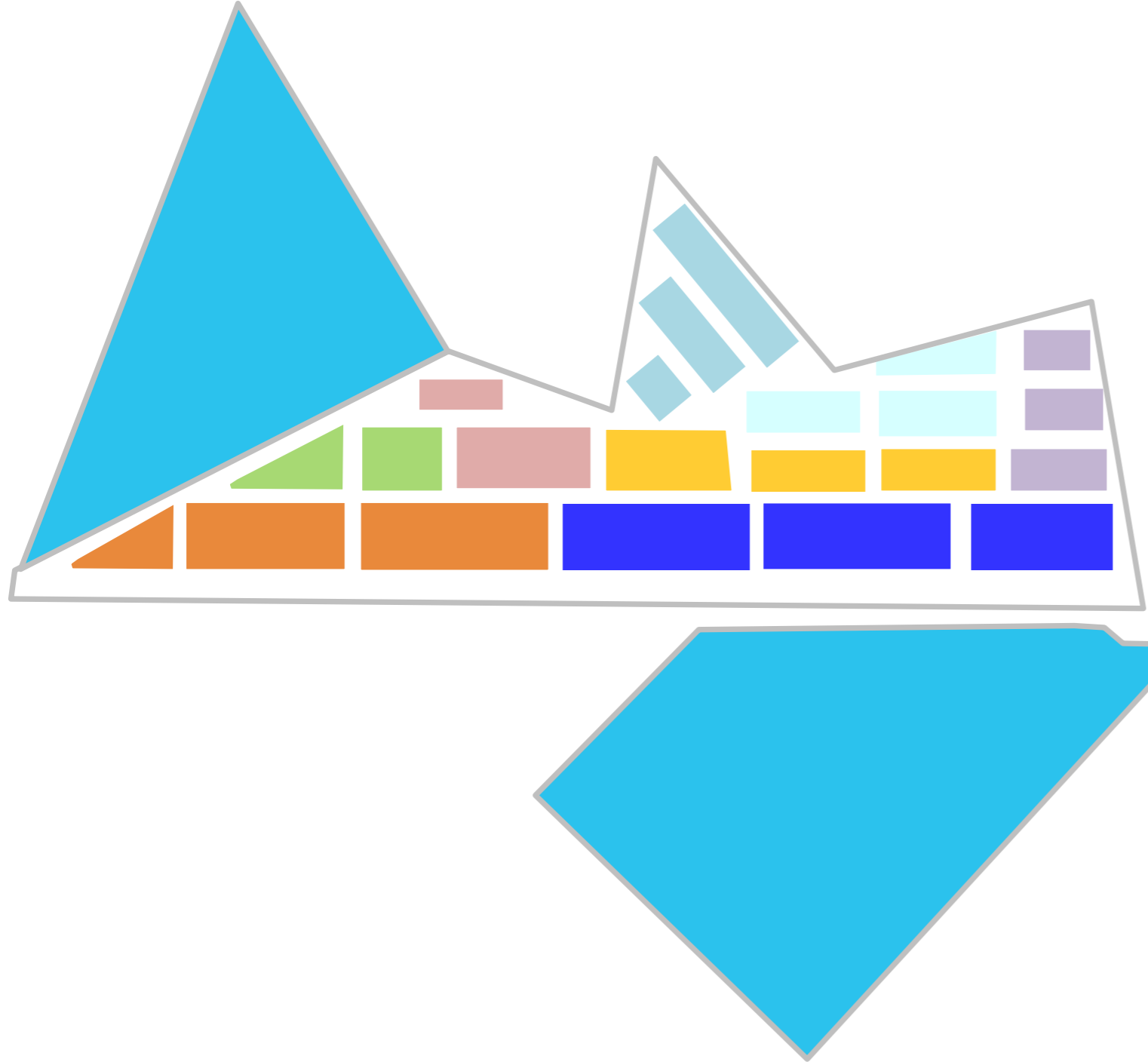
- VIEWPOINT
- TE HUUR


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

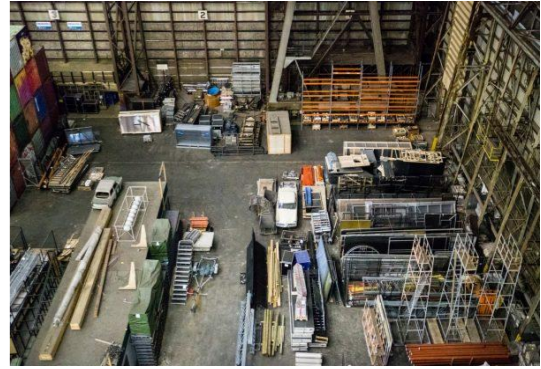
Zona especializada en el **manejo logístico** de **pequeñas y medianas empresas**, que además de contar con la infraestructura y equipamiento requerido, contarán con servicios especializados de operadores