



QUADRANTS

NOTICIAS DEL NORTH HOUSTON DISTRICT

DESTINO DE LA REUBICACIÓN North Houston ofrece una boutique 3PL



NICHO DE LA ÚLTIMA MILLA

Cardinal Delivery soars from its new location in the heart of the District.

PROSPERAR EN EL CAMBIO

El Informe sobre el Mercado CRE muestra un sólido submercado de oficinas y una logística en expansión.

HISTORIAS DE ÉXITO

Nunca hay un momento aburrido con nuestro Director de Servicios de Campo.

INVIERNO 2024

BIENVENIDA DEL PRESIDENTE

Mientras preparamos la edición de Invierno de 2024 de Quadrants, North Houston se está descongelando de las condiciones heladas que mantuvieron a todo el mundo en casa durante unos días. Estamos agradecidos de contar con las herramientas y los recursos necesarios para que nuestro equipo pueda trabajar a distancia en situaciones como esta, al igual que muchas empresas de Houston.

Este cambio hacia el trabajo híbrido es un concepto que se impuso a la mayoría de las empresas durante los cierres de COVID, pero ahora parece una ventaja y un beneficio laboral en la era postpandemia de los horarios flexibles.

El cambio hacia el trabajo a distancia está provocando ondas en el mercado inmobiliario comercial, sobre todo para los propietarios y los agentes de alquiler, que se enfrentan a nuevas expectativas y a empresas de menor tamaño. En el Informe de mercado de la página 6 analizamos este escenario real y su repercusión en la importante oferta de oficinas del Distrito.

Enero es un periodo de planificación para el Distrito, por lo que volvemos la vista atrás a los logros del pasado año fiscal y fijamos objetivos para el futuro.



En esta edición ofrecemos un vistazo al trabajo realizado por Fields Services. Si se lo perdió, lo invitamos a ver el vídeo que publicamos en diciembre, que muestra una visión más amplia de nuestros proyectos, programas y propósitos recientes. Para ver, visite northhouston.org/news.

Greg Simpson
Presidente de North Houston District

EN LA PORTADA



Jason Conner es el Presidente de Cardinal Delivery. Él y su equipo están construyendo una operación boutique 3PL que ofrece una experiencia de cliente de primera categoría con herramientas digitales que ayudan a sus clientes a escalar. Este aficionado a la historia de Texas entretiene a clientes de todo Estados Unidos y Canadá en su bonita oficina con vistas al almacén de 10 muelles de Cardinal, en Esplanade Boulevard. Lea sobre su servicio de reparto refrigerado especializado en NORTH HOUSTON CUMPLE en la página 4.

JUNTA DIRECTIVA DE NHD

PRESIDENTA

Michelle Wogan
Transwestern

VICEPRESIDENTA

Melody Douglas
Asesora de Finanzas y
Administración

TESORERO

Thomas R. Wussow
Fundador del Distrito

SECRETARIO

Charles R. Lopez
Asesor de
Recursos Humanos

DIRECTORES

Terry Alexander
HPI Holdings

Kaitlin Bellon
Amegy Bank of Texas

Mozell Darthard Jr.
CDM Youth &
Wellness Center

Cory Driskill
Crow Holdings Industrial

Margaret Eyster
Magoo's PrintShop, Inc.

Abel Garza
Aldine ISD

Michael Kasmiersky
Lincoln Property Company

George Lunnon, Jr.
State Farm Insurance

Karen Marshall
Metropolitan Transit Authority

Steve Moore
Villa Serena Communities

Dr. Quentin Wright
Lone Star College-
Houston North

El Distrito está regido por un consejo de directores que desempeña sus funciones en periodos escalonados de cuatro años. Los directores son designados por el Consejo Municipal de Houston de una lista de personas recomendadas por el Distrito para que se desempeñen en su Consejo de Directores.

Un agradecimiento especial a nuestro socio de fotografía:

Myles + Carter Photography

PERSONAL DE NHD

Greg Simpson
PRESIDENTE

Bart Baker
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO
Y DIRECTOR DE OPERACIONES

Robert Fiederlein
VICEPRESIDENTE, PLANIFICACIÓN
E INFRAESTRUCTURA

Tracy Harrison
VICEPRESIDENTA, SEGURIDAD PÚBLICA

Asdrubal "Dru" Gutierrez
DIRECTOR, SERVICIOS DE CAMPO

Colleen Martin
DIRECTORA, MARKETING Y ASUNTOS PÚBLICOS

Treena Dockery
GERENTE, PARQUES Y RECREACIÓN

Amy Craig
GERENTE DE MARCA Y DISEÑADORA GRÁFICA

Karen Davis
ASISTENTE EJECUTIVA
Y COORDINADORA DE OFICINA

Monica Gijon
ASISTENTE ADMINISTRATIVA

Brenda Spratt
SERVICIOS DE APOYO

EVENTOS EN NORTH HOUSTON

TODOS LOS DÍAS EN FEBRERO



¡Cita a ciegas con un libro!

