

O'DONNELL

TLALPAN | COYOACÁN, CDMX



OD TLALPAN





O'Donnell Cuautitlán Izcalli, Parque Logístico, Cuautitlán Izcalli, Edo. de México, +285,000 m²

Historia de éxito:

- 29 años de Experiencia
- 1.4 millones m² desarrollados
- Desarrollo en 9 Mercados
- USD~\$1 Mil MM de inversión
- CKD: USD \$147MM
- “In-fill”, “last-mile” y logística.

Capital y Estrategia para Adquisiciones:

- Adquisición y desarrollo de propiedades institucionales *in-fill* y *last-mile* en la ZMCDMX.

Misión:

- Mejorar la **competitividad** de nuestros clientes y generar un **impacto positivo** en las comunidades donde invertimos.

Clientes:

- Amazon, Mercado Libre, Natura, FedEx, Antolín, entre otros.

Inversionistas:

- Equity: Afores (Profuturo, Coppel), AIG, PGIM.
- Deuda: Sabadell, Bancomext y CitiBanamex.



- **Competente**
- **Confiable**
- **Honesto**

C + C + H



Ubicación estratégica dentro de la zona sur de la CDMX:

1. "Estación del Metro "General Anaya"
2. "Estación del Metro "Taxqueña"
3. Centro Comercial "Mitikah"
4. Centro comercial "Oasis Coyoacán".
5. Coyoacán

Vías de comunicación:

- Av. Calzada de Tlalpan
- Av. Río Churubusco
- Av. División del Norte
- Av. Miguel Ángel de Quevedo

PROYECCIÓN 2022



POB. RESIDENTE: 2,683,405 HAB.

POB. FLOTANTE: 680,817 TRAB.

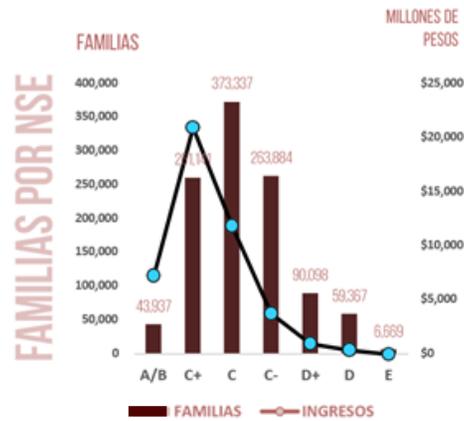
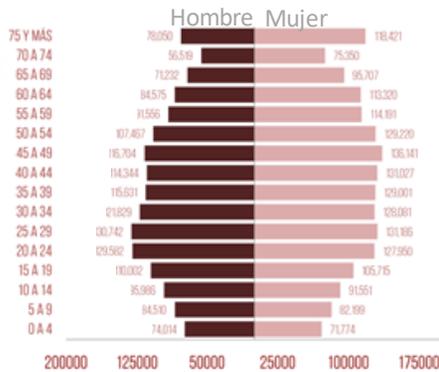


Tasa de Crecimiento Anual: 0.50

NIVELES SOCIOECONÓMICOS

Nivel	Porcentaje	Ingreso Promedio x Familia (Pesos Mensuales)
A/B	4%	\$165,323
C+	24%	\$80,422
C	34%	\$31,852
C-	24%	\$14,367
D+	8%	\$11,108
D	5%	\$6,855
E	1%	\$3,690

PIRÁMIDE POBLACIONAL



DINÁMICA ECONÓMICA



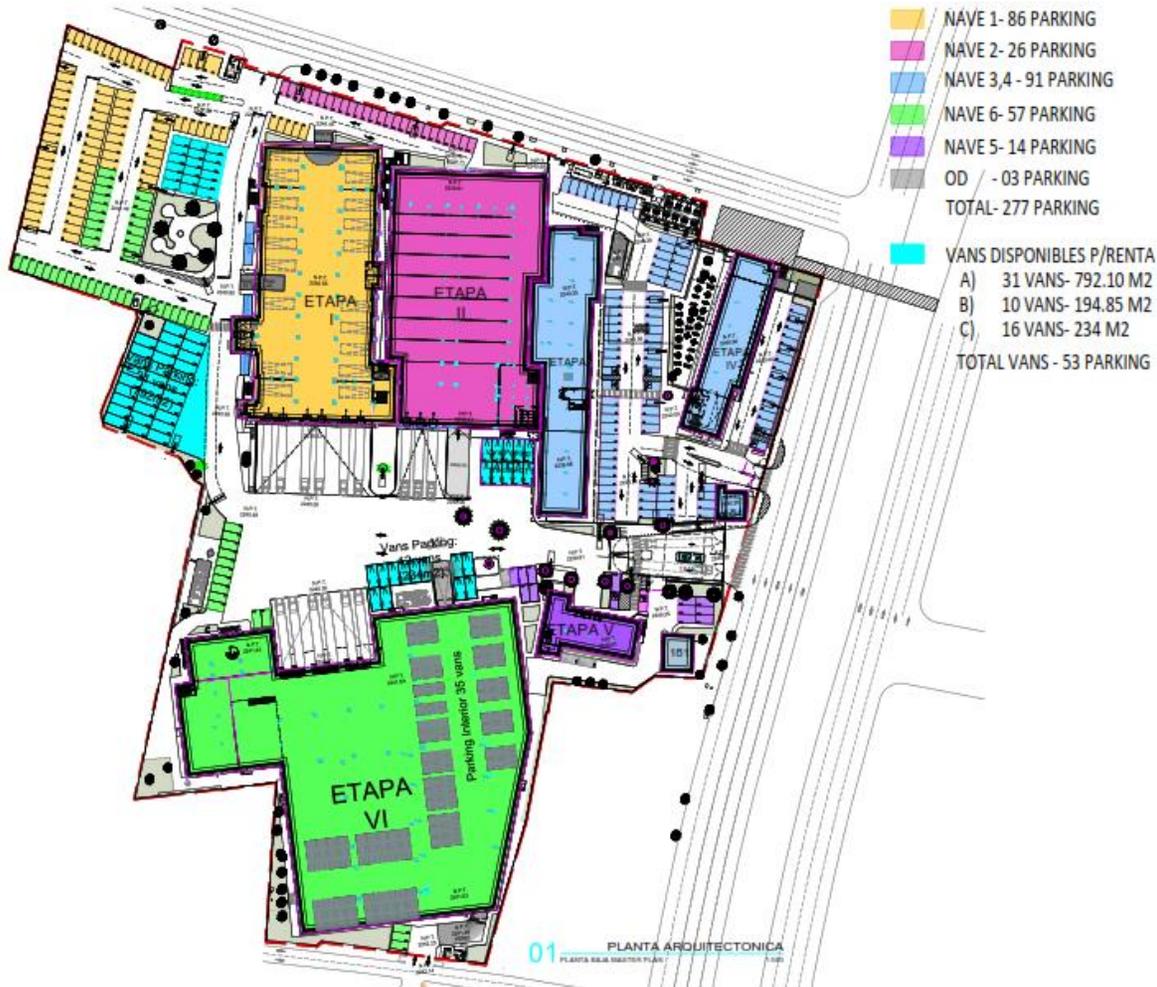
- **Población:** En un radio de 8 km se encuentra, 3,364,222 habitantes Del total de habitantes 79.8% son residentes de la zona, es decir 2,683,405 y el resto trabajan en el área.
- **Distribución por edad:** El 56.3% de la población se encuentra entre los 25 y 64 años. Este rango de edades es donde se encuentra el mayor consumo electrónico.
- **Dinámica Económica:** El ingreso promedio de una familia que interactúa directamente con la zona es de \$41,314 pesos mensuales. El 86% de las personas que confluyen dentro de la zona pertenecen a niveles socioeconómicos entre el rango medio y alto de desarrollo social (A/B y C).



