

Servicios Inmobiliarios IDBN

IDBN[®]
REAL ESTATE SOLUTIONS

IDB AUTE
REAL ESTATE

ÍNDICE

ÍNDICE

NOSOTROS

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

RELACIONES COMERCIALES

SOCIOS DE NEGOCIO.....	10
CLIENTES.....	11

SERVICIOS

DESGLOSE DE SERVICIOS.....	13
REPRESENTACIÓN DE INQUILINOS.....	15
PROCESO DE REPRESENTACIÓN INQ.....	17
REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS.....	18
PROCESO DE REPRESENTACIÓN PROP.....	20

ESTRATEGIAS GENERALES

ESTRATEGIAS REPRESENTACIÓN INQ.....	22
ESTRATEGIAS REPRESENTACIÓN PROP.....	23
COMERCIALIZACIÓN.....	24
HERRAMIENTAS.....	25
MULTIMEDIA.....	26
INDBAUTEN.COM.....	27
INDUSTRIAL WATCH.....	30
INVENTARIO NACIONAL.....	31
DEMANDA NACIONAL.....	32
CANALES DIGITALES.....	33

CASOS DE ÉXITO

COMPRAVENTA 2025.....	35
COMPRAVENTA OTROS.....	36
ARRENDAMIENTO 2025.....	37
ARRENDAMIENTO OTROS.....	38

CONTACTO.....40

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 estrategias inmobiliarias industriales que generan valor real y medible.

Nuestro enfoque se sustenta en un análisis profundo del mercado, del entorno competitivo y de las necesidades específicas de cada proyecto, proporcionando información confiable para la toma de decisiones estratégicas y la asignación eficiente de capital.

Operamos con una ejecución ágil, personalizada y orientada a resultados comerciales concretos, optimizando tiempos, procesos y recursos en cada etapa.

Integramos visión estratégica, análisis de datos y experiencia transaccional para ofrecer soluciones alineadas a los objetivos de crecimiento y eficiencia de nuestros clientes.

En **INDBAUTEN construimos relaciones** de largo plazo, aportando valor más allá de la intermediación tradicional, a través de asesoría especializada, alto involucramiento senior y un modelo de atención cercano y exclusivo.

EQUIPO



Relaciones Comerciales

SOCIOS DE NEGOCIO



CLIENTES



El Palacio de Hierro



axtel



SERINOX

Samsonite



ARTROMED



TRAXION
VIDA EN MOVIMIENTO



IDES

MIKEL'S



eHubs



GT+plastics

VENTO

STUDIO F



SAMSUNG SDS

SHARP



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 Inquilinos y Propietarios**

- 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 INQUILINOS

En **INDBAUTEN**, nuestra experiencia en representación de inquilinos 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.

Más que buscar espacios disponibles, **diseñamos estrategias** a la medida. Analizamos a profundidad los requerimientos logísticos, financieros y de expansión de cada cliente para identificar oportunidades reales de mercado, generar poder de negociación y asegurar condiciones comerciales óptimas. Nuestro compromiso es que cada contrato firmado represente una ventaja estratégica.

Con el respaldo de inteligencia de mercado, data actualizada y un conocimiento sólido del sector industrial, guiamos a empresas nacionales e internacionales en todo el proceso: desde la definición de necesidades hasta el cierre de la transacción. Negociamos términos, protegemos intereses y cuidamos cada detalle para reducir riesgos, optimizar costos y maximizar el valor de cada decisión inmobiliaria.

REPRESENTACIÓN DE INQUILINOS

El éxito de una estrategia de representación de inquilinos se fundamenta en un análisis profundo del cliente: su operación actual, requerimientos técnicos y logísticos, proyecciones de crecimiento, presupuesto y contexto de mercado. A partir de este perfilamiento integral, es posible determinar con precisión el tipo de inmueble, la ubicación y las condiciones comerciales que realmente generen valor y eficiencia para su empresa.

En **INDBAUTEN** entendemos que el mercado no se limita a un inventario de propiedades publicadas. Por ello, desarrollamos una segmentación estratégica que incluye opciones en mercado, fuera de mercado, espacios con posibles desocupaciones y propiedades con disponibilidad futura. Este enfoque amplía significativamente el abanico de alternativas, fomenta la competencia entre propietarios y fortalece la posición negociadora del inquilino.

