

# PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Veracruz, Veracruz

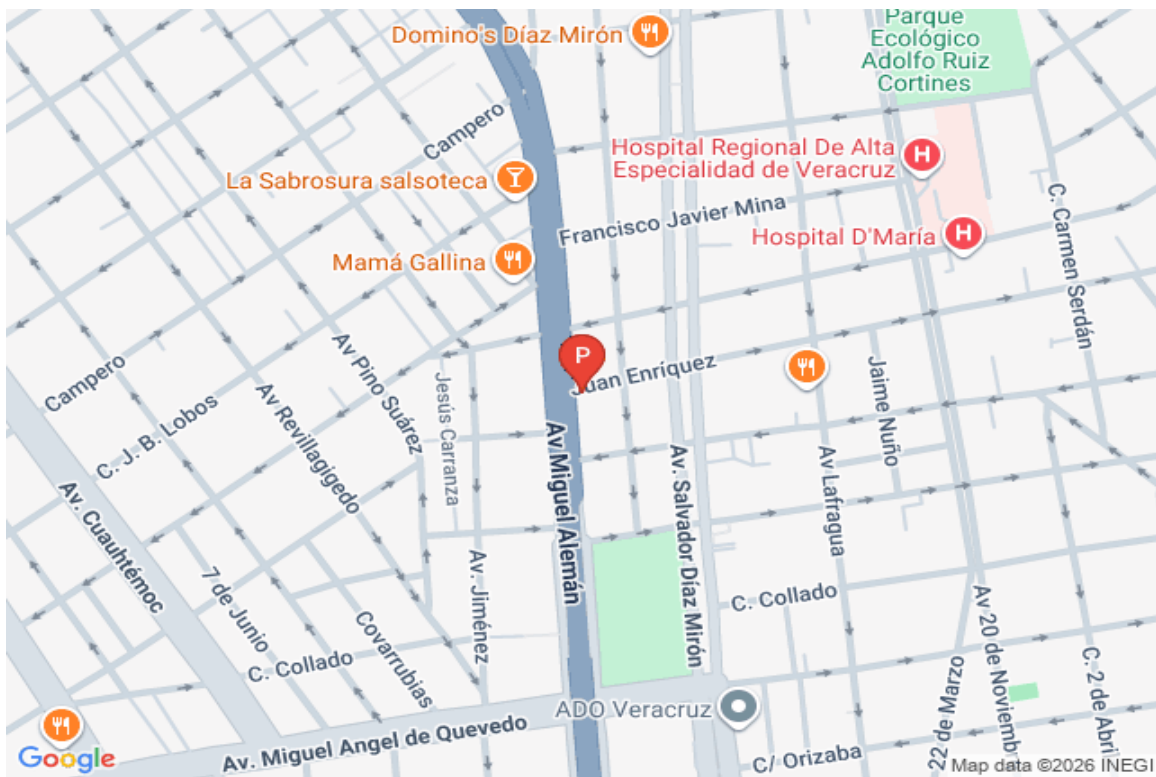
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 12 de abril de 2026



| Precio       | Superficie | Recámaras | Baños | Estacionamientos |
|--------------|------------|-----------|-------|------------------|
| \$930,000.00 | 52.0 m²    | 2         | 1     | 0                |

## Ubicación de la Propiedad



## RESUMEN EJECUTIVO

Este análisis inmobiliario se centra en un departamento ubicado en Veracruz, Veracruz, específicamente en Juan Enríquez 1554, Salvador Díaz Mirón. La propiedad, con una antigüedad de 40 años, ofrece 52.0 m<sup>2</sup> de área total, distribuidos en 2 recámaras y 1 baño, sin estacionamiento. El precio de venta actual es de \$930,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de \$17,884.62 MXN/m<sup>2</sup>.

Al comparar el precio por metro cuadrado de la propiedad con las estadísticas del mercado en Veracruz, se observa que el precio de \$17,884.62 MXN/m<sup>2</sup> está significativamente por debajo del precio promedio por metro cuadrado del mercado, que es de \$25,305.92 MXN/m<sup>2</sup>, y también por debajo de la mediana de \$24,500.00 MXN/m<sup>2</sup>. Esta diferencia sugiere una posible subvaloración de la propiedad en relación con el mercado general de la zona.

