

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Casa en Mexicali, Baja California

Calle Davinci no. 3318, Aurea Residencial

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 30 de julio de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$17,000,000.00	386.0 m²	3	2	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad objeto del presente análisis es una casa habitación ubicada en Calle Davinci no. 3318, dentro del fraccionamiento Aurea Residencial, en Mexicali, Baja California (coordenadas 32.6567531, -115.3833918). Se trata de un inmueble de 386.0 m² de superficie total, con una distribución de 3 recámaras, 2 baños y 2 espacios de estacionamiento, y una antigüedad de 7 años. Aurea Residencial se localiza en una de las zonas de mayor consolidación residencial de la ciudad, lo que le confiere atributos de ubicación favorables dentro del contexto urbano de Mexicali. El inmueble se ofrece actualmente en venta por un precio de \$17,000,000.00 MXN.

En términos de posicionamiento frente al mercado, la propiedad presenta un precio unitario de \$44,041.45 MXN/m², cifra que se ubica por encima del precio promedio por metro cuadrado del mercado de Mexicali, que asciende a \$42,826.46 MXN/m², lo que representa una prima aproximada de 2.8% sobre el promedio. Sin embargo, la brecha se vuelve considerablemente más pronunciada al comparar el precio absoluto: los \$17,000,000.00 MXN solicitados equivalen a 3.7 veces el precio promedio del mercado local (\$4,557,554.84 MXN) y casi 4.9 veces la mediana (\$3,475,000.00 MXN), situando al inmueble muy cerca del extremo superior del rango observado en la ciudad, que va de \$260,000.00 a \$19,800,000.00 MXN. Además, la mediana del precio por metro cuadrado del mercado, de \$7,234.79 MXN/m², sugiere que la mayoría de las operaciones en Mexicali se concretan a valores unitarios sustancialmente inferiores al de la propiedad analizada.

El ejercicio de valoración realizado mediante el enfoque de mercado con homologación de comparables arroja un valor comercial estimado de \$10,968,138.37 MXN. Esto implica que el precio de lista supera al valor comercial en \$6,031,861.63 MXN, lo que equivale a una sobrevaloración del orden de 55.0%. Dicho de otra forma, el vendedor está solicitando aproximadamente 1.55 pesos por cada peso de valor comercial estimado, una brecha que difícilmente puede justificarse únicamente con

los atributos físicos del inmueble, considerando que las propiedades comparables de la misma zona y de segmentos similares se ofrecen entre \$5,980,000.00 y \$11,700,000.00 MXN.

Como conclusión preliminar, la propiedad posee características atractivas —ubicación en un fraccionamiento residencial reconocido, superficie amplia de 386.0 m² y una antigüedad moderada de 7 años— pero su precio actual se encuentra significativamente desalineado respecto al valor que el mercado está dispuesto a convalidar. Cualquier decisión de compra al precio de lista implicaría absorber de inmediato una pérdida patrimonial implícita superior a seis millones de pesos, por lo que el escenario razonable pasa por una negociación agresiva a la baja o por la búsqueda de alternativas mejor alineadas con el mercado, como se detalla en las secciones siguientes.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble analizado es una casa habitación de 386.0 m² de superficie total, emplazada en el fraccionamiento Aurea Residencial, un desarrollo de perfil residencial en Mexicali, Baja California. La vivienda cuenta con 3 recámaras y 2 baños, una configuración funcional orientada a familias de tamaño medio, complementada con 2 cajones de estacionamiento. Con 7 años de antigüedad, la propiedad se ubica en un punto intermedio de su ciclo de vida constructivo: no es una vivienda nueva, pero tampoco presenta la obsolescencia típica de inmuebles con varias décadas de uso, por lo que puede considerarse un activo relativamente moderno dentro del inventario disponible en la ciudad. Su localización, identificada en las coordenadas 32.6567531, -115.3833918, la sitúa dentro de un entorno residencial consolidado con acceso a la infraestructura urbana de Mexicali.

