

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Mazatlán, Sinaloa

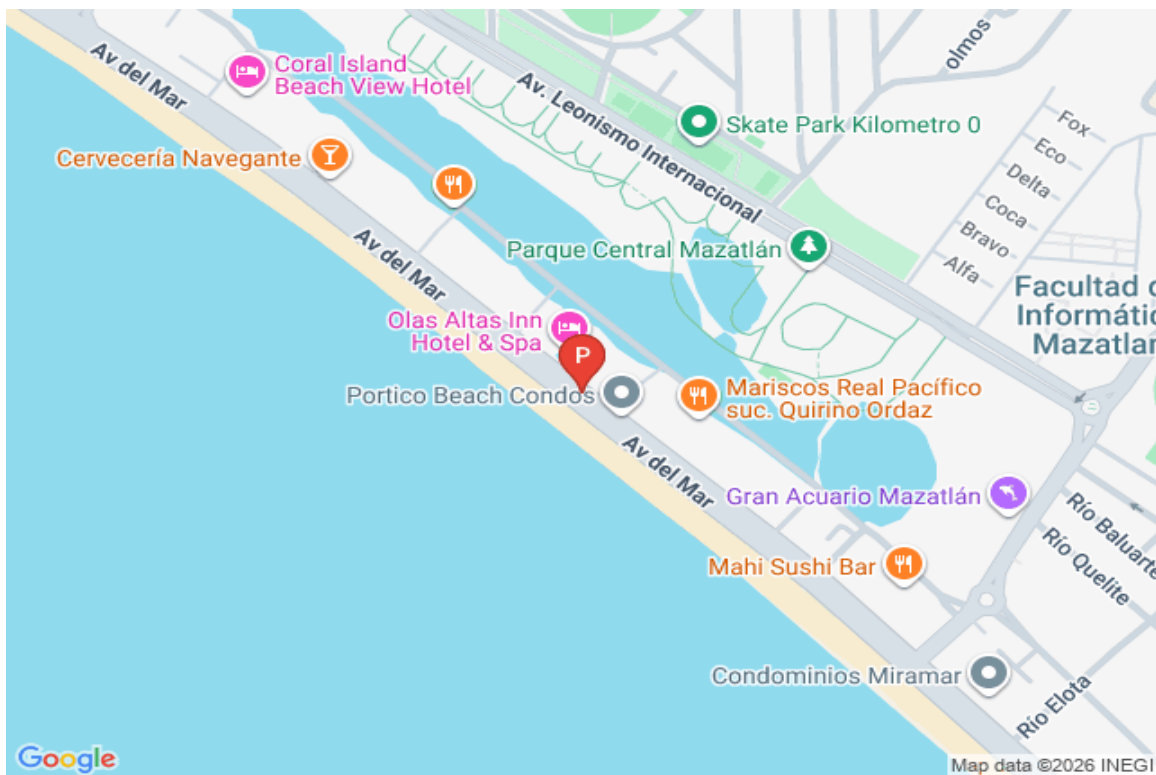
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 24 de febrero de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$7,297,500.00	128.43 m ²	2	2	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa un departamento en construcción ubicado en una de las zonas más cotizadas de Mazatlán, Sinaloa, sobre la Avenida del Mar. La propiedad, con una superficie de 128.43 m², se ofrece a un precio de \$7,297,500.00 MXN. Este inmueble se caracteriza por su diseño moderno y su localización privilegiada, factores que apuntan a un alto potencial de plusvalía y atractivo para el mercado de rentas de corto y largo plazo, especialmente enfocado en el segmento ejecutivo y turístico.

El precio de venta por metro cuadrado de la propiedad es de \$56,820.84 MXN, cifra que se posiciona significativamente por encima del precio promedio del mercado en Mazatlán, el cual se sitúa en \$40,707.06 MXN/m². Esta diferencia de precio sugiere una valuación premium, posiblemente justificada por la calidad de la construcción, los acabados y la ubicación frente al mar. Sin embargo, esta prima de precio requiere un análisis detallado para determinar si se alinea con el valor intrínseco y el potencial de retorno de la inversión.

