



# KINETEC

CLÚSTER LOGÍSTICO  
HMO / MX

KINETEC.MX





## ¿POR QUÉ SONORA?

Este estado cuenta con diversas fuentes de trabajo, alta calidad de vida, universidades, servicios para su población y una excelente ubicación respecto a Estados Unidos.

**2,944,840**  
habitantes

**30 AÑOS**  
como edad media

**1,420,362**  
población económicamente activa

## PLAN SONORA

Existe la iniciativa de convertir a Sonora en el estado con más plantas de la industria automotriz y de autopartes enfocadas en vehículos eléctricos.

Hasta **US\$43,000M**  
de potencial de negocio con el Plan Sonora para las empresas que se insertan en la cadena de valor.

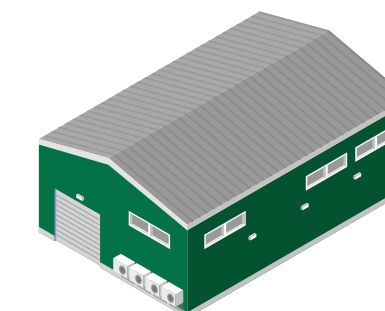
Fuente:  
<https://expansion.mx/empresas/2023/01/17/plan-sonora-de-amlo-sera-el-inicio-de-la-electrificacion-abb>  
<https://expansion.mx/empresas/2022/11/01/que-es-plan-sonora-amlo>

## KINETEC ES EL PRIMER CLÚSTER LOGÍSTICO EN SONORA >>>>

Su ubicación fronteriza y excelente infraestructura ayudarán a transformar la actividad económica de toda la región.

Su industria abarca actividades como:

COMERCIO  
MANUFACTURA  
TRANSPORTE  
ALMACENAJE  
SERVICIOS



## SONORA ES UN ESTADO CON GRAN PROYECCIÓN PARA EL MERCADO LOGÍSTICO.

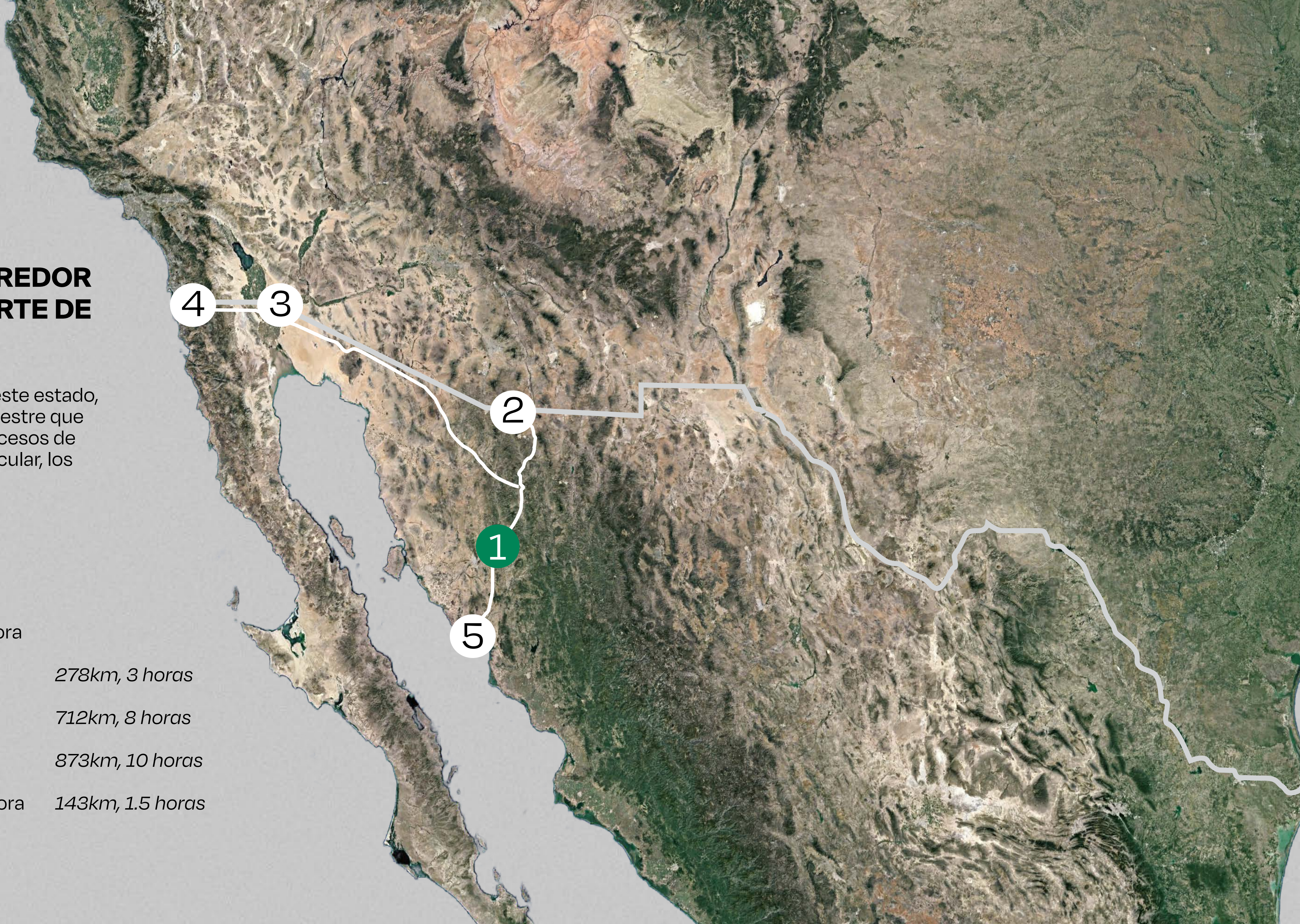
Durante 2022 alcanzó ventas internacionales de **US\$19,378M**, las cuales crecieron un **30.4%** respecto al año anterior.



