

Presentación Corporativa

IDBIA[®]
REAL ESTATE SOLUTIONS

IDBIAUTEN
REAL ESTATE

ÍNDICE

ÍNDICE

NOSOTROS

ESTRUCTURA.....	4
VISIÓN Y MISIÓN.....	6
PROPUESTA DE VALOR.....	7
DIFERENCIADORES.....	8
EQUIPO.....	9

RELACIONES COMERCIALES

SOCIOS DE NEGOCIO.....	11
CLIENTES.....	12

SERVICIOS

REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS.....	16
-------------------------------------	----

ESTRATEGIAS GENERALES

COMERCIALIZACIÓN.....	21
HERRAMIENTAS.....	22
ESTRATEGIAS.....	23
MULTIMEDIA.....	24
INDBAUTEN.COM.....	25
INDUSTRIAL WATCH.....	28
INVENTARIO NACIONAL.....	29
DEMANDA NACIONAL.....	30
CANALES DIGITALES.....	31

CASOS DE ÉXITO

COMRAVENTA 2025.....	33
COMRAVENTA OTROS.....	34
ARRENDAMIENTO 2025.....	35
ARRENDAMIENTO OTROS.....	36
PROPIEDADES LISTADAS.....	38

PANORAMA DEL MERCADO

PANORAMA INDUSTRIAL.....	43
USUARIOS ACTIVOS.....	50

PROPIEDADES

AZCAPOTZALCO.....	52
IZTAPALAPA.....	53
LERMA.....	54
CTT.....	55
HUEHUETOCA.....	56

PROPUESTA DE SERVICIOS

DESGLOSE DE SERVICIOS.....	58
INVERSIÓN COMERCIAL.....	60
HONORARIOS.....	61
TÉRMINOS Y CONDICIONES.....	63
PLAN DE TRABAJO.....	64

CONTACTO.....65

Nosotros

ESTRUCTURA

IDBIN[®]
REAL ESTATE SOLUTIONS

INDBAUTEN
REAL ESTATE

**Industrial
Watch**

indbauten.com



INDBAUTEN es una empresa líder en consultoría y transacción inmobiliaria corporativa, especializada en el sector industrial.

www.indbauten.com

Con más de 15 años de experiencia, **INDBAUTEN** nace de la necesidad de ofrecer un servicio altamente especializado, personalizado y orientado a resultados, enfocado en bienes raíces comerciales de uso industrial.

Nuestro objetivo es convertirnos en **socios estratégicos** de nuestros clientes, brindándoles información, análisis y herramientas que les permitan tomar decisiones oportunas, eficientes y alineadas a sus objetivos de crecimiento.

La combinación de experiencia comercial, profundo conocimiento del mercado inmobiliario y acceso a oportunidades de inversión define nuestra **propuesta de valor** y guía nuestro trabajo diario.

VISIÓN & MISIÓN

Nuestra Visión

Ser reconocidos por nuestros clientes como la **firma inmobiliaria de referencia** en el desarrollo de soluciones inmobiliarias industriales, distinguiéndonos por nuestro enfoque estratégico, alto nivel de especialización y capacidad de ejecución.

Nuestra Misión

Convertirnos en el **socio estratégico preferido** de inquilinos, propietarios, desarrolladores e inversionistas, colaborando en el diseño y ejecución de **soluciones inmobiliarias integrales** que generen **valor sostenible**, a partir de un análisis profundo de las necesidades específicas de cada requerimiento, las condiciones del mercado y los factores clave del entorno.

PROPUESTA DE VALOR

En **INDBAUTEN**, colaboramos con inquilinos, propietarios, desarrolladores e inversionistas en el diseño y ejecución de soluciones inmobiliarias industriales estratégicas, generando valor a partir de un análisis profundo de cada proyecto, de las condiciones del mercado y de los factores clave del entorno..

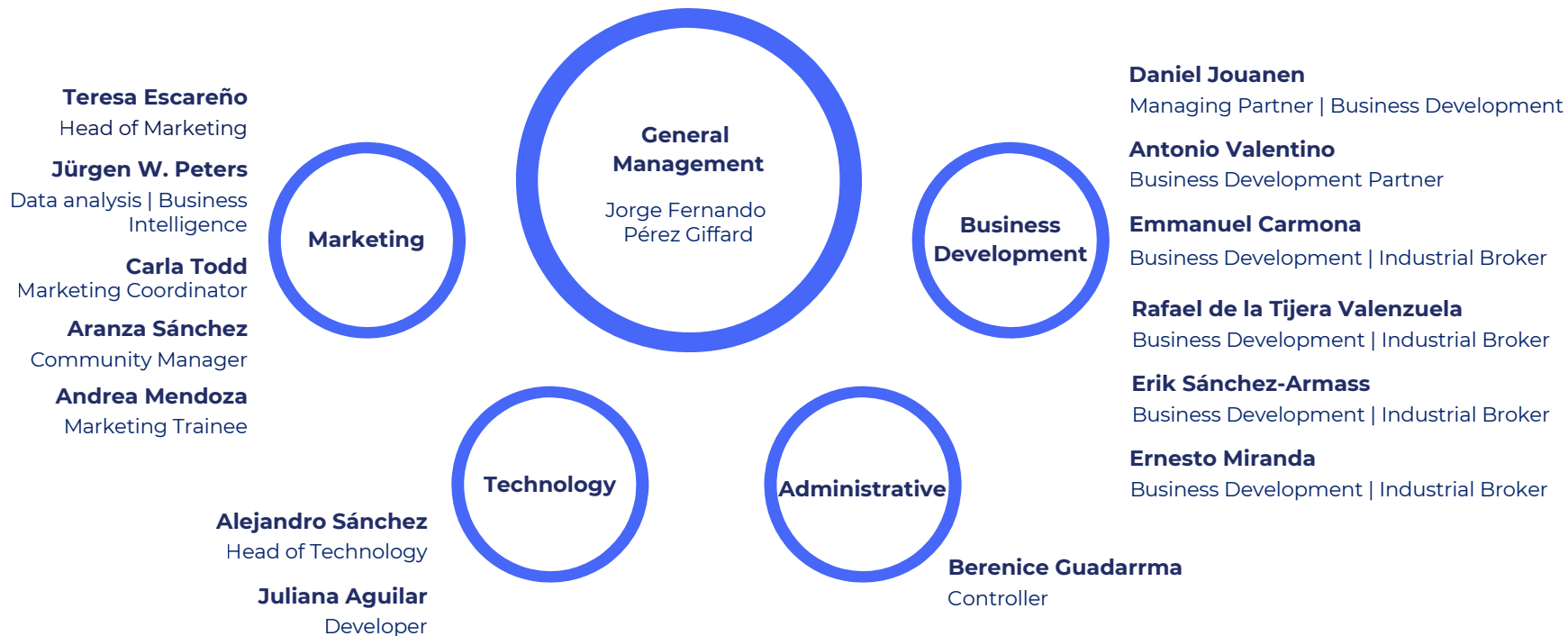
- Desarrollo de soluciones inmobiliarias industriales estratégicas, sustentadas en un análisis profundo de mercado y de las necesidades específicas de cada proyecto.
- Información confiable y oportuna para la toma de decisiones estratégicas y la asignación eficiente de capital.
- Ejecución orientada a resultados comerciales medibles, optimizando tiempos, procesos y recursos.
- Innovación continua en análisis de datos y tecnología a lo largo de todo el ciclo del proyecto.

DIFERENCIADORES

- **Estrategia comercial** y operativa, alineada a los objetivos de crecimiento y eficiencia de cada proyecto.
- **Visión colaborativa**, integrando a inquilinos, propietarios, desarrolladores e inversionistas, colegas del medio a lo largo del proceso.
- Modelo de **atención exclusiva y cercana**, con alto involucramiento senior en cada mandato.
- Ejecución ágil y personalizada, enfocada en la toma de decisiones informadas y oportunas.
- Profundo **conocimiento del mercado industrial**, sustentado en análisis, experiencia transaccional y entendimiento operativo.

En **INDBAUTEN**, construimos **relaciones comerciales y estratégicas** de largo plazo, aportando valor en cada etapa del proyecto a través de análisis, asesoría y ejecución especializada, más allá de la intermediación tradicional.

