

# PORTADA

## ANÁLISIS INMOBILIARIO

### Departamento en Veracruz, Veracruz

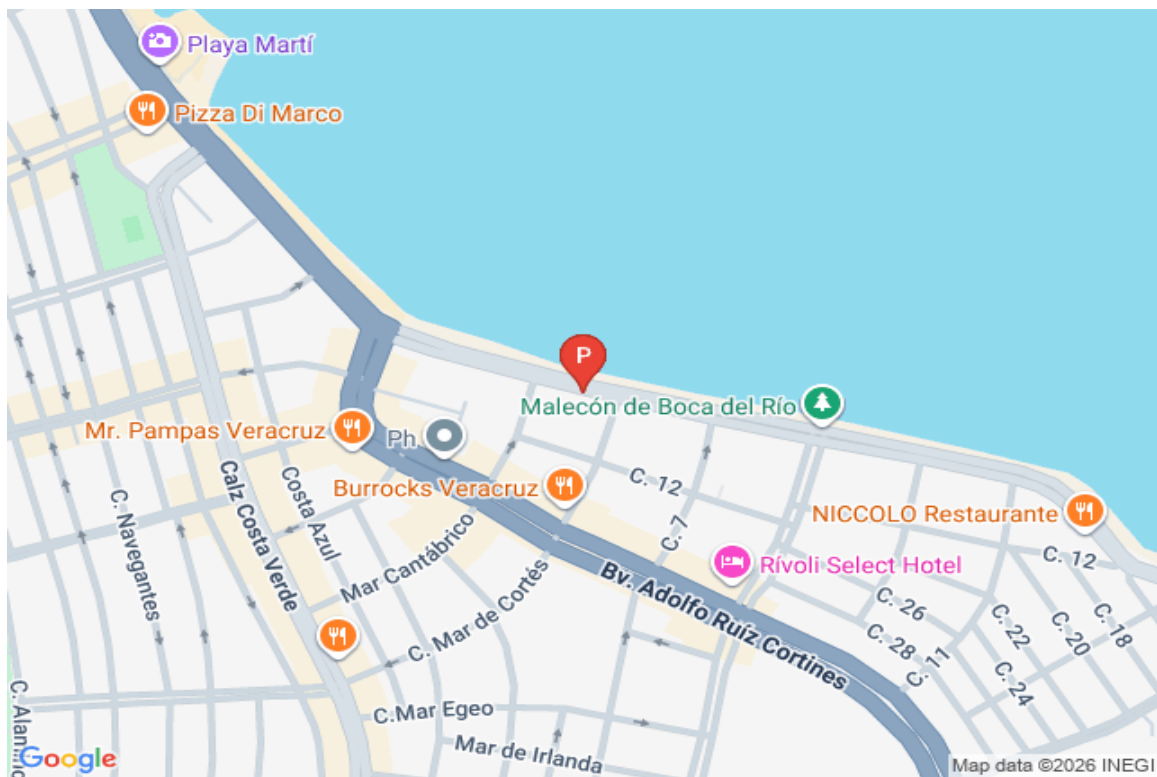
**Preparado por:** masterbroker.ai

**Fecha:** 26 de febrero de 2026



| Precio         | Superficie | Recámaras | Baños | Estacionamientos |
|----------------|------------|-----------|-------|------------------|
| \$4,200,000.00 | 90.0 m²    | 2         | 2     | 2                |

## Ubicación de la Propiedad



## RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa un departamento en etapa de construcción ubicado en una zona privilegiada de Veracruz, Veracruz, específicamente sobre el Blvd. Manuel Ávila Camacho. La propiedad se ofrece a un precio de venta de **\$4,200,000.00 MXN**, con una superficie total de **90.0 m<sup>2</sup>**, lo que resulta en un precio por metro cuadrado de **\$46,666.67 MXN**. Esta cifra se posiciona significativamente por encima de las métricas de mercado proporcionadas para la zona, las cuales indican un precio promedio por metro cuadrado de \$0.00 MXN, sugiriendo una posible sobrevaloración desde el análisis inicial.

