

O'DONNELL

VALLEJO | GUSTAVO A. MADERO, CDMX



OD VALLEJO



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.

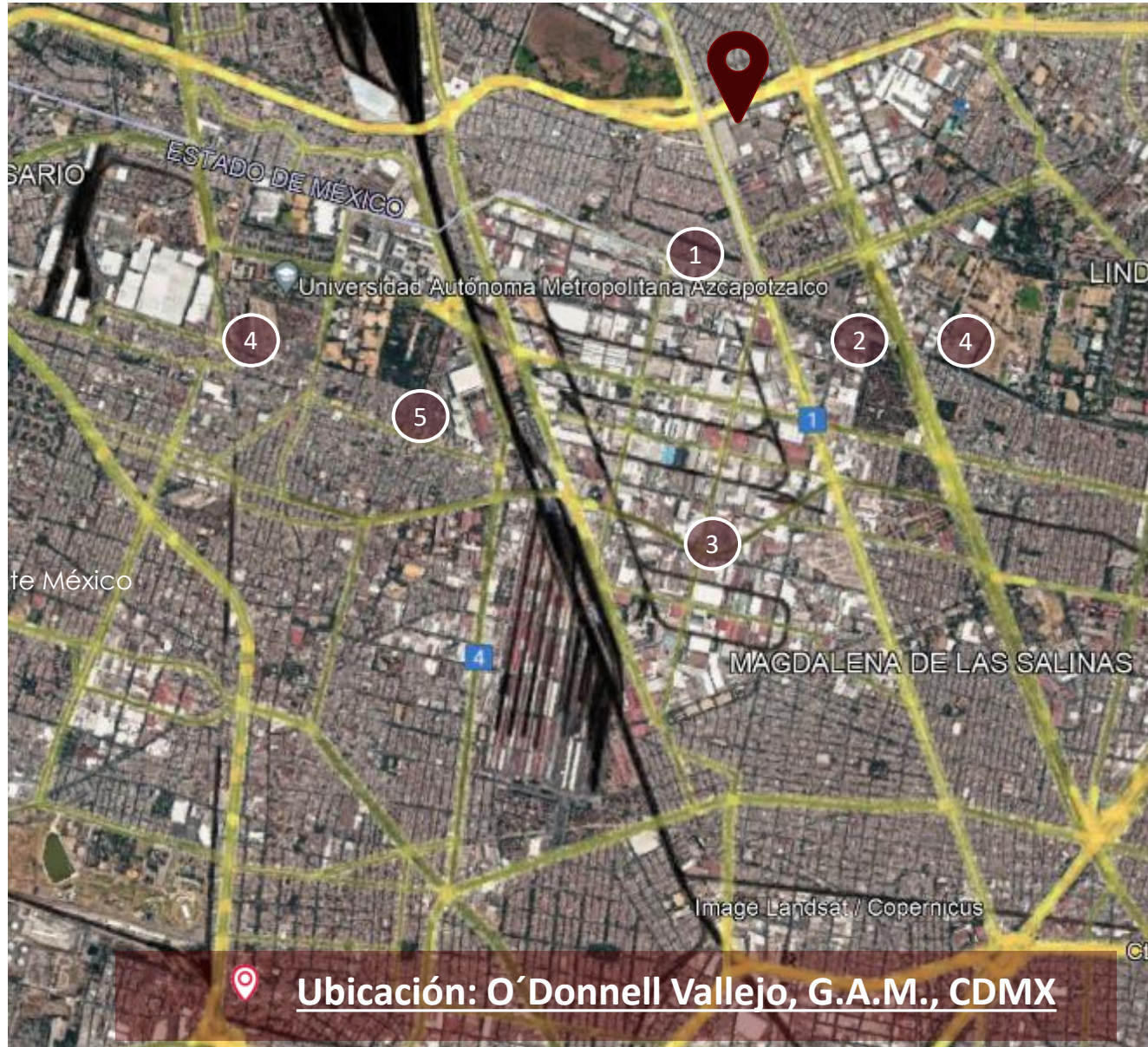
Inversionistas:

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



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

C + C + H



Ubicación: O'Donnell Vallejo, G.A.M., CDMX

Ubicación privilegiada dentro de la zona norte de la CDMX:

1. Estación de Metrobús "Júpiter"
2. Estación de Metro "Politécnico"
3. Estación de Metro "Vallejo"
4. Universidades (IPN, UAM)
5. Arena Ciudad de México

Espacio ideal para Service Center "Last-Mile" center

Vías de comunicación amplias y convenientes:

- Calzada Vallejo
- Autopista Naucalpan - Ecatepec
- Circuito Interior
- Avenida Ceylán

PROYECCIÓN 2022



POB. RESIDENTE: 703,356 HAB.

POB. FLOTANTE: 416,761 TRAB.