EQUIPO



Relaciones Comerciales

SOCIOS DE NEGOCIO



CLIENTES



Servicios

SERVICIOS

INDBAUTEN ofrece una plataforma integral de servicios inmobiliarios industriales, enfocada en la asesoría estratégica, la ejecución transaccional y el análisis especializado a lo largo de todo el ciclo del proyecto.

➤ **Consultoría e intermediación Inmobiliaria corporativa**

- Localización y selección de propiedades industriales para operaciones en renta y venta.
- Consultoría estratégica para expansión, reubicación y consolidación de operaciones industriales.

➤ **Representación de Propietarios e Inquilinos**

- Representación de inquilinos (Tenant Representation)
- Representación de propietarios y desarrolladores (Landlord Representation).

➤ **Consultoría Financiera y Estructuración de Proyectos**

- Evaluación financiera de proyectos inmobiliarios industriales.
- Estructuración de esquemas BTS y Sale & Lease Back.
- Análisis de viabilidad, rentabilidad y alternativas de desarrollo.

SERVICIOS

➤ **Análisis de datos**

- Inteligencia de mercado industrial basados en estadísticas de oferta y demanda.
- Análisis de disponibilidad, proyectos, absorción, cierres, precios y condiciones de mercado.
- Estudios a la medida para soporte en toma de decisiones estratégicas.

➤ **Plataforma de Comercialización**

- Plataforma especializada para la comercialización de activos industriales, con enfoque en visibilidad, posicionamiento y resultados.

➤ **Desarrollo y Reconversión**

- Asesoría en nuevos desarrollos industriales.
- Asesoría en proyectos arquitectónico y reconversión de activos industriales existentes, alineados a requerimientos operativos.

REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS

En **INDBAUTEN**, nuestra experiencia en representación de propietarios se basa en un entendimiento profundo del mercado industrial y en la implementación de estrategias comerciales diseñadas para potenciar el posicionamiento, la rentabilidad y la absorción de cada propiedad.

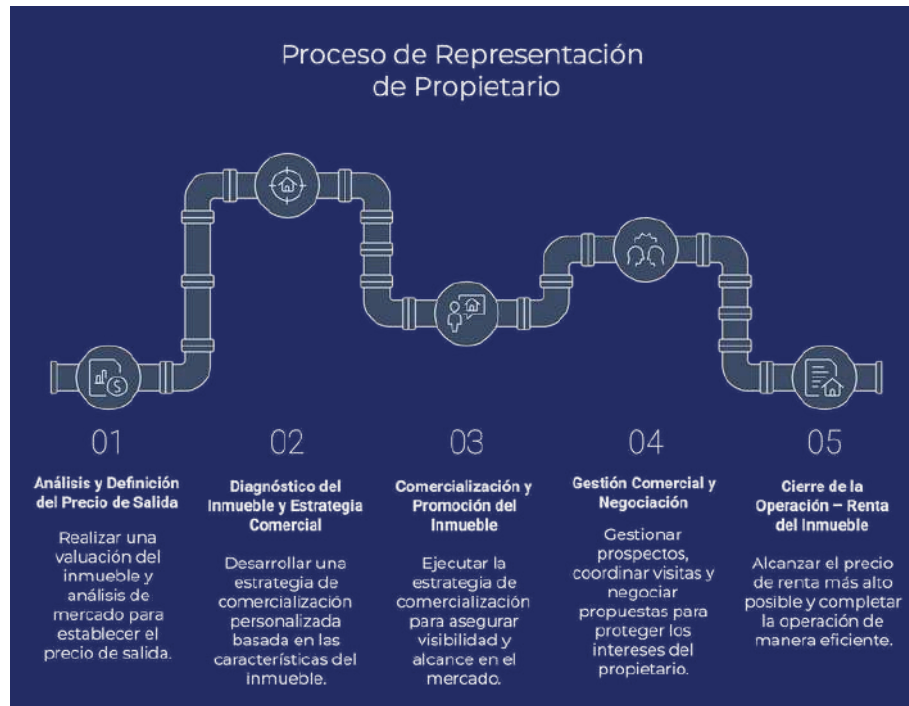
Nuestro enfoque va más allá de la comercialización tradicional. Analizamos las características del activo, su contexto de mercado y los objetivos del propietario para definir estrategias de arrendamiento a la medida, orientadas a atraer, seleccionar y retener inquilinos alineados con el perfil y vocación del inmueble.

Respaldados por inteligencia de mercado, análisis de datos y conocimiento operativo, acompañamos a propietarios corporativos, institucionales y patrimoniales en la toma de decisiones estratégicas, desde la planeación comercial hasta la ejecución, con un objetivo común: maximizar ingresos, reducir periodos de vacancia y fortalecer el valor del activo en el tiempo.

REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS

INDBAUTEN diseña para cada cliente un plan integral de comercialización, estructurado a partir de las especificaciones de cada inmueble, sus ventajas competitivas, el entorno del mercado, y su potencial para maximizar el valor de renta.

A través de la definición de la estrategia de comercialización más adecuada, orientada a lograr el arrendamiento del inmueble en el menor tiempo posible al mayor plazo posible, el equipo de especialistas de **INDBAUTEN**, ejecuta un proceso estructurado por fases, durante el periodo establecido para la promoción y arrendamiento de la propiedad.



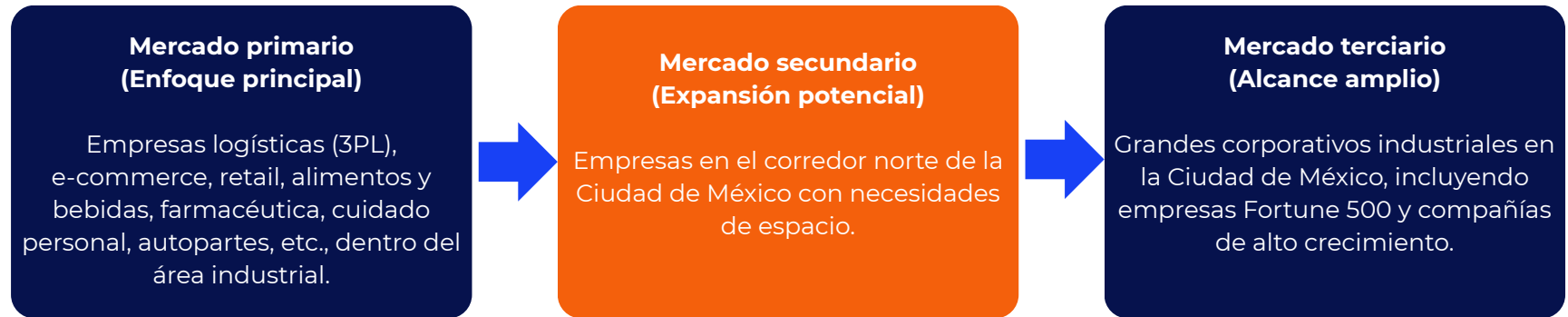
REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS

El éxito de una estrategia de comercialización depende de la correcta definición del mercado objetivo, a partir de un análisis integral de los atributos del inmueble, incluyendo sus especificaciones, funcionalidad, ubicación, y condiciones de mercado. Estos factores permiten determinar el valor del activo y definir con precisión el perfil de los usuarios potenciales.

Para **INDBAUTEN**, el **mercado objetivo** no se limita a un listado de contactos, sino a una segmentación estructurada de prospectos, con diferentes necesidades e influencias de decisión. Nuestro enfoque estratégico prioriza la exposición al mercado primario, sin descuidar la activación del mercado secundario y terciario, permitiendo acelerar los tiempos de colocación y maximizar los resultados de la operación.

Con base en este análisis, hemos identificado y clasificado los mercados potenciales a los que se dirigirá la campaña de comercialización del inmueble.

REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS



Estrategias

COMERCIALIZACIÓN






HERRAMIENTAS INTERNAS

- indbauten.com
- Cuentas Corporativas
- Networking Brokers y Clientes
- Plataforma de correos masivos

PROSPECCIÓN

- Inbound y Outbound
- Publicidad pagada RRSS
- Comunidad Inmobiliaria
- Portales inmobiliarios
- Marketing directo
- Afiliaciones Inmobiliarias
- Cold Calls

ESTRATEGIAS

-  Presentaciones con prospectos
-  Customer Relationship Management (CRM)
-  Visitas a la propiedad
-  Tours virtuales
-  Eventos Networking

RECURSOS

- Mailing
- RR.SS.
- Investigación e inteligencia de mercado
- Marketing digital
- Bases de datos
- Relaciones con clientes
- Audiovisuales
- Brochures /Flyers/Videos
- Website

HERRAMIENTAS

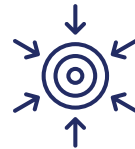
➤ **Difusión multicanal de propiedades**

Publicación estratégica de listados tanto en la plataforma propia de Indbauten como en portales externos de alto alcance, maximizando la visibilidad del inventario industrial.



➤ **Centralización y gestión de información**

Estandarización de fichas técnicas, actualización de disponibilidad y materiales comerciales para asegurar información clara y accesible para prospectos y equipo comercial.



➤ **Posicionamiento digital del inventario industrial**

Optimización de contenidos de propiedades para facilitar su descubrimiento en entornos digitales y mejorar la exposición frente a usuarios con intención de búsqueda.



➤ **Análisis y seguimiento de métricas de exposición**

Monitoreo de tráfico, origen de visitas y comportamiento en el sitio para evaluar el alcance de los listados y ajustar la estrategia de difusión.



ESTRATEGIAS

➤ **Desarrollo de materiales de apoyo**

Diseño de materiales informativos para apoyar e impulsar las propiedades, dentro de los materiales se considera el desarrollo de un brochure institucional, así como, videos de las propiedades con visitas virtuales.

➤ **Herramientas de comunicación**

Implementación de campañas semanales de email marketing para llegar a audiencias perfiladas, uso de los canales oficiales en Redes Sociales y personales de los asesores comerciales, para tener un mayor alcance. Gestión de campañas de publicidad digital pagadas en buscadores y redes sociales e implementación de anuncios destacados en portales inmobiliarios

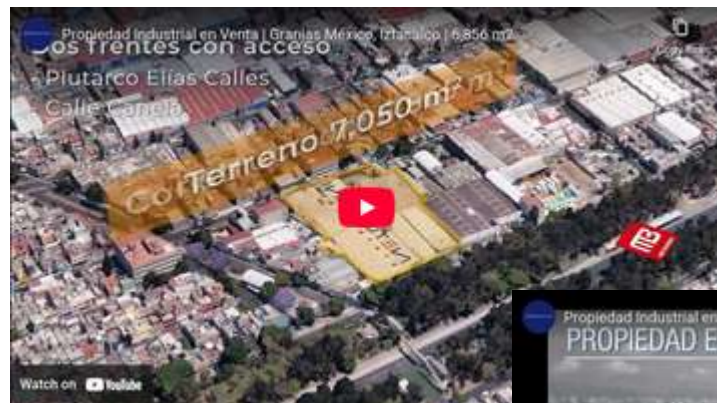
➤ **Contacto con brokers**

Eventos para convivencia con jugadores clave de la industria para una promoción personalizada, de esta forma agilizamos la entrega de información y captamos oportunidades de manera inmediata.

➤ **Seguimiento de prospectos**

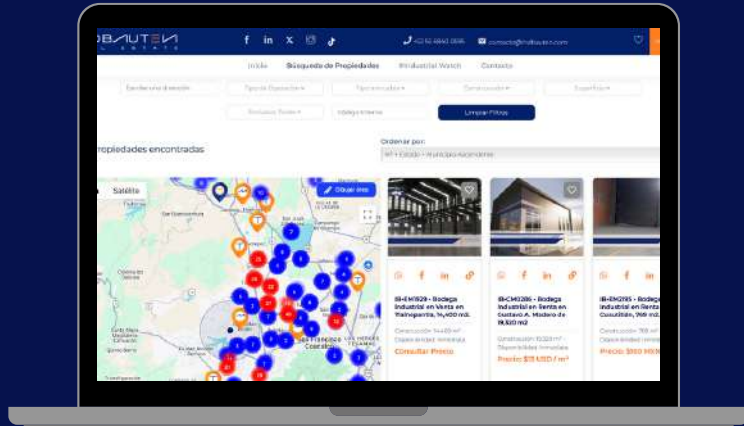
Con el uso del CRM interno, podemos gestionar un acceso único disponible bajo demanda para ver en tiempo real el seguimiento de cada prospecto.

MULTIMEDIA



indbauten.com

indbauten.com



A través de **indbauten.com**, operamos como un soporte digital que atiende las necesidades inmobiliarias del sector, poniendo a disposición una **amplia cartera de propiedades**, que incluye bodegas y naves industriales, espacios comerciales, edificios de oficinas, terrenos y soluciones logísticas.

Colaboramos estratégicamente con Proppit y Mercado Libre Inmuebles, con el objetivo de **ampliar la huella digital** y **maximizar la visibilidad del inventario** comercial de Indbauten.

- Plataforma especializada para comercializar inmuebles y hacer co-brokerage.
- Operaciones de compra – venta y renta.
- Inventario disponible de propiedades de desarrolladores, propietarios y parques industriales.
- Presencia nacional y pronto con presencia en Centroamérica.



Usuarios activos

45.886



41,63 %

v.s. 2024 (32.398)



Vistas

157.071



45,46%

v.s. 2024 (107.982)



Sesiones con interacción

31.481



60,83 %

v.s. 2024 (19.574)



Sesiones

58.200



28,83 %

v.s. 2024 (45.175)



% Interacción

54,09%



24,84%

v.s. 2024 (43.33%)



Gracias a nuestra plataforma **indbauten.com**, podemos analizar la oferta, disponibilidad y demanda de los inmuebles industriales (inventario de propiedades), para, ofrecer información de valor en tiempo real, que ayude a nuestros usuarios en la toma de decisiones acertadas sobre las inversiones en inmuebles industriales.

Los datos de este análisis los plasmamos en un reporte propio llamado **Industrial Watch**, el cuál se desarrolla in-house y se entrega en ediciones trimestrales.

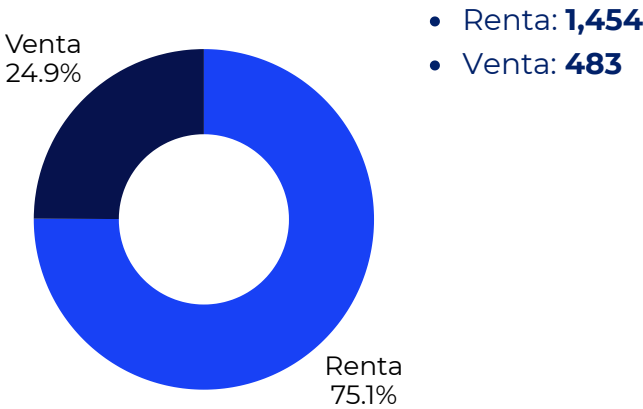
¿Qué puedes encontrar?

- Análisis de datos y proyecciones
- Oferta y demanda
- Tendencias de precios
- Disponibilidad en los diferentes corredores industriales que conforman estos mercados

indbauten.com/reportes

INVENTARIO 2025 - Nacional

Propiedades: **1,932**



Actualizado al cierre del Q4 2025

Industrial Watch		Superficie (m²)	
Q4 2025			
Tipo de Operación	Inventario Indbauten.com:	m² de Construcción Disponible	m² de Terreno Disponible
	Propiedades en Renta 1,454	m² de Construcción en Renta 14.2M	m² de Terreno en Renta 32.6 M
	Propiedades en Venta 483	m² de Construcción en Venta 1 M	m² de Terreno en Venta 139 M

Nomenclatura de gráfico: m² (metros cuadrados), M (millones)

DEMANDA 2025 - Nacional

Demanda industrial requerida en 2025

Industrial Watch

Q4 2025

Operación	m2 construcción	% construcción
Renta	5,769,674	81.46%
Venta	1,312,856	18.54%
Gran Total	7,082,530	100%

Propiedades vinculadas al propietario / administrador

15.4M

INVENTARIO
(MILLONES DE M2)

7,082,530

DEMANDA
TOTAL DE M2

60%

INCREMENTO
VISITAS WEB

24.8%

PROPIEDADES
EN VENTA

75.2%

PROPIEDADES
EN RENTA

CANALES DIGITALES



SITIO



www.indbauten.com

RRSS



[Indbauten Real Estate](#)



