



CARRETERACO
— 40 —

Edificio de oficinas de clase mundial

PARQUE SAN ANDRÉS · COYOACÁN · CDMX





EL EDIFICIO

Donde tu empresa encuentra su lugar.

1,420 m²

ÁREA RENTABLE TOTAL

3 Niveles

DISTRIBUCIÓN VERTICAL

320

ESTACIONES DE TRABAJO

10

ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

En el corazón del sur de la ciudad.

Parque San Andrés, Coyoacán — una de las colonias más cotizadas del sur de CDMX. Conectividad inmediata con las principales arterias viales y transporte público,

Tiempos de traslado en automóvil

	Metro General Anaya	10 min
	Metro Taxqueña	12 min
	Hospital Xoco	12 min
	Churubusco (Circuito Interior)	10 min
	División del Norte	2 min
	Tlalpan	5 min



Carreteraco 40, Parque San Andrés, Coyoacán, CDMX

Planta Baja

Lobby

Acceso al inmueble principal

Caseta de Vigilancia

Exclusa, Control huella digital + CCTV

Sala de juntas

Capacidad de hasta 14 personas

Jardín / Patio

Arborizado con iluminación indirecta y dos fuentes

Estacionamiento

10 cajones

Baños

6 baños (1 para discapacitados)

Area de Almacén

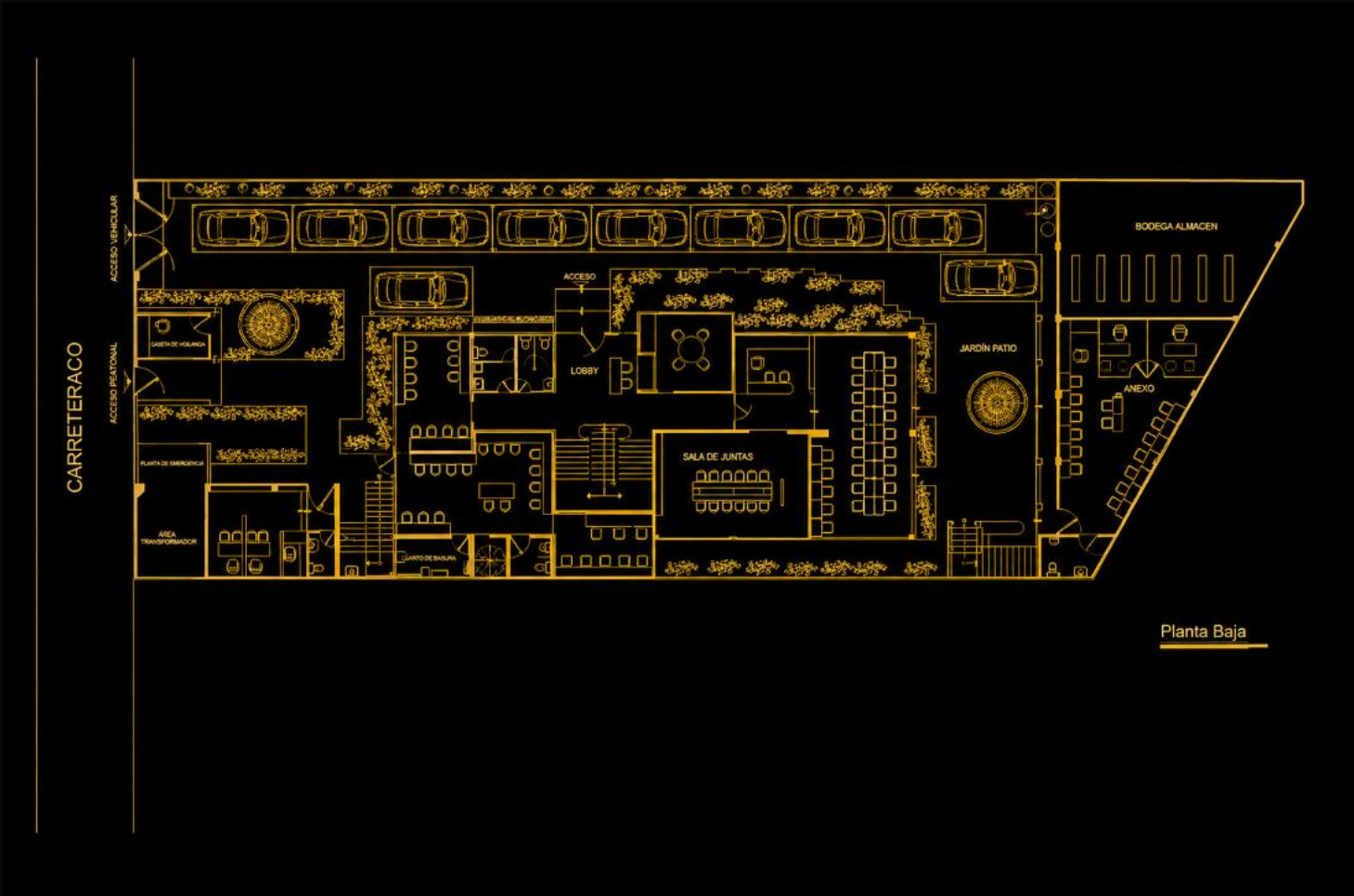
Dimensión de 67.15m2

Planta de emergencia

Soporte para Site y contactos controlados

Anexo

Adaptable a espacio de trabajo



“La distribución es ilustrativa, el uso de las áreas depende de las necesidades del cliente”

Primer Nivel

Espacios para oficinas ejecutivas y privadas

5 oficinas privadas

Espacios de Coworking

Zonas abiertas para colaboración y productividad

Site telecom