La ubicación del inmueble en una de las avenidas más importantes y con mayor plusvalía de la ciudad representa su principal atractivo, ofreciendo vistas y acceso directo a la costa. Sin embargo, el análisis comparativo de mercado revela una discrepancia sustancial. Propiedades similares en la misma área, aunque con diferentes características, presentan precios por metro cuadrado considerablemente inferiores, oscilando en un promedio de \$20,873.83 MXN. Esta diferencia pone en tela de juicio la justificación del precio de lista del departamento analizado.

Mediante un enfoque de mercado y la homologación de propiedades comparables, se ha estimado un valor comercial para el departamento de **\$1,698,467.40 MXN**. Este valor es un **147.3%** inferior al precio de venta solicitado, lo que representa una sobrevaloración de **\$2,501,532.60 MXN**. Dicha diferencia es un factor de riesgo crítico para cualquier inversionista, ya que el potencial de apreciación a corto y mediano plazo podría verse anulado por la corrección de precios del mercado.

En conclusión, si bien la propiedad posee características deseables en términos de ubicación y diseño moderno, su precio de venta actual se encuentra sustancialmente por encima de su valor comercial estimado y de los precios del mercado circundante. La inversión en este inmueble al precio listado presenta un riesgo financiero elevado. Se recomienda un análisis exhaustivo y una negociación

agresiva del precio, o bien, la exploración de otras oportunidades de inversión en la misma zona que ofrezcan un punto de entrada más alineado con la realidad del mercado.

## CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis es un departamento de diseño contemporáneo que se encuentra actualmente en fase de construcción. Está situado en el municipio de Veracruz, sobre el Blvd. Manuel Ávila Camacho 30D, en la colonia Costa Verde, C.P. 94294, una de las arterias viales y turísticas más relevantes de la ciudad, lo que le confiere una ubicación estratégica frente a la costa. El departamento cuenta con una distribución de dos recámaras y dos baños completos, complementado por dos cajones de estacionamiento, un atributo valioso en zonas de alta densidad. A continuación, se presenta una tabla con las especificaciones detalladas de la propiedad.

| Característica            | Descripción                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Tipo                      | Departamento                                       |
| Ubicación                 | Veracruz, Veracruz                                 |
| Dirección                 | Blvd. Manuel Ávila Camacho 30D, Costa Verde, 94294 |
| Superficie Total          | 90.0 m <sup>2</sup>                                |
| Distribución              | 2 recámaras / 2 baños                              |
| Estacionamiento           | 2 cajones                                          |
| Antigüedad                | En construcción (0 años)                           |
| Precio de Venta           | \$4,200,000.00 MXN                                 |
| Precio por m <sup>2</sup> | \$46,666.67 MXN/m <sup>2</sup>                     |

El análisis crítico de estas características revela varios puntos relevantes. Como ventaja principal, la ubicación es inmejorable, con un alto potencial para rentas vacacionales o para ejecutivos debido a su cercanía con centros de negocios y zonas de esparcimiento. El hecho de ser una construcción nueva con un diseño moderno también es un factor positivo, ya que minimiza la necesidad de remodelaciones a corto plazo y atrae a un segmento del mercado que valora la estética y la funcionalidad actual. Sin embargo, el principal punto en contra es su elevado precio por metro cuadrado de \$46,666.67 MXN, que no parece estar justificado por las condiciones actuales del mercado ni por las propiedades comparables. Este sobreprecio constituye el mayor riesgo y la principal desventaja de la propiedad, eclipsando sus atributos positivos desde una perspectiva de inversión.

## ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Veracruz para el año 2026 presenta un panorama de crecimiento moderado, impulsado principalmente por el desarrollo comercial, portuario y turístico de la región. Zonas como la Riviera Veracruzana y el corredor costero del Blvd. Manuel Ávila Camacho continúan siendo focos de alta plusvalía, atrayendo inversión tanto residencial como comercial. El contexto económico, marcado por una inflación controlada y un interés creciente en destinos secundarios para

el nearshoring, favorece la inversión en bienes raíces, aunque con una marcada sensibilidad al precio por parte de los compradores.

Las tendencias de precios en la ciudad de Veracruz muestran una apreciación constante pero no acelerada. Los desarrollos nuevos, especialmente aquellos con amenidades de lujo y ubicaciones premium, tienden a listar sus precios por encima del promedio del mercado, esperando capitalizar la demanda de un nicho específico. No obstante, la información de mercado proporcionada para este análisis indica métricas de referencia nulas (precio promedio y mediana de \$0.00 MXN), lo que impide una comparación cuantitativa directa con estadísticas generales y sugiere que el mercado puede ser opaco o que los datos disponibles son insuficientes para establecer una línea base sólida.

A continuación, se presenta una tabla que contrasta las métricas de la propiedad analizada con los datos de mercado proporcionados, evidenciando la notable disparidad entre ambos.

| Métrica          | Propiedad Analizada | Mercado (Veracruz)       |
|------------------|---------------------|--------------------------|
| Precio de Venta  | \$4,200,000.00 MXN  | \$0.00 MXN (Promedio)    |
| Precio por m²    | \$46,666.67 MXN/m²  | \$0.00 MXN/m² (Promedio) |
| Precio Mediana   | N/A                 | \$0.00 MXN               |
| Rango de Precios | N/A                 | \$0.00 - \$0.00 MXN      |

El análisis de estas diferencias es contundente. El precio por metro cuadrado de la propiedad es infinitamente superior al promedio de mercado reportado de \$0.00 MXN. Si bien este dato de mercado parece anómalo o incompleto, la ausencia de una métrica de referencia robusta hace que el precio de la propiedad destaque como una cifra atípica y especulativa. Esta situación obliga a depender en mayor medida del análisis de propiedades comparables directas para obtener una perspectiva realista del valor, ya que las estadísticas generales no ofrecen un marco de comparación útil en este caso particular.

## PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor de mercado de la propiedad, se ha empleado el método de comparación directa, que consiste en analizar ventas recientes de inmuebles con características similares en la misma zona geográfica. Este enfoque permite estimar un valor justo basado en lo que otros compradores han estado dispuestos a pagar por propiedades equivalentes, ajustando por diferencias en superficie, número de recámaras, estado de conservación, y otras amenidades relevantes. Es el método más fiable para valorar propiedades residenciales, ya que refleja directamente la dinámica de la oferta y la demanda local.

