

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Departamento en Mazatlán, Sinaloa

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 1 de marzo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$17,595,000.00	349.11 m²	3	3	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa un departamento en construcción ubicado en una de las zonas más dinámicas de Mazatlán, Sinaloa. La propiedad, situada en la Avenida Camarón Sábalo, se encuentra en un área de alta demanda turística y residencial, lo que sugiere un potencial de apreciación considerable. Con una superficie total de 349.11 m² y una distribución de tres recámaras y tres baños, el inmueble se posiciona en el segmento de lujo del mercado local, dirigido a un perfil de comprador de alto poder adquisitivo que busca exclusividad y vistas privilegiadas.

El precio de venta fijado en 17,595,000.00 MXN sitúa a la propiedad significativamente por encima de los valores promedio del mercado en Mazatlán. El precio por metro cuadrado de la unidad es de 50,399.59 MXN/m², cifra que supera en un 23.8% el precio promedio del mercado, que es de 40,707.06 MXN/m². Esta discrepancia inicial sugiere que la propiedad podría estar sobrevalorada en comparación con la oferta general de la ciudad, aunque su carácter de proyecto nuevo y su ubicación premium podrían justificar en parte esta diferencia.

Un análisis de mercado comparativo, utilizando propiedades similares en la zona, ha permitido estimar un valor comercial de 12,723,790.49 MXN. Este valor, obtenido a través de un método de homologación, revela una diferencia de 4,871,209.51 MXN con respecto al precio de lista, lo que representa una sobrevaloración del 38.3%. Dicha diferencia es un factor crítico que cualquier inversionista potencial debe considerar cuidadosamente antes de tomar una decisión de compra.

En conclusión, si bien la propiedad ofrece características atractivas como su diseño moderno, ubicación estratégica y estatus de nueva construcción, su precio de venta actual se encuentra sustancialmente por encima de su valor comercial estimado y de las métricas generales del mercado. Se recomienda un análisis detallado de los factores que podrían justificar esta prima, así como una negociación del precio para alinear la inversión con las condiciones reales del mercado y mitigar los

riesgos asociados a una posible corrección de precios a futuro.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis es un departamento de lujo actualmente en fase de construcción, localizado en una de las avenidas más importantes y cotizadas de Mazatlán, Sinaloa. Su diseño está orientado a maximizar el confort y la exclusividad, con amplios espacios interiores y una distribución funcional que incluye tres recámaras y tres baños completos, adecuado para familias o como una inversión para renta vacacional de alto standing. A continuación, se presenta una tabla con las características principales de la propiedad.

Característica	Descripción
Tipo	Departamento
Ubicación	Mazatlán, Sinaloa
Superficie Total	349.11 m ²
Distribución	3 Recámaras / 3 Baños
Estacionamiento	1 cajón
Precio de Venta	17,595,000.00 MXN
Precio por m ²	50,399.59 MXN/m ²

El análisis crítico de estas características revela varios puntos clave. Como ventaja principal, su condición de "en construcción" permite al comprador adquirir una propiedad completamente nueva, con acabados modernos y sin el desgaste asociado a inmuebles de segunda mano. La ubicación en la Av. Camarón Sábalo es inmejorable, garantizando acceso a playas, restaurantes y zonas comerciales. Sin embargo, el precio por metro cuadrado es elevado y la disponibilidad de un solo cajón de estacionamiento puede ser una limitación significativa para una propiedad de esta categoría y tamaño, que normalmente atraería a residentes con múltiples vehículos.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Mazatlán ha experimentado un crecimiento sostenido durante los últimos años, impulsado por el turismo, la inversión extranjera y el fenómeno del *nearshoring*, que ha posicionado a México como un destino atractivo para la relocalización de empresas. Para 2026, se espera que esta tendencia continúe, aunque a un ritmo más moderado, con un enfoque creciente en el desarrollo de proyectos verticales de lujo en zonas costeras. El contexto económico, aunque sujeto a la inflación nacional, se ve beneficiado por la fortaleza del sector turístico de la región, que mantiene una demanda constante de propiedades residenciales y vacacionales.

