



ANÁLISIS DE DATOS

Veredas Mazatlán, Sin.; Septiembre 2025

OBJETIVO GENERAL

Determinar *precio óptimo, rango de superficie* más competitivo y *analizar el comportamiento histórico de compra* de los clientes para identificar tendencias, preferencias y patrones de demanda.

Aumentar la participación de mercado y acelerar la absorción, mediante un análisis comparativo del mercado y de datos internos que permitan comprender el desempeño de ventas y del cliente.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Veredas es un desarrollo inmobiliario de terrenos residenciales que inició ventas en 2017.

A lo largo de 8 etapas, *ha logrado colocar cinco de ellas*. Actualmente cuenta con *215 terrenos disponibles*, con *precio promedio de \$7,532 por m²* y *precio de lista promedio de \$1,072,938*.

Ubicación: Veredas del Mar No. 4900, C.P. 82129,
Mazatlán, Sinaloa.

ENFOQUE DEL ESTUDIO

1

Económica
y social

2

Competencia
y mercado

3

Ventas
y perfil
de clientes

4

Estimación
de precios

EVOLUCIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL

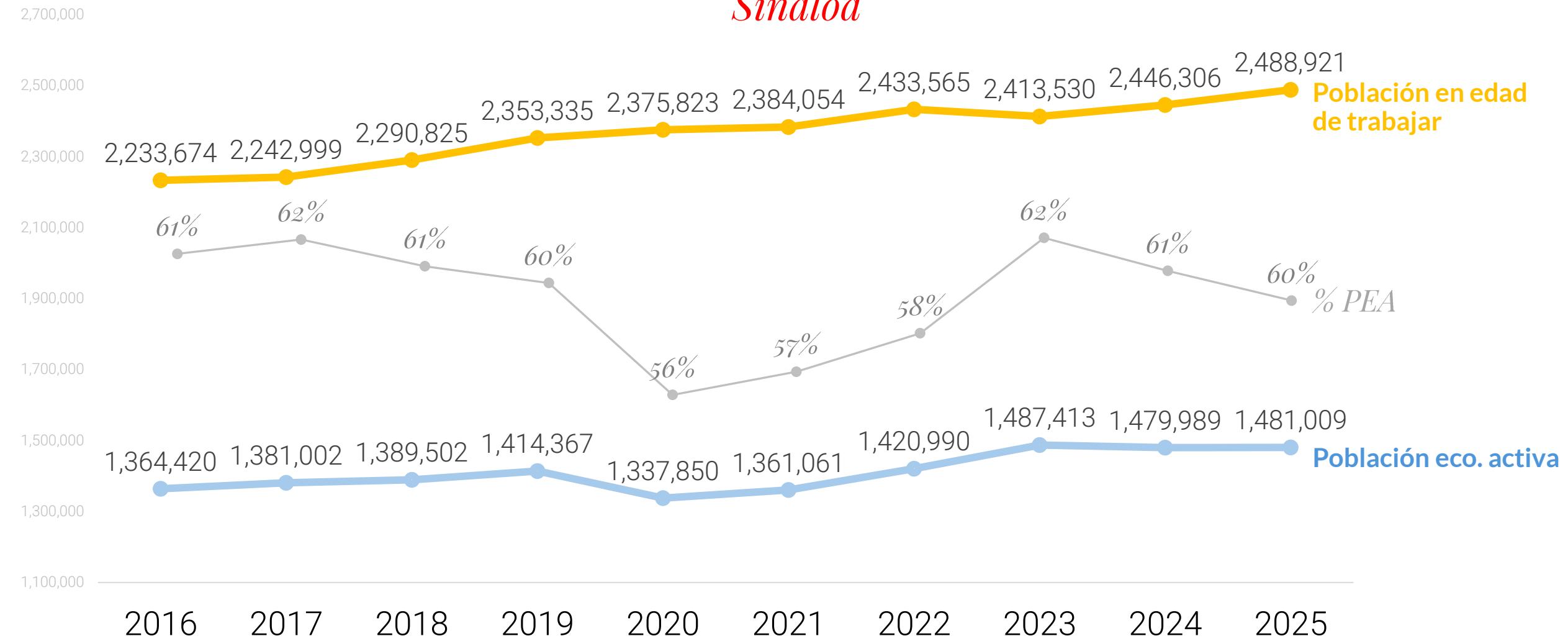
Agosto 2025



DATOS MACRO

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

Sinaloa

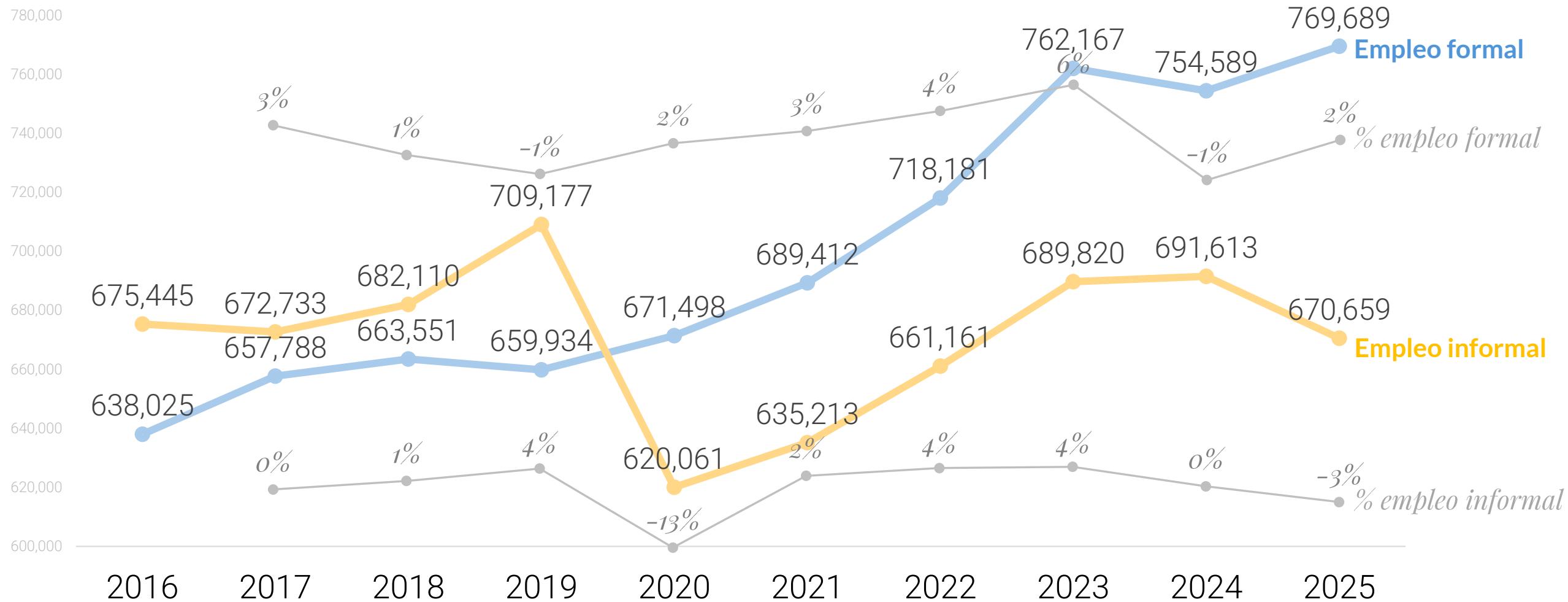


Fuente: Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE).

Diccionario: Población eco. activa- 'Población económicamente activa', Pob- 'Población'