Piso falso, Temperatura regulada

Area de Copiado e Impresión

Conexiones listas para área de copiado

Escalera principal

Estilo clásico forrada en mármol

Area de Cocina

Adaptable a un dining room, cuenta con cuarto de aseo

Baños

9 baños (1 baño completo)

Anexo

Adaptable a espacio de trabajo



Segundo Nivel

Auditorio / Sala de Juntas

Capacidad para 120 personas, mamparas plegadizas con opción a dos salas independientes

Roof Garden

Cubierta con Danpal

Terraza

Espacio independiente al aire libre

Bodega

13.9 m2

Baños

4 baños

Anexo

Adaptable a espacio de trabajo

Escaleras y Pasillos Exteriores

Comunicación de Edificio Principal con Anexo



Listo para operar desde el primer día.

ELÉCTRICA

- Transformador pedestal 225 kVA
- Carga 160 kW / Demanda 156 kW
- CFE media tensión
- Tablero principal 3×600 A

EMERGENCIA

- Generador Generac 100 kW
- Transferencia automática
- Cisterna con hidroneumático
- Cerca electrificada

TECNOLOGÍA

- 250 nodos Cat 6A F/UTP con expansión a 320 nodos
- Fibra óptica OM3 multimodo
- Internet 300 Mbps
- Puntos WiFi en todas las áreas

SEGURIDAD

- CCTV áreas comunes + DVR
- Caseta de Vigilancia
- Alerta sísmica CDMX

CLIMATIZACIÓN

- 4 aires cassette 4 TR auditorio
- 3 minisplits 30,000 BTU
- Ventilación natural optimizada
- Prep. AA áreas adicionales

ACABADOS

- Mármol en diferentes modelos
- Cancelería PVC línea europea, doble cristal templado
- Plafones yeso fino + vinílica
- Cubierta Danpal 3D Lite
- Piso Deck



