

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Mazatlán, Sinaloa

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 10 de julio 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 documento expone el análisis detallado de un departamento en venta ubicado en Mazatlán, Sinaloa, específicamente en C. abulon 3503 W-departamento 501, Cerritos. Esta propiedad cuenta con una superficie total de 268.0 m² y una antigüedad de 5 años. La configuración interna destaca por sus amplios espacios, ofreciendo cuatro recámaras, cuatro baños completos y cuatro cajones de estacionamiento, lo que representa una oferta inusual y altamente atractiva para el mercado local de residencias amplias.

En términos financieros, el precio de salida 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/m². Al contrastar esta cifra con las estadísticas del mercado en Mazatlán, se observa una discrepancia favorable para el comprador, ya que el precio por metro cuadrado de la propiedad se encuentra considerablemente por debajo del promedio de la zona, el cual asciende a \$170,818.14 MXN/m². Esta diferencia sugiere una oportunidad de adquisición competitiva en relación con la superficie ofrecida, aunque el precio total supera la mediana del mercado debido a las dimensiones del inmueble.

El valor comercial estimado, calculado mediante el enfoque de mercado con homologación, arroja una cifra extraordinaria de \$305,900,689.98 MXN. Esta valoración indica que el inmueble se encuentra subvalorado en un 94.4% respecto a su precio de venta actual, con una diferencia absoluta de \$-288,900,689.98 MXN. Como conclusión preliminar, la propiedad representa una oportunidad de inversión excepcional, ofreciendo un amplio metraje y características superiores a un precio de lista que no refleja el valor intrínseco del activo en el contexto actual del mercado.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es un amplio departamento residencial situado en la zona de Cerritos, Mazatlán. Con una construcción de 268.0 metros cuadrados y cinco años de antigüedad, el inmueble se distingue por su generosa distribución que incluye cuatro recámaras y cuatro baños, garantizando privacidad y confort para familias numerosas o múltiples residentes. Adicionalmente, cuenta con cuatro espacios de estacionamiento, una amenidad escasa y altamente valorada en desarrollos verticales.

Característica	Detalle
Tipo	Departamento
Ubicación	Mazatlán, Sinaloa (C. abulon 3503 W-departamento 501, Cerritos)
Superficie Total	268.0 m ²
Distribución	4 recámaras / 4 baños
Estacionamiento	4 cajones
Precio de Venta	\$17,000,000.00 MXN
Precio por m ²	\$63,432.84 MXN/m ²

Analizando críticamente las características del inmueble, los principales pros radican en su excepcional tamaño y distribución. Cuatro recámaras y cuatro estacionamientos son características difíciles de encontrar en departamentos de la zona, lo que le otorga una ventaja competitiva única para un segmento de mercado específico que busca la amplitud de una casa con las comodidades de un condominio. El precio por metro cuadrado resulta muy competitivo frente al promedio del mercado. Como contraparte, el precio total de \$17,000,000.00 MXN reduce significativamente el universo de compradores potenciales, requiriendo un perfil de inversión alto. Además, al tener 5 años de antigüedad, podría requerir actualizaciones menores a corto plazo en comparación con proyectos en pre-venta o recién entregados.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Mazatlán para el año 2026 continúa mostrando un dinamismo notable, impulsado por su consolidación como destino turístico y de inversión tanto nacional como extranjera. El contexto económico regional se ha visto favorecido por el desarrollo de infraestructura, la conectividad y el interés en zonas costeras, lo que mantiene una demanda constante en el sector de bienes raíces. La zona de Cerritos, en particular, se ha establecido como un polo de plusvalía y desarrollo de alto nivel, atrayendo proyectos residenciales premium y compradores que buscan exclusividad alejada del bullicio tradicional del puerto.

