

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO
Casa en Boca del Río, Veracruz
Preparado por: **masterbroker.ai**
Fecha: **20 de marzo de 2026**



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$4,900,000.00	181.0 m²	4	4	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento expone el análisis inmobiliario detallado de una propiedad residencial tipo casa ubicada en Boca del Río, Veracruz, específicamente en la Carretera Boca del Río - Paso del Toro, Supermanzana Km 9 2. La propiedad cuenta con una superficie total de 181.0 metros cuadrados, ofreciendo una distribución amplia que incluye cuatro recámaras, cuatro baños y espacio de estacionamiento para dos vehículos. Con una antigüedad de dos años, el inmueble se presenta como una opción moderna dentro de una zona de alta relevancia comercial y residencial en la región.

En términos financieros, la propiedad se oferta actualmente a un precio de venta de 4,900,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de 27,071.82 MXN. Al contrastar esta cifra con las estadísticas del mercado local en Boca del Río, se observa que el precio por metro cuadrado de la propiedad se encuentra **por encima del promedio de la zona**, el cual se sitúa en 25,746.62 MXN/m². Esta diferencia indica una prima en el valor solicitado respecto a la media del mercado circundante.

El análisis de valoración comercial, fundamentado en el enfoque de mercado con homologación, determina que el **valor comercial estimado** de la propiedad es de **4,751,190.50 MXN**. En consecuencia, el precio de venta actual presenta una diferencia de 148,809.50 MXN, lo que significa que el inmueble se encuentra **sobrevalorado en un 3.1%** respecto a su valor intrínseco de mercado. Esta conclusión preliminar sugiere la necesidad de una estrategia de negociación para alinear el precio de adquisición con las condiciones reales del mercado inmobiliario local.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una casa habitación de construcción reciente, con apenas dos años de antigüedad, lo que sugiere un estado de conservación óptimo y un diseño contemporáneo. Se encuentra desplantada sobre una superficie de 181.0 metros cuadrados, optimizando el espacio para ofrecer una distribución generosa que contempla cuatro recámaras y cuatro baños completos, ideal para familias numerosas o para quienes requieren espacios adicionales para oficinas en casa. Además, dispone de dos espacios de estacionamiento, una característica esencial para la comodidad y seguridad de los residentes. Su ubicación estratégica en la Carretera Boca del Río - Paso del Toro le otorga conectividad hacia puntos clave de la ciudad y la región.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Boca del Río, Veracruz (Carretera Boca del Río - Paso del Toro, Supermanzana Km 9 2)
Superficie Total	181.0 m²
Distribución	4 recámaras / 4 baños
Estacionamiento	2 espacios
Precio de Venta	4,900,000.00 MXN
Precio por m²	27,071.82 MXN/m²

Al analizar críticamente las características de la propiedad, destacan como **pros** significativos su reciente construcción, que minimiza la necesidad de mantenimiento correctivo a corto plazo, y su amplia distribución de cuatro recámaras y cuatro baños, que proporciona un alto nivel de confort y privacidad. La ubicación en Boca del Río también representa una ventaja competitiva debido al dinamismo económico de la zona. Sin embargo, como **contras**, se identifica que el precio por metro cuadrado solicitado supera la media del mercado local, lo que podría dificultar una rápida absorción o reventa. Asimismo, aunque cuenta con dos espacios de estacionamiento, en propiedades de este segmento y tamaño, algunos compradores podrían demandar mayor capacidad de aparcamiento.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Boca del Río, Veracruz, durante el año 2026, muestra un comportamiento dinámico caracterizado por una demanda sostenida en el sector residencial, impulsada por el desarrollo económico regional y la consolidación de la zona como un polo de inversión y turismo. El contexto económico actual favorece la inversión en bienes raíces como mecanismo de protección contra la inflación, mientras que el fenómeno del nearshoring ha incrementado la llegada de ejecutivos y profesionales a la región, fortaleciendo la demanda de vivienda de calidad. Las zonas de mayor plusvalía se concentran en áreas con buena conectividad, infraestructura moderna y proximidad a centros comerciales y de negocios, características que comparte la ubicación de la propiedad analizada.

