

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Mazatlán, Sinaloa

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 7 de abril de 2026

Tu próximo departamento a pocos pasos del mar en Mazatlán



Río Pánuco #913 Col. Palos Prietos. Mazatlán, Sin.



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,180,000.00	84.0 m²	2	2	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada corresponde a un **departamento en Mazatlán, Sinaloa**, ubicado en **Río Pánuco 913, Palos Prietos, 82010 Mazatlán, Sin., México**, con una superficie total de **84.0 m²**, distribución de **2 recámaras y 2 baños**, además de **1 cajón de estacionamiento**. Su condición de **obra en construcción** y antigüedad de **0 años** la posicionan como un activo con perfil contemporáneo, con atributos que suelen favorecer la percepción de modernidad funcional y una curva de obsolescencia física todavía no iniciada. El nivel de configuración interior es consistente con un producto orientado tanto a ocupación propia como a renta residencial de corta o mediana estancia.

Desde la perspectiva de precio, el inmueble se oferta en **\$3,180,000.00 MXN**, nivel que se ubica claramente por debajo de las referencias generales del mercado de Mazatlán. En términos absolutos, el precio es **45.6% menor** que el promedio de mercado de **\$5,845,669.33 MXN** y **40.0% menor** que la mediana de **\$5,300,000.00 MXN**. En términos unitarios, el precio de **\$37,857.14 MXN/m²** resulta especialmente competitivo, ya que se encuentra **72.31% por debajo** del promedio de **\$136,742.75 MXN/m²** y **31.75% por debajo** de la mediana de **\$55,468.75 MXN/m²**. Esta brecha indica que el activo entra al mercado con una postura comercial conservadora frente al conjunto observado.

El **valor comercial estimado** mediante enfoque de mercado con homologación asciende a **\$4,040,816.43 MXN**, lo que implica una diferencia de **\$860,816.43 MXN** respecto del precio de venta. Expresado en términos relativos, el departamento se encuentra **subvalorado en 21.3%** frente a su referencia de valor comercial. Este diferencial es suficientemente amplio para sugerir un margen de seguridad razonable para el comprador, siempre que las condiciones de entrega, especificaciones y ejecución del proyecto se mantengan en línea con lo esperado para una unidad nueva dentro del segmento analizado.

Como conclusión preliminar, el activo presenta un posicionamiento atractivo dentro de su mercado inmediato. La combinación de **precio total contenido, precio por metro cuadrado competitivo, estado de obra nueva y diferencial favorable frente al valor comercial estimado** sugiere una oportunidad de inversión sólida al precio actual. Aunque el mercado observado muestra dispersión importante entre inmuebles comparables, la evidencia disponible favorece la interpretación de que esta unidad se ofrece con una relación valor-precio mejor que la media de su entorno competitivo.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble corresponde a un **departamento de 84.0 m²** localizado en el sector de **Palos Prietos, Mazatlán**, dentro de un entorno donde existen referencias comparables de producto vertical con configuraciones similares. La unidad cuenta con **2 recámaras, 2 baños y 1 estacionamiento**, lo que la hace funcional para una demanda de ocupación individual, ejecutiva, de pareja o familiar compacta. El hecho de que se encuentre **en construcción** y con **0 años de antigüedad** representa una ventaja en términos de vigencia física del producto, pero también implica que parte de la decisión de compra debe considerar ejecución, tiempos y cumplimiento del desarrollo.

Concepto	Detalle
Tipo	Departamento
Ubicación	Mazatlán, Sinaloa
Superficie Total	84.0 m²
Distribución	2 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	1 cajón
Precio de Venta	\$3,180,000.00 MXN
Precio por m²	\$37,857.14 MXN/m²

En términos críticos, la propiedad presenta como principales fortalezas una **distribución comercialmente líquida**, una **condición física nueva** y un **precio unitario favorable** frente al mercado general y frente a comparables de dos recámaras. También es positivo que incorpore estacionamiento, ya que eso mejora su colocación respecto de productos más compactos. Como contrapeso, su superficie está **13.4% por debajo** de la mediana de área observada entre comparables, lo cual limita el tamaño frente a algunas opciones más amplias; además, al encontrarse en construcción, el valor actual descansa parcialmente en la correcta materialización del proyecto. En conjunto, los pros superan a los contras, pero la revisión contractual y del avance de obra sigue siendo indispensable para capturar completamente la ventaja de precio detectada.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario observado en Mazatlán para este análisis exhibe una **amplia dispersión de precios**, con un rango que va de **\$920,000.00 MXN** a **\$30,000,000.00 MXN**. Este comportamiento sugiere un entorno claramente segmentado, donde conviven unidades de entrada con productos de alto valor. La diferencia entre el **precio promedio** de **\$5,845,669.33 MXN** y la **mediana** de **\$5,300,000.00 MXN** indica que los inmuebles de mayor valor empujan el promedio hacia arriba, mientras que la mediana refleja de manera más estable el centro operativo del mercado. Bajo esta