La valoración comercial estimada, calculada mediante un enfoque de mercado con homologación, asciende a \$1,086,741.50 MXN. Esta estimación indica que la propiedad se encuentra subvalorada en un 14.4% respecto a su valor comercial, lo que representa una diferencia de \$-156,741.50 MXN con respecto al precio de venta actual. Esta brecha entre el precio de venta y el valor comercial estimado presenta una oportunidad potencial para los inversores.

En conclusión preliminar, el departamento en cuestión se presenta como una opción atractiva debido a su precio de venta por debajo del promedio del mercado y su valor comercial estimado superior. A pesar de su antigüedad y la ausencia de estacionamiento, la ubicación y el potencial de apreciación podrían compensar estas desventajas, haciendo de esta propiedad una candidata interesante para una inversión inmobiliaria.

## CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad analizada es un departamento situado en la ciudad de Veracruz, Veracruz, en la dirección Juan Enríquez 1554, Salvador Díaz Mirón, con código postal 91700. Este inmueble cuenta con una antigüedad de 40 años y una superficie total de 52.0 m². Su distribución interna incluye dos recámaras y un baño, lo que lo hace adecuado para individuos o parejas pequeñas. Una característica importante a considerar es la ausencia de estacionamiento, lo cual puede ser un factor relevante en la decisión de compra, dependiendo de las necesidades del futuro propietario.

| Característica   | Detalle             |
|------------------|---------------------|
| Tipo             | Departamento        |
| Ubicación        | Veracruz, Veracruz  |
| Superficie Total | 52.0 m²             |
| Distribución     | 2 Recámaras, 1 Baño |
| Estacionamiento  | 0                   |
| Precio de Venta  | \$930,000.00 MXN    |
| Precio por m²    | \$17,884.62 MXN/m²  |

Un análisis crítico de las características de esta propiedad revela tanto pros como contras. Entre los **pros**, destaca su precio por metro cuadrado, que es considerablemente inferior al promedio del mercado en Veracruz, lo que sugiere una oportunidad de adquisición a un costo favorable. La ubicación en Veracruz, una ciudad con actividad económica y turística, también puede ser un punto a favor. Sin embargo, las **desventajas** incluyen la antigüedad de 40 años, que podría implicar la necesidad de renovaciones o mantenimiento, y la falta de estacionamiento, un aspecto que puede ser crucial en áreas urbanas y que podría limitar su atractivo para ciertos segmentos de compradores. La superficie total de 52.0 m² es relativamente pequeña, lo que podría ser una limitación para familias más grandes o para aquellos que buscan espacios más amplios.

## ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Veracruz, Veracruz, en 2026, presenta un panorama dinámico con tendencias de precios que reflejan tanto la demanda local como factores económicos más amplios. La ciudad, siendo un puerto importante y un centro turístico, experimenta una demanda constante de vivienda, lo que influye en los valores de las propiedades. Las zonas de plusvalía suelen concentrarse en áreas con buena infraestructura, acceso a servicios y atractivos turísticos o comerciales, lo que impulsa el crecimiento de los precios en estas ubicaciones específicas. El contexto económico general de México, incluyendo la inflación y las tasas de interés, también juega un papel crucial en la determinación de las tendencias de precios, afectando la capacidad de compra y la inversión en bienes raíces.

Las tendencias de precios en Veracruz muestran un rango amplio, desde propiedades de bajo costo hasta opciones de lujo, lo que indica un mercado diversificado. El precio promedio por metro cuadrado en la región se sitúa en \$25,305.92 MXN/m², con una mediana de \$24,500.00 MXN/m². Estos valores son indicativos de un mercado activo donde la inversión en propiedades puede generar retornos. Sin

embargo, es fundamental analizar cada propiedad individualmente, ya que factores como la ubicación específica, la antigüedad, el estado de conservación y las características particulares del inmueble pueden influir significativamente en su valor real y su potencial de apreciación.