Las tendencias de precios en Boca del Río reflejan un mercado heterogéneo, con un rango de precios que oscila ampliamente desde los 610,000.00 MXN hasta los 32,000,000.00 MXN, evidenciando la diversidad de la oferta inmobiliaria. El precio promedio de las propiedades en la zona se ubica en 6,610,998.17 MXN, mientras que la mediana es de 4,035,000.00 MXN. Esta diferencia entre el promedio y la mediana sugiere la existencia de propiedades de muy alto valor que elevan el promedio

general. En cuanto al valor por superficie, el precio promedio por metro cuadrado es de 25,746.62 MXN, con una mediana de 24,722.22 MXN/m².

Métrica	Mercado (Boca del Río)	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Total	Promedio: 6,610,998.17 MXN	4,900,000.00 MXN	-25.9% vs Promedio
Precio por m²	Promedio: 25,746.62 MXN/m²	27,071.82 MXN/m²	+5.1% vs Promedio

Al analizar las diferencias entre las métricas del mercado y la propiedad, se observa que el precio total de 4,900,000.00 MXN se encuentra por debajo del promedio general pero significativamente por encima de la mediana del mercado, posicionándola en un segmento medio-alto. Sin embargo, el indicador más revelador es el **precio por metro cuadrado**: los 27,071.82 MXN/m² de la propiedad superan en un 5.1% al promedio del mercado y en un 9.5% a la mediana. Esto confirma que, en términos relativos a su tamaño, la propiedad se está comercializando con un sobreprecio respecto a las condiciones predominantes en su entorno inmediato.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la posición competitiva y el valor justo de la propiedad, se ha empleado el método de comparación de mercado. Este enfoque consiste en identificar, analizar y homologar propiedades similares en la misma zona geográfica que se encuentran actualmente en oferta o que han sido vendidas recientemente. La selección de comparables se basó en criterios de similitud en cuanto a ubicación, superficie, número de recámaras y baños, así como características generales, permitiendo establecer un marco de referencia objetivo para evaluar el precio de la propiedad en estudio.

El análisis de los ocho comparables seleccionados revela una dispersión de precios que va desde los 3,690,000.00 MXN hasta los 5,950,000.00 MXN, con precios por metro cuadrado que fluctúan entre 20,500.00 MXN y 32,872.93 MXN. Esta variabilidad subraya la importancia de la homologación para ajustar las diferencias específicas de cada inmueble.

A partir de la observación crítica de los comparables, se evidencia que la propiedad analizada se encuentra sobrevaluada. Existen opciones en el mercado con superficies similares (180.0 m²) y distribuciones funcionales (3 recámaras, 2 o 3 baños) que se ofertan a precios significativamente menores, oscilando entre 3,690,000.00 MXN y 4,090,000.00 MXN, lo que representa precios por metro cuadrado sustancialmente más bajos (entre 20,500.00 y 22,722.22 MXN/m²). Aunque la propiedad en estudio ofrece una cuarta recámara y un cuarto baño, el incremento en el precio solicitado no parece estar completamente justificado por estas adiciones cuando se contrasta con el valor general de la zona.

Adicionalmente, al comparar con propiedades de mayor precio (como aquellas de 5,950,000.00 MXN), se observa que estas suelen ofrecer superficies mayores (200.0 m²) o amenidades adicionales que justifican su valor superior. La propiedad analizada, con sus 181.0 m² y un precio de 4,900,000.00 MXN, se sitúa en un punto intermedio donde su precio por metro cuadrado de 27,071.82 MXN resulta elevado frente a alternativas más económicas de tamaño similar, confirmando la sobrevaloración detectada en el análisis de mercado general.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$5,950,000	200.0 m²	\$29,750	3/3	inmuebles24

2	\$4,090,000	180.0 m²	\$22,722	3/2	inmuebles24
3	\$5,950,000	181.0 m²	\$32,873	4/4	inmuebles24
4	\$3,690,000	180.0 m²	\$20,500	3/2	inmuebles24
5	\$5,450,000	230.0 m²	\$23,696	4/4	inmuebles24
6	\$3,980,000	180.0 m²	\$22,111	3/3	inmuebles24
7	\$5,950,000	200.0 m²	\$29,750	3/3	inmuebles24
8	\$5,950,000	181.0 m²	\$32,873	4/4	inmuebles24