- **Sistema Eléctrico:** Subestación eléctrica, 2,750 KVAs disponibles más planta de emergencia
- **Sistema Contra Incendios:** 3 redes de sistema contra incendios (2 con capacidad de 1,000 galones por minuto), hidrantes, sistema mecánico. Rociadores y detectores de humo en los edificios de oficinas y retail.
- **Sistema Hidráulico:** Red de cisternas (2 con capacidad de 1,000 m³), tanque hidroneumático, bomba centrífuga
- **Seguridad:** Barda perimetral, 2 accesos controlados y calles interiores de tránsito
- **Estacionamientos:**
Estacionamientos operativos: Patios de maniobras exclusivos más estacionamiento para vans y autos (1 lugar cada 100m²)
- **Drenaje:** Pluvial

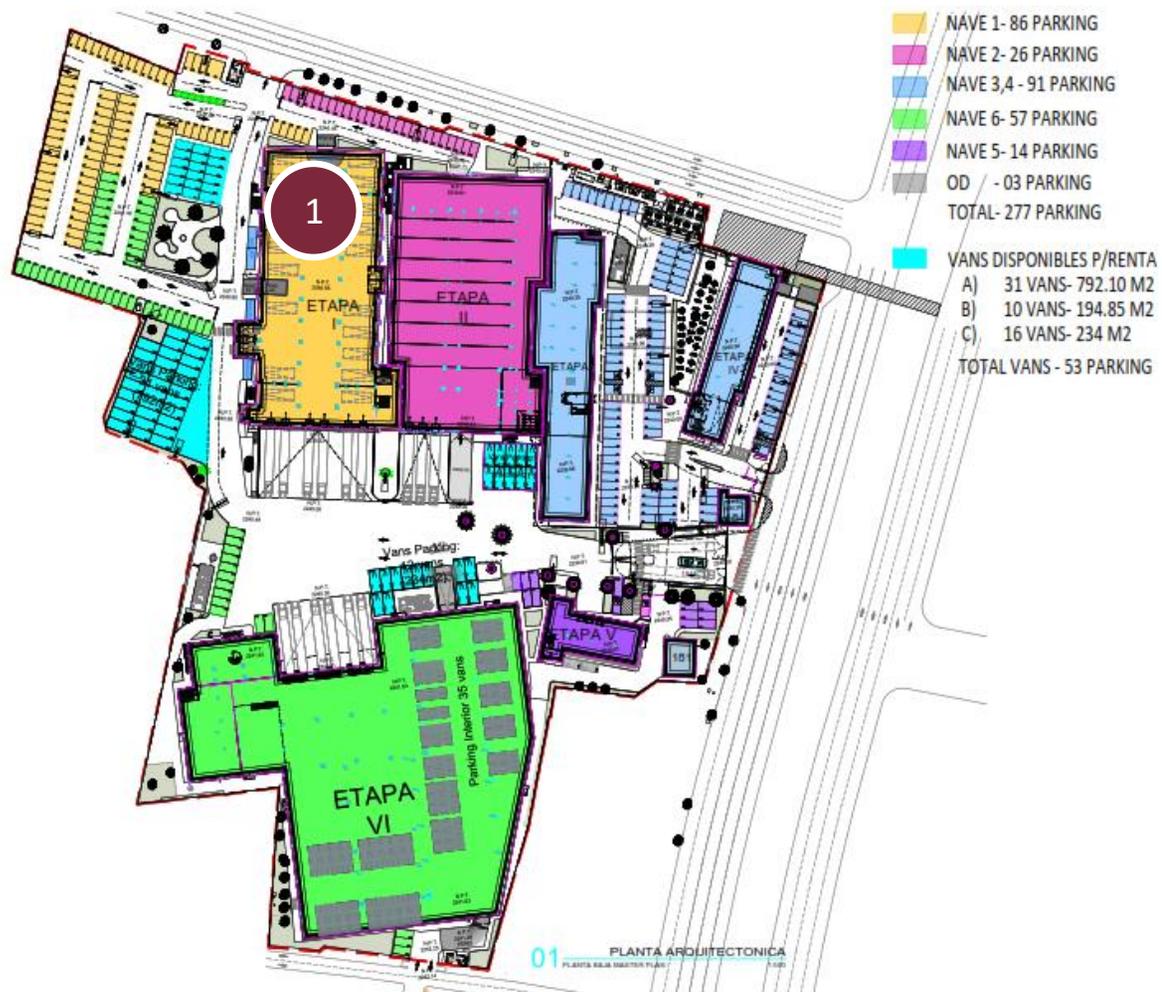
O'Donnell | Tlalpan

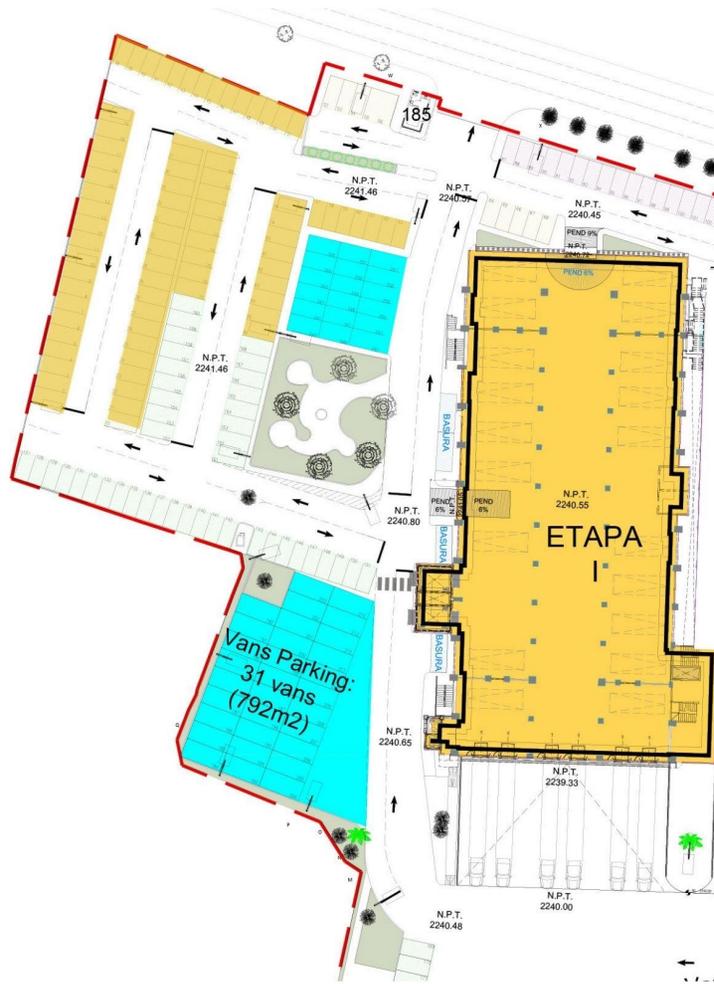
Especificaciones de Naves



- **Área total:** 26.052 m², espacios utilizables de nave entre 3,413 m² y 10,631 m²
- **Puertas de carga:** 1 por cada 1,000 m²
- **Altura:** ~5m a nivel de PB
- **Espacio entre columnas: Estacionamiento:** 53 cajones
- **Puertas de carga:** 1 por cada 1,000 m²
- **Estacionamiento:**
 - Estacionamiento Operativo: 1 lugar para vans y coches de reparto por cada 110 metros de área rentable (1:110)
- **Patio de maniobras:** ~40m
- **Tipo de construcción:** Bloque CMU y estructura de concreto
- **Piso:** Terminado con endurecedor Ashford, capacidad mínima de 3tons/m²
- **Techos:** Concreto, lámina y fibra de vidrio de 3 pulgadas
- **Iluminación:** Lámina acrílica e iluminación led

O'Donnell | Tlalpan Edificio 1 (Industrial)





ESPACIO CUBICO: PB: 15,201 m³, N1: 9,156 m³, N2: 6,778.76 m³, N3: 12,525 m³

ALTURA LIBRE: PB: 5.95m, N1: 3.98m, N2: 2.84m N3: 5.43m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: 10 x 6 m

PUERTAS DE CARGA: 6

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 86 espacios de estacionamiento (hasta 1: 123 m²)

Vans: 19 vans interiores y hasta 31 exteriores (con opción a renta) (hasta 1:210 m²)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto 12 cm (4.8")

PISOS: Concreto 450 kg/m² de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 112.5 kvas por cada nivel (4)

ELEVADORES:

Carga: dos elevadores de 3,000 kg c/u, Tecnorampa

Administrativa: 1 de 825 kg y 1 de 1050 kg, Mitsubishi Nexiez MRL MP

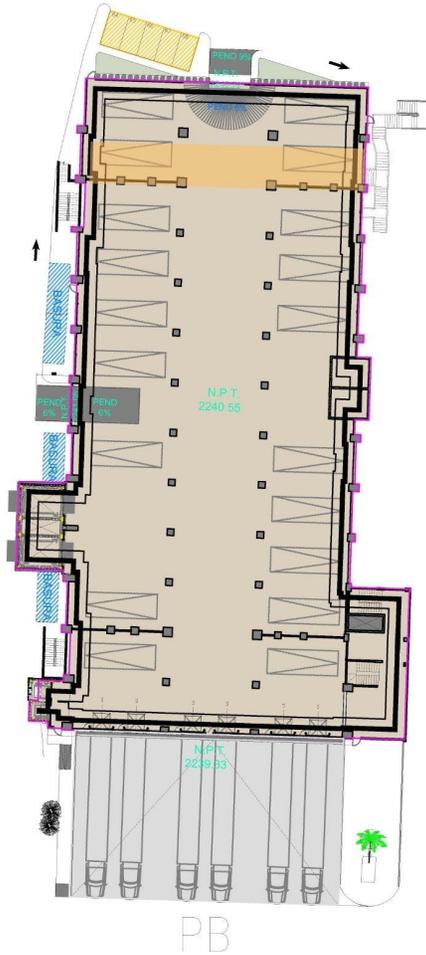
SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

La información puede variar conforme al avance del proyecto.