lectura, la propiedad analizada se coloca por debajo del centro del mercado en precio total, lo que refuerza su posición competitiva.

En precio unitario, la diferencia entre el **promedio de \$136,742.75 MXN/m²** y la **mediana de \$55,468.75 MXN/m²** evidencia que existen operaciones o listados de muy alto valor por metro cuadrado que distorsionan el promedio general. Por ello, para una lectura prudente del activo, la mediana resulta una referencia más útil que el promedio. Incluso bajo ese criterio más conservador, la propiedad mantiene ventaja, ya que su nivel de **\$37,857.14 MXN/m²** se mantiene por debajo del punto medio del mercado observado. En otras palabras, no solo compite bien contra el extremo alto del mercado, sino también contra una referencia central más representativa.

La información comparable disponible también permite inferir que el microsegmento de departamentos con superficies pequeñas y medias, configuraciones de una o dos recámaras y un estacionamiento concentra una parte relevante de la actividad competitiva. Dentro de ese conjunto, se observan precios por metro cuadrado desde **\$25,829.81** hasta **\$67,534.42**, con una media de **\$45,511.99** y una mediana de **\$47,809.94**. Esto sugiere un mercado activo, pero con heterogeneidad fuerte por tamaño, número de recámaras y probablemente por etapa de producto. La unidad analizada se inserta en la porción accesible del segmento, sin colocarse en el extremo inferior de calidad inferida.

Métrica	Mercado Mazatlán	Propiedad analizada	Diferencia relativa
Precio promedio	\$5,845,669.33 MXN	\$3,180,000.00 MXN	-45.60%
Precio mediana	\$5,300,000.00 MXN	\$3,180,000.00 MXN	-40.00%
Precio promedio por m ²	\$136,742.75 MXN/m ²	\$37,857.14 MXN/m ²	-72.31%
Precio mediana por m ²	\$55,468.75 MXN/m ²	\$37,857.14 MXN/m ²	-31.75%
Rango de precios	\$920,000.00 a \$30,000,000.00 MXN	\$3,180,000.00 MXN	Dentro del rango, en banda baja-media

La diferencia entre la propiedad y las métricas del mercado permite concluir que el activo no está presionado por un precio agresivo de salida. Por el contrario, se ubica en una franja de acceso relativamente favorable dentro de un mercado amplio y heterogéneo. La principal lectura técnica es que el promedio general de Mazatlán resulta demasiado alto para ser tomado aisladamente como referencia de valor; sin embargo, aun cuando se adopta la mediana o se revisan comparables más cercanos, la unidad sigue mostrando una postura competitiva y una valuación comercialmente defendible.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método comparativo parte del principio de que el valor de un inmueble se explica, en buena medida, por la observación de otros activos ofertados con características semejantes. En este caso, se utilizaron ocho departamentos comparables con datos de precio, superficie, precio por metro cuadrado, número de recámaras, baños y estacionamientos. A partir de ese universo se puede contrastar el comportamiento del inmueble sujeto frente a unidades más grandes, más compactas, de una o dos recámaras y con niveles unitarios de precio distintos.

