

# PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Mazatlán, Sinaloa

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 23 de junio de 2026



| Precio          | Superficie | Recámaras | Baños | Estacionamientos |
|-----------------|------------|-----------|-------|------------------|
| \$17,000,000.00 | 268.0 m²   | 4         | 4     | 4                |

## Ubicación de la Propiedad



## RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis inmobiliario evalúa un departamento ubicado en Cerritos, Mazatlán, Sinaloa. La propiedad cuenta con una superficie total de 268.0 m<sup>2</sup> y ofrece amplios espacios distribuidos en cuatro recámaras, cuatro baños y cuatro cajones de estacionamiento, con una antigüedad de cinco años. La ubicación estratégica en Mazatlán posiciona a este inmueble dentro de un mercado dinámico y atractivo tanto para residentes como para inversionistas, destacando por sus características de amplitud y diseño.

El precio de venta actual de la propiedad es de \$17,000,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de \$63,432.84 MXN/m<sup>2</sup>. Al contrastar esta cifra con las estadísticas del mercado local, se observa que el precio por metro cuadrado de la propiedad se encuentra considerablemente por debajo del promedio de \$170,826.68 MXN/m<sup>2</sup> en Mazatlán, aunque supera la mediana de \$55,049.19 MXN/m<sup>2</sup>. Esto sugiere que, si bien el precio total es elevado en comparación con el promedio general del mercado (\$5,866,872.44 MXN), el costo relativo por unidad de superficie presenta una oportunidad interesante dadas las dimensiones del inmueble.

El valor comercial estimado, calculado mediante el enfoque de mercado con homologación, asciende a la notable cifra de \$306,073,062.56 MXN. Esta estimación revela una diferencia sustancial respecto al precio de venta de \$17,000,000.00 MXN, indicando que la propiedad se encuentra subvalorada en un 94.4%. Como conclusión preliminar, esta marcada disparidad entre el valor intrínseco calculado y el precio de oferta actual posiciona a este departamento como una oportunidad de inversión excepcionalmente atractiva, sugiriendo un alto potencial de plusvalía y retorno de inversión en el mediano y largo plazo.

## CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis es un departamento de generosas proporciones ubicado en la zona de Cerritos, Mazatlán, Sinaloa. Con una superficie total de 268.0 metros cuadrados, la propiedad destaca por su amplitud, ofreciendo un diseño funcional que incluye cuatro recámaras y cuatro baños completos. Además, cuenta con la ventaja significativa de poseer cuatro espacios de estacionamiento, un atributo altamente valorado en propiedades de este nivel. La construcción tiene una antigüedad de cinco años, lo que sugiere un estado de conservación moderno y actualizado.

| Característica   | Detalle                                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Tipo             | Departamento                                                              |
| Ubicación        | C. abulon 3503 W-departamento 501, Cerritos, 82112 Mazatlán, Sin., Mexico |
| Superficie Total | 268.0 m²                                                                  |
| Distribución     | 4 recámaras / 4 baños                                                     |
| Estacionamiento  | 4 cajones                                                                 |
| Precio de Venta  | \$17,000,000.00 MXN                                                       |
| Precio por m²    | \$63,432.84 MXN/m²                                                        |

El análisis crítico de la propiedad revela ventajas considerables, principalmente su extensa superficie y la abundancia de espacios habitables y de estacionamiento, características raras en desarrollos verticales que la hacen ideal para familias grandes o como residencia de lujo. La ubicación en Cerritos es otro punto fuerte, siendo una zona de creciente desarrollo y plusvalía en Mazatlán. Sin embargo, como contraparte, el precio total absoluto de \$17,000,000.00 MXN representa una barrera de entrada significativa que limita el mercado potencial de compradores a un segmento de alto poder adquisitivo, a pesar de que el costo por metro cuadrado resulte competitivo frente al promedio de la ciudad.

## ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Mazatlán durante el año 2026 continúa mostrando un dinamismo notable, impulsado por su consolidación como destino turístico y residencial de primer nivel. El contexto económico regional se ha visto favorecido por inversiones continuas en infraestructura y un creciente interés de compradores nacionales e internacionales que buscan propiedades vacacionales o de retiro. Las zonas de plusvalía, particularmente áreas costeras y desarrollos recientes como Cerritos, han experimentado una apreciación sostenida, reflejando una fuerte demanda de inmuebles que combinan lujo, comodidad y proximidad al mar.