ESPACIO CUBICO: 15,210 m³

ALTURA LIBRE: 5.95 m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: 10 x 6 m

PUERTAS DE CARGA: 6

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 86 espacios de estacionamiento (hasta 1: 123 m²)

Vans: 48 espacios, 19 interior /31 exterior (con opcion a renta) (hasta 1:210 m²)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto 12 cm (4.8")

PISOS: Concreto 450 kg/m² de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 112.5 kvas por cada nivel (4)

ELEVADORES:

Carga: dos elevadores de 3,000 kg c/u, Tecnorampa

Administrativa: 1 de 825 kg y 1 de 1050 kg Mitsubishi Nexiez MRL MP

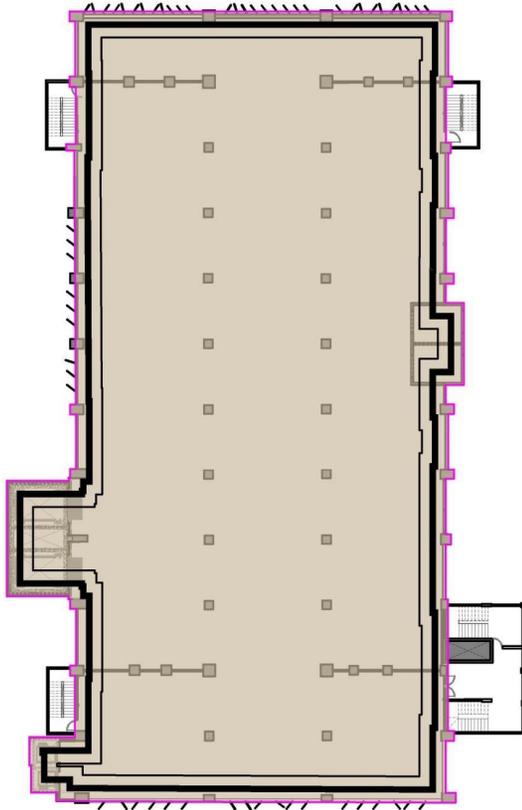
SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

La información puede variar conforme al avance del proyecto.



N1

ESPACIO CUBICO: 9,156 m³

ALTURA LIBRE: 3.98 m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: 10 x 6 m

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 86 espacios de estacionamiento (hasta 1: 123 m²)

Vans: 48 espacios, 19 interior /31 exterior (con opcion a renta) (hasta 1:210 m²)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto 12 cm (4.8")

PISOS: Concreto 450 kg/m² de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 112.5 kvas por cada nivel (4)

ELEVADORES:

Carga: dos elevadores de 3,000 kg c/u, Tecnorampa

Administrativa: 1 de 825 kg y 1 de 1050 kg Mitsubishi Nexiez MRL MP

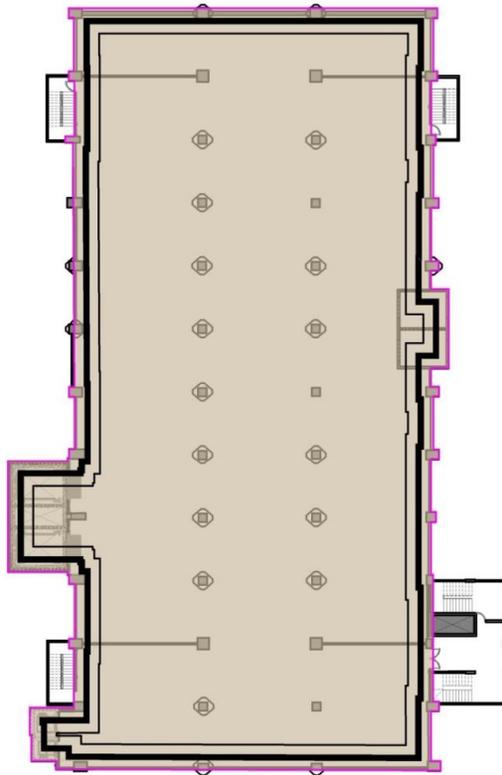
SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

La información puede variar conforme al avance del proyecto.



ESPACIO CUBICO: 6,788 m³

ALTURA LIBRE: 2.84 m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: 10 x 6 m

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 86 espacios de estacionamiento (hasta 1: 123 m²)

Vans: 48 espacios, 19 interior /31 exterior (con opción a renta) (hasta 1:210 m²)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto 12 cm (4.8")

PISOS: Concreto 450 kg/m² de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 112.5 kvas por cada nivel (4)

ELEVADORES:

Carga: dos elevadores de 3,000 kg c/u, Tecnorampa

Administrativa: 1 de 825 kg y 1 de 1050 kg Mitsubishi Nexiez MRL MP

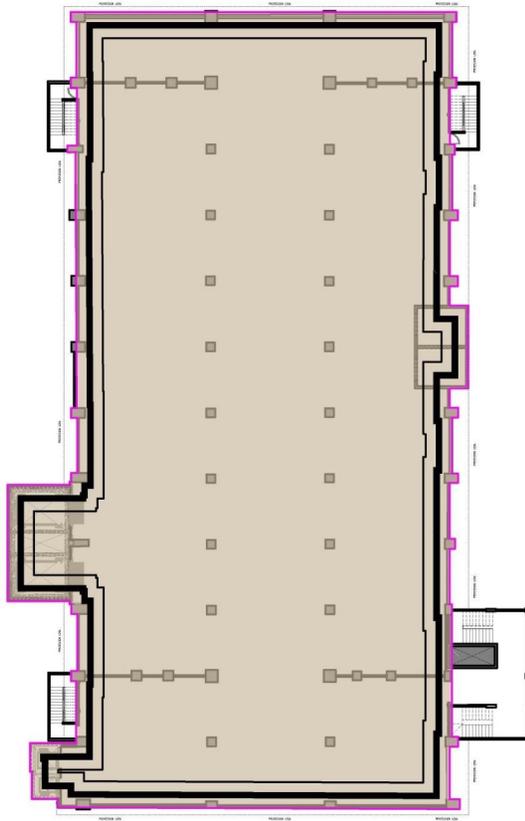
SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

La información puede variar conforme al avance del proyecto.



N3

ESPACIO CUBICO: 12,525 m³

ALTURA LIBRE: 5.43 m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: 10 x 6 m

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 86 espacios de estacionamiento (hasta 1: 123 m²)

Vans: 48 espacios, 19 interior /31 exterior (con opcion a renta) (hasta 1:210 m²)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto 12 cm (4.8")

PISOS: Concreto 450 kg/m² de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 112.5 kvas por cada nivel (4)