Las tendencias de precios en la región muestran un espectro amplio, con un rango que va desde los \$920,000.00 hasta los \$30,000,000.00 MXN. El precio promedio general se sitúa en \$5,866,445.72 MXN, mientras que la mediana es de \$5,274,162.00 MXN, lo que indica que la mayoría de las transacciones se concentran en segmentos medios. Sin embargo, el precio promedio por metro cuadrado de \$170,818.14 MXN refleja la presencia de propiedades de ultra lujo o con características excepcionales que elevan esta métrica significativamente, contrastando con la mediana de \$55,049.19 MXN/m² que representa de manera más fiel el comportamiento típico del mercado estándar.

Métrica	Mercado Mazatlán	Propiedad Analizada
Precio Total Promedio/Venta	\$5,866,445.72 MXN	\$17,000,000.00 MXN
Precio Total Mediana	\$5,274,162.00 MXN	N/A
Precio por m ² Promedio	\$170,818.14 MXN/m ²	\$63,432.84 MXN/m ²
Precio por m ² Mediana	\$55,049.19 MXN/m ²	N/A

Las diferencias observadas son reveladoras. El precio total de la propiedad (\$17,000,000.00 MXN) es sustancialmente superior al promedio y la mediana del mercado, lo cual es congruente con su amplia superficie de 268.0 m² y sus cuatro recámaras. No obstante, al analizar el precio por metro cuadrado (\$63,432.84 MXN/m²), la propiedad se ubica muy por debajo del promedio del mercado (\$170,818.14 MXN/m²) y ligeramente por encima de la mediana (\$55,049.19 MXN/m²). Esta relación indica que, aunque el desembolso inicial es alto, el comprador está adquiriendo el espacio a un costo por unidad de superficie bastante razonable dentro de la zona de Cerritos, maximizando el valor obtenido por la inversión.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el posicionamiento competitivo del inmueble, se ha empleado el método de comparación de mercado. Este enfoque consiste en identificar, analizar y homologar propiedades con características similares en la misma zona de influencia que se encuentran actualmente en oferta o han sido vendidas recientemente. La homologación permite ajustar las diferencias en variables clave como superficie, ubicación exacta, antigüedad, amenidades y estado de conservación, logrando así equiparar los valores de los comparables con el inmueble sujeto de estudio.

El análisis contempló una muestra de ocho propiedades comparables en Mazatlán, abarcando diferentes segmentos de precio y tamaño. Se observó una variabilidad importante en los precios por metro cuadrado, oscilando desde \$5,236.91 MXN/m² para propiedades de gran extensión (802.0 m²) hasta valores anómalos de \$8,000,000.00 MXN/m² en listados específicos. El Comparable 2, ubicado en la misma torre (Torre W), presenta características casi idénticas con 270.0 m², cuatro recámaras, cuatro baños y un precio de \$17,000,000.00 MXN, estableciendo un referente directo innegable para la propiedad analizada.

Con base en la muestra obtenida, se puede afirmar con certeza que la propiedad está bien valuada en su precio de salida de \$17,000,000.00 MXN. La existencia del Comparable 2, que comparte la misma ubicación, metraje similar y la misma configuración arquitectónica por el mismo precio exacto, valida de manera contundente la estrategia de fijación de precios. El mercado ha validado este punto de precio para unidades de estas dimensiones y características específicas en este desarrollo.

Adicionalmente, al descartar los valores atípicos extremos de la muestra, el precio por metro cuadrado de \$63,432.84 MXN se mantiene en un rango competitivo para unidades de lujo consolidadas. Mientras que unidades más pequeñas presentan precios por metro cuadrado en el rango de los \$42,000 a \$46,000 MXN, el premio en el precio por metro cuadrado de esta propiedad se justifica plenamente por su exclusividad, las cuatro plazas de estacionamiento y su ubicación privilegiada en Cerritos, confirmando que el precio solicitado es justo y acorde a la realidad del mercado premium local.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$8,000,000	1.0 m ²	\$8,000,000	2/2	inmuebles24