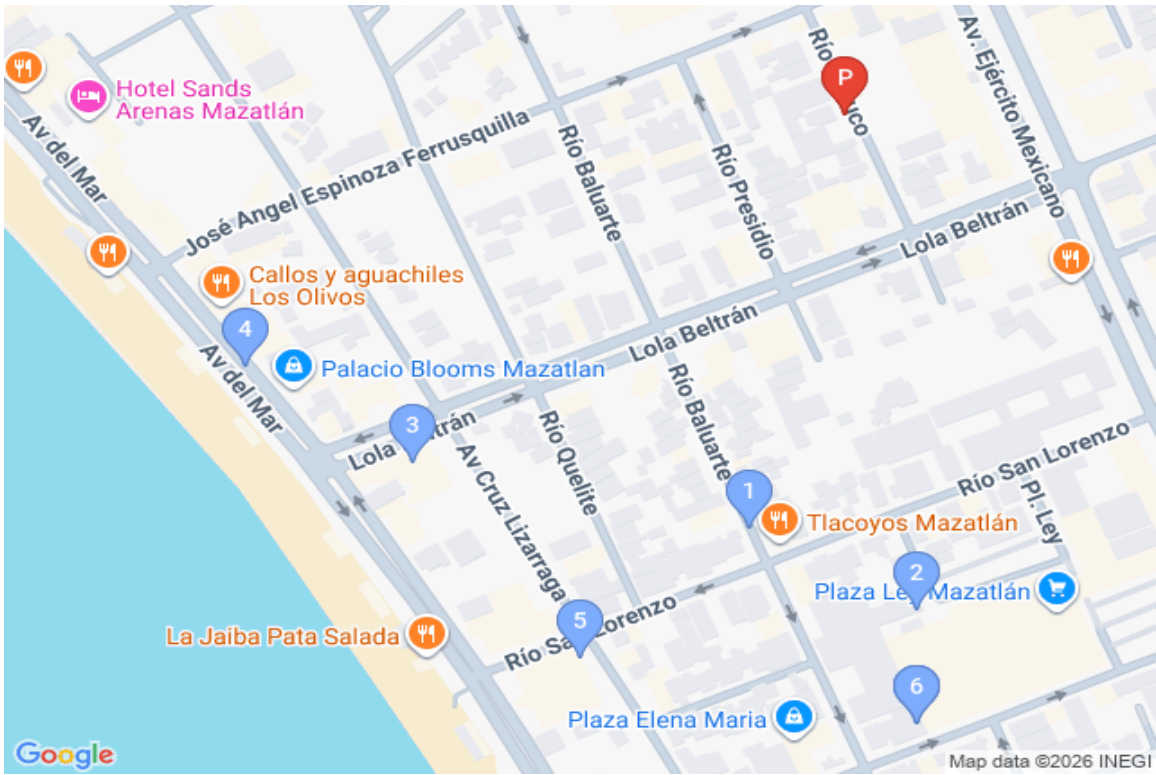
La lectura comparativa exige homologar las diferencias entre inmuebles. No es suficiente con observar el precio total, porque una unidad de mayor superficie puede parecer más cara en términos absolutos y, al mismo tiempo, resultar más barata por metro cuadrado. Por ello, la variable crítica es la combinación entre **precio total**, **precio unitario**, **configuración interior** y **similitud funcional**. Bajo este enfoque, los comparables con dos recámaras y un cajón de estacionamiento son especialmente relevantes para juzgar la razonabilidad del precio de la propiedad analizada.

Las observaciones críticas favorecen una conclusión positiva. El precio por metro cuadrado del sujeto, de **\$37,857.14 MXN/m²**, se ubica **16.81% por debajo** del promedio de los ocho comparables y **22.12% por debajo** del promedio específico de los comparables de **dos recámaras**, que asciende a **\$48,613.24 MXN/m²**. Además, frente a una referencia muy cercana de dos recámaras, dos baños y un estacionamiento de **75.0 m²**, el sujeto ofrece un precio unitario **7.81% menor**, aun con una superficie mayor. Esto fortalece la idea de que el activo está correctamente posicionado e incluso ligeramente castigado en precio.

También resulta importante observar la relación entre tamaño y precio total. Frente a una unidad de **64.0 m²** y dos recámaras con precio de **\$2,960,000.00 MXN**, la propiedad analizada ofrece **20.0 m² adicionales** por una diferencia de solo **\$220,000.00 MXN**, lo que deriva en un precio por metro cuadrado **18.14% menor**. Aunque existen comparables atípicos que empujan hacia abajo o hacia arriba ciertas referencias unitarias, la masa principal de evidencia indica que la propiedad está **bien valuada** y que su precio actual incorpora un descuento razonable frente a alternativas de perfil parecido dentro del mismo mercado.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,487,020	135.0 m²	\$25,830	2/2	Lamudi
2	\$8,509,340	126.0 m²	\$67,534	2/2	Lamudi
3	\$5,620,000	85.0 m²	\$66,118	1/1	Lamudi
4	\$6,800,000	109.0 m²	\$62,385	2/2	Lamudi
5	\$1,840,000	332.0 m²	\$5,542	1/1	Propiedades.com
6	\$2,024,160	41.0 m²	\$49,370	1/1	inmuebles24
7	\$3,080,000	75.0 m²	\$41,067	2/2	Lamudi
8	\$2,960,000	64.0 m²	\$46,250	2/2	Lamudi