ALDINE BRANCH LIBRARY
11331 Airline Drive

Arriésguese a la alfabetización.

Visite la biblioteca durante el horario normal de atención al público en febrero, coja un libro envuelto, arriésguese con solo una descripción breve, échele un vistazo y disfrute (eso esperamos).

Info: <https://hcpl.net/locations/ALD/> or 832-927-5410

TERCERA SEMANA DE CADA MES

Programa de Interacción Positiva del Houston Police Department



HPD NORTH BELT DIVISION
100 Glenborough, 10.o piso

"Participación comunitaria en la prevención de la delincuencia"

REUNIONES COMUNITARIAS

Tercer martes a las 7:00 p.m.

REUNIONES DE TRABAJO

Tercer jueves al mediodía

Información: hpdnorthbeltdivision@houstonpolice.org

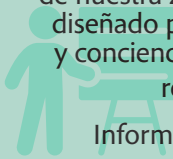
JUEVES 28 DE MARZO

Capacitación Blue Star del Houston Police Department

CITYNORTH CONFERENCE CENTER
12190 Greenspoint Drive

9:30 a.m. a 11:30 a.m.

HPD Apartment Enforcement Unit organizará un evento de capacitación para las comunidades de apartamentos de nuestra zona. Blue Star es un programa proactivo diseñado para reducir el potencial de delincuencia y concienciar a los administradores, propietarios y residentes de los apartamentos.



Información: tharrison@northhouston.org

VIERNES A DOMINGO DEL 19 AL 21 DE ABRIL

USA BMX Nacionales Lone Star

ROCKSTAR ENERGY BIKE PARK
12257 Kuykendahl Road

Tres días de carreras USA BMX con más de 700 competidores de todo el mundo, incluidos corredores de USA BMX Pro Series.

Información: rockstarenergybikepark.com



¿Tiene un evento, feria, festival o reunión próximo a realizarse?

Compártalo con nosotros en las redes sociales @NHDistrict o envíe un correo electrónico a cmartin@northhouston.org.

NORTH HOUSTON CUMPLE

Empresa boutique 3PL de origen local que ofrece servicios de entrega de última milla, almacén y transporte de mercancía desde el corazón de North Houston District



Cardinal cuenta con empleados dedicados al servicio de atención al cliente que administran los correos electrónicos y las llamadas telefónicas entrantes, además de herramientas digitales para ayudar a agilizar la incorporación de los clientes.

“NUESTRA UBICACIÓN SIEMPRE NOS DARÁ UNA VENTAJA ESTRATÉGICA POR EL RÁPIDO ACCESO A LA 45 NORTH”.

Jason Conner,
Presidente de Cardinal Delivery

Jason Conner tiene un aire carismático. Tiene una chispa innovadora y sus ruedas giran más rápido que la mayoría. Él y su equipo se esfuerzan y entienden el poder de hacer un esfuerzo adicional.

Jason es el Presidente de Cardinal Delivery, una empresa 3PL nacida en Houston que se trasladó al Distrito en enero de 2023. 3PL son las siglas de third-party logistics, un sistema en el que una organización presta servicios logísticos a empresas que necesitan administración de inventario y distribución. Varias empresas ofrecen 3PL en Houston, pero solo algunas pueden transbordar comestibles refrigerados, solo uno de los servicios de nicho que ayuda a Cardinal a destacar.

Nicho de North Houston

“Cardinal es una de las principales soluciones de entrega de productos perecederos en Houston”, afirmó Conner.

“Tenemos camiones de vuelta casi a diario con productos congelados que van directamente a uno de nuestros camiones refrigeradores, y entregamos la última milla”.

Pero la cosa no acaba ahí. Jason y su equipo están construyendo un concepto de “Boutique 3PL” para asociarse con empresas que necesitan servicios de transporte a nivel nacional, almacenamiento impecable,

distribución, cumplimiento y soluciones de última milla.

