

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Oxxutzcab, Yucatán

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 23 de junio de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,000,000.00	319.38 m ²	3	3	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis inmobiliario evalúa una propiedad residencial tipo casa ubicada en el municipio de Oxkutzcab, Yucatán, específicamente en la calle 45 91 D-manzana 17, colonia Santoyo. Esta propiedad cuenta con una superficie total de 319.38 metros cuadrados, distribuidos en tres recámaras, tres baños y dos espacios de estacionamiento, con una antigüedad estimada de 20 años. La ubicación geográfica, en las coordenadas 20.3071108, -89.4162422, sitúa a la propiedad en una zona consolidada de este municipio yucateco, conocido por su vocación agrícola y comercial.

El precio de venta actual de la propiedad es de \$3,000,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de \$9,393.20 MXN. Al comparar este valor con las estadísticas del mercado local, se observa que el precio por metro cuadrado de la propiedad se encuentra por debajo del promedio del mercado en Oxkutzcab, el cual asciende a \$1,611,128.47 MXN, aunque esta cifra promedio presenta una dispersión atípica. Sin embargo, al contrastar el precio total con la mediana del mercado, que es de \$1,379,000.00 MXN, la propiedad se sitúa significativamente por encima de la tendencia central de la zona.

Mediante la aplicación del enfoque de mercado con homologación, se ha calculado un valor comercial estimado de \$762,890.23 MXN para esta propiedad. Esta estimación revela una discrepancia sustancial frente al precio de salida al mercado. La diferencia entre el precio de venta y el valor comercial estimado es de \$2,237,109.77 MXN, lo que indica que la propiedad se encuentra sobrevalorada en un 293.2% respecto a su valor intrínseco de mercado bajo las condiciones actuales.

Como conclusión preliminar, el activo presenta un desafío significativo para la comercialización bajo el precio actual de tres millones de pesos. Aunque la superficie es amplia y la distribución de espacios es adecuada para una familia estándar, la sobrevaloración identificada mediante el análisis comparativo y de homologación sugiere que el precio de venta no está alineado con la realidad transaccional de la

zona, lo que requerirá un ajuste estratégico o una negociación profunda por parte de cualquier inversionista o comprador potencial.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad analizada es una casa habitación de construcción tradicional con una antigüedad de 20 años, ubicada en la colonia Santoyo de Oxxutzcab, Yucatán. Con una superficie de 319.38 metros cuadrados, ofrece un espacio considerable en comparación con las viviendas de interés social típicas de la región. Su distribución interna contempla tres recámaras y tres baños completos, lo que proporciona un nivel de privacidad y comodidad adecuado para una familia mediana a grande. Adicionalmente, cuenta con capacidad para albergar dos vehículos en su área de estacionamiento, una característica funcional importante para la movilidad de los residentes.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	C. 45 91 D-manzana 17, Santoyo, Oxxutzcab, Yucatán
Superficie Total	319.38 m²
Distribución	3 recámaras / 3 baños
Estacionamiento	2 espacios
Precio de Venta	\$3,000,000.00 MXN
Precio por m²	\$9,393.20 MXN/m²

El análisis crítico de la propiedad revela ventajas claras en términos de habitabilidad y espacio. La proporción de baños respecto a las recámaras (relación uno a uno) es un pro significativo que añade valor funcional y confort, elevando el estándar de la vivienda. La amplitud del terreno de más de 300 metros cuadrados permite potenciales expansiones o adecuaciones futuras. Sin embargo, entre los contras más destacados se encuentra la antigüedad de 20 años, lo que implica posibles necesidades de mantenimiento correctivo o modernización en instalaciones hidrosanitarias y eléctricas. Además, el precio de salida actual representa una barrera de entrada sustancial frente a las condiciones reales de la zona.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Oxxutzcab, Yucatán, durante el año 2026, refleja una dinámica particular influenciada por su rol como centro agrícola y comercial del sur del estado. El contexto económico local se mantiene estable, impulsado por la producción citrícola y el comercio regional, aunque sin los picos de inversión extranjera directa o desarrollo industrial masivo que caracterizan a la zona metropolitana de Mérida. Esta estabilidad económica sostiene una demanda constante pero moderada de bienes raíces, enfocada principalmente en usuarios finales locales y familias de la región, más que en especuladores o inversionistas foráneos de alto perfil.