logísticos, para que **cualquier empresario** pequeño, mediano o grande, **tenga acceso** a todos 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**.

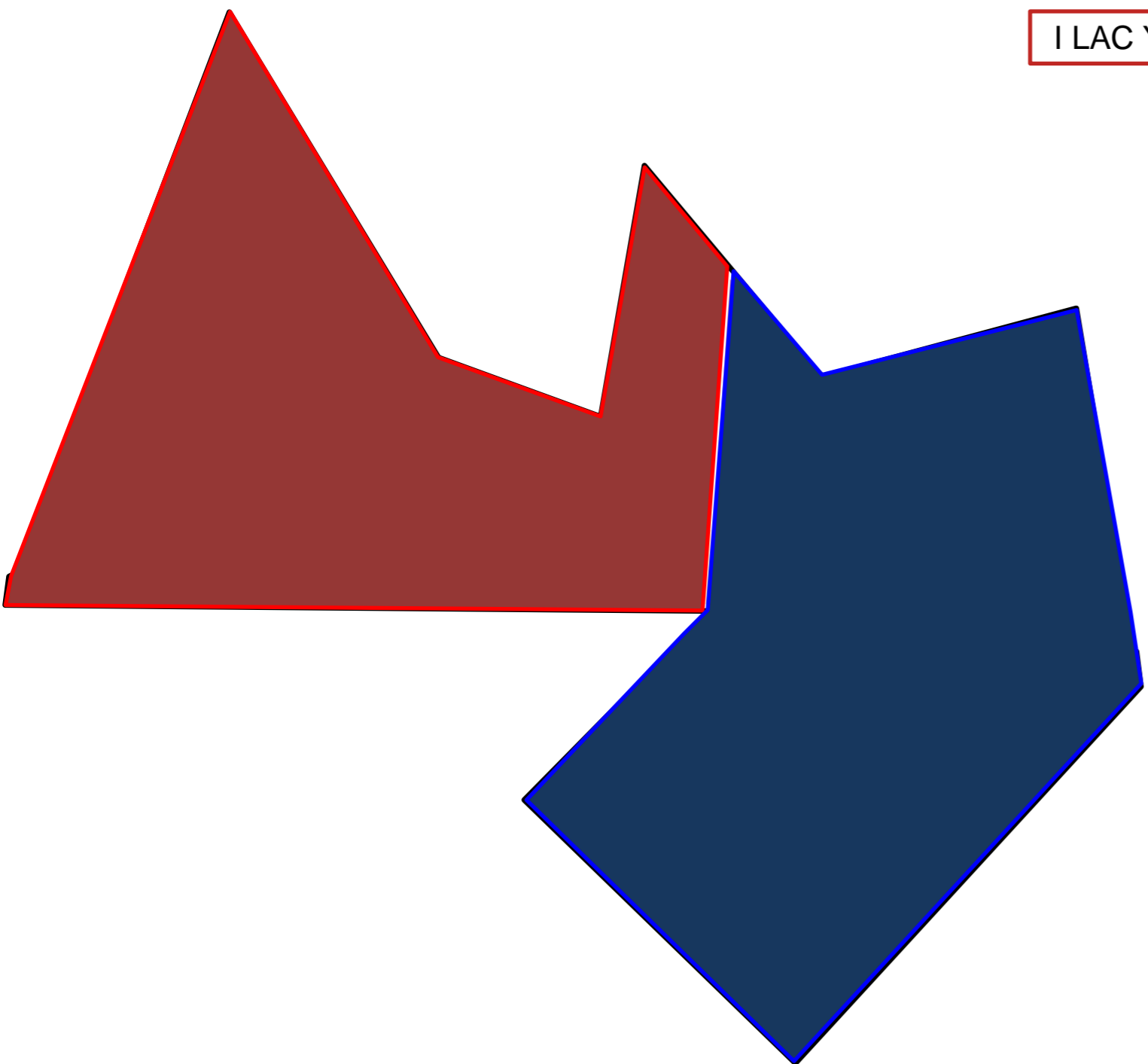
- Contará con zona:
- Cross doc
- Zona especializada en alimentos
- Cadena de frío
- Servicios ferroviarios.
- Servicios aeroportuarios.
- Recinto fiscal





