

# PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Boca del Río, Veracruz

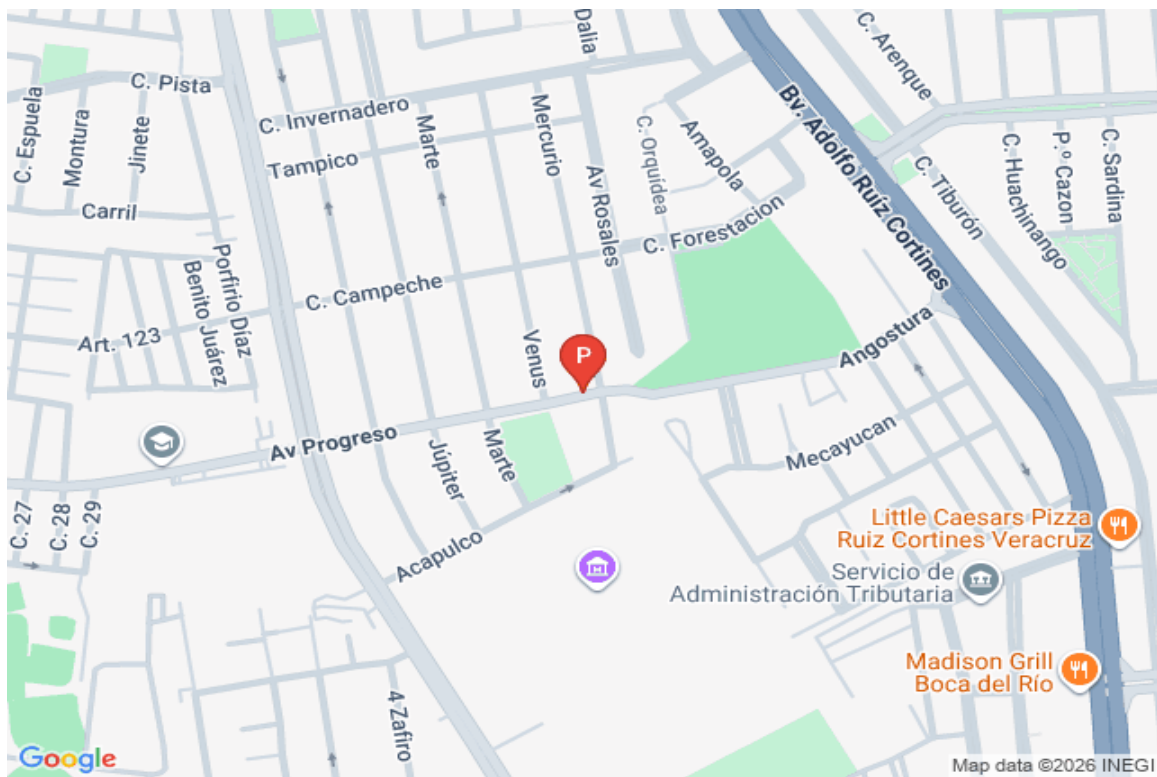
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 25 de marzo de 2026



| Precio         | Superficie | Recámaras | Baños | Estacionamientos |
|----------------|------------|-----------|-------|------------------|
| \$8,000,000.00 | 328.0 m²   | 5         | 3     | 2                |

## Ubicación de la Propiedad



## RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento constituye un análisis inmobiliario profesional detallado de una propiedad residencial tipo casa ubicada en la prestigiosa zona de Jardines de Mocambo, en Boca del Río, Veracruz. La propiedad, con una antigüedad de treinta años, se sitúa estratégicamente en la Avenida Progreso, ofreciendo una superficie total de trescientos veintiocho metros cuadrados. Esta ubicación privilegiada en el municipio de Boca del Río representa una de las áreas con mayor dinamismo y consolidación urbana en la zona metropolitana, caracterizada por su conectividad y acceso a servicios de primer nivel.

Al evaluar el precio actual frente a las condiciones del mercado, se observa una dinámica interesante. La propiedad se ofrece a un precio de venta de ocho millones de pesos mexicanos, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de veinticuatro mil trescientos noventa pesos con veinticuatro centavos. Es notable que este valor por metro cuadrado se encuentra ligeramente por debajo del promedio de la zona, el cual asciende a veinticinco mil setecientos sesenta y ocho pesos con treinta y cinco centavos. Sin embargo, el precio total de la propiedad supera significativamente tanto el precio promedio del mercado local, establecido en seis millones quinientos ochenta y dos mil novecientos cuarenta y nueve pesos, como el precio mediano de cuatro millones noventa mil pesos.