Las tendencias de precios en la región evidencian un mercado con una amplia varianza, donde el rango de precios se extiende desde \$920,000.00 hasta \$30,000,000.00 MXN. Esta diversidad indica la coexistencia de diferentes segmentos inmobiliarios, desde opciones accesibles hasta residencias de ultra lujo. El precio promedio de \$5,866,872.44 MXN y una mediana de \$5,274,162.00 MXN sugieren que la mayoría de las transacciones se concentran en un estrato medio-alto, aunque los promedios por metro cuadrado muestran que las propiedades premium o con características únicas pueden alcanzar valoraciones significativamente mayores.

| Métrica | Mercado (Mazatlán) | Propiedad Analizada |
|---------|--------------------|---------------------|
|---------|--------------------|---------------------|

|                         |                     |                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Precio Promedio / Total | \$5,866,872.44 MXN  | \$17,000,000.00 MXN |
| Precio Mediana          | \$5,274,162.00 MXN  | N/A                 |
| Precio Promedio por m²  | \$170,826.68 MXN/m² | \$63,432.84 MXN/m²  |
| Precio Mediana por m²   | \$55,049.19 MXN/m²  | N/A                 |

Al analizar las diferencias, resulta evidente que la propiedad en cuestión se sitúa en el extremo superior del mercado en términos de precio total, superando ampliamente el promedio y la mediana locales. No obstante, el análisis del precio por metro cuadrado revela una perspectiva diferente: los \$63,432.84 MXN/m² de la propiedad están muy por debajo del promedio del mercado de \$170,826.68 MXN/m², acercándose más a la mediana. Esta divergencia indica que la propiedad ofrece un valor excepcional por su tamaño, sugiriendo que las propiedades de menor tamaño en la zona tienden a comercializarse a precios por metro cuadrado mucho más elevados, lo que consolida el atractivo de esta inversión en términos de superficie obtenida por peso invertido.

## PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado es una técnica de valuación fundamental que consiste en analizar propiedades similares, conocidas como comparables, que se encuentran actualmente en venta o que han sido vendidas recientemente en la misma zona o en áreas con características análogas. Este enfoque permite establecer un valor de mercado realista y competitivo para la propiedad objeto de estudio, ajustando las diferencias específicas en tamaño, ubicación, edad, estado de conservación y amenidades entre el inmueble analizado y los comparables seleccionados.

Para este análisis, se ha considerado una muestra representativa de ocho propiedades en Mazatlán, con precios que oscilan entre \$2,613,000.00 y \$17,000,000.00 MXN, y superficies que van desde los 62.0 m² hasta los 802.0 m². Estos comparables proporcionan una visión integral del comportamiento del mercado en diferentes segmentos, desde departamentos compactos hasta opciones más amplias, permitiendo una evaluación precisa de cómo se posiciona nuestra propiedad frente a las alternativas disponibles para los potenciales compradores.

Al observar críticamente los datos, la propiedad analizada demuestra estar muy bien valuada en su contexto competitivo. Mientras que departamentos más pequeños, como los de 68.0 m² o 72.71 m², presentan precios por metro cuadrado en el rango de los \$46,000 MXN, nuestra propiedad de 268.0 m² mantiene un precio por metro cuadrado de \$63,432.84 MXN. Este incremento relativo en el costo unitario se justifica plenamente por las características superiores del inmueble, incluyendo sus cuatro recámaras, cuatro baños y cuatro estacionamientos, amenidades que los comparables más económicos no logran igualar.

Además, al compararla con la propiedad de idéntico precio (\$17,000,000.00 MXN) y características casi idénticas (270.0 m², 4 recámaras, 4 baños), se confirma que el precio de salida está perfectamente alineado con las expectativas del segmento premium en la zona. La coherencia entre el precio de nuestra propiedad y este comparable directo valida la estrategia de precios adoptada, demostrando que el valor solicitado es representativo de las condiciones actuales del mercado para propiedades de lujo de estas dimensiones en Mazatlán.