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





I L A C Y T

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

Manufactura de:

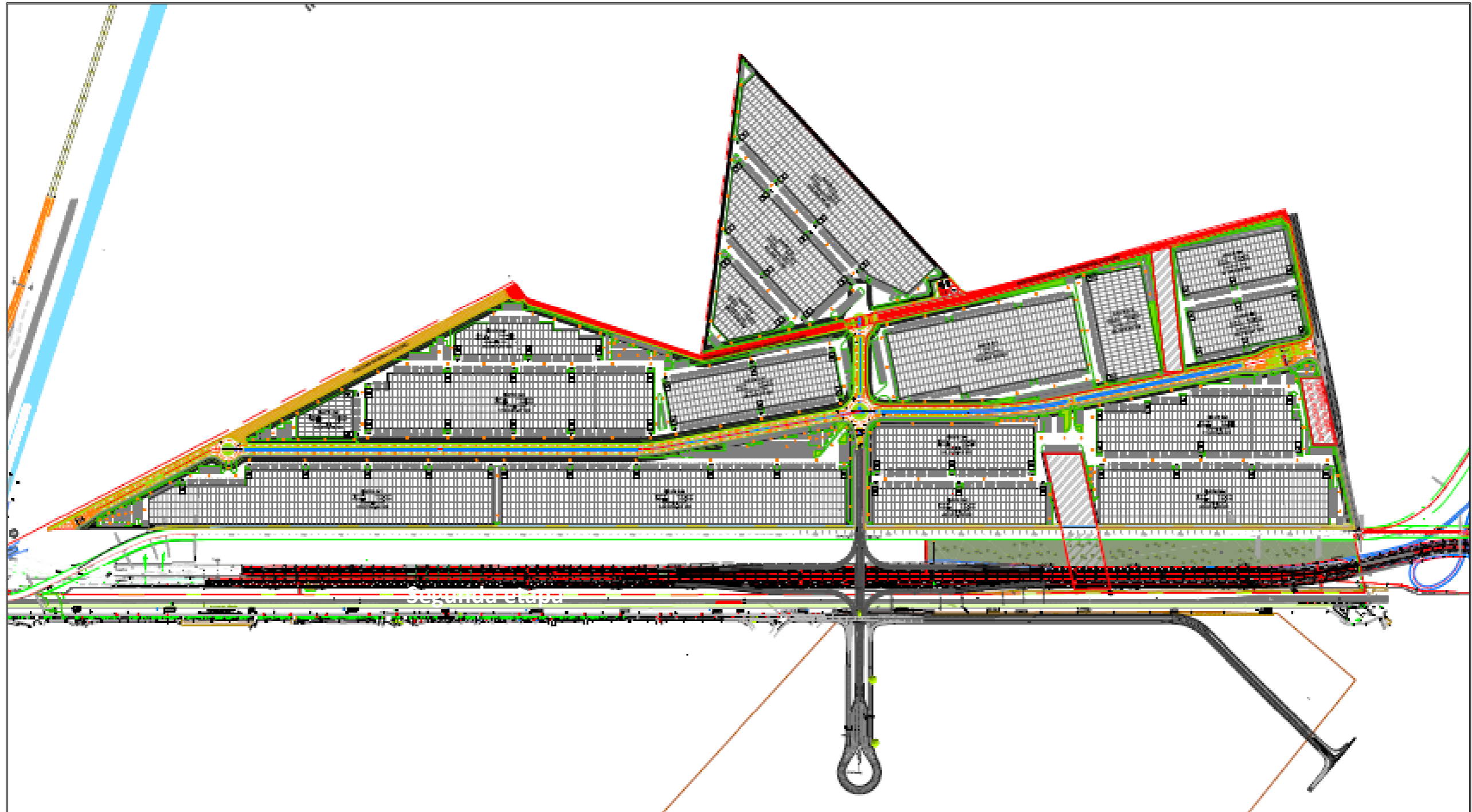
- Productos Alimenticios y bebidas
- Tabaco
- Madera
- Celulosa
- Productos metálicos
- Productos derivados del petróleo y del carbon
- Productos químicos y farmacéuticos
- Productos textiles
- Fluidos
- Refrigerados
- Depósito y distribución de combustibles
- Estaciones de servicio (gasolineras)
- Bodegas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

