

Análisis de Fertilidad Inmobiliaria para Fincamex en La Paz.

Abril de 2024.

Para dar inicio a este análisis, se proporcionará un contexto de la DIME (Dinámica del Mercado Inmobiliario) en su edición más reciente en La Paz, todo ello con el propósito de tener un panorama de la ciudad y un punto de comparación.

Es preciso considerar el público al que se dirige el desarrollo, es por ello que se muestra las clasificaciones de las viviendas:

Característica de la clasificación de vivienda. <i>Tabla #1</i>						
Clasificación	Precio	m² habitable	Privada	Municipal	Recámaras	Baños
Mínima	< \$190,000	< 35	0	0	1 - 2	1
Social	\$190,000 - \$500,000	35 - 50	1	1	1 - 2	1
Económica	\$500,001 - \$950,000	50 - 75	1	1	2 - 3	1
Media	\$950,001 - \$2,400,000	65 - 130	1	1	2 - 3	2 - 3
Residencial	\$2,400,001 - \$5,300,000	90 - 200	1	1	3 - 4	3 - 5
Residencial Plus	\$5,300,001 +	100 - 350	1	1	3 - 4	3 - 5

En el año 2023, se tenían un total de 99,878 viviendas registradas, de las cuales:

Situación habitacional. <i>Tabla #2</i>	
Estatus	Porcentaje
Propia	66%
Prestada	13%
Rentada	15%
Otro	6%

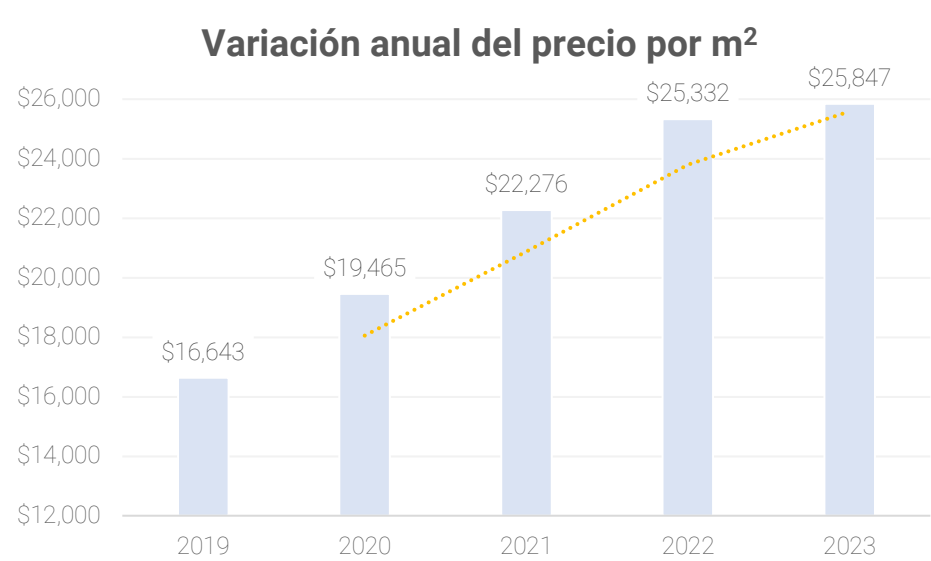
Siendo un dato de relevancia que se tiene que por densidad habitacional hay 3.1 habitantes por casa. En dicho año, se tenía que la población era de 307,330 habitantes.

Clasificación por grupo de edad. <i>Tabla #3</i>	
Edad	Porcentaje
< 24	39%
25 - 64	54%
64 +	8%

En la cuestión de los precios por metro cuadrado en La Paz se tiene que:

Variación de precio por m². <i>Tabla #4</i>			
Año	Precio/m²	Variación	Variación %
2019	\$16,643		
2020	\$19,465	\$2,822	17%
2021	\$22,276	\$2,811	14%
2022	\$25,332	\$3,056	14%
2023	\$25,847	\$515	2%

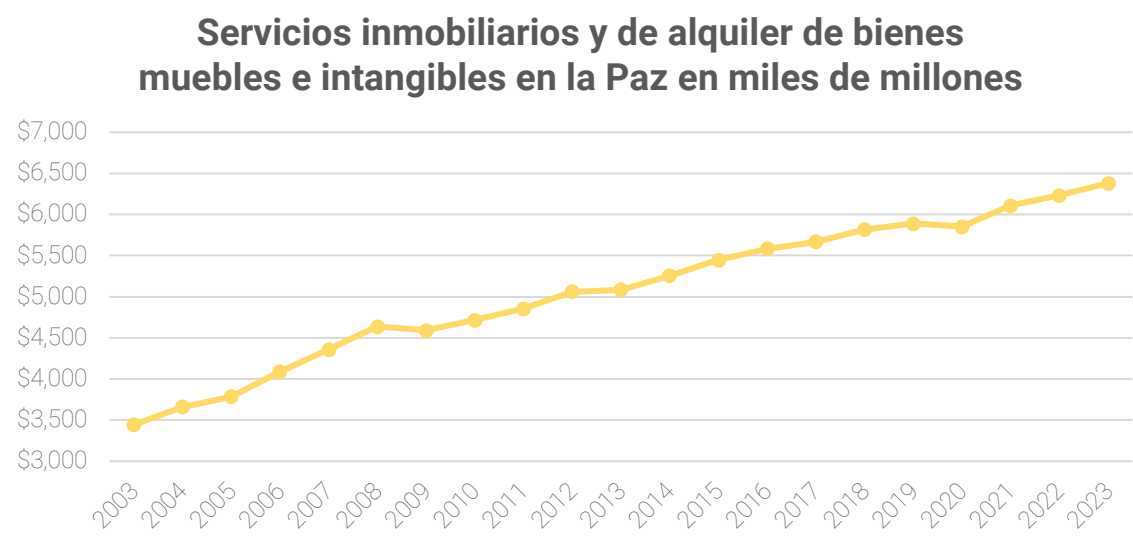
Siendo esto representado de manera gráfica:



Con todo el contexto que se ha dado de La Paz, se llega a la conclusión de que el sector al que se debería dirigir el desarrollo de **Fincamex** es:

Datos significativos de acuerdo a desarrollo planeado por Fincamex. <i>Tabla #5</i>							
Clasificación	Precio	m²	Rec.	Baños	Estatus	Edad	Precio x m²
Residencial	\$2,400,001 - \$5,300,000	90 - 200	3 - 4	3 - 5	Propia	25 - 65	\$25,847

Por último, podemos considerar a la actividad de servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles como indicativo sobre si existe la necesidad de un enfoque de renta vacacional sobre los desarrollos.



Siendo que en el 2023 se tiene un aproximado de

Ingreso en miles de millones de pesos. <i>Tabla #6</i>		
Año	Producto Interno Bruto Económico	Variación %
2019	\$5,889	
2020	\$5,851	-1%
2021	\$6,108	4%
2022	\$6,233	2%
2023	\$6,380	2%

Análisis zona #2 en La Paz de desarrollos horizontales

El escrito que se muestra a continuación tiene como propósito conocer el estado del mercado actual (abril 2024) del mercado en La Paz para tener una referencia de precios a seguir y con ellos, así como la estimación de precios y absorción mensual promedio.