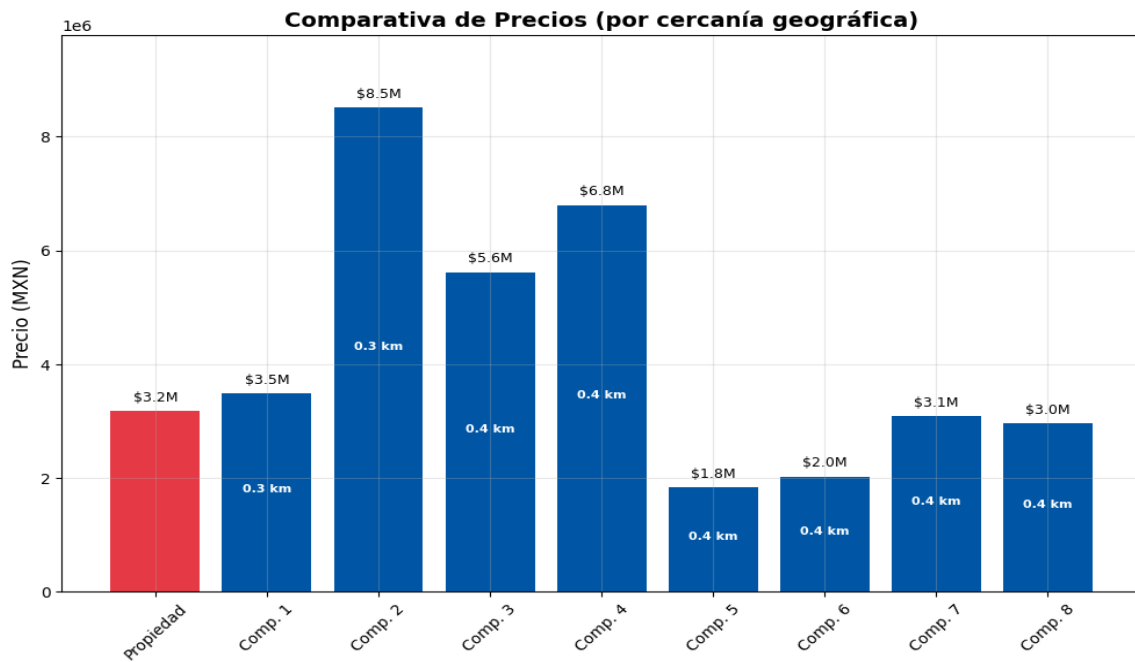
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