El valor comercial estimado, calculado mediante un riguroso enfoque de mercado con homologación, sitúa el valor real de la propiedad en siete millones sesenta y siete mil noventa y ocho pesos con sesenta y seis centavos. Esta valoración revela una diferencia sustancial de novecientos treinta y dos mil novecientos un pesos con treinta y cuatro centavos respecto al precio de salida. En consecuencia, la propiedad presenta una sobrevaloración del trece punto dos por ciento frente a su valor de mercado justificado.

Como conclusión preliminar, nos encontramos ante un inmueble con excelentes características espaciales y una ubicación altamente deseable, pero que enfrenta un reto importante en su posicionamiento de precio. La discrepancia entre el valor comercial estimado y el precio de venta sugiere la necesidad de una estrategia de negociación agresiva por parte de cualquier comprador potencial, o bien, un ajuste en las expectativas del vendedor para alinear la oferta con la realidad actual del mercado inmobiliario en Boca del Río.

## CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una amplia residencia unifamiliar que destaca por sus generosas dimensiones y distribución funcional. Con una superficie total de trescientos veintiocho metros cuadrados, la casa ofrece un espacio habitable considerable, ideal para familias numerosas o para quienes buscan amplitud en sus áreas de convivencia. La distribución interior contempla cinco recámaras y tres baños completos, proporcionando privacidad y comodidad para todos los habitantes. Adicionalmente, cuenta con espacio de estacionamiento para dos vehículos. La construcción, con treinta años de antigüedad, refleja los estándares arquitectónicos de su época, requiriendo posiblemente actualizaciones estéticas o funcionales, pero ofreciendo la solidez característica de las edificaciones de esa década en la región.

| Característica            | Detalle                                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Tipo                      | Casa                                                                   |
| Ubicación                 | Av Progreso 597, Jardines de Mocambo, 94299 Boca del Río, Ver., México |
| Superficie Total          | 328.0 m <sup>2</sup>                                                   |
| Distribución              | 5 recámaras / 3 baños                                                  |
| Estacionamiento           | 2 espacios                                                             |
| Precio de Venta           | \$8,000,000.00 MXN                                                     |
| Precio por m <sup>2</sup> | \$24,390.24 MXN/m <sup>2</sup>                                         |

Al realizar un análisis crítico de las características de la propiedad, emergen pros y contras significativos. Entre las principales ventajas destaca la amplitud del terreno y la construcción, ofreciendo cinco recámaras que son poco comunes en desarrollos más recientes, lo que la hace altamente atractiva para un segmento específico del mercado. La ubicación en Jardines de Mocambo es otro punto fuerte, garantizando acceso a vías principales y servicios. Por otro lado, las desventajas se centran principalmente en la antigüedad de treinta años, lo que invariablemente implica la necesidad de considerar un presupuesto adicional para mantenimiento mayor, modernización de instalaciones hidráulicas y eléctricas, y actualización de acabados para competir con la oferta de vivienda nueva o recientemente remodelada en la zona.

## ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Boca del Río para el año dos mil veintiséis muestra una tendencia hacia la estabilización tras periodos de fluctuación, consolidándose como uno de los polos de inversión más atractivos en el estado de Veracruz. La demanda de propiedades residenciales se mantiene

constante, impulsada tanto por el crecimiento demográfico local como por la migración de profesionales y familias que buscan una mejor calidad de vida cerca de la costa. El contexto económico regional, favorecido por inversiones en infraestructura portuaria y el sector servicios, proporciona un soporte sólido para el sector bienes raíces, manteniendo la liquidez en el mercado de propiedades de nivel medio y residencial.