# SÉ PARTE DEL CORREDOR LOGÍSTICO DEL NORTE DE MÉXICO

Hermosillo, como capital de este estado, cuenta con una conexión terrestre que vuelve más eficientes los procesos de logística en la región; en particular, los de última milla.

- 1 Kinetec, Hermosillo, Sonora
- 2 Nogales, Sonora 278km, 3 horas
- 3 Mexicali, Baja California 712km, 8 horas
- 4 Tijuana, Baja California 873km, 10 horas
- 5 Puerto de Guaymas, Sonora 143km, 1.5 horas

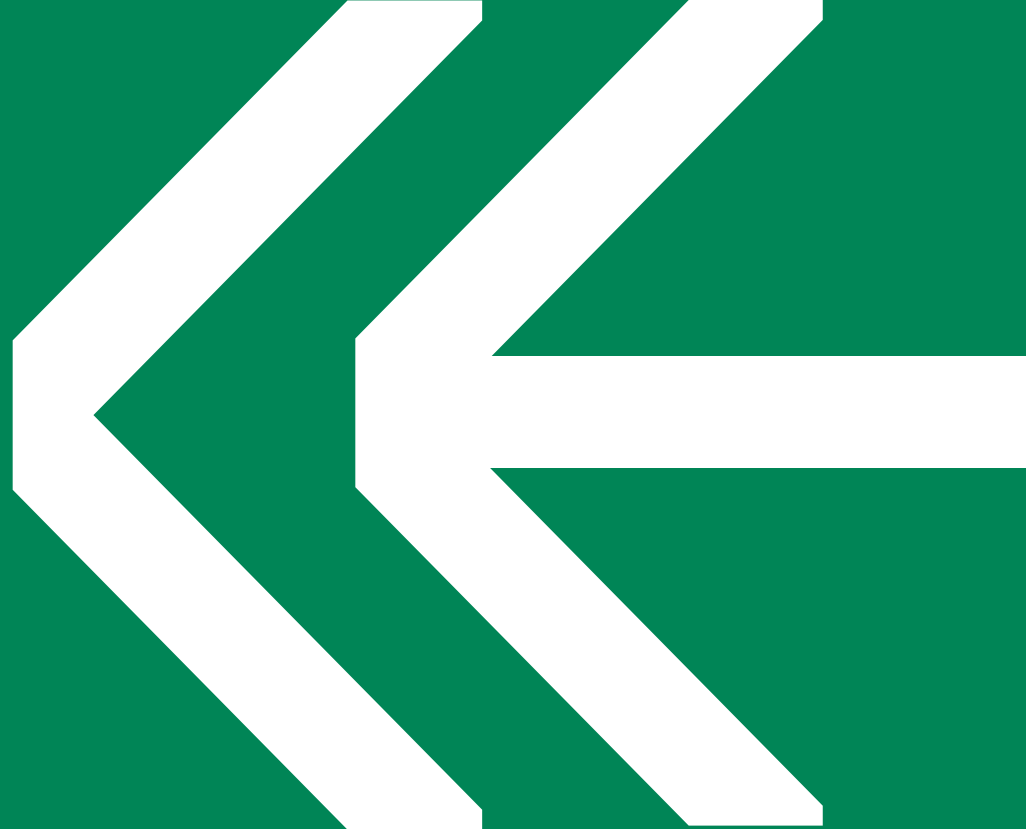






## ÚLTIMA MILLA

La última milla es parte final del proceso de distribución de compras en línea. Esta etapa suele ser la más costosa, ya que absorbe entre el 13% y el 75% del total de los gastos logísticos.

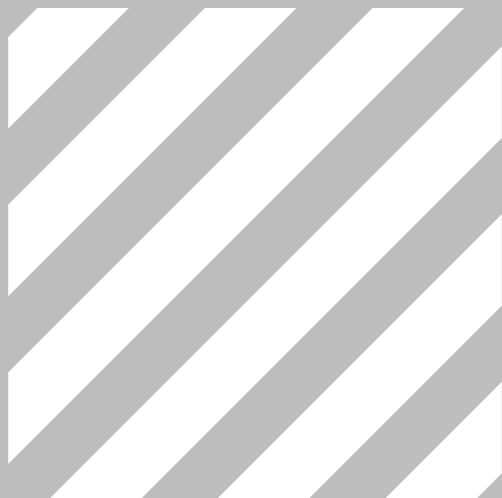