[indbauten.realestate](#)



[Indbauten Real Estate](#)



[Indbauten Real Estate](#)

VINCULACIONES



mercado
libre

COMUNICACIÓN MASIVA



mailchimp



WhatsApp

Casos de éxito

COMPRAVENTA - 2025

Artecola

6K m2



GRUPO EMPIRE

6K m2

PRISA

2K m2

Ficein

1.5K m2

COMPRAVENTA - Otros Proyectos

O'DONNELL

120K m2



BTS Development

66K m2



56K m2



28K m2

**GRUPO
CN**

18K m2



IDESA
11K m2

STUDIO F
7K m2



30K m2

NIKKO
6K m2

Layher

Grupos en: El sistema de andamios

8K m2



5K m2

ARRENDAMIENTO - 2025



ARRENDAMIENTO - Otros Proyectos



ARRENDAMIENTO - Otros Proyectos



PROPIEDADES LISTADAS

Parque Industrial Convento CityPark en Tepotzotlán. Este proyecto fue atendido bajo un mandato de comercialización en exclusiva, liderado por el equipo responsable, participando activamente en la definición de la estrategia comercial, la atención de prospectos, la negociación de propuestas y el cierre exitoso de contratos de arrendamientos de todos los edificios del parque logrando una absorción del 100%.

FUNCIONES:

- Parque Industrial Convento CityPark, Tepotzotlán,
- 90,000 m² rentables
- 2018 - 2021 (2 Fases del parque)
- Promoción y Comercialización en exclusiva
- Análisis y respuestas a RFP's

- Reportes de Mercado mensuales
- Elaboración de propuestas de Arrendamiento
- Negociación
- Análisis de Propuestas de Arrendamiento
- Cierre exitoso de 6 contratos de arrendamiento por 90,000 m² rentables aprox.

PROPIEDADES LISTADAS

Bodega Industrial en Renta en Jilotepec. Se atendió bajo un mandato de comercialización en exclusiva en arrendamiento, liderado por el equipo responsable de la zona, participando activamente en la definición de la estrategia comercial, elaboración de material publicitario, la atención de prospectos, recorridos, la negociación de propuestas y el cierre exitoso de la bodega.

FUNCIONES:

- Bodega Industrial en Jilotepec
- 6,200 m² rentables
- 2025
- Promoción y Comercialización en exclusiva
- Análisis y respuestas a RFP's
- Reportes de Mercado trimestrales
- Elaboración de propuestas de Arrendamiento
- Negociación
- Cierre exitoso del arrendamiento de la bodega

PROPIEDADES LISTADAS

Venta de Propiedad Industrial en Lerma. Terreno que se está atendiendo bajo un mandato de comercialización en exclusiva, participando activamente en la definición de la estrategia comercial, la atención de prospectos, recorridos, reconversiones y análisis propuestas de ventas recibidas.

FUNCIONES:

- Propiedad Industrial GIM en Lerma
- 60,000 m² en venta
- 2023 - YTD
- Promoción y Comercialización en exclusiva
- Elaboración de brochure
- Análisis y respuestas a RFP's
- Reportes de Mercado trimestrales
- Negociación
- +5 propuestas de compra
- Análisis de Propuestas de venta

PROPIEDADES LISTADAS

Venta de Terreno Industrial en San Pablo Autopan, Toluca. Se está atendiendo bajo un mandato de comercialización en exclusiva, participando activamente en la definición de la estrategia comercial, recomendación de mejor y mayor uso, opinión de valor comercial para estimar precio de venta, atención de prospectos, recorridos y análisis propuestas de ventas recibidas.

FUNCIONES:

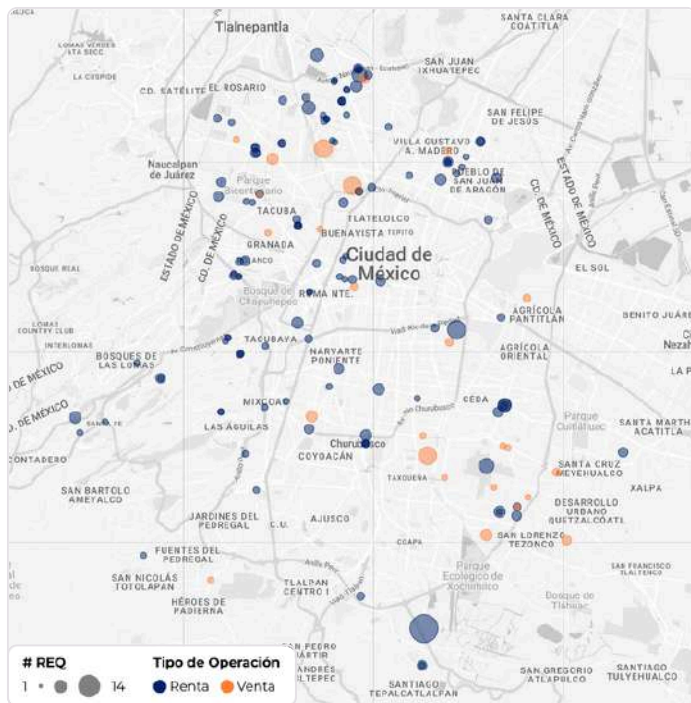
- Terreno Industrial en venta Toluca
- 118,000 m² en venta
- 2024 - YTD
- Promoción y Comercialización en exclusiva
- Análisis y respuestas a RFP's
- Reportes de Mercado trimestrales
- Negociación
- +3 propuestas de compra
- Análisis de Propuestas de venta

Panorama del Mercado

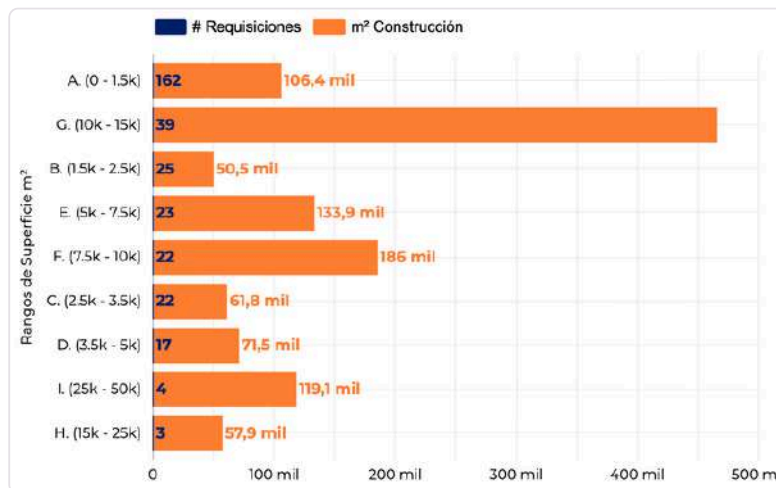
PANORAMA INDUSTRIAL

- El mercado industrial de la Ciudad de México mantiene un posicionamiento sólido dentro de la reconfiguración de las cadenas de suministro, impulsado principalmente por el crecimiento del comercio electrónico y la fortaleza del consumo interno.
- La narrativa del nearshoring comienza a incorporar el concepto de nearshoring 2.0, en el cual la relocalización ya no se concentra únicamente en sectores tradicionales como el automotriz o la manufactura pesada, sino que muestra un crecimiento adicional destacado sectores tecnológicos y electrónicos, impulsado por el dinamismo exportador y la creciente necesidad de infraestructura logística avanzada.
- La revisión del T-MEC en 2026 será un punto relevante; no obstante, la expectativa general del mercado apunta a la continuidad del acuerdo, lo que aportaría certidumbre de largo plazo para la inversión extranjera.
- La tendencia a la alza en precios y la baja oferta han impulsado procesos de reubicación y consolidación de operaciones, afianzándose los nuevos polos de desarrollo industrial, como el corredor Zumpango–AIFA, con un enfoque relevante en proyectos de BTS y prearrendamientos.
- Hacia 2026, se prevé la incorporación gradual de nuevo inventario en el corredor Norte de la Ciudad de México, lo que podría generar un mayor equilibrio entre oferta y demanda, manteniendo un entorno competitivo y oportunidades relevantes para desarrolladores institucionales con estrategias comerciales bien definidas.