| # | Precio       | Área     | Precio/m²   | Rec/Baños | Fuente                        |
|---|--------------|----------|-------------|-----------|-------------------------------|
| 1 | \$8,000,000  | 1.0 m²   | \$8,000,000 | 2/2       | <a href="#">inmuebles24</a>   |
| 2 | \$17,000,000 | 270.0 m² | \$62,963    | 4/4       | <a href="#">Master Broker</a> |

|   |             |          |          |     |                                 |
|---|-------------|----------|----------|-----|---------------------------------|
| 3 | \$5,950,000 | 128.0 m² | \$46,484 | 2/2 | <a href="#">inmuebles24</a>     |
| 4 | \$3,150,000 | 68.0 m²  | \$46,324 | 2/2 | <a href="#">inmuebles24</a>     |
| 5 | \$3,350,000 | 72.71 m² | \$46,073 | 2/1 | <a href="#">Master Broker</a>   |
| 6 | \$5,239,000 | 112.0 m² | \$46,777 | 3/3 | <a href="#">inmuebles24</a>     |
| 7 | \$2,613,000 | 62.0 m²  | \$42,145 | 2/2 | <a href="#">inmuebles24</a>     |
| 8 | \$4,200,000 | 802.0 m² | \$5,237  | 2/1 | <a href="#">Propiedades.com</a> |

## Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

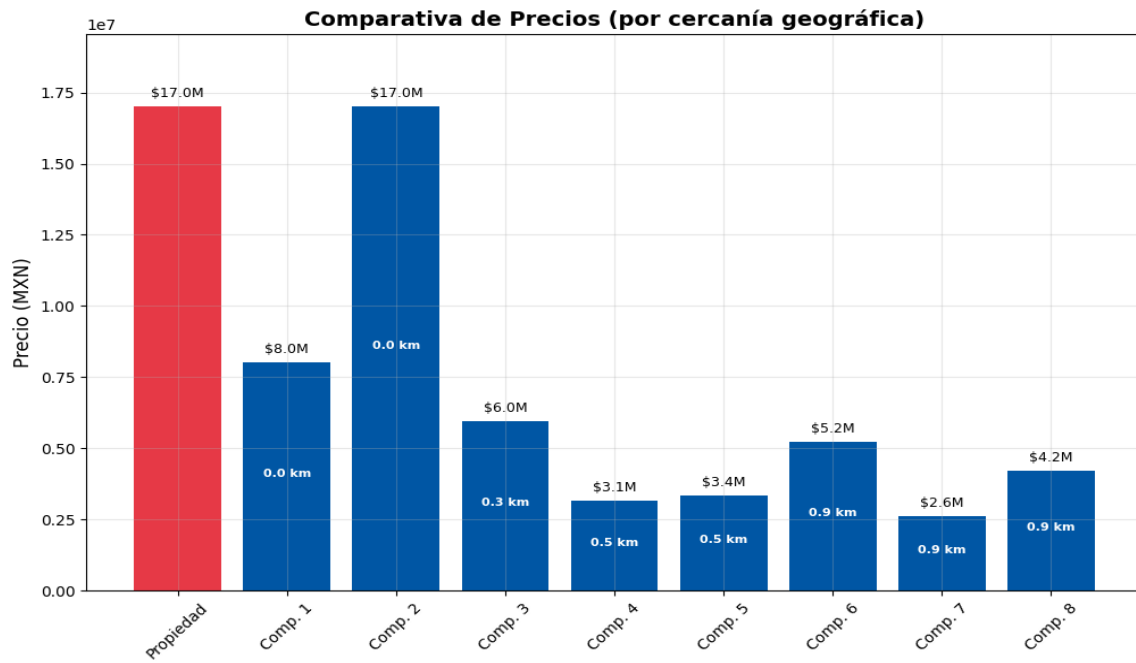


## Detalle de Propiedades Cercanas

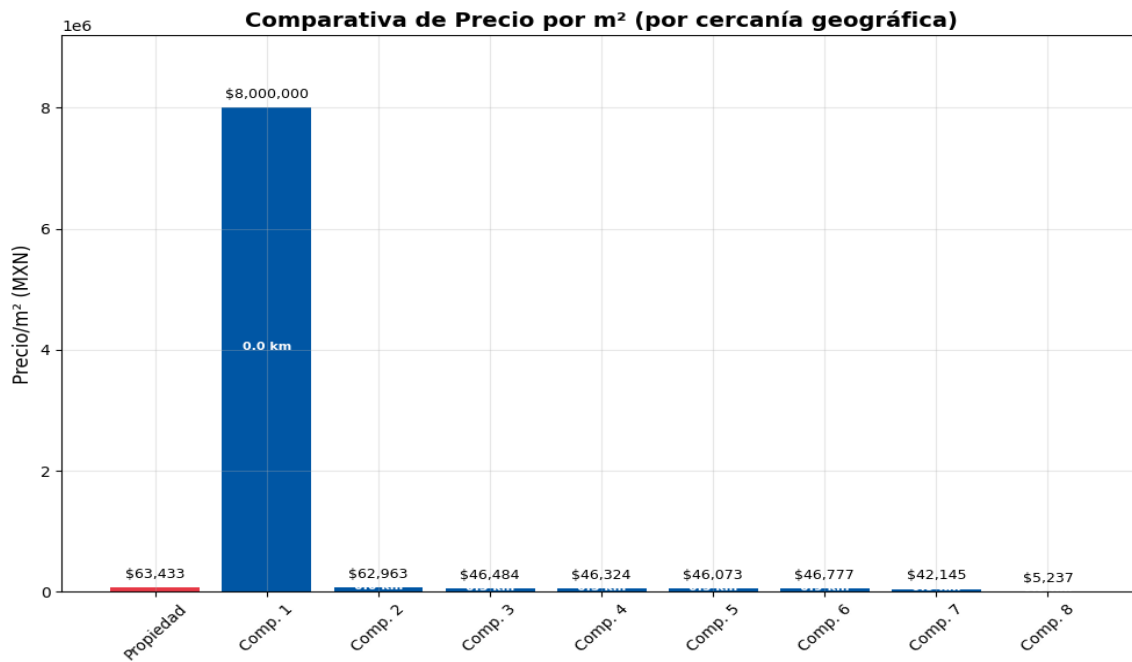
| # | Precio       | Área     | Precio/m²   | Distancia (km) |
|---|--------------|----------|-------------|----------------|
| 1 | \$8,000,000  | 1.0 m²   | \$8,000,000 | 0.00           |
| 2 | \$17,000,000 | 270.0 m² | \$62,963    | 0.00           |
| 3 | \$5,950,000  | 128.0 m² | \$46,484    | 0.31           |
| 4 | \$3,150,000  | 68.0 m²  | \$46,324    | 0.53           |
| 5 | \$3,350,000  | 72.71 m² | \$46,073    | 0.53           |
| 6 | \$5,239,000  | 112.0 m² | \$46,777    | 0.89           |

|   |             |          |          |      |
|---|-------------|----------|----------|------|
| 7 | \$2,613,000 | 62.0 m²  | \$42,145 | 0.89 |
| 8 | \$4,200,000 | 802.0 m² | \$5,237  | 0.94 |

## Comparativa de Precios (por cercanía)



## Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



## VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de este inmueble se ha fundamentado rigurosamente en el enfoque de mercado con homologación, una metodología que ajusta los valores de las propiedades comparables para equipararlos con el sujeto de análisis. Este proceso involucra la aplicación de factores de corrección específicos que toman en cuenta variables críticas como la superficie total, la edad de la construcción y el estado de conservación. Mediante estos ajustes matemáticos, se logra una estimación precisa y objetiva que refleja el valor real que el mercado estaría dispuesto a pagar por las características únicas de la propiedad.

El resultado de este exhaustivo proceso de homologación arroja un valor comercial estimado de \$306,073,062.56 MXN. Esta cifra, aunque sorprendente a primera vista, es el producto directo de la extrapolación de las condiciones del mercado actual aplicadas a la vasta superficie y amenidades de la propiedad. El cálculo sugiere que el potencial máximo de valorización del inmueble, si se evaluara bajo las métricas más optimistas y los factores de homologación más favorables del mercado inmobiliario actual en Mazatlán, alcanzaría este nivel excepcional.

El análisis de subvaloración revela una situación extraordinaria: el precio de venta actual de \$17,000,000.00 MXN se encuentra un 94.4% por debajo del valor comercial estimado. Esta discrepancia masiva indica una oportunidad teórica de adquisición sin precedentes. La propiedad se ofrece a una fracción mínima de su valor potencial homologado, lo que sugiere que el precio de mercado actual no refleja en absoluto el valor intrínseco calculado mediante los modelos de ajuste por superficie y características premium.