Concepto	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Calle Davinci no. 3318, Aurea Residencial, Mexicali, Baja California
Superficie Total	386.0 m ²
Distribución	3 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	2 cajones
Antigüedad	7 años
Precio de Venta	\$17,000,000.00 MXN
Precio por m ²	\$44,041.45 MXN/m ²

Desde una perspectiva crítica, la propiedad reúne fortalezas claras: la superficie de 386.0 m² es amplia para el estándar de vivienda media de Mexicali, la ubicación en Aurea Residencial la posiciona en un segmento residencial de demanda ejecutiva, y la antigüedad de 7 años implica instalaciones y acabados relativamente recientes, con menores requerimientos de mantenimiento correctivo en el corto plazo. No obstante, existen debilidades relevantes que deben ponderarse. En primer lugar, la relación entre superficie y programa arquitectónico resulta desbalanceada: 386.0 m² con únicamente 3 recámaras y 2 baños es una densidad de amenidades baja para el segmento premium, ya que comparables de la misma zona ofrecen distribuciones similares en superficies mucho menores y a precios sensiblemente inferiores. En segundo lugar, la dotación de solo 2 cajones de estacionamiento es limitada frente a comparables del mismo rango que ofrecen hasta 4 espacios. Finalmente, y de manera determinante, el precio por metro cuadrado de \$44,041.45 MXN se coloca por encima del promedio de mercado y muy por encima de la mediana, lo que convierte al precio en el principal factor en contra de la propiedad tal como está ofertada.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario de Mexicali en 2026 se caracteriza por una marcada heterogeneidad de producto y de precios. El rango de valores observado, que abarca desde \$260,000.00 hasta \$19,800,000.00 MXN, evidencia la coexistencia de vivienda económica y social con desarrollos residenciales de alto perfil. El precio promedio del mercado se sitúa en \$4,557,554.84 MXN, mientras que la mediana es de \$3,475,000.00 MXN; el hecho de que el promedio supere a la mediana en más de un millón de pesos indica una distribución sesgada a la derecha, es decir, un mercado dominado en volumen por vivienda media, pero con un segmento reducido de propiedades de lujo que empuja el promedio hacia arriba. La propiedad analizada pertenece precisamente a ese segmento de la cola alta de la distribución, donde la liquidez es menor y los tiempos de venta tienden a alargarse.

En el plano económico, Mexicali mantiene su vocación industrial y fronteriza como motor de la demanda inmobiliaria. La dinámica de relocalización de cadenas productivas (nearshoring) ha sostenido el interés por vivienda de perfil ejecutivo destinada a directivos, técnicos especializados y personal gerencial vinculado a la actividad manufacturera y de servicios de la región. Este fenómeno favorece particularmente a los fraccionamientos residenciales consolidados y a las zonas de mayor plusvalía de la ciudad, entre las que se cuentan desarrollos como Aurea Residencial y el corredor conocido como la Zona Dorada, donde se concentran los comparables de mayor valor identificados en este estudio. La demanda de renta ejecutiva en estas zonas constituye un soporte estructural para los valores inmobiliarios del segmento medio-alto.

En cuanto a la tendencia de precios, las métricas unitarias del mercado revelan una brecha notable: el precio promedio por metro cuadrado es de \$42,826.46 MXN/m², mientras que la mediana se ubica en apenas \$7,234.79 MXN/m². Esta diferencia extrema confirma que el grueso de las transacciones en Mexicali ocurre a valores unitarios bajos —típicamente en propiedades con terrenos amplios o en zonas periféricas— y que solo un subconjunto acotado de inmuebles, generalmente de construcción reciente y en ubicaciones privilegiadas, alcanza valores unitarios superiores a los \$40,000 MXN/m². El comprador del segmento alto en Mexicali dispone, por tanto, de alternativas abundantes a precios unitarios muy inferiores, lo que presiona a la baja la capacidad de los vendedores premium para sostener primas elevadas.

Métrica	Mercado Mexicali	Propiedad analizada	Diferencia
Precio	\$4,557,554.84 MXN (promedio)	\$17,000,000.00 MXN	+273.0% sobre el promedio
Precio (mediana)	\$3,475,000.00 MXN	\$17,000,000.00 MXN	+389.2% sobre la mediana
Precio por m² (promedio)	\$42,826.46 MXN/m²	\$44,041.45 MXN/m²	+2.8%
Precio por m² (mediana)	\$7,234.79 MXN/m²	\$44,041.45 MXN/m²	+508.7%
Rango de precios	\$260,000.00 – \$19,800,000.00 MXN	\$17,000,000.00 MXN	Percentil superior del rango