Mediante un enfoque de mercado comparativo, se ha estimado un valor comercial para la propiedad de \$7,492,580.67 MXN. Este valor sugiere que el precio de lista actual de \$7,297,500.00 MXN se encuentra un 2.6% por debajo de su valor de mercado estimado. Esta subvaloración, aunque marginal, representa una oportunidad interesante para el comprador, indicando que el precio es competitivo dentro del contexto de propiedades similares y su potencial de mercado.

En conclusión, la propiedad representa una oportunidad de inversión atractiva, aunque no exenta de consideraciones. El precio, si bien elevado en comparación con el promedio general de la ciudad, parece estar justificado y ligeramente por debajo de su valor comercial estimado. Los principales desafíos radican en la ausencia de estacionamiento y los riesgos inherentes a un mercado inmobiliario en plena expansión. La decisión final de inversión deberá sopesar el potencial de apreciación y

rentabilidad contra estos factores de riesgo.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis es un departamento de lujo en etapa de construcción, situado en una torre residencial sobre la Avenida del Mar en Mazatlán, Sinaloa. Su diseño está orientado a maximizar las vistas al océano y aprovechar la luz natural, con espacios funcionales y acabados de alta gama. La distribución de 2 recámaras y 2 baños en una superficie de 128.43 m² está pensada para ofrecer confort y un estilo de vida exclusivo, ideal para parejas, familias pequeñas o como una inversión para renta vacacional o ejecutiva.

Característica	Descripción
Tipo	Departamento
Ubicación	Av del Mar 171, Tellería, 82017 Mazatlán, Sin., México
Superficie Total	128.43 m ²
Distribución	2 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	0 cajones
Precio de Venta	\$7,297,500.00 MXN
Precio por m ²	\$56,820.84 MXN/m ²

El análisis crítico de la propiedad revela importantes ventajas, como su ubicación premium frente al malecón, lo que garantiza una alta demanda y un sólido potencial de plusvalía. El hecho de ser una construcción nueva asegura una infraestructura moderna y menores costos de mantenimiento a corto plazo. Sin embargo, la principal desventaja es la ausencia total de cajones de estacionamiento, un factor crítico en una zona de alta afluencia vehicular que puede afectar negativamente tanto la calidad de vida de los residentes como su atractivo en el mercado de reventa y renta. Adicionalmente, su precio por metro cuadrado, superior a la media del mercado, exige que la calidad y las amenidades del desarrollo justifiquen plenamente esta prima para ser competitiva.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Mazatlán ha experimentado un crecimiento acelerado en los últimos años, consolidándose como uno de los destinos de inversión más dinámicos de México para el año 2026. Este auge se ve impulsado por una combinación de factores, incluyendo una fuerte demanda turística nacional e internacional, una creciente inversión en infraestructura pública y privada, y el fenómeno del nearshoring, que atrae a profesionales y empresas a la región. La ciudad se beneficia de un contexto económico favorable, con un desarrollo constante en los sectores turístico, logístico e industrial, lo que sostiene la demanda de vivienda residencial y de lujo.

Las zonas de mayor plusvalía se concentran a lo largo del corredor costero, especialmente en el Malecón, la Zona Dorada y la Marina Mazatlán. Estas áreas no solo ofrecen acceso directo a las playas y vistas panorámicas, sino que también concentran la mejor oferta de servicios, entretenimiento y gastronomía. La propiedad analizada se encuentra precisamente en una de estas ubicaciones de

alto valor, la Av. del Mar, lo que la posiciona estratégicamente para capitalizar el continuo crecimiento de la demanda en el segmento premium del mercado.