Este cluster logístico tiene una ubicación inmejorable respecto al aeropuerto, por lo que se encuentra en el lugar ideal para concentrar la última etapa de las redes logísticas de todo el estado de Sonora.

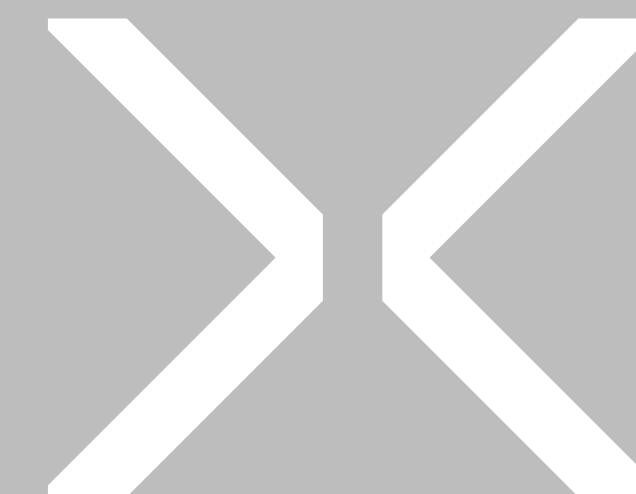
3 min  
14 min  
25 min

Aeropuerto Internacional de Hermosillo  
Centro de la ciudad  
Máx. a cualquier punto  
de la ciudad





## CERCANÍA: UN VALOR ESTRATÉGICO



En un mundo globalizado, la ubicación y eficiencia son invaluable para el funcionamiento del mercado.

Kinetec está localizado en la zona poniente de Hermosillo, a un costado del aeropuerto, por lo que su ubicación resulta muy conveniente para la logística internacional de la zona norte del país.