Con base en este análisis, identificamos, evaluamos y priorizamos las opciones que mejor se alinean con los objetivos operativos y financieros del cliente, estructurando un plan integral de búsqueda y negociación.

Nuestro proceso se ejecuta por fases, desde el análisis y definición de necesidades, hasta el cierre y ocupación del inmueble.

PROCESO DE REPRESENTACIÓN DE INQUILINOS



REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS

En **INDBAUTEN**, la representación de propietarios parte de un análisis exhaustivo del mercado industrial y se traduce en estrategias comerciales enfocadas en maximizar el posicionamiento del activo, optimizar su rentabilidad y acelerar su absorción.

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.

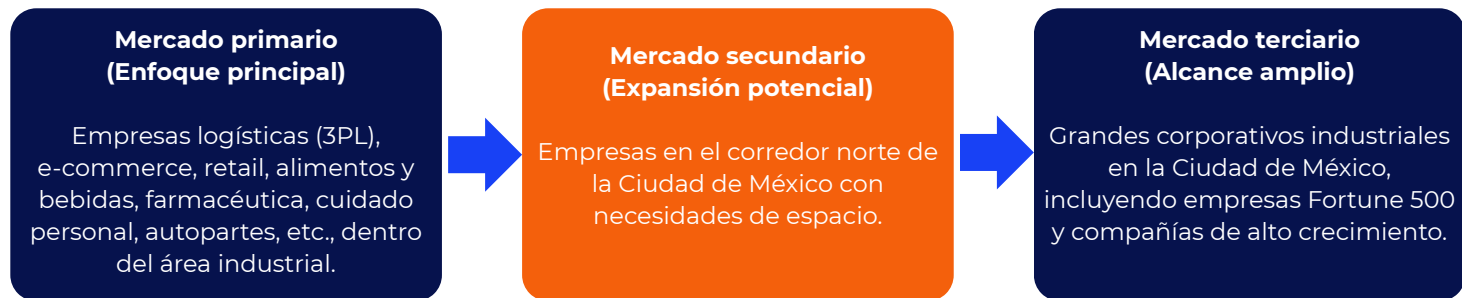
El éxito de una **estrategia de comercialización** depende de la correcta definición del mercado objetivo, a partir de un análisis integral de los atributos del inmueble, incluyendo sus especificaciones, funcionalidad, ubicación, y condiciones de mercado.

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.

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.



PROCESO DE REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS



Estrategia

ESTRATEGIA DE REPRESENTACIÓN DE INQUILINOS

➤ **Estrategia de Localización (Site Selection)**

En lugar de solo buscar edificios vacíos, enfocamos la búsqueda en la eficiencia de tu operación.

indbauten.com

➤ **Relaciones con Desarrolladores Institucionales y Patrimoniales**

Contamos con una sólida relación con la gran mayoría de desarrolladores institucionales, patrimoniales, inversionistas y fondos de inversión.

➤ **Monitoreo de Mercado en Tiempo Real**

Gracias a estos vínculos y a una plataforma propia, mantenemos un monitoreo constante del mercado para brindarte información precisa, actualizada y acceso a oportunidades off-market.

**Industrial
Watch**

2025

➤ **Benchmarking y Tendencias**

Realizamos un análisis de tendencias de precios para negociar condiciones competitivas basadas en información real y actual de mercado.

ESTRATEGIAS DE REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS

➤ **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.

COMERCIALIZACIÓN

HERRAMIENTAS INTERNAS

- indbauten.com
- Cuentas Corporativas
- Alianzas con 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

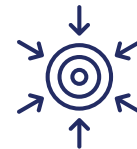
➤ **Difusión multicanal de propiedades**

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.