Las tendencias de precios en Mazatlán muestran una apreciación constante, con un precio promedio por metro cuadrado que ha ido en aumento. El rango de precios es amplio, desde opciones asequibles en el interior de la ciudad hasta desarrollos de ultra lujo frente al mar, lo que indica un mercado diversificado pero con una clara tendencia hacia la verticalización y la densificación en las zonas más cotizadas. La propiedad en cuestión, con su precio por metro cuadrado por encima del promedio, refleja esta tendencia del mercado de lujo, donde la ubicación y la exclusividad son los principales impulsores del valor.

Métrica	Mercado de Mazatlán	Propiedad Analizada
Precio Promedio	\$5,105,114.56 MXN	\$7,297,500.00 MXN
Precio Mediana	\$3,820,580.00 MXN	N/A
Precio Promedio por m ²	\$40,707.06 MXN/m ²	\$56,820.84 MXN/m ²
Precio Mediana por m ²	\$44,328.22 MXN/m ²	N/A

El análisis de estas diferencias subraya que la propiedad se encuentra en el segmento alto del mercado. Su precio de venta supera en un 43% el precio promedio de Mazatlán, y su costo por metro cuadrado es un 39.6% más alto que el promedio del mercado. Esta prima se justifica en parte por su ubicación privilegiada y por ser una construcción nueva, pero también la expone a una mayor sensibilidad ante posibles correcciones del mercado. El comprador debe estar consciente de que está invirtiendo en el extremo superior del espectro de precios, donde la liquidez puede ser menor en comparación con propiedades de rango medio.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor de mercado de la propiedad, se ha empleado el enfoque comparativo de mercado. Este método consiste en analizar las características y precios de venta de propiedades similares que se han vendido recientemente o que se encuentran actualmente en oferta en la misma zona. La selección de comparables se basa en criterios de similitud en cuanto a ubicación, tipo de inmueble, superficie, número de recámaras y baños, y calidad general de la construcción y los acabados.

El objetivo de este análisis es establecer un rango de valor justo para la propiedad en estudio, ajustando los precios de los comparables en función de sus diferencias con el inmueble sujeto. Se consideran factores como la antigüedad, el estado de conservación, la presencia de amenidades como el estacionamiento, y la fecha de la transacción. Este proceso, conocido como homologación, permite derivar un valor comercial estimado que refleja de manera precisa las condiciones actuales del mercado para una propiedad con las características específicas del departamento analizado.