Carga: dos elevadores de 3,000 kg c/u, Tecnorampa

Administrativa: 1 de 825 kg y 1 de 1050 kg Mitsubishi Nexiez MRL MP

SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

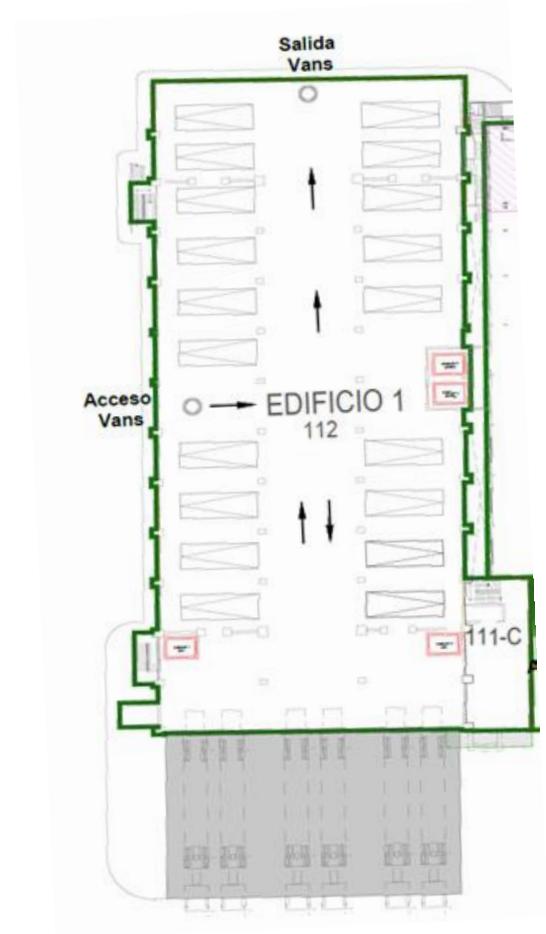
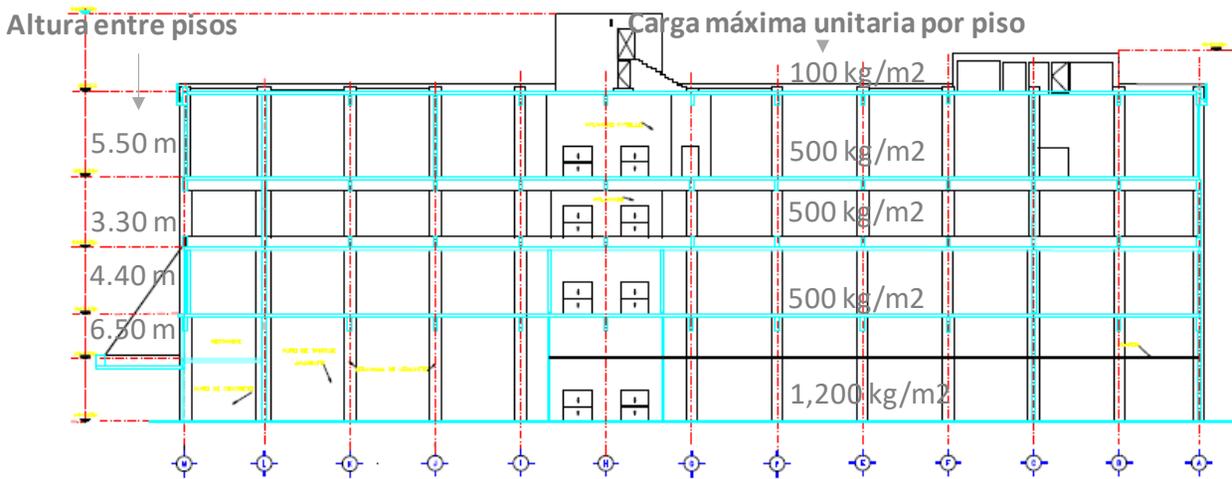
Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

La información puede variar conforme al avance del proyecto.

O'Donnell | Tlalpan Edificio 1 (Industrial)

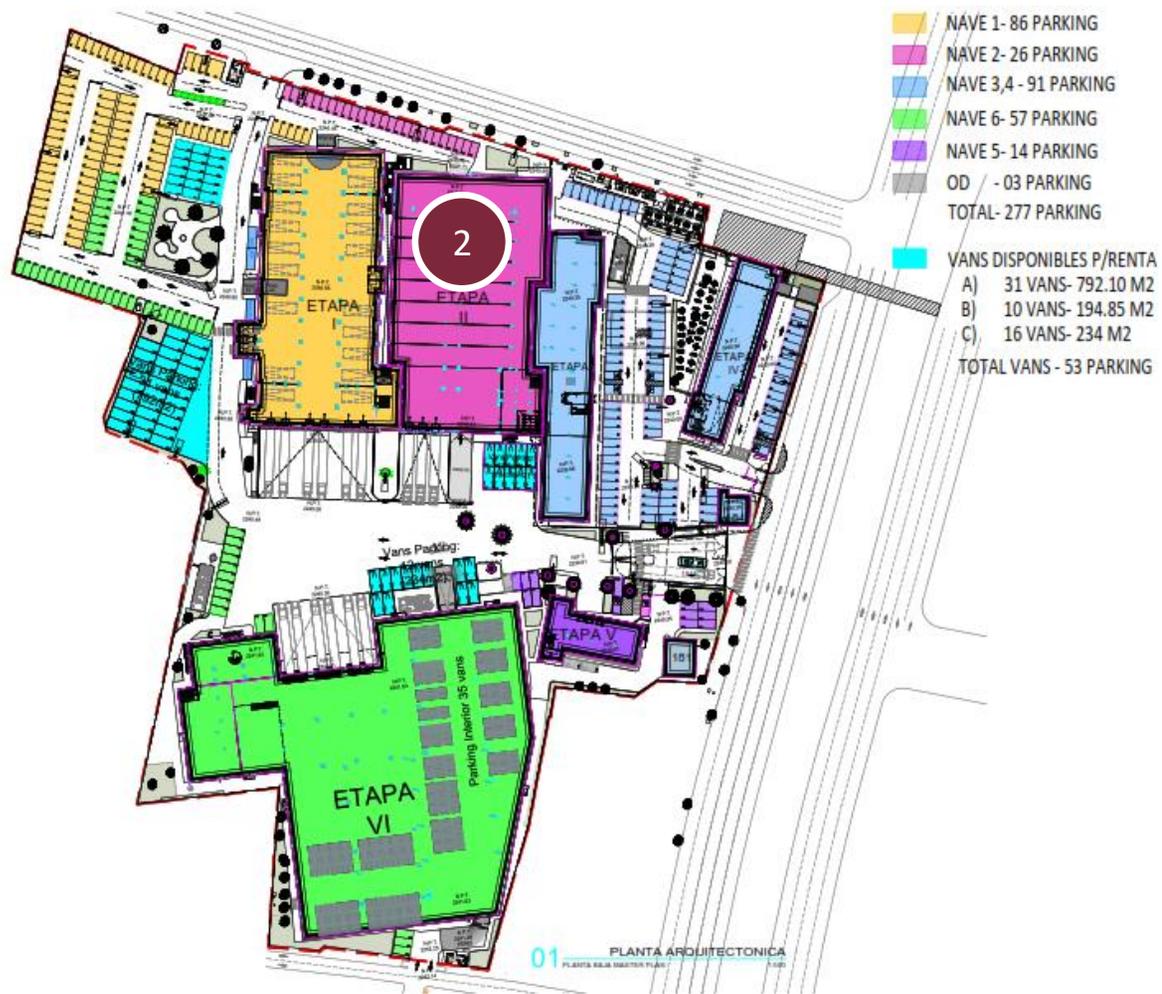


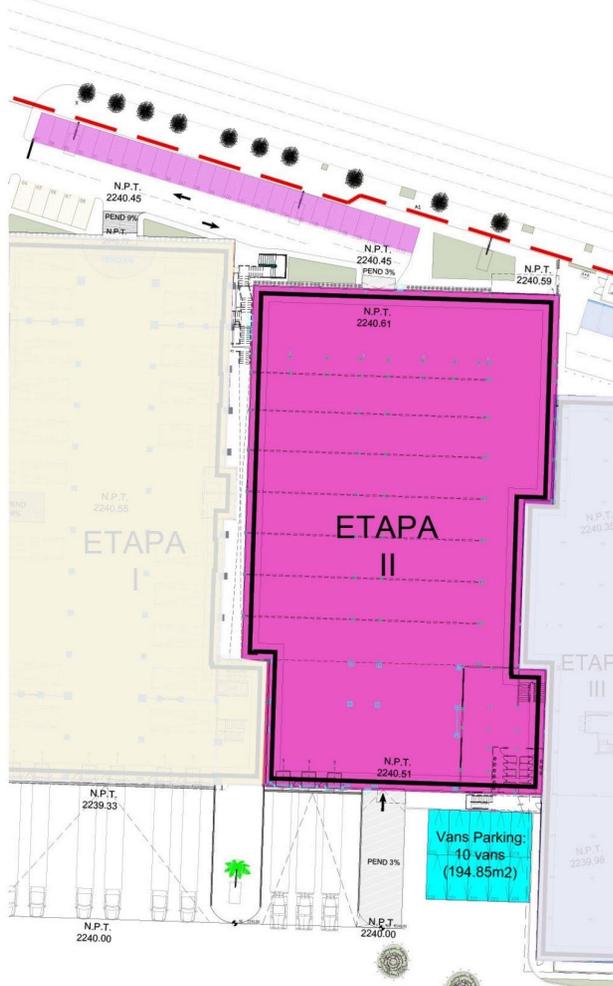
https://www.youtube.com/watch?v=Smx_GQezVwY