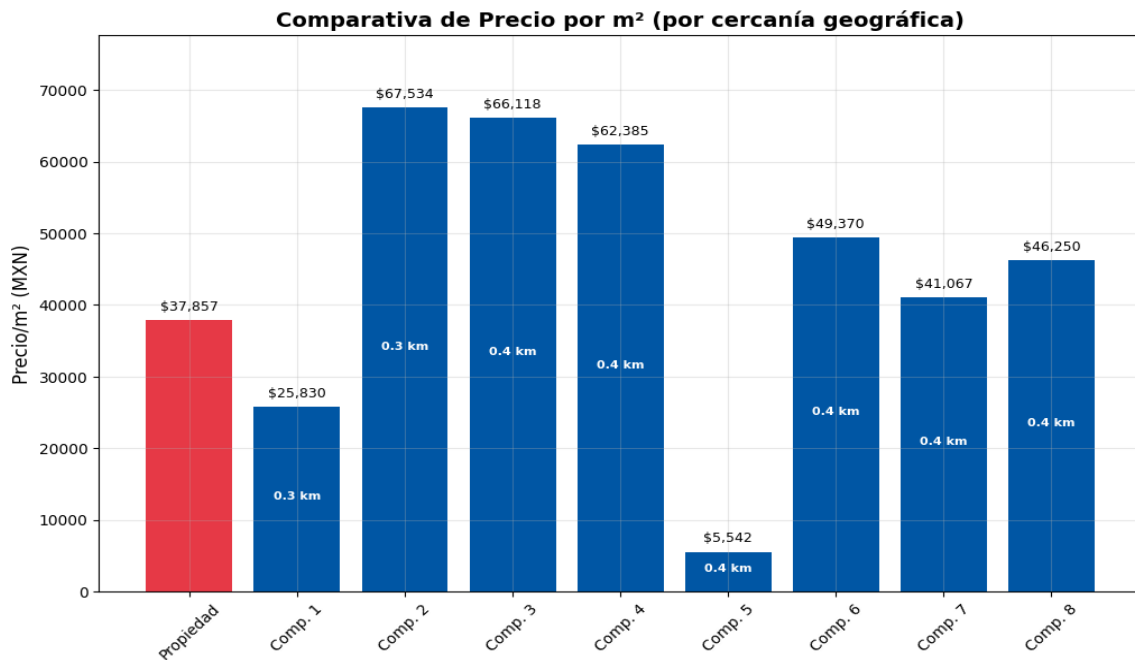
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,487,020	135.0 m²	\$25,830	0.29
2	\$8,509,340	126.0 m²	\$67,534	0.34
3	\$5,620,000	85.0 m²	\$66,118	0.36
4	\$6,800,000	109.0 m²	\$62,385	0.40
5	\$1,840,000	332.0 m²	\$5,542	0.41
6	\$2,024,160	41.0 m²	\$49,370	0.42
7	\$3,080,000	75.0 m²	\$41,067	0.42
8	\$2,960,000	64.0 m²	\$46,250	0.42

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial reportada se sustenta en un **enfoque de mercado con homologación**, metodología que ajusta la evidencia comparativa para aproximar inmuebles distintos a un estándar de equivalencia razonable. En este caso, los factores explícitos de homologación considerados son

superficie, edad y estado de conservación. Este método es especialmente apropiado para una unidad residencial vertical, ya que permite comparar productos que comparten uso y segmento, aunque difieran en tamaño o condición física.

El resultado de ese ejercicio es un **valor comercial estimado de \$4,040,816.43 MXN**. Este monto representa una referencia técnica superior al precio de salida del inmueble, que es de **\$3,180,000.00 MXN**. La diferencia absoluta asciende a **\$860,816.43 MXN**, mientras que en términos relativos implica una **subvaloración de 21.3%**. En términos patrimoniales, ese descuento constituye el principal argumento a favor de la compra, porque otorga un margen de entrada que no depende exclusivamente de escenarios optimistas de mercado.

La subvaloración observada es coherente con varios elementos del caso. Por un lado, el departamento ofrece una configuración líquida de **2 recámaras y 2 baños**, un tamaño intermedio funcional y una condición de **obra nueva**. Por otro, el precio por metro cuadrado permanece claramente por debajo tanto del mercado general como del subconjunto de comparables más parecidos. Esto significa que el valor comercial estimado no luce forzado ni artificialmente elevado; por el contrario, sirve para explicar por qué el precio actual parece conservador dentro de su entorno competitivo.