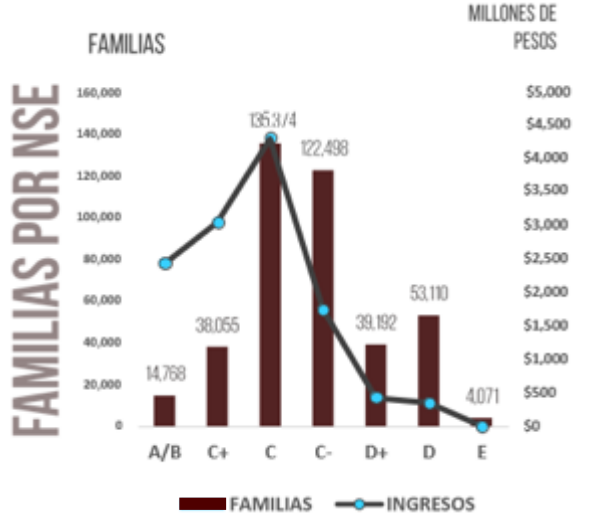
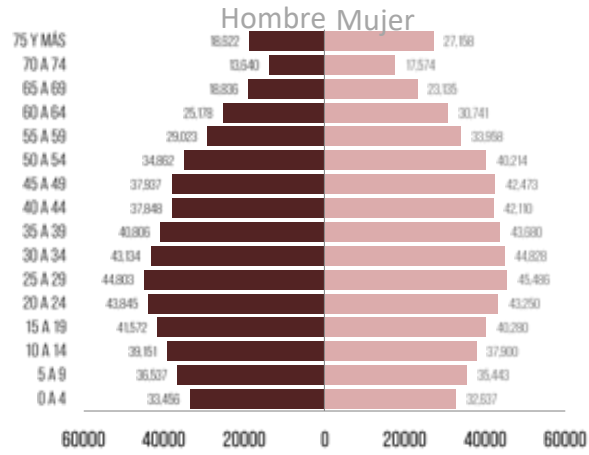


Tasa de Crecimiento Anual: 0.31

NIVELES SOCIO ECONÓMICOS

Nivel	Porcentaje	Ingreso Promedio x Familia Residenciales (Millones de Pesos)
A/B	4%	\$165,323
C+	9%	\$80,422
C	33%	\$31,852
C-	30%	\$14,367
D+	10%	\$11,108
D	13%	\$6,855
E	1%	\$3,690

PIRÁMIDE POBLACIONAL



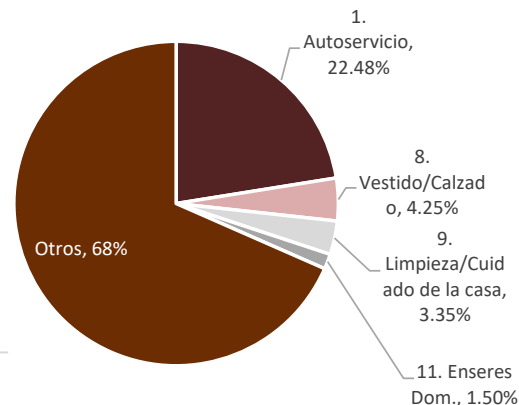
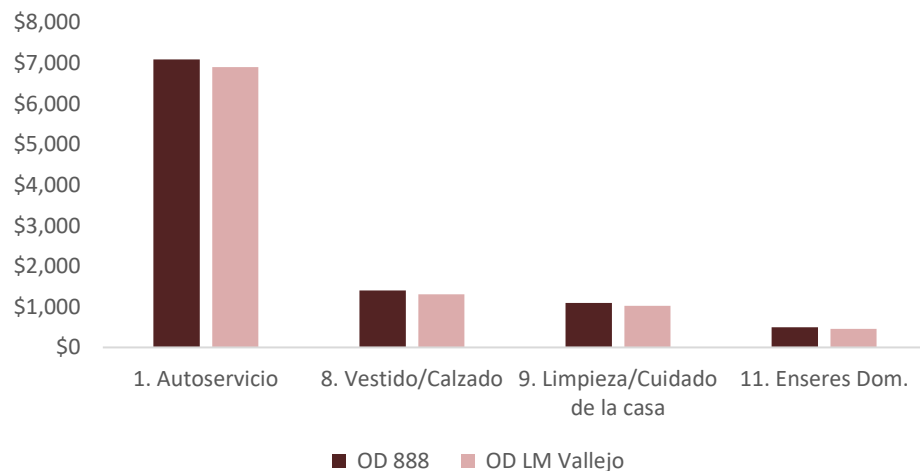
- **Población:** En un radio de 8 km se encuentra, 1,120,117 habitantes de los cuales 51.8% son mujeres y 49.2% hombres. Del total 62.8% son residentes de esta zona.
- **Ingreso promedio:** El ingreso promedio de una familia que interactúa directamente con la zona es de \$30,433 pesos mensuales y el mayor gasto se concentra en autoservicio, tarjetas y educación con 22.7%, 8.6% y 8.5%, sobre los ingresos, respectivamente.
- El autoservicio, vestido y calzado, restaurantes y enseres domésticos representan el 36.2% del ingreso y un 20.6% se destina a otros fines.