O'Donnell | Tlalpan
Edificio 1 (Industrial)



O'Donnell | Tlalpan Edificio 2 (Industrial)





ESPACIO CUBICO: PB: 10,693 m³, N1 587 m³

ALTURA LIBRE: 3.53 m- N1: 2:90 m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: 15.70 x 6 m

PUERTAS DE CARGA: 3

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 26 espacios de estacionamiento (hasta 1: 128 m²)

Vans: 16 vans interiores y 10 exteriores (con opción a renta) (hasta 1:128 m²)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto/ ampliación/ lámina KR 18

PISOS: Concreto 250 kg/m² de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 225 kvas

SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

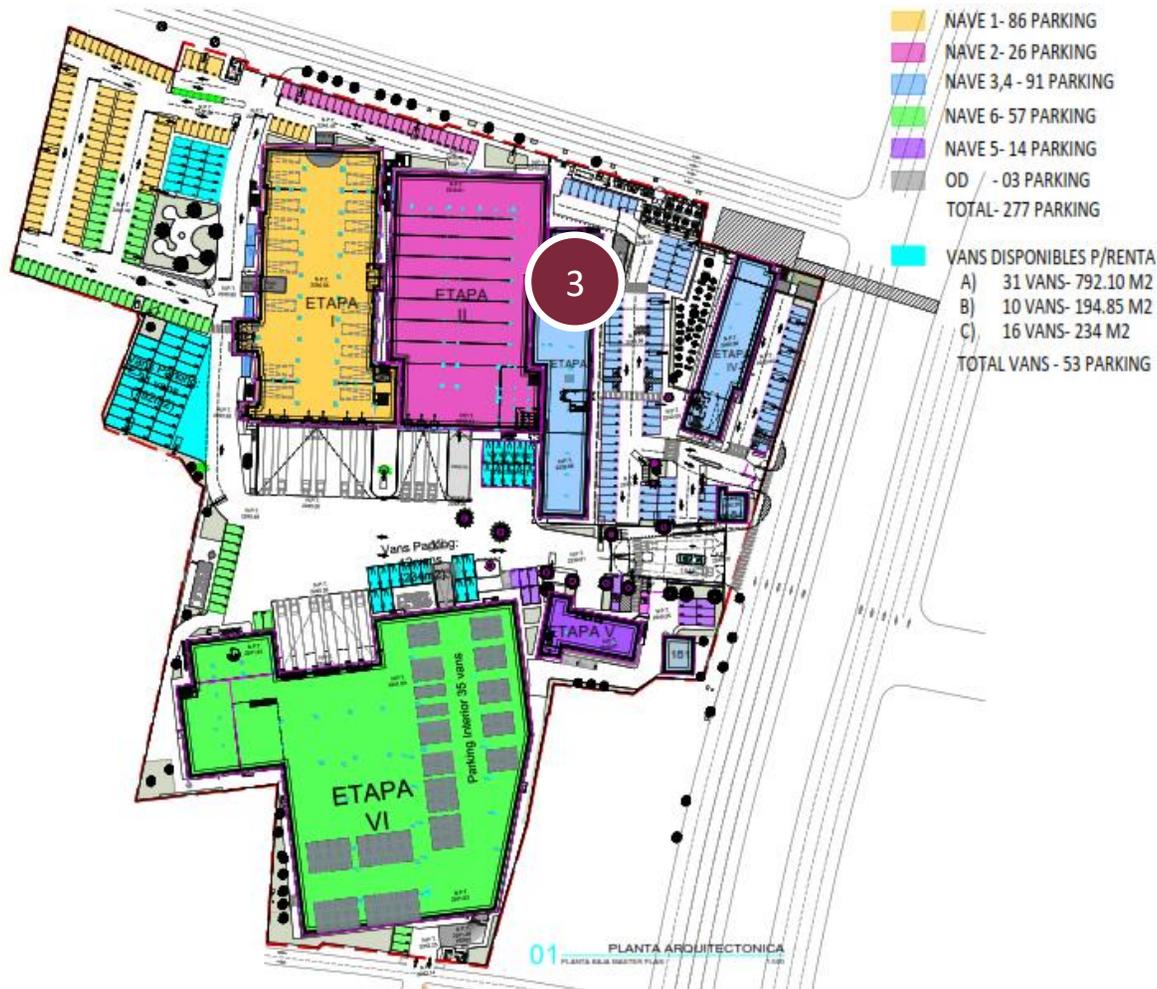
La información puede variar conforme al avance del proyecto.

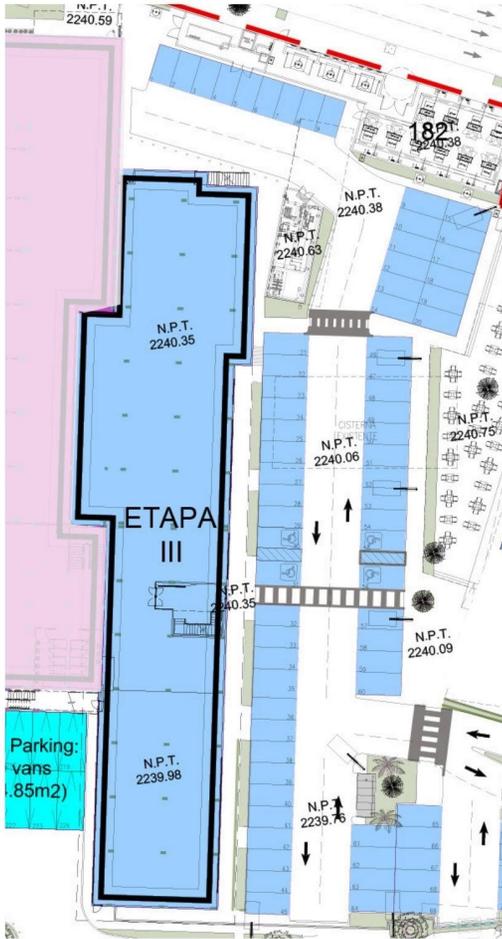
O'Donnell | Tlalpan
Edificio 2 (Industrial)



O'Donnell | Tlalpan

Edificio 3 (Oficinas / Comercial)





ESPACIO CUBICO: PB: 3,320 m³

ALTURA LIBRE: 2.70 m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: 6.69 X 6.38 m

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 91 espacios de estacionamiento (hasta 1: 40 m²)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto 12 cm (4.8")

PISOS: Concreto 350 kg/m² de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 225 kvas

SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

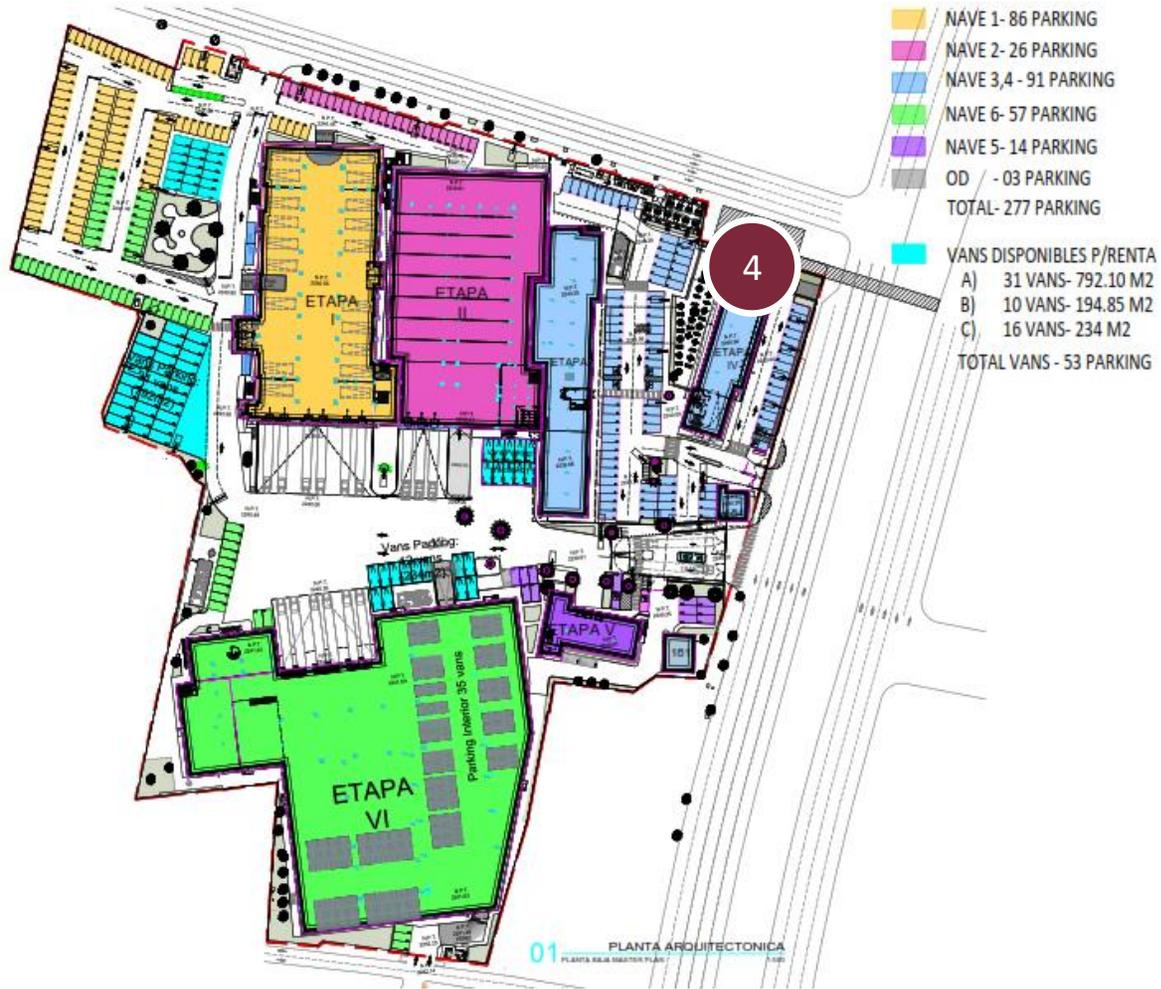
INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

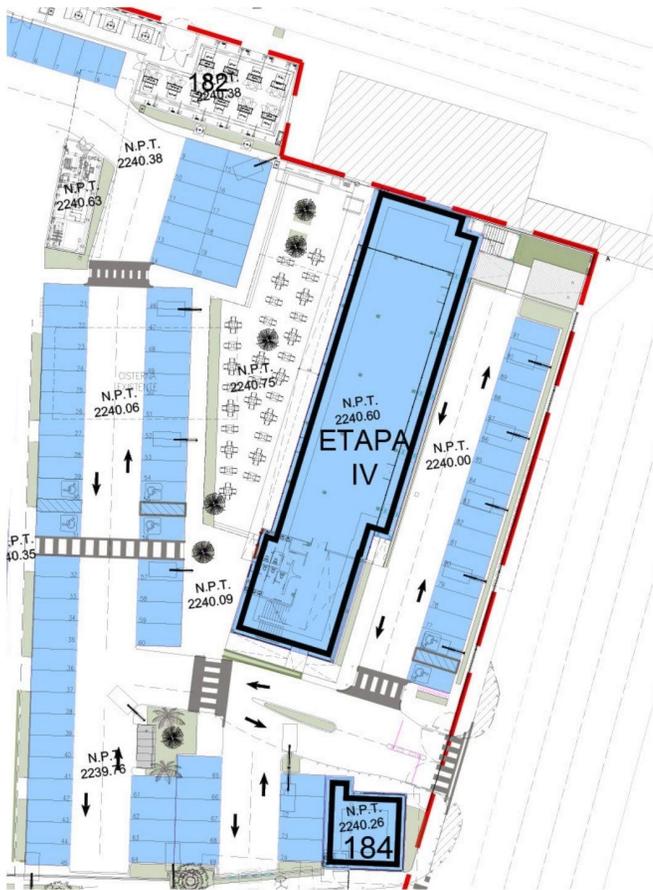
La información puede variar conforme al avance del proyecto.

O'Donnell | Tlalpan
Edificio 3 (Oficinas / Comercial)



O'Donnell | Tlalpan Edificio 4 (Comercial)





ESPACIO CUBICO: PB: 1,487 m3, N1 1,451 m3

ALTURA LIBRE: 2.90 m N1: 2.88 m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: PB: 8.85 X 8.58 m, PA: 6.69 X 6.38 m

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 91 espacios de estacionamiento (hasta 1:40 m2)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto 12 cm (4.8")

PISOS: Concreto 250 kg/m2 de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 75 kvas

SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

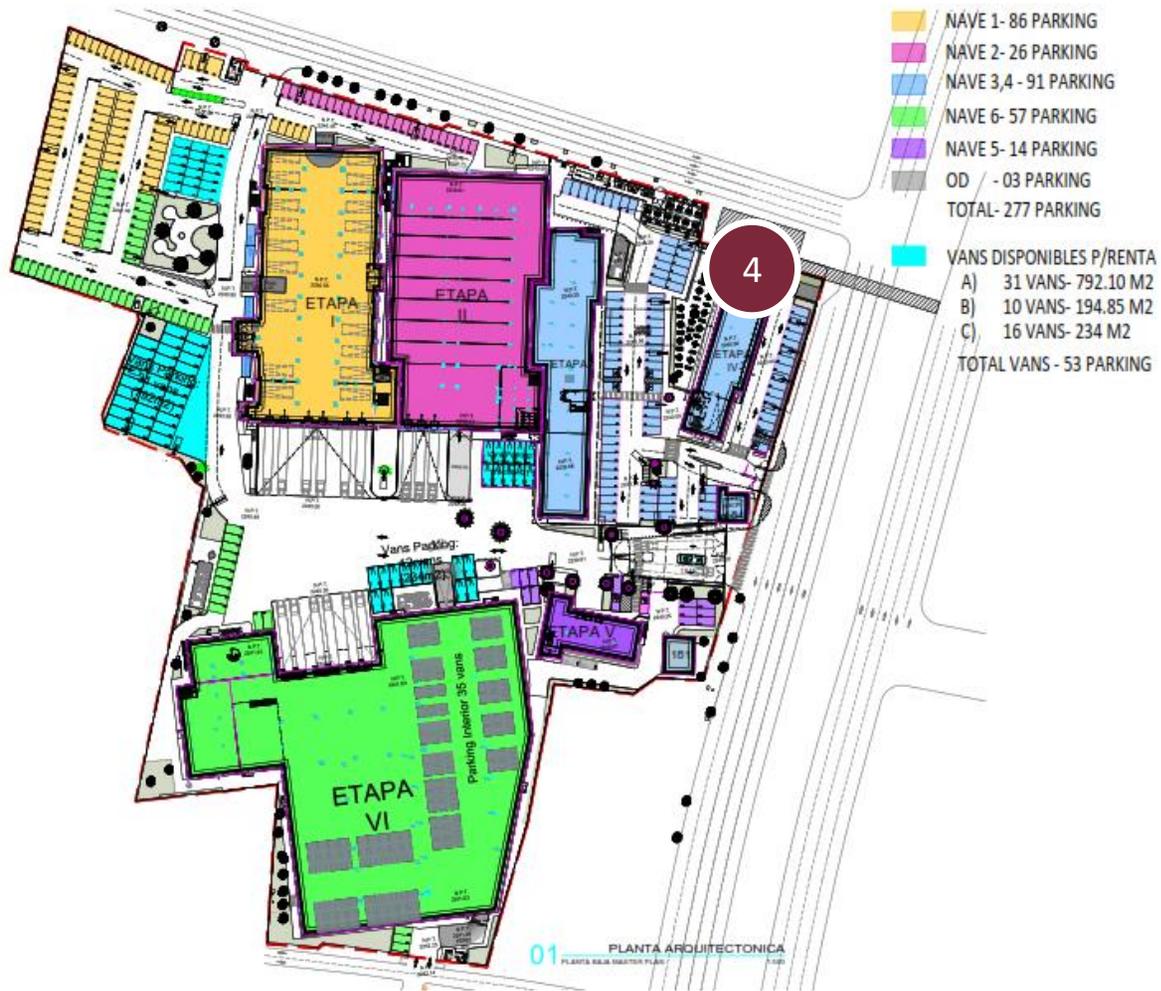
Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

