

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Mazatlán, Sinaloa

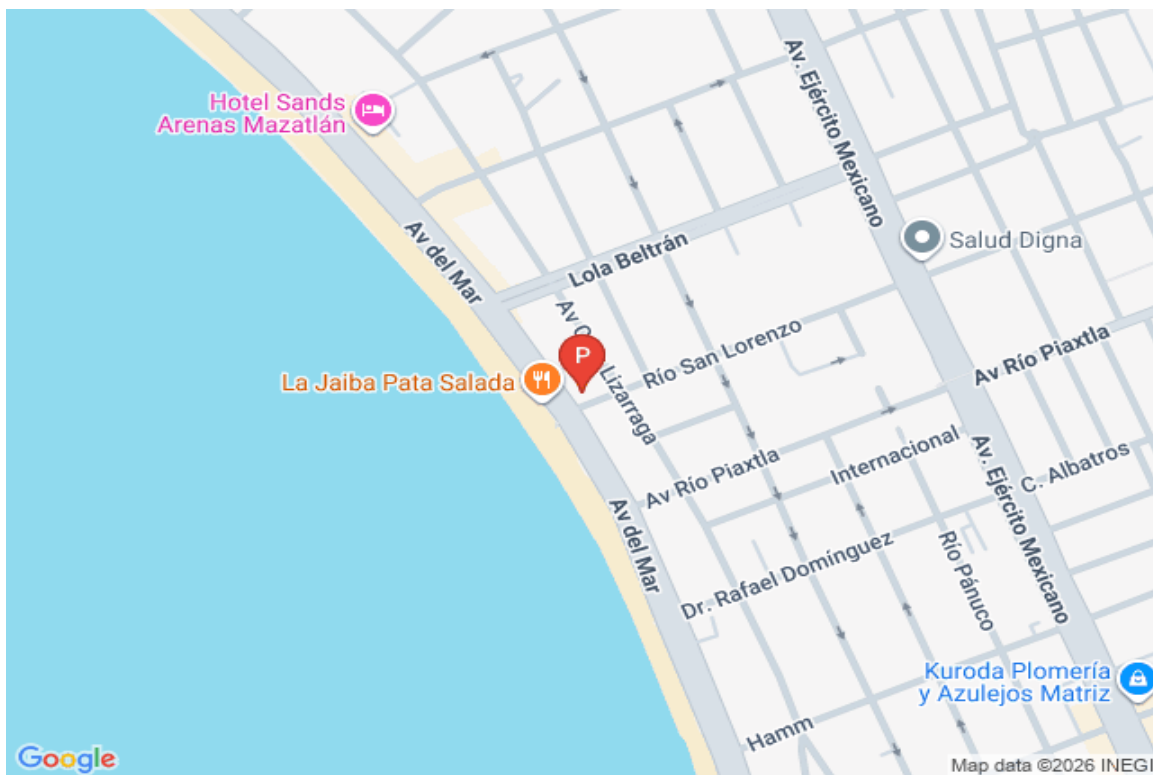
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 24 de febrero de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$8,222,000.00	106.45 m ²	1	1	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa un departamento de una recámara y un baño, actualmente en construcción, ubicado en una zona privilegiada de Mazatlán, Sinaloa, sobre la Avenida del Mar. La propiedad se ofrece a un precio de venta de \$8,222,000.00 MXN, con una superficie total de 106.45 m². Este posicionamiento de precio, que se traduce en un costo de \$77,238.14 MXN por metro cuadrado, se encuentra significativamente por encima de los indicadores promedio del mercado local, los cuales registran un precio promedio por metro cuadrado de \$40,707.06 MXN. Esta discrepancia sugiere una valoración premium asignada a la propiedad, posiblemente justificada por su ubicación frente al mar y su condición de obra nueva.