Las zonas de plusvalía en el municipio tienden a concentrarse cerca de las vías principales de acceso y los centros de acopio y comercio, donde la conectividad facilita las actividades económicas. Las

tendencias de precios muestran un rango extremadamente amplio, desde los \$389,757.00 MXN hasta propiedades excepcionales de \$32,000,000.00 MXN, lo que sugiere un mercado heterogéneo con marcadas diferencias entre propiedades urbanas estándar y grandes extensiones de tierra o propiedades comerciales. La mediana de precio, situada en \$1,379,000.00 MXN, es el indicador más representativo de la capacidad adquisitiva y el valor transaccional típico de la vivienda en la localidad.

Métrica de Mercado	Valor del Mercado	Valor de la Propiedad	Diferencia
Precio	\$1,379,000.00 MXN (Mediana)	\$3,000,000.00 MXN	+117.5% vs Mediana
Precio por m ²	\$10,835.58 MXN/m ² (Mediana)	\$9,393.20 MXN/m ²	-13.3% vs Mediana
Superficie Promedio	No disponible	319.38 m ²	N/A

Al analizar las diferencias entre las métricas del mercado y la propiedad objeto de estudio, se observa una divergencia interesante. Mientras que el precio total de la propiedad (\$3,000,000.00 MXN) supera por más del doble a la mediana del mercado local, su precio por metro cuadrado (\$9,393.20 MXN) se encuentra un 13.3% por debajo de la mediana por metro cuadrado de la zona (\$10,835.58 MXN). Esta aparente contradicción se explica por la gran superficie de la propiedad en cuestión; es un inmueble considerablemente más grande que el promedio transaccionado, lo que diluye el costo por metro cuadrado pero eleva sustancialmente el ticket final de compra, limitando el universo de compradores potenciales con capacidad para absorber ese precio total.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado, o enfoque comparativo, es la técnica más confiable y ampliamente utilizada para determinar el valor comercial de un inmueble residencial. Este método consiste en identificar, analizar y ajustar propiedades similares (comparables) que se encuentran actualmente a la venta o que han sido vendidas recientemente en la misma zona geográfica. El objetivo es establecer un rango de valor razonable basado en las fuerzas reales de oferta y demanda, asegurando que la valoración refleje las condiciones actuales y comprobables del mercado inmobiliario local, en este caso, de Oxxutzcab.

Para que este método sea preciso, las propiedades seleccionadas como comparables deben compartir características clave con el inmueble sujeto de estudio, tales como la ubicación, el tamaño de la construcción y del terreno, la edad, el estado de conservación y la distribución de espacios. Una vez identificados estos testigos de mercado, se aplican factores de homologación para ajustar las diferencias físicas y temporales entre los comparables y la propiedad a valorar, permitiendo así llegar a un valor unitario aplicable que refleja de manera objetiva la realidad comercial del activo.

Observando el mercado y los comparables disponibles, se pueden emitir observaciones críticas sobre la valoración de la propiedad. A pesar de que el cálculo del valor comercial estimado sugiere una sobrevaloración, algunos argumentos podrían intentar justificar el precio de lista actual. Por ejemplo, la consolidación de la colonia Santoyo y la disponibilidad inmediata de una superficie superior a los 300 metros cuadrados con una distribución de tres baños completos representan características escasas en el inventario local, lo que podría generar un sobreprecio especulativo por parte del vendedor ante la expectativa de encontrar un comprador con necesidades muy específicas de espacio.