RECEPCIÓN

Planta Baja

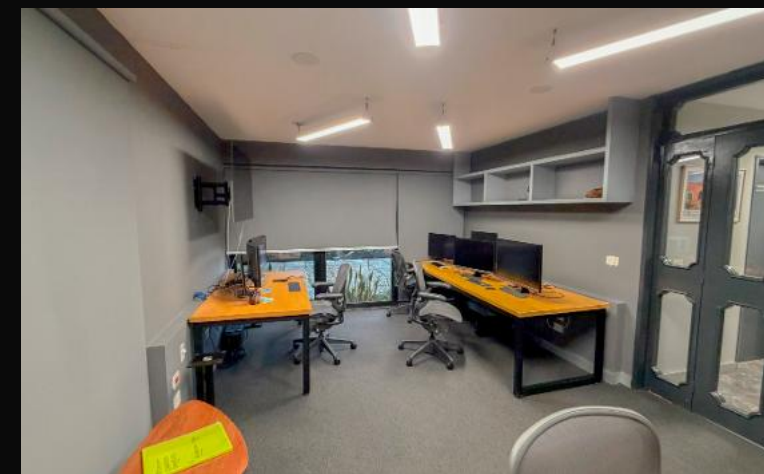


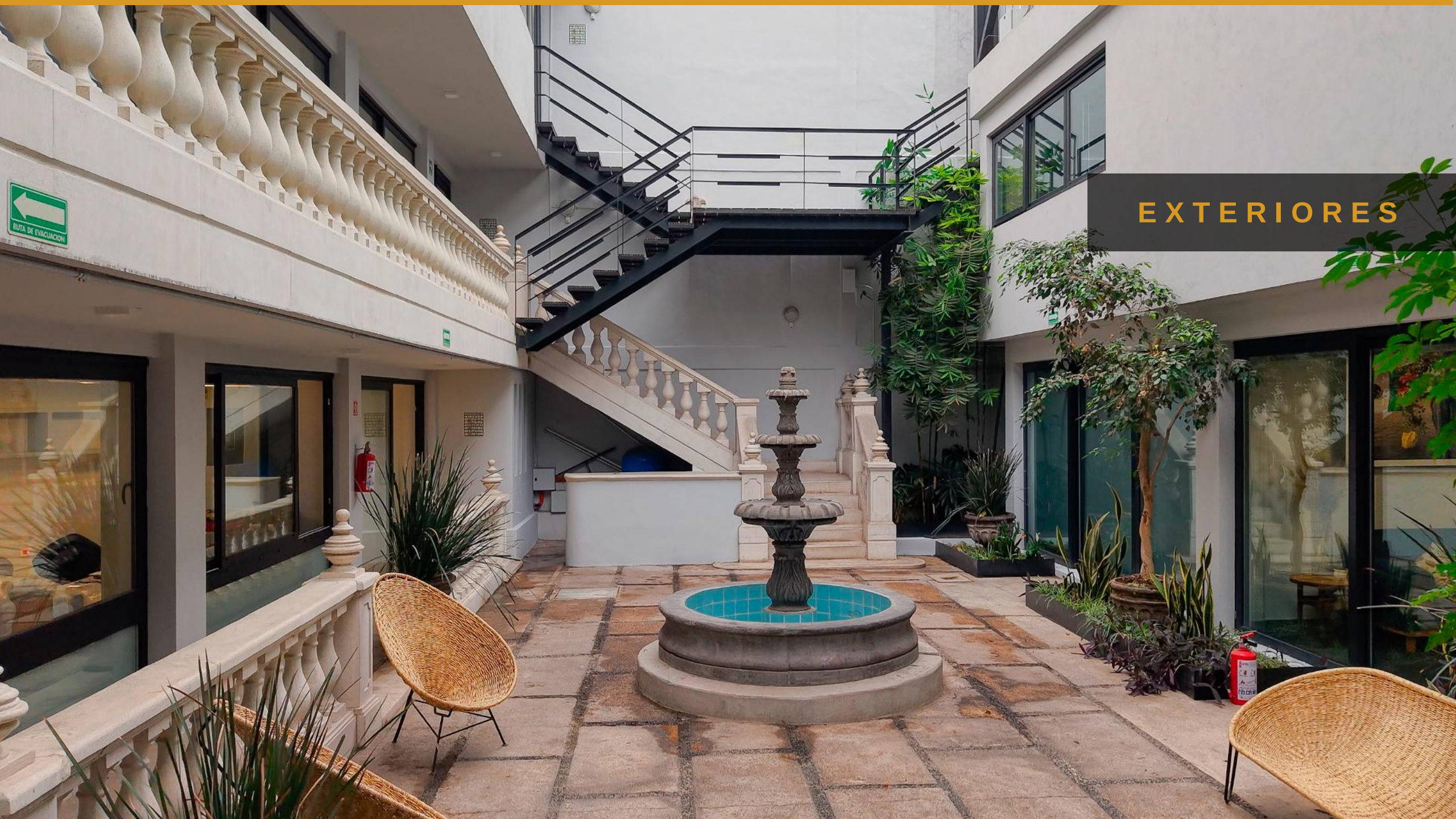
Lobby principal con mármol, iluminación de diseño y una atmósfera corporativa de alto nivel. Un acceso elegante y funcional para recibir clientes, visitantes y colaboradores.