El análisis de estas diferencias arroja una lectura clara. Aunque la prima del precio unitario frente al promedio del mercado parece moderada (+2.8%), esa comparación resulta engañosa porque el promedio unitario está inflado por un puñado de propiedades atípicas de muy alto valor. Frente a la mediana unitaria, la propiedad se ofrece a más de seis veces el valor típico del mercado, y en precio absoluto se coloca a menos de tres millones de pesos del máximo observado en toda la ciudad (\$19,800,000.00 MXN). En síntesis, la propiedad compite en el estrato más estrecho e ilíquido del mercado de Mexicali, donde el universo de compradores potenciales es reducido y la sensibilidad al

precio es máxima, condiciones que exigen un alineamiento muy preciso entre precio de lista y valor comercial para lograr una venta en plazos razonables.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado, también conocido como enfoque de comparables, constituye la técnica de valoración más utilizada para vivienda residencial y se fundamenta en el principio de sustitución: un comprador informado no pagará por un inmueble más de lo que le costaría adquirir otro de utilidad equivalente en la misma zona. Para este análisis se integró una muestra de ocho propiedades comparables actualmente ofertadas en Mexicali, obtenidas de portales inmobiliarios especializados, con precios que oscilan entre \$5,980,000.00 y \$11,700,000.00 MXN, superficies desde 137.0 hasta 2,082.0 m², y configuraciones de 2 a 4 recámaras. La muestra incluye inmuebles en fraccionamientos directamente competidores del sujeto, como Aurea Residencial, la Zona Dorada, Duara Residencial, Antares Residencial y Reserva Residencial, lo que garantiza pertinencia geográfica y de segmento.

Cada comparable fue sometido a un proceso de homologación, mediante el cual se ajustan sus precios por diferencias de superficie, edad, estado de conservación, dotación de estacionamientos y ubicación relativa, con el fin de expresar todos los valores en términos equivalentes al inmueble sujeto. Este procedimiento permite neutralizar las distorsiones que generan, por ejemplo, los comparables con terrenos muy extensos (1,692.0 y 2,082.0 m²), cuyos precios unitarios bajos reflejan un componente de suelo predominante, así como los comparables compactos de alta gama, cuyos precios unitarios elevados (hasta \$50,364.96 MXN/m²) responden a productos de menor superficie con acabados premium.

Las observaciones que emergen de la muestra son contundentes respecto a la sobrevaloración del inmueble analizado. El comparable más caro de toda la muestra se ofrece en \$11,700,000.00 MXN, es decir, \$5,300,000.00 MXN por debajo del precio solicitado por el sujeto, a pesar de contar con la misma distribución de 3 recámaras y 2 baños, el doble de estacionamientos y una superficie de terreno más de cuatro veces mayor. Aún más revelador es el comparable ubicado dentro del propio fraccionamiento Aurea Residencial, en la Zona Dorada, que con 3 recámaras, 2 baños y 2 estacionamientos —una configuración prácticamente idéntica a la del sujeto— se oferta en \$10,500,000.00 MXN, esto es, 38.2% menos que el precio de lista de la propiedad analizada. El precio promedio de la muestra de comparables asciende a aproximadamente \$8,353,750.00 MXN, menos de la mitad de los \$17,000,000.00 MXN solicitados.

La conclusión crítica es que ningún comparable de la muestra, ni siquiera los de mayor jerarquía, se aproxima al precio pretendido por el vendedor. La propiedad sujeto no ofrece atributos diferenciales —en superficie habitable, número de recámaras, baños o estacionamientos— que expliquen una prima de entre 45% y 184% sobre los comparables directos de su propia zona. Un comprador racional que analice el mercado de Mexicali encontrará alternativas de utilidad equivalente por montos sustancialmente menores, lo que confirma que el precio de \$17,000,000.00 MXN carece de sustento en la evidencia de mercado disponible y anticipa una elevada probabilidad de que el inmueble permanezca en inventario por periodos prolongados si no se ajusta su precio.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$11,700,000	1692.0 m²	\$6,915	3/2	Propiedades.com
2	\$11,700,000	1692.0 m²	\$6,915	3/2	Propiedades.com
3	\$10,500,000	216.0 m²	\$48,611	3/2	inmuebles24