Las zonas de mayor plusvalía en el municipio continúan siendo aquellas con proximidad al bulevar costero y las áreas residenciales consolidadas como Costa de Oro y Jardines de Mocambo. Las tendencias de precios indican una apreciación moderada pero sostenida, especialmente en propiedades que ofrecen amenidades modernas y seguridad. El rango de precios en la zona es sumamente amplio, oscilando desde los seiscientos diez mil pesos hasta los treinta y dos millones de pesos, lo que refleja una gran diversidad en la oferta, desde departamentos de interés social hasta residencias de lujo frente al mar.

| Métrica                | Mercado Boca del Río | Propiedad Analizada |
|------------------------|----------------------|---------------------|
| Precio Promedio        | \$6,582,949.02 MXN   | \$8,000,000.00 MXN  |
| Precio Mediana         | \$4,090,000.00 MXN   | N/A                 |
| Precio Promedio por m² | \$25,768.35 MXN/m²   | \$24,390.24 MXN/m²  |
| Precio Mediana por m²  | \$24,722.22 MXN/m²   | N/A                 |

Al analizar las diferencias entre las métricas del mercado y la propiedad en cuestión, se evidencia una posición atípica. Mientras que el precio total de ocho millones de pesos supera ampliamente el promedio y la mediana del mercado, indicando que se trata de una propiedad de segmento superior, el precio por metro cuadrado resulta ser inferior al promedio de la zona. Esta aparente contradicción se explica por la gran superficie de la propiedad y su antigüedad; el mercado penaliza el valor unitario (por metro cuadrado) en propiedades de mayor tamaño y edad, aunque el valor absoluto siga siendo elevado. Esto sugiere que el comprador está adquiriendo volumen a un precio unitario competitivo, pero asumiendo el costo total de una propiedad de gran formato.

## PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado utilizado para este análisis consiste en la identificación y evaluación de propiedades similares en la misma zona geográfica que se encuentran actualmente en oferta o han sido vendidas recientemente. Este enfoque permite establecer un parámetro de valor basado en la dinámica real de oferta y demanda, ajustando las diferencias específicas entre los comparables y la propiedad sujeto mediante un proceso de homologación. Se han seleccionado ocho propiedades comparables en Boca del Río, abarcando un espectro que incluye desde casas en fraccionamientos como Joyas de Mocambo y Costa de Oro, hasta propiedades en zonas aledañas, con el fin de capturar la variabilidad del mercado local.

La selección de comparables refleja la diversidad de opciones disponibles para un comprador potencial en este rango de inversión. Se observan propiedades con precios que van desde los setecientos cincuenta mil pesos hasta los diecisiete millones de pesos, con superficies que varían entre los ciento veinticinco y los mil tres metros cuadrados. Esta amplitud en la muestra es fundamental para comprender cómo el mercado valora diferentes atributos, como la ubicación exacta dentro del municipio, la modernidad de los acabados, el número de recámaras y las amenidades adicionales como seguridad privada o áreas verdes.

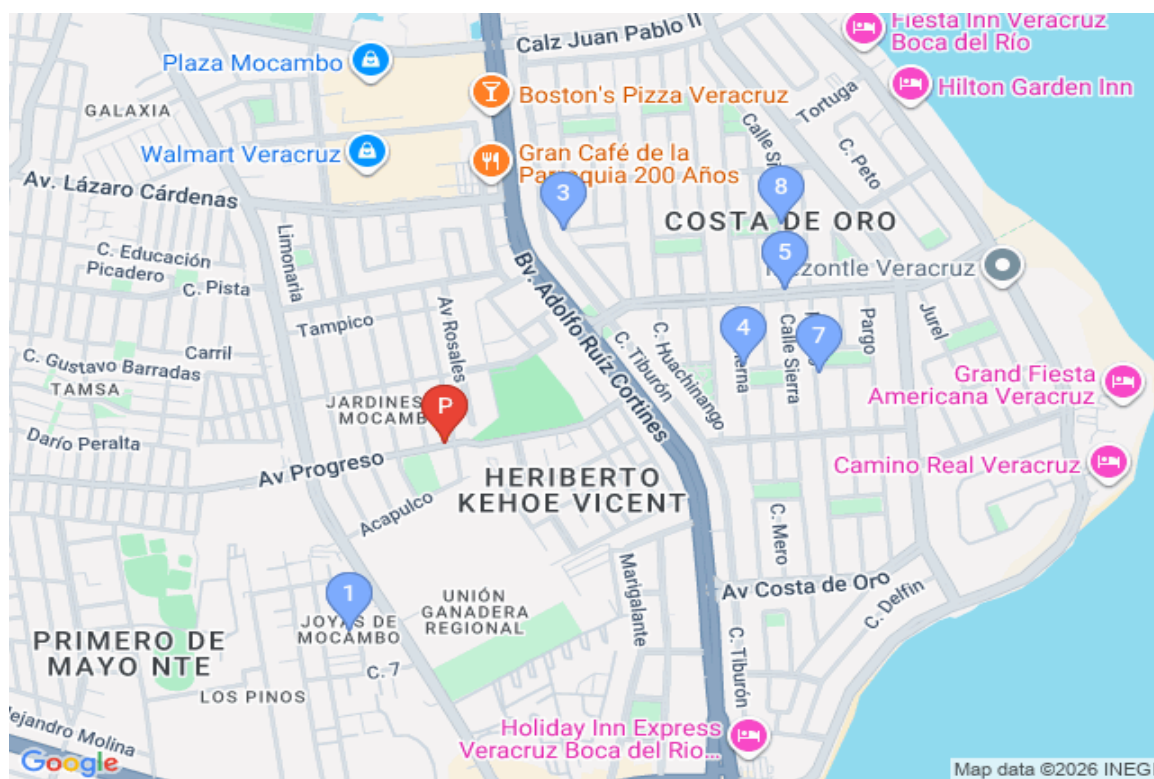
A pesar de la sobrevaloración identificada frente al valor comercial estimado, existen observaciones críticas que podrían justificar parcialmente el precio de salida de la propiedad. La escasez de terrenos