El análisis comparativo de mercado, que considera propiedades con características similares en la misma área geográfica, revela una notable diferencia entre el precio de lista del inmueble y las transacciones y listados actuales. El valor comercial estimado para esta propiedad, calculado mediante un enfoque de mercado homologado, asciende a \$5,133,945.25 MXN. Esta cifra es un 60.1% inferior al precio de venta solicitado, lo que indica una sobrevaloración sustancial de \$3,088,054.75 MXN. Dicha sobrevaloración representa el principal factor de riesgo para un inversor potencial, ya que el precio de entrada excede considerablemente el valor intrínseco respaldado por el mercado.

La ubicación del departamento en una de las avenidas más cotizadas de Mazatlán y su diseño moderno son ventajas indiscutibles que atraen a un segmento de mercado de alto poder adquisitivo y ofrecen potencial para rentas vacacionales o ejecutivas. Sin embargo, la brecha entre el precio solicitado y el valor comercial es demasiado amplia para ser ignorada. La conclusión preliminar de este informe es que, si bien la propiedad posee atributos deseables, el precio actual no se alinea con la realidad del mercado. Se requeriría una negociación sustancial para que la adquisición represente

una inversión financieramente prudente y con un potencial de plusvalía razonable a futuro.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis es un departamento en fase de construcción, lo que implica que el comprador adquirirá una propiedad nueva con acabados modernos y sin desgaste previo. Su diseño contempla una distribución funcional para una persona o una pareja, con una recámara, un baño y un cajón de estacionamiento. La ubicación sobre la Avenida del Mar le confiere vistas panorámicas y acceso inmediato a la principal franja turística y costera de Mazatlán, un factor clave en su valoración.

Característica	Descripción
Tipo	Departamento
Ubicación	Mazatlán, Sinaloa
Superficie Total	106.45 m²
Distribución	1 Recámara / 1 Baño
Estacionamiento	1 Cajón
Precio de Venta	\\$8,222,000.00 MXN
Precio por m²	\\$77,238.14 MXN/m²

El principal pro de esta propiedad es, sin duda, su ubicación premium frente al mar, que garantiza una alta demanda y un atractivo constante tanto para residentes como para turistas. Al ser una construcción nueva, se beneficia de un diseño contemporáneo y la ausencia de costos de mantenimiento a corto plazo. Sin embargo, su principal contra es un precio de venta que parece desconectado de las métricas actuales del mercado, lo que limita el potencial de apreciación inicial y aumenta el riesgo de una corrección de valor. La distribución de una sola recámara, aunque eficiente, también podría limitar el mercado de reventa en comparación con unidades de dos o más recámaras, que son más demandadas por familias.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Mazatlán durante 2026 se caracteriza por ser dinámico y de alto contraste. Por un lado, la ciudad experimenta una creciente demanda impulsada por el turismo, la inversión extranjera y el fenómeno del *nearshoring*, que atrae a profesionales y empresas a la región. Esto ha generado un notable desarrollo de proyectos verticales, especialmente en zonas costeras como la Avenida del Mar, el Malecón y la Zona Dorada, consolidándolas como las áreas de mayor plusvalía. La continua inversión en infraestructura turística y urbana sostiene una perspectiva de crecimiento a largo plazo para el sector.

Sin embargo, este crecimiento ha traído consigo una marcada dispersión en los precios. El rango de precios en el mercado de departamentos, que va desde \\$920,000.00 MXN hasta \\$30,000,000.00 MXN, evidencia una segmentación profunda. El precio promedio de \\$5,105,114.56 MXN y la mediana de \\$3,820,580.00 MXN sugieren que la mayoría de las transacciones se concentran en un rango de precios más bajo, mientras que un número reducido de propiedades de lujo eleva considerablemente el promedio. Esta tendencia indica que, si bien existe un mercado para propiedades de alto valor, el

grueso de la demanda se encuentra en un segmento más accesible.

Al comparar la propiedad analizada con las métricas del mercado, la disparidad es evidente. El precio de venta de \$8,222,000.00 MXN y, más importante aún, su precio por metro cuadrado de \$77,238.14 MXN, se sitúan en el extremo superior del espectro, muy por encima de los promedios y medianas del mercado. Esta diferencia no puede ser justificada únicamente por la ubicación, ya que otras propiedades en zonas similares se transan a valores inferiores.