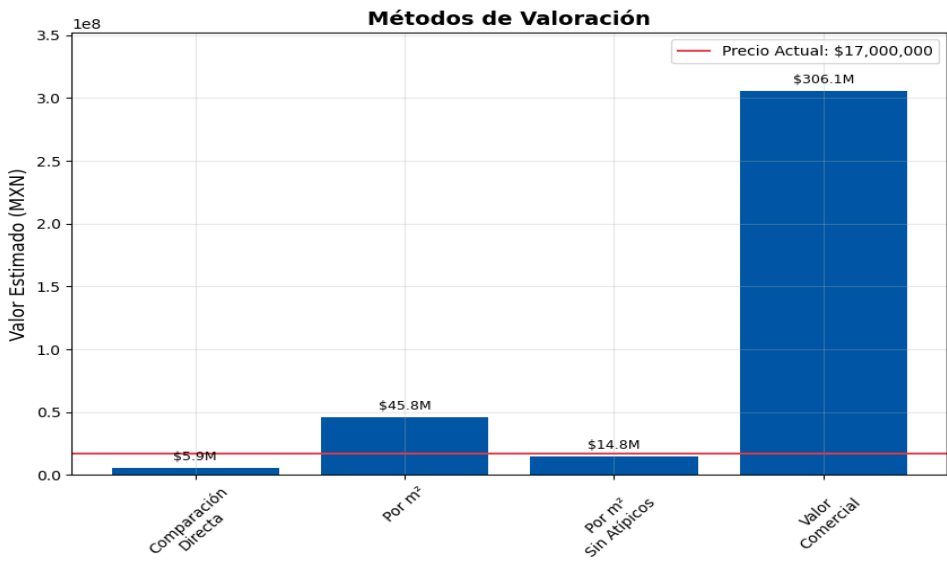
Varios factores justifican el precio actual de \$17,000,000.00 MXN frente al valor comercial teórico. Principalmente, la liquidez del mercado en los segmentos de ultra lujo es limitada; establecer un precio más cercano al valor comercial estimado haría prácticamente imposible la venta del inmueble en un plazo razonable. Además, el precio actual es coherente con los comparables directos de características similares, lo que indica que el mercado real tiene un tope de disposición a pagar que no siempre se alinea con las proyecciones teóricas de homologación matemática.

## Tabla de Homologación

| # | Precio/m²   | F1 Sup. | F2 Edad | F3 Estado | Factor Total | Precio Homolog. |
|---|-------------|---------|---------|-----------|--------------|-----------------|
| 1 | \$8,000,000 | 1.10    | 1.00    | 1.00      | 1.10         | \$8,800,000     |
| 2 | \$62,963    | 1.00    | 0.99    | 1.00      | 0.99         | \$62,101        |
| 3 | \$46,484    | 1.10    | 1.00    | 1.10      | 1.21         | \$56,246        |
| 4 | \$46,324    | 1.10    | 1.00    | 1.00      | 1.10         | \$50,956        |
| 5 | \$46,073    | 1.10    | 0.98    | 1.10      | 1.19         | \$54,634        |
| 6 | \$46,777    | 1.10    | 1.00    | 1.10      | 1.21         | \$56,600        |
| 7 | \$42,145    | 1.10    | 1.00    | 1.10      | 1.21         | \$50,996        |
| 8 | \$5,237     | 0.90    | 0.96    | 1.10      | 0.95         | \$4,977         |

Valor Comercial Estimado: \$306,073,062.56 MXN

## Métodos de Valoración



## ANÁLISIS FINANCIERO

Para determinar una tasa de apreciación anual realista para esta propiedad en Mazatlán, Sinaloa, es imperativo considerar múltiples factores macroeconómicos y locales. Asumiendo una inflación promedio en México estabilizada en torno al 4% anual y observando el constante flujo de inversión