Las zonas de mayor plusvalía en Mazatlán se concentran a lo largo del malecón y en áreas como la Zona Dorada y Sábalo Country, donde se ubica la propiedad analizada. Estos corredores se caracterizan por su alta densidad de servicios, seguridad y acceso a las mejores playas, lo que justifica precios por metro cuadrado superiores a la media de la ciudad. Las tendencias de precios indican una apreciación constante, pero también alertan sobre el riesgo de una burbuja especulativa en el segmento de ultra-lujo, donde los precios han escalado rápidamente.

Al comparar la propiedad en cuestión con las métricas generales del mercado, se observan diferencias notables que merecen un análisis detallado. La siguiente tabla resume esta comparación:

Métrica	Propiedad en Análisis	Mercado de Mazatlán
Precio de Venta	17,595,000.00 MXN	5,105,114.56 MXN (Promedio)
Precio por m ²	50,399.59 MXN/m ²	40,707.06 MXN/m ² (Promedio)
Precio Mediana	N/A	3,820,580.00 MXN
Precio Mediana por m ²	N/A	44,328.22 MXN/m ²

La propiedad supera significativamente tanto el precio promedio como la mediana del mercado. Mientras que su precio por metro cuadrado está por encima del promedio, es interesante notar que se encuentra más cercano a la mediana por metro cuadrado, lo que podría indicar que, aunque caro, se alinea con la mitad superior del mercado de nuevos desarrollos. No obstante, la brecha de más de 12 millones de pesos con el precio promedio general es un indicador claro de que este inmueble pertenece a un nicho exclusivo y no representa al mercado en su conjunto. Esta posición en el extremo superior del rango de precios (920,000.00 - 30,000,000.00 MXN) aumenta tanto el potencial de rentabilidad como el riesgo de la inversión.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor comercial justo de la propiedad, se ha empleado el enfoque de mercado, que consiste en analizar ventas recientes de inmuebles con características similares en la misma área geográfica. Este método permite "homologar" o ajustar los precios de las propiedades comparables en función de sus diferencias con el inmueble sujeto, considerando factores como la superficie, la ubicación, la antigüedad, el número de recámaras y baños, y el estado de conservación. El objetivo es obtener una estimación objetiva y basada en transacciones reales, reflejando lo que otros compradores están dispuestos a pagar por activos equivalentes.