Población total					
	OD 888	%	OD LM Vallejo	%	VAR %
Población total	4,656,687	100.00%	1,120,117	100.00%	-75.95%
Población residente	2,795,617	60.03%	703,356	62.79%	-74.84%
Población flotante	623,214	13.38%	416,761	37.21%	-33.13%

Ingreso total por nivel Socioeconómico					
	OD 888	%	OD LM Vallejo	%	VAR %
	MXN\$ MM		MXN\$ MM		
Total	\$35,683.24	100.00%	\$12,501.50	100.00%	-64.97%
\$165,323	\$5,462.25	15.31%	\$2,691.91	21.53%	-50.72%
\$80,422	\$12,399.95	34.75%	\$2,946.36	23.57%	-76.24%
\$31,852	\$11,225.45	31.46%	\$4,278.77	34.23%	-61.88%
\$14,367	\$4,588.61	12.86%	\$1,754.51	14.03%	-61.76%
\$11,108	\$1,101.02	3.09%	\$452.17	3.62%	-58.93%
\$6,855	\$905.95	2.54%	\$362.76	2.90%	-59.96%
\$3,690	\$0.00	0.00%	\$15.02	0.12%	

- **Nivel socioeconómico:** El 76% de las personas que confluyen dentro de la zona pertenecen a niveles socioeconómicos entre el rango medio y alto de desarrollo social.
- **Distribución por edad:** El 55.1% de la población se encuentra entre los 25 y 64 años, lo cual la convierte en un área de mucha actividad en cuanto a e-commerce, contrastado con cifras de AMVO donde se identifica que este rango de edades es donde se encuentra el mayor consumo electrónico.
- **Distribución del gasto:** Se gasta en autoservicio, vestido y calzado, limpieza y cuidado de la casa y enseres domésticos el 31.9% del ingreso de estos hogares dando como resultado un mercado potencial solamente de este radio de más de MXN \$3,948.2 millones mensuales.

Gasto por familia (OD LM Vallejo vs OD 888) Gasto mensual / Ingreso mensual total