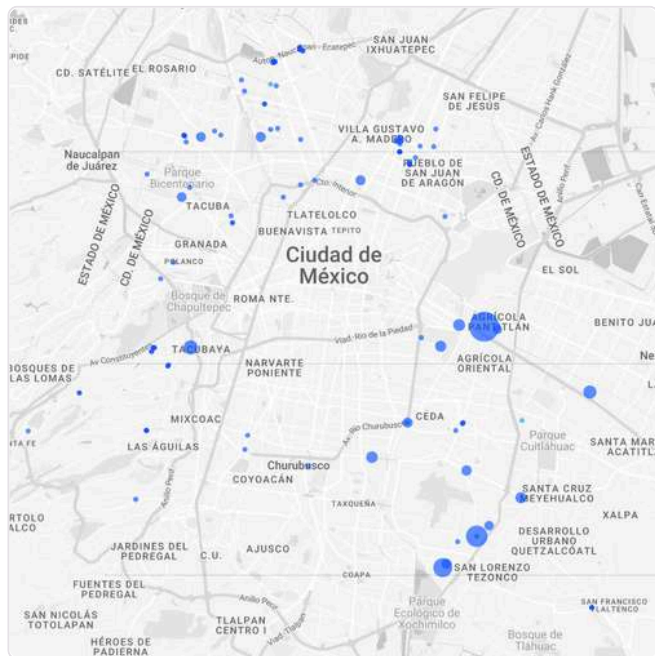
CIUDAD DE MÉXICO - Demanda Total 2025



Operación	# REQ ▼	% REQ	m² REQ	% m² REQ
Renta	252	79,5 %	823.979	0,66
Venta	65	20,5 %	429.141	0,34
Total	317	100 %	1.253.120	1,00

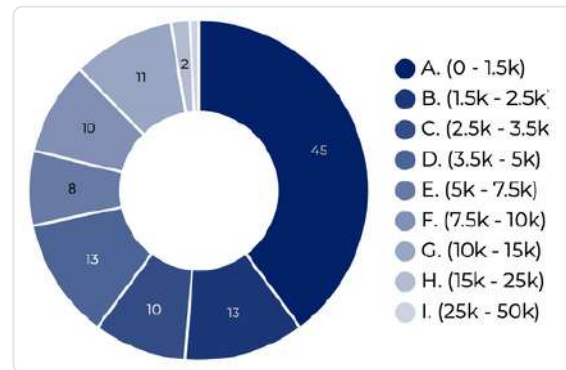


CIUDAD DE MÉXICO - Inventario Inicial 2026

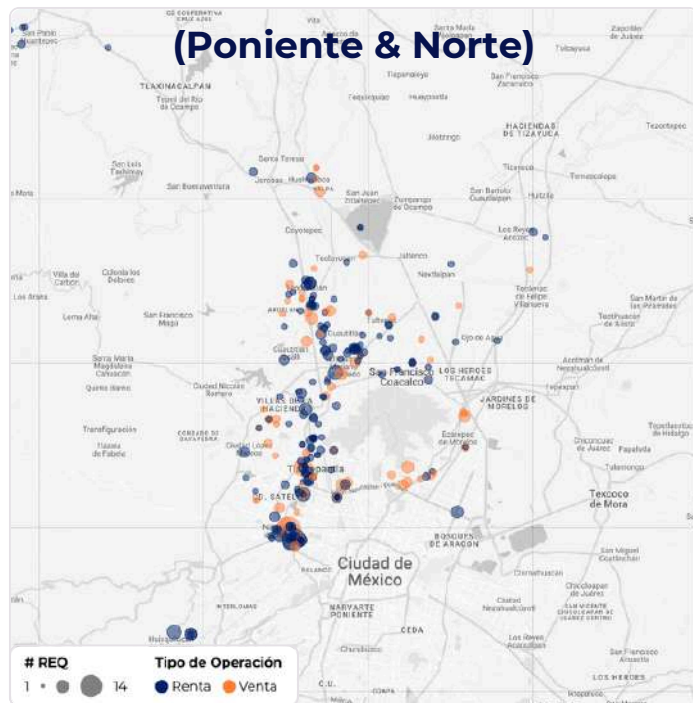


Tipo de Operación	Superficie (m²)		
	Inventario	m² de Construcción Disponible	m² de Terreno Disponible
	113	485.8 mil	445.9 mil
	Propiedades en Renta	m² de Construcción en Renta	m² de Terreno en Renta
86	362.9 mil	334.0 mil	
Propiedades en Venta	m² de Construcción en Venta	m² de Terreno en Venta	
27	123 mil	112 mil	

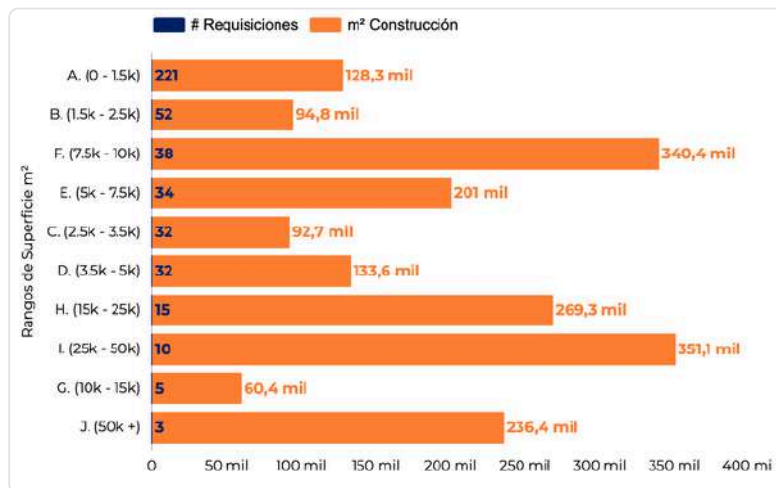
Nomenclatura de gráfico: m² (metros cuadrados), M (millones)



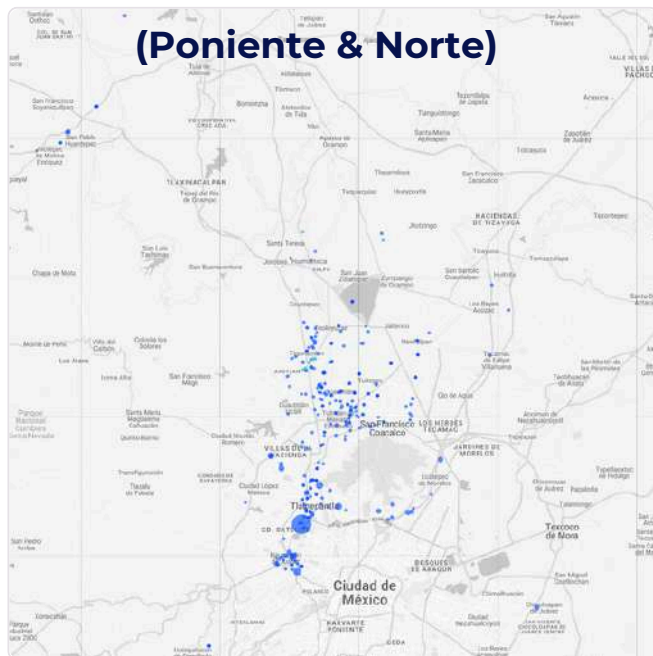
EDMX (Poniente & Norte) - Demanda Total 2025



Operación	# REQ ▼	% REQ	m² REQ	% m² REQ
Renta	303	68,55 %	1.348.539	0,71
Venta	139	31,45 %	559.523	0,29
Total	442	100 %	1.908.062	1,00

