Parque industrial o propiedad independiente: checklist



Elegir entre un parque industrial y una propiedad independiente no es escoger automáticamente entre servicios y libertad. En un parque puede haber reglas, administración y elementos compartidos; fuera de él puede existir mayor control directo, pero también más responsabilidades. Compara por escrito el régimen, las obligaciones y la operación que tu empresa necesita.

1. ¿Qué régimen y qué reglas estás comprando?

Primera pregunta: ¿qué figura jurídica aplica al predio y a la nave? Confirma si se trata de un condominio, desarrollo privado, copropiedad, asociación o propiedad sin administración común. Solicita escritura, acta constitutiva, reglamento, planos y cuota de participación, si existe.

Si el desarrollo está bajo régimen de propiedad en condominio en Yucatán, la ley estatal contempla unidades exclusivas, áreas comunes, estatutos y cuotas de participación en el acta constitutiva. No todo parque opera así: pide el documento aplicable y revisión profesional.

La NMX-R-046-SCFI-2015 está vigente en el catálogo oficial; su declaratoria en el Diario Oficial

señala especificaciones sobre disposiciones legales, infraestructura, urbanización, servicios y administración de parques industriales. Úsala como marco de preguntas, no como prueba de que un parque ofrece cada servicio.

2. ¿Quién administra y cuánto control conserva tu empresa?

Pregunta quién decide sobre accesos, vialidades, horarios, fachadas, estacionamiento y obras. ¿Quién administra? ¿Cómo se aprueban cambios y se reportan fallas? Pide reglamento, actas, presupuesto y reglas para vender, rentar, ceder o modificar la unidad.

En una propiedad independiente, pregunta quién controla el camino de acceso, servidumbres, alumbrado, drenaje, límites e infraestructura fuera del lote. Menos administración común no elimina permisos, proveedores, reparaciones y seguridad. Define qué adecuaciones puedes hacer y cuáles requieren autorización.

3. ¿Qué servicios compartidos están confirmados?

No supongas que “parque industrial” equivale a vigilancia, agua, drenaje, energía, internet, recolección, control de acceso o sistema contra incendio. Pregunta:

- ¿Qué existe, quién lo opera y qué parte corresponde a la unidad?
- ¿Hay medidor, contrato, capacidad documentada y protocolo ante interrupciones?
- ¿La cuota cubre calles, áreas comunes, iluminación, vigilancia o solo algunos conceptos?
- ¿Quién paga conexión, consumo, reparación, ampliación y equipo?

Pide contratos, recibos, planos, bitácoras y niveles de servicio. En una propiedad independiente, solicita cuentas y factibilidad al proveedor; una conexión visible no demuestra capacidad. El Ayuntamiento de Mérida indica que antes de la Licencia de Funcionamiento Municipal debe contarse con la Licencia de Uso de Suelo para Funcionamiento. Confirma giro, domicilio y trámite.

4. ¿Las cuotas cambian el costo total?

Compara precio de compra y costo operativo. En un parque registra cuota ordinaria, fondo de reserva, cuotas extraordinarias, administración, seguridad, mantenimiento, consumos, accesos y obras futuras. Pregunta fórmula, fechas, adeudos, consecuencias por mora y quién autoriza gastos extraordinarios.

En una propiedad independiente quizá no exista cuota de parque, pero sí costos directos de vigilancia, camino, drenaje, residuos, reparaciones y permisos. Usa la misma lista para ambas alternativas. Si un dato no está documentado, márcalo como pendiente, no como ahorro.

5. ¿Cuál funciona mejor para tu operación?

Antes de ofertar, responde con evidencia:

- ¿Pueden entrar, esperar, cargar y salir tus vehículos en los horarios permitidos?
- ¿El reglamento permite tu almacenamiento, distribución, manufactura ligera o equipos?
- ¿Puedes instalar racks, maquinaria, anuncios, techumbre o controles?
- ¿Qué ocurre durante mantenimiento de vialidades, servicios o áreas comunes?
- ¿La propiedad permite crecer, dividir, transferir o cambiar de operador?

Para ordenar la comparación de rutas, consulta la guía sobre Ciudad Industrial y el corredor Mérida-Umán. Un parque puede encajar si sus reglas, servicios confirmados y cuotas facilitan tu operación; una propiedad independiente, si necesitas control y puedes asumir la infraestructura. Ninguna es superior por definición.

Preguntas frecuentes

¿Un parque industrial siempre incluye seguridad y servicios compartidos?

No. Confirma cada servicio en reglamento, contrato, presupuesto y evidencia de operación. Pregunta qué queda fuera y quién responde.

¿Una propiedad independiente siempre tiene menos costos?

No necesariamente. Puede evitar una cuota común, pero trasladar a tu empresa mantenimiento, seguridad, accesos y otras coordinaciones. Compara el costo total anual.

¿Puedo modificar libremente una nave dentro de un parque?

No lo des por hecho. Revisa régimen, reglamento, permisos municipales y autorizaciones técnicas antes de comprar o diseñar adecuaciones.

Revisa las bodegas y naves comerciales en venta en Mérida, confirma operación, precio y vigencia de cada ficha, y comparte tu checklist con Yucatan Properties para solicitar alternativas según tu giro, rutas, servicios y nivel de control.



Autor
Cristina Bolio