Ilustración 1. Zona 2 La Paz. Desarrollos amarillo correspondiente a Tenerife, los verdes a los que tienen más inventario vendido y azules los desarrollos de interés

Para comenzar con el análisis de la zona, se presentan cuáles han sido los tres desarrollos más vendidos:

Los 3 desarrollos más vendidos en Zona 2. Tabla #7					
Desarrollo	Inventario vendido	% vendido	Precio	Meses en venta	Abs. prom. mensual
Altavella Residencial	227	99%	\$2,529,000	47	4.8
Altamira	184	92%	\$1,382,900	39	4.7
Coronado - San Miguel Residencial	179	98%	\$3,350,000	41	4.4

Considerando todos los desarrollos horizontales de la zona #2, se tiene el siguiente comparativo:

Desarrollos horizontales (2024) zona #2 en la Paz. Tabla #8

Desarrollo	Precio	% vend.	Terreno m ²	Const. m ²	Proporción const/terreno	Precio/m ² constr.	Precio x m ² terreno	Abs. mens. histó.	Abs. ult. mes
Las Haciendas	\$1,650,000	78%	140	70	50%	\$23,571	\$11,786	3.5	3.7
Los Naranjos	\$2,900,000	94%	140	119	85%	\$24,370	\$20,714	1.1	0.2
Altavela	\$2,529,000	99%	140	103	74%	\$24,470	\$18,064	4.8	6.5
Altamira	\$1,382,900	92%	140	66	47%	\$21,090	\$9,878	4.7	0.0
Portobello	\$2,600,000	98%	156	86	55%	\$30,233	\$16,667	3.3	0.2
Coronado – San Miguel	\$3,350,000	98%	140	137	98%	\$24,524	\$23,929	4.4	0.1
San Agustín – San Miguel	\$3,568,000	57%	140	149	106%	\$24,513	\$25,486	2.4	2.5
Hispania - Etapa 3	\$2,095,000	19%	140	82	58%	\$25,652	\$14,964	1.5	1.5
Altavela - Etapa 3	\$2,529,900	13%	140	103	74%	\$24,479	\$18,071	1.7	1.7
Altamira - Etapa 6	\$1,161,000	12%	140	55	39%	\$21,109	\$8,293	4.0	4.0
Los Cirios	\$2,300,000	70%	173	123	71%	\$18,699	\$13,295	0.4	0.4
Palmar Plus	\$1,450,000	49%	140	89	64%	\$16,292	\$10,357	3.0	3.0
Hispania	\$1,895,000	100%	140	82	58%	\$23,195	\$13,536	3.9	0.6
Promedio	\$2,262,369	75%	144	97	68%	\$23,246	\$15,772	3.2	2.0

El precio promedio final se da mediante dos casos, el primero por la multiplicación de los m² de la construcción por el precio por m², siendo: **97 m² x \$23,246 = \$2,254,862.**

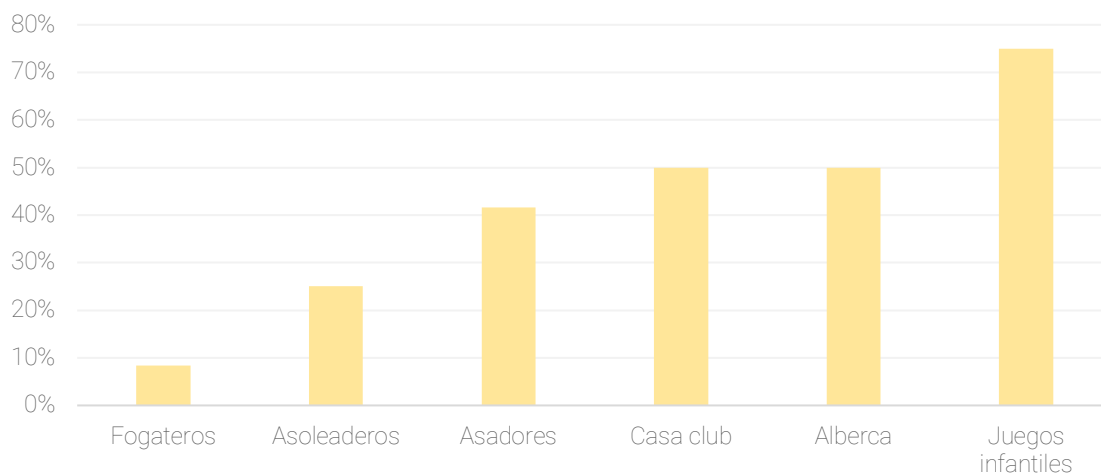
En el caso de multiplicar por metros cuadrados del terreno se tiene: **144 m² x \$15,772 = \$2,271,168**

Es por ello que se considera como una base el considerar el precio mostrado en dicha comparación (tabla #8) como una referencia a seguir.

Amenidades y características en Zona #2

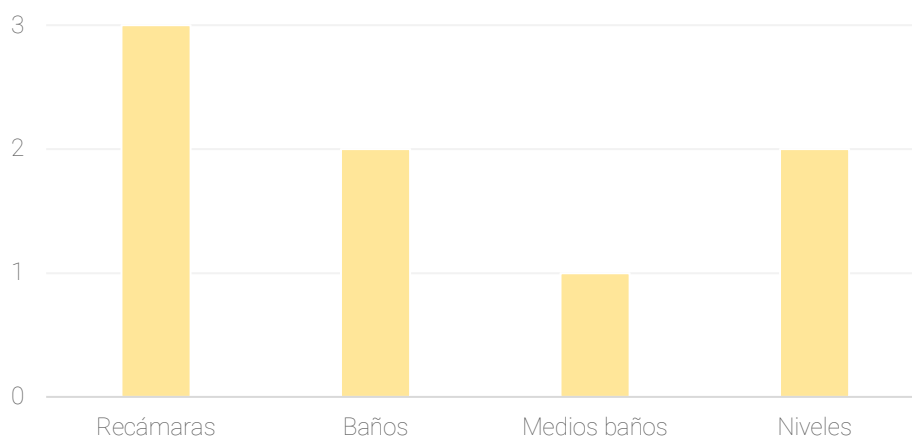
Considerando todos los desarrollos y eliminando todas aquellas amenidades que no se tenga ninguna de ellas, se comprobará que:

Porcentaje de las amenidades en la zona de interés

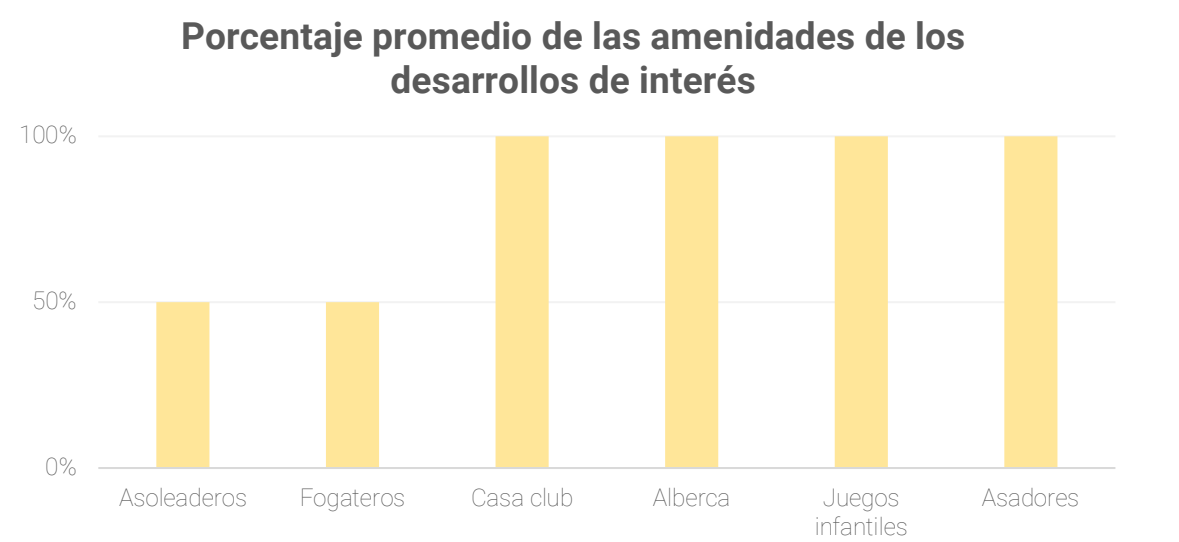


En la cuestión de las características de los desarrollos horizontales se tiene:

Características promedio de los prototipos más vendidos



Considerando con los desarrollos de interés (Hispania Res. etapa 3 y San Agustín – San Miguel Res.) se tiene la siguiente relación de amenidades



En la cuestión de características de los modelos más vendidos de los desarrollos de interés, estos son los mismos resultados que los de la zona #2.

Modelos Tenerife

Con el proposito de comparación a futuro, se presentan las características generales de los modelos Attalia 3.0 y Platino Plus.

Attalia 3.0

Attalia 3.0 en comparativo al promedio del prototipo más vendido en zona 2. <i>Tabla #9</i>								
Modelo	Precio	Terreno	Const.	Proporción const. /terreno	Precio x m² terreno	Precio x m² construcción	Rec.	Baños
Attalia 3.0	\$3,520,000	126	123	98%	\$25,056	\$27,999	3	4
Promedio más vendido zona	\$2,262,369	144	97	67%	\$15,772	\$23,246	3	2
Variación	56%	-13%	26%	30%	59%	20%	0%	100%

Platino Plus

Platino Plus en comparativo al promedio del prototipo más vendido en zona 2. <i>Tabla #10</i>								
Modelo	Precio	Terreno	Const.	Proporción const. /terreno	Precio x m² terreno	Precio x m² construcción	Rec.	Baños
Platino Plus	\$4,325,000	187	133	71%	\$21,135	\$23,142	3	3
Promedio más vendido zona	\$2,262,369	144	97	67%	\$15,772	\$23,246	3	2
Variación	91%	30%	37%	4%	34%	01%	0%	50%

Proyecciones de acuerdo al mercado histórico

Observaciones

Aquí se tomaron en cuenta el valor histórico y el cambio de precios a través del tiempo, más el índice de inflación en los precios de la vivienda en la zona de La Paz, Baja California Sur, México.

Metodología

Para la estimación del precio por m² de construcción del proyecto, se evaluó el cambio de los niveles de precios en una categoría de bienes raíces (Horizontales) y ubicación determinada (Zona 2, La Paz, Baja California, México), a través del **análisis del valor histórico de mercado**. Donde el valor de mercado actual se estableció mediante la siguiente ecuación:

$$P = Ph + Ic + Ia \quad (1)$$

donde:

- P:** Precio actual de mercado.
- Ph:** Precio de mercado histórico. Determinado por el promedio de los precios evaluados durante el periodo de estudio.
- Ia:** Índice de aumento construcción/técnico de inmuebles. Se consideró la última variación porcentual reportada en el índice SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) de precios de la vivienda en México para La Paz, con el promedio anual en 2022 – 2023.
- Ic:** Índice de cambio de nivel de precio en una ubicación determinada (La Paz) y para una categoría determinada de bienes raíces (desarrollo horizontal). Este índice nos permite comparar el valor histórico por un lado y el tiempo de la tasación actual por el otro a través de la siguiente ecuación:

$$Ic = \frac{\sum_{j=1}^m I_{cj} \times v_j}{\sum_{j=1}^m v_j}$$

donde:

- I_{cj}:** Índice de cambio de precio en una ubicación dada para una base comparativa j. Su cálculo es estimado a través de la variación entre 2 bases comparativas en un intervalo de tiempo consecutivo.
- v_j:** Valor de base comparativa j. Este parámetro expresa el valor de la base comparativa j para la valoración. Para una base comparativa que se define en la misma categoría y ubicación que los bienes inmuebles tasados, se debe establecer una base comparativa con el valor representativo del mercado.

- 1) Para calcular el **P_h** se consideró el corte de **2023**, tomando como valor de base comparativa (**v_j**) los precios por m² de construcción los modelos más vendidos en cada desarrollo considerado para el estudio.

Desarrollos horizontales (2023) zona #2 en la Paz. Tabla #11			
Desarrollo	Precio	Construcción m²	Precio/m2 constr.
Las Haciendas	\$2,260,000	113	\$20,000
Hispania	\$1,895,000	82	\$23,203
Los Naranjos	\$2,428,000	113	\$21,487
Altavela	\$2,120,900	103	\$20,522
Altamira	\$1,065,000	66	\$16,242
Portobello	\$2,772,427	86	\$32,238
Coronado- San Miguel	\$2,800,000	123	\$22,857
San Agustín - San Miguel	\$3,368,000	149	\$22,618
Promedio	\$2,338,666	104	\$22,396

P_h = \$22,396

- 2) Para el valor de **I_a** se utilizó el porcentaje de la última variación anual en el índice de precios de la vivienda por zona metropolitana, entidad federativa y municipio seleccionado, con el cual se puede estimar el aumento o disminución del precio del tipo de vivienda ubicada en la Zona de Estudio (La Paz). Este valor se estimó a partir de los datos abiertos del Índice SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) promedio anual de 2022 a 2023.