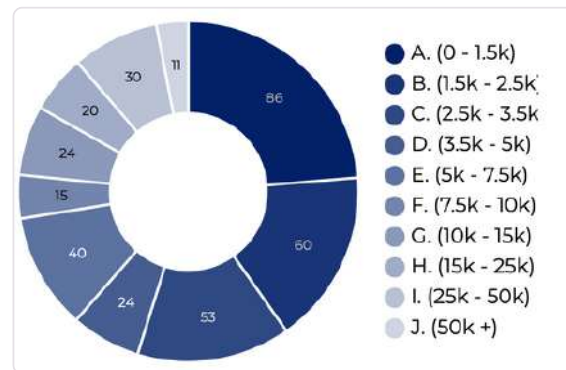


EDMX (Poniente & Norte) - Inventario Inicial 2026

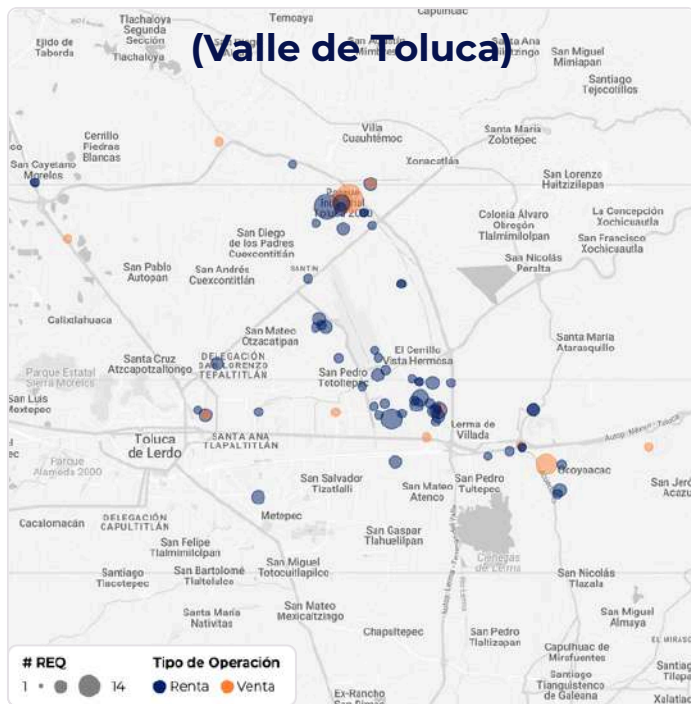


Tipo de Operación	Superficie (m²)	
	Inventario 363	m² de Construcción Disponible 3.4 M m² de Terreno Disponible 12.1 M
	Propiedades en Renta 329	m² de Construcción en Renta 3.2 M m² de Terreno en Renta 11.1 M
	Propiedades en Venta 34	m² de Construcción en Venta 157 mil m² de Terreno en Venta 951 mil

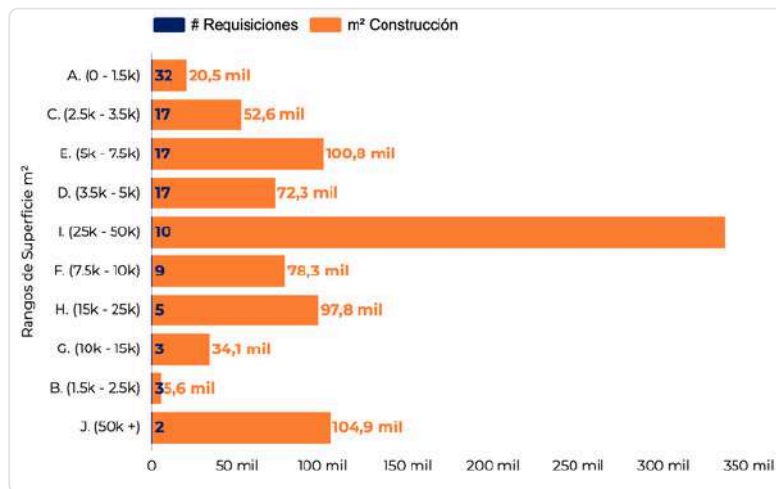
Nomenclatura de gráfico: m² (metros cuadrados), M (millones)



EDMX (Valle de Toluca) - Demanda Total 2025

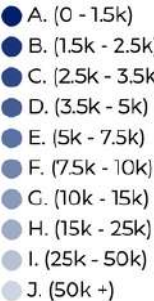


Operación	# REQ ▼	% REQ	m² REQ	% m² REQ
Renta	91	79,13 %	850.391	0,94
Venta	24	20,87 %	52.824	0,06
Total	115	100 %	903.215	1,00



Tipo de Operación

Nomenclatura de gráfico: m² (metros cuadrados), M (millones)

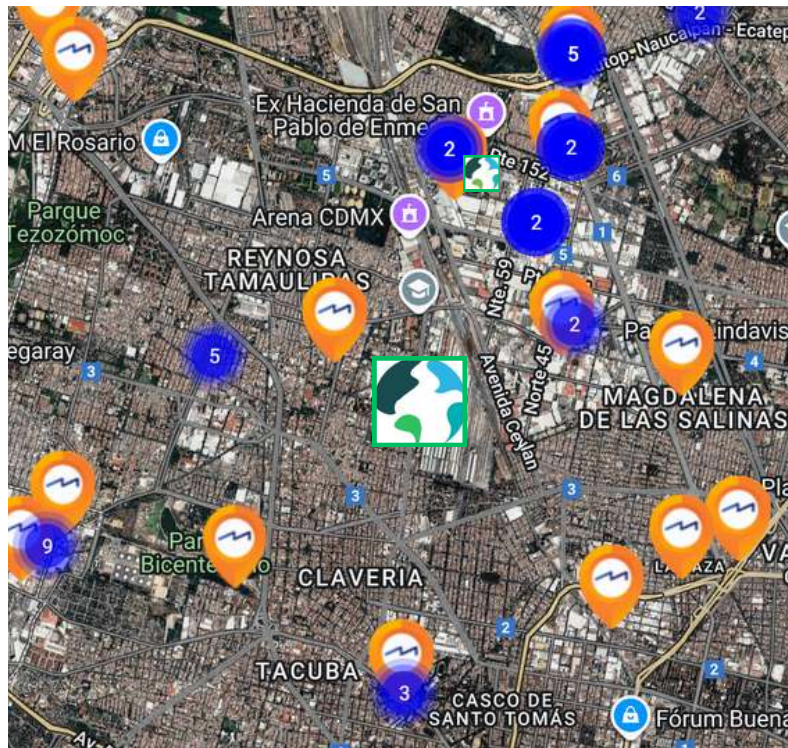


USUARIOS ACTIVOS - ZMCM (Incluyendo Valle de Toluca)

JUGOS DEL VALLE	+100K	FRIODELI	40K	PAKMAIL	10K	LOGISFASHION	TBC
AMAZON	+100K	VF	35K	GEPP	10K	YOBEL	TBC
SORIANA	+100K	LUNA	30K	E3	10K	ZELLER PLASTICS	TBC
VENTO	+100K	LALA	25K	ZUMITAM	10K	LEVIS	TBC
NATURASOL	100K	ZORRO	25K	NEOLPHARMA	7K	MESA PARTS	TBC
SODIMAC	65K	NETO	15K	EPH	7K	SEG	TBC
PURINA	60K	TRUPER	15K	KENNER	+5K	HELLMANN	TBC
ECODELI	60K	MELI	15K	APLL	5K	TIENDAS 3B	TBC
KOBLENZ	+50K	SAMSUNG	+10K			HASBRO	TBC
		LLANO DE LA TORRE	+10K			CREMERÍA AMERICANA	TBC

Propiedades

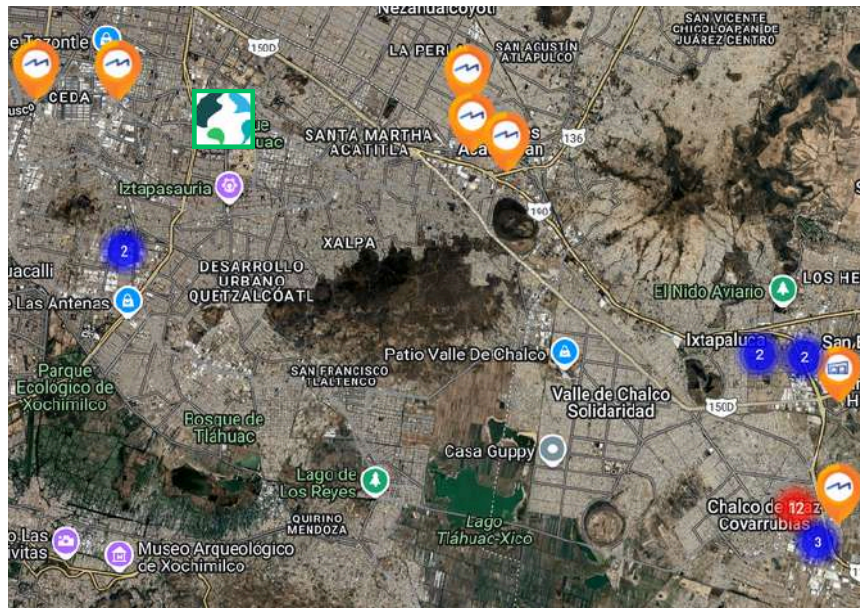
CDMX - Azcapotzalco - Ubicación & Disponibilidad