POBLACIÓN OCUPADA

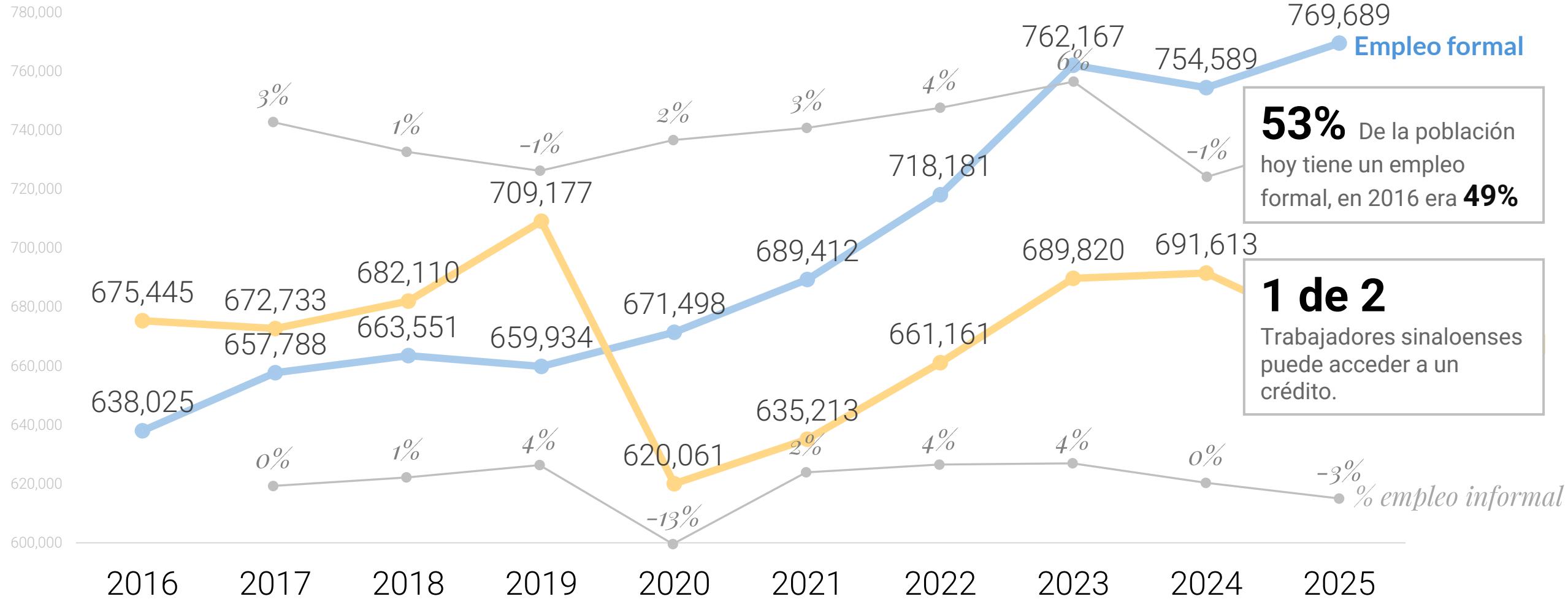
Sinaloa



Fuente: Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE). *Debido a la contingencia sanitaria por la COVID-19, el INEGI suspendió la recolección de información de la ENOE referente al segundo trimestre 2020, por lo cual no se cuenta con el insumo necesario para el cálculo de los indicadores correspondientes a este periodo por eso la anomalía en ese periodo.;