Métrica	Mercado de Mazatlán	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Promedio	\$5,105,114.56 MXN	\$8,222,000.00 MXN	+61.0%
Precio Mediana	\$3,820,580.00 MXN	\$8,222,000.00 MXN	+115.2%
Precio Promedio por m²	\$40,707.06 MXN/m²	\$77,238.14 MXN/m²	+89.7%
Precio Mediana por m²	\$44,328.22 MXN/m²	\$77,238.14 MXN/m²	+74.2%

El análisis de estas cifras demuestra que la propiedad se encuentra valorada casi al doble del promedio del mercado por metro cuadrado. Esta prima tan elevada sugiere que el desarrollador está apostando por un nicho de compradores dispuesto a pagar un sobreprecio significativo por la exclusividad y las vistas. Si bien esta estrategia puede tener éxito, también implica un riesgo considerable para el comprador, quien asume la carga de una valoración que no está respaldada por el comportamiento general del mercado inmobiliario en Mazatlán.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor comercial de la propiedad, se ha empleado el enfoque de mercado, que consiste en analizar los precios de venta de inmuebles con características similares en la misma zona geográfica. Este método se basa en el principio de sustitución, el cual postula que un comprador informado no pagará por una propiedad más de lo que pagaría por otra de utilidad y características semejantes. Se seleccionaron ocho propiedades comparables, todas departamentos en venta en Mazatlán, para establecer un marco de referencia robusto.

El análisis de estos comparables es fundamental para entender el posicionamiento de la propiedad en el contexto actual del mercado. Se tomaron en cuenta factores como la superficie, el número de recámaras y baños, y el precio por metro cuadrado para realizar una homologación y ajustar las diferencias. Este proceso permite estimar un valor justo y objetivo para el inmueble, independientemente de las expectativas de precio del vendedor. La selección incluye propiedades de diversas fuentes para asegurar una visión amplia y representativa.

Las observaciones críticas de la comparación revelan una tendencia clara: la propiedad en cuestión está significativamente sobrevalorada. Ninguno de los ocho comparables, ni siquiera aquellos con características premium, se acerca al precio por metro cuadrado de \$77,238.14 MXN del departamento analizado. Por ejemplo, los comparables 2 y 5, que son los de mayor precio por metro cuadrado en la lista (\$66,117.65 y \$67,534.42 respectivamente), siguen estando un 14-16% por debajo. La mayoría de los comparables se sitúan en un rango de \$25,000 a \$46,000 MXN por metro cuadrado, lo que evidencia aún más la desproporción.

Esta discrepancia tan marcada sugiere que el precio de venta no fue determinado con base en un análisis de mercado riguroso, sino más bien en una percepción de exclusividad o en un intento de establecer un nuevo récord de precio en la zona. Incluso considerando que la propiedad es nueva y tiene una ubicación privilegiada, la prima exigida es excesiva y no encuentra justificación en los datos del mercado. Un inversor estaría pagando un sobreprecio que difícilmente podría recuperar a corto o mediano plazo a través de la plusvalía, ya que el valor de entrada ya supera con creces el de

propiedades equivalentes.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$1,840,000	332.0 m²	\$5,542	1/1	Propiedades.com
2	\$5,620,000	85.0 m²	\$66,118	1/1	Lamudi
3	\$3,487,020	135.0 m²	\$25,830	2/2	Lamudi
4	\$6,800,000	109.0 m²	\$62,385	2/2	Lamudi
5	\$8,509,340	126.0 m²	\$67,534	2/2	Lamudi
6	\$2,494,060	82.71 m²	\$30,154	2/2	Master Broker
7	\$3,080,000	75.0 m²	\$41,067	2/2	Lamudi
8	\$2,960,000	64.0 m²	\$46,250	2/2	Lamudi