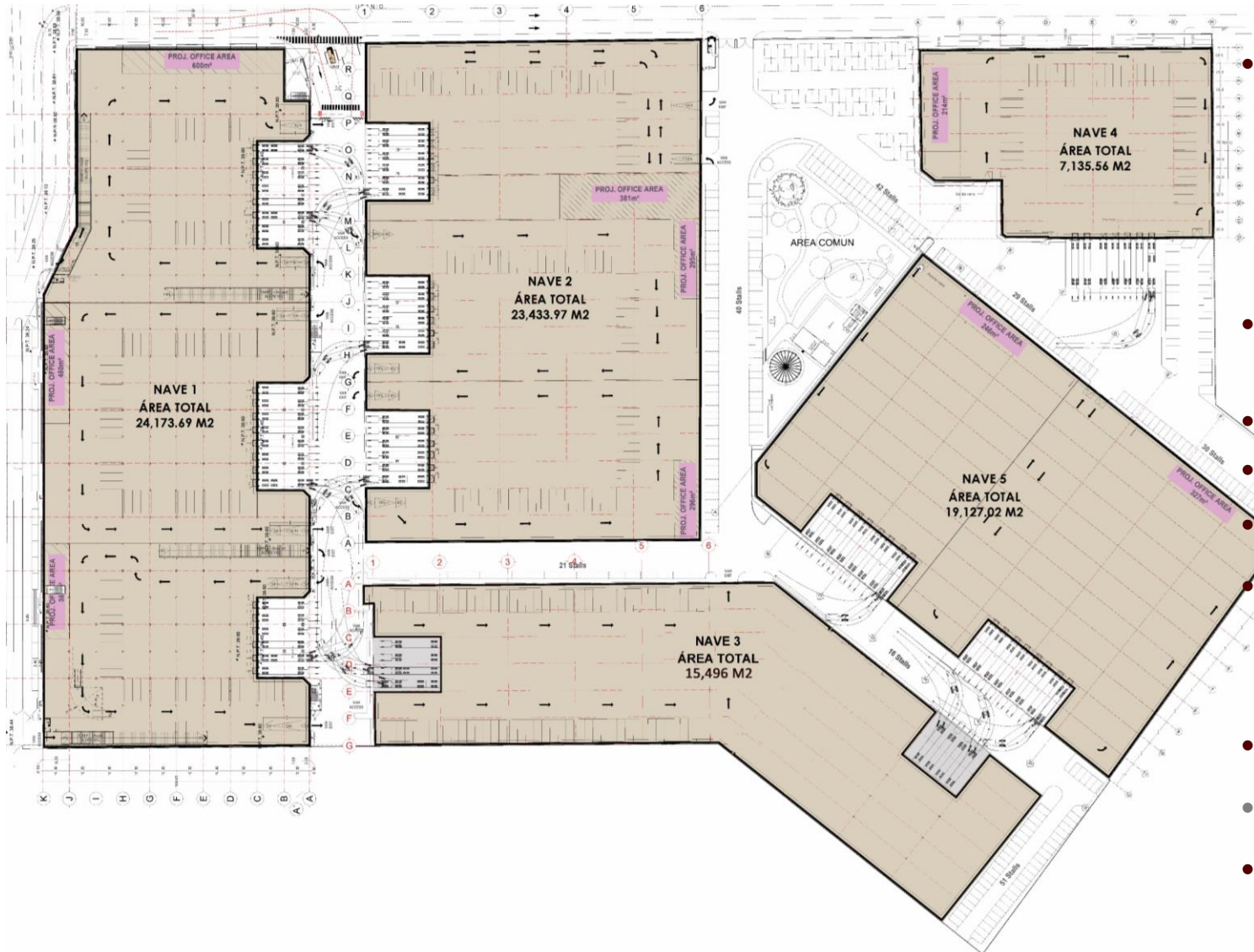




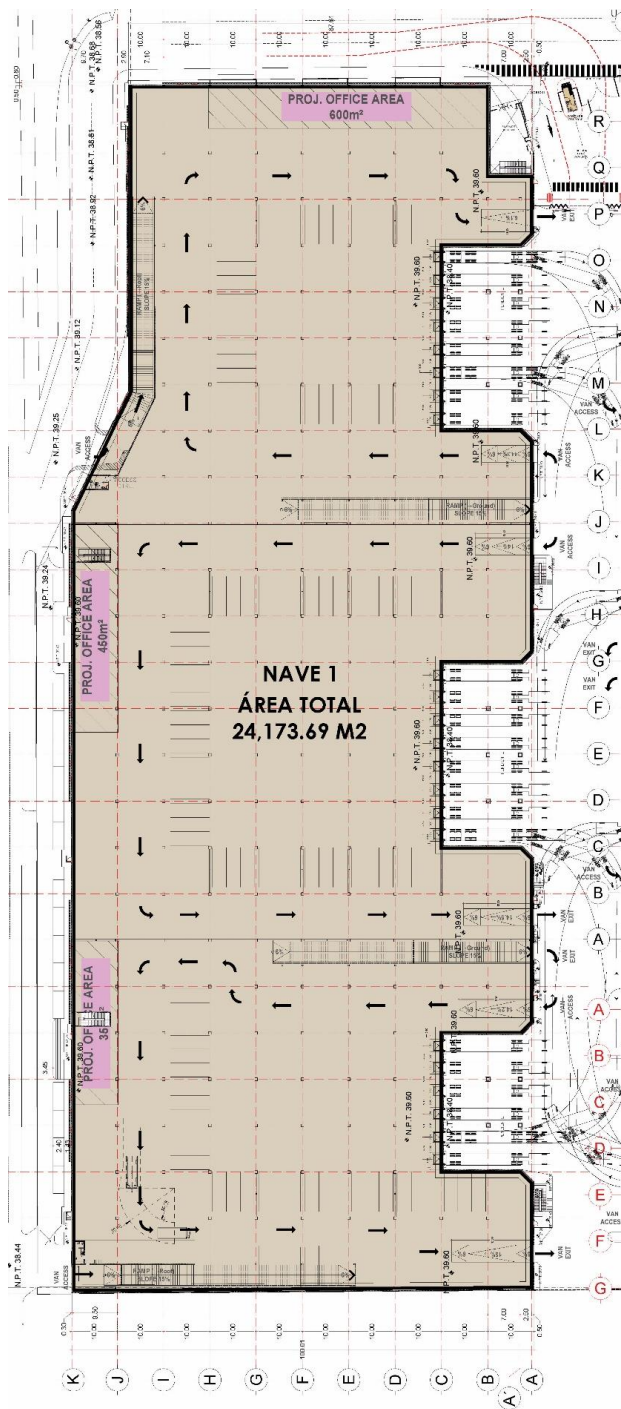
- **Sistema Eléctrico:** Contará con un transformador independiente por nave de 250 KVA, subestación eléctrica, iluminación interior y exterior
- **Sistema Contra Incendio:** Red contra incendio centralizado (hidrantes y mangueras), estándar aprobado por NFPA
- **Sistema Hidráulico:** Dos cisternas
- **Seguridad:** Parque seguro con acceso restringido, reja perimetral y caseta de vigilancia
- **Estacionamientos:**
Estacionamientos operativos: Patios de maniobras exclusivos más estacionamiento para vans y autos (1 lugar cada 100m²)
- **Drenaje:** Sanitario y pluvial