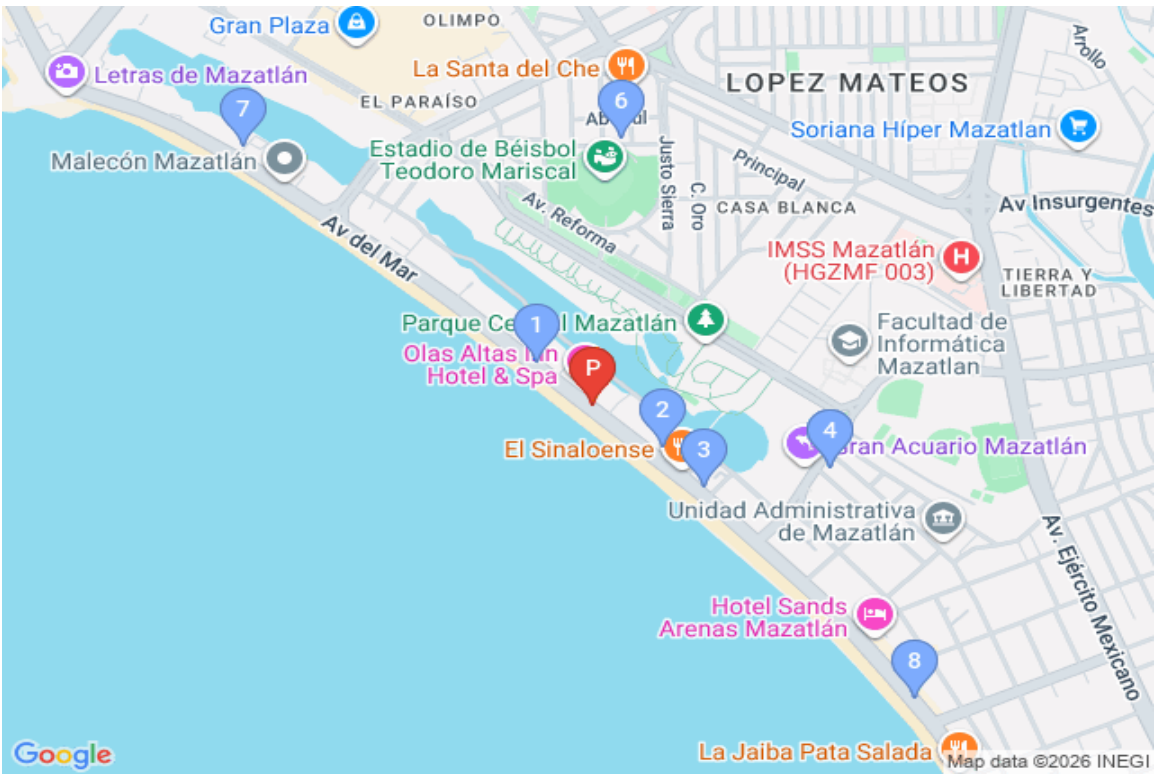
Las observaciones críticas del análisis comparativo indican que, si bien el precio por metro cuadrado de la propiedad (\$56,820.84 MXN) es elevado, no es el más alto entre los comparables, algunos de los cuales alcanzan hasta \$74,959.81 MXN/m². Esto sugiere que existe un segmento de mercado dispuesto a pagar una prima por ubicaciones y características exclusivas. Sin embargo, es crucial notar que la mayoría de los comparables de precio similar o superior sí ofrecen al menos un cajón de estacionamiento, una característica ausente en la propiedad analizada. Esta carencia es un diferenciador negativo clave que podría limitar su competitividad.

La propiedad parece estar sobrevaluada si se la compara estrictamente con propiedades que también carecen de estacionamiento, como el Comparable 4, que tiene un precio por metro cuadrado similar

pero un precio total mucho más bajo debido a su menor tamaño. Por otro lado, al compararla con propiedades de similar tamaño y ubicación frente al mar, su precio parece más razonable, aunque la falta de estacionamiento sigue siendo un punto de fricción. La valoración final debe ponderar cuidadosamente este factor, ya que representa una desventaja funcional significativa en el contexto de un departamento residencial de lujo.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$5,800,000	115.0 m²	\$50,435	2/2	inmuebles24
2	\$6,100,000	146.0 m²	\$41,781	3/2	inmuebles24
3	\$7,448,000	144.0 m²	\$51,722	2/2	inmuebles24
4	\$3,780,000	65.0 m²	\$58,154	2/0	inmuebles24
5	\$9,894,700	132.0 m²	\$74,960	2/2	Lamudi
6	\$1,750,000	44.0 m²	\$39,773	1/1	inmuebles24
7	\$17,710,000	352.0 m²	\$50,312	4/4	Lamudi
8	\$6,800,000	109.0 m²	\$62,385	2/2	Lamudi