<https://shfonline.sharepoint.com/:x:/s/DocumentosSitiosPublicosSHF/EbUGAkYeNZ5IhbVnNEh-Ti0BxqAXNzgCFtrCB9dv6eT7BQ?e=TEQFlu>

Variación índice de precios de vivienda. Tabla #12		
Municipio	Año	Índice
La Paz	2022	163.8
La Paz	2023	193.0
	Variación	+17.8%

I_a = 17.8%

- 3) Para estimar el valor de I_{cj} se calcularon los cambios de precios para bases comparativas consecutivas en el tiempo representativas del mercado, dentro del periodo estudiado (2022 – 2023):

Cambio de precio anual del precio por metro cuadrado. Tabla #13		
Año	Precio m ² construcción	Cambio (I_{cj})
2022	\$22,396	
2023	\$23,246	\$850

A través de estos valores se estimó $I_c = \frac{\sum_{j=1}^m I_{cj} \times v_j}{\sum_{j=1}^m v_j}$:

Vertical

$$I_c = \$850$$

Con base en el P_h se calculó el Índice de aumento construcción/técnico de inmuebles utilizando el índice SHF con un valor de 29.2% para La Paz:

Horizontal:

$$I_a = 22,396 \times 17.8\%$$

$$I_a = \$3,986$$

- 4) Finalmente estimamos P (Precio Actual de Mercado), a partir de las variaciones históricas de precios y el índice de aumento de la vivienda para la Zona:

Vertical

$$P = P_h + I_c + I_a$$

$$P = \$22,396 + \$850 + \$3,986$$

Por lo tanto, el **precio actual sugerido de acuerdo con el comportamiento histórico del mercado fue establecido en:**

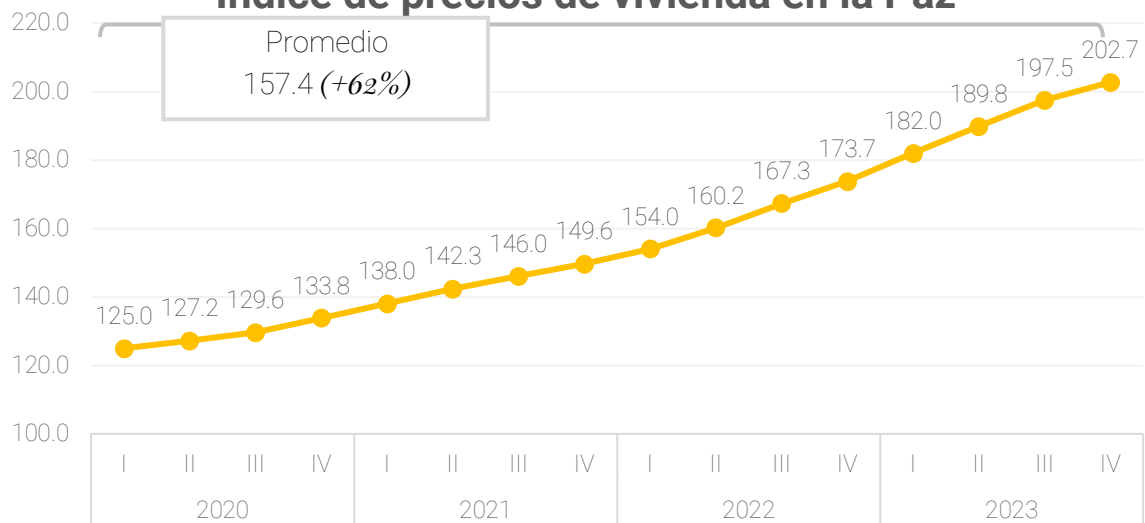
Horizontal:

$$P = \$27,232$$

Un factor a considerar a futuro es el Índice de precios de vivienda de la sociedad Hipotecaria Federal, esto como una estimación del porcentaje a variar en los meses próximos años.

Precio por m ² de construcción. Tabla #14	
Indicador	Precio m ²
Precio SFH	\$27,232
Promedio prototipos + vendidos zona 2	\$23,246
Precio DIME 2023	\$25,847

Índice de precios de vivienda en la Paz



Siendo que aumento trimestral promedio de 5.2% del precio de la vivienda es lo que se puede estimar como óptimo.

Metodología para propuesta de modelo de Ideas Frescas

Se tiene como primer punto una base que parte del hecho que al hacer un modelo de regresión lineal para el precio por m², en el cual se involucran el terreno y la medida de construcción. Dando como resultado la siguiente ecuación: (Se utilizan los datos del último mes).

Modelo: $\beta_0 + X_1\beta_1 + X_2\beta_2 + \dots + X_n\beta_n = \text{Precio por m}^2 \text{ terreno}$

Modelo: $\beta_0 + X_1(\text{Construido}) + X_2(\text{Terreno}) + X_3(\text{Recámaras}) + X_4(\text{Baños}) = \text{Precio por m}^2 \text{ terreno}$

Modelo precio/m ² de terreno. <i>Tabla #15</i>		
Variable	Valor	Significancia
Intercepto	\$15,351	**
Medida de construcción (m ²)	168.5	***
Terreno	-111.9	**
Recámaras	-2548.5	*
Baños	3983.6	**

Tomando como referencia al modelo Attalia 3.0, se tiene:

Precio por m ² terreno. <i>Tabla #16</i>			
	Mercado actual	Modelo Ideas Frescas	Attalia
Mínimo	\$8,293	\$24,416	
Promedio	\$23,418	\$26,271	\$25,056
Máximo	\$25,486	\$28,126	

En el caso del modelo Platino Plus, se tiene:

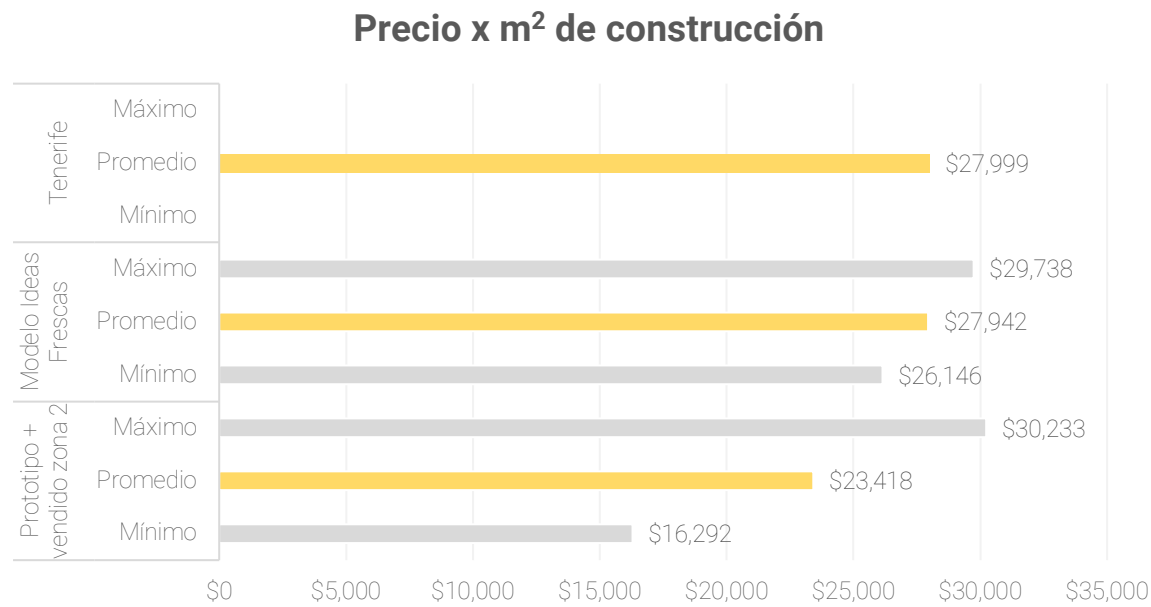
Precio por m ² terreno. <i>Tabla #17</i>			
	Mercado actual	Modelo Ideas Frescas	Platino Plus
Mínimo	\$8,293	\$19,306	
Promedio	\$23,418	\$21,161	\$21,135
Máximo	\$25,486	\$23,016	