POBLACIÓN OCUPADA

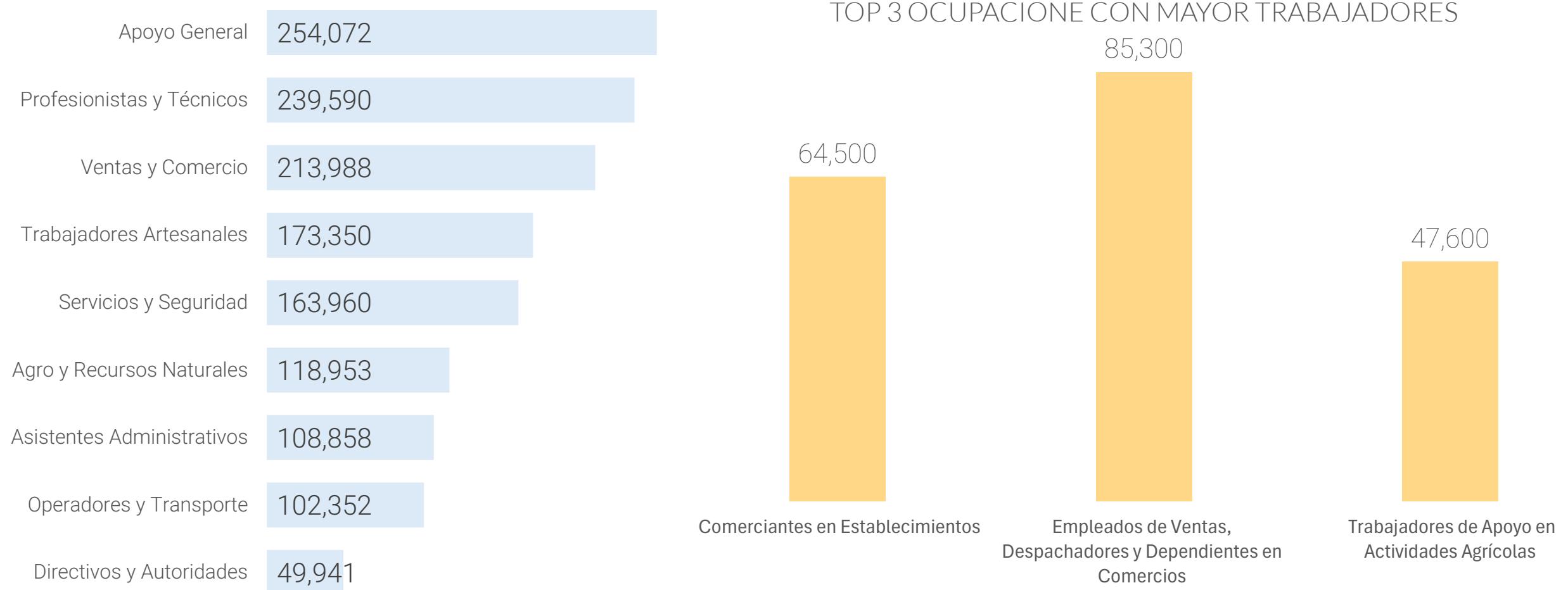
Sinaloa



Fuente: Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE). *Debido a la contingencia sanitaria por la COVID-19, el INEGI suspendió la recolección de información de la ENOE referente al segundo trimestre 2020, por lo cual no se cuenta con el insumo necesario para el cálculo de los indicadores correspondientes a este periodo por eso la anomalía en ese periodo.;