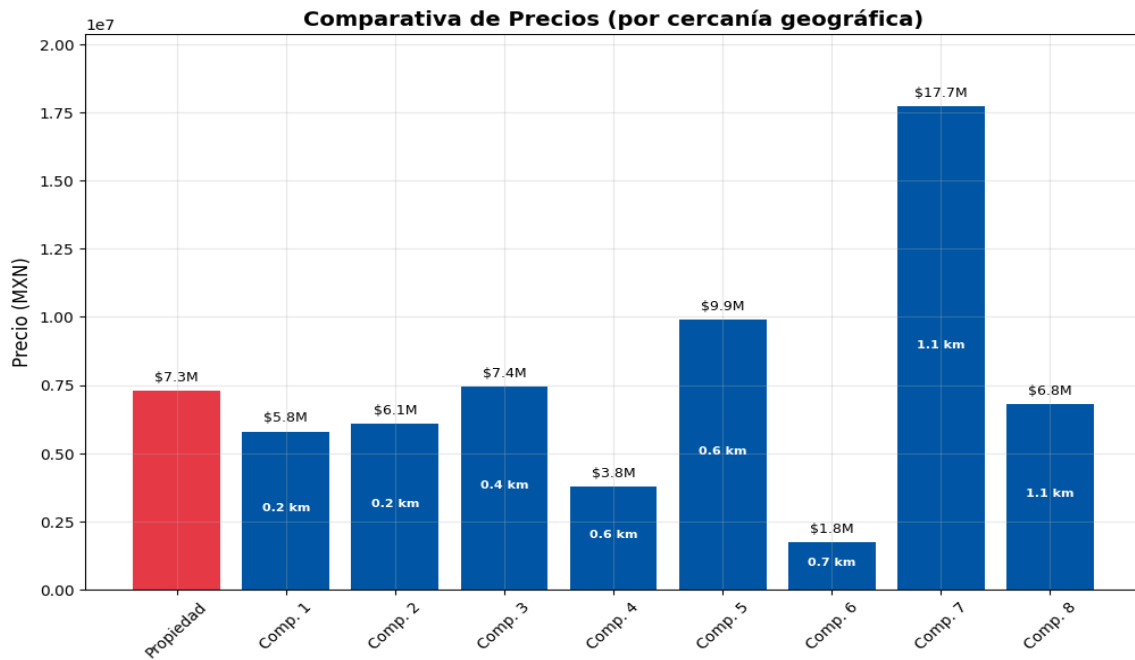
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



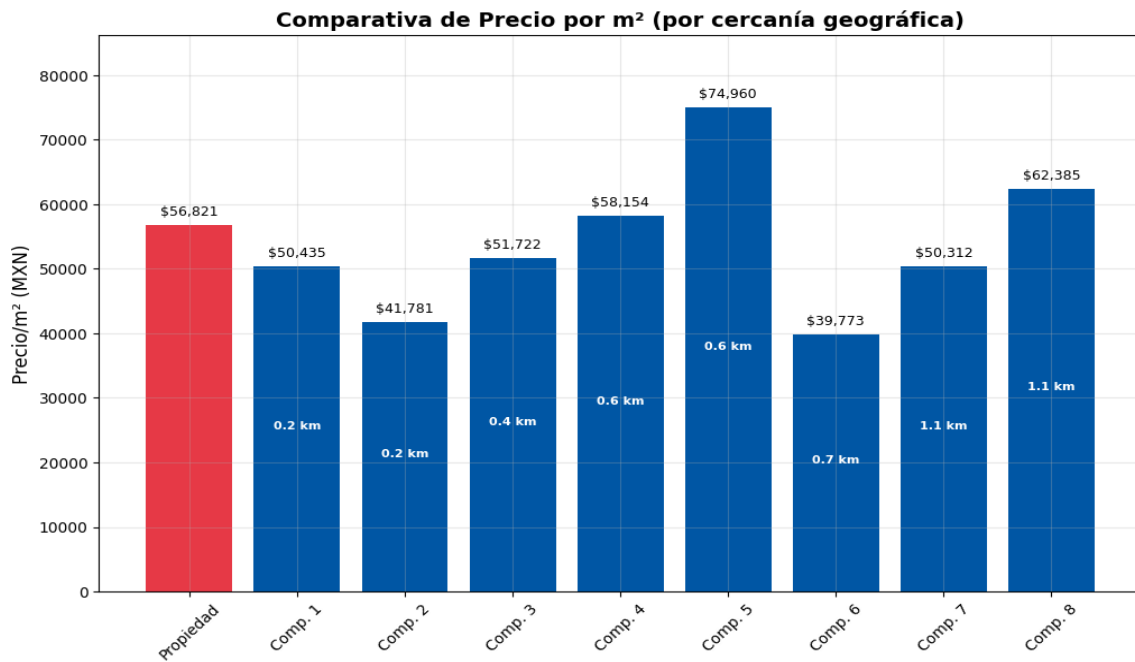
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$5,800,000	115.0 m²	\$50,435	0.18
2	\$6,100,000	146.0 m²	\$41,781	0.21
3	\$7,448,000	144.0 m²	\$51,722	0.35
4	\$3,780,000	65.0 m²	\$58,154	0.60
5	\$9,894,700	132.0 m²	\$74,960	0.60
6	\$1,750,000	44.0 m²	\$39,773	0.73
7	\$17,710,000	352.0 m²	\$50,312	1.11
8	\$6,800,000	109.0 m²	\$62,385	1.12