de más de trescientos metros cuadrados en zonas céntricas y consolidadas como Jardines de Mocambo otorga un valor intrínseco al suelo que a menudo no es capturado completamente por los modelos de homologación estándar. Además, la configuración de cinco recámaras representa un nicho de mercado específico con oferta limitada, lo que permite al vendedor mantener una postura de precio más firme ante compradores con familias extensas que requieren esta distribución particular.

Sin embargo, es crucial mantener una perspectiva objetiva sobre la competitividad de la propiedad. Al observar comparables en zonas de mayor prestigio percibido, como Costa de Oro, se encuentran propiedades con precios por metro cuadrado superiores, pero con amenidades y modernidad que la propiedad analizada no posee. Por lo tanto, aunque el precio por metro cuadrado de la propiedad sujeto parezca atractivo frente al promedio, el desembolso total de ocho millones de pesos la coloca en competencia directa con opciones más modernas o mejor ubicadas, lo que exige que sus atributos de tamaño y distribución sean el factor decisivo para el comprador final.

| # | Precio       | Área      | Precio/m² | Rec/Baños | Fuente                          |
|---|--------------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------|
| 1 | \$2,750,000  | 125.0 m²  | \$22,000  | 3/3       | <a href="#">inmuebles24</a>     |
| 2 | \$2,750,000  | 125.0 m²  | \$22,000  | 3/3       | <a href="#">inmuebles24</a>     |
| 3 | \$16,625,000 | 1003.0 m² | \$16,575  | 3/3       | <a href="#">inmuebles24</a>     |
| 4 | \$750,000    | 400.0 m²  | \$1,875   | 4/3       | <a href="#">Propiedades.com</a> |
| 5 | \$7,299,900  | 170.0 m²  | \$42,941  | 4/4       | <a href="#">inmuebles24</a>     |
| 6 | \$7,299,900  | 170.0 m²  | \$42,941  | 4/4       | <a href="#">inmuebles24</a>     |
| 7 | \$1,290,000  | 308.0 m²  | \$4,188   | 4/3       | <a href="#">Propiedades.com</a> |
| 8 | \$17,000,000 | 500.0 m²  | \$34,000  | 5/7       | <a href="#">inmuebles24</a>     |