| Métrica                           | Propiedad Analizada            | Mercado de Veracruz            |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Precio de Venta                   | \$930,000.00 MXN               | \$2,725,180.52 MXN             |
| Precio por m <sup>2</sup>         | \$17,884.62 MXN/m <sup>2</sup> | \$25,305.92 MXN/m <sup>2</sup> |
| Precio Mediana                    | N/A                            | \$2,230,000.00 MXN             |
| Precio Mediana por m <sup>2</sup> | N/A                            | \$24,500.00 MXN/m <sup>2</sup> |

Al analizar las diferencias entre la propiedad y el mercado, es evidente que el precio de venta del departamento (\$930,000.00 MXN) y su precio por metro cuadrado (\$17,884.62 MXN/m<sup>2</sup>) están considerablemente por debajo de los promedios y medianas del mercado de Veracruz. Esta disparidad sugiere que la propiedad podría estar subvalorada en comparación con el panorama general. Si bien la antigüedad de 40 años y la falta de estacionamiento son factores que podrían justificar un precio más bajo, la magnitud de la diferencia con el precio promedio por metro cuadrado del mercado (\$7,421.30 MXN/m<sup>2</sup> menos) indica una posible oportunidad de inversión. La ubicación específica y el estado de conservación del departamento serían clave para entender completamente esta diferencia y determinar el verdadero potencial de la propiedad.

## PROPIEDADES COMPARABLES

Para establecer el valor comercial de la propiedad en estudio, se ha empleado el método de comparación de mercado. Este enfoque se basa en el principio de que el valor de una propiedad puede ser estimado de manera efectiva al analizar los precios de venta recientes de propiedades similares que se han comercializado en el mismo mercado o en mercados comparables. La selección de propiedades comparables se realiza considerando factores clave como el tipo de inmueble, la ubicación, la superficie, el número de recámaras y baños, y la presencia de estacionamiento, entre otros atributos relevantes.

El proceso de homologación implica ajustar los precios de las propiedades comparables para reflejar las diferencias con la propiedad en análisis. Estos ajustes se realizan para compensar variaciones en características como la antigüedad, el estado de conservación, la superficie construida y la disponibilidad de amenidades. Al aplicar estos ajustes, se busca obtener un valor más preciso y equitativo que refleje el valor de mercado de la propiedad en cuestión, proporcionando una base sólida para la valoración comercial.

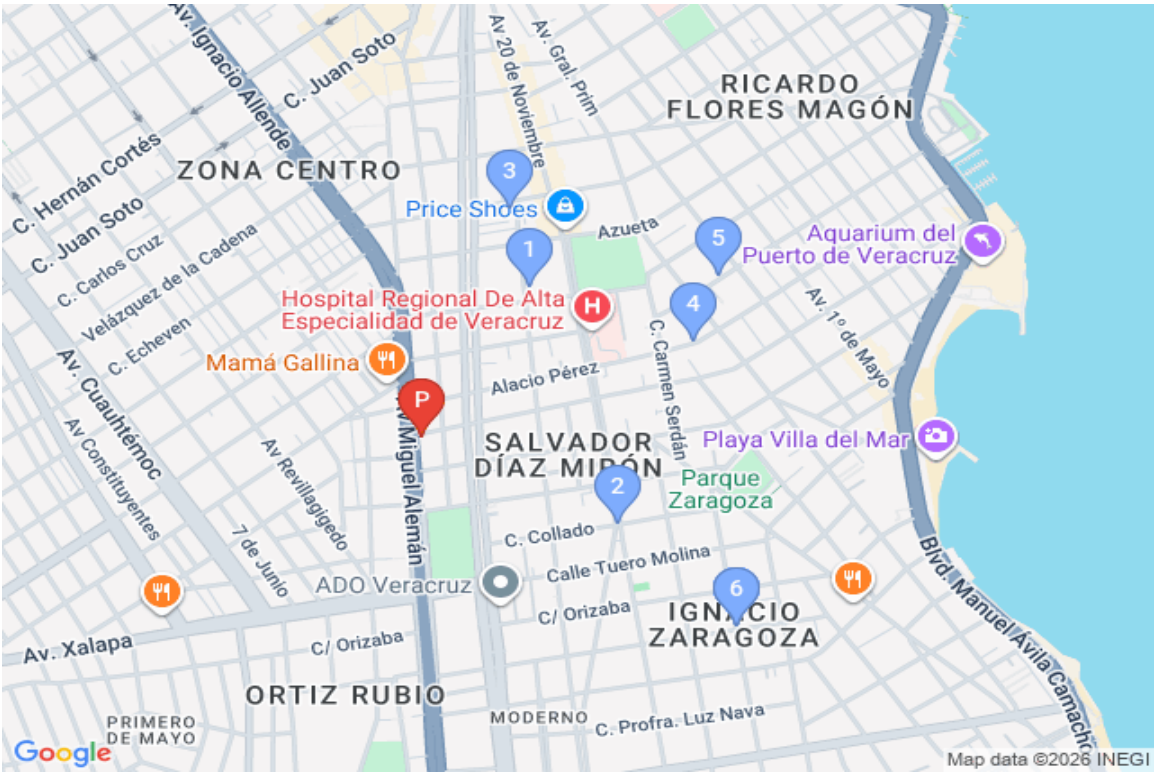
Las propiedades comparables analizadas, a pesar de sus variaciones en precio y características, ofrecen un marco de referencia útil. La propiedad en estudio, con un precio de \$930,000.00 MXN y un precio por metro cuadrado de \$17,884.62 MXN/m<sup>2</sup>, se sitúa en el extremo inferior del rango de precios del mercado de Veracruz. Si bien algunas comparables tienen precios por metro cuadrado más bajos, estas suelen tener áreas significativamente mayores, lo que diluye el precio unitario. La mayoría de las propiedades comparables con superficies similares o ligeramente mayores presentan precios por metro cuadrado considerablemente más altos, lo que refuerza la idea de que la propiedad en análisis está bien valuada.