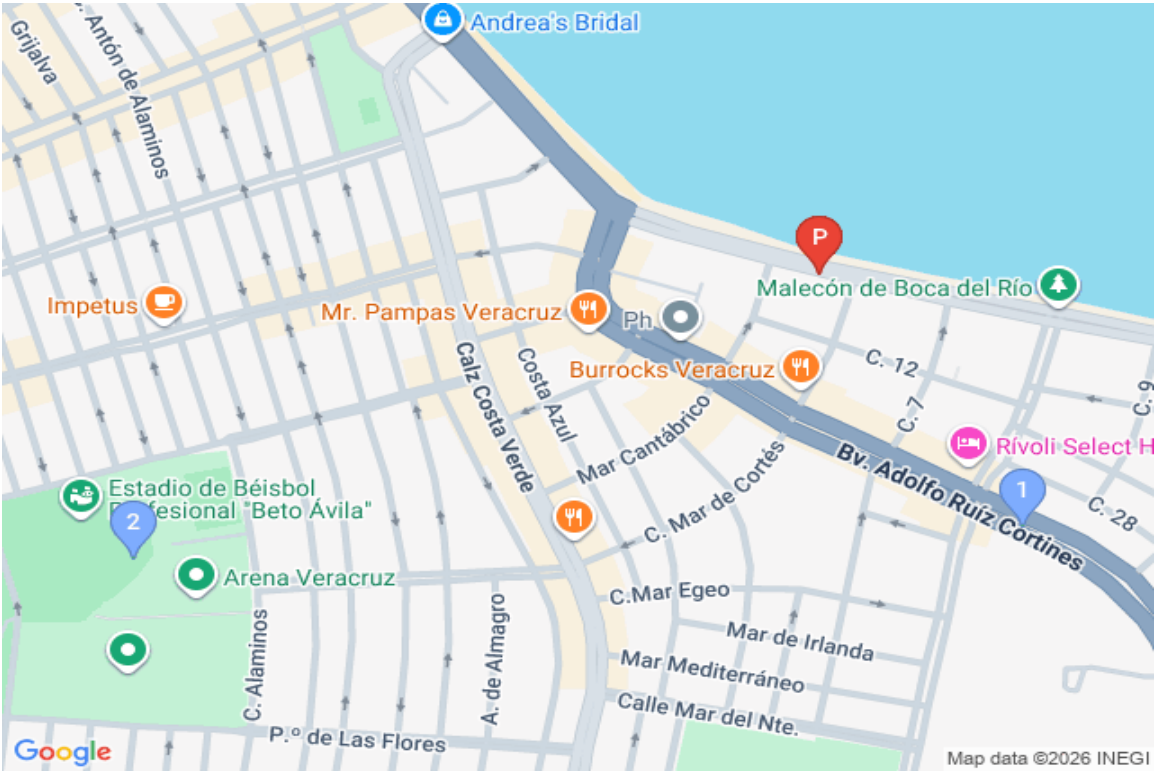
Se seleccionaron dos propiedades comparables en la misma área de Costa Verde, Veracruz, cuyos datos fueron obtenidos de fuentes confiables del sector. Estos inmuebles, aunque no idénticos, ofrecen un punto de referencia crucial para evaluar el precio de lista del departamento en cuestión. El análisis se centra en el precio por metro cuadrado como principal indicador de valor, ya que normaliza las diferencias de tamaño entre las propiedades y permite una comparación más objetiva.

Las observaciones críticas que surgen de la comparación son claras y directas. La propiedad analizada, con un precio de \$46,666.67 MXN por metro cuadrado, se encuentra un **123.6%** por encima del precio promedio por metro cuadrado de los comparables, que es de \$20,873.83 MXN. El Comparable 1, también un departamento nuevo en la misma zona, tiene un precio por metro cuadrado de \$30,747.66 MXN, y aun así es significativamente más económico. El Comparable 2, aunque de mayor superficie, tiene un precio por metro cuadrado de apenas \$11,000.00 MXN.

Esta abrumadora diferencia sugiere que el precio de la propiedad no está anclado en la realidad del mercado transaccional. La sobrevaloración es evidente no solo frente a un promedio, sino frente a cada comparable individualmente. No se identifican características únicas o extraordinarias en la propiedad analizada que puedan justificar una prima tan elevada. Por lo tanto, se concluye que el precio de venta es especulativo y no representa el valor justo de mercado que un comprador informado estaría dispuesto a pagar.

| # | Precio      | Área     | Precio/m² | Rec/Baños | Fuente        |
|---|-------------|----------|-----------|-----------|---------------|
| 1 | \$3,290,000 | 107.0 m² | \$30,748  | 3/3       | Master Broker |
| 2 | \$2,750,000 | 250.0 m² | \$11,000  | 3/2       | Master Broker |