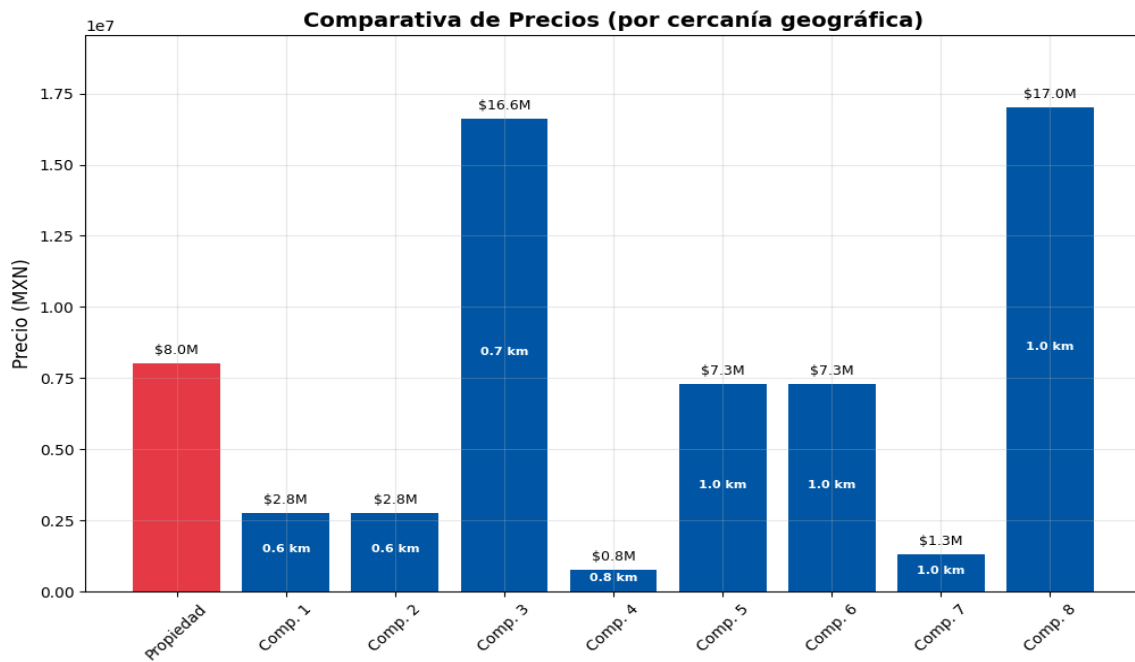
## Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