ÁREAS DE OFICINAS

Planta Baja

Con distintas áreas de oficina abiertas y funcionales, ideales para equipos operativos, administrativos o creativos. Espacios adaptables para estaciones de trabajo, colaboración y operación diaria.



A photograph of a modern courtyard. In the center is a circular stone fountain with three tiers, filled with blue water. The ground is paved with large, rectangular stone tiles. To the left, a white balcony with a decorative balustrade runs along the wall. A green exit sign with a white arrow and the text "RUTA DE EVACUACION" is visible on the wall. A red fire extinguisher is mounted on the wall near a glass door. In the background, a modern staircase with black metal railings and white balustrade leads to an upper level. To the right, there are large glass windows and doors, and a small tree in a planter. The word "EXTERIORES" is written in orange capital letters on a dark grey rectangular background in the upper right corner.

EXTERIORES



EXTERIORES

Planta Baja

Áreas exteriores con vegetación madura, jardineras y fuentes decorativas.

Un entorno abierto, fresco y representativo que complementa la experiencia corporativa del inmueble.



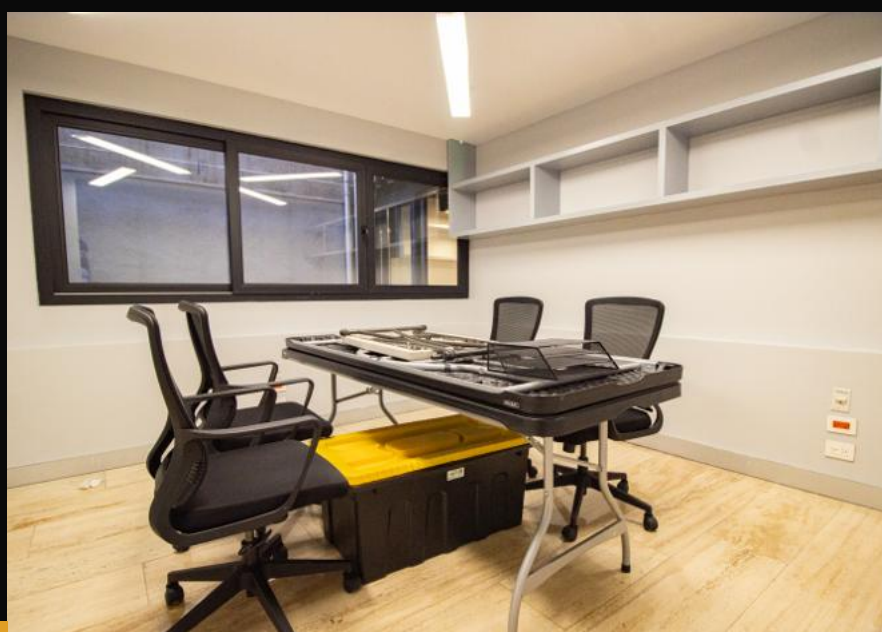
PRIMER NIVEL



OFICINAS PRIVADAS

Primer Nivel

El primer nivel cuenta con 5 oficinas privadas, ideales para equipos directivos, áreas administrativas o espacios de trabajo especializados. Ambientes funcionales, cómodos y listos para adaptarse a las necesidades de tu empresa.







AUDITORIO

Segundo Nivel

Auditorio adaptable con muro divisorio móvil,
ideal para reuniones, capacitaciones o
presentaciones.

Puede dividirse en 2 salas independientes
según las necesidades del cliente.





ANEXO

3 niveles de áreas de trabajo multifuncionales



OTRAS ÁREAS

● Dining Room



● Terraza Alternativa



● Bodega



06 — SEGURIDAD

Su operación, siempre protegida.