779 mil 308  
millones de dólares

*sumó el comercio entre  
Mx y USA en 2022*

17%  
de crecimiento

*respecto al 2021, lo cual representa  
una cifra histórica.*

La cercanía con la  
frontera estadounidense

*permite optimizar costos logísticos y  
tener tiempos de tránsito más cortos*



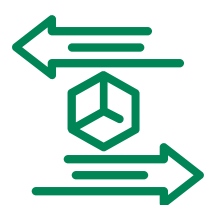
# KINETEC



143 lotes



47.4 HA (primera etapa)



Urbanización y suministros



Instalaciones amplias y versátiles



Servicios de TI integrados



## PARA ALBERGAR LABORES DE:



Almacenamiento



Distribución



Empaquetado



Transformaciones industriales de bajo impacto







#### SEGURIDAD

acceso controlado, barda perimetral y sistema de circuito cerrado



#### SISTEMA CONDOMINAL



#### ÁREA COMERCIAL

para servicios gasolineros, de conveniencia o cafeterías



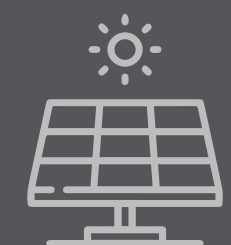
#### VIALIDADES DE CONCRETO HIDRÁULICO

con amplitud para el paso de dos trailers, pechos de paloma y áreas de maniobra



#### AGUA POTABLE

con sistema controlado por cisterna central y presión de agua constante



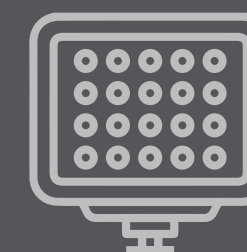
#### ENERGÍAS ALTERNATIVAS

facilidades para instalarlas



#### ENERGÍA ELÉCTRICA

conforme a las necesidades del socio-usuario



#### LUZ LED



#### USO DE SUELO

facilidades para obtenerlo



# AMENIDADES



CENTRO DE  
ESPARCIMIENTO  
Y DESCANSO:

- Terraza de usos múltiples para eventos de hasta 50 personas
- Áreas de descanso y esparcimiento totalmente equipadas



ÁREAS VERDES:

- Camellones y banquetas arboladas y adornadas con flora regional



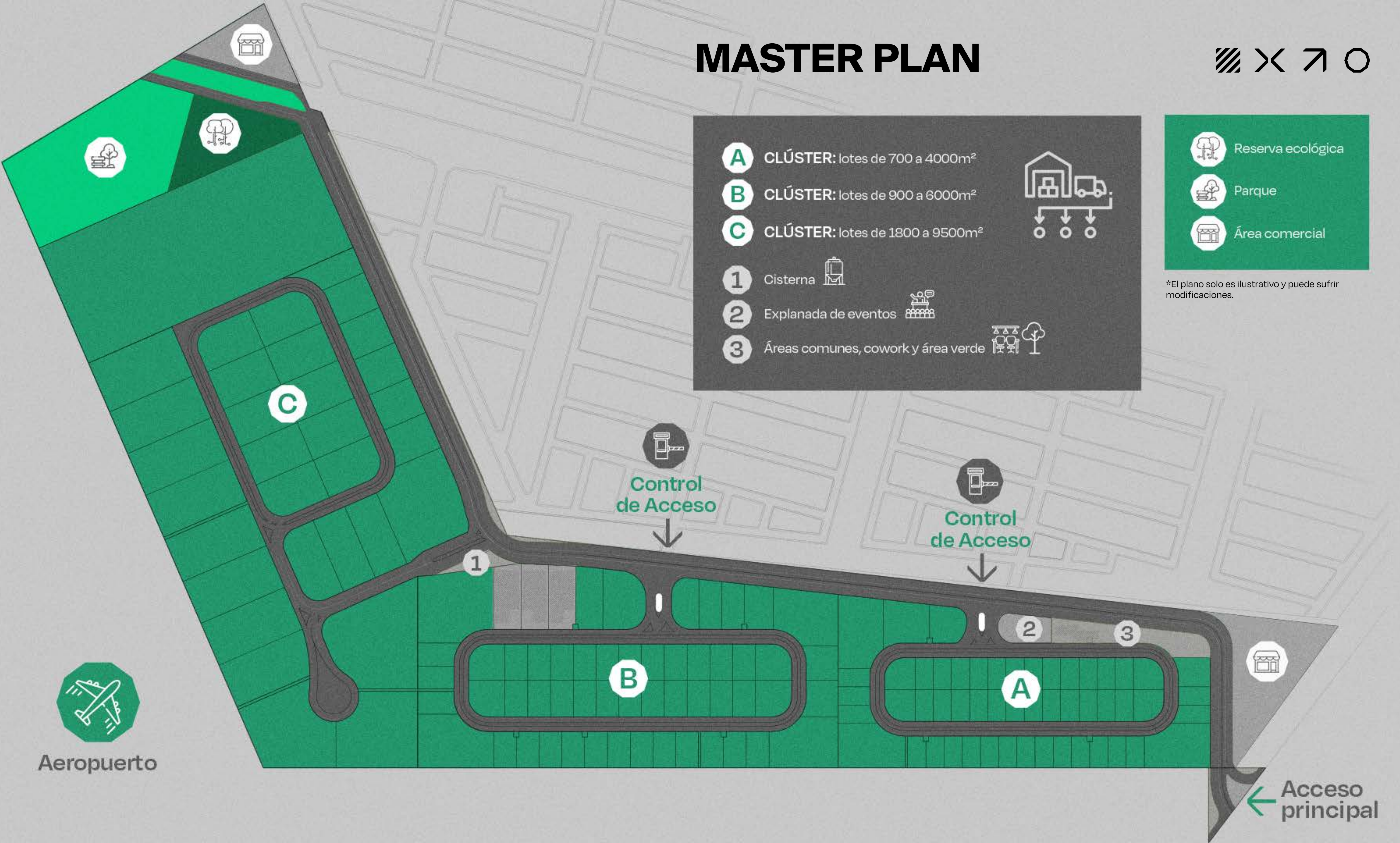
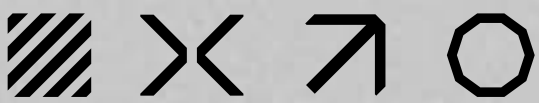
COWORKING

- Salas de juntas de diferentes capacidades, totalmente equipadas
- Estaciones de trabajo
- Oficinas provisionales
- Servicios secretariales integrales
- Wifi





# MASTER PLAN







Compra una bodega en **Kinetec**, nosotros te la **construimos** y te ayudamos a **conseguir** arrendatarios.