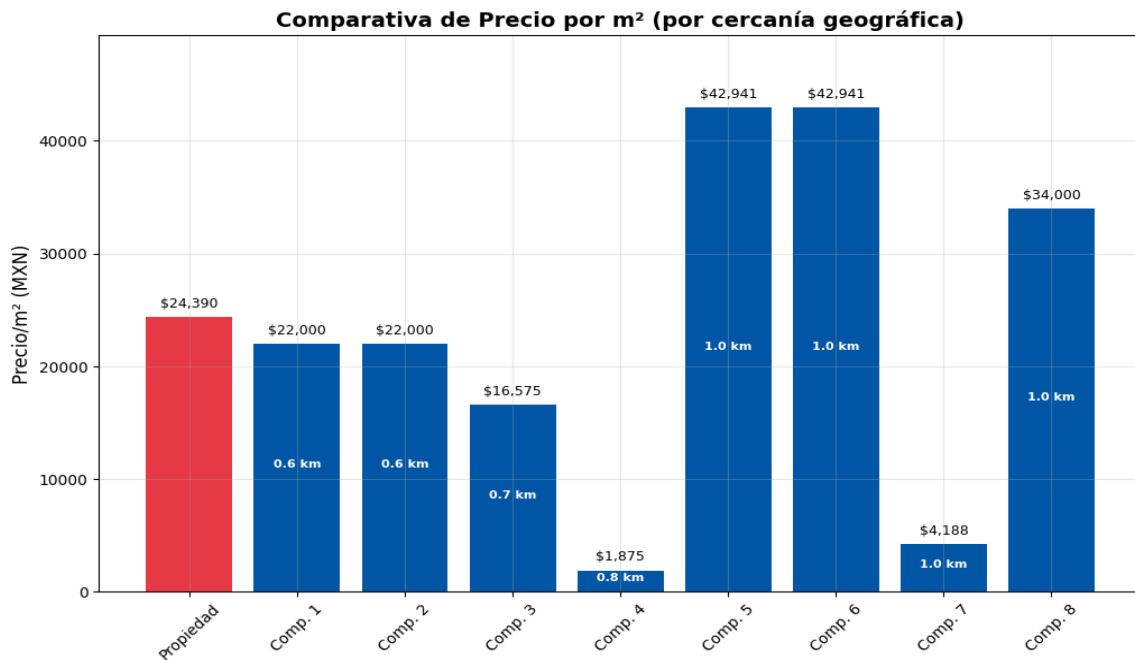
## Detalle de Propiedades Cercanas

| # | Precio       | Área      | Precio/m² | Distancia (km) |
|---|--------------|-----------|-----------|----------------|
| 1 | \$2,750,000  | 125.0 m²  | \$22,000  | 0.58           |
| 2 | \$2,750,000  | 125.0 m²  | \$22,000  | 0.58           |
| 3 | \$16,625,000 | 1003.0 m² | \$16,575  | 0.67           |
| 4 | \$750,000    | 400.0 m²  | \$1,875   | 0.78           |
| 5 | \$7,299,900  | 170.0 m²  | \$42,941  | 0.95           |
| 6 | \$7,299,900  | 170.0 m²  | \$42,941  | 0.95           |
| 7 | \$1,290,000  | 308.0 m²  | \$4,188   | 0.96           |
| 8 | \$17,000,000 | 500.0 m²  | \$34,000  | 1.04           |

## Comparativa de Precios (por cercanía)



## Comparativa de Precio por m<sup>2</sup> (por cercanía)



## VALORACIÓN COMERCIAL

Para determinar el valor justo de la propiedad, se ha empleado el método de valoración por enfoque de mercado con homologación. Este procedimiento técnico implica ajustar los precios de las propiedades comparables para equipararlos con las características específicas de la propiedad sujeto.

Los factores de homologación aplicados incluyen ajustes por superficie, reconociendo que el valor por metro cuadrado tiende a disminuir a medida que aumenta el tamaño total del inmueble; ajustes por edad, depreciando el valor en función de los treinta años de antigüedad de la construcción frente a comparables más recientes; y ajustes por estado de conservación, asumiendo un desgaste natural acorde a su edad.

El resultado de este riguroso análisis matemático y de mercado arroja un valor comercial estimado de siete millones sesenta y siete mil noventa y ocho pesos con sesenta y seis centavos. Esta cifra representa el precio más probable al que la propiedad debería comercializarse en un mercado abierto y competitivo, asumiendo que tanto el comprador como el vendedor actúan con prudencia, conocimiento y sin presiones indebidas. Este valor fundamentado proporciona una base sólida para cualquier negociación o decisión de inversión.

El análisis de sobrevaloración revela una discrepancia importante entre las expectativas del vendedor y la realidad del mercado. Con un precio de salida de ocho millones de pesos, la propiedad se encuentra un trece punto dos por ciento por encima de su valor comercial estimado, lo que se traduce en una diferencia absoluta de novecientos treinta y dos mil novecientos un pesos con treinta y cuatro centavos. Esta prima exigida por el vendedor representa un obstáculo significativo para la liquidez del inmueble, ya que los compradores informados o aquellos que requieran financiamiento hipotecario (cuyos avalúos se alinearán más cerca del valor comercial estimado) encontrarán difícil justificar el sobreprecio.

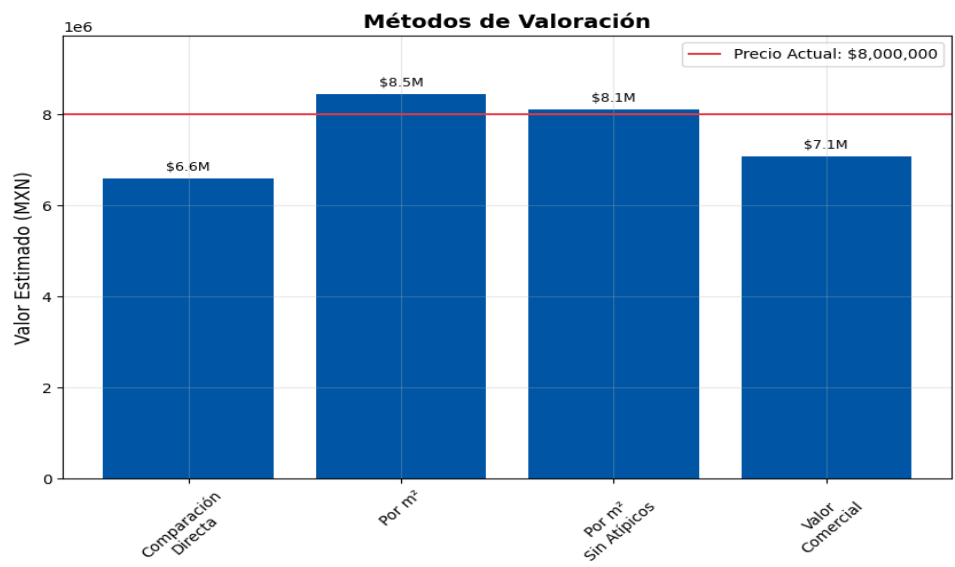
Existen pocos factores que podrían intentar justificar el precio actual de ocho millones de pesos. El vendedor podría argumentar un valor sentimental, mejoras no evidentes en la estructura, o una expectativa de negociación implícita en el precio de lista. Sin embargo, desde una perspectiva estrictamente financiera e inmobiliaria, la antigüedad de treinta años y la necesidad previsible de actualizaciones pesan más que la amplitud del terreno. A menos que la propiedad posea características excepcionales no documentadas, como acabados de lujo atemporales o un uso de suelo comercial potencial, el precio actual carece de justificación técnica frente a la oferta competitiva en Boca del Río.