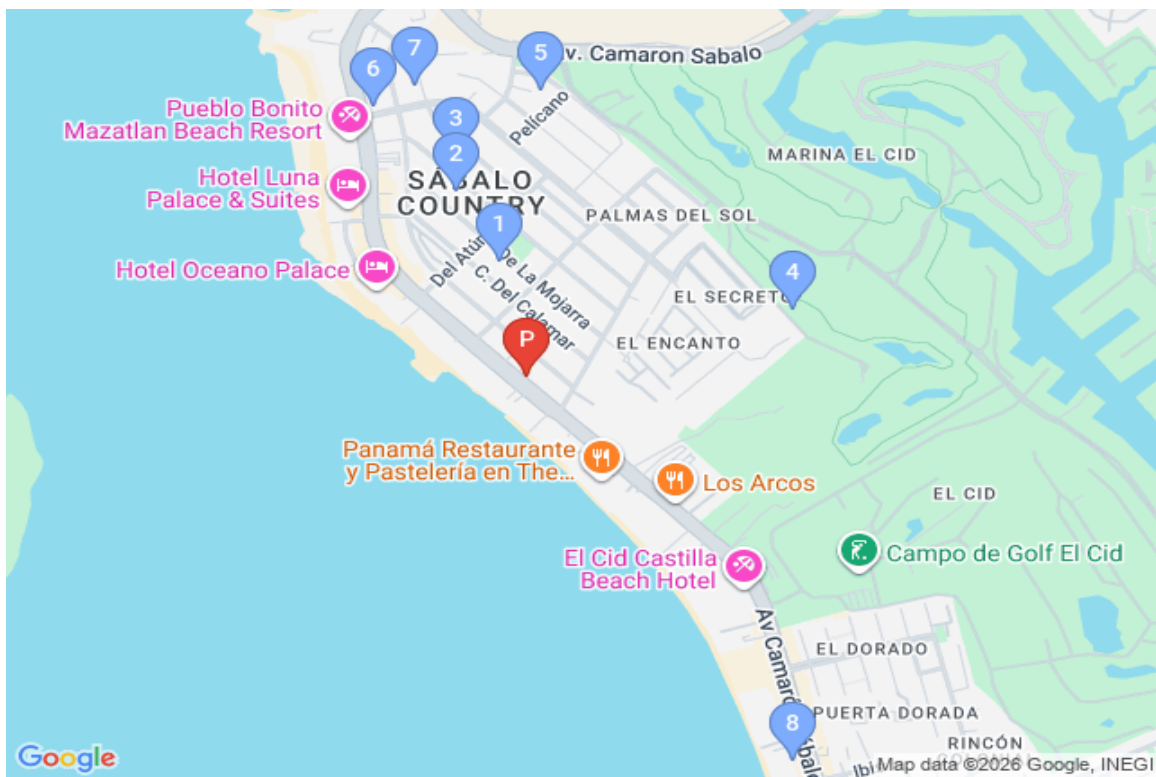
Se seleccionó una muestra de ocho propiedades comparables en Mazatlán, obtenidas de portales inmobiliarios líderes como Propiedades.com, Lamudi e Inmuebles24. Estas propiedades, aunque varían en tamaño y precio, ofrecen un panorama representativo de la oferta actual en el segmento de departamentos en venta. El análisis de estos comparables es fundamental para contextualizar el precio de lista de la propiedad y evaluar si se encuentra alineado con las expectativas del mercado.

Las observaciones críticas del análisis comparativo revelan una tendencia clara: la propiedad en estudio se encuentra significativamente sobrevalorada. Por ejemplo, la propiedad comparable 8, también ubicada en la Zona Dorada y a pie de playa, tiene un precio por metro cuadrado de 70,977.01 MXN, pero su precio total es de 12,350,000.00 MXN, muy por debajo de los 17,595,000.00 MXN del inmueble analizado. Otros comparables, aunque con menor número de recámaras, presentan precios por metro cuadrado que oscilan mayormente entre 25,000 y 38,000 MXN, reforzando la percepción de que el precio de la propiedad sujeto es atípico.

La marcada diferencia en el precio por metro cuadrado, incluso con propiedades de similar número de recámaras como la comparable 6 (29,281.77 MXN/m²) y la comparable 4 (3,185.75 MXN/m², aunque este último parece un dato atípico por su gran superficie), sugiere que el desarrollador está aplicando una prima sustancial. Esta prima podría estar justificada por acabados de ultra-lujo, amenidades exclusivas no detalladas, o una vista al mar sin obstrucciones. Sin embargo, basándose estrictamente en los datos disponibles, el precio de venta parece desconectado de los valores transaccionales actuales, lo que representa un riesgo considerable para el comprador.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,113,380	432.0 m²	\$4,892	1/1	Propiedades.com
2	\$2,800,000	86.0 m²	\$32,558	2/2	Lamudi
3	\$3,323,190	86.0 m²	\$38,642	2/2	Lamudi
4	\$5,900,000	1852.0 m²	\$3,186	3/2	Propiedades.com
5	\$3,460,000	134.0 m²	\$25,821	2/2	inmuebles24
6	\$5,300,000	181.0 m²	\$29,282	3/2	inmuebles24
7	\$2,950,000	86.0 m²	\$34,302	2/2	inmuebles24
8	\$12,350,000	174.0 m²	\$70,977	3/2	inmuebles24