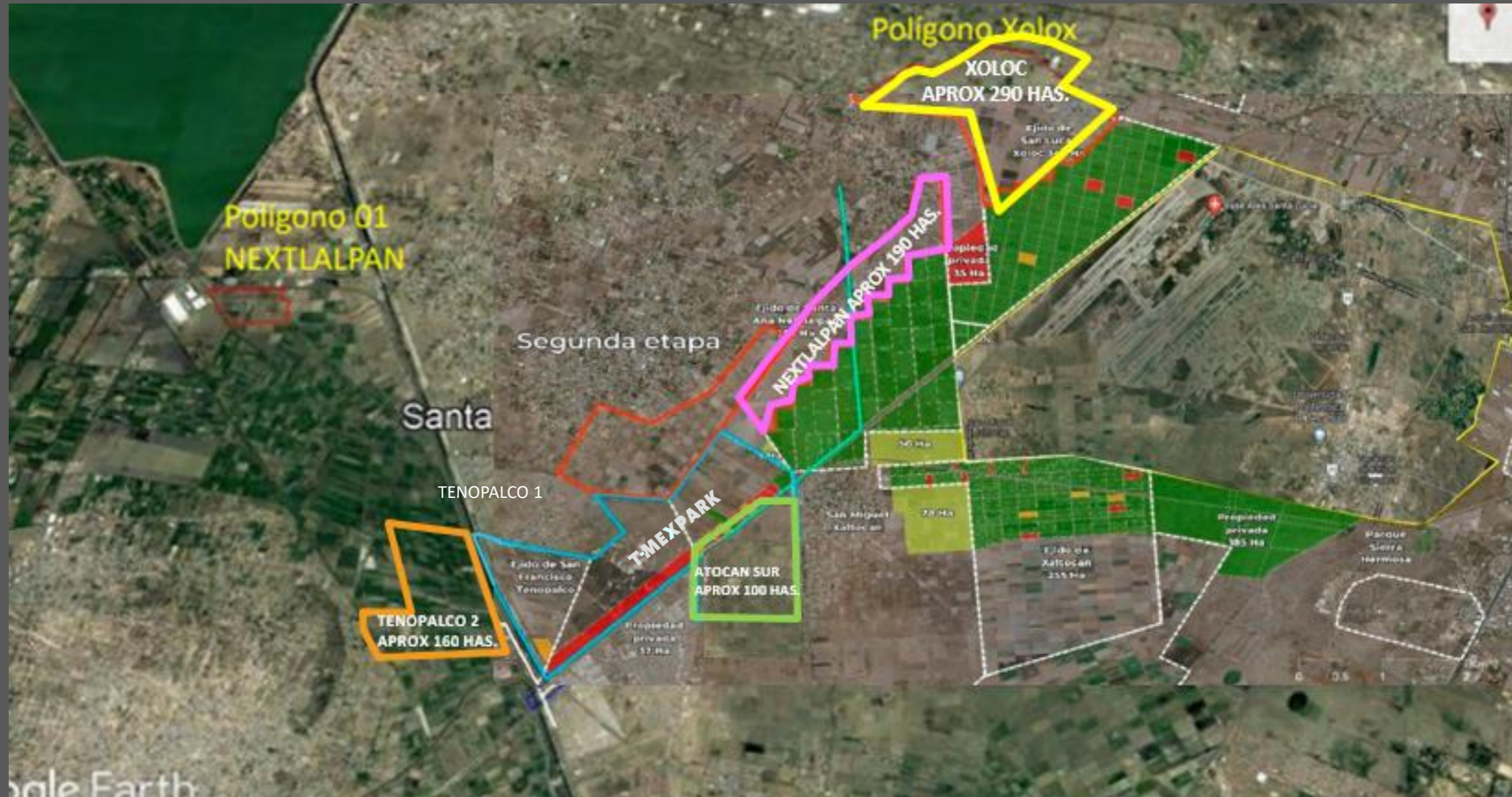
S Y E A

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





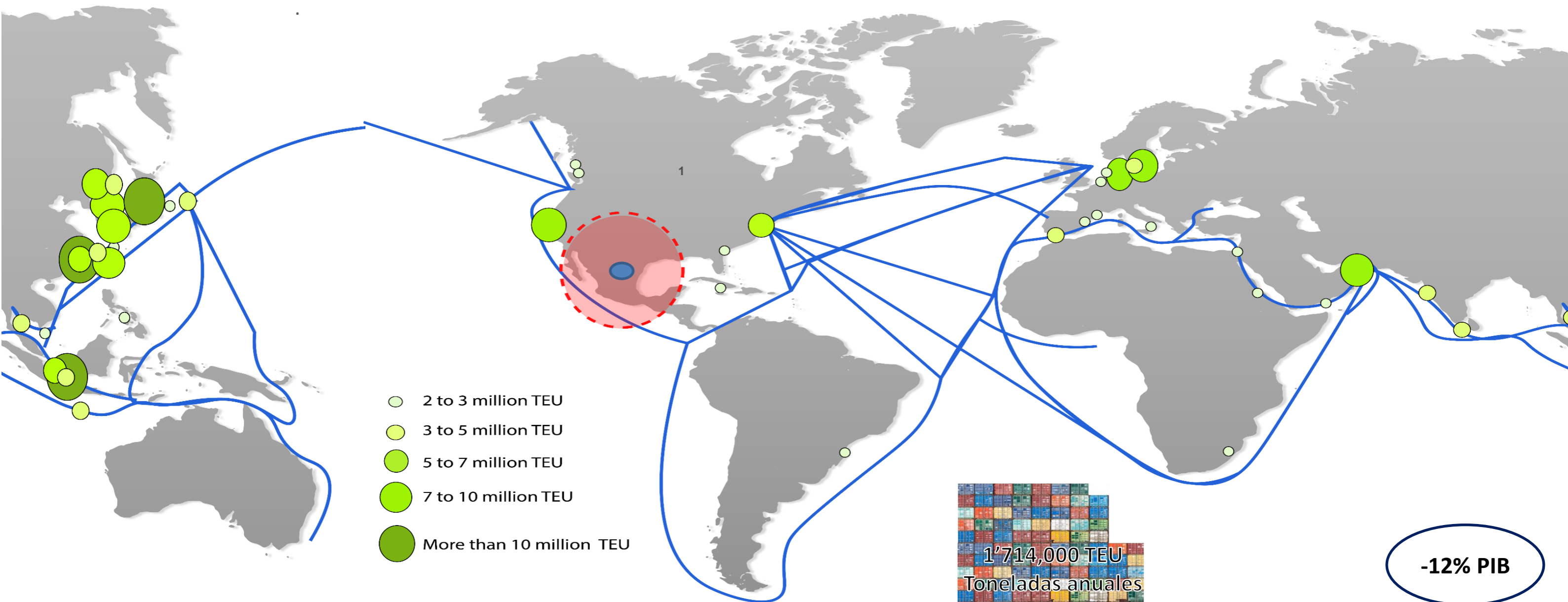
T-MEXPARK

en conjunto con el



y **FMV**

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



T-MEXPARK

México contará en el 2023 con el centro logístico más grande de América Latina derivado de la alianza entre iniciativa privada y gobierno.

La jornada

HUB con proyección internacional, busca ubicar a México ente los primeros 30 lugares a nivel mundial en logística.

Reforma

T-MEXPARK lleva a México a la franja logística mundial, tendrá la conectividad para optimizar el tiempo y generar el menor costo en el manejo de mercancías.

El Financiero

IP y Edomex lanzan el parque industrial más grande de América cerca del AIFA.

Forbes

FIDEICOMISO NEXTLALPAN 2,341

"Visión Global, liderazgo Local"

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

ventas@parks.com.mx