O'Donnell | LM VALLEJO

Especificaciones del Parque



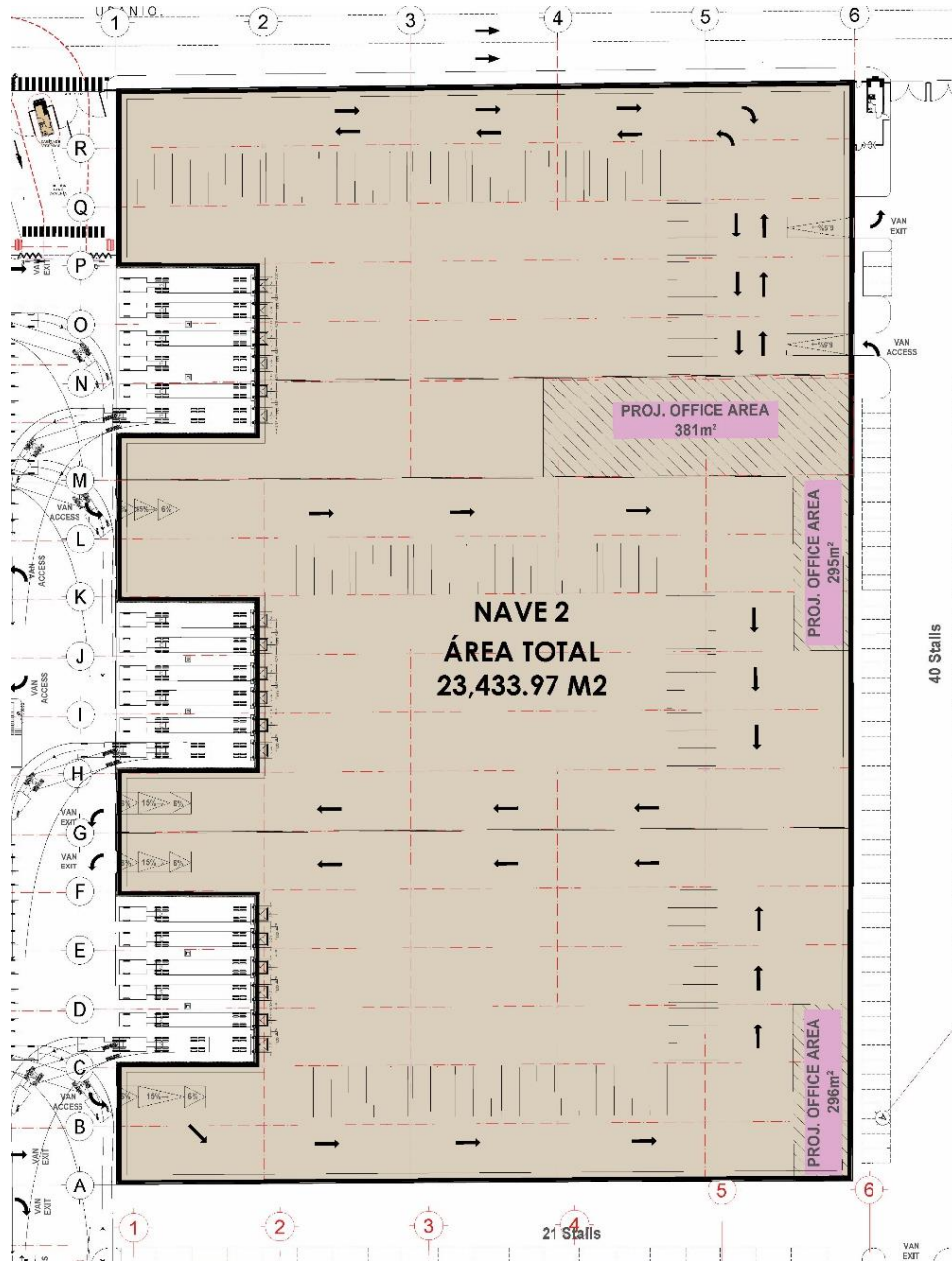
- **Área total:** 113,162 m²
 - **Naves:** 91,128 m²
 - **Patios:** 22,574 m²
- Espacios utilizables de nave desde los 7,071 m² hasta 9,873m²
- **Altura:** Espacios con alturas entre 5 y 7 m de altura
- **Espacio entre columnas:** 10m x 10m
- **Puertas de carga:** 1 por cada 1,000 m²
- **Patio de maniobras:** ~40m
- **Tipo de construcción:** Bloque CMU y estructura de concreto con acabado de pintura vinílica
- **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



Especificaciones

- **Área total:** 24,173.69 m², divisibles, más espacio de patios y vans en exterior
- **Altura:** 5 m de altura
- **Espacio entre columnas:** 10m x 10m
- **Puertas de carga:** 8 andenes
- **Patio de maniobras:** ~40m
- **Tipo de construcción:** Columnas de estructura metálica, cubierta sistema losacero, muros de Block de Concreto y lámina TR 101 Cal. 26.
- **Piso:** Terminado con endurecedor Ashford, capacidad mínima de 3tons/m²
- **Techos:** Concreto