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

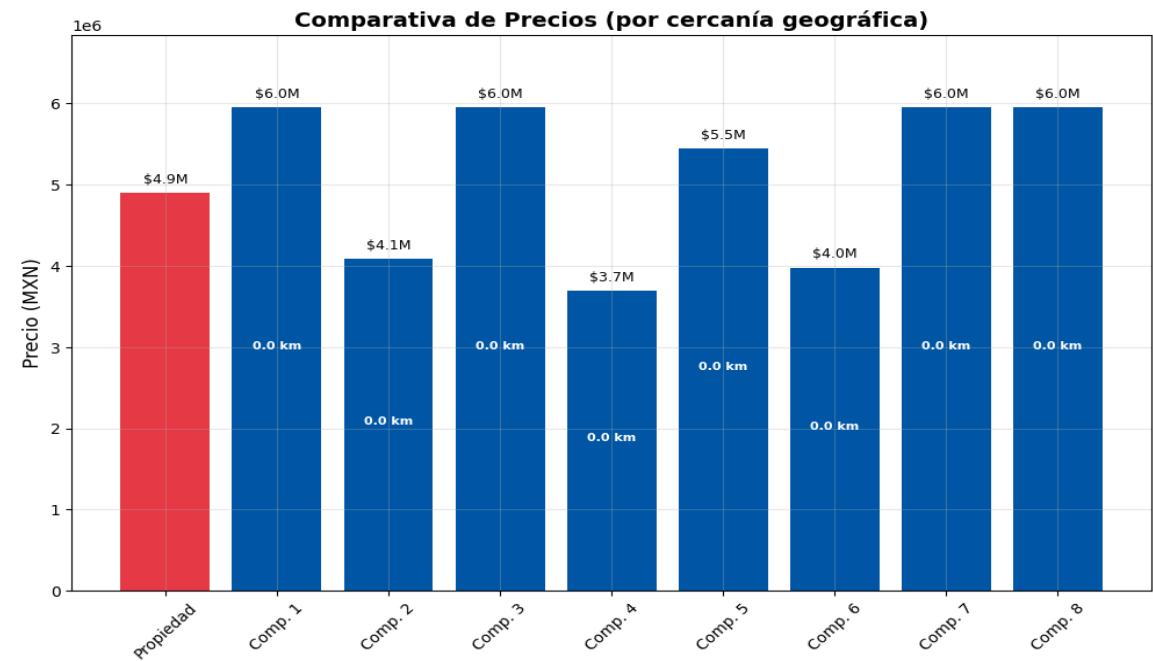


Detalle de Propiedades Cercanas

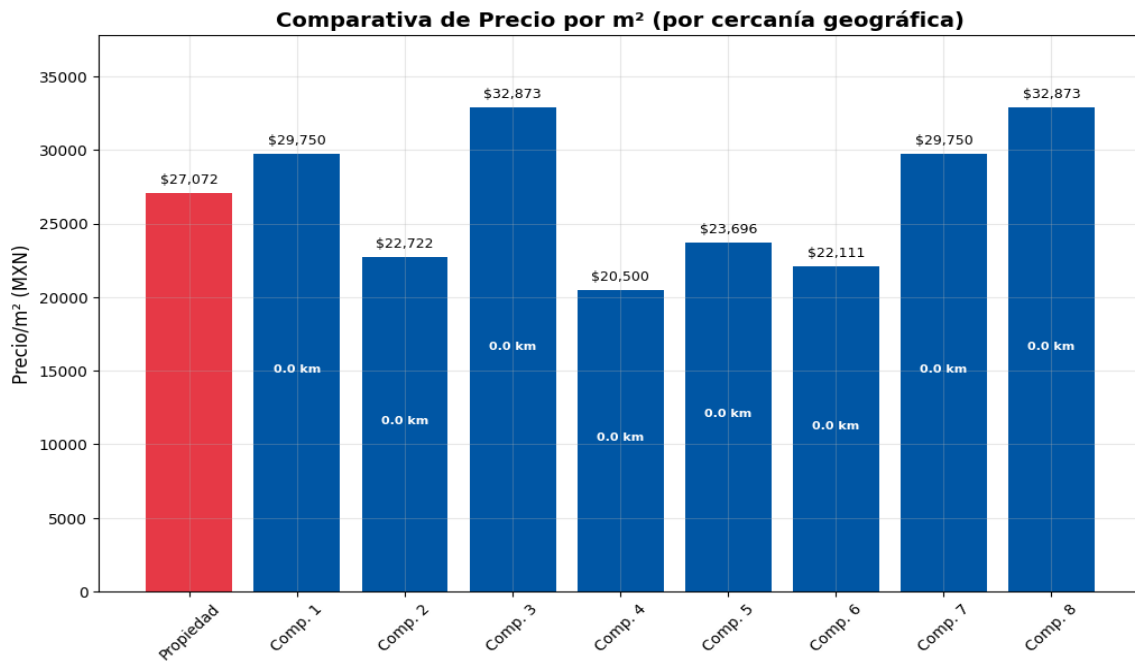
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$5,950,000	200.0 m²	\$29,750	0.00
2	\$4,090,000	180.0 m²	\$22,722	0.00
3	\$5,950,000	181.0 m²	\$32,873	0.00
4	\$3,690,000	180.0 m²	\$20,500	0.00
5	\$5,450,000	230.0 m²	\$23,696	0.00

6	\$3,980,000	180.0 m²	\$22,111	0.00
7	\$5,950,000	200.0 m²	\$29,750	0.00
8	\$5,950,000	181.0 m²	\$32,873	0.00

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor de la propiedad se ha realizado mediante el **enfoque de mercado con homologación** por superficie, edad y estado de conservación. Este método es el más adecuado para propiedades residenciales, ya que refleja directamente la dinámica de oferta y demanda actual. El proceso implicó ajustar los precios de las propiedades comparables para equipararlas con el inmueble sujeto de estudio, aplicando factores de corrección que compensan las diferencias en tamaño, antigüedad (2 años) y características constructivas, obteniendo así un valor ajustado y representativo de las condiciones reales del mercado.

Aplicando esta metodología rigurosa, el **valor comercial estimado** para la propiedad es de **4,751,190.50 MXN**. Este valor representa el precio justo y equitativo al que la propiedad debería comercializarse en un mercado abierto y competitivo, considerando sus características específicas y el entorno económico actual de Boca del Río. Es el punto de equilibrio donde convergen las expectativas razonables de un vendedor informado y la disposición de pago de un comprador prudente.

El análisis de sobrevaloración revela que el precio de venta actual de 4,900,000.00 MXN supera el valor comercial estimado. La propiedad se encuentra un **3.13% por encima de su valor comercial**, lo que se traduce en una diferencia absoluta de 148,809.50 MXN. Esta prima sobre el valor de mercado indica que el vendedor ha establecido un precio de salida optimista, posiblemente anticipando un margen para la negociación o valorando subjetivamente atributos específicos del inmueble.