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

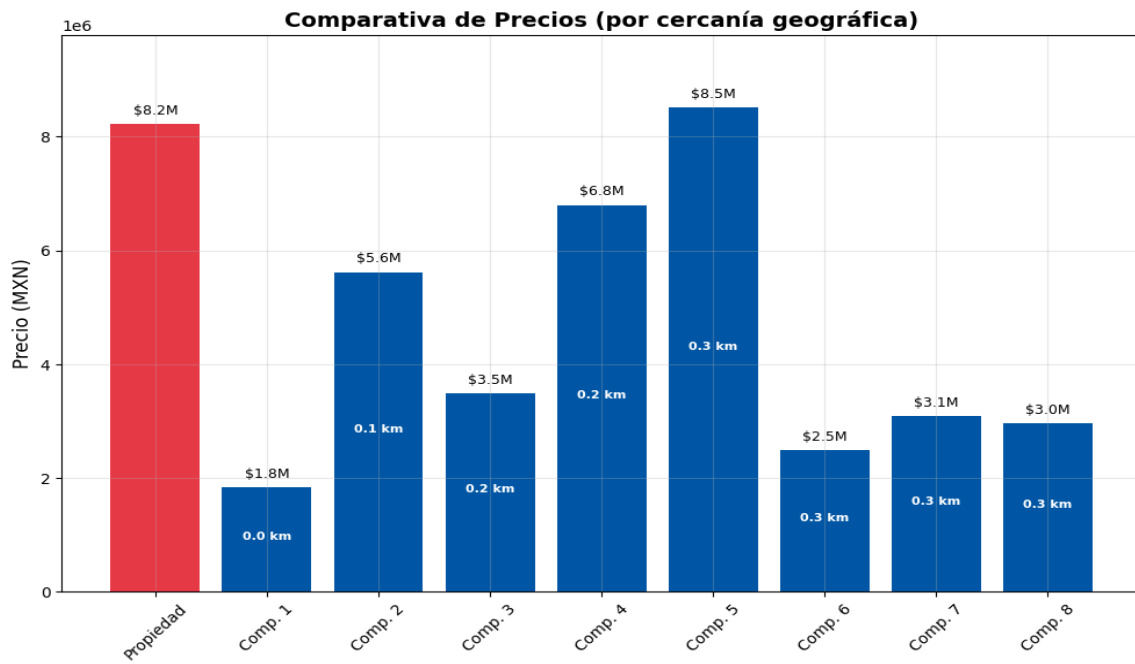


Detalle de Propiedades Cercanas

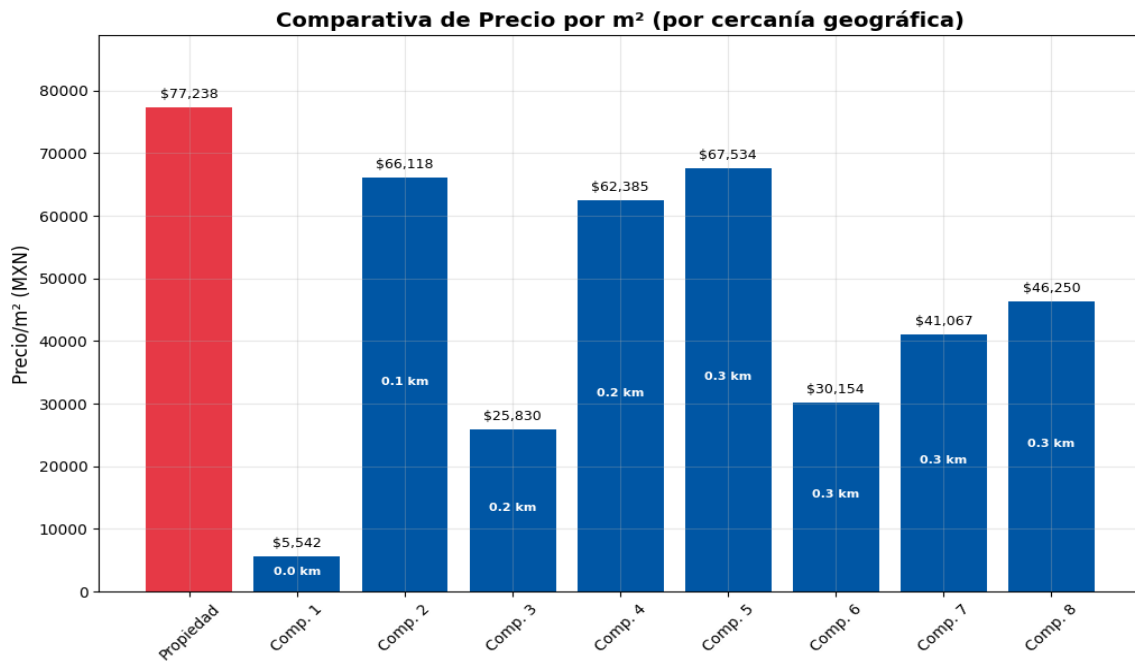
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$1,840,000	332.0 m²	\$5,542	0.05