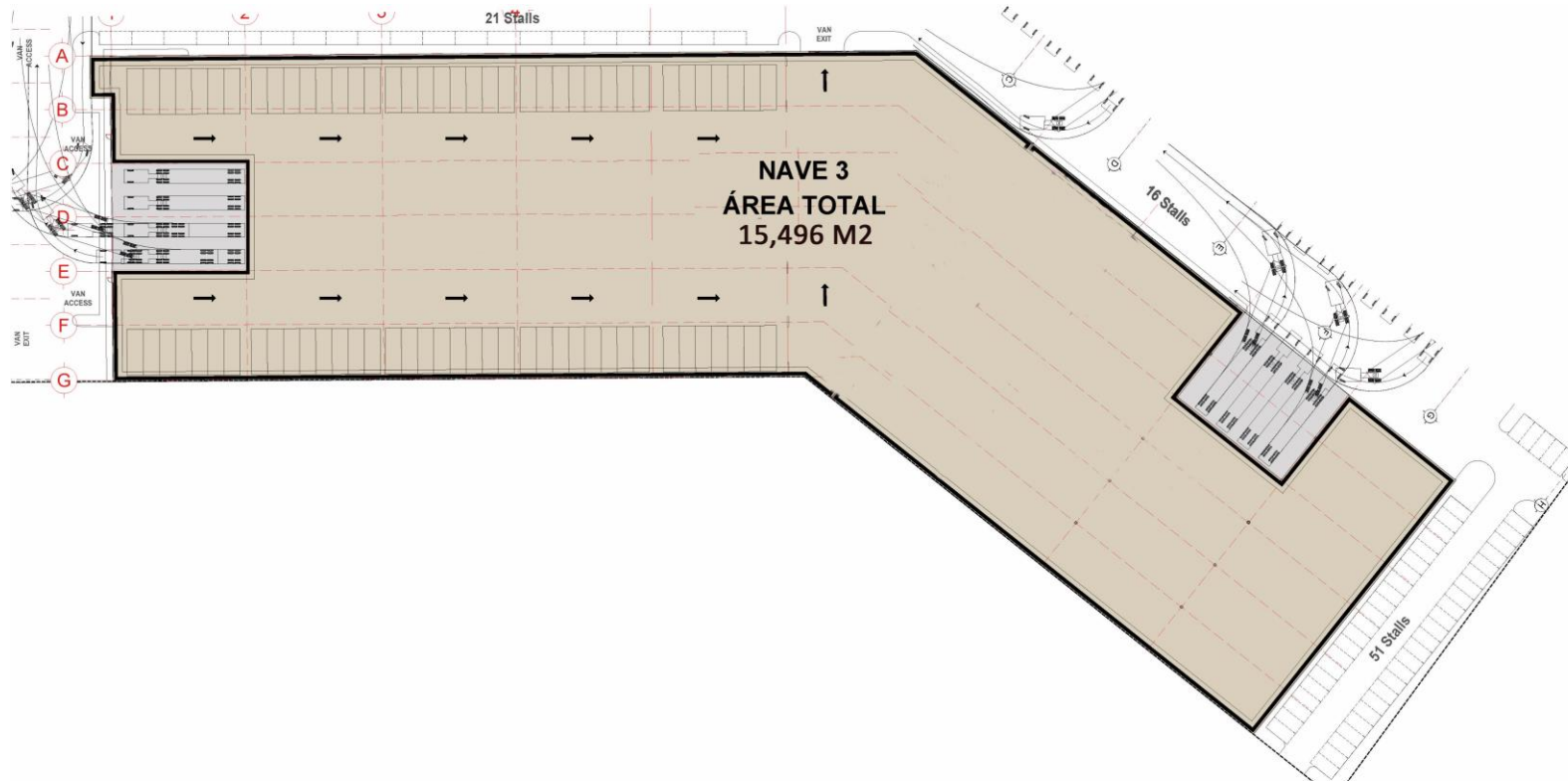
Fecha de Entrada: 1 de marzo de 2024
Fecha de Salida: 30 de septiembre de 2024

Especificaciones

- **Área total:** 23,433.97 m², divisibles, con espacio de patios y vans en exterior
- **Altura:** ~5 y 7 m de altura
- **Espacio entre columnas:** 10m x 10m
- **Puertas de carga:** 6 andenes
- **Patio de maniobras:** ~40m
- **Tipo de construcción:** Columnas de concreto, cubierta de lámina R-101 con aislante 3" y 5% Skylights, muro perimetral de tabique rojo recocido. **Piso:** Terminado con endurecedor Ashford, capacidad mínima de 3tons/m2
- **Techos:** lámina y fibra de vidrio



Es Especificaciones



Área total: 15,496 m² divisibles, con espacio de patios y vans en exterior
Altura: ~5 y 7 m de altura

Espacio entre columnas: 10m x 10m
Cargas de carga: 6 andenes
Espacio de maniobras: ~40m