KINETEC.MX

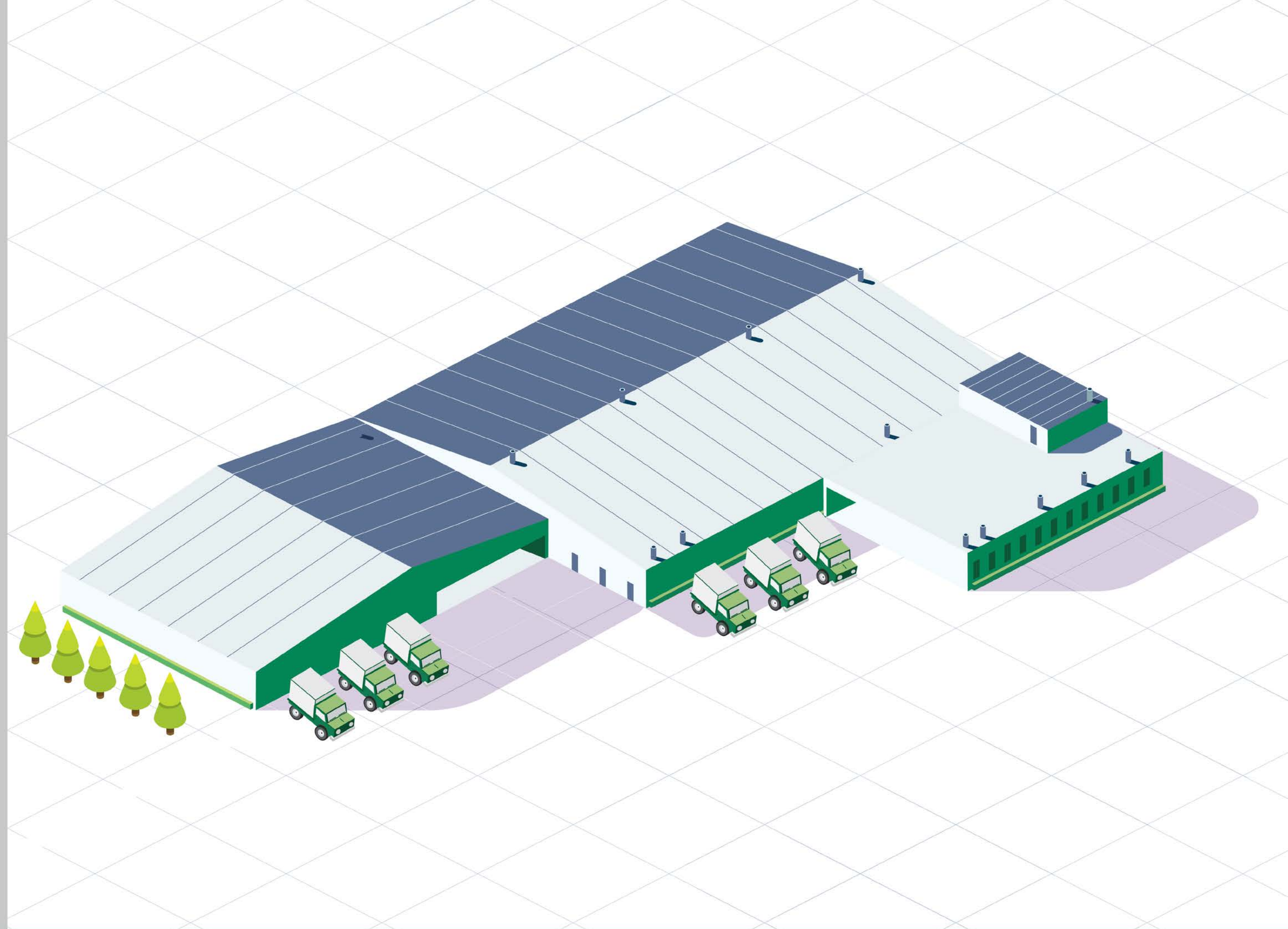




**1 COMPRA >**  
UN TERRENO

**2 CONSTRUYE >>**  
TU BODEGA

**3 CONSIGUE >>>**  
ARRENDATARIOS



**TODO CON KINETEC >>>>**

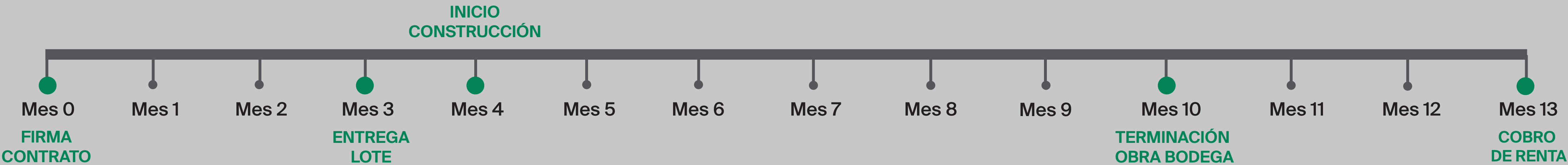






# BODEGA DE 581 MTS DE CONSTRUCCIÓN

## <<<<< EN TERRENO DE 700 MTS >>>>>



	ENGANCHE 30%	PAGO 1	PAGO 2	PAGO 3	PAGO 4	PAGO 5	PAGO 6
TERRENO	\$409,500.00	\$159,250.00	\$159,250.00	\$159,250.00	\$159,250.00	\$159,250.00	\$159,250.00

