



BRG1

Propuesta integral de recuperación y comercialización

Desarrollo habitacional Los Balcones
Ciudad Obregón, Sonora



Condición actual del inmueble

Preparado para: Lic. Alonso Regalado Aguilar, propietario.
Preparado por BRG1 Bienes Raíces Global 1
24 de octubre de 2026

Propuesta de decisión

BRG1 propone convertir trece viviendas inconclusas y un activo actualmente inmovilizado en un desarrollo terminado, regularizado y comercializable. El avance debe realizarse por etapas y contra evidencia técnica, jurídica y comercial.

Decisión solicitada al propietario. Autorizar una fase inicial de factibilidad de aproximadamente 45 días y permitir a BRG1 integrar el expediente, realizar los estudios, formular el proyecto de rehabilitación y cerrar la corrida financiera. La ejecución completa sólo se recomendará si el escenario base acredita un margen mínimo de 16% sobre ventas, recursos suficientes y permisos viables.

El proyecto se plantea con tres ideas centrales

- Primero medir: título, gravámenes, régimen del conjunto, permisos, instalaciones, estructura y deterioro real.
- Después probar: renovar la imagen general del conjunto —acceso, viviendas y áreas comunes— y terminar dos viviendas piloto que permitan fijar costo, especificación, precio y tiempo de venta.
- Finalmente escalar: rehabilitar en serie las 11 unidades restantes, con compras consolidadas, control semanal y comercialización anticipada.

Resultado esperado	Cómo se consigue
Activo regularizado	Expediente legal, catastral, urbano y técnico completo
Producto competitivo	Imagen general renovada, prototipo actualizado y dos viviendas piloto
Inversión controlada	Presupuesto por partida, contingencia, ministraciones y evidencia de avance
Ventas financiables	Avalúos, terminaciones de obra, expedientes individuales y acompañamiento hipotecario
Salida ordenada	Mercadotecnia, inventario, cierre, escrituración y posventa bajo una sola dirección

Punto de partida

La información siguiente proviene del documento elaborado el 30 de agosto de 2024. Se conserva como antecedente, no como dictamen ni presupuesto vigente.

Dato del expediente	Lectura preliminar de BRG1
Ubicación	Calle Norte entre Campeche y Quintana Roo zona norte de Ciudad Obregón
Superficie global	Aproximadamente 2,800 m ² debe confirmarse con escritura y levantamiento
Inventario	13 edificaciones de dos niveles con distintos avances
Antigüedad	Inicio aproximado en 2006 implica exposición prolongada y revisión estructural indispensable
Avance reportado	3 unidades al 45% 5 al 35% 4 al 20% 1 al 15%
Prototipo existente	Planta baja social y de servicio planta alta con 2 recámaras estancia y baño
Ventas 2024 (aproximadas)	\$30.0 millones estimados equivale a \$2.31 millones por vivienda en promedio

Identidad del desarrollo. El proyecto se presenta como Fraccionamiento Los Balcones. Antes de su difusión pública deben confirmarse el nombre legal, la denominación comercial y las claves catastrales de cada unidad.



Ubicación incluida en el expediente de 2024 se requiere polígono y coordenadas verificadas

Diagnóstico que debe cerrarse antes de invertir

La antigüedad y la exposición de las construcciones cambian la naturaleza del proyecto: no es una terminación ordinaria, sino una recuperación con revisión de patologías, regularización y reingeniería de producto.

1. **Jurídico y patrimonial.** Propiedad, libertad de gravamen, litigios, adeudos, régimen del conjunto, servidumbres, personalidad y capacidad para vender cada unidad.
2. **Urbano y catastral.** Uso de suelo, alineamiento, número oficial, licencias originales, planos autorizados, superficies, subdivisiones, terminaciones de obra y compatibilidad entre realidad y registros.
3. **Estructural.** Inspección de cimentaciones, losas, trabes, castillos, acero expuesto, fisuras, humedad, desplomes y resistencia de materiales; dictamen firmado por especialista.
4. **Instalaciones.** Agua, drenaje, electricidad, climatización, medidores, descargas, pruebas de presión y capacidad de servicios.
5. **Comercial.** Perfil de comprador, comparables cerrados cuando sea posible, sensibilidad de precio, absorción, tipo de crédito y objeciones de mercado.
6. **Financiero y fiscal.** Presupuesto paramétrico y ejecutivo, flujo por ministraciones, gastos de venta, escrituración, impuestos, financiamiento y contingencia.

Regla de protección. Si el dictamen estructural identifica sustituciones mayores no contempladas, si no es posible individualizar o escriturar las viviendas, o si el precio validado no sostiene el margen objetivo, BRG1 deberá presentar una alternativa de alcance o recomendar no continuar.