Sin embargo, desde una perspectiva estrictamente analítica, la propiedad enfrenta dificultades para sostener el precio de tres millones de pesos frente a la evidencia transaccional. La existencia de propiedades comparables con mayor superficie (hasta 484 metros cuadrados) y mayor número de recámaras que se ofertan a precios significativamente menores (alrededor de 1.4 millones de pesos)

evidencia que el mercado local no está dispuesto a convalidar el precio de salida actual. La prima exigida por la propiedad analizada no se correlaciona con ventajas competitivas demostrables frente a otras opciones disponibles en la misma demarcación territorial.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$1,427,300	484.0 m²	\$2,949	4/2	inmuebles24

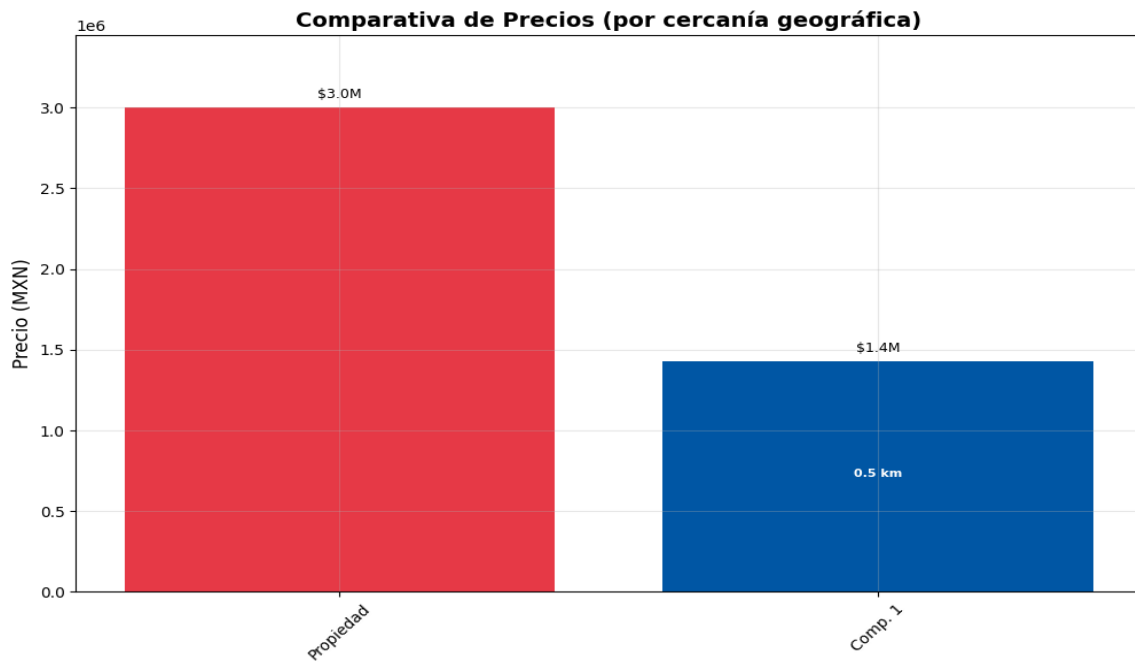
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