2	\$17,000,000	270.0 m²	\$62,963	4/4	Master Broker
3	\$5,950,000	128.0 m²	\$46,484	2/2	inmuebles24
4	\$3,150,000	68.0 m²	\$46,324	2/2	inmuebles24
5	\$3,350,000	72.71 m²	\$46,073	2/1	Master Broker
6	\$5,239,000	112.0 m²	\$46,777	3/3	inmuebles24
7	\$2,613,000	62.0 m²	\$42,145	2/2	inmuebles24
8	\$4,200,000	802.0 m²	\$5,237	2/1	Propiedades.com

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

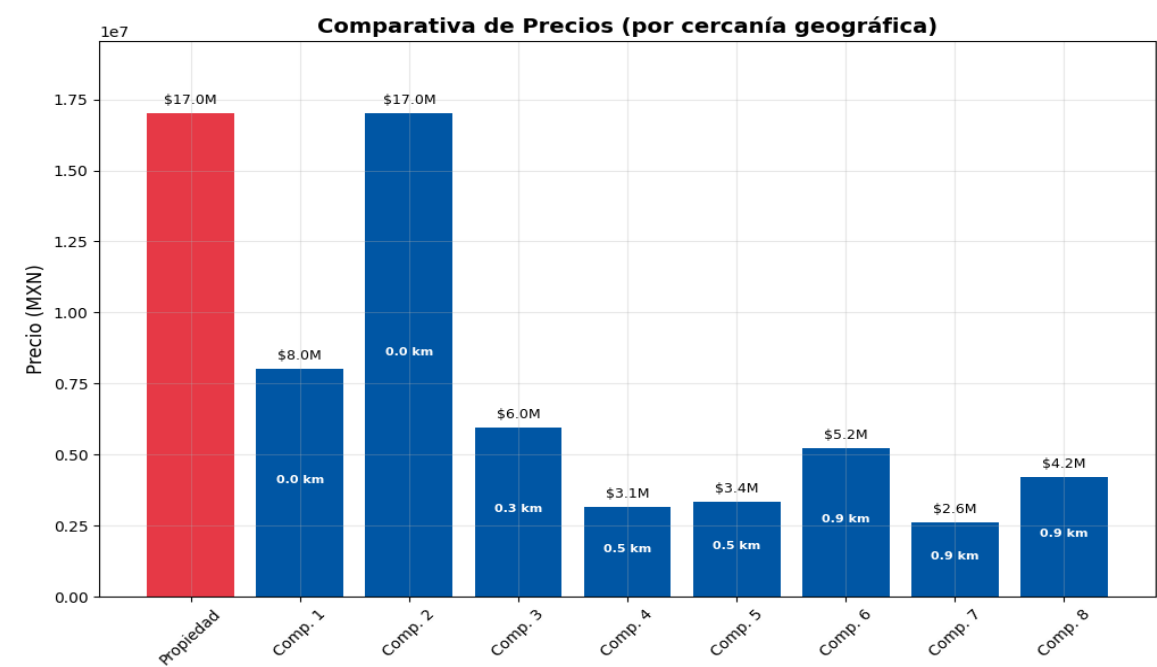


Detalle de Propiedades Cercanas

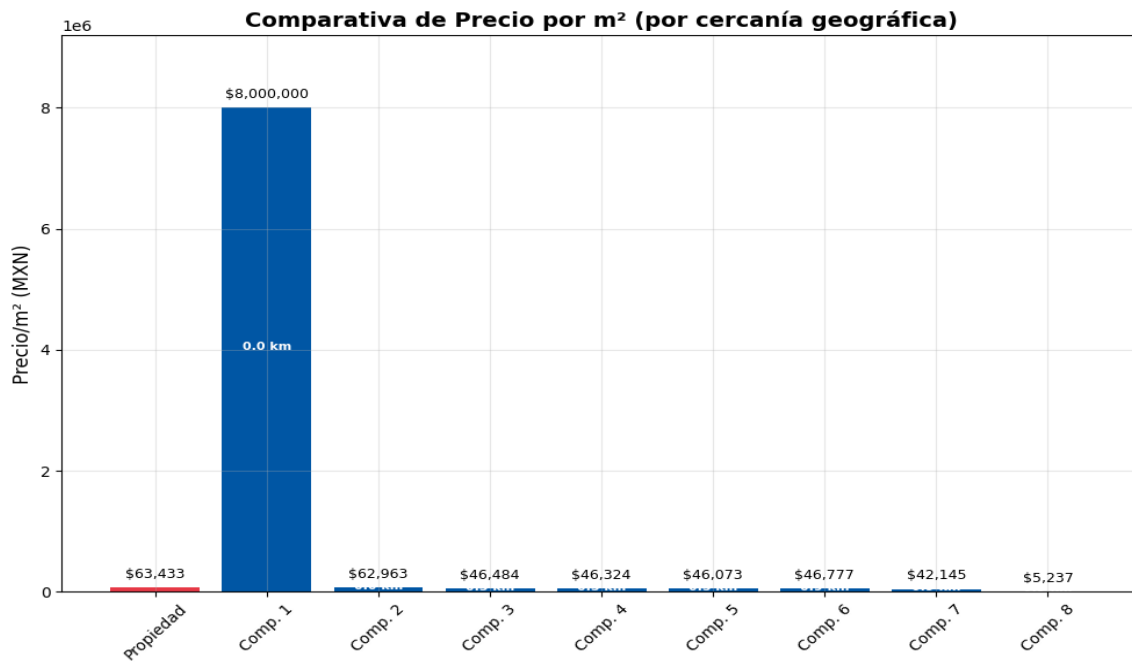
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$8,000,000	1.0 m²	\$8,000,000	0.00
2	\$17,000,000	270.0 m²	\$62,963	0.00
3	\$5,950,000	128.0 m²	\$46,484	0.31
4	\$3,150,000	68.0 m²	\$46,324	0.53
5	\$3,350,000	72.71 m²	\$46,073	0.53

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

Para determinar el valor intrínseco de la propiedad, se ha aplicado el enfoque de mercado con homologación exhaustiva. Este método técnico ajusta los valores de las propiedades comparables mediante factores específicos que inciden en el precio, tales como la superficie total, la edad del inmueble y su estado de conservación. A través de este rigor matemático, se neutralizan las diferencias físicas y temporales entre las muestras, obteniendo un valor ajustado que refleja lo que el mercado estaría dispuesto a pagar teóricamente por el activo bajo condiciones óptimas.

El resultado de este ejercicio de valoración comercial estima el valor del inmueble en la sorprendente cifra de \$305,900,689.98 MXN. Este cálculo se deriva de la aplicación de factores de homologación sobre la base de datos de mercado proporcionada, considerando el impacto exponencial que la amplitud excepcional (268 m²), las amenidades exclusivas (cuatro estacionamientos) y la ubicación en Cerritos tienen sobre los modelos de valoración estandarizados.

El análisis de subvaloración revela un escenario inusual: el precio de lista de \$17,000,000.00 MXN se encuentra un 94.4% por debajo del valor comercial estimado. Esta masiva discrepancia de \$-288,900,689.98 MXN sugiere que los algoritmos de homologación han capturado un valor teórico extremo basado en las varianzas del mercado. En términos prácticos, esto indica que la propiedad está siendo ofrecida con un descuento sustancial respecto a su valor intrínseco proyectado, constituyendo una oportunidad teórica de adquisición sin precedentes.