- **Acceso Peatonal**

Acceso controlado, exclusiva

- **CCTV integral**

Cámaras en áreas comunes con DVR y monitor en caseta.

- **Caseta de Vigilancia**

Con botón de pánico conectado a SSP.

- **Cerca electrificada**

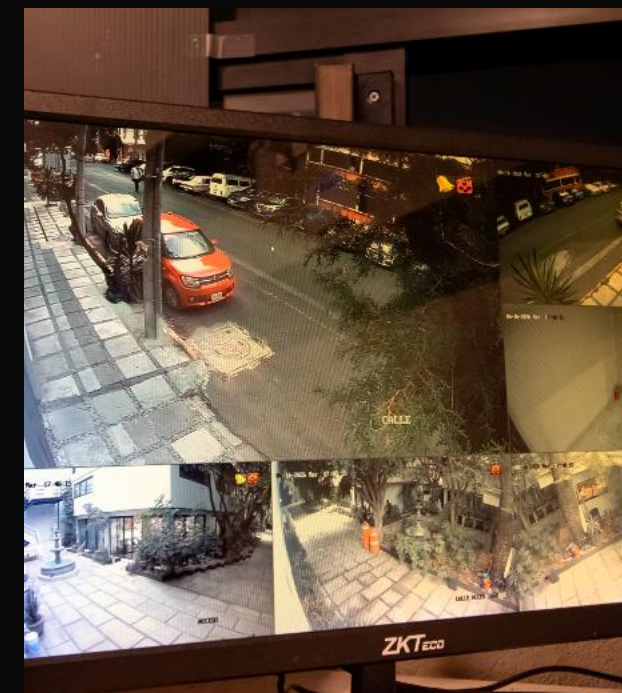
Perímetro con sistema de detección y alerta perimetral.

- **Alerta sísmica**

Conectada a la red oficial SASMEX-CDMX (Mantenimiento anual a cargo del inquilino)

- **Detectores de humo**

Instalados en todas las áreas del inmueble.



07 — PLANTA DE EMERGENCIA

Funcionamiento, sin interrupciones

- **Planta de emergencia**

Marca Generac, Capacidad 100kW
Soporte en área de Site, contactos regulados

- **Transformador**

Transformador tipo pedestal de 225 kVA
Carga de 160 kW y demanda contratada con CFE de 156 kW en media tensión.



TECNOLOGÍA

Punto Site



- **Conectividad de hasta 1 GB**

Infraestructura preparada para operaciones empresariales de alta demanda.

- **Más de 320 nodos Ethernet**

Amplia capacidad de conexión para estaciones de trabajo, salas de juntas y áreas colaborativas.

- **Cableado estructurado Categoría 6A**

Red certificada de alto desempeño para transmisión de datos, voz y video.

- **Backbone de fibra óptica multimodo**

Mayor velocidad, estabilidad y escalabilidad para el crecimiento tecnológico de la empresa.

- **Site especializado con piso falso técnico**

Espacio acondicionado para telecomunicaciones, UPS, servidores, CCTV y sistemas críticos de operación, preparación para salidas de energía 220V.

INNOVACIÓN EN CUBIERTAS

Danpal 3D-Lite

- **Difusión uniforme de luz natural**
Mayor iluminación y confort visual.
- **Aislamiento térmico eficiente**
Balance óptimo entre luz y temperatura.
- **Alta resistencia y durabilidad**
Protección UV y desempeño superior.
- **Flexibilidad arquitectónica**
Diseño adaptable con acabados contemporáneos.
- **Tecnología certificada**
Seguridad, eficiencia y calidad comprobadas.



BIENVENIDOS



¿Listo para conocer su nuevo espacio?

Agende una visita y descubra todo lo que Carreteraco 40 tiene para su empresa.

AGENDAR VISITA

BROKER / CONTACTO

Alfonso Salas · 55 4421 3256

asalas@carreteraco40.com / alfonso@rocainmobiliaria.com.mx

Carreteraco 40 · Parque San Andrés · Coyoacán · CDMX

3Difica®
Producción & Diseño