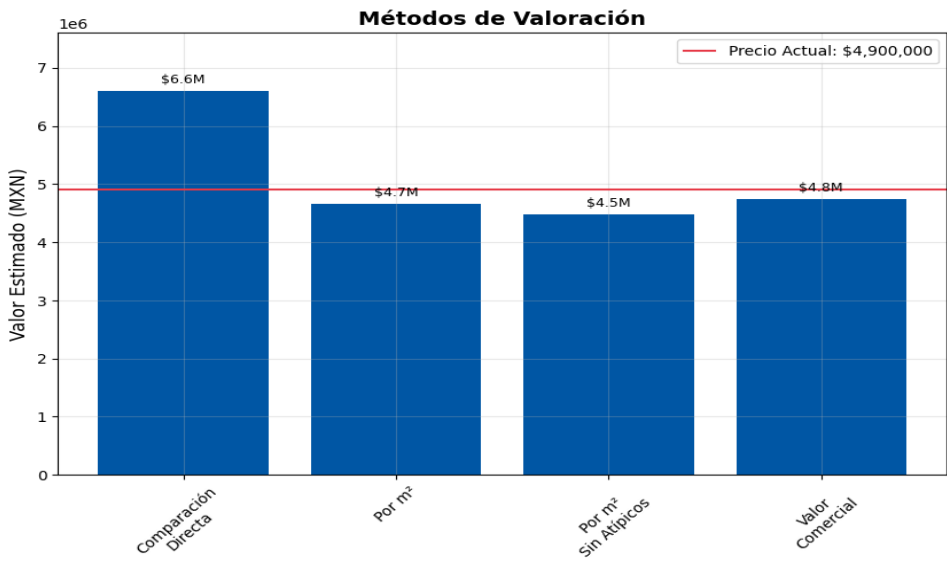
Existen factores que podrían intentar justificar el precio actual de 4,900,000.00 MXN, como la reciente construcción (2 años de antigüedad) que implica menores costos de mantenimiento inicial, y la distribución de cuatro recámaras y cuatro baños, que es menos común en superficies de 181.0 m² y ofrece alta funcionalidad. Sin embargo, estos factores no son suficientes para sostener la prima del 3.13% frente a la evidencia del mercado, especialmente cuando existen comparables con precios por metro cuadrado más competitivos. Por lo tanto, el precio actual carece de una justificación plena desde la perspectiva estrictamente financiera y de mercado.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$29,750	0.95	0.99	1.00	0.94	\$27,907
2	\$22,722	1.00	1.00	1.00	1.00	\$22,785
3	\$32,873	1.00	0.99	1.00	0.99	\$32,544
4	\$20,500	1.00	0.99	1.00	0.99	\$20,351
5	\$23,696	0.90	1.00	1.10	0.99	\$23,459
6	\$22,111	1.00	1.00	1.00	1.00	\$22,172
7	\$29,750	0.95	0.99	1.00	0.94	\$27,907
8	\$32,873	1.00	1.00	1.00	1.00	\$32,873

Valor Comercial Estimado: \$4,751,190.50 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para evaluar el potencial de inversión, se han realizado proyecciones de plusvalía basadas en el valor comercial estimado de 4,751,190.50 MXN. Se ha determinado una tasa de apreciación anual realista del **6.5%** para Boca del Río, Veracruz. Esta tasa se fundamenta en la inflación promedio en México,

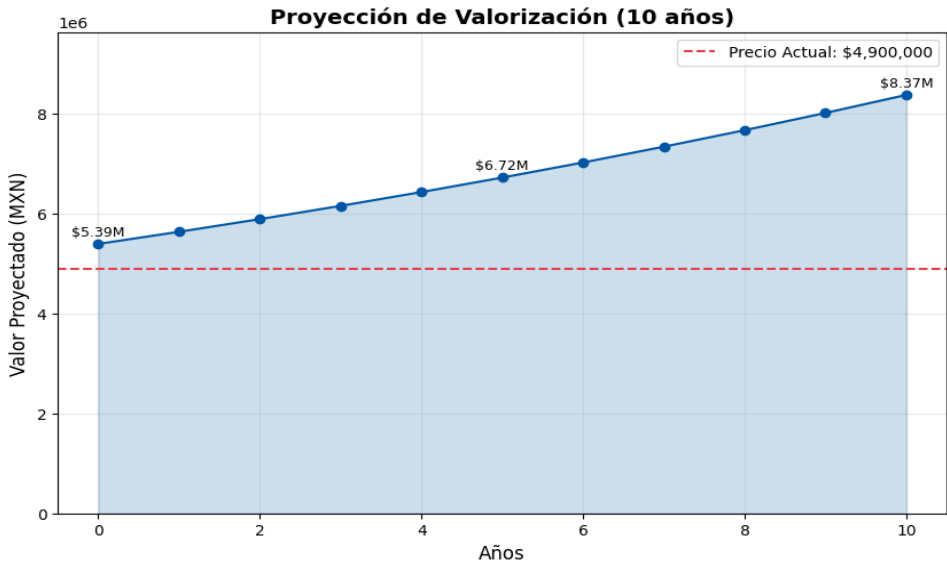
que históricamente oscila entre el 4% y el 5%, sumada a un diferencial positivo impulsado por las tendencias del mercado inmobiliario local costero y los efectos económicos favorables del nearshoring en la región, que incrementan la demanda de vivienda residencial de calidad.