4	\$6,750,000	232.0 m²	\$29,095	3/1	inmuebles24
5	\$6,950,000	312.0 m²	\$22,276	3/2	inmuebles24
6	\$6,900,000	137.0 m²	\$50,365	2/2	inmuebles24
7	\$5,980,000	266.0 m²	\$22,481	4/2	inmuebles24
8	\$6,350,000	2082.0 m²	\$3,050	3/2	Propiedades.com

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

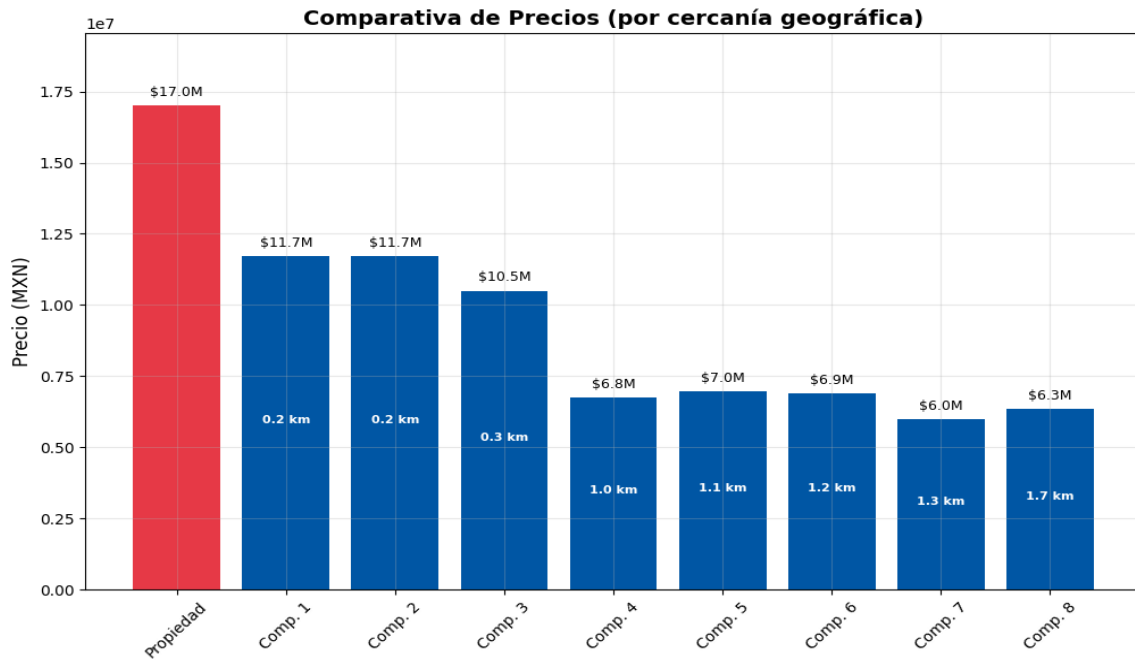


Detalle de Propiedades Cercanas

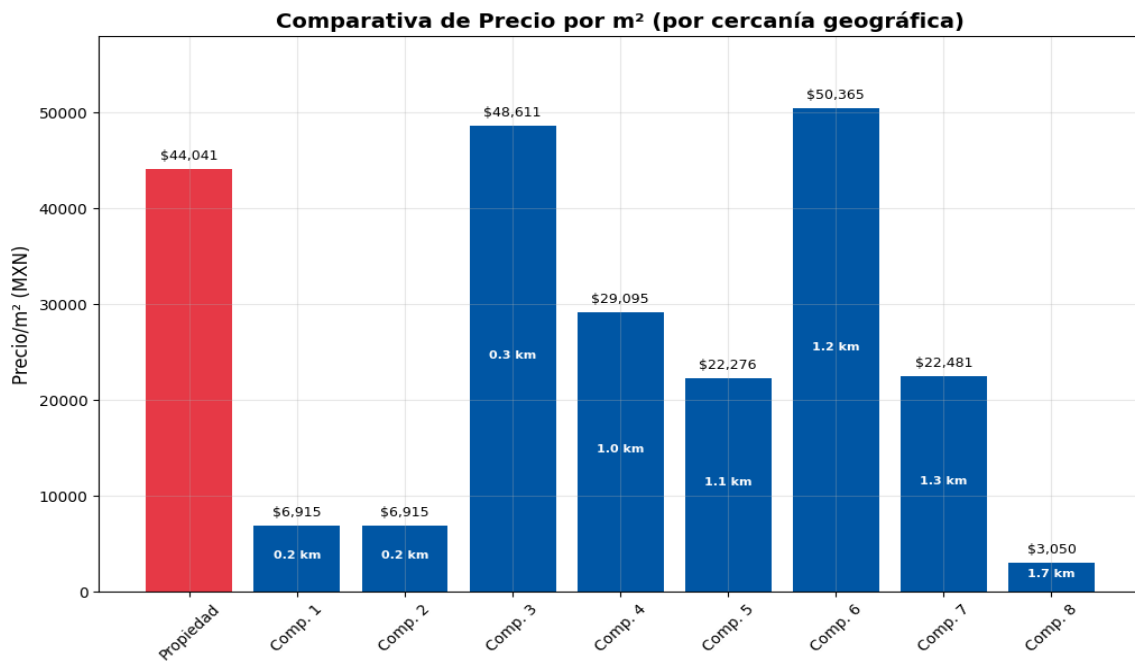
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$11,700,000	1692.0 m²	\$6,915	0.20
2	\$11,700,000	1692.0 m²	\$6,915	0.20
3	\$10,500,000	216.0 m²	\$48,611	0.31
4	\$6,750,000	232.0 m²	\$29,095	1.01
5	\$6,950,000	312.0 m²	\$22,276	1.15
6	\$6,900,000	137.0 m²	\$50,365	1.20
7	\$5,980,000	266.0 m²	\$22,481	1.35

8	\$6,350,000	2082.0 m ²	\$3,050	1.69
---	-------------	-----------------------	---------	------

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La estimación del valor comercial del inmueble se realizó mediante el enfoque de mercado con homologación, metodología estándar en la práctica valuatoria para vivienda residencial. El procedimiento consistió en seleccionar los ocho comparables descritos en la sección anterior y aplicar factores de homologación por superficie, edad y estado de conservación, de manera que los precios de oferta de cada comparable se ajustaran a las condiciones específicas del inmueble sujeto: 386.0 m² de superficie total, 7 años de antigüedad y un estado de conservación acorde a esa edad. Los ajustes por superficie corrigen las economías de escala inherentes a los terrenos grandes de la muestra; los ajustes por edad reconocen la depreciación física y funcional acumulada; y los ajustes por conservación equiparan las diferencias de mantenimiento y acabados entre los inmuebles comparados.