Para el caso del **precio por m² de construcción** se tiene:

Modelo precio/m ² construcción. <i>Tabla #18</i>		
Variable	Valor	Significancia
Intercepto.	36666.7	***
Terreno	-99.3	***
Recámaras	-2445.7	***
Baños	5706.9	***
Casa club	135.8	**
Juegos Infantiles	2382.7	***
Medios Baños	-4863.5	***
Fogateros	-6162.8	***

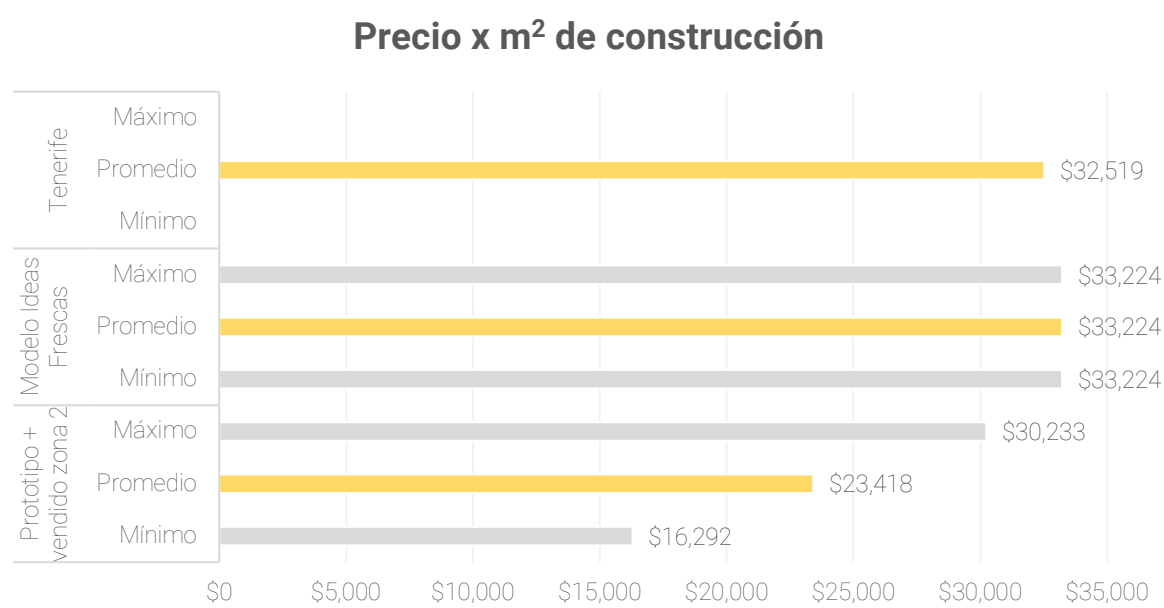
Tomando como referencia al modelo **Attalia 3.0** se tiene:

Precio por m ² construcción. <i>Tabla #19</i>			
	Mercado Actual	Modelo Ideas Frescas	Attalia 3.0
Mínimo	\$16,292	\$26,146	
Promedio	\$23,418	\$27,942	\$27,999
Máximo	\$30,233	\$29,738	



En el caso del modelo **Platino Plus** se tiene:

Precio por m² construido. <i>Tabla #20</i>			
	Mercado Actual	Modelo Ideas Frescas	Platino Plus
Mínimo	\$16,292	\$31,428	
Promedio	\$23,418	\$33,224	\$32,519
Máximo	\$30,233	\$35,020	



Para el modelo de la estimación de la **absorción promedio mensual** se considera:

Modelo Absorción. <i>Tabla #21</i>	
Variable	Valor
Intercepto	6.20
Precio x m ² de construcción	-0.00006
Medida de construcción	0.02559
Casa club	1.11

Dando como estimación los siguientes resultados:

Absorción promedio mensual. <i>Tabla #22</i>		
	Mercado Actual	Modelo Ideas Frescas
Mínimo	0.2	1.2
Promedio	3.2	2.7
Máximo	4.8	4.2

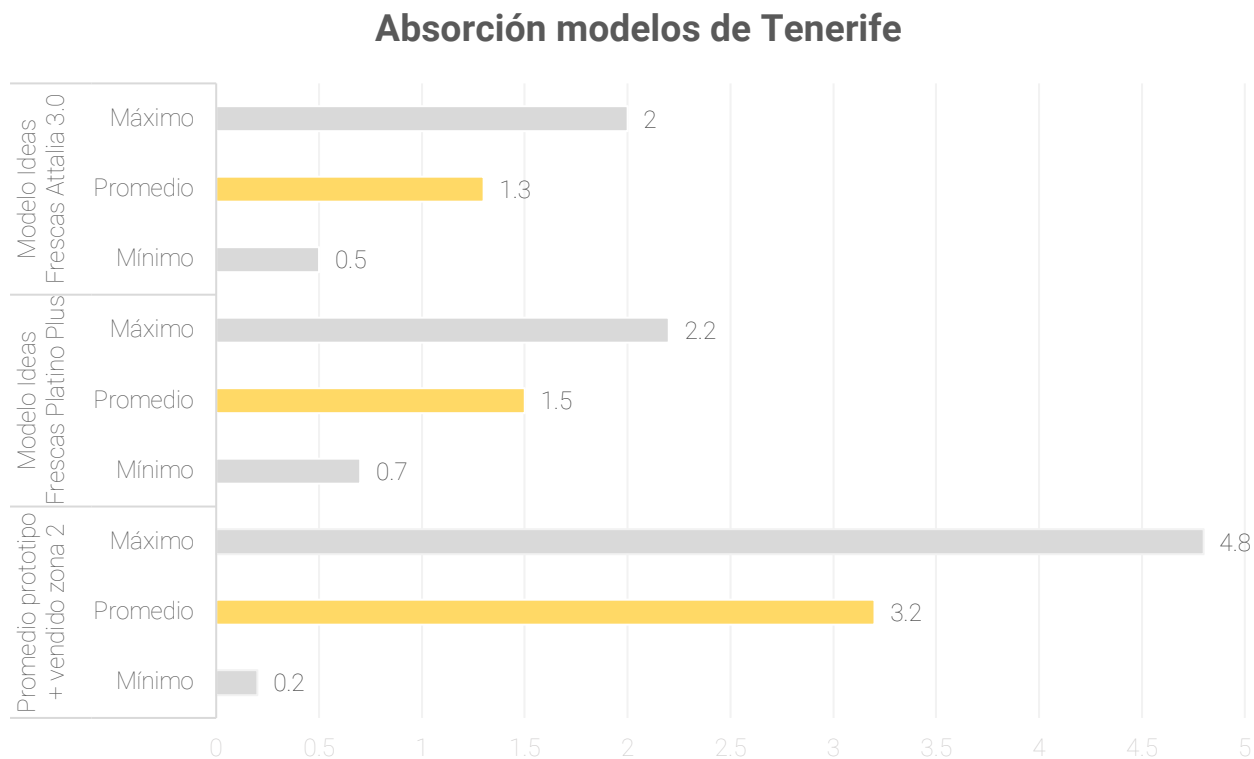
Es importante considerar que no es posible estimar cuál será la absorción específica por cada modelo, por lo que se pueda dar es una distribución de la absorción según el inventario que se tiene, por lo tanto:

Absorción promedio mensual. <i>Tabla #23</i>	
Distribución por inventario	
Modelo	Absorción
Attalia 3.0	1.1
Platino Plus	1.6

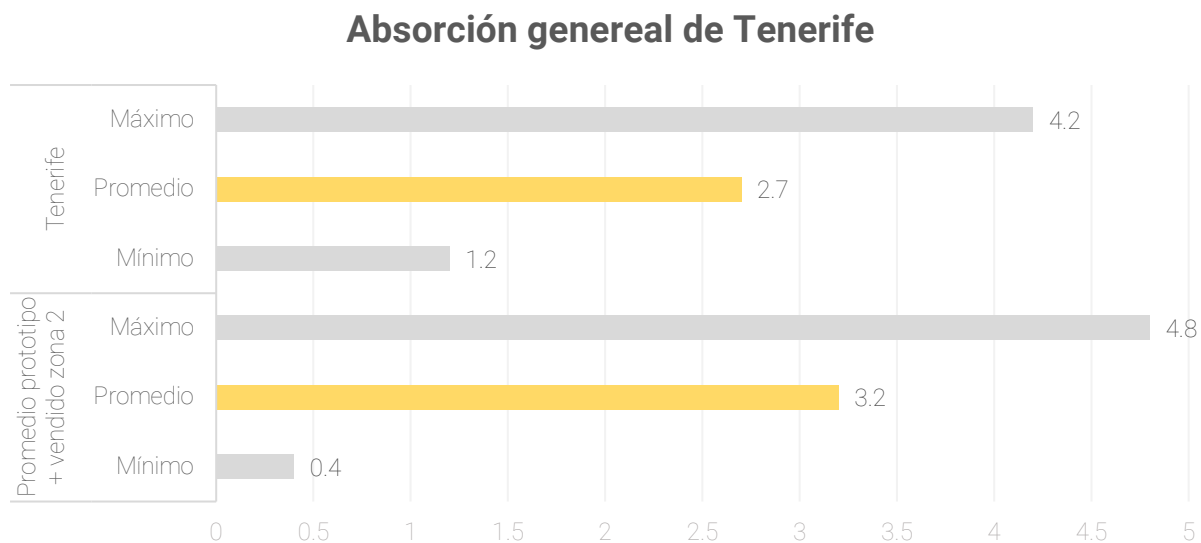
Otra alternativa es distribuir la absorción entre la cantidad de modelos que ofrece Tenerife, siendo:

Absorción prom. mensual. <i>Tabla #24</i>	
Distribución por cantidad de modelos	
Modelo	Absorción
Attalia 3.0	1.4
Platino Plus	1.4

Siendo que un vistazo del promedio general de la **absorción por modelos**:



Si se realiza dicha absorción general con los modelos de Tenerife



Perspectivas finales

Finalmente, se dan los resultados condensados del estudio realizado por Ideas Frescas:

Resultados finales. <i>Tabla #25</i>							
Modelo	Terreno	Construcción	Precio x m ² terreno	Precio x m ² construcción	Abs. mensual prom.	Precio	Ganancia mens. est.
Attalia 3.0	125.5	122.5	\$26,271	\$27,942	1.3 (0.6 – 2.0)	\$3,422,895	\$3,765,184.50
Platino Plus	186.9	133.0	\$21,161	\$33,224	1.5 (0.8 – 2.2)	\$4,418,792	\$7,070,067.20

Siendo esto que actualmente, Tenerife cuenta con **medidas de construcción y terreno muy amplias**, estando en los **límites superiores** de la zona de interés. En cuanto a **precio**, también se encuentra en los **límites superiores** de la zona de interés, lo cual, puede llegar a ser un factor a considerar en el desempeño del desarrollo.

En cuanto al rango de **precio**:

- » Attalia 3.0: Se encuentra **fuera del promedio** actual por 51%, siendo que este precio entra **dentro del rango superior**, estando un -5.1% por debajo del precio máximo registrado (San Agustín – San Miguel con \$3,568,000).
- » Platino Plus: Se encuentra **fuera del promedio** actual por 95%. El precio también se encuentra **fuera del límite superior** por un 24% respecto al precio máximo.

Comparativo sin considerar fraccionamientos abiertos

Eliminando los fraccionamientos abiertos y semiabiertos, el comparativo de los desarrollos quedan:

Desarrollos horizontales (2024) zona #2 en la Paz. <i>Tabla #26</i>									
Desarrollo	Precio	% vend.	Terreno m2	Const. m2	Proporción Const/Terreno	Precio/m2 constr.	Precio x m2 terreno	Abs. mens. histó.	Abs. mens. 2024
Los Naranjos	\$2,900,000	94%	140	119	85%	\$24,370	\$20,714	1.1	0.2
Altavela	\$2,529,000	99%	140	103	74%	\$24,470	\$18,064	4.8	6.5
Portobello	\$2,600,000	98%	156	86	55%	\$30,233	\$16,667	3.3	0.2
Coronado – San Miguel	\$3,350,000	98%	140	137	98%	\$24,524	\$23,929	4.4	0.1
San Agustín – San Miguel	\$3,568,000	57%	140	149	106%	\$24,513	\$25,486	2.4	2.5
Hispania - Etapa 3	\$2,095,000	19%	140	82	58%	\$25,652	\$14,964	1.5	1.5
Altavela - Etapa 3	\$2,529,900	13%	140	103	74%	\$24,479	\$18,071	1.7	1.7
Los Cirios	\$2,300,000	70%	173	123	71%	\$18,699	\$13,295	0.4	0.4
Hispania	\$1,895,000	100%	140	82	58%	\$23,195	\$13,536	3.9	0.6
Promedio	\$2,640,767	72%	\$145	109	75%	\$24,459	\$18,303	2.6	1.5

El precio promedio final se da mediante dos casos, el primero por la multiplicación de los m² de la construcción por el precio por m², siendo: $109\text{ m}^2 \times \$24,459 = \$2,640,767$.

