Cuánto cuesta comprar una bodega industrial en Mérida



Comprar una bodega industrial en Mérida requiere presupuestar más que el precio anunciado. Separa seis bolsas: precio; gastos de cierre; revisión; adecuaciones; instalaciones; y costos recurrentes. No hay un porcentaje universal: cada importe depende del predio, municipio, régimen, forma de pago y operación que realizarás.

1. Precio de compra

El precio es el monto y calendario que queden en la propuesta y el contrato. Pide que se aclare qué incluye: terreno, construcción, oficinas, equipos fijos, patios e instalaciones. No mezcles precio publicado, valuación y costo de acondicionar el inmueble.

Para comparar opciones, revisa las bodegas y naves industriales en venta en Mérida, pero confirma precio, condiciones, operación y vigencia de cada ficha antes de presupuestar.

2. Gastos de cierre

Pide al notario un desglose vigente de honorarios, impuestos, derechos, certificados, inscripción y demás conceptos aplicables. Si habrá crédito, solicita al banco o intermediario la lista de avalúo, apertura, investigación, comisiones y cargos correspondientes. La información oficial de PROFECO

sobre compra de inmuebles reconoce que puede haber gastos independientes del precio, como escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito e investigación.

Solicita también el estado de predial, agua, cuotas y servicios. Deja por escrito qué adeudos, prorrateos y gastos de entrega corresponden a cada parte. Antes de firmar, reemplaza toda cifra preliminar por una cotización con fecha y vigencia.

3. Revisión documental y técnica

La revisión puede detectar una carga, una discrepancia o una limitación operativa antes de comprometer el capital. Pide al notario o abogado que defina el expediente: escritura, facultades del vendedor, datos catastrales, folio, permisos y comprobantes. En Yucatán, el Certificado de Libertad o de Gravamen de INSEJUPY informa si existen gravámenes, restricciones o anotaciones registrales vigentes.

Cotiza una inspección independiente con alcance escrito. Puede incluir cubierta, estructura, piso, drenaje, electricidad, agua, accesos, patio y equipos, según tu operación. El checklist para elegir una bodega o nave industrial ayuda a ordenar preguntas, pero no sustituye la revisión del especialista.

4. Adecuaciones

Separa lo indispensable para iniciar de lo que puede esperar. Pide presupuestos para obra civil, divisiones, rampas, andenes, pisos, oficinas, señalización, drenaje, protección contra incendio, seguridad, climatización y cableado. Confirma quién autoriza cada intervención, quién la ejecuta y quién conservará cada elemento.

5. Instalaciones

Para energía, agua, drenaje y telecomunicaciones, una conexión visible no demuestra capacidad. Solicita especificaciones, factibilidad, medidores, contratos y restricciones al propietario y al proveedor. Si una instalación es crítica para el proceso, pide una revisión técnica y una cotización con alcance escrito antes del cierre.

6. Costos recurrentes

Después de escriturar, el presupuesto puede incluir predial, agua, electricidad, telecomunicaciones, seguro, vigilancia, limpieza, mantenimiento, reparaciones, administración, cuotas de parque o condominio y pruebas de equipos. La lista cambia según el inmueble y el uso. Solicita recibos, contratos, reglamentos, cuotas ordinarias y extraordinarias, bitácoras y responsables.

Usa estas fórmulas sin rellenar espacios con promedios:

- Desembolso inicial = precio + cierre + revisión + adecuaciones + instalaciones antes de operar.

- Costo recurrente = impuestos y servicios + seguros + cuotas + mantenimiento previsto.

Presupuesto de compra no es valuación

Una valuación estima el valor de un bien a una fecha mediante investigación física y de mercado. El procedimiento técnico de INDAABIN describe enfoques comparativo, de costos y de ingresos. Ese resultado puede servir para negociar o financiar, pero no sustituye las cotizaciones de cierre, revisión, obra, instalaciones y operación. El valor estimado tampoco equivale automáticamente al efectivo necesario para comprar y poner en marcha la bodega.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto debo sumar al precio?

No hay una cifra universal. Suma las seis bolsas y pide cotizaciones específicas. Marca como pendiente todo lo que dependa del inmueble, crédito, uso o proveedor.

¿Cuándo pido cada cotización?

Pide una lista preliminar antes de visitar; revisión y adecuaciones antes de ofertar; cierre actualizado antes de firmar; e instalaciones y costos recurrentes antes de aprobar el presupuesto operativo.

¿Un avalúo me dice cuánto dinero necesito?

No. Estima valor con una finalidad y fecha determinadas. Para saber el efectivo requerido, agrega precio, cierre, revisión, adecuaciones e instalaciones, y separa el gasto recurrente.

Define actividad, superficie, accesos, servicios y fecha objetivo. Después revisa el inventario de bodegas y naves en venta en Mérida y contacta a Yucatán Properties para solicitar información vigente y un comparativo con pendientes de cotización.



Autor
Lic. Jorge Semerena