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se ha realizado utilizando el enfoque de mercado, que es el método más adecuado para bienes inmuebles residenciales. Este enfoque se basa en el principio de sustitución, asumiendo que un comprador informado no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir otra propiedad existente con utilidad comparable. Para ello, se realizó un proceso de homologación de los precios de las propiedades comparables, ajustándolos por diferencias en superficie, edad y estado de conservación para reflejar el valor del inmueble analizado.

El resultado de este análisis es un valor comercial estimado de \$7,492,580.67 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 bien informados y actúan en su propio interés. La estimación se deriva de un promedio ponderado de los valores ajustados de los comparables más relevantes, dando mayor peso a aquellos con características más similares a la propiedad en estudio.

Al comparar el valor comercial estimado con el precio de venta actual de \$7,297,500.00 MXN, se observa una diferencia de \$-195,080.67 MXN. Esto indica que la propiedad se encuentra actualmente listada a un precio que es un 2.60% inferior a su valor comercial estimado. Esta condición de subvaloración, aunque modesta, es una señal positiva para un potencial inversor, ya que sugiere que el precio de entrada es justo y ofrece un margen de seguridad inmediato contra la volatilidad del mercado.

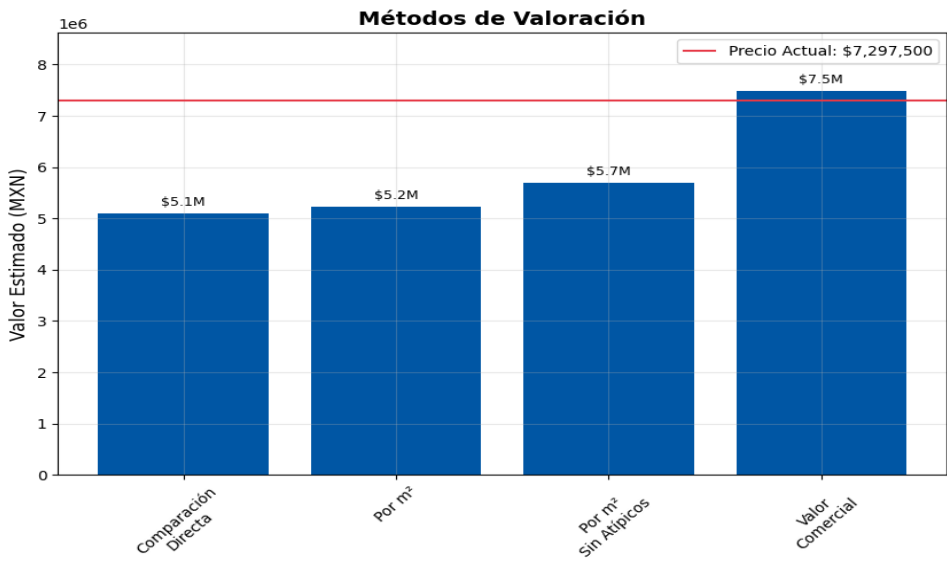
Existen varios factores que pueden justificar el precio actual. La condición de "en construcción" puede haber llevado a los desarrolladores a fijar un precio de preventa competitivo para asegurar un flujo de capital temprano. Además, la ausencia de estacionamiento, un factor negativo ya identificado, probablemente fue considerada en la fijación del precio de lista. A pesar de esta desventaja, la ubicación premium, la calidad de la construcción y la subvaloración marginal respecto al valor de mercado hacen que el precio actual sea atractivo y se considere justificado dentro del contexto del mercado de lujo de Mazatlán.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$50,435	1.05	1.00	1.00	1.05	\$53,072
2	\$41,781	0.93	1.00	1.10	1.02	\$42,815
3	\$51,722	0.94	1.00	1.10	1.03	\$53,446
4	\$58,154	1.10	1.00	1.10	1.21	\$70,366
5	\$74,960	0.99	1.00	1.10	1.08	\$81,310
6	\$39,773	1.10	1.00	1.10	1.21	\$48,125
7	\$50,312	0.90	1.00	1.10	0.99	\$49,809
8	\$62,385	1.08	1.01	1.00	1.09	\$67,775