Propuesta de reposicionamiento del producto

El valor no se recuperará simplemente acabando muros. Debe reconstruirse la confianza del comprador mediante un producto coherente, documentado y listo para crédito, sujeto a la conclusión y acreditación documental del juicio laboral.

Concepto de trabajo

Los Balcones Nueva etapa. Un conjunto residencial de escala humana, completamente rehabilitado, con imagen unificada, acceso ordenado, iluminación y viviendas funcionales para familias que buscan ubicación consolidada en la zona norte.

Componente	Propuesta preliminar
Vivienda estándar	Revisar la viabilidad de convertir la estancia en tercera recámara y alcanzar 2 a 2.5 baños sin comprometer iluminación ni ventilación
Vivienda ampliada	Desarrollar una unidad premium con distribución y equipamiento diferenciados
Fachadas	Unificar paleta, cancelería, herrería, iluminación y numeración; retirar daños y elementos improvisados
Áreas comunes	Acceso, portón, iluminación, banquetas, pavimentos, jardinería de bajo consumo, señalización y preparación de seguridad
Confort regional	Aislamiento, impermeabilización, equipos eficientes, sombreado y especificaciones adecuadas al clima de Cajeme
Financiabilidad	Cada unidad con expediente técnico y legal, medidores, constancias y condiciones aptas para avalúo y crédito
Entrega	Manual de vivienda, garantías, inventario de equipos y protocolo de posventa



Prototipo del expediente La distribución y las superficies actuales deberán verificarse mediante levantamiento

Participación integral de BRG1

BRG1 actuaría como integrador responsable del proyecto, con una sola dirección para coordinar especialidades, permisos, obra y ventas. Los especialistas que deban firmar dictámenes o proyectos mantendrán su responsabilidad profesional correspondiente.

Frente	Responsabilidad de BRG1	Entregable
Dirección del proyecto	Plan maestro, calendario, presupuesto, riesgos, decisiones y reporte al propietario	Tablero ejecutivo y comité semanal
Proyecto y especialidades	Levantamiento, arquitectura, estructura, instalaciones, acabados y expediente ejecutivo	Planos, memorias, catálogo y especificaciones
Gestión y permisos	Integrar y dar seguimiento a trámites municipales, servicios, DRO y peritos	Expediente de autorizaciones y cierres
Construcción	Contratación, compras, programa, supervisión, seguridad, calidad y control de cambios	Obra terminada con evidencias y garantías
Administración	Presupuesto base, ministraciones, conciliación, control documental y flujo	Estado de costo y avance por periodo
Marca y mercadotecnia	Nombre, narrativa, identidad, renders, vivienda muestra, contenido y pauta	Kit comercial y campaña medible
Ventas	Inventario, CRM, precalificación, recorridos, negociación, apartados y cierres	Embudo de ventas y expediente por comprador
Crédito y escrituración	Coordinación con valuadores, brokers, notaría y compradores	Cierre y entrega individual de vivienda
Posventa	Actas de entrega, garantías, atención de incidencias y cierre de obra	Expediente de entrega y liberación

Actividades adicionales que fortalecen el proyecto

- Seguridad y resguardo inmediato del inmueble para evitar mayor deterioro, vandalismo u ocupación.
- Matriz de compras y contratistas con comparativos, alcances homologados y garantías.
- Cuarto de datos digital con versiones controladas de títulos, permisos, planos, contratos, facturas y evidencias.
- Plan de individualización, régimen y operación de áreas comunes, incluyendo cuotas y responsabilidades futuras.
- Vivienda muestra y recorrido digital para iniciar preventa cuando la situación jurídica y la obra lo permitan.

Plan de ejecución por compuertas

Cada fase termina con una decisión documentada. El propietario conserva control de capital y BRG1 conserva capacidad de corregir el proyecto antes de comprometer recursos mayores.

Fase	Duración objetivo	Alcance	Compuerta de decisión
0 Factibilidad	45 días	Datos, levantamiento, dictámenes, concepto, mercado y modelo	Viabilidad legal técnica y margen objetivo
1 Proyecto y permisos	75 días	Proyecto ejecutivo, trámites, licitación y plan comercial	Presupuesto cerrado y permisos críticos
2 Piloto	14 semanas	Renovar el acceso prioritario y terminar dos viviendas piloto	Costo real calidad y validación de precio
3 Producción seriada	5 a 8 meses	Lotes de 3 a 4 viviendas con compras consolidadas	Liberación por avance y preventas
4 Cierre comercial	Paralela a fases 2 y 3	Promoción, crédito, ventas, escrituración y entrega	Cobranza y liberación por unidad
5 Posventa y cierre	180 días posteriores	Garantías, expedientes y liquidación final	Acta de cierre del proyecto

Calendario preliminar. La meta razonable es colocar el proyecto en condiciones de venta durante el piloto y completar obra y comercialización en aproximadamente 8 a 14 meses desde la autorización, sujeto a permisos, suministro, estructura, financiamiento y velocidad de absorción.