### Tabla de Homologación

| # | Precio/m² | F1 Sup. | F2 Edad | F3 Estado | Factor Total | Precio Homolog. |
|---|-----------|---------|---------|-----------|--------------|-----------------|
| 1 | \$22,000  | 1.10    | 0.89    | 0.95      | 0.93         | \$20,461        |
| 2 | \$22,000  | 1.10    | 0.89    | 0.95      | 0.93         | \$20,461        |
| 3 | \$16,575  | 0.90    | 0.98    | 0.95      | 0.84         | \$13,888        |
| 4 | \$1,875   | 0.90    | 1.00    | 0.95      | 0.85         | \$1,603         |
| 5 | \$42,941  | 1.10    | 1.00    | 0.95      | 1.04         | \$44,873        |
| 6 | \$42,941  | 1.10    | 1.00    | 0.95      | 1.04         | \$44,873        |
| 7 | \$4,188   | 1.03    | 1.00    | 0.95      | 0.98         | \$4,100         |
| 8 | \$34,000  | 0.90    | 0.85    | 0.85      | 0.65         | \$22,108        |

**Valor Comercial Estimado: \$7,067,098.66 MXN**

## Métodos de Valoración



## ANÁLISIS FINANCIERO

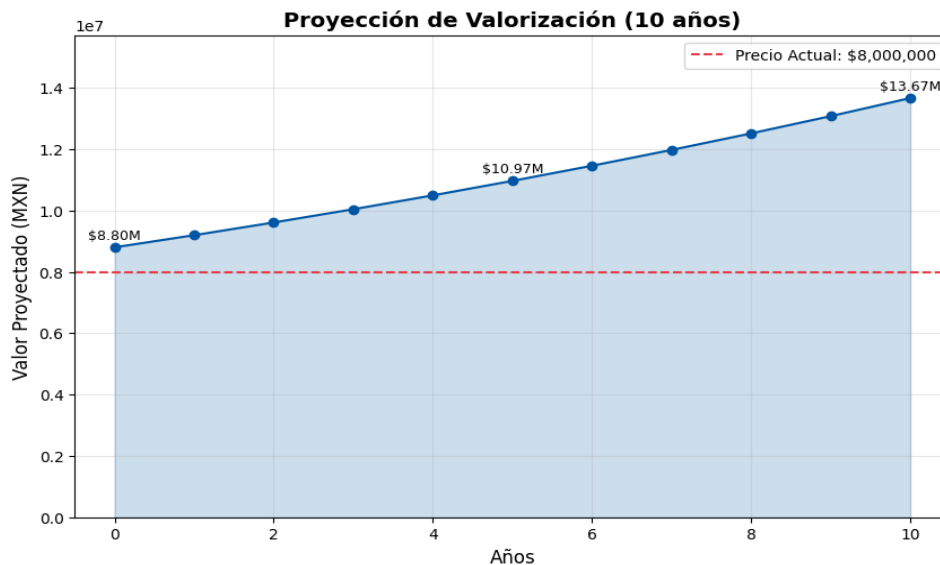
Las proyecciones de plusvalía para esta propiedad deben basarse en su valor comercial real de siete millones sesenta y siete mil noventa y ocho pesos con sesenta y seis centavos, y no en el precio de lista inflado. Considerando la inflación histórica en México, que ha promediado niveles de un dígito medio, junto con las tendencias del mercado inmobiliario local en Boca del Río, que muestra una madurez y estabilización, se determina una tasa de apreciación anual realista del cinco punto cinco por ciento. Esta tasa refleja un crecimiento conservador pero constante, apoyado por la continua demanda de vivienda en la zona conurbada y el desarrollo económico impulsado por el puerto y el turismo, sin asumir burbujas especulativas.