Otros Desarrollos

Desarrollador	Categoría	Construcción (m2)	Precio
SUBLEASE	Stand Alone	7,900	USD \$11.50/m2
VALL. PROPER.	Business Park	7,899	MXN \$250/m2
PATRIMONIAL	Stand Alone	7,736	MXN \$210/m2
PATRIMONIAL	Conjunto Industrial	7,581	MXN \$240/m2
O'DONNELL	Parque Industrial	7,500	USD \$12.50/m2
PATRIMONIAL	Stand Alone	6,590	MXN \$240/m2
KALTEX	Business Park	5,870	MXN \$180/m2
PATRIMONIAL	Business Park	4,382	MXN \$240/m2
PARKS	Parque Industrial	3,071	USD \$10.50/m2
COSMOPARK	Business Park	2,858	MXN \$275/m2
KALTEX	Business Park	1,810	MXN \$200/m2

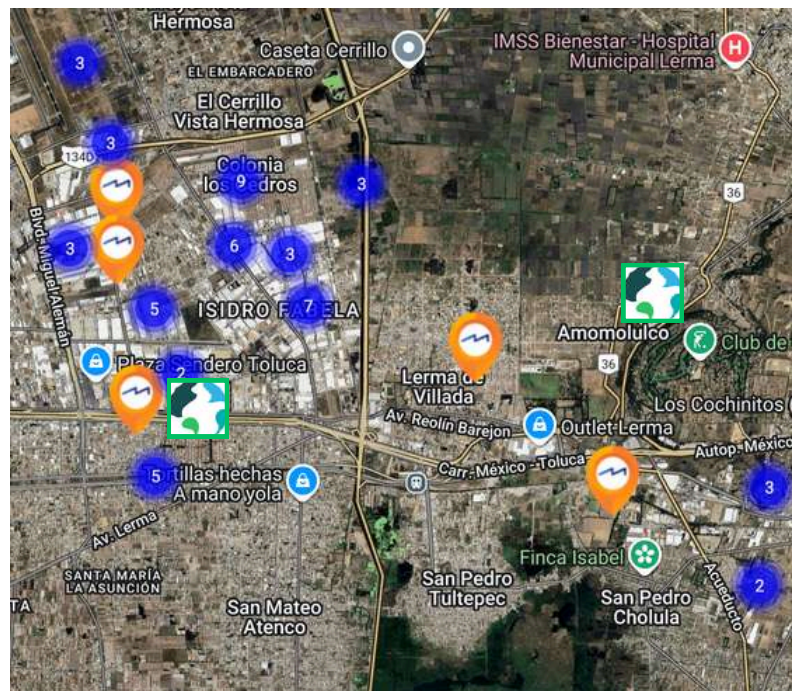
CDMX - Iztapalapa- Ubicación & Disponibilidad



Otros Desarrollos

Desarrollador	Categoría	Construcción (m2)	Precio
ProximityParks	Business Park	12,173	MXN \$270/m2
TREG Chalco	Stand Alone	11,444	MXN \$130/m2
MACQUARIE	Stand Alone	11,432	TBC
O'DONNELL	Parque Industrial	10,200 (vert)	USD \$13/m2
Logicenter Ixt.	Business Park	9,886	MXN \$173/m2
GIZ Tlahuac BTS	Business Park	9,472	TBC
Conjunto Chalco	Business Park	+7,000	MXN \$130/m2
PARKS Los Reyes	Business Park	5,733	Sublease (TBC)
Cosmo Parks Ixt.	Business Park	27,146	MXN \$145/m2
GIZ Los Reyes BTS	Business Park	33,498	MXN \$140/m2

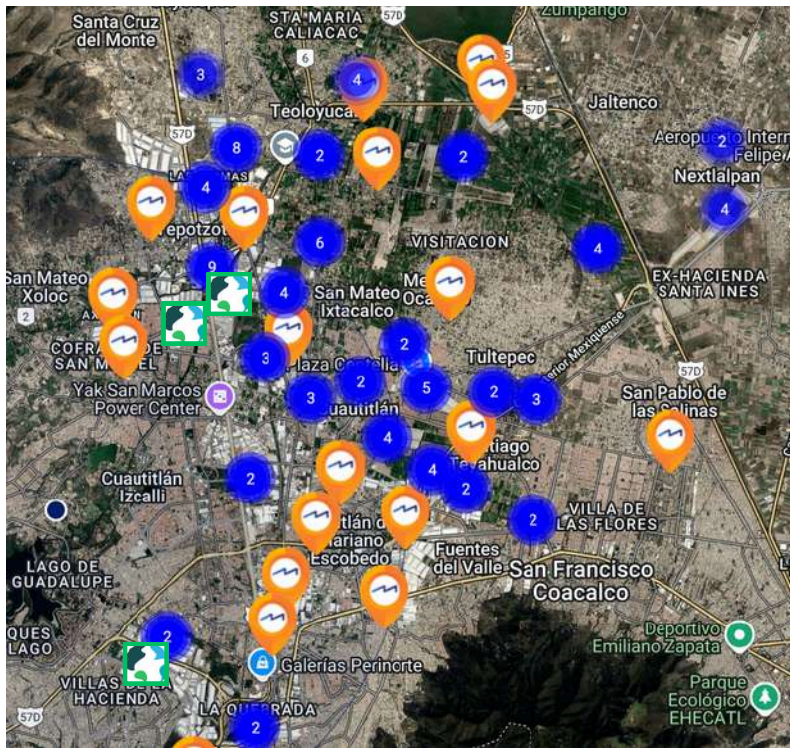
EDMX - Lerma - Ubicación & Disponibilidad



Otros Desarrollos

Desarrollador	Categoría	Construcción (m2)	Precio
Sublease	Parque Industrial	29,414	USD \$8.50/m2
PARAGON	Parque Industrial	26,919	USD \$8.50/m2
SENSA PARK	Business Park	9,943	MXN \$150/m2
PULSO PARK	Business Park	9,948	USD \$8.20/m2
Patrimonial	Business Park	6,096	MXN \$130/m2
GIZ	Business Park	4,162	MXN \$130/m2
Patrimonial	Stand Alone	3,339	MXN \$150/m2
GIZ	Stand Alone	3,258	MXN \$155/m2
Patrimonial	Stand Alone	3,200	MXN \$150/m2