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

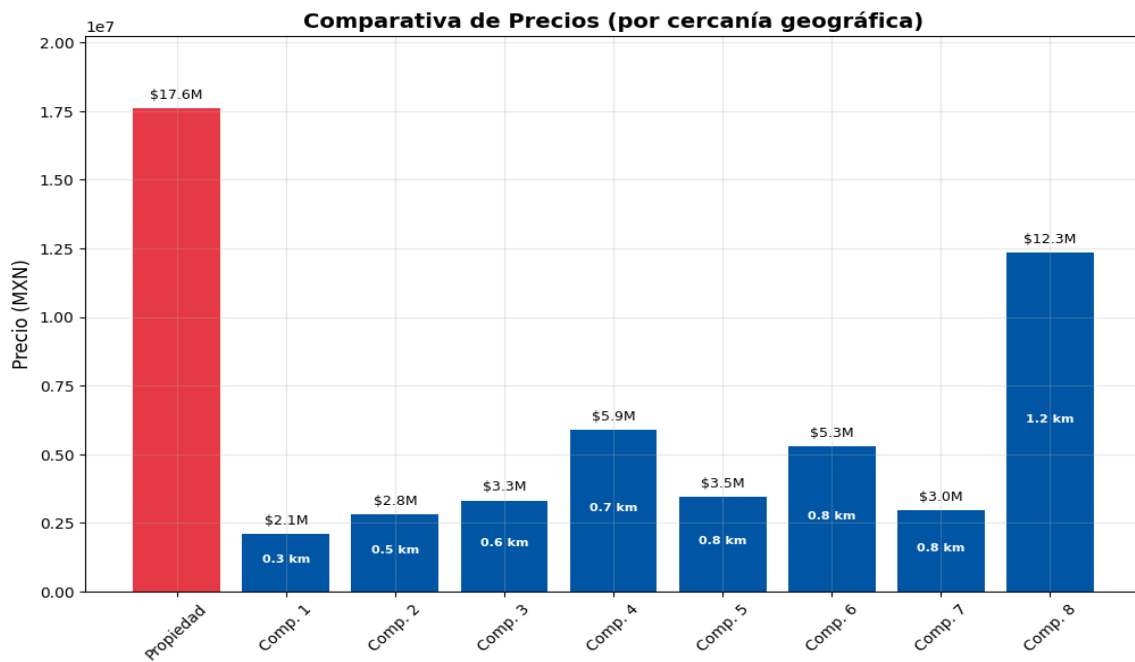


Detalle de Propiedades Cercanas

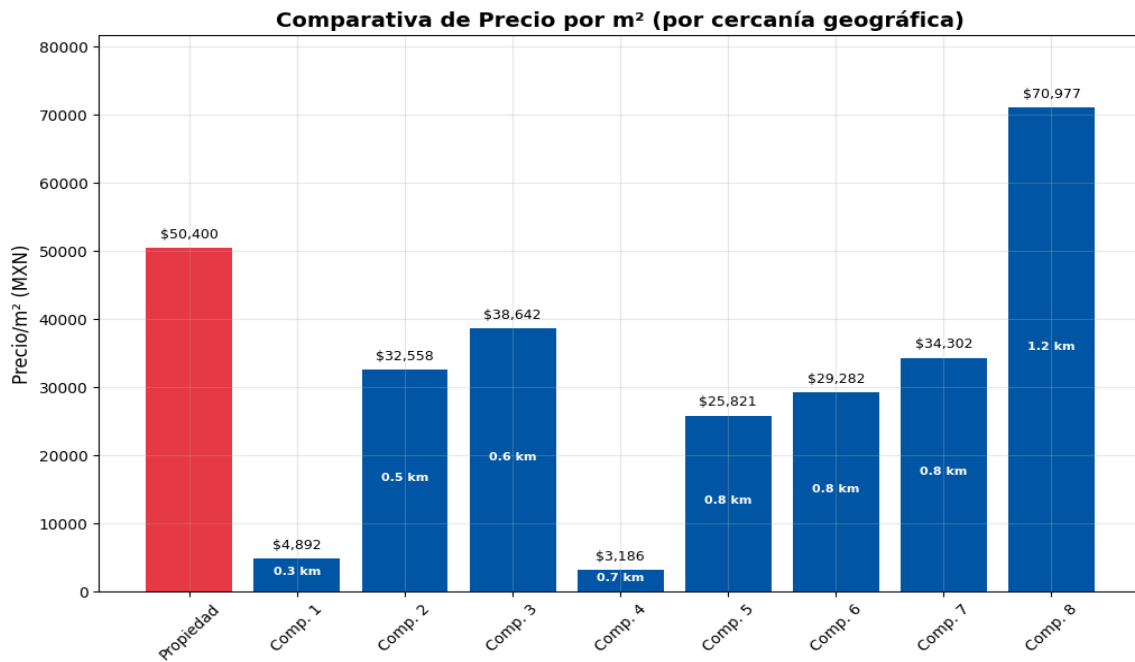
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,113,380	432.0 m²	\$4,892	0.33
2	\$2,800,000	86.0 m²	\$32,558	0.54