En el caso de multiplicar por metros cuadrados del terreno se tiene: $145\text{ m}^2 \times \$18,303 = \$2,271,168$

En la cuestión del **precio por m² de terreno** se tiene:

En el caso de **Attalia 3.0**

Precio por m² terreno. Tabla #27			
	Mercado Actual	Ideas Frescas	Attalia 3.0
Mínimo	\$13,295	\$24,416	
Promedio	\$18,303	\$26,271	\$25,056
Máximo	\$25,486	\$28,126	

Se **encuentra dentro del rango del promedio del mercado** y sus reconsideraciones, se recomienda elegir un **precio dentro del rango de \$24,416 a \$26,271**. Por lo que una opción puede ser **\$25,344** o el mismo que propone Fincamex de **\$25,056**

En el caso de **Platino Plus**

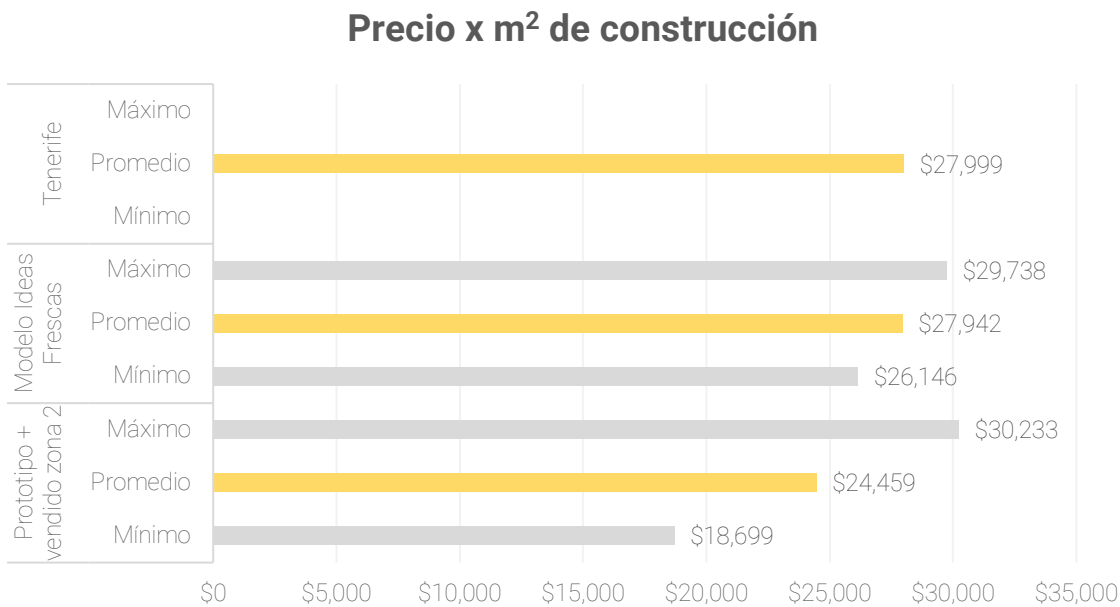
Precio por m² terreno. Tabla #28			
	Mercado Actual	Ideas Frescas	Platino Plus
Mínimo	\$13,295	\$19,306	
Promedio	\$18,303	\$21,161	\$21,135
Máximo	\$25,486	\$23,016	

Se **encuentra dentro del rango del promedio del mercado**, por lo que un precio a considerar puede ser de **\$21,135**, aun así, la propuesta planteada por Fincamex es una opción satisfactoria.

En el **precio de m²** de construcción se tiene:

En **Attalia 3.0**

Precio por m² de construcción. Tabla #29			
	Mercado Actual	Ideas Frescas	Attalia 3.0
Mínimo	\$18,699	\$26,146	
Promedio	\$24,459	\$27,942	\$27,999
Máximo	\$30,233	\$29,738	

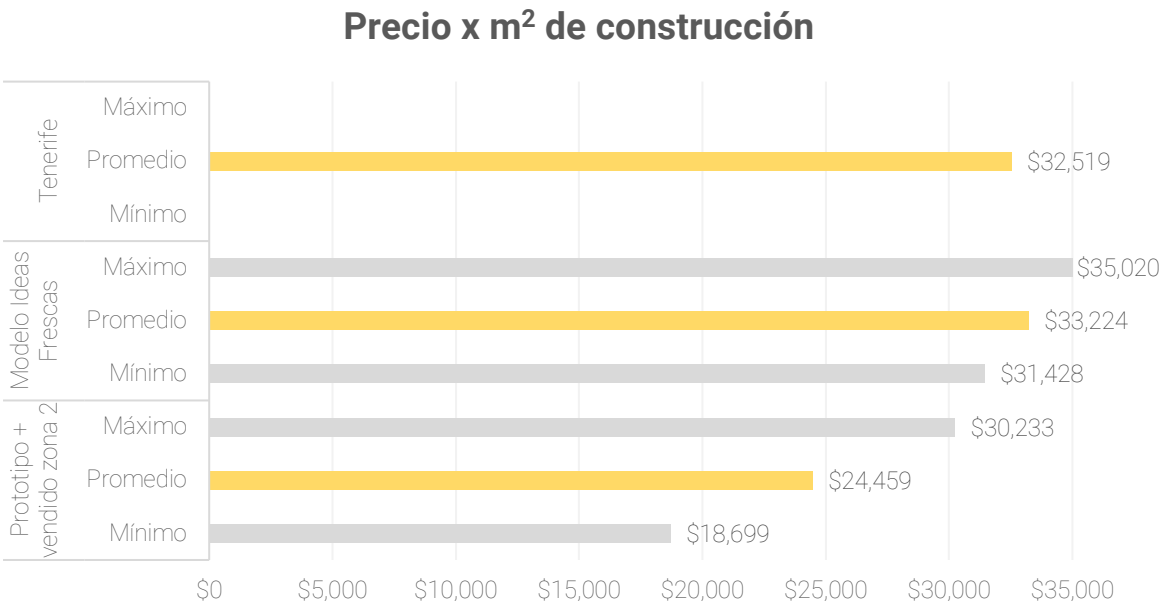


En este aspecto, se **encuentra dentro del promedio y los límites superiores** del mercado actual, por los precios a considerar son los propuestos por Ideas Frescas (**\$27,942**) o el propuesto por Fincamex (**\$27,999**). En caso de seleccionar una reducción en el precio, este podría ser **\$27,044**.