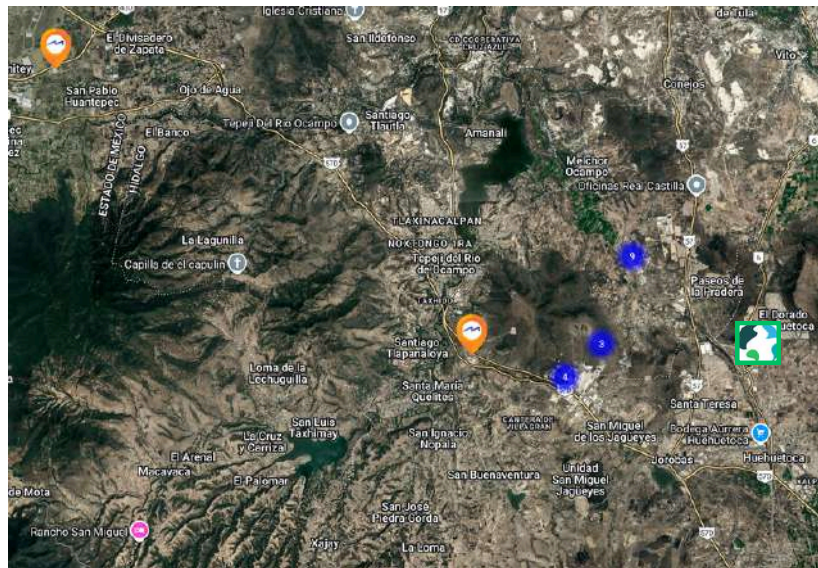
EDMX - CTT - Ubicación & Disponibilidad



Otros Desarrollos

Desarrollador	Categoría	Construcción (m2)	Precio
FIBRA DANHOS	Parque Industrial	65,000	USD \$10/m2
LITOS	Parque Industrial	47,864	USD \$12/m2
AMD	Parque Industrial	43,630	USD \$10.50/m2
Urban Dimension	Business Park	36,365	MXN \$200/m2
CPA	Parque Industrial	30,575	USD \$14.50/m2
CPA	Parque Industrial	29,310	USD \$12/m2
CPA	Parque Industrial	23,832	USD \$12/m2
HINES (2)	Parque Industrial	23,000	USD \$9.50/m2
LITOS	Parque Industrial	20,603	USD \$12/m2
CPA	Stand Alone	12,266	USD \$14.50/m2
AMD	Parque Industrial	11,956	USD \$10.50/m2
O'Donnell	Parque Industrial	11,713	USD \$11.85/m2
Parks	Parque Industrial	6,858	USD \$10/m2*
Fibra Hotel/GDI	Stand Alone	6,696	USD \$15/m2
BTSD	Parque Industrial	5,836	USD \$14/m2
Parks	Parque Industrial	5,563	USD \$10/m2*

EDMX- Huehuetoca



Datos Inventario

Desarrollador	Categoría	Construcción (m2)	Precio
CRYPTEX	Parque Industrial	40,441	MXN \$170/m2
PREMIUM PARK	Business Park	27,325	USD \$7/m2
FORTEM	Parque Industrial	8,410	USD \$8/m2
G GROUP (Tepeji)	Stand Alone	5,560	MXN \$140/m2

Propuesta de Servicios

PROPUESTA DE SERVICIOS

Como parte del compromiso de **INDBAUTEN** y en nuestra calidad de socios estratégicos del propietario, proponemos la firma de un Contrato de Prestación de Servicios con exclusividad, mediante el cual asumimos de manera integral la responsabilidad de la comercialización de el/los inmueble(s).

Plazo y Exclusividad

El contrato se propone con una vigencia inicial mínima de 12 (doce) meses, y que sea renovable de forma automática por periodos adicionales de 60 (sesenta) días, salvo notificación por escrito por parte del propietario con 30 (treinta) días naturales de anticipación.

El esquema de exclusividad permite a **INDBAUTEN** centralizar y coordinar todos los esfuerzos de comercialización, incluyendo el contacto con clientes directos y con otras empresas inmobiliarias, así como la gestión y control de registros de clientes prospectivos, asegurando un proceso ordenado, transparente y estratégicamente alineado a los intereses del propietario.

PROPUESTA DE SERVICIOS

Alcance de la Representación

En nuestra calidad de representantes del propietario, conduciremos un proceso de negociación estratégico, estructurado y debidamente documentado, con el objetivo de maximizar el valor de renta y las condiciones comerciales del activo, velando en todo momento por los intereses del propietario.

La exclusividad nos permite asignar recursos humanos y económicos dedicados a la campaña de comercialización, optimizando la ejecución, reduciendo tiempos de absorción y alineando los esfuerzos al cumplimiento de los objetivos de renta establecidos.

Equipo de Trabajo

Para la atención del proyecto se conformará un equipo especializado, liderado por **Daniel Jouanen y Jorge Pérez Giffard**, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial. que en conjunto suma más de 30 años de experiencia en transacciones industriales en México, con el respaldo total de **INDBAUTEN** y prioridad interna en la asignación de recursos.

INVERSIÓN COMERCIAL

Como parte de nuestro compromiso con una ejecución integral y alineada a los objetivos del propietario, **INDBAUTEN** asumirá los gastos asociados a la estrategia y ejecución de la comercialización del inmueble, destinando recursos humanos, técnicos y económicos para asegurar una difusión efectiva, ordenada y orientada a resultados.

Los gastos de comercialización serán cubiertos por **INDBAUTEN** e incluyen, entre otros:

- Conformación de un equipo exclusivo dedicado al proyecto,
- Elaboración y colocación de señalización en el inmueble,
- Desarrollo de materiales comerciales y promocionales,
- Diseño y producción de material gráfico y digital (in-house),
- Alta y gestión en portales inmobiliarios especializados,
- Producción de contenido audiovisual y promocional,
- Difusión en canales digitales y redes sociales,
- Elaboración de reporte de mercado y comercialización mensual,
- Envío de comunicación masiva de promoción,
- Coordinación y ejecución de visitas al inmueble.

HONORARIOS

Con base en la experiencia, dedicación y recursos humanos y económicos asignados por **INDBAUTEN** para la atención del proyecto, incluyendo la participación de las áreas de Marketing e Investigación de Mercado, y con el objetivo de cumplir con los intereses del propietario y maximizar el desempeño del activo, se propone el siguiente esquema de compensación, de acuerdo con el escenario de cierre de la operación.

Escenario 1

Arrendatario atendido directamente por **INDBAUTEN**.

Cuando el Arrendatario sea atendido y representado directamente por el equipo de **INDBAUTEN**, la comisión aplicable será:

- 5.0% del valor total del contrato de arrendamiento correspondiente a los primeros 5 años o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.
- 2.5% adicional del valor del contrato correspondiente al segundo periodo de 5 años (años 6 a 10) o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.
- 1.25% adicional del valor del contrato correspondiente al tercer periodo de 5 años (años 11 a 15) o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.

HONORARIOS

Escenario 2

Arrendatario representado por un tercero (co-broker).

En caso de que el Arrendatario cuente con representación de un agente inmobiliario distinto a **INDBAUTEN**, la comisión aplicable será:

- 6.0% del valor total del contrato de arrendamiento correspondiente a los primeros 5 años o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.
- 3.0% adicional del valor del contrato correspondiente al segundo periodo de 5 años (años 6 a 10) o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.
- 1.5% adicional del valor del contrato correspondiente al tercer periodo de 5 años (años 11 a 15) o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.

Este escenario de co-brokerage está diseñado para incentivar la participación activa de otras firmas inmobiliarias, asignando una comisión completa (*"full commission"*) al broker representante del arrendatario y compartiendo hasta el 4% de la comisión, con el fin de maximizar exposición, colaboración y generación de oportunidades representativas.

TÉRMINOS Y CONDICIONES

- La información contenida en esta propuesta es confidencial, de carácter informativo y preparada exclusivamente para fines de evaluación preliminar.
- La presente propuesta no constituye una oferta vinculante ni compromiso contractual, y se encuentra sujeta a negociación y formalización de los documentos legales correspondientes.
- Durante la vigencia del contrato de exclusividad, toda consulta, solicitud de información, manifestación de interés o contacto comercial relacionado con el inmueble que sea recibido directamente por el propietario, ya sea por parte de clientes finales, corredores inmobiliarios o terceros, deberá ser canalizado y referido a **INDBAUTEN** para su correcta atención, seguimiento y registro.
- **INDBAUTEN** actuará como único punto de contacto comercial, incluyendo la gestión de prospectos, procesos de co-brokerage y negociaciones, con el fin de asegurar un proceso ordenado y alineado a los intereses del propietario.
- Las condiciones comerciales, incentivos y esquemas de co-brokerage podrán ajustarse de común acuerdo en función de las condiciones de mercado, tipo de usuario y estrategia de comercialización del activo.

PLAN DE TRABAJO

Plan de Trabajo

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
Información												
Recepción de información												
Desarrollo de Materiales												
Fichas												
Brochure												
Videos												
Accionables												
Publicación de propiedades												
Publicidad digital												
Social												
Campaña pagada												
Redes Sociales												
SEM												
Destacados												
eMail Mkt												
WhatsApp												
Brunch con brokers												
Reporteo												
Revisión semanal de avances												
Entrega de reporte mensual digital												

Responsables

CLIENTE
IDBN



**El espacio correcto
puede cambiarlo todo**

☎ +52 55 6801 4763

🌐 www.indbauten.com

f [Indbauten Real Estate](#)

📍 [indbauten.realestate](#)

Paseo de las Américas 41 | P1
Lomas Verdes 3ra. Sección
Naucalpan de Juárez | EDOMEX

Aristóteles 77 | P5
Polanco Chapultepec
Miguel Hidalgo | CDMX