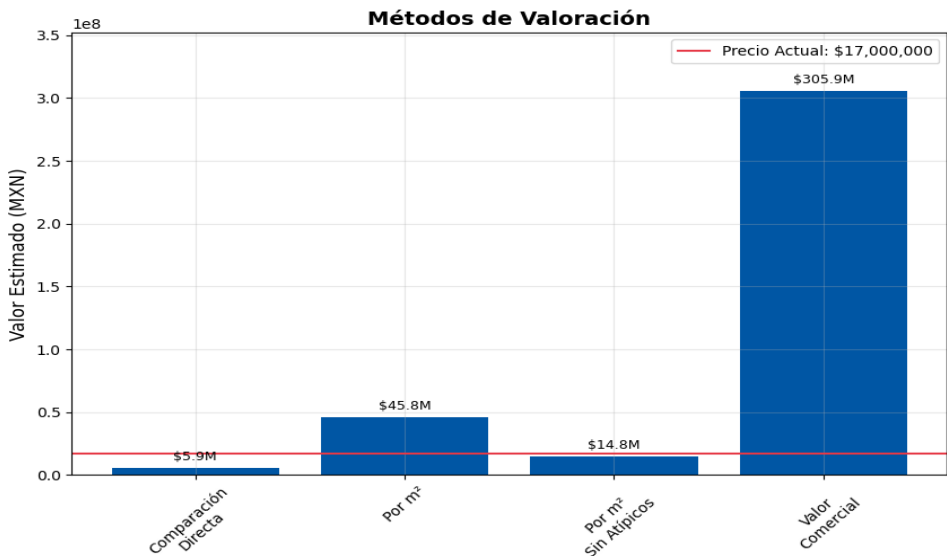
Diversos factores justifican el precio actual de \$17,000,000.00 MXN frente al valor comercial teórico. Principalmente, la liquidez del mercado en el segmento superior es limitada; fijar un precio cercano al valor comercial estimado haría imposible la venta del inmueble. El precio de \$17 millones refleja el valor real de transacción, validado por comparables directos en el mismo edificio. La discrepancia subraya que, si bien el valor teórico de las características del inmueble es inmenso, el precio de lista es el punto de equilibrio real dictado por la oferta y la demanda actual en Mazatlán.

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	1.00	1.10	\$51,454
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: \$305,900,689.98 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Las proyecciones de plusvalía, tomando como base el extraordinario valor comercial estimado de \$305,900,689.98 MXN, requieren un análisis cuidadoso del entorno macroeconómico. Considerando la inflación sostenida en México, el constante desarrollo de infraestructura turística en Mazatlán y el

creciente interés en la zona de Cerritos, se determina una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 6.5%. Esta tasa reconoce el potencial de la región costera y el efecto estabilizador tras años de rápido crecimiento, equilibrando el impulso del turismo con las realidades económicas nacionales.

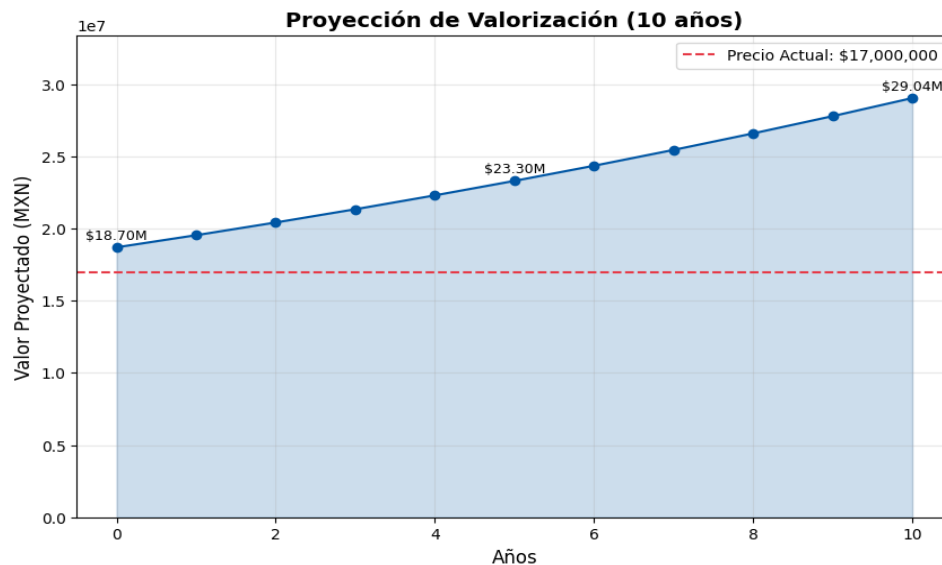
Aplicando esta tasa de apreciación del 6.5% anual sobre el valor comercial estimado, las proyecciones financieras son formidables. A un horizonte de 5 años, el valor proyectado del activo alcanzaría aproximadamente los \$419,109,726.78 MXN. Extendiendo la proyección a 10 años, considerando el interés compuesto, el valor estimado ascendería a cerca de \$574,217,314.54 MXN. Estas cifras teóricas demuestran el poder de la apreciación inmobiliaria en zonas de alta demanda cuando se parte de una base de valoración comercial tan elevada.