Modelo financiero preliminar

La corrida siguiente sirve para definir el umbral de viabilidad. No sustituye avalúo, presupuesto ejecutivo, estudio fiscal ni cotizaciones. Los importes están expresados en millones de pesos y consideran como referencia económica el valor de \$12.0 millones indicado en 2024.

Concepto de capital nuevo	Supuesto base
Factibilidad proyecto estudios y permisos	\$0.85
Rehabilitación directa de 13 viviendas	\$10.40
Acceso infraestructura y áreas comunes	\$1.20
Dirección supervisión y administración de obra	\$1.15
Contingencia técnica	\$1.50
Capital antes de comercialización	\$15.10
Mercadotecnia y venta	8% de los ingresos cobrados

Escenario	Ingresos	Costo económico total	Resultado	Margen sobre ventas
Conservador	\$30.10	\$29.51	\$0.59	2.0%
Objetivo	\$35.70	\$29.96	\$5.74	16.1%
Superior	\$37.00	\$30.06	\$6.94	18.8%

Umbral de decisión. Con los supuestos anteriores y una comercialización equivalente al 8% de los ingresos cobrados, el proyecto necesita ventas aproximadas de \$35.66 millones para alcanzar 16% de margen sobre ventas; equivale a cerca de \$2.74 millones por vivienda en promedio. Un posible mix de trabajo es 12 viviendas estándar alrededor de \$2.725 millones y una ampliada alrededor de \$3.0 millones, sujeto a avalúo, especificaciones, financiamiento y prueba comercial.

Lectura importante. La utilidad de \$10.0 millones del documento de 2024 sólo resulta de restar \$12.0 millones de valor y \$8.0 millones de obra a \$30.0 millones de ventas. No contempla integralmente gastos blandos, contingencia, deterioro posterior, administración, comercialización, financiamiento ni impuestos. Por ello no debe usarse para solicitar inversión.

Sensibilidades que más mueven el resultado

- Cada \$100,000 de variación promedio en precio cambia los ingresos totales en \$1.3 millones.
- Cada 10% adicional sobre la rehabilitación directa reduce el resultado aproximadamente \$1.04 millones antes de efectos secundarios.
- Cada mes de retraso puede aumentar vigilancia, financiamiento, deterioro y gastos indirectos; deberá modelarse al conocer la fuente de capital.

Referencias actuales de mercado

Las publicaciones sirven únicamente como señales de posicionamiento. Son precios de oferta, no operaciones cerradas, y deben depurarse por estado, superficie, equipamiento, ubicación y tiempo en mercado.

Referencia	Dato observado	Uso en el análisis
Casa en Los Poetas calle Norte	\$3.195 millones 190 m² de terreno 160.82 m² de construcción 3 recámaras y 3.5 baños	Techo competitivo cercano para un producto terminado de mayor programa
Terreno residencial en calle Norte	\$2.070 millones por 380 m² aproximadamente \$5,447 por m² de oferta	Señal de valor de suelo en el corredor no extrapolable sin ajustes
Casa en Misión San Javier	\$1.715 millones 2 recámaras 1 baño y dos niveles	Referencia inferior para producto de menor programa y distinta microubicación
Costo de construcción residencial	INEGI mantiene índices mensuales por ciudad; Hermosillo aparece como referencia de Sonora	La cifra de obra de 2024 debe actualizarse por partidas no sólo por inflación general
Trámites de Cajeme	Para vivienda mayor de 50 m² se solicitan planos y firma de DRO; proyectos mayores requieren especialidades adicionales	El expediente de regularización y conclusión debe presupuestarse desde el inicio

Fuentes consultadas [NEXT casa en Los Poetas](#) | [NEXT terreno en calle Norte](#) | [NEXT Misión San Javier](#) | [INEGI construcción residencial](#) | [Municipio de Cajeme requisitos](#)

Estructura propuesta para alinear intereses

La relación debe separar con claridad el valor del activo, el capital de rehabilitación, la remuneración profesional y la utilidad. Se recomienda documentar el proyecto mediante contratos revisados por asesores legales y fiscales.