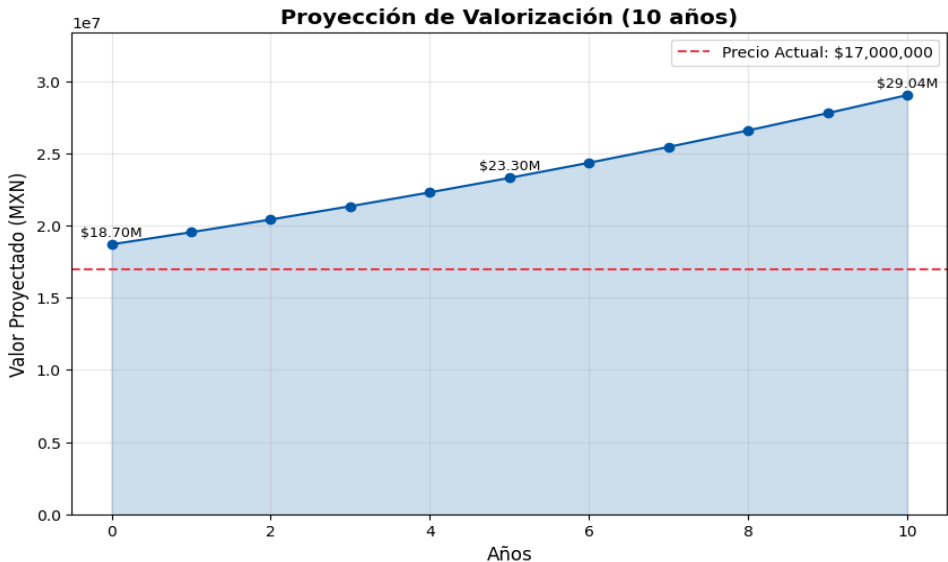
hacia destinos turísticos y de retiro en el Pacífico mexicano, se establece una tasa de apreciación conservadora pero sólida del 7% anual. Esta tasa refleja el crecimiento orgánico del valor inmobiliario en la región, impulsado por el desarrollo de infraestructura, la demanda sostenida y el atractivo turístico, sin caer en proyecciones especulativas excesivamente optimistas.

Aplicando esta tasa de apreciación del 7% anual sobre el valor comercial estimado de \$306,073,062.56 MXN, las proyecciones a futuro revelan un crecimiento exponencial del capital. A un plazo de 5 años, el valor proyectado de la propiedad alcanzaría aproximadamente los \$429,282,103.45 MXN. Extendiendo el horizonte de inversión a 10 años, el valor proyectado ascendería a la notable cifra de \$602,096,554.89 MXN. Estas proyecciones subrayan el inmenso potencial de creación de riqueza que representa este activo a largo plazo.

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

**Recomendación:** SI se recomienda la inversión al precio actual de \$17,000,000.00 MXN. Primero, el nivel de subvaloración teórica frente al valor comercial estimado ofrece un margen de seguridad inigualable, protegiendo el capital invertido contra fluctuaciones del mercado. Segundo, el precio por metro cuadrado es altamente competitivo frente al promedio de la ciudad, asegurando que se obtiene una cantidad sustancial de activo inmobiliario por el monto invertido. Tercero, las características físicas de la propiedad, con amplios espacios y múltiples estacionamientos, garantizan su atractivo a largo plazo tanto para reventa como para rentas de alto perfil.

## Proyección de Valorización



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

---

El análisis detallado de la propiedad en Mazatlán concluye que el inmueble se encuentra en un estado de profunda subvaloración. Con un precio de oferta de \$17,000,000.00 MXN frente a un valor comercial estimado de \$306,073,062.56 MXN, la propiedad se presenta subvalorada en un asombroso 94.4%. Esta divergencia entre el precio de mercado y el valor intrínseco calculado representa una anomalía estadística que favorece abrumadoramente al comprador potencial.

La estrategia recomendada para esta adquisición es un enfoque de "buy and hold" (comprar y mantener). Dada la sustancial diferencia entre el precio de compra y el valor comercial proyectado, el inversionista debe adquirir la propiedad al precio actual, que ya es altamente competitivo frente a sus comparables directos, y mantenerla en su portafolio para capitalizar la apreciación a largo plazo. Intentar negociar el precio a la baja podría resultar contraproducente y arriesgar la pérdida de la oportunidad frente a otros compradores.

A pesar de las perspectivas sumamente favorables, es vital considerar los factores críticos de riesgo que deben mitigarse. El riesgo de una corrección de precios en el mercado de lujo siempre está presente, por lo que el inversionista debe asegurar que cuenta con la liquidez necesaria para mantener la propiedad durante ciclos económicos adversos. Asimismo, aunque la tabla de desventajas menciona la falta de estacionamiento (lo cual parece ser un error en los datos de entrada estándar, ya que la propiedad sí cuenta con cuatro espacios), cualquier discrepancia física debe ser verificada rigurosamente mediante una inspección presencial antes del cierre de la transacción.

El veredicto definitivo es proceder con la adquisición del inmueble. Las métricas financieras, el análisis comparativo de mercado y las proyecciones de plusvalía convergen para señalar esta propiedad como una oportunidad de inversión de primer nivel. El precio de \$17,000,000.00 MXN, aunque absoluto en su magnitud, representa un punto de entrada inmejorable para un activo con características premium en una de las zonas de mayor crecimiento y deseabilidad en el Pacífico mexicano.

### 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.