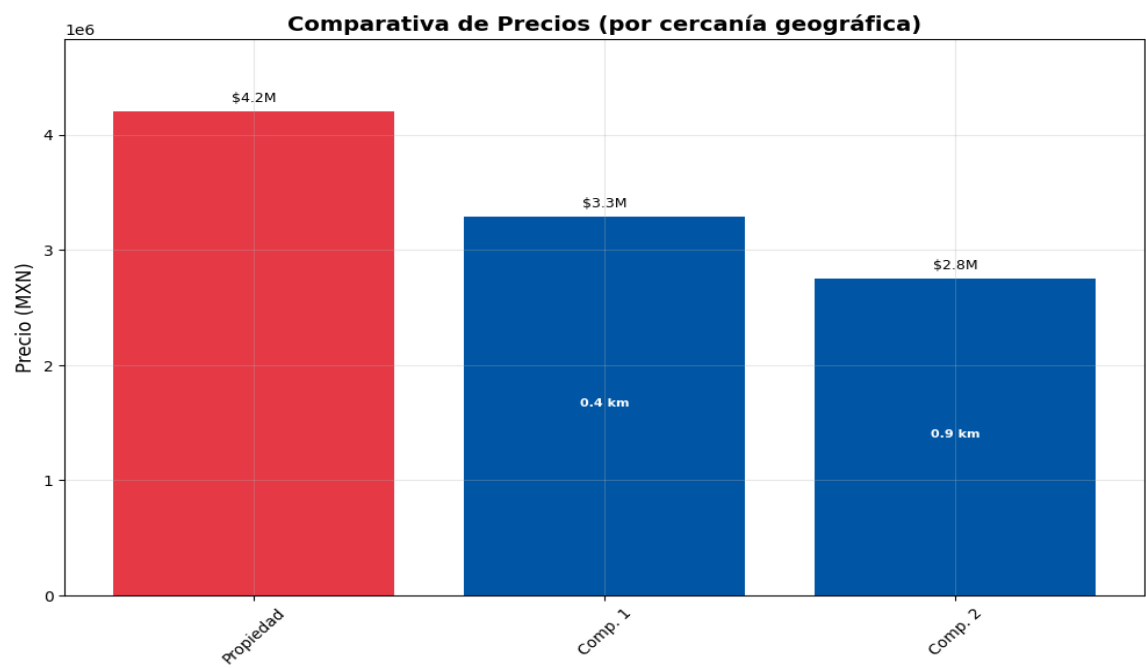
### Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