Los clientes de Cardinal utilizan herramientas en línea para hacer un seguimiento del inventario del almacén y elegir la carga que necesitan enviar. Luego, reciben notificaciones cuando sale el envío, con fotos de cómo se empaquetó y flejó. Conner dijo que su sistema de software personalizado ofrece un servicio tradicionalmente reservado a los gigantes 3PL.

“Somos lo bastante pequeños para ofrecer puntos de contacto únicos y lo bastante grandes para ofrecer la tecnología moderna que quieren las empresas”, afirma.

“No estamos reinventando la rueda. Ofrecemos una mejor experiencia al cliente”.

Cómo empezó

A finales de 2018, Conner trabajaba en ventas de servicios de alimentos para un distribuidor nacional y necesitaba regularmente un hotshot refrigerado para las operaciones de catering de los clientes. Cuando podía, recurría a empresas locales, pero los camiones contratados solían estar demasiado ocupados para ayudarlo. Así que empezó a planear un negocio paralelo para llenar el faltante.

Por recomendación de un buen amigo, Conner buscó una empresa existente para comprar y encontró un negocio local en el

NORTH HOUSTON CUMPLE

North Houston CUMPLE es una nueva serie de reportajes que destaca por qué las empresas eligen el North Houston District.

Los cambios del mercado están modificando la demografía de los distritos a medida que las empresas de logística y distribución surgen como motores cruciales del desarrollo. La construcción del Pinto Business Park, las reconversiones de propiedades de primera categoría y los empresarios que invierten en almacenes de valor están haciendo que nuestra zona deje de ser un centro de actividad de oficinas primario para convertirse en un centro de distribución regional, que demanda su propia mano de obra. A medida que los nuevos usos del suelo diversifican nuestra cartera, los agentes siguen pregonando la proximidad al Aeropuerto Intercontinental Bush y la intersección de la I-45 Norte y la Beltway 8 como activos irrefutables.

¿Nuevo proyecto? ¿Gran negocio? ¿Expansión emocionante? ¡Comparta las noticias con nosotros!

Póngase en contacto con Colleen Martin en cmartin@northhouston.org o llame al 281-874-2138.

mercado. Al poco tiempo, Jason y su amigo se asociaron para comprar una empresa experta de transporte refrigerado llamada Per the Mile y la hicieron crecer un 300% en 14 meses. Jason dejó su trabajo y, menos de tres meses después, los cierres de COVID frenaron su progreso.

“La pandemia nos afectó mucho”, afirma Conner. “Llegamos a hacer menos de 20 entregas semanales y tuvimos que cambiar de rumbo. Mi socio nos recomendó adquirir otra empresa de mensajería durante la recesión, y encontramos un gran negocio local de 28 años llamado Cardinal Delivery en venta en Houston”.

Cómo va la cosa

En enero de 2022, el dúo dinámico fusionó Per The Mile en Cardinal Delivery y comenzó a operar desde las instalaciones de 9600 pies cuadrados de Cardinal en Houston Heights. Actualizaron el software de expedición y almacén, afinaron el marketing en Internet y lanzaron Cardinal Freight al año siguiente.

En enero de 2023, su agente inmobiliario encontró 101 Esplanade Boulevard, un almacén de 41,000 pies cuadrados con el doble de espacio de oficinas que sus instalaciones anteriores.

“La proximidad a Bush Airport y el acceso a las principales autopistas lo convierten en una gran oportunidad”, afirma.

“Nuestra ubicación siempre nos dará una ventaja estratégica por el rápido acceso a la 45 North.

“NUESTRO OBJETIVO ES QUE CARDINAL DELIVERY CREZCA HASTA CONVERTIRSE EN UN PROVEEDOR NACIONAL DE LOGÍSTICA DE TERCEROS DE PRIMER NIVEL, QUE AYUDE A LAS EMPRESAS A CRECER OFRECIÉNDOLES SOLUCIONES LLAVE EN MANO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍA, ALMACENAMIENTO Y ENTREGA LOCAL”.



Con 10 muelles, podemos administrar cómodamente la mayoría de los servicios de transporte que nuestros clientes necesitan para ampliar sus negocios”.

El futuro

En 2024, Cardinal Delivery está creciendo verticalmente y profundizando en las asociaciones. En sus operaciones de almacén, tienen capacidad para 15,000 paletas y tienen 11,000 ocupados con inventario administrado. Para este año se prevén más pilas altas.