3	\$3,323,190	86.0 m²	\$38,642	0.63
4	\$5,900,000	1852.0 m²	\$3,186	0.67
5	\$3,460,000	134.0 m²	\$25,821	0.79
6	\$5,300,000	181.0 m²	\$29,282	0.83
7	\$2,950,000	86.0 m²	\$34,302	0.84
8	\$12,350,000	174.0 m²	\$70,977	1.23

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 se basa en el principio de sustitución. Este enfoque asume que un comprador informado no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad existente comparable con utilidad similar. Para este análisis, se aplicó un proceso de homologación detallado, ajustando los precios de las propiedades comparables por factores clave como la superficie, la antigüedad (considerando la propiedad como nueva, de 0 años) y el estado de conservación, para derivar un valor ajustado y equitativo para el inmueble en cuestión.

Tras aplicar los ajustes correspondientes a la muestra de propiedades comparables, se ha determinado que el valor comercial estimado de la propiedad es de **12,723,790.49 MXN**. Este valor representa una estimación informada de lo que el mercado estaría dispuesto a pagar por el departamento en una transacción libre y competitiva, basándose en los datos disponibles a la fecha de este reporte. Es crucial entender que este es un valor estimado y no una tasación formal, pero proporciona una base sólida para la toma de decisiones financieras.

El análisis de sobrevaloración revela una discrepancia significativa. Comparando el precio de venta de 17,595,000.00 MXN con el valor comercial estimado de 12,723,790.49 MXN, se concluye que la propiedad se encuentra un **38.3% por encima de su valor de mercado**. Esta diferencia, que asciende a 4,871,209.51 MXN, es sustancial y constituye el principal punto de riesgo en esta potencial inversión. Un sobreprecio de esta magnitud puede erosionar la plusvalía futura y exponer al comprador a pérdidas en caso de una corrección del mercado o si necesita vender la propiedad a corto o mediano plazo.

