



CLASIFICACIÓN MERCADO.

Estándares técnicos para la
clasificación de edificios por
mercado.

EDIFICIOS INDUSTRIALES

CLASE A

- Clasificación que según los estándares de evaluación de la Asociación de Desarrollo Comercial Inmobiliario (NAIOP, por sus siglas en inglés) son los más altos y que predominan un poco más del 50% del mercado inmobiliario industrial.
- Generalmente estos espacios están desarrollados sobre huellas de construcción mayores a los 2,500 m² y con la capacidad de albergar a uno o más usuarios.
- Su construcción esta diseñada para satisfacer la demanda de compañías trasnacionales con altos volúmenes de almacenamiento, manufactura, producción o procesos de sus cadenas de suministro estratégicas en los principales corredores industriales del país.
- Estos edificios comenzaron a tener mayor popularidad a partir del 2005 y hoy en día sistemas de tecnología 4.0 se han incorporado para generar mayor eficiencia dentro del espacio.



ASPECTOS TÉCNICOS MINIMOS

CLASE A

Edad	Recién construcción, menores a 12 años o mayores a 12 años pero con mantenimiento visible.
Muros	Tilt-up o precolado
Altura libre	Mínimo de 7.31 o 7.92 m en la parte más baja
Pisos	6 pulgadas minimo-4000 PSI
Techos	KR-18 o TPO
Espacio entre columnas	Mínimo 15.20m X 15.20 m
Iluminación	LED, T8, T5
Oficinas	Mínimo 5%
Ventilación	HVAC o 5 cambios por hora
Ubicación	Parque industrial o zona industrial con infraestructura adecuada
Andenes	Rampas niveladoras de mínimo 30,000 lbs y con mínimo 30 m lineales para maniobras
Estacionamiento	1 espacio por cada 4,000 m² de almacén 1 espacio por cada 250 m² de producción 1 espacio por cada 40 m² de oficina



DESARROLADORES INSTITUCIONALES CON INVENTARIO PREDOMINANTE CLASE A A NIVEL NACIONAL

- Prologis
- Vesta
- Finsa
- CPA Americas
- American Industries
- Intermex
- Cactus Valley
- Vynmsa
- Fibra Uno (Parks)
- Fibra McQuire
- Davisa
- Lintel



EDIFICIOS CLASE A

MERCADO NACIONAL



EDIFICIOS INDUSTRIALES

CLASE B

- Conforme a los estándares de evaluación de la Asociación de Desarrollo Comercial Inmobiliario (NAIOP, por sus siglas en inglés) representan por lo menos un 40% del mercado industrial y se caracterizan por tener una calidad de construcción menor a la clase A.
- Generalmente estos espacios están desarrollados sobre huellas de construcción desde los 1,500 m² y con la capacidad de albergar a uno o más usuarios.
- Su construcción esta diseñada para satisfacer la demanda de compañías nacionales, con precios de salida cotizados en su mayoría en pesos mexicanos y con la cualidad de estar dentro de zonas industriales con algunas limitantes en infraestructura.
- Estos edificios se pueden identificar principalmente dentro de los mercados de la región Bajío y Centro y con menor medida en la región norte del país.



ASPECTOS TÉCNICOS MINIMOS PARA CLASE B

CLASE B

Edad	Recién construcción o mayores a 12 años con falta de mantenimiento
Muros	Precolado o generalmenyte blocks con lámina de metal o panel en por lo menos 40%
Altura libre	Minimo de 5.80 m o 7.00 m en la parte más baja
Pisos	5 pulgadas minimo-3500 PSI
Techos	KR-18
Espacio entre columnas	Mínimo 12.20 m X 18.00 m
Iluminación	Aditivo metálico o T5
Oficinas	Menos a 5%, generalmente un 3%
Ventilación	3 cambios por hora o no existentes
Ubicación	Zona industrial con infraestructura existente pero con ciertas limitantes en suministro de agua, energía eléctrica o mano de obra.
Andenes	Rampas niveladoras de mínimo 25,000 lbs y con mínimo 20 m lineales para maniobras de por lo menos camiones de 3 ½ ton.
Estacionamiento	1 espacio por cada 6,000 m² de almacén 1 espacio por cada 500 m² de producción 1 espacio por cada 80 m² de oficina