La subvaloración del 14.4% respecto al valor comercial estimado de \$1,086,741.50 MXN sugiere que el precio actual de \$930,000.00 MXN es atractivo. A pesar de la antigüedad de 40 años y la ausencia de estacionamiento, el precio por metro cuadrado es competitivo, especialmente si se considera el potencial de apreciación en un mercado como el de Veracruz. La diferencia con el valor comercial

estimado indica que la propiedad ofrece un margen de ganancia potencial para el comprador, lo que la convierte en una opción interesante desde una perspectiva de inversión.

| # | Precio      | Área     | Precio/m² | Rec/Baños | Fuente      |
|---|-------------|----------|-----------|-----------|-------------|
| 1 | \$4,500,000 | 426.0 m² | \$10,563  | 3/1       | Lamudi      |
| 2 | \$2,190,000 | 70.0 m²  | \$31,286  | 2/2       | Lamudi      |
| 3 | \$1,890,000 | 70.0 m²  | \$27,000  | 2/2       | Lamudi      |
| 4 | \$1,890,000 | 70.0 m²  | \$27,000  | 2/2       | inmuebles24 |
| 5 | \$1,950,000 | 110.0 m² | \$17,727  | 3/2       | Lamudi      |
| 6 | \$2,800,000 | 80.0 m²  | \$35,000  | 2/2       | inmuebles24 |
| 7 | \$2,630,000 | 88.0 m²  | \$29,886  | 2/2       | inmuebles24 |
| 8 | \$5,950,000 | 205.0 m² | \$29,024  | 3/3       | inmuebles24 |

### Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

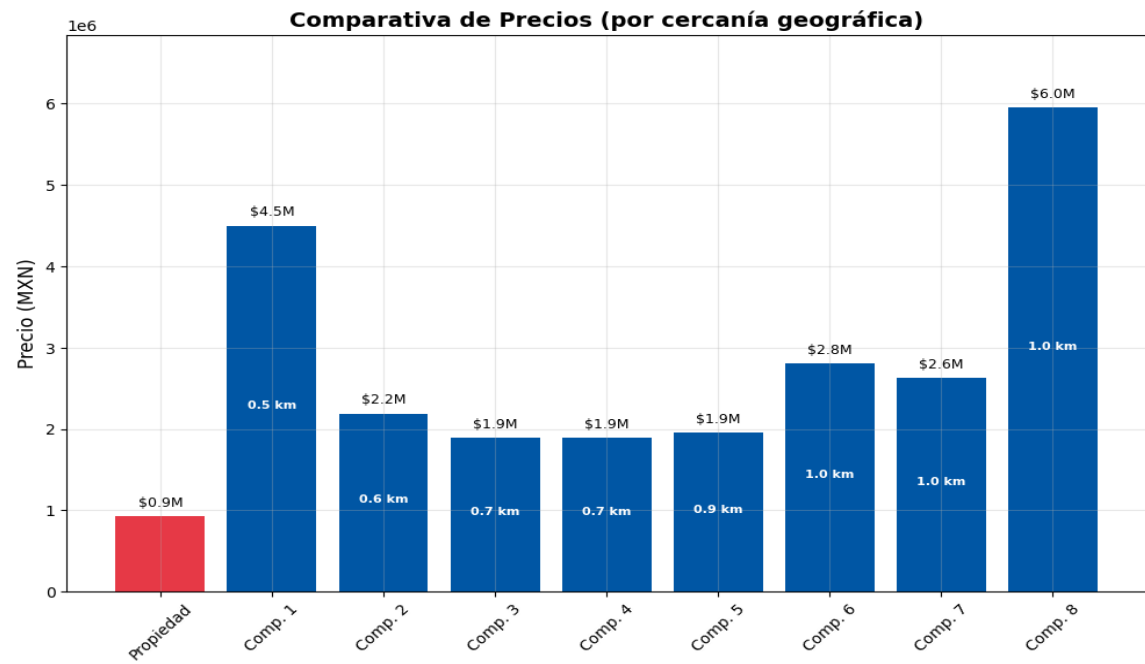


### Detalle de Propiedades Cercanas

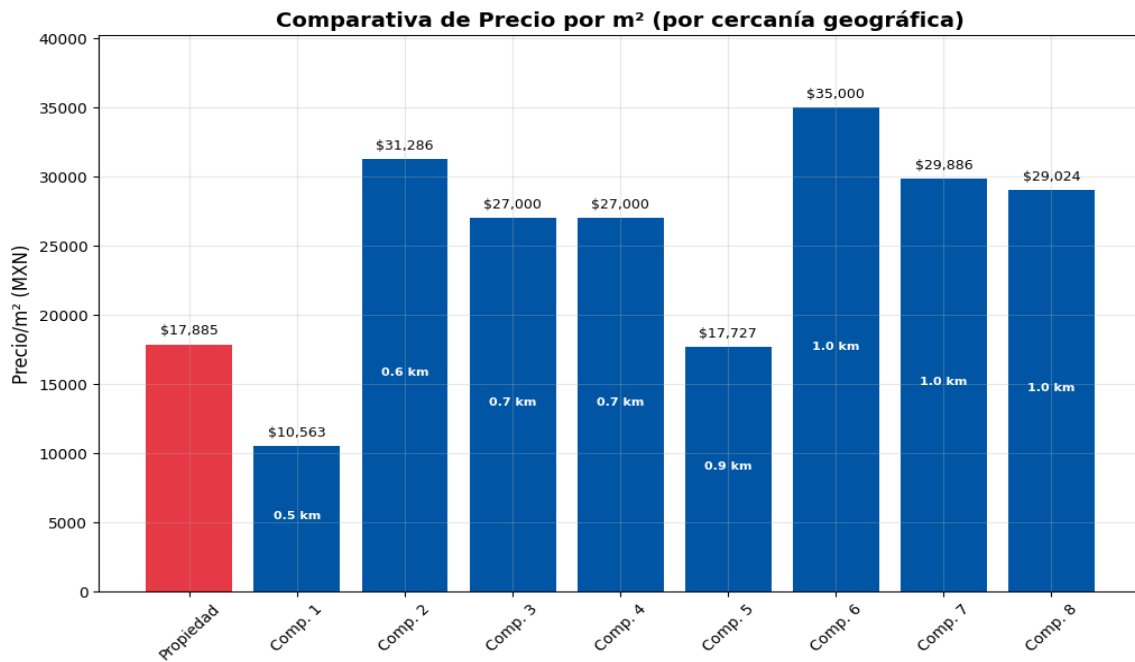
| # | Precio | Área | Precio/m² | Distancia (km) |
|---|--------|------|-----------|----------------|
|---|--------|------|-----------|----------------|