El resultado del ejercicio de homologación arroja un valor comercial estimado de \$10,968,138.37 MXN para la propiedad analizada, equivalente a un valor unitario aproximado de \$28,415 MXN/m². Este resultado es plenamente consistente con la evidencia empírica de la zona: se ubica entre el comparable directo de Aurea Residencial ofertado en \$10,500,000.00 MXN y los comparables de mayor terreno ofertados en \$11,700,000.00 MXN, lo que otorga solidez y verosimilitud a la estimación. El valor comercial estimado posiciona al inmueble en el segmento alto del mercado de Mexicali —más del doble del precio promedio de la ciudad— reconociendo así sus atributos de ubicación, superficie y modernidad relativa.

El contraste entre el valor comercial y el precio de lista revela una sobrevaloración severa: los \$17,000,000.00 MXN solicitados exceden el valor comercial en \$6,031,861.63 MXN, lo que sitúa el precio 54.9% por encima del valor estimado. En la práctica valuatoria, desviaciones de hasta 10% entre precio de oferta y valor comercial se consideran márgenes normales de negociación; brechas de 20% a 30% ya señalan expectativas optimistas del vendedor; pero una brecha cercana al 55% denota un precio de lista desconectado de los fundamentos del mercado. Para que el precio actual se convalidara, el inmueble tendría que apreciarse a tasas de mercado durante aproximadamente ocho a nueve años sin que el comprador obtuviera ganancia patrimonial alguna en ese periodo.