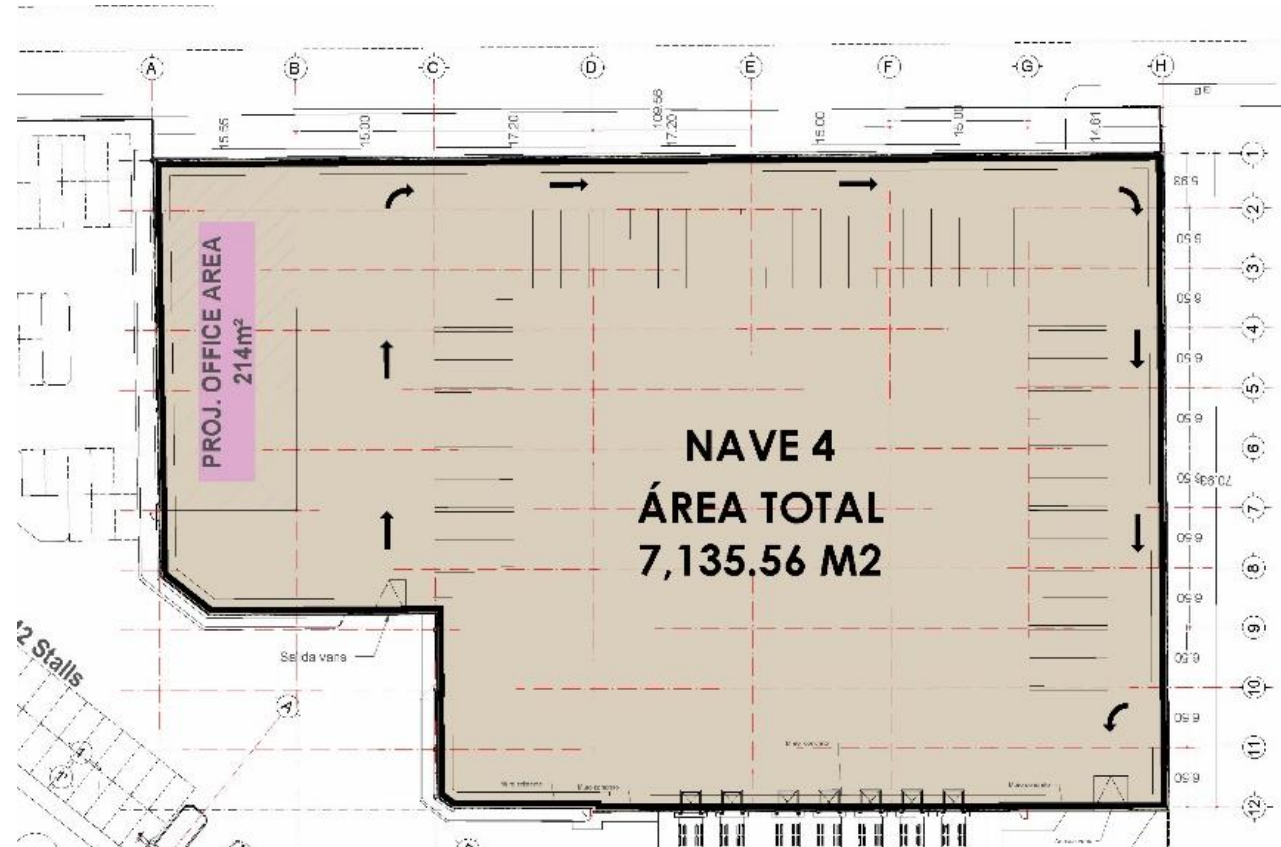
Materiales de construcción: Columnas de concreto, cubierta de lamina R-101 con aislante 3" y 5% Skylights, muro perimetral de tabique rojo