2	\$5,620,000	85.0 m²	\$66,118	0.13
3	\$3,487,020	135.0 m²	\$25,830	0.17
4	\$6,800,000	109.0 m²	\$62,385	0.24
5	\$8,509,340	126.0 m²	\$67,534	0.25
6	\$2,494,060	82.71 m²	\$30,154	0.25
7	\$3,080,000	75.0 m²	\$41,067	0.26
8	\$2,960,000	64.0 m²	\$46,250	0.26

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial del inmueble se ha realizado utilizando el enfoque comparativo de mercado, una metodología estándar en la industria inmobiliaria que ofrece una estimación fiable del valor de un bien a través del análisis de datos de mercado actuales. Este proceso implicó una homologación detallada, ajustando los precios de las propiedades comparables en función de diferencias clave con el inmueble sujeto. Los principales factores de ajuste fueron la superficie, la antigüedad (considerando que la propiedad es nueva frente a otras de mayor edad) y el estado de conservación, que en este caso es óptimo por estar en construcción.

Tras aplicar estos ajustes a los datos de las ocho propiedades comparables seleccionadas, se ha determinado un valor comercial estimado de \$5,133,945.25 MXN. Este valor representa el precio más probable que la propiedad alcanzaría en un mercado competitivo y abierto, donde tanto el comprador como el vendedor actúan con conocimiento y sin presiones indebidas. Es una cifra que refleja el consenso del mercado actual para una propiedad de estas características en esta ubicación específica.

El análisis de sobrevaloración revela una de las conclusiones más críticas de este informe. Al contrastar el precio de venta de \$8,222,000.00 MXN con el valor comercial estimado de \$5,133,945.25 MXN, se obtiene una diferencia de \$3,088,054.75 MXN. Esto significa que la propiedad se encuentra un 60.1% por encima de su valor de mercado. Una sobrevaloración de esta magnitud es excepcionalmente alta y constituye una señal de alerta inequívoca para cualquier inversor. Implica que el capital invertido tardaría mucho más tiempo en generar retornos positivos, ya que primero tendría que absorber esta prima de precio.

Existen pocos factores que podrían justificar, aunque sea parcialmente, este precio. La ubicación frente al mar en la Avenida del Mar es el principal argumento del vendedor. Un diseño arquitectónico excepcional o acabados de ultra lujo podrían añadir un valor diferencial. Sin embargo, es improbable que estos elementos, por sí solos, puedan justificar una prima del 60.1%. En la mayoría de los mercados, una ubicación premium y acabados de alta gama pueden justificar una prima del 20-30% sobre el promedio, pero no una tan elevada. Por lo tanto, el precio actual parece estar más influenciado por una estrategia de marketing agresiva que por una valoración objetiva y