Cabe preguntarse si existen factores que pudieran justificar la prima solicitada. A favor del vendedor podrían argumentarse la escasez de producto premium en Aurea Residencial, la demanda ejecutiva asociada al dinamismo industrial de Mexicali y posibles acabados o equipamientos especiales no capturados en las variables básicas de comparación. Sin embargo, ninguno de estos elementos, ni siquiera en conjunto, alcanza a explicar una prima superior a seis millones de pesos, especialmente cuando existe un comparable dentro del mismo fraccionamiento, con distribución idéntica, ofertado en \$10,500,000.00 MXN. Asimismo, la propiedad no exhibe ventajas en programa arquitectónico (3 recámaras y 2 baños es una configuración estándar en la muestra) ni en estacionamientos (2 cajones, contra 4 de varios comparables). En consecuencia, se concluye que el precio de \$17,000,000.00 MXN no encuentra justificación técnica y que el valor de referencia para cualquier negociación debe ser el valor comercial estimado de \$10,968,138.37 MXN.

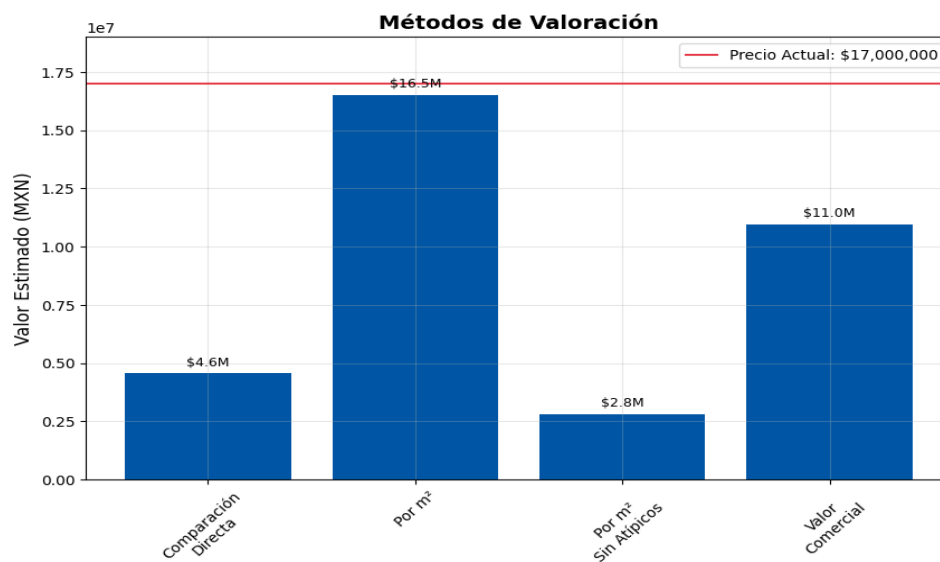
Tabla de Homologación

#	Precio/m ²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$6,915	0.90	1.00	1.10	0.99	\$6,846

2	\$6,915	0.90	1.00	1.10	0.99	\$6,846
3	\$48,611	1.10	0.99	1.10	1.20	\$58,231
4	\$29,095	1.10	1.00	1.10	1.21	\$35,205
5	\$22,276	1.10	1.00	1.10	1.21	\$26,852
6	\$50,365	1.10	1.00	1.10	1.21	\$60,942
7	\$22,481	1.10	1.08	1.10	1.31	\$29,378
8	\$3,050	0.90	1.00	1.10	0.99	\$3,019

Valor Comercial Estimado: \$10,968,138.37 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para las proyecciones de plusvalía se toma como base el valor comercial estimado de \$10,968,138.37 MXN, y no el precio de lista, dado que es el valor comercial el que refleja la capacidad real de apreciación del activo en el mercado. Se adopta una tasa de apreciación anual de 5.0% nominal para el horizonte de análisis. Esta tasa se justifica con tres argumentos económicos. Primero, la inflación general en México ha tendido a converger hacia el rango objetivo del banco central, en torno al 3% y 4% anual, y la vivienda en plazas dinámicas suele apreciarse uno o dos puntos porcentuales por encima de la inflación, lo que sitúa el rango razonable entre 4.5% y 6.0%. Segundo, Mexicali se beneficia del impulso del nearshoring y de la actividad industrial fronteriza, factores que sostienen la demanda de vivienda ejecutiva en fraccionamientos como Aurea Residencial y respaldan el extremo