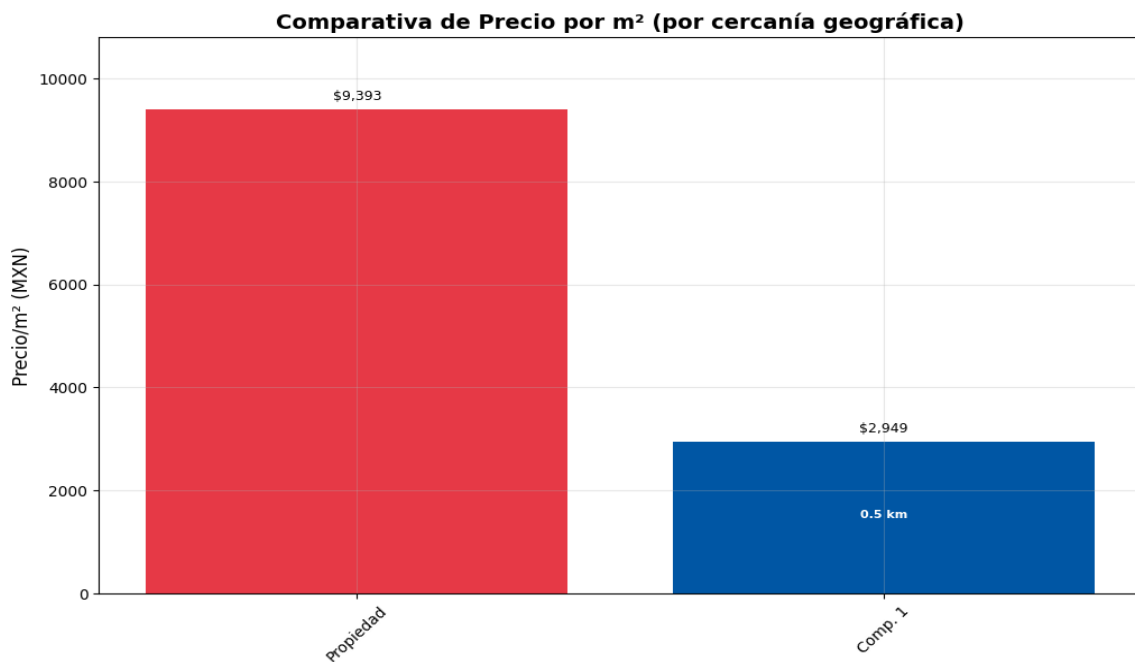
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$1,427,300	484.0 m²	\$2,949	0.51

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración de este inmueble se ha fundamentado en el enfoque de mercado con homologación, una metodología rigurosa que ajusta las características de propiedades comparables para equipararlas con el inmueble sujeto de estudio. Este proceso involucra la aplicación de factores de

homologación específicos, principalmente por superficie, edad y estado de conservación. La homologación por superficie corrige las economías de escala (donde propiedades más grandes tienden a tener un menor costo por metro cuadrado), mientras que los factores de edad y conservación penalizan o premian la vida útil remanente y las condiciones físicas de las estructuras frente a los testigos del mercado, asegurando una comparación equitativa y fundamentada.

Tras la aplicación meticulosa de esta metodología, el valor comercial estimado para la propiedad en la colonia Santoyo es de \$762,890.23 MXN. Este valor representa el precio más probable al cual el inmueble se transaccionaría en un mercado abierto y competitivo, bajo condiciones normales y sin presiones indebidas para ninguna de las partes. Esta cifra se deriva del análisis directo de los precios ajustados de la oferta competitiva real en Oxxutzcab, reflejando el verdadero poder adquisitivo y la disposición a pagar de la demanda local por las características físicas y de ubicación específicas de este activo.

El análisis de sobrevaloración arroja resultados contundentes: la propiedad se encuentra un 293.2% por encima de su valor comercial estimado. La diferencia absoluta de \$2,237,109.77 MXN entre el precio de venta pretendido (\$3,000,000.00 MXN) y el valor dictaminado (\$762,890.23 MXN) indica una desconexión severa entre las expectativas del vendedor y la realidad del mercado. Esta magnitud de sobreprecio sugiere que el valor de lista fue fijado basándose en expectativas subjetivas, necesidades financieras personales del propietario o una apreciación incorrecta de la plusvalía histórica, más que en un análisis técnico de la oferta concurrente.