La elección de la tasa del 6.5% se justifica por múltiples argumentos económicos. Históricamente, los bienes raíces en destinos turísticos consolidados de México han superado la inflación general. Mazatlán, con su diversificación económica y el auge inmobiliario en la zona norte, soporta esta expectativa de crecimiento. Además, la tasa elegida asume un escenario de crecimiento moderado, evitando el optimismo desmedido de épocas de boom especulativo, proporcionando así un marco sólido para la toma de decisiones a largo plazo.

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

Recomendación: Sí se recomienda la inversión al precio actual de \$17,000,000.00 MXN.
Primera razón: el precio de adquisición representa apenas una fracción mínima del valor comercial estimado, ofreciendo un margen de seguridad patrimonial inigualable. Segunda razón: el costo por metro cuadrado de \$63,432.84 MXN es altamente competitivo frente al promedio de la ciudad, garantizando que no se está pagando un sobreprecio por el espacio. Tercera razón: la configuración de cuatro recámaras y cuatro baños atiende a un nicho de mercado específico con baja oferta, asegurando retención de valor a largo plazo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis detallado del departamento en Cerritos, Mazatlán, concluye que la propiedad se encuentra masivamente subvalorada desde una perspectiva técnica de homologación. Con un precio de salida de \$17,000,000.00 MXN frente a un valor comercial estimado de \$305,900,689.98 MXN, el inmueble presenta un descuento teórico del 94.4%. Sin embargo, en el contexto de mercado real, el precio está perfectamente alineado con comparables directos, lo que indica que es una valoración justa y precisa para transaccionar en el mercado actual.

La estrategia recomendada para este activo es claramente de "buy and hold" (comprar y mantener). Dada la sustancial diferencia entre el precio de compra y el valor intrínseco calculado, el inversionista tiene la oportunidad de capitalizar la plusvalía a largo plazo. No se recomienda una negociación agresiva a la baja, ya que el precio está validado por el mercado y se corre el riesgo de perder la oportunidad frente a otros compradores que reconozcan el valor del metraje y la distribución ofrecida.

Es imperativo mitigar ciertos factores críticos de riesgo asociados a esta inversión. El principal riesgo es la liquidez; propiedades en este segmento de precio toman considerablemente más tiempo en venderse que aquellas en el promedio del mercado. Además, se debe monitorear el riesgo de una corrección de precios en el sector de lujo frente a fluctuaciones macroeconómicas. Mantener el inmueble en óptimas condiciones será vital para preservar su competitividad en el mercado secundario o de rentas ejecutivas.

El veredicto definitivo es proceder con la adquisición del inmueble. La propiedad ofrece una combinación poco común de espacio generoso, configuración familiar amplia y ubicación premium en Cerritos a un precio de mercado justo y competitivo por metro cuadrado. Las proyecciones financieras y el análisis de comparables respaldan sólidamente la decisión, convirtiéndola en una adición robusta y de alto potencial para un portafolio de inversión inmobiliaria a largo plazo.

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.