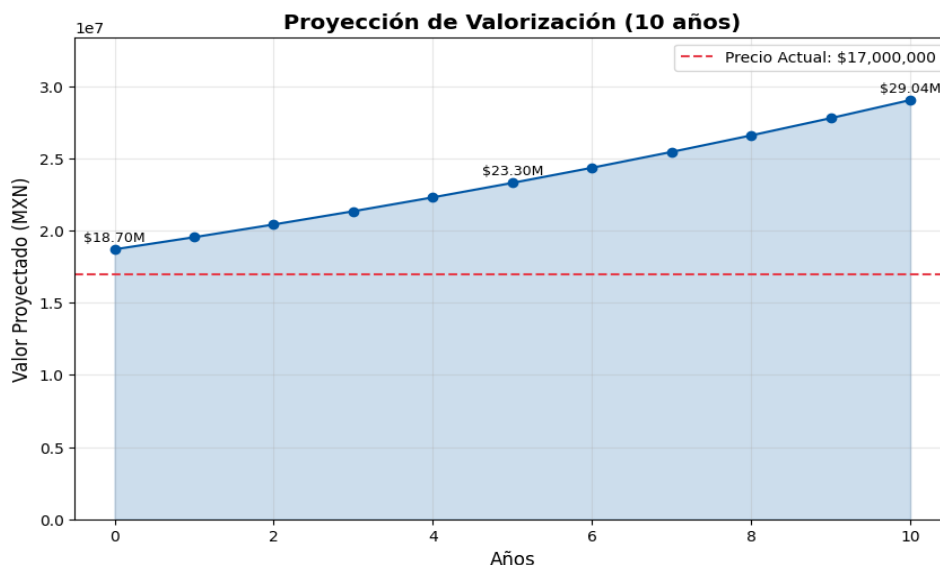
medio de ese rango. Tercero, se aplica una prudencia adicional porque el segmento premium en el que compete la propiedad es estrecho e ilíquido, con una mediana de mercado muy inferior (\$3,475,000.00 MXN), lo que limita la velocidad de absorción y desaconseja asumir tasas superiores al 5.0% para este tipo de activo.

Aplicando la tasa de 5.0% anual compuesta sobre el valor comercial de \$10,968,138.37 MXN, el valor proyectado a 5 años asciende a aproximadamente \$13,998,432.78 MXN, lo que representa una plusvalía acumulada de 27.6% (alrededor de \$3,030,294 MXN). A 10 años, el valor proyectado alcanza aproximadamente \$17,865,941.66 MXN, es decir, una plusvalía acumulada de 62.9% (cerca de \$6,897,803 MXN). Estas cifras encierran una conclusión financiera decisiva: si un inversionista pagara hoy el precio de lista de \$17,000,000.00 MXN, necesitaría prácticamente una década completa de apreciación sostenida solo para que el valor de mercado del inmueble alcanzara lo pagado, lo que implica un rendimiento real esperado cercano a cero —o negativo en términos ajustados por inflación— durante todo ese periodo. En cambio, una adquisición cercana al valor comercial estimado permitiría capturar íntegramente la plusvalía proyectada, además del eventual flujo de rentas al segmento ejecutivo vinculado a la actividad industrial de la región.

Ventajas	Desventajas
Ubicación en zona de demanda ejecutiva consolidada (Aurea Residencial), con acceso al mercado de directivos y personal gerencial de Mexicali	Precio de lista 54.9% superior al valor comercial estimado, muy por encima de todos los comparables de la zona
Potencial de renta ejecutiva impulsado por el nearshoring y la actividad industrial fronteriza de Baja California	Dotación de estacionamiento limitada (2 cajones) frente a comparables directos que ofrecen hasta 4 espacios
Diseño moderno con solo 7 años de antigüedad, menores costos de mantenimiento y acabados vigentes	Riesgo de corrección de precios en el segmento premium, que es estrecho, ilíquido y altamente sensible al precio