	ENGANCHE 30%	PAGO 1	PAGO 2	PAGO 3	PAGO 4	PAGO 5	PAGO 6	PAGO 7	PAGO 8	PAGO 9	PAGO 10	PAGO 11	PAGO 12
CONSTRUCCIÓN	\$1,359,540.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00

INVERSIÓN	\$1,769,040.00	\$423,605.00	\$423,605.00	\$423,605.00	\$423,605.00	\$423,605.00	\$423,605.00	\$299,921.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00	\$264,355.00
-----------	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

\*El precio por m² de construcción podrá variar de acuerdo con la fluctuación del precio de materiales, constructor, especificaciones de bodega, etc.  
La renta por m² se menciona para efectos de proyección y de acuerdo con las condiciones actuales del mercado; no representa un compromiso por parte del desarrollador y/o comercializador.  
Los flujos de efectivo respecto de la inversión en el terreno, se establecen de acuerdo con el Precio de Lista del lote mencionado y la Política Comercial de 30% de enganche y 6 mensualidades.  
Los flujos de efectivo respecto de la inversión en la construcción, están basados en el precio por m² de construcción proyectado, entregando un 30% al inicio de la obra y el resto en 12 mensualidades. (señalado de esta forma sólo para efectos de proyección).  
La “Plusvalía” señalada anteriormente, se calcula con la proyección de un escenario de Reventa en el mes 13-14, con la Bodega rentada y ofreciendo al nuevo inversionista un Rendimiento Anual del 7.5%.  
Se señala el mes 13 como el inicio de recepción de rentas sólo para efectos de proyección, tomando en cuenta 3 meses de desocupación después de terminada la obra de la Bodega.





>>>> **ESCENARIO DE REVENTA 5 AÑOS** >>>>

PERIODO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
RENTA ANUAL	\$697,200.00	\$732,060.00	\$768,663.00	\$807,096.00	\$847,450.96

**\$ 9,449,993** VALOR BODEGA  
**5 AÑOS**

**\$ 3,852,470** INGRESOS  
**POR RENTAS**

**\$ 13,302,463** INGRESO TOTAL RENTA  
**+ PLUS**

UTILIDAD (\$)  
**\$ 7,405,663.42**

UTILIDAD (%)  
**125.55%**

\*El ajuste de renta se realiza a razón del 5% anual, para efectos de proyección.  
El “Valor de Mercado” de la bodega se obtiene con base en las rentas del Año 5, ofreciendo un 7.5% de Rendimiento Anual al nuevo inversionista.  
La “Utilidad Anualizada” se obtiene dividiendo el porcentaje de Utilidad Total, entre 6 años (tomando el primer año de compra, construcción y desocupación de la bodega; con rentas durante los siguientes 5 años).  
El “Año 1” señalado en la línea del tiempo, se refiere al periodo que comienza a partir de la firma del Contrato y pago del Enganche, de acuerdo con la primer línea del tiempo.







## VINCULACIÓN CON INSTITUCIONES EDUCATIVAS Y CÁMARAS EMPRESARIALES >>>>



Kinetec será un centro de vinculación empresarial y productiva con universidades, centros educativos y cámaras empresariales y así, generar un ecosistema de crecimiento económico en la zona norte de México.

## ALIADOS ESTRATÉGICOS >>>>



Empresa mexicana líder en la ejecución de proyectos integrales con una trayectoria de casi 30 años en los sectores de construcción, desarrollo y operación de infraestructura, proyectos inmobiliarios y energía.



Firma de consultoría en bienes raíces, especializada en ayudar a las empresas a lograr el éxito en sus decisiones inmobiliarias, con presencia en más de 68 países alrededor del mundo.

Petterson & Petterson®

Empresa constructora general, dedicada a proyectos ejecutivos de ingeniería, suministro, fabricación e instalación de proyectos de construcción que desde hace 50 años lidera el mercado del norte del país.





VENTAS:  
VENTAS@KINETEC.MX

**KINETEC**  
CLÚSTER LOGÍSTICO  
HMO / MX

DESARROLLADO POR:  
**NAVE** Capital