Valor Comercial Estimado: \$7,492,580.67 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para evaluar el potencial de retorno de la inversión, se han realizado proyecciones de plusvalía basadas en el valor comercial estimado de \$7,492,580.67 MXN. Se ha determinado una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 9% para el mercado inmobiliario de Mazatlán. Esta

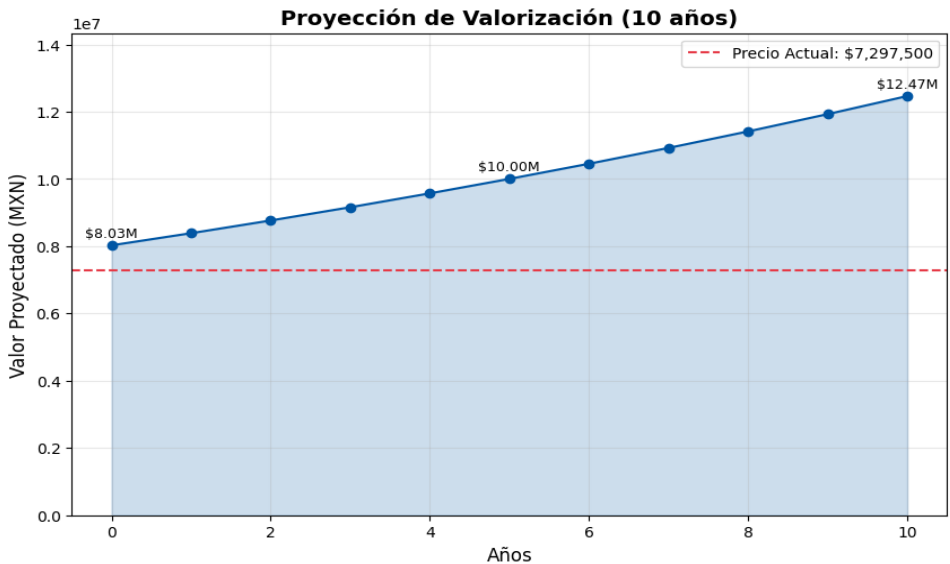
tasa se justifica por la combinación de una inflación nacional en México que históricamente promedia entre el 4% y 5%, sumada a un crecimiento adicional del 4-5% impulsado por la fuerte demanda turística, la inversión en infraestructura y el dinamismo económico de la región del Pacífico mexicano. Esta tasa es consistente con el desempeño reciente de mercados costeros en desarrollo.