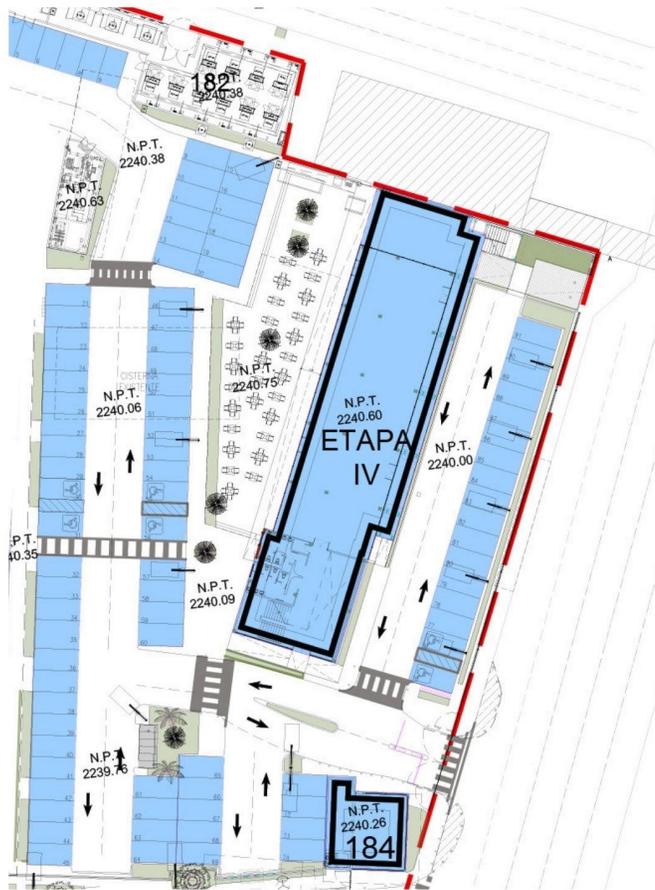
SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

La información puede variar conforme al avance del proyecto.

O'Donnell | Tlalpan Edificio 4 (Comercial)





ESPACIO CUBICO: PB: 1,487 m3, N1 1,451 m3

ALTURA LIBRE: 2.90 m N1: 2.88 m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: PB: 8.85 X 8.58 m, PA: 6.69 X 6.38 m

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 91 espacios de estacionamiento (hasta 1:40 m2)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto 12 cm (4.8")

PISOS: Concreto 250 kg/m2 de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 75 kvas

SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

La información puede variar conforme al avance del proyecto.

O'Donnell | Tlalpan
Edificio 4 (Comercial)



O'Donnell | Tlalpan
Edificio 4 (Comercial)



Edificio 4 – Mural “Lucha entre la Vida y la Muerte”

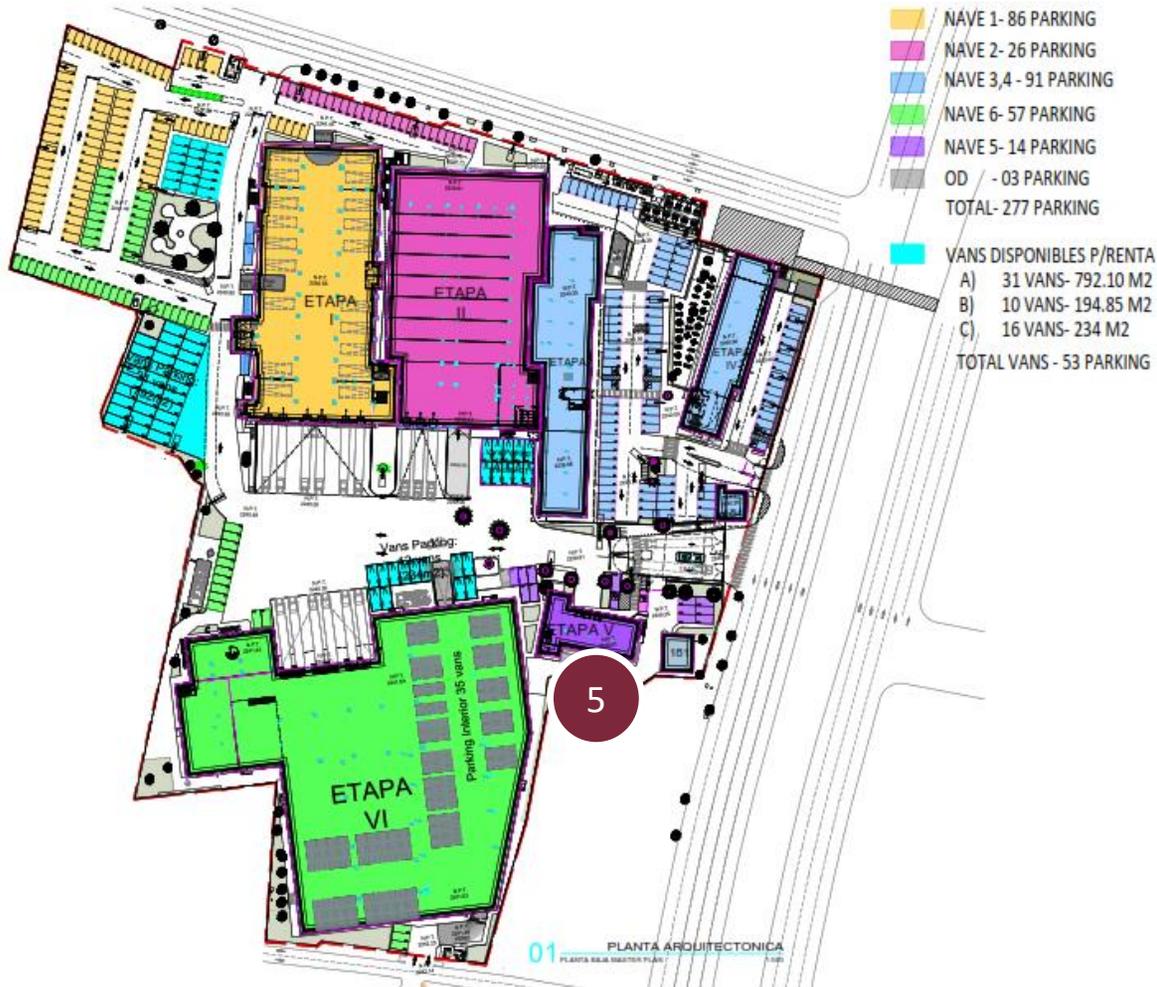


El edificio 4 contiene un mural del artista guanajuatense José Chávez Morado, que por su calidad ha sido nombrado patrimonio artístico de la nación por el INAH.

Desde la estación del metro General Anaya, o desde la avenida Calzada de Tlalpan, puede observarse una parte de dicho mural. En la parte interna del edificio se puede ver la decoración que representa el mural "La historia de la Medicina prehispánica", que entre otros temas trata sobre un curandero, la herbolaria, el agave, la pirámide, el sacrificio humano, las sangrías, la medicina indígena, la odontología y la muerte, entre otros temas. Todo desde la perspectiva de la época prehispánica.

En el mural externo puede verse a Quetzalcóatl en forma de serpiente emplumada y verde luchando contra Tezcatlipoca, el espejo humeante, y en su lucha se decide el destino de la familia humana. Quetzalcóatl representa la vida y la salud, Tezcatlipoca a la enfermedad y a la muerte.

José Chávez Morado fue un artista, escultor y muralista mexicano nacido en 1909, de corriente nacionalista exponente de la tercera generación de la denominada Escuela Mexicana de Pintura.