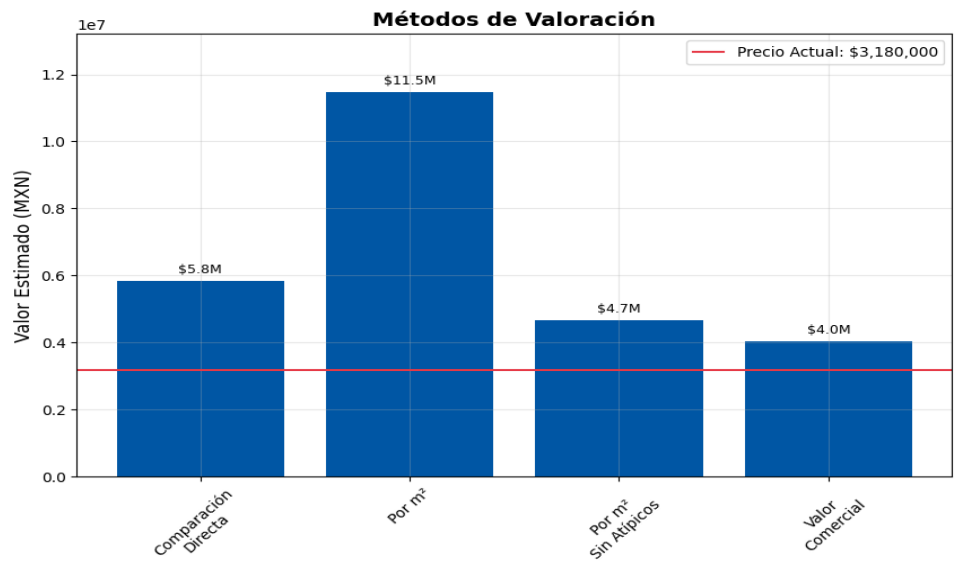
No obstante, la existencia de descuento no significa que el comprador deba asumir ausencia de riesgo. El precio actual puede estar incorporando factores de comercialización propios de una unidad en construcción, como absorción temprana del inventario, estrategia de preventa o necesidad de acelerar colocación. Aun así, con la información disponible, esos factores no parecen suficientes para desvirtuar la lectura principal: **\$3,180,000.00 MXN** es un precio que se mantiene por debajo del valor comercial estimado y, por lo tanto, se encuentra razonablemente justificado desde una perspectiva de adquisición.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$25,830	0.90	1.00	1.10	0.99	\$25,572
2	\$67,534	0.90	1.00	1.10	0.99	\$66,859
3	\$66,118	0.99	1.00	1.10	1.09	\$72,296
4	\$62,385	0.90	1.01	1.00	0.91	\$56,708
5	\$5,542	0.90	1.01	1.10	1.00	\$5,542
6	\$49,370	1.10	1.00	1.00	1.10	\$54,307
7	\$41,067	1.05	1.00	1.10	1.16	\$47,593
8	\$46,250	1.10	1.00	1.10	1.21	\$55,962

Valor Comercial Estimado: \$4,040,816.43 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Tomando como base el **valor comercial estimado de \$4,040,816.43 MXN**, una tasa de apreciación anual **realista y prudente** para este análisis es de **6.0% nominal anual**. La elección de esta tasa busca equilibrar tres consideraciones. Primero, incorpora un componente inflacionario implícito sin depender de supuestos agresivos. Segundo, reconoce que el mercado mostrado para Mazatlán presenta amplitud de precios y capacidad de absorción en distintos segmentos, lo que sugiere margen para crecimiento sostenido, aunque no lineal. Tercero, se trata de una tasa claramente menor al descuento actual de **21.3%**, por lo que no requiere un escenario extraordinario para sostener la tesis de inversión.

Bajo esa premisa, el valor proyectado del inmueble sería de **\$5,374,285.85 MXN** en un horizonte de **5 años** y de **\$7,233,061.40 MXN** en un horizonte de **10 años**. Estas cifras no deben leerse como un techo de precio, sino como una trayectoria razonable de capitalización a partir del valor comercial actual. La proyección es relevante porque muestra que una entrada por **\$3,180,000.00 MXN** no solo parte con descuento frente al valor comercial presente, sino que además conserva un potencial de apreciación acumulada atractivo en plazos medios y largos.

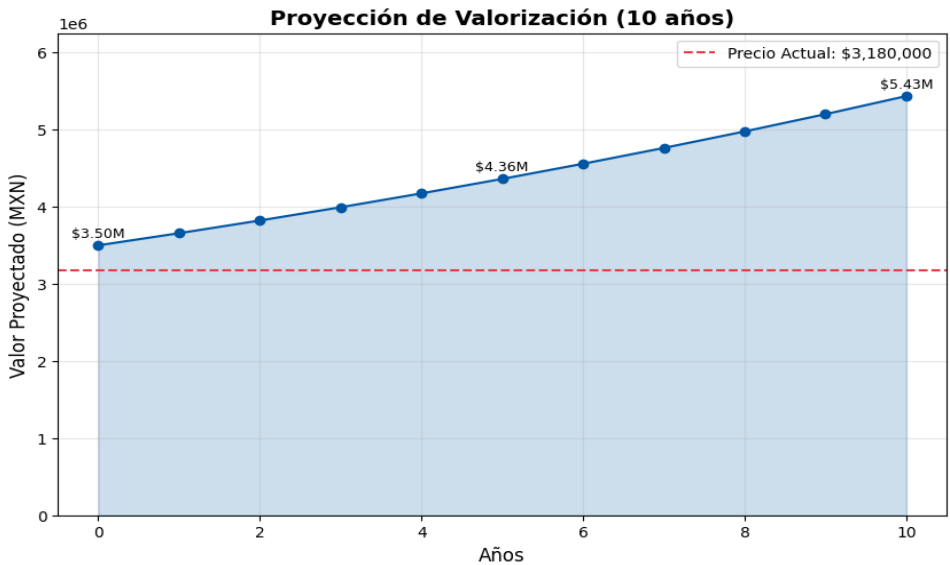
La tasa elegida de **6.0%** también es defendible desde la óptica del riesgo. Una hipótesis menor podría subestimar la capacidad de normalización del precio frente a su propio valor comercial, mientras que una tasa más alta exigiría supuestos externos no observables en la información suministrada. En consecuencia, el escenario propuesto debe entenderse como un punto medio entre prudencia y potencial, consistente con una compra que ya inicia por debajo de su referencia de valor y que, por tanto, no depende enteramente del crecimiento futuro para resultar financieramente interesante.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda ejecutiva	Precio superior a mercado frente a algunas opciones de entrada y unidades atípicas
Potencial de renta nearshoring	Sin estacionamiento adicional; solo cuenta con un cajón