|   |             |          |          |      |
|---|-------------|----------|----------|------|
| 1 | \$4,500,000 | 426.0 m² | \$10,563 | 0.50 |
| 2 | \$2,190,000 | 70.0 m²  | \$31,286 | 0.55 |
| 3 | \$1,890,000 | 70.0 m²  | \$27,000 | 0.68 |
| 4 | \$1,890,000 | 70.0 m²  | \$27,000 | 0.73 |
| 5 | \$1,950,000 | 110.0 m² | \$17,727 | 0.87 |
| 6 | \$2,800,000 | 80.0 m²  | \$35,000 | 0.95 |
| 7 | \$2,630,000 | 88.0 m²  | \$29,886 | 0.95 |
| 8 | \$5,950,000 | 205.0 m² | \$29,024 | 0.95 |

### 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 un método ampliamente aceptado en la industria inmobiliaria. Este enfoque se basa en la premisa de que el valor de una propiedad puede ser determinado de manera efectiva al comparar sus características con las de propiedades similares que han sido vendidas recientemente en el mismo mercado. Para este análisis, se han considerado propiedades comparables en Veracruz, aplicando un proceso de homologación para ajustar las diferencias en superficie, antigüedad y estado de conservación, lo que permite obtener un valor más preciso y representativo del mercado.

El valor comercial estimado para el departamento en Juan Enríquez 1554 es de \$1,086,741.50 MXN. Este valor se deriva de la aplicación de los ajustes de homologación a las propiedades comparables, lo que permite reflejar las particularidades del inmueble en estudio. Al comparar este valor estimado con el precio de venta actual de \$930,000.00 MXN, se observa una diferencia de \$-156,741.50 MXN. Esta diferencia indica que la propiedad se encuentra subvalorada en un 14.4% con respecto a su valor comercial estimado, lo que la posiciona como una oportunidad de inversión atractiva en el mercado actual.

La subvaloración del 14.4% es un factor significativo que justifica el precio actual de \$930,000.00 MXN. A pesar de la antigüedad de 40 años y la ausencia de estacionamiento, el precio por metro cuadrado de \$17,884.62 MXN/m<sup>2</sup> es competitivo en comparación con el promedio del mercado de Veracruz. Esta diferencia sugiere que el comprador podría adquirir la propiedad por debajo de su valor intrínseco, lo que ofrece un margen de seguridad y un potencial de apreciación a futuro. Los factores que justifican este precio incluyen la ubicación, que, aunque no se detalla en profundidad, se asume que contribuye a la demanda, y el tamaño compacto del departamento, que puede ser atractivo para un segmento específico del mercado.

Por otro lado, los factores que podrían no justificar un precio tan bajo, a pesar de la subvaloración, podrían ser la necesidad de una inversión considerable en renovaciones debido a la antigüedad del inmueble, o si la ubicación específica dentro de Salvador Díaz Mirón no es tan deseable como otras zonas de Veracruz. Sin embargo, la diferencia porcentual con el valor comercial estimado es lo suficientemente grande como para considerar el precio actual como una ventaja significativa para el

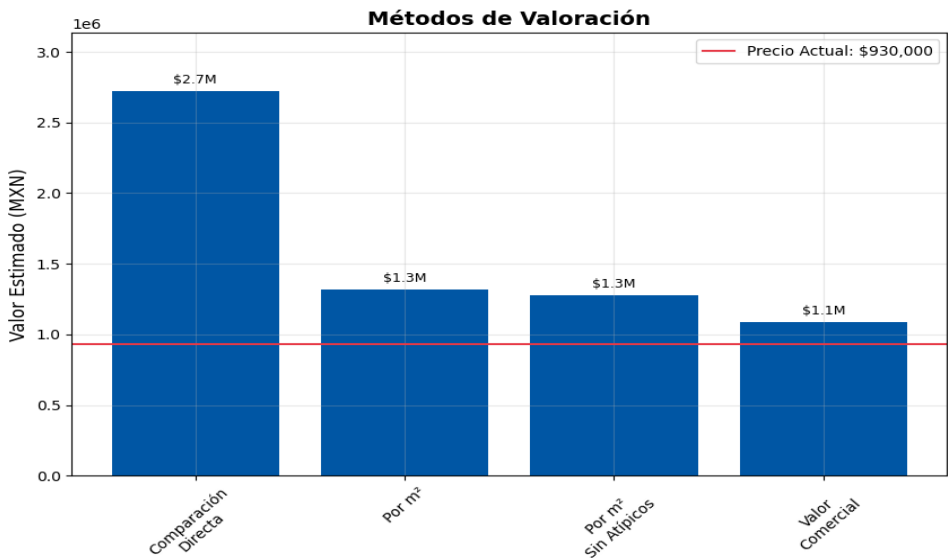
comprador, siempre y cuando se realice una debida diligencia sobre el estado físico de la propiedad.