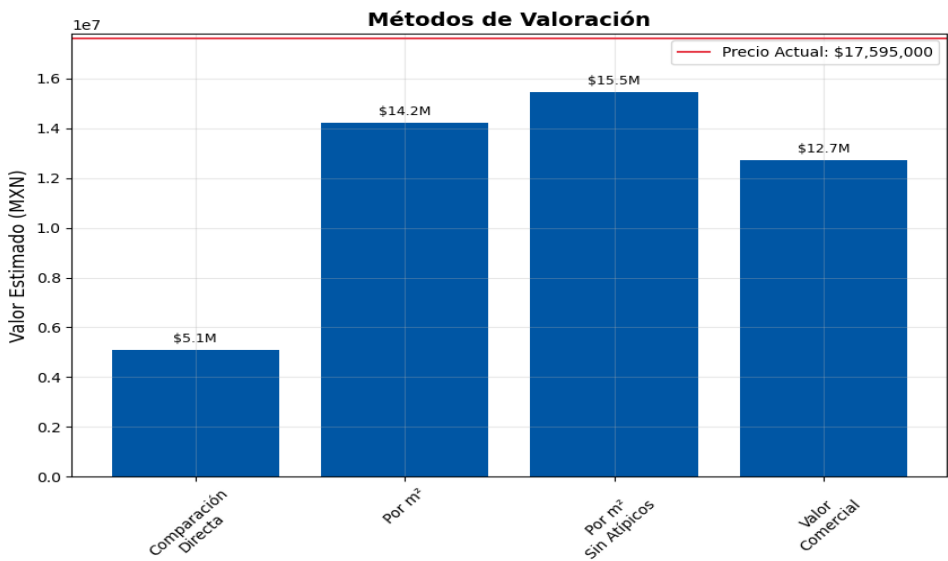
Existen ciertos factores que podrían intentar justificar este precio elevado, aunque no se detallan en la información proporcionada. Entre ellos podrían contarse amenidades exclusivas del desarrollo (como albercas infinity, gimnasios de última generación, acceso privado a la playa), acabados de importación de muy alta gama, o tecnologías de hogar inteligente integradas. Sin embargo, en ausencia de evidencia concreta sobre estos diferenciadores, el precio actual parece basarse más en una estrategia de posicionamiento de marca del desarrollador que en un valor tangible y comparable. Por lo tanto, se considera que el precio no está justificado por los datos de mercado disponibles.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$4,892	0.90	1.01	1.10	1.00	\$4,892
2	\$32,558	1.10	1.00	1.10	1.21	\$39,395
3	\$38,642	1.10	1.00	1.10	1.21	\$46,757
4	\$3,186	0.90	1.01	1.10	1.00	\$3,185
5	\$25,821	1.10	1.05	1.10	1.27	\$32,805
6	\$29,282	1.10	1.00	1.10	1.21	\$35,431
7	\$34,302	1.10	1.00	1.10	1.21	\$41,506
8	\$70,977	1.10	1.02	1.10	1.23	\$87,600

Valor Comercial Estimado: \$12,723,790.49 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

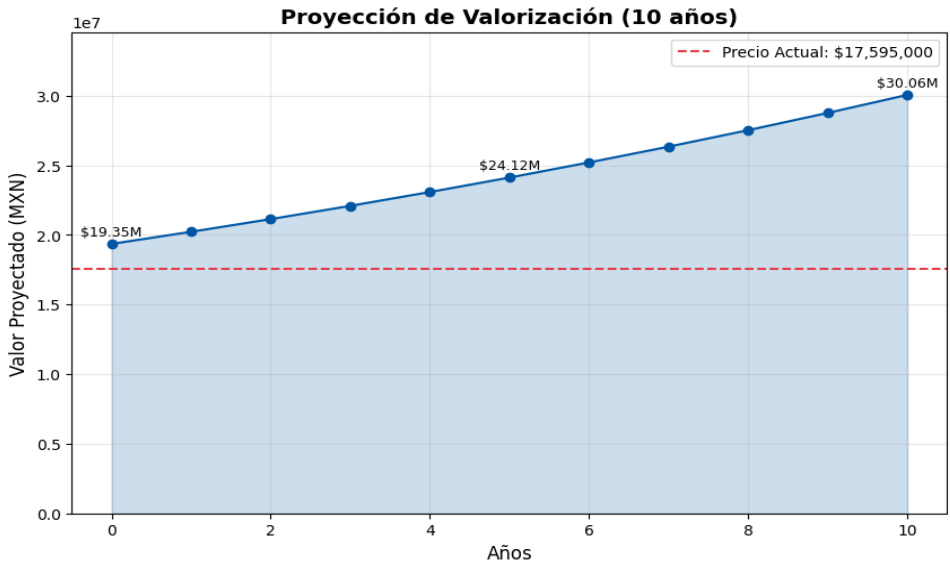
Para evaluar el potencial de rendimiento de la inversión, se han realizado proyecciones de plusvalía a mediano y largo plazo, partiendo del valor comercial estimado de 12,723,790.49 MXN, que se considera el punto de partida justo para la inversión. Se ha determinado una tasa de apreciación anual del 6%, una cifra realista y conservadora para una ubicación premium en Mazatlán. Esta tasa se justifica considerando una inflación promedio en México del 4-4.5%, más un 1.5-2% de plusvalía real impulsada por la continua demanda turística y los beneficios económicos del *nearshoring* en la región. Con esta tasa, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente 17,024,849.53 MXN, y a 10 años alcanzaría los 22,777,832.18 MXN. Es importante destacar que estas proyecciones se basan en el valor comercial, no en el precio de compra sobrevalorado.