Diseño moderno	Riesgo de corrección de precios en segmentos altos del mercado
----------------	--

Recomendación: Sí se recomienda la inversión al precio actual de **\$3,180,000.00 MXN**, principalmente porque el inmueble presenta una **subvaloración de 21.3%** frente a su valor comercial estimado, porque su **precio por metro cuadrado** se ubica por debajo de las referencias centrales del mercado y de comparables de dos recámaras, y porque la combinación de **obra nueva, distribución funcional y proyección de apreciación** mejora tanto el potencial patrimonial como la salida futura del activo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La conclusión central del análisis es clara: la propiedad se encuentra **subvalorada**. El precio de venta de **\$3,180,000.00 MXN** está **\$860,816.43 MXN** por debajo del **valor comercial estimado de \$4,040,816.43 MXN**, lo que equivale a una diferencia favorable de **21.3%**. Además, el nivel unitario de **\$37,857.14 MXN/m²** confirma que el descuento no solo se observa en el precio total, sino también en la métrica que mejor permite comparar departamentos de tamaños distintos.

La estrategia recomendada es de **buy and hold con disciplina de entrada**, privilegiando la captura del descuento actual y la capitalización del activo a mediano plazo. Aunque siempre es deseable negociar mejores condiciones, la evidencia disponible no obliga a una postura de espera agresiva, ya que el precio de salida ya ofrece una brecha favorable frente al valor comercial. Para un comprador patrimonial o inversionista residencial, la lógica más sólida consiste en asegurar la adquisición en un punto de entrada todavía competitivo y permitir que el activo madure junto con su propia normalización de valor.

Los factores críticos de riesgo a mitigar se concentran en la naturaleza misma del inmueble y en la heterogeneidad del mercado observado. Al tratarse de una unidad en construcción, conviene validar con rigor el avance físico, los alcances de entrega y la consistencia entre precio, superficie y

configuración. También debe evitarse una lectura simplista del promedio de mercado, ya que la amplitud del rango y la diferencia entre promedio y mediana muestran un entorno con dispersiones importantes. La debida diligencia debe enfocarse en confirmar que la ventaja de precio no proviene de omisiones contractuales o de especificación.

Desde un punto de vista comercial, la propiedad mantiene una combinación particularmente favorable entre **precio de entrada**, **tipología funcional** y **competitividad unitaria**. No es la unidad más barata en términos absolutos del conjunto observado, pero sí una de las que mejor equilibran superficie, número de recámaras, baños, estacionamiento y condición de obra nueva. Esa mezcla incrementa su liquidez relativa frente a productos más pequeños o configuraciones menos completas.

El veredicto definitivo es **favorable y accionable: sí conviene comprar** al precio actual, siempre que la revisión documental y del proyecto confirme las condiciones implícitas del análisis. En su estado actual, la propiedad ofrece un descuento cuantificable, una valuación defendible por comparables y una proyección financiera razonable, por lo que representa una oportunidad de inversión superior a la media de su entorno inmediato.

Nota

La disponibilidad de las publicaciones de las propiedades comparables está sujeta a sitios externos y puede no estar disponible al momento de que se consulte este análisis.