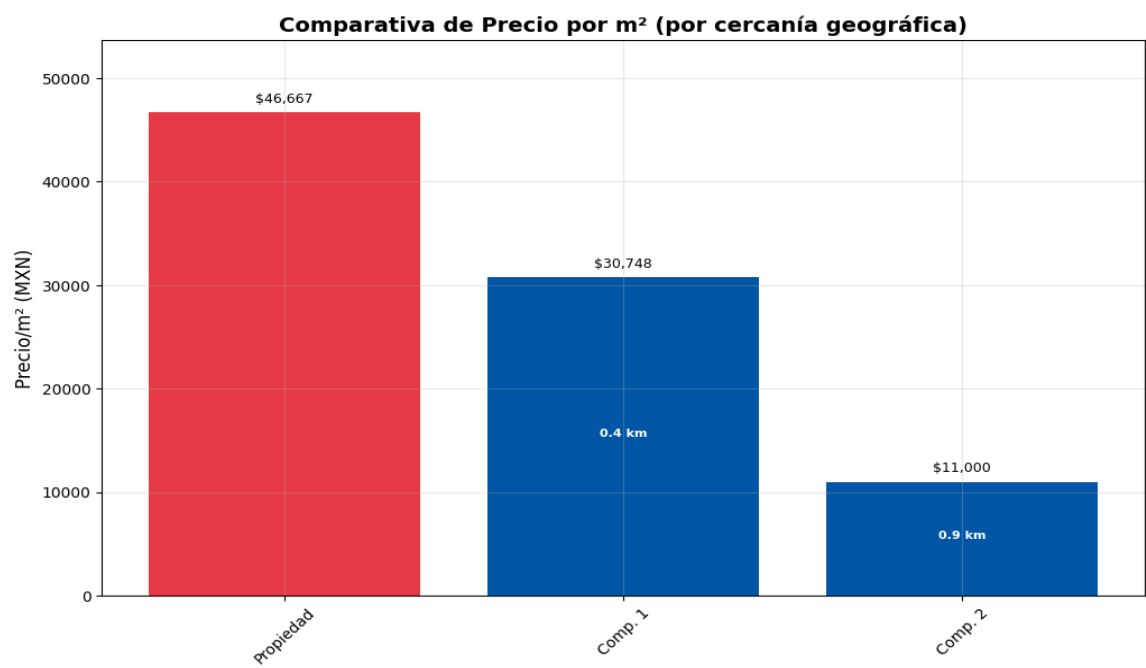
### Detalle de Propiedades Cercanas

| # | Precio      | Área     | Precio/m² | Distancia (km) |
|---|-------------|----------|-----------|----------------|
| 1 | \$3,290,000 | 107.0 m² | \$30,748  | 0.44           |
| 2 | \$2,750,000 | 250.0 m² | \$11,000  | 0.95           |

## 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 de mercado, que es la metodología estándar en la industria para propiedades residenciales. Este proceso implicó un análisis detallado de las propiedades comparables, realizando ajustes técnicos (homologación) para compensar las diferencias en atributos clave como la superficie, la antigüedad y el estado de conservación. El objetivo de la homologación es determinar cuánto más o menos valdría la propiedad analizada si tuviera las mismas características que los comparables, llegando así a un valor reconciliado y objetivo.

El resultado de este proceso de valoración arroja un valor comercial estimado para el departamento de **\$1,698,467.40 MXN**. Este valor representa el precio más probable que la propiedad alcanzaría en un mercado competitivo y abierto, asumiendo que tanto el comprador como el vendedor están razonablemente informados y actúan en su propio interés. Es la cifra que se considera como el punto de partida justo para una negociación.

Al contrastar este valor comercial con el precio de venta solicitado de \$4,200,000.00 MXN, se confirma una sobrevaloración extrema. La propiedad se encuentra listada un **147.3%** por encima de su valor de mercado estimado, lo que se traduce en una diferencia absoluta de **\$2,501,532.60 MXN**. Una discrepancia de esta magnitud es inusual y representa una señal de alerta máxima para cualquier potencial inversionista. El riesgo de comprar un activo a un precio tan inflado es la pérdida de capital, ya que el mercado eventualmente tenderá a corregir dicha desviación.

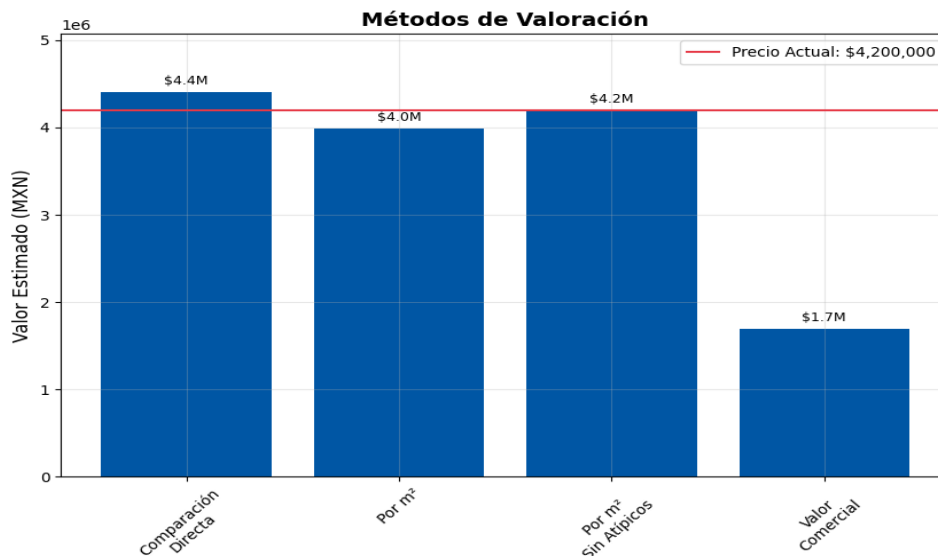
Se han analizado posibles factores que pudieran justificar esta prima, como acabados de ultra lujo, tecnología domótica avanzada o amenidades exclusivas no presentes en los comparables. Sin embargo, con la información disponible, no existen elementos que respalden una diferencia de valor tan significativa. El precio actual parece estar impulsado más por las expectativas del desarrollador que por los fundamentos del mercado. En ausencia de una justificación sólida y verificable para este sobreprecio, el valor comercial estimado de \$1,698,467.40 MXN debe ser considerado como la referencia principal para la toma de decisiones.