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	Un solo cajón de estacionamiento, insuficiente para el segmento
Diseño moderno y estatus de propiedad nueva	Riesgo elevado de corrección de precios en el segmento de lujo

Recomendación: NO

No se recomienda la inversión en esta propiedad al precio actual de 17,595,000.00 MXN por las siguientes razones principales. En primer lugar, la **sobrevaloración excesiva**: la propiedad está un 38.3% por encima de su valor comercial estimado, lo que implica un pago inicial de plusvalía al vendedor de casi 5 millones de pesos, limitando severamente el potencial de rendimiento del comprador. En segundo lugar, el **riesgo de mercado**: adquirir un activo a un precio tan inflado en el pico del mercado de lujo aumenta la exposición a una posible corrección de precios, lo que podría resultar en una pérdida de capital a mediano plazo. En tercer lugar, el **costo de oportunidad**: el capital requerido para esta compra podría invertirse en propiedades alternativas en Mazatlán con precios alineados al mercado, ofreciendo un perfil de riesgo-rendimiento más favorable y un mayor potencial de apreciación.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En resumen, el análisis de la propiedad revela una dualidad clara: por un lado, un activo inmobiliario con atributos intrínsecos muy atractivos, como su ubicación privilegiada en Mazatlán, su diseño moderno y su condición de nueva construcción; por otro, un precio de venta que se desvía drásticamente de las normas del mercado. El estado de valoración de la propiedad es, sin lugar a dudas, de **sobrevaloración**. El precio de lista de 17,595,000.00 MXN excede en un 38.3% el valor comercial estimado de 12,723,790.49 MXN, una diferencia que representa un obstáculo financiero y un riesgo significativo para cualquier inversionista prudente.

La estrategia recomendada ante este escenario es clara: **negociar el precio de forma agresiva o buscar alternativas**. No se aconseja proceder con la compra al precio actual. El objetivo de la negociación debería ser reducir el precio de compra para acercarlo lo más posible al valor comercial estimado. Una oferta inicial podría situarse incluso por debajo de este valor para establecer un margen de negociación. Si el vendedor no muestra flexibilidad, la decisión más sensata es descartar esta opción y explorar otras propiedades en el mercado de Mazatlán que ofrezcan un valor más justo por el dinero invertido.

Los factores críticos de riesgo que deben mitigarse son, en primer lugar, el riesgo de precio, que se aborda mediante la negociación. En segundo lugar, el riesgo de mercado, asociado a la volatilidad del segmento de lujo. Incluso a un precio justo, el comprador debe estar preparado para mantener la propiedad a largo plazo (*buy and hold*) para superar cualquier ciclo bajista. Finalmente, está el riesgo de liquidez; una propiedad en este rango de precio tiene un mercado de reventa más limitado, lo que podría dificultar una salida rápida si fuera necesario.

El veredicto definitivo es que, si bien la propiedad es deseable, la inversión no es financieramente sólida al precio solicitado. La recomendación accionable es presentar una oferta considerablemente más baja, fundamentada en este análisis de mercado, o redirigir los esfuerzos de búsqueda hacia oportunidades que no presenten una prima de precio tan pronunciada. La disciplina de inversión es clave, y pagar casi un 40% por encima del valor de mercado rara vez, o nunca, resulta en una decisión financiera exitosa. La paciencia y la búsqueda de un trato justo serán los mejores aliados del inversionista en este caso.