Con esta tasa de apreciación del 9% anual, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente \$11,530,983.00 MXN. A un horizonte de 10 años, el valor proyectado alcanzaría los \$17,733,745.00 MXN. Estas proyecciones asumen que las condiciones actuales del mercado se mantendrán estables y que la propiedad será mantenida en buen estado, posicionándola como un sólido instrumento de creación de patrimonio a largo plazo.

Ventajas	Desventajas
Ubicación premium con alta demanda ejecutiva y turística.	Precio por m² significativamente superior al promedio del mercado.
Potencial de renta atractivo por nearshoring y turismo.	Ausencia total de cajones de estacionamiento, afectando la competitividad.
Diseño moderno y construcción nueva, bajos costos de mantenimiento.	Riesgo de una posible corrección de precios en el mercado de lujo.

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$7,297,500.00 MXN. Las tres razones principales son: 1. El precio de venta se encuentra un 2.6% por debajo de su valor comercial estimado, ofreciendo un margen de seguridad inmediato. 2. La ubicación privilegiada frente al malecón en un mercado en crecimiento como Mazatlán asegura un alto potencial de plusvalía y una demanda de renta constante. 3. A pesar de la falta de estacionamiento, la propiedad es una construcción nueva con un diseño atractivo, lo que minimiza los costos de mantenimiento a corto plazo y la posiciona bien en el segmento de lujo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis detallado de la propiedad revela que, a pesar de tener un precio por metro cuadrado superior al promedio del mercado de Mazatlán, se encuentra ligeramente subvalorada en un 2.60% con respecto a su valor comercial estimado de \$7,492,580.67 MXN. El precio de lista actual de \$7,297,500.00 MXN se considera justo y competitivo, especialmente al tomar en cuenta que se trata de una construcción nueva en una de las ubicaciones más codiciadas de la ciudad. La prima en el precio se justifica por la exclusividad de la localización y la calidad del desarrollo.

La estrategia recomendada para un inversor es la de "comprar y mantener" (buy and hold). El objetivo sería capitalizar tanto la plusvalía proyectada a largo plazo, estimada en un 9% anual, como el potencial de ingresos por rentas. Dada la ligera subvaloración, no se considera necesario entrar en una negociación agresiva del precio, aunque siempre es prudente intentarlo. No se recomienda buscar alternativas de inmediato, ya que las características de esta propiedad (nueva, ubicación premium) son difíciles de replicar en el mercado actual a un precio inferior a su valor comercial.

El factor crítico de riesgo más importante a mitigar es la ausencia de estacionamiento. Este es un inconveniente funcional significativo que podría limitar el universo de potenciales inquilinos o compradores en el futuro. Se recomienda investigar soluciones alternativas, como la renta de pensiones de estacionamiento en edificios cercanos, para poder ofrecer una solución integral a los futuros ocupantes. Otro riesgo es la posible desaceleración del mercado inmobiliario de lujo; sin embargo, la ubicación premium de la propiedad actúa como un amortiguador contra tales fluctuaciones.

El veredicto definitivo es que la propiedad representa una oportunidad de inversión sólida y recomendable para un perfil de inversor con un horizonte a largo plazo y una tolerancia al riesgo moderada. La combinación de un precio de entrada justo, una ubicación inmejorable y un fuerte potencial de apreciación supera las desventajas identificadas, principalmente la falta de estacionamiento. Se aconseja proceder con la adquisición, asegurando una revisión legal exhaustiva de la documentación del inmueble y del desarrollador, dado que se encuentra en fase de construcción.

La inversión es viable y promete retornos atractivos, siempre y cuando el inversor esté preparado para gestionar proactivamente el desafío que representa la falta de estacionamiento y para mantener la inversión durante un ciclo de mercado completo para maximizar la plusvalía. La propiedad es un activo de alta calidad en un mercado en expansión, lo que la convierte en una adición estratégica a un portafolio de inversión inmobiliaria diversificado.