## Tabla de Homologación

| # | Precio/m² | F1 Sup. | F2 Edad | F3 Estado | Factor Total | Precio Homolog. |
|---|-----------|---------|---------|-----------|--------------|-----------------|
| 1 | \$30,748  | 0.91    | 1.00    | 1.00      | 0.91         | \$27,844        |
| 2 | \$11,000  | 0.90    | 1.00    | 1.00      | 0.90         | \$9,900         |

**Valor Comercial Estimado: \$1,698,467.40 MXN**

## Métodos de Valoración



## ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero se centra en proyectar el rendimiento potencial de la inversión, partiendo del valor comercial estimado de \$1,698,467.40 MXN, ya que este representa una base de inversión realista. Para las proyecciones de plusvalía, se ha determinado una tasa de apreciación anual del **6.5%**. Esta tasa se considera realista y sostenible para Veracruz, Veracruz, al ser un punto intermedio que considera una tasa de inflación promedio en México del 4.5%, un crecimiento orgánico del mercado inmobiliario local del 1% al 2%, y un factor adicional por el atractivo de la zona costera. No es una tasa especulativa, sino una proyección conservadora del crecimiento del valor del activo a largo plazo.

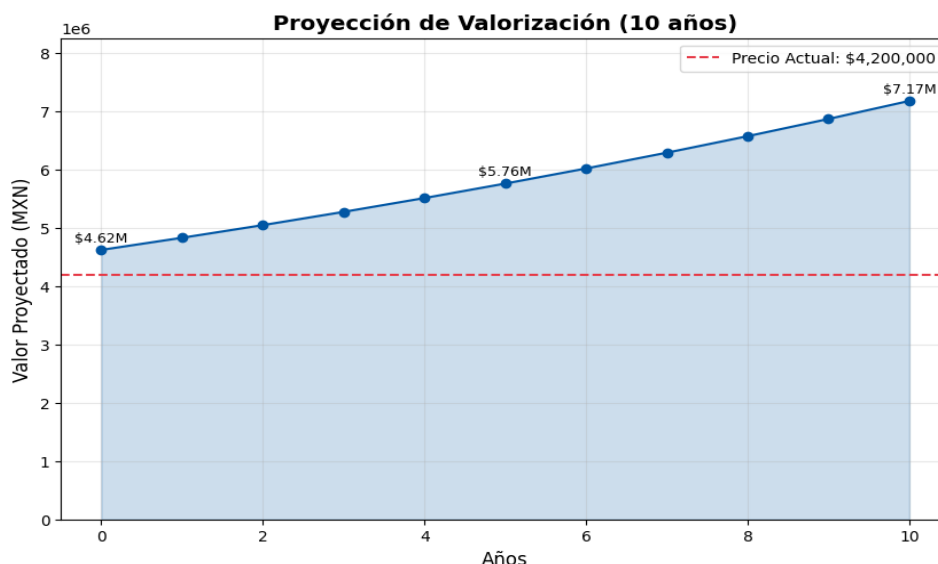
Con esta tasa del 6.5% anual, el valor proyectado del inmueble a **5 años** sería de **\$2,327,047.53 MXN**, y a **10 años** alcanzaría los **\$3,188,256.79 MXN**. Es importante notar que incluso después de una década de apreciación sostenida, el valor proyectado de \$3,188,256.79 MXN aún no alcanza el precio de venta actual de \$4,200,000.00 MXN. Esto significa que un comprador que adquiriera la propiedad al precio de lista no recuperaría su inversión ni siquiera en un horizonte de 10 años, lo cual invalida cualquier argumento de inversión a largo plazo al precio solicitado.