Piso: Terminado con endurecedor Ashford, capacidad mínima de 3tons/m²

- **Techos:** lámina y fibra de vidrio



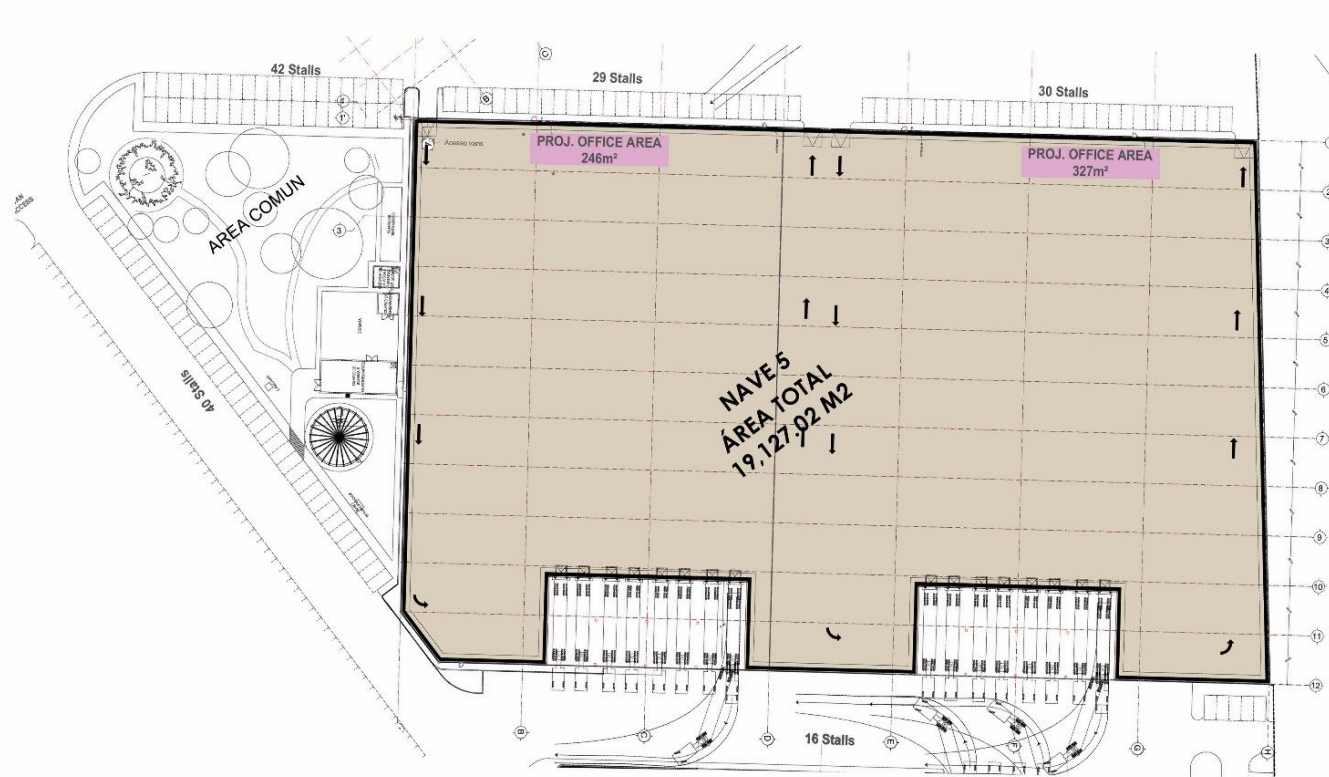
Especificaciones



- **Área total:** 7,135.56 m² con espacio de patios y vans en exterior
- **Altura:** ~5 y 7 m de altura
- **Espacio entre columnas:** 10m x 10m
- **Puertas de carga:** 7 andenes
- **Patio de maniobras:** ~40m
- **Tipo de construcción:** Columnas de concreto, cubierta de lamina R-101 con aislante 3" y 5% Skylights, muro perimetral de tabique rojo
- **Piso:** Terminado con endurecedor Ashford, capacidad mínima de 3tons/m²
- **Techos:** lámina y fibra de vidrio



Especificaciones



- **Área total:** 19,127.02 m², divisibles, con espacio de patios y vans en exterior
- **Altura:** ~5 y 7 m de altura
- **Espacio entre columnas:** 10m x 10m
- **Puertas de carga:** 8 andenes
- **Patio de maniobras:** ~40m
- **Tipo de construcción:** Columnas de concreto, cubierta de lamina R-101 con aislante 3" y 5% Skylights, muro perimetral de tabique rojo
- **Piso:** Terminado con endurecedor Ashford, capacidad mínima de 3tons/m²
- **Techos:** lámina y fibra de vidrio



Criterio ESG (Ambiental, Social y Gobernanza)

Ambiental

- Diseño y Construcción sostenibles (mínima demolición).
- Remoción de materiales dañinos.
- Gestión del agua y residuos.
- Reducción de emisiones del transporte comercial y privado.
- Luz Natural.

Social

- Generación de empleos en la CDMX.
- Espacios más productivos y saludables.
- Áreas verdes para mejorar el ambiente de trabajo.
- Acceso a transporte público.

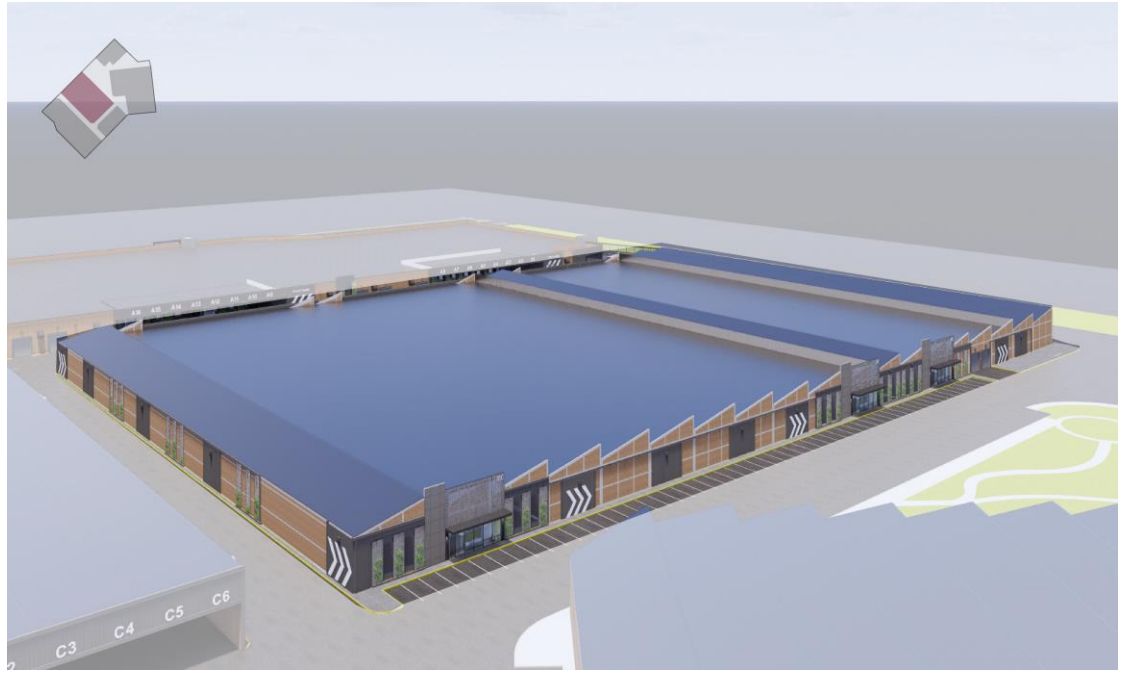


O'Donnell | LM VALLEJO
Fotografías



O'Donnell | LM VALLEJO
Renders








GRACIAS

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