A largo plazo, les gustaría añadir otras instalaciones más cerca del puerto para ampliar las operaciones de carga y el almacenamiento refrigerado in situ. Por ahora, mantienen una asociación estratégica con una empresa familiar de

almacenamiento de alimentos congelados de Houston.

Cardinal Delivery ofrece una trifecta de servicios expertos de última milla, almacén y transporte con una extraordinaria experiencia del cliente, modernas herramientas digitales y experiencia especializada en productos perecederos refrigerados. Eligieron a North Houston District por su ubicación, oportunidades y acceso.

Más información sobre Jason y el equipo de Cardinal Delivery en northhouston.org/delivers.

Cardinal Delivery

101 Esplanade Blvd, Suite 400
Houston, Texas 77060
cardinal-delivery.com

Donde la Ubicación y el Acceso se encuentran

- A 10 minutos del Aeropuerto Bush
- A 25 minutos de Uptown y Westchase
- A 20 minutos del centro
- A 30 minutos del Puerto de Houston
- A 20 minutos de The Woodlands

North Houston District está situado en la I-45 y la autopista Beltway 8 con fácil acceso a Hardy Toll Road, la I-69 y Grand Parkway.



RESUMEN DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2023	
INDUSTRIAL/FLEXIBLE	
18M	4.4%
SQUARE FEET	VACANCY RATE
\$8.59	7.5%
MARKET RENT PER/SF	CAP RATE
OFICINA CLASE A	
4.4M	52.4%
SQUARE FEET	VACANCY RATE
\$21.08	9.3%
MARKET RENT PER/SF	CAP RATE
CLASE DE OFICINA B/C	
6.2M	34.1%
SQUARE FEET	VACANCY RATE
\$18.68	9.6%
MARKET RENT PER/SF	CAP RATE
VENTA AL POR MENOR	
7.1M	11.3%
SQUARE FEET	VACANCY RATE
\$22.54	7.0%
MARKET RENT PER/SF	CAP RATE
APARTAMENTOS	
18.9k	8.4%
UNITS	VACANCY RATE
\$918	6.3%
MARKET RENT PER/UNIT	CAP RATE

Fuente: CoStar, enero de 2024

INFORME DEL MERCADO DE NHD CRE Q4 2023

Logística de largo alcance

En el Informe del mercado de CRE de otoño de 2024 observamos un cambio de un mercado principalmente de oficinas a la inclusión de operaciones logísticas en expansión. Esta tendencia continúa. El Distrito cuenta ahora con aproximadamente 18 millones de pies cuadrados de espacio de almacén/industrial/flexible, frente a 10.6 millones de pies cuadrados de espacio de oficinas.



Desarrollos del Distrito

El Distrito está siguiendo cinco proyectos anunciados o en fase de planificación, cuatro de los cuales están relacionados con la logística. La quinta es una nueva escuela primaria YES Prep.

Una interesante característica común de nuestros proyectos logísticos es el tamaño. Debido al reciente exceso de construcción y a los problemas de financiación en todo el país, los proyectos pequeños y medianos son más viables. Nuestros proyectos locales caen en esas categorías: un proyecto independiente de 20,000 pies cuadrados, otro de tamaño medio de 378,000 pies cuadrados y dos de tamaño intermedio de unos 150,000 pies cuadrados.

Los proyectos también reflejan la disponibilidad de terrenos urbanizables en el Distrito. Mientras que uno de ellos es una conversión de oficina a industrial, los otros cuatro proyectos están en terrenos sin edificar. En el Distrito siguen disponibles importantes extensiones de terreno sin edificar.

Estabilidad en la oficina

El valor de las oficinas en North Houston District se mantiene mejor que en Houston en general, y la tasa de revalorización ha sido menor. Los precios del mercado de oficinas de Clase A bajaron alrededor de un 6.7% en el mercado de Houston el año pasado. En North Houston District, bajaron un 4.3%. En el mercado de Clase B/C, los precios bajaron un 6.8% en Houston y solo un 2.5% en el Distrito.



Muchos edificios de oficinas del Distrito se revalorizaron durante la caída del petróleo y el gas de 2015 y 2016. Ahora, los valores de nuestras oficinas se mantienen mejor que en la Ciudad en general. Esperamos que esta relativa estabilidad de precios se traduzca en un mercado local de oficinas más sostenible y en nuevas oportunidades para las empresas que se reestructuren para adaptarse al entorno postpandemia del trabajo a distancia. Sin embargo, algo que nunca cambiará es la ubicación privilegiada del Distrito en la intersección de la I-45 North y Beltway 8 y su proximidad al Bush Intercontinental Airport

Lea un informe ampliado en northhouston.org/cre ay póngase en contacto con Robert Fiederlein en rfiederlein@northhouston.org para obtener más información..