| Ventajas                                         | Desventajas                                                         |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Ubicación con alta demanda ejecutiva y turística | Precio de venta significativamente superior al valor de mercado     |
| Potencial de renta atractivo por nearshoring     | Sin estacionamiento en algunos comparables (riesgo de mercado)      |
| Diseño moderno y construcción nueva              | Riesgo elevado de una corrección de precios a corto y mediano plazo |

**Recomendación:** NO se recomienda la inversión al precio actual de \$4,200,000.00 MXN. La primera razón es la **sobrevaloración extrema**, ya que la propiedad está valuada un 147.3% por encima de su valor comercial estimado, lo que implica un riesgo inaceptable de pérdida de capital. La segunda razón es la **discrepancia con comparables**, dado que el precio por metro cuadrado es un 123.6% más alto que el promedio de propiedades similares en la misma zona, indicando que el precio no es competitivo. La tercera razón es el **potencial de plusvalía nulo a corto plazo**, puesto que al comprar

a un precio tan inflado, cualquier apreciación del mercado en los próximos años solo serviría para cerrar la brecha con el valor real, sin generar un rendimiento positivo sobre la inversión inicial.

## Proyección de Valorización



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad revela un estado de **sobrevaloración crítico**. El departamento, a pesar de su excelente ubicación y características de construcción nueva, se ofrece a un precio que supera en un **147.3%** su valor comercial estimado de \$1,698,467.40 MXN. Esta discrepancia no encuentra justificación en los datos de mercado disponibles ni en el análisis de propiedades comparables, las cuales se transan a precios por metro cuadrado sustancialmente inferiores. La inversión en este activo, al precio de lista de \$4,200,000.00 MXN, no es financieramente prudente.

La estrategia recomendada para un inversionista interesado en esta propiedad es doble. La primera opción, y la más aconsejable, es **buscar activamente alternativas de inversión** en la misma zona que ofrezcan un mejor equilibrio entre precio y valor. El mercado de Veracruz, especialmente en áreas de alta demanda, seguramente contiene otras oportunidades que no presentan una sobrevaloración tan pronunciada. La segunda opción, si la propiedad es particularmente deseada por sus características únicas, sería **iniciar un proceso de negociación** con una oferta inicial significativamente más baja, anclada en el valor comercial estimado. Sin embargo, la brecha es tan grande que las probabilidades de llegar a un acuerdo justo pueden ser bajas.

El factor crítico de riesgo a mitigar es, sin lugar a dudas, el precio. Comprar un activo por casi dos veces y media su valor de mercado expone al inversionista a una pérdida de capital casi segura si necesitara vender en el corto o mediano plazo. Otros riesgos, como una posible desaceleración del mercado inmobiliario local o cambios en las tendencias de la demanda, se ven magnificados por este punto de entrada desfavorable. La falta de datos de mercado sólidos y públicos (reflejada en las métricas de \$0.00) también añade una capa de incertidumbre que un inversionista prudente debería evitar.

El veredicto definitivo es claro y accionable: **se desaconseja firmemente la compra de este departamento al precio solicitado.** La inversión solo debería considerarse si el precio se reduce drásticamente hasta acercarse al valor comercial de \$1.7 millones de MXN. De lo contrario, el capital estaría mejor empleado en otras propiedades que ofrezcan un valor justo y un potencial de apreciación real desde el primer día. La disciplina de inversión dicta que es preferible renunciar a una buena ubicación que pagar un precio excesivo por ella.