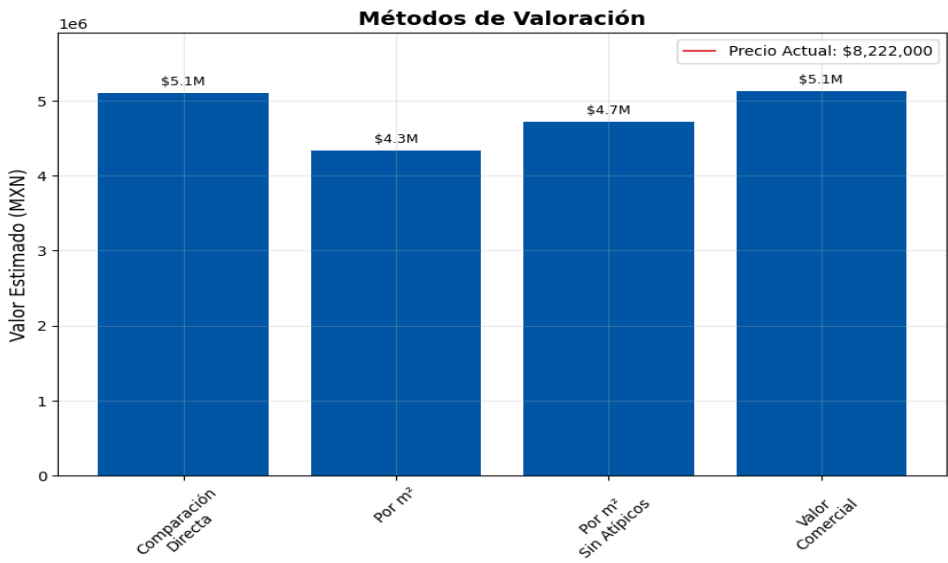
fundamentada.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$5,542	0.90	1.00	1.10	0.99	\$5,487
2	\$66,118	1.10	1.00	1.10	1.21	\$80,002
3	\$25,830	0.90	1.00	1.10	0.99	\$25,572
4	\$62,385	0.99	1.01	1.10	1.10	\$68,480
5	\$67,534	0.91	1.00	1.10	1.00	\$67,466
6	\$30,154	1.10	1.00	1.00	1.10	\$33,170
7	\$41,067	1.10	1.00	1.10	1.21	\$49,691
8	\$46,250	1.10	1.00	1.10	1.21	\$55,962

Valor Comercial Estimado: \$5,133,945.25 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para evaluar el potencial de revalorización de la inversión, se realizan proyecciones de plusvalía basadas en el valor comercial estimado de \ \$5,133,945.25 MXN, que representa un punto de partida realista. Se ha determinado una tasa de apreciación anual del 9%, una cifra conservadora pero sólida para un mercado como el de Mazatlán. Esta tasa se justifica por la combinación de una inflación nacional persistente, que impulsa los valores de los activos fijos, el crecimiento sostenido del turismo en la región y el interés creciente de inversores nacionales y extranjeros en el puerto, factores que en conjunto crean una presión al alza sobre los precios inmobiliarios.

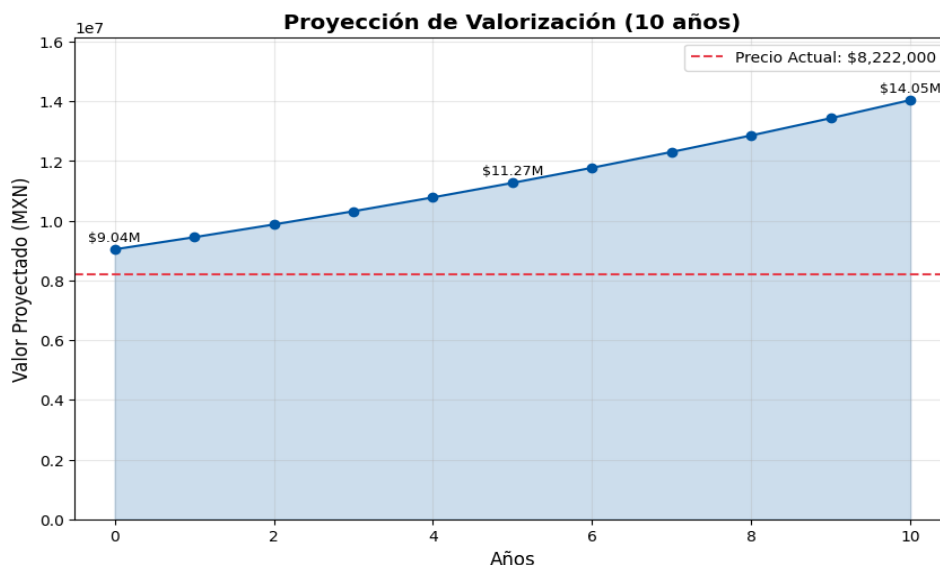
Con esta tasa, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente \ \$7,899,211.14 MXN, y a 10 años alcanzaría un valor cercano a \ \$12,153,915.49 MXN. Es crucial notar que incluso después de 5 años de apreciación, el valor proyectado apenas igualaría el precio de compra actual. Esto subraya el riesgo de adquirir un activo sobrevalorado: el inversor estaría esencialmente pagando hoy el valor que la propiedad podría tener en el futuro, eliminando el potencial de ganancia a mediano plazo.