Aplicando esta tasa de apreciación anual del cinco punto cinco por ciento sobre el valor comercial estimado, el valor proyectado de la propiedad a cinco años alcanzaría aproximadamente los nueve millones doscientos treinta y seis mil pesos. Extendiendo la proyección a un horizonte de diez años, el valor estimado se situaría en torno a los doce millones setenta y un mil pesos. Es importante destacar que estas proyecciones asumen un mantenimiento adecuado de la propiedad; dada su antigüedad, la falta de inversión en conservación podría mermar significativamente esta apreciación teórica. La tasa elegida se justifica económicamente al superar ligeramente la inflación esperada, garantizando la preservación del poder adquisitivo del capital invertido, más un modesto rendimiento real por la plusvalía del suelo en una zona consolidada.

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

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de ocho millones de pesos. Las tres razones principales son: primero, la propiedad presenta una sobrevaloración comprobada del trece punto dos por ciento frente a su valor comercial real, lo que implica una pérdida inmediata de capital al momento de la compra; segundo, la antigüedad de treinta años requerirá inyecciones de capital a corto y mediano plazo para mantenimiento y modernización, incrementando el costo real de adquisición; y tercero, el mercado actual en Boca del Río ofrece opciones más competitivas y modernas por un desembolso total similar, lo que dificulta la justificación financiera de esta compra bajo las condiciones actuales.

## Proyección de Valorización



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El estado de valoración de la propiedad es claro y contundente: se encuentra sobrevalorada. El análisis técnico demuestra que el precio de lista de ocho millones de pesos excede en novecientos treinta y dos mil novecientos un pesos con treinta y cuatro centavos su valor comercial estimado de siete millones sesenta y siete mil noventa y ocho pesos con sesenta y seis centavos. Esta sobrevaloración del trece punto dos por ciento coloca a la propiedad en una posición de desventaja competitiva en el mercado actual de Boca del Río, limitando severamente su atractivo para inversionistas racionales y compradores informados.

La estrategia recomendada para cualquier interesado en esta propiedad es buscar alternativas en el mercado o, si existe un interés particular e inamovible por este inmueble específico, iniciar un proceso de negociación agresivo. El objetivo de la negociación debe ser acercar el precio de cierre lo más posible al valor comercial estimado. Una estrategia de "buy and hold" (comprar y mantener) solo sería viable si se logra adquirir la propiedad por debajo de los siete millones cien mil pesos, permitiendo que la plusvalía natural de la zona genere retornos reales a largo plazo sin tener que absorber la prima de sobreprecio inicial.

Los factores críticos de riesgo a mitigar en esta transacción incluyen principalmente el estado físico del inmueble debido a sus treinta años de antigüedad. Es imperativo realizar una inspección estructural,

hidráulica y eléctrica exhaustiva antes de cualquier compromiso de compra, ya que vicios ocultos podrían elevar dramáticamente el costo total de propiedad. Asimismo, el riesgo de una corrección de precios en el segmento residencial alto de Boca del Río debe ser considerado, especialmente si las condiciones macroeconómicas varían, lo que afectaría la liquidez futura del activo.

El veredicto definitivo es que la propiedad en Av Progreso quinientos noventa y siete representa un activo inmobiliario sólido por su ubicación y dimensiones, pero está comercialmente mal posicionado. Se desaconseja rotundamente la adquisición al precio de lista actual. Se recomienda a los compradores potenciales utilizar este análisis como herramienta de apalancamiento para presentar una oferta formal no mayor a siete millones cien mil pesos, condicionada a una inspección física satisfactoria. De no lograrse un acuerdo en estos términos, la decisión más prudente y financieramente responsable es descartar la propiedad y explorar el amplio inventario disponible en el mercado de Boca del Río.