## Tabla de Homologación

| # | Precio/m² | F1 Sup. | F2 Edad | F3 Estado | Factor Total | Precio Homolog. |
|---|-----------|---------|---------|-----------|--------------|-----------------|
| 1 | \$10,563  | 0.90    | 1.15    | 1.00      | 1.03         | \$10,933        |
| 2 | \$31,286  | 0.90    | 1.00    | 0.90      | 0.81         | \$25,341        |
| 3 | \$27,000  | 0.90    | 1.00    | 1.00      | 0.90         | \$24,300        |
| 4 | \$27,000  | 0.90    | 1.00    | 0.90      | 0.81         | \$21,870        |
| 5 | \$17,727  | 0.90    | 0.85    | 0.90      | 0.69         | \$12,205        |
| 6 | \$35,000  | 0.90    | 1.00    | 0.90      | 0.81         | \$28,350        |
| 7 | \$29,886  | 0.90    | 1.00    | 0.90      | 0.81         | \$24,208        |
| 8 | \$29,024  | 0.90    | 0.85    | 0.90      | 0.69         | \$19,983        |

Valor Comercial Estimado: \$1,086,741.50 MXN

## Métodos de Valoración



## ANÁLISIS FINANCIERO

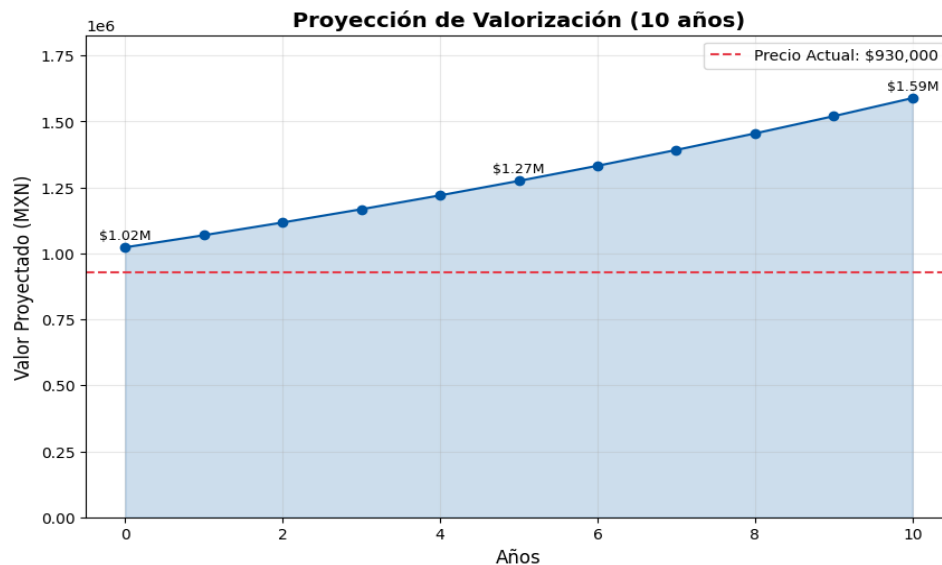
Las proyecciones de plusvalía para el departamento en Veracruz, con un valor comercial estimado de \$1,086,741.50 MXN, deben considerar una tasa de apreciación anual realista. Para Veracruz, una tasa de apreciación anual del 5% se considera razonable, tomando en cuenta la inflación en México, que históricamente ha fluctuado, y las tendencias del mercado inmobiliario local. La ciudad, como puerto y destino turístico, mantiene una demanda constante, lo que tiende a sostener el valor de las propiedades. Además, los factores económicos de la región, como el desarrollo de infraestructura y la inversión en el sector turístico, pueden impulsar un crecimiento moderado pero sostenido en el valor de los bienes raíces. Esta tasa del 5% es una estimación conservadora que busca reflejar un crecimiento real por encima de la inflación, sin caer en proyecciones excesivamente optimistas.