Precio por m² de construcción

Con **Platino Plus**

Precio por m2 de construcción. Tabla #30			
	Mercado Actual	Ideas Frescas	Platino Plus
Mínimo	\$18,699	\$31,428	
Promedio	\$24,459	\$33,224	\$32,519
Máximo	\$30,233	\$35,020	

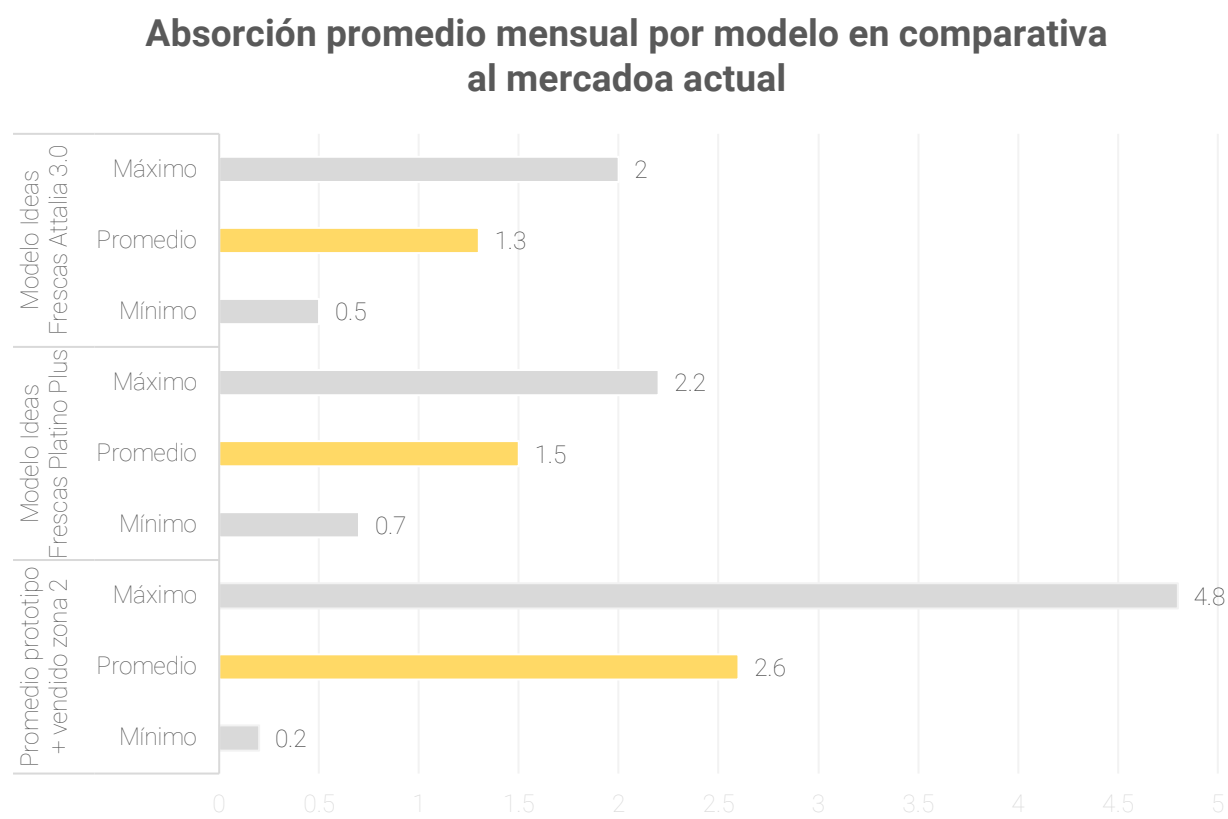


En este aspecto, se **encuentra por encima de los límites superiores** del mercado actual, por los precios a considerar son el propuesto de Ideas Frescas (entre **\$31,428** a **\$33,224** o un promedio de ambos de **\$32,326**).

Correspondiente a la **absorción promedio mensual**.

En cuanto a la distribución de la absorción, esta se mantiene tanto en la distribución por modelo

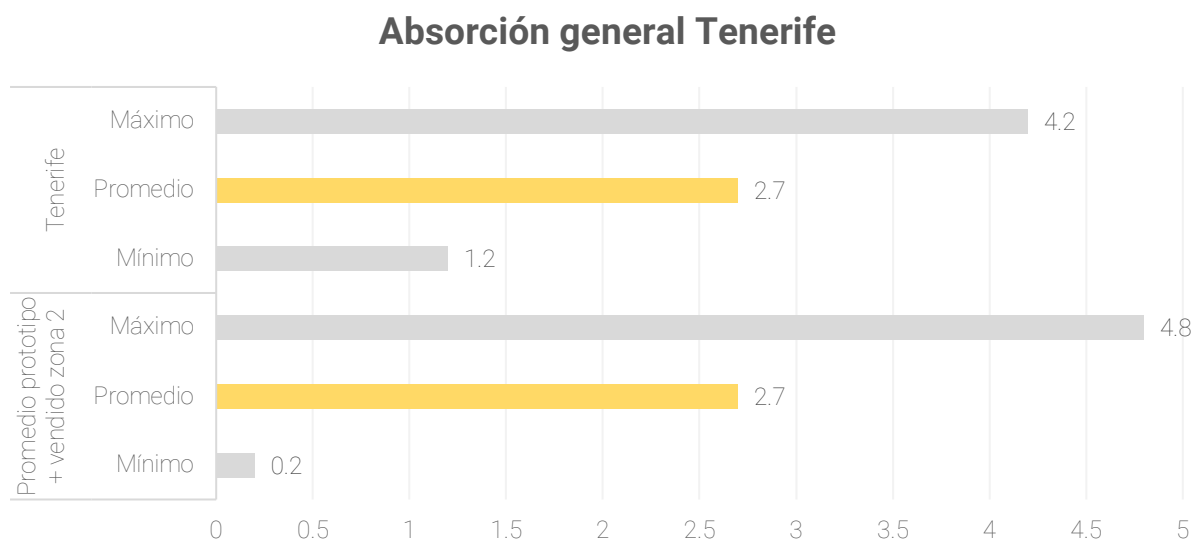
Absorción promedio mensual. Tabla #31			
	Mercado Actual	Attalia 3.0	Platino Plus
Mínimo	0.2	0.5	0.7
Promedio	2.6	1.3	1.5
Máximo	4.8	2.0	2.2



Siendo que en cuanto a modelo se encuentra dentro del rango inferior a promedio, pero esta estimación debe de considerarse en general ambos prototipos para una mejor visualización.

En la cuestión del desarrollo en general de Tenerife se encuentra:

Absorción prom. mensual. Tabla #32		
	Mercado Actual	Ideas Frescas
Mínimo	0.2	1.2
Promedio	2.6	2.7
Máximo	4.8	4.2



Considerando a Tenerife como la absorción general se tienen tres escenarios:

- » Pesimista: La absorción **mínima** estimada es de 1.2
- » Moderado: La absorción **promedio** estimada es de 2.7
- » Optimista: La absorción **máxima** estimada es de 4.2

Perspectivas respecto a las reconsideraciones

Resultados finales. <i>Tabla #33</i>							
Modelo	Terreno	Construcción	Precio x m ² terreno	Precio x m ² construcción	Abs. mensual prom.	Precio	Ganancia mens. est.
Attalia 3.0	125.5	122.5	\$26,271	\$27,942	1.3 (0.6 – 2.0)	\$3,422,895	\$3,765,184.50
Platino Plus	186.9	133.0	\$21,161	\$33,224	1.5 (0.8 – 2.2)	\$4,418,792	\$7,070,067.20

En cuanto al rango de **precio**:

- » Attalia 3.0: Se encuentra **fuera del promedio** actual por 30%, siendo que este precio entra **dentro del rango superior**, estando un -5.1% por debajo del precio máximo registrado (San Agustín – San Miguel con \$3,568,000).
- » Platino Plus: Se encuentra **fuera del promedio** actual por 67%. El precio también se encuentra **fuera del límite superior** por un 24% respecto al precio máximo.