MULTIMEDIA

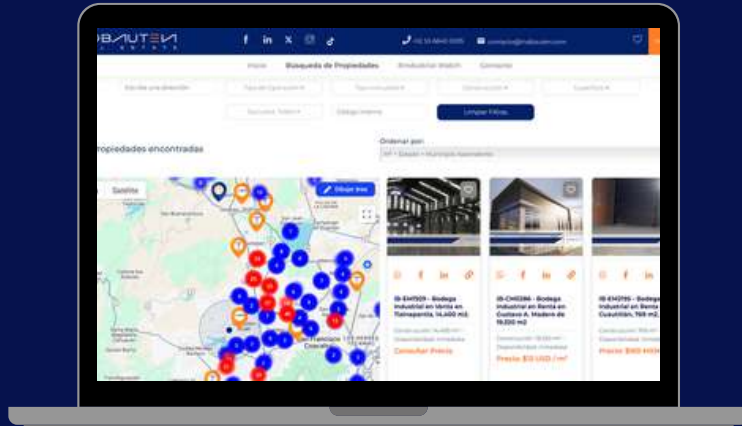


indbauten.com

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.

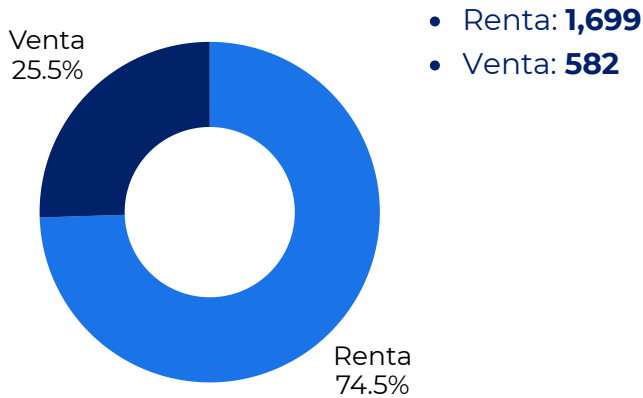
¿Qué puedes encontrar?

- 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 2026 - Nacional

Propiedades: **2,281**



Actualizado al cierre del **Q2** 2026

Industrial Watch		Superficie (m²)	
Q2 2026			
Tipo de Operación	Inventario Indbauten.com:	m² de Construcción Disponible 18.2M	m² de Terreno Disponible 183.1M
	Propiedades en Renta 1,699	m² de Construcción en Renta 16.9M	m² de Terreno en Renta 42.4M
	Propiedades en Venta 582	m² de Construcción en Venta 1 M	m² de Terreno en Venta 141 M

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

DEMANDA 2026 - Nacional

Demanda industrial requerida al **Q2** de 2026:

Industrial Watch

Q2 2026

Operación	m2 construcción	% construcción
Renta	2,357,913 m ²	73%
Venta	939,214 m ²	27%
Gran Total	3,297,127 m²	100%

Propiedades vinculadas al propietario / administrador

18.2M

INVENTARIO
(MILLONES DE M2)

3,297,127

DEMANDA
TOTAL DE M2

60%

INCREMENTO
VISITAS WEB

25.5%

PROPIEDADES
EN VENTA

74.5%

PROPIEDADES
EN RENTA

CANALES DIGITALES



SITIO



www.indbauten.com

RRSS



[Indbauten Real Estate](https://www.facebook.com/IndbautenRealEstate)



[indbauten.realestate](https://www.instagram.com/indbauten.realestate)



[Indbauten Real Estate](https://www.linkedin.com/company/IndbautenRealEstate)



[Indbauten Real Estate](https://www.youtube.com/IndbautenRealEstate)

VINCULACIONES



COMUNICACIÓN MASIVA



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



BTSDevelopment

66K m2



Logicenter

56K m2



28K m2

GRUPO
CN

18K m2



IDESIA
11K m2

STUDIO F
7K m2



El Experto en Nutrición
y Salud Animal

30K m2

NIKKO
6K m2

Layher

El especialista. El sistema de andamios

8K m2



GRUPO RIONOR 5K m2

ARRENDAMIENTO - 2025



ARRENDAMIENTO - Otros Proyectos



ARRENDAMIENTO - Otros Proyectos



El espacio correcto puede cambiarlo todo

📞 +52 55 6801 4763

☎ +52 55 9539 5000

🌐 www.indbauten.com

f [Indbauten Real Estate](#)

📷 [indbauten.realestate](#)

Alexander Von Humboldt 43-A
Lomas Verdes 3ra. Sección
Naucalpan de Juárez | EDOMEX

Aristóteles 77 | P5
Polanco Chapultepec
Miguel Hidalgo | CDMX