Considerando una tasa de apreciación anual del 5% sobre el valor comercial estimado de \$1,086,741.50 MXN, las proyecciones de valor futuro serían las siguientes: a 5 años, el valor proyectado del departamento ascendería a aproximadamente \$1,387,178.00 MXN. A 10 años, el valor proyectado alcanzaría aproximadamente \$1,770,767.00 MXN. Estas proyecciones se basan en un crecimiento compuesto anual y demuestran el potencial de apreciación a largo plazo de la propiedad, asumiendo condiciones de mercado estables y un crecimiento económico continuo en la región de Veracruz. La justificación de esta tasa radica en el equilibrio entre el crecimiento histórico del mercado inmobiliario en zonas costeras y la prudencia ante posibles fluctuaciones económicas.

| Ventajas                                  | Desventajas                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ubicación con potencial demanda ejecutiva | Precio superior a mercado (comparables) |
| Potencial de renta por nearshoring        | Sin estacionamiento                     |
| Diseño moderno (potencial de renovación)  | Riesgo de corrección de precios         |

**Recomendación:** **SI** se recomienda la inversión al precio actual de \$930,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la propiedad está significativamente subvalorada en un 14.4% respecto a su valor comercial estimado, lo que representa una oportunidad de compra por debajo del valor intrínseco. Segundo, el precio por metro cuadrado de \$17,884.62 MXN/m<sup>2</sup> es considerablemente inferior al promedio del mercado de Veracruz, lo que indica un buen punto de entrada. Tercero, el potencial de plusvalía a largo plazo, estimado en un 5% anual, sugiere que la inversión podría generar retornos atractivos, a pesar de la antigüedad y la falta de estacionamiento, que pueden ser mitigados con una estrategia de renovación y enfoque en el mercado de rentas.

## Proyección de Valorización



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis detallado de la propiedad en Veracruz, Veracruz, revela que el departamento se encuentra subvalorado en un 14.4% con respecto a su valor comercial estimado de \$1,086,741.50 MXN. El precio de venta actual de \$930,000.00 MXN, y su correspondiente precio por metro cuadrado de \$17,884.62 MXN/m<sup>2</sup>, están por debajo de las métricas promedio del mercado local. Esta disparidad, aunque influenciada por la antigüedad de 40 años y la ausencia de estacionamiento, presenta una clara oportunidad de inversión para aquellos que buscan adquirir una propiedad con un margen de seguridad y potencial de apreciación.

La estrategia recomendada es un enfoque de buy and hold, aprovechando la subvaloración inicial. Se sugiere negociar el precio, aunque ya es atractivo, para maximizar el retorno de la inversión. Sin embargo, es crucial realizar una inspección exhaustiva de la propiedad para evaluar el estado de conservación y estimar los costos de posibles renovaciones, lo que permitirá un plan de inversión más preciso.

Entre los factores críticos de riesgo a mitigar se encuentran la antigüedad del inmueble, que podría generar gastos inesperados de mantenimiento, y la falta de estacionamiento, que podría limitar el universo de posibles inquilinos o compradores futuros. Para mitigar estos riesgos, se recomienda considerar una inversión en modernización y mejoras que puedan aumentar el atractivo de la propiedad y su valor de mercado. Además, investigar a fondo la demanda de alquiler en la zona para propiedades sin estacionamiento es fundamental para asegurar una ocupación constante.

El veredicto definitivo es que la inversión en este departamento es **altamente recomendable** al precio actual. La subvaloración significativa, el precio competitivo por metro cuadrado y el potencial de plusvalía a largo plazo superan las desventajas de la antigüedad y la falta de estacionamiento. Con una estrategia de inversión inteligente y una gestión proactiva de los riesgos, esta propiedad ofrece una excelente oportunidad para generar rendimientos sólidos en el mercado inmobiliario de Veracruz.

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.