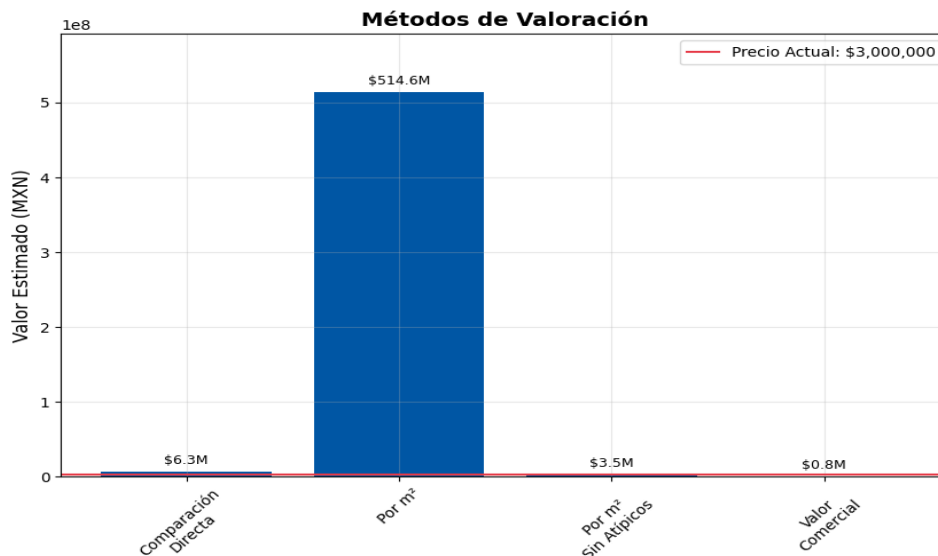
Es difícil encontrar factores objetivos que justifiquen el precio actual de tres millones de pesos. Si bien la propiedad cuenta con atributos positivos como una buena relación de baños por recámara y una ubicación consolidada, estos elementos ya están ponderados dentro de la homologación y no son suficientes para soportar una prima de casi el trescientos por ciento. La antigüedad de 20 años juega en contra de cualquier argumento de modernidad o eficiencia constructiva que pudiera justificar un precio premium. En el contexto actual de Oxxutzcab, el precio de salida carece de soporte técnico y comercial viable.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$2,949	0.90	0.90	1.00	0.81	\$2,389

Valor Comercial Estimado: \$762,890.23 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

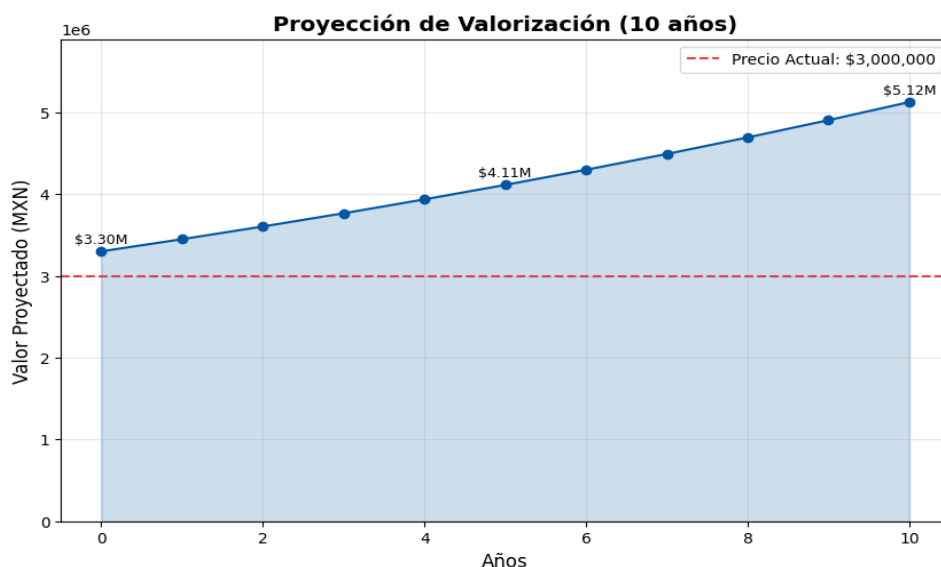
Para realizar las proyecciones de plusvalía, tomaremos como base el valor comercial real estimado de \$762,890.23 MXN, ya que proyectar sobre un precio sobrevalorado generaría expectativas financieras ilusorias. Considerando el contexto macroeconómico de México, con una inflación estabilizada, y la dinámica del mercado inmobiliario en Oxxutzcab, que goza de estabilidad agrícola pero carece de los catalizadores industriales de otras regiones, se determina una tasa de apreciación anual conservadora y realista del 5.5%. Esta tasa captura la apreciación orgánica por inflación y un ligero incremento por consolidación urbana, sin asumir saltos especulativos improbables en esta demarcación específica.