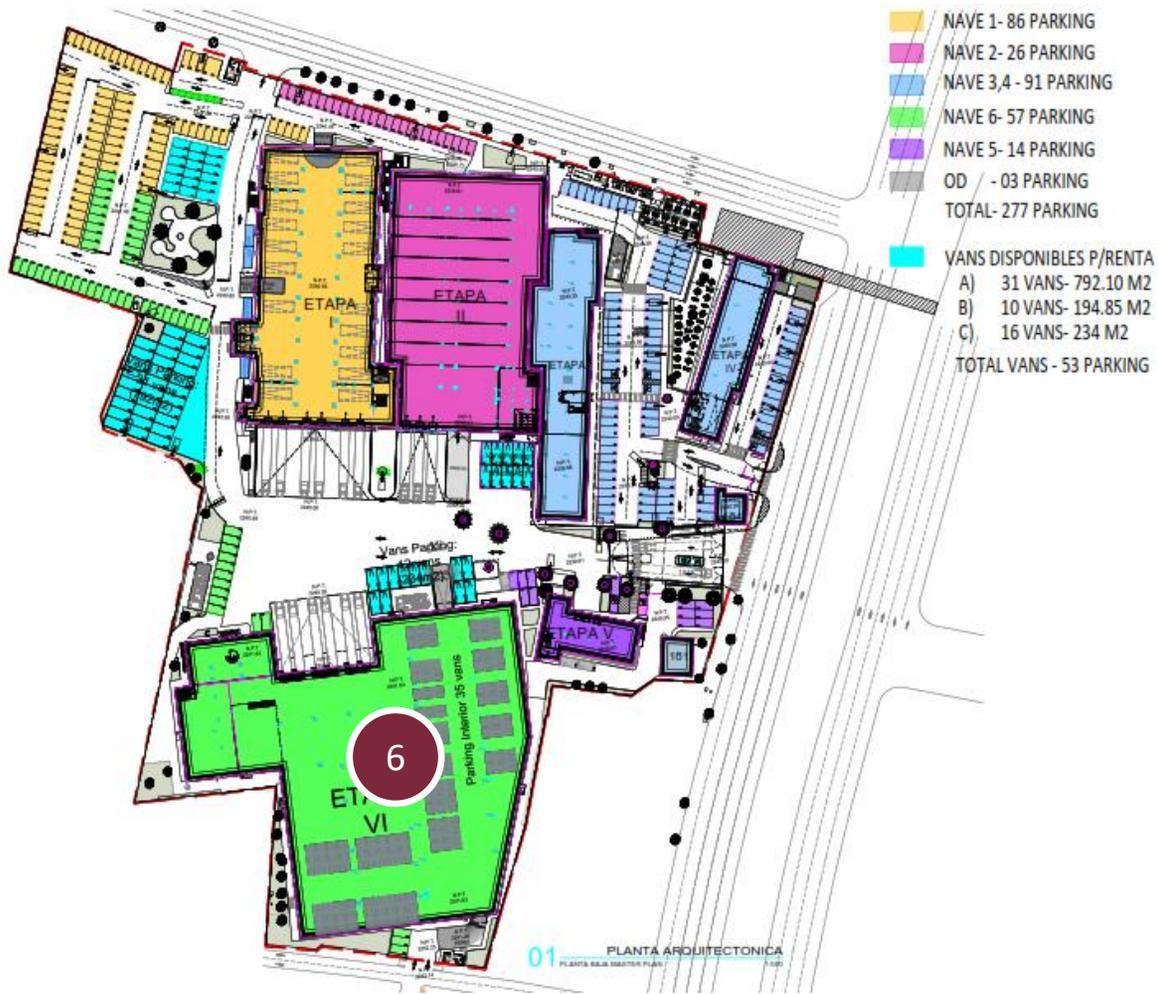
Especificaciones

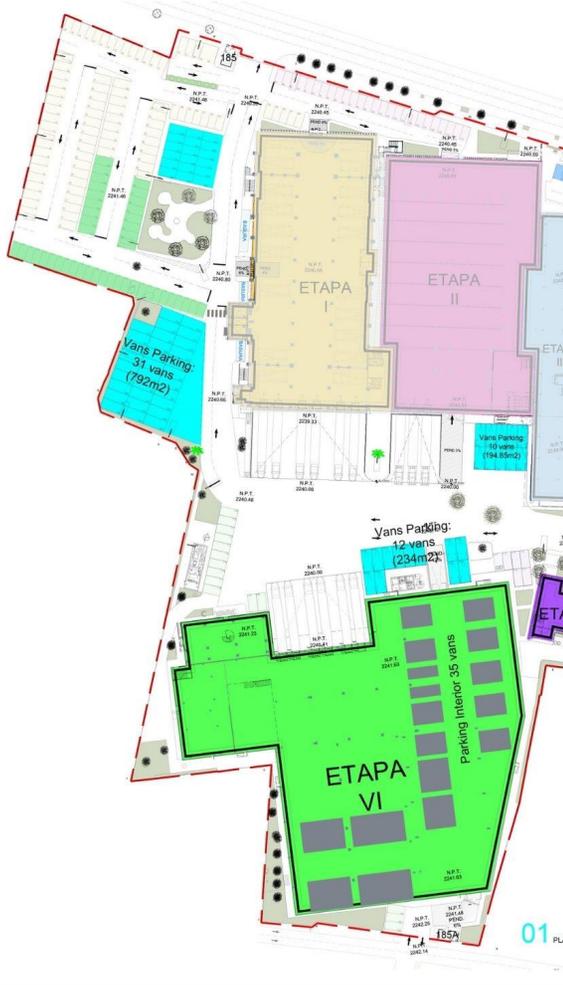
- **Área total:** 672 m² de oficinas
- **Altura:** 3.85 m de altura
- **Edificio tipo:** B
- **Estacionamiento:** 19 cajones
- **Uso de suelo extenso:** Oficinas, *call centers*, *coworking*
- **Amenidades:** Comercios cercanos, hospitales, transporte público
- **Piso:** Concreto 350 kg/m² de carga y 12 cm (4.8") de espesor.
- **Iluminación:** LED existente

O'Donnell | Tlalpan
Edificio 5 (Oficinas)



O'Donnell | Tlalpan Edificio 6 (Industrial)





ESPACIO CUBICO: PB: 23,570 m³, N1: 2,758 m³, N2: 2,006 m³

ALTURA LIBRE: PB: 3.66 m, N1: 2.90, N2: 4.98 m

ESPACIO ENTRE COLUMNAS: 16.70x13.10, 17.10x10, 20.75x10m

PUERTAS DE CARGA: 6

ESTACIONAMIENTOS:

Coches: 57 espacios de estacionamiento (hasta 1: 139 m²)

Vans: 35 vans interiores y /12 exteriores (con opcion a renta) (hasta 1:162m²)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bloque CMU hasta 3m

TECHOS: Concreto 12 cm (4.8")

PISOS: Concreto 250 kg/m² de carga y 12 cm (4.8") espesor

ENERGÍA: 500 kvas

SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Centralizado con gabinetes y mangueras NOM 02

SEGURIDAD: Parque seguro con acceso restringido.

INFRAESTRUCTURA: Instalaciones sanitarias, eléctricas e hidráulicas para cada inquilino.

La información puede variar conforme al avance del proyecto.

O'Donnell | Tlalpan
Edificio 6 (Industrial)





Criterio ESG (Ambiental, Social y Gobernanza)

Ambiental

- Diseño y Construcción sostenibles (mínima demolición).
- Gestión del agua y residuos.
- Reducción de emisiones del transporte comercial y privado.
- Acceso al metro a pie de la propiedad
- Luz Natural.

Social

- Generación de empleos en la CDMX.
- Espacios más productivos y saludables.
- Áreas verdes para crear un buen área de trabajo.

OD Tlalpan Mercadotecnia / Arrendamiento - Competencia

Comentario

- La competencia proviene principalmente de Proximity Parks e Interlogix, quienes están enfocados únicamente en la última milla.
- El área total disponible es de 14,808 m2.
- Actualmente los parques de Interlogix se encuentran en construcción.



#	Estatus	Dueño	Parque Industrial	Inquilino	Clase	Área m2	Renta (USD/m2)
1	Rentado	Proximity Parks	Iztapalapa Norte	Fedex	A	10,570	9.50
2	Rentado	Proximity Parks	Coyoacán	Justo	A	7,548	9.50
3	Rentado	Proximity Parks	Del Valle	TBD	A	3,584	10.79
4	Rentado	Interlogix	Lomas I	99 minutos, SuperSoya	A	7,990	14.71
5	Disponible	Interlogix	Lomas II	NA	A	6,790	TBD
6	Disponible	Interlogix	Postes	NA	A	3,094	TBD
7	Disponible	Interlogix	Centenario	NA	A	4,924	TBD
Promedio Ponderado						6,357	11.06

Competitive +

Información de Contacto

Edificio One o One,
Av. Juan Salvador Agraz 65, piso 7A
Col. Santa Fe Cuajimalpa,
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos,
C.P. 05348, Ciudad de México.
T+ 52 55 5281 3600

comercial@odonnell.com.mx

-  Grupo O'Donnell
-  Grupo O'Donnell
-  @OdonnellMexico