Participante	Aportación principal	Protección y retorno
Propietario	Inmueble y autorización para regularizar rehabilitar y vender	Reconocimiento del valor convenido del activo información periódica y prioridad de recuperación según el modelo acordado
Inversionista o propietario financiador	Capital por ministraciones	Cuenta controlada presupuesto autorizado evidencia de avance y recuperación pactada
BRG1	Dirección proyecto gestión construcción mercadotecnia y ventas	Honorarios por entregables y desempeño responsabilidades y garantías definidas
Compradores	Apartados anticipos y precio de compraventa	Información verificable crédito escritura garantía y entrega formal

Esquema recomendado

- Fase 0 con precio fijo.** BRG1 integra la factibilidad mediante un pago único de \$95,000.00 pesos más IVA. El propietario puede detenerse con un expediente útil y sin comprometer la obra completa.
- Proyecto y permisos por hitos.** Pagos contra entregables y autorizaciones previamente definidos.
- Obra con presupuesto transparente.** Contrato a precio alzado cuando el alcance pueda cerrarse o administración con tope y control de cambios cuando persistan incertidumbres.
- Comercialización contra resultados.** Comisión sobre ventas efectivamente cobradas e incentivo opcional sólo sobre utilidad que exceda el margen objetivo.
- Flujo controlado.** Cuenta exclusiva del proyecto ministraciones contra avance y autorización dual para cambios relevantes.

No se recomienda. Entregar capital total por anticipado, iniciar obra sin dictamen estructural, vender sin expediente individual o fijar utilidades garantizadas.

Gobierno control y riesgos

La propuesta de BRG1 incorpora controles visibles para que el propietario sepa qué se autorizó, cuánto se ha ejercido, qué falta y qué riesgo cambió.

Control	Aplicación
Comité semanal	Propietario BRG1 y responsables técnicos revisan avance costo permisos ventas y decisiones
Presupuesto base	Ninguna partida se ejerce sin alcance cantidad precio y responsable
Control de cambios	Toda desviación indica causa costo plazo impacto y autorización
Ministraciones	Pago contra estimación evidencia validación y calendario de caja
Calidad	Pruebas listas de verificación fotografías no conformidades y liberación por unidad
Ventas	Inventario único precios autorizados embudo contratos y cobranza conciliada
Cierre	Finiquitos garantías manuales expedientes y conciliación final

Riesgo prioritario	Respuesta propuesta
Daño estructural oculto	Pruebas y dictamen antes de contratar la producción seriada
Irregularidad legal o urbana	Cuarto de datos y ruta de regularización con responsables y fechas
Costo superior al mercado	Piloto licitación homologada contingencia y rediseño de valor
Precio insuficiente	Estudio de comparables avalúo prueba de demanda y mix de producto
Ventas lentas	Inicio temprano de marca precalificación alianzas hipotecarias y liberación por lotes
Desviaciones y conflictos	Contrato matriz de autoridad bitácora y mecanismo de aprobación
Garantías posteriores	Reserva expediente de calidad y protocolo de atención

Información necesaria para iniciar

El propietario puede acelerar la factibilidad entregando un expediente único. BRG1 organizará y señalará faltantes, inconsistencias y acciones de regularización.

- Escrituras, certificados de libertad de gravamen y claves catastrales.
- Licencias, planos autorizados, memorias, bitácoras y documentación del constructor original.
- Régimen de propiedad, subdivisión o condominio y situación de áreas comunes.
- Recibos y factibilidades de agua, drenaje y energía; adeudos de predial y servicios.
- Contratos, litigios, ocupantes, promesas, gravámenes o derechos de terceros.
- Avalúos, presupuestos y propuestas previas; comprobantes de inversiones realizadas.
- Acceso físico para topografía, levantamiento, pruebas, fotografías y seguridad.
- Objetivo del propietario: capital disponible, plazo deseado y retorno esperado.

Propuesta inmediata de BRG1

Semana	Actividad	Resultado
1	Recepción de expediente acceso y levantamiento inicial	Inventario documental y físico
2	Revisión jurídica urbana estructura e instalaciones	Mapa de hallazgos y pruebas requeridas
3	Concepto de producto catálogo preliminar y mercado	Prototipo y posicionamiento
4	Presupuesto paramétrico flujo permisos y esquema contractual	Modelo integrado
5 a 6	Cotizaciones críticas avalúo riesgos y negociación	Informe de factibilidad y propuesta definitiva

Acuerdo solicitado. Autorizar a BRG1 a preparar la fase de factibilidad, designar un enlace del propietario y abrir el inmueble y su expediente para revisión. Con los resultados, ambas partes decidirán si ejecutan el piloto, ajustan el producto o detienen la inversión. Esta fase se propone por un pago único de \$95,000.00 pesos más IVA.

BRG1 Bienes Raíces Global 1

Proyecto Gestión Construcción Comercialización Venta

Nota de alcance

Este documento es una propuesta preliminar para discusión. No constituye avalúo, dictamen estructural, garantía de rentabilidad, oferta de valores, asesoría legal o fiscal ni presupuesto de obra. Las cifras deberán sustituirse por datos verificados para solicitar capital.