El Informe del mercado de NHD CRE ofrece datos, estadísticas y estudios de casos sobre los cambios que se producen dentro de nuestras fronteras trimestralmente con cada edición de *Quadrants*.



ÉXITOS DE LOS SERVICIOS DE CAMPO

Asdrúbal “Dru” Gutiérrez es el Director de Servicios de Campo, con un enfoque fresco, “nunca un momento aburrido” y dedicación para hacer el Distrito más atractivo, seguro y accesible para que la gente quiera trabajar, vivir y visitar este lugar. Esto es solo una instantánea del trabajo que realizó en 2023.



Recuperación de la acera de FM 525

Aldine Bender Road es una vía muy transitada, con comercios a ambos lados y urbanizaciones residenciales detrás, por lo que es muy transitada por peatones. El verano pasado, el personal del Distrito forjó un acuerdo de mantenimiento con TxDOT que permitió recuperar un tramo vital de acera. La zona es ahora más segura, tiene un aspecto más atractivo y seguirá siendo mantenida por el Distrito.



Bajo costo, alto impacto

Nuestro Departamento de Servicios de Campo administra un programa de pintado de banquetas de bajo costo y gran impacto que mejora las calles bien transitadas de todo el Distrito. En 2023, un largo tramo de Airline Drive era prioritario. El proceso incluye la limpieza, pequeñas reparaciones y la aplicación de pintura amarilla nueva y brillante, que mejora la seguridad de peatones y automovilistas a la vez que atrae la atención hacia los exuberantes jardines de las medianas y mejora el atractivo general de los corredores.



Plantación de árboles en Buckboard Park

Greens Bayou Coalition organizó una jornada de voluntarios para plantar árboles en Buckboard Park, donde se reunieron 33 personas para plantar 25 árboles. Varias familias que estudian en casa, grupos de Coca-Cola Southwest Beverages y SWCA Environmental Consultants, dos representantes de Landcare, dos miembros del personal de GBC y los empleados de NHD Asdrúbal “Dru” Gutiérrez y Robert Fiederlein con su esposa, Penny, colocaron los árboles en agujeros previamente excavados, los cubrieron con mantillo y los clavaron en su sitio.

2023 SEGÚN LAS CIFRAS

589

FAROLAS REPORTADAS Y REPARADAS



4799

CARTELES RETIRADOS

505

CASOS DE GRAFITI ELIMINADO



211

INSPECCIONES DE SERVICIO DE CAMPO

5621

MILLAS RECORRIDAS DURANTE LAS INSPECCIONES DE DISTRITO



62

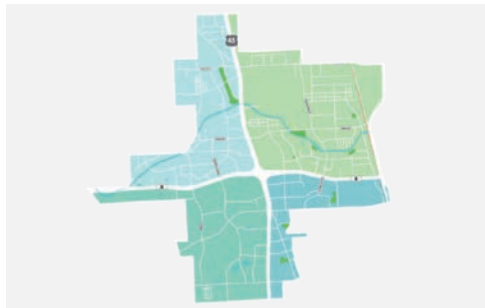
MILLAS RECORRIDAS DE BARRIDO DE CALLES



QUADRANTS

NOTICIAS DE NORTH HOUSTON DISTRICT

16945 Northchase Drive, Suite 1900
Houston, TX 77060
281-874-2131
northhouston.org



North Houston District es un distrito de administración que aboga por proyectos y servicios que atraigan las mejores oportunidades para la vida comercial y residencial del área.

Es un distrito con fines especiales creado por la Legislatura de Texas y presta servicios mejorados de seguridad pública, planificación y desarrollo, embellecimiento y mantenimiento de derechos de paso públicos y desarrollo de parques y senderos.

El área de servicio del Distrito incluye cuatro cuadrantes que se extienden a lo largo de la intersección de I-45 North y Beltway 8.



¿Habla inglés?



¡Lea nuestra
última edición de
Quadrants en línea!

northhouston.org

Donde la Logistics y la Distribución se encuentran

Desde la fabricación ligera hasta el almacenamiento y la distribución de la cadena de suministro, las empresas de North Houston District mantienen el negocio en movimiento.

Dé Un Paso.