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$17,000,000.00 MXN. Primero, el precio excede el valor comercial estimado en \$6,031,861.63 MXN (54.9%), lo que implicaría una pérdida patrimonial inmediata equivalente a más de un tercio del capital invertido. Segundo, las proyecciones financieras muestran que, incluso con una apreciación sostenida de 5.0% anual, el valor de mercado del inmueble tardaría cerca de diez años en alcanzar el precio pagado, anulando cualquier rendimiento real en el horizonte de inversión típico. Tercero, la evidencia de comparables demuestra que existen alternativas de utilidad equivalente —incluso dentro del mismo fraccionamiento— por \$10,500,000.00 MXN, por lo que pagar \$17,000,000.00 MXN contraviene el principio básico de sustitución que rige toda decisión inmobiliaria racional. La inversión solo sería viable si el precio se negociara hasta un rango cercano al valor comercial de \$10,968,138.37 MXN.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En materia de valoración, el diagnóstico es inequívoco: la propiedad se encuentra sobrevalorada. El precio de lista de \$17,000,000.00 MXN supera en \$6,031,861.63 MXN el valor comercial estimado de \$10,968,138.37 MXN, lo que representa una sobrevaloración de 54.9%. Esta conclusión se sostiene sobre múltiples líneas de evidencia convergentes: el comparable directo dentro del propio Aurea Residencial ofertado en \$10,500,000.00 MXN, el techo de la muestra de comparables en \$11,700,000.00 MXN, el precio promedio de los comparables en torno a \$8,353,750.00 MXN, y la posición del inmueble a escasos \$2,800,000.00 MXN del máximo absoluto registrado en todo el mercado de Mexicali. Ningún atributo físico o de ubicación de la propiedad justifica semejante prima.

La estrategia recomendada es negociar el precio de manera decidida antes que ejecutar una compra al valor de lista o descartar la propiedad de inmediato. El objetivo de negociación debe anclarse en el valor comercial estimado, planteando una oferta inicial en el rango de \$10,000,000.00 a \$10,500,000.00 MXN —respaldada por el comparable idéntico del mismo fraccionamiento— y con un límite máximo aceptable en torno a \$11,000,000.00 a \$11,500,000.00 MXN, equivalente al valor comercial más un margen de tolerancia inferior al 5%. Si el vendedor no muestra disposición a acercarse a ese rango, la alternativa racional es redirigir el capital hacia los comparables identificados en la Zona Dorada y fraccionamientos equivalentes, que ofrecen configuraciones similares con descuentos de entre 31% y 65% respecto al precio solicitado por el sujeto. Una estrategia de comprar y mantener (buy and hold) solo tiene sentido financiero si el precio de entrada se sitúa en o por debajo del valor comercial, condición bajo la cual la plusvalía proyectada de 27.6% a 5 años y 62.9% a 10 años se traduciría en rendimiento efectivo para el inversionista.

Entre los factores críticos de riesgo a mitigar destaca, en primer término, el riesgo de sobrepago, que es el más severo y solo se neutraliza mediante la negociación anclada en el avalúo. En segundo término, el riesgo de liquidez: el segmento por encima de los diez millones de pesos en Mexicali es muy reducido —la mediana del mercado es de apenas \$3,475,000.00 MXN— por lo que una eventual reventa puede requerir plazos largos y concesiones de precio; este riesgo se mitiga adquiriendo con descuento y orientando el activo a la renta ejecutiva mientras se materializa la plusvalía. En tercer término, el riesgo de corrección de precios en el segmento premium, sensible a los ciclos de la actividad industrial y del nearshoring, que se atenúa con horizontes de inversión largos y estructura financiera conservadora. Finalmente, se recomienda verificar en la diligencia debida el estado de conservación real del inmueble, la situación jurídica del título y las cuotas y reglamentos del fraccionamiento, elementos que pueden afectar tanto el valor como la rentabilidad de la operación.

El veredicto definitivo es claro y accionable: no adquirir la propiedad al precio actual de \$17,000,000.00 MXN bajo ninguna circunstancia. La propiedad es un activo de calidad —bien ubicada, amplia y moderna— pero su precio de lista incorpora una prima de 54.9% sobre su valor comercial que el mercado de Mexicali no convalida ni convalidará en el corto plazo. La decisión correcta es presentar una oferta fundamentada en el valor comercial de \$10,968,138.37 MXN y sostener la disciplina de precio durante la negociación; de lograrse una adquisición en ese rango, la inversión resultaría atractiva por su potencial de renta ejecutiva y una plusvalía proyectada que llevaría el valor del activo a aproximadamente \$13,998,432.78 MXN en 5 años y \$17,865,941.66 MXN en 10 años. De no ser posible el ajuste, el mercado de Mexicali ofrece alternativas comparables a precios sustancialmente menores, y el capital del inversionista estará mejor protegido en cualquiera de ellas.

Nota

La disponibilidad de las publicaciones de las propiedades comparables está sujeta a sitios externos y puede no estar disponible al momento de que se consulte este análisis.