Aplicando esta tasa de apreciación anual del 5.5% sobre el valor comercial base mediante la fórmula de interés compuesto, el valor proyectado de la propiedad a 5 años alcanzaría los \$997,064.08 MXN. Extendiendo la proyección a un horizonte de 10 años, el valor del activo se estimaría en \$1,303,115.11 MXN. Esta proyección demuestra que, incluso asumiendo una década de apreciación constante y saludable, el valor real de la propiedad seguiría estando muy por debajo del precio de salida actual de tres millones de pesos, lo que subraya el riesgo financiero de adquirir el inmueble a su valor de lista.

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 \$3,000,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la severa sobrevaloración del 293.2% respecto a su valor comercial técnico de \$762,890.23 MXN, lo que implica una pérdida patrimonial inmediata al momento de la compra; segundo, la imposibilidad matemática de recuperar el sobreprecio pagado mediante plusvalía orgánica en un horizonte de inversión razonable (ni a 10 años se alcanza la mitad del precio pedido); y tercero, la existencia comprobable de propiedades comparables en la zona con mayor superficie y a una fracción del costo, lo que representa un costo de oportunidad inaceptable para cualquier perfil de inversionista.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El estado de valoración de la propiedad analizada en Oxkutzcab, Yucatán, es de una sobrevaloración crítica. El análisis técnico, fundamentado en el enfoque de mercado con homologación, determina que el valor comercial real del inmueble es de \$762,890.23 MXN, mientras que el precio de venta exigido es de \$3,000,000.00 MXN. Esto significa que la propiedad está sobrevalorada por un monto de \$2,237,109.77 MXN, equivalente a un 293.2% por encima de su valor justo de mercado. Esta brecha invalida cualquier viabilidad financiera bajo las condiciones de oferta actuales.

La estrategia recomendada ante este escenario es buscar alternativas en el mercado local. La magnitud de la diferencia entre el precio de lista y el valor real hace que una estrategia de negociación sea poco probable que tenga éxito, ya que requeriría que el vendedor aceptara un descuento cercano al setenta y cinco por ciento de sus expectativas. Por lo tanto, el enfoque más prudente para un comprador o inversionista es descartar esta opción y redirigir su capital hacia otras propiedades comparables en la zona que ofrezcan un valor alineado con las realidades transaccionales y métricas de la mediana local.

Los factores críticos de riesgo a mitigar en caso de considerar esta zona para inversión incluyen el riesgo de iliquidez y la corrección de precios. Adquirir propiedades con sobreprecios severos en mercados secundarios como Oxkutzcab atrapa el capital, haciendo prácticamente imposible la reventa sin asumir pérdidas sustanciales. Es imperativo realizar siempre procesos de debida diligencia y valuaciones comerciales independientes antes de comprometer recursos, evitando anclar las decisiones de compra en los precios de lista especulativos fijados por los vendedores.

El veredicto definitivo es rechazar la adquisición de este inmueble al precio de tres millones de pesos. La propiedad, aunque funcional y con buen espacio, no posee características excepcionales que justifiquen la prima exigida. La inversión inmobiliaria debe fundamentarse en la preservación y crecimiento del capital, objetivos que son matemáticamente inalcanzables si se entra al mercado asumiendo un sobreprecio de casi el trescientos por ciento. Se aconseja continuar la exploración del mercado en Oxkutzcab enfocándose en el segmento cercano a la mediana de precios para asegurar

una inversión sólida y con potencial real de apreciación.

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.