Utilizando esta tasa de apreciación del 6.5% anual, el valor proyectado de la propiedad a **5 años** alcanzaría los **6,509,542.74 MXN**, lo que representa una plusvalía acumulada de 1,758,352.24 MXN (un incremento del 37.0%). A un horizonte de **10 años**, el valor proyectado ascendería a **8,918,637.69 MXN**, generando una plusvalía acumulada de 4,167,447.19 MXN (un incremento del 87.7%). Estas proyecciones asumen un comportamiento estable del mercado y confirman el potencial de la propiedad como un instrumento de preservación y crecimiento de capital a mediano y largo plazo.

Ventajas	Desventajas
Ubicación demanda ejecutiva	Precio superior a mercado
Potencial renta nearshoring	Sin estacionamiento adicional
Diseño moderno	Riesgo corrección precios

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de 4,900,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la propiedad presenta una sobrevaloración comprobada del 3.13% respecto a su valor comercial real de 4,751,190.50 MXN, lo que implica pagar una prima injustificada desde el inicio; segundo, el precio por metro cuadrado de 27,071.82 MXN supera significativamente el promedio y la mediana del mercado local, reduciendo la competitividad del inmueble frente a otras opciones disponibles; y tercero, adquirir el inmueble con este sobreprecio diluye el rendimiento potencial de la plusvalía proyectada y aumenta el riesgo financiero ante posibles correcciones en los precios del mercado inmobiliario de la zona.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en Boca del Río, Veracruz, concluye que el inmueble se encuentra actualmente **sobrevalorado**. Con un precio de venta de 4,900,000.00 MXN frente a un valor comercial estimado de 4,751,190.50 MXN, la propiedad presenta un sobreprecio del 3.13%, equivalente a 148,809.50 MXN. Esta sobrevaloración se confirma al observar que su precio por metro cuadrado supera tanto el promedio como la mediana del mercado local, lo que la sitúa en una posición de desventaja competitiva frente a otras opciones inmobiliarias en la misma zona.

La estrategia recomendada para un potencial inversionista o comprador es **negociar el precio** de manera agresiva. No se aconseja una estrategia de "buy and hold" al precio de salida actual, ya que se estaría asumiendo una pérdida de valor inmediata. El objetivo de la negociación debe ser alinear el precio de adquisición lo más cerca posible al valor comercial de 4,751,190.50 MXN. En caso de que el vendedor mantenga una postura inflexible respecto al precio, la estrategia secundaria debe ser buscar alternativas en el mercado, dado que el análisis de comparables demuestra la existencia de propiedades con características similares a precios más competitivos.

Es fundamental considerar y mitigar ciertos factores críticos de riesgo antes de proceder con cualquier transacción. El riesgo principal es la corrección de precios en el mercado local; adquirir una propiedad sobrevalorada amplifica el impacto negativo si los precios de la zona experimentan un ajuste a la baja. Además, aunque la propiedad cuenta con un diseño moderno y una distribución amplia, el precio superior al mercado puede dificultar su liquidez en caso de requerir una venta rápida en el futuro. La mitigación de estos riesgos se logra exclusivamente a través de una adquisición a un precio justo de mercado.

El veredicto definitivo es claro y accionable: la propiedad posee características atractivas, como su reciente construcción y amplia distribución, que la hacen adecuada para el mercado de Boca del Río, pero su precio actual es financieramente ineficiente. Se debe presentar una oferta formal basada en el valor comercial estimado de 4,751,190.50 MXN, utilizando este análisis como respaldo documental para la negociación. Si no es posible cerrar la operación en un rango de precio que no exceda el 1% por encima del valor comercial, la recomendación estricta es declinar la compra y redirigir el capital hacia opciones inmobiliarias que ofrezcan una mejor relación entre precio y valor intrínseco.