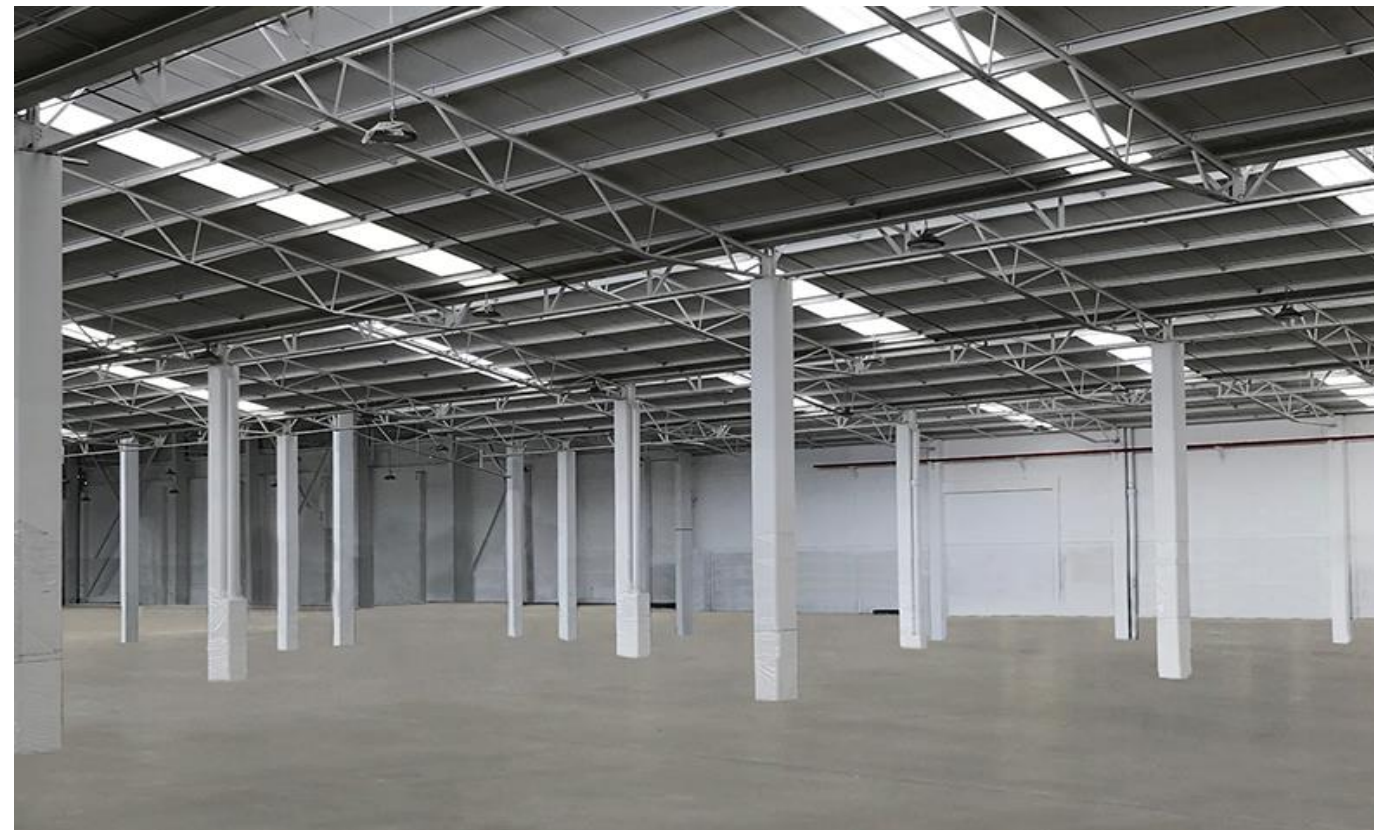
DESARROLADORES CON INVENTARIO CLASE B A NIVEL NACIONAL

- Vesta
- Prologis
- AM Developers
- Construye Industrial
- Copachisa
- Edificasa
- Prodensa
- Fibra Uno (Parks)
- Grupo Vértice
- Apolo
- Atitsa



EDIFICIOS CLASE A

MERCADO NACIONAL



EDIFICIOS INDUSTRIALES

CLASE C

- Espacios que han sido contruidos en espacios que van desde los 500 m² y con la capacidad de albergar habitualmente a un solo inquilino.
- No presentan estándares en cuanto a calidad de construcción .de tal modo que pueden tener características poco comunes en cuanto a la distribución del área de producción como de oficinas (si es que llegan a tener).
- La falta de mantenimiento o acabados es notoria puesto a que son edificios que se usan para procesos de manufactura pesada, almacenamiento de productos no un valor medio o bajo, procesos contaminantes o de manufactura no especializada.
- A su vez estos edificios se encuentran dentro de zona industriales viejas o que en un principio no estuvieron destinadas para dicho uso.
- Cada vez menos comunes dentro de los principales mercados industriales y con mayor presencia en mercados con un enfoque más regional.



ASPECTOS TÉCNICOS MINIMOS PARA CLASE C

CLASE C

Edad	Mayores a los 30 años o construcción no menor a 5 años.
Muros	Lámina, ladrillo y con muros expuestos (sin aplanado)
Altura libre	A partir de lo 5.50 m
Pisos	5 pulgadas y sin refuerzo generalmente
Techos	Lámina metálica sin colchoneta termoacustica
Espacio entre columnas	Mínimo 10.50 m X 12.20 m
Iluminación	Aditivo metálico
Oficinas	Sin proporción y generalmente no se cuentan con espacio para las mismas
Ventilación	No existe
Ubicación	Zona industrial con poca infraestructura o dentro de zonas conurbadas a áreas habitacionales.
Andenes	A nivel de piso, sin rampa niveladora y en algunos casos solo cuenta el edificio con una rampa de concreto
Estacionamiento	Desde 1 espacio por la totalidad del edificio pudiendo ser a nivel de calle, terracería o dentro del edificio.



EDIFICIOS CLASE C

MERCADO NACIONAL