Ventajas	Desventajas
Ubicación en zona de alta demanda ejecutiva y turística	Precio de venta significativamente superior al valor de mercado
Potencial de renta atractivo por nearshoring y turismo	No se especifica si el cajón de estacionamiento es suficiente para la zona
Diseño moderno y acabados nuevos al ser de estreno	Riesgo elevado de corrección de precios o estancamiento del valor a corto plazo

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \ \$8,222,000.00 MXN.

Las tres razones principales para esta recomendación son: 1. **Sobrevaloración Extrema:** La propiedad está un 60.1% por encima de su valor comercial estimado, lo que representa un riesgo financiero inaceptable y anula el potencial de plusvalía a corto y mediano plazo. 2. **Costo de Oportunidad:** El capital invertido podría generar mejores rendimientos en otras propiedades en Mazatlán que estén valoradas de acuerdo con el mercado, ofreciendo un mayor potencial de apreciación desde el inicio. 3. **Riesgo de Mercado:** Comprar en el punto más alto del mercado aumenta la vulnerabilidad a una posible corrección de precios. Si la demanda se desacelera, las propiedades sobrevaloradas son las primeras en sufrir ajustes a la baja.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el análisis de este departamento en la Avenida del Mar en Mazatlán revela una propiedad con atributos intrínsecos muy positivos, como su ubicación privilegiada y su condición de obra nueva. Sin embargo, estos puntos fuertes se ven completamente opacados por un precio de venta que se desvía drásticamente de la realidad del mercado. El inmueble se encuentra sobrevalorado en un 60.1%, una cifra que excede cualquier prima justificable por exclusividad o acabados de lujo. Esta sobrevaloración es el factor determinante que define el veredicto de esta evaluación.

La estrategia recomendada para un inversor interesado no es la compra directa al precio actual. La única vía viable para que esta adquisición tenga sentido financiero es una negociación agresiva del precio. El objetivo de la negociación debería ser acercar el precio de compra lo más posible al valor comercial estimado de \$5,133,945.25 MXN. Si el vendedor no muestra flexibilidad para reducir el precio en al menos un 40-50%, la recomendación es buscar activamente alternativas en el mercado. Mazatlán ofrece un inventario amplio de propiedades donde el capital puede ser invertido de manera más eficiente y segura.

Los factores críticos de riesgo que un comprador debe mitigar son claros. El principal es el riesgo de capital: pagar un sobreprecio tan elevado significa que una parte sustancial de la inversión no está respaldada por un valor tangible y podría perderse si se necesita vender a corto o mediano plazo. Otro riesgo es el de mercado; aunque Mazatlán muestra tendencias positivas, ningún mercado está exento de ciclos y correcciones. Una propiedad adquirida a un precio inflado es particularmente vulnerable en un escenario de desaceleración económica o saturación de la oferta.

El veredicto definitivo es claro y accionable: no proceder con la compra al precio de \$8,222,000.00 MXN. La inversión solo sería recomendable si el precio se reduce a un nivel cercano a los \$5.2 millones de pesos. De lo contrario, se aconseja descartar esta opción y redirigir los esfuerzos de búsqueda hacia propiedades que ofrezcan un equilibrio razonable entre precio, calidad y ubicación. La disciplina de inversión es crucial, y pagar una prima tan desmesurada raramente resulta en un resultado financiero exitoso. La paciencia y la búsqueda de oportunidades con un valor justo son la clave para una inversión inmobiliaria rentable en el competitivo mercado de Mazatlán.