DISTRIBUCIÓN FUERZA LABORAL

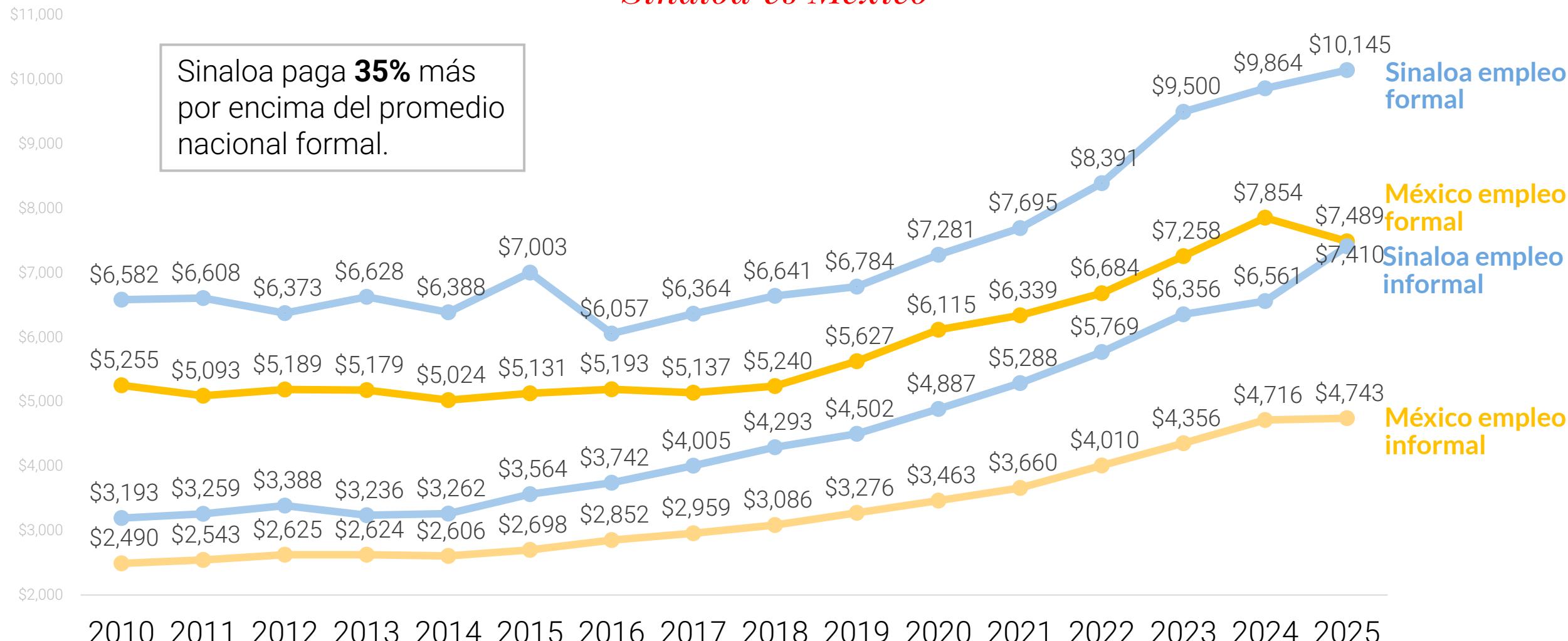
Sinaloa primer trimestre 2025



Fuente: Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE). En la grafica de barras de la izquierda representa la categoría de la fuerza laboral en Sinaloa. La grafica muestra la entidad federativa de Sinaloa, dado que no hay representatividad a nivel de municipio.

SALARIOS

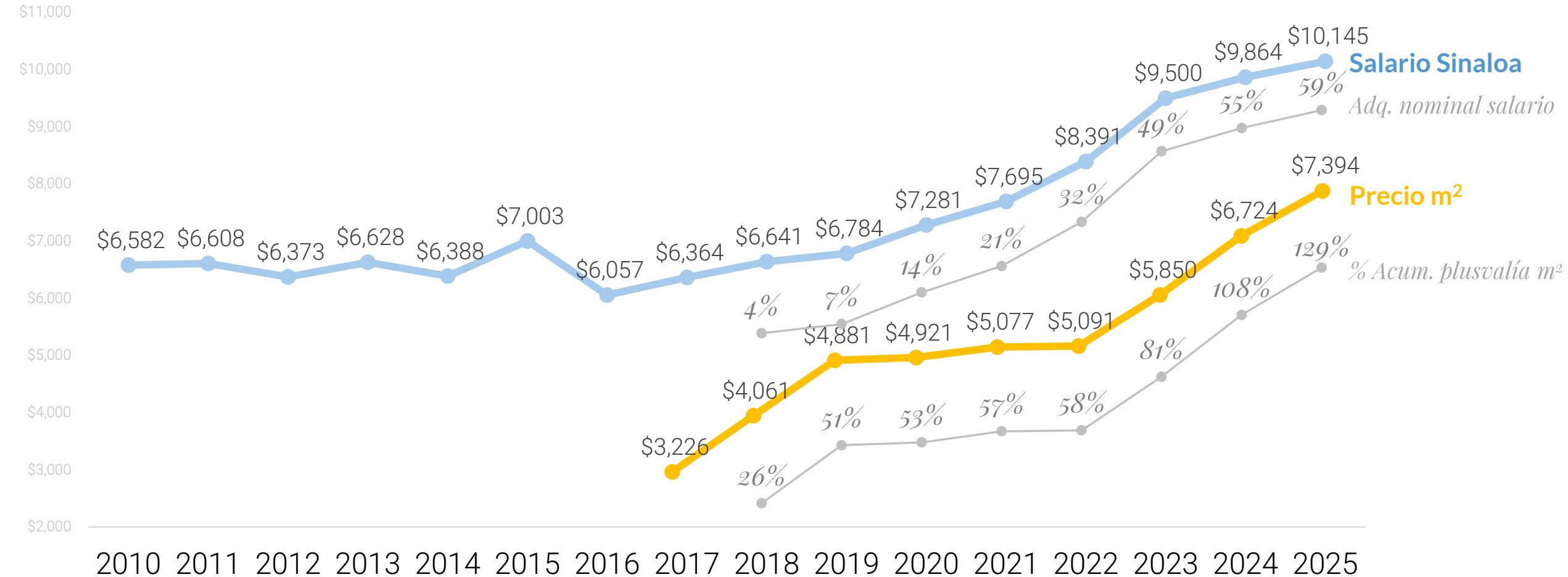
Sinaloa vs México



Fuente: Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE). La grafica muestra salario promedio de empleos formales e informales en México y en Sinaloa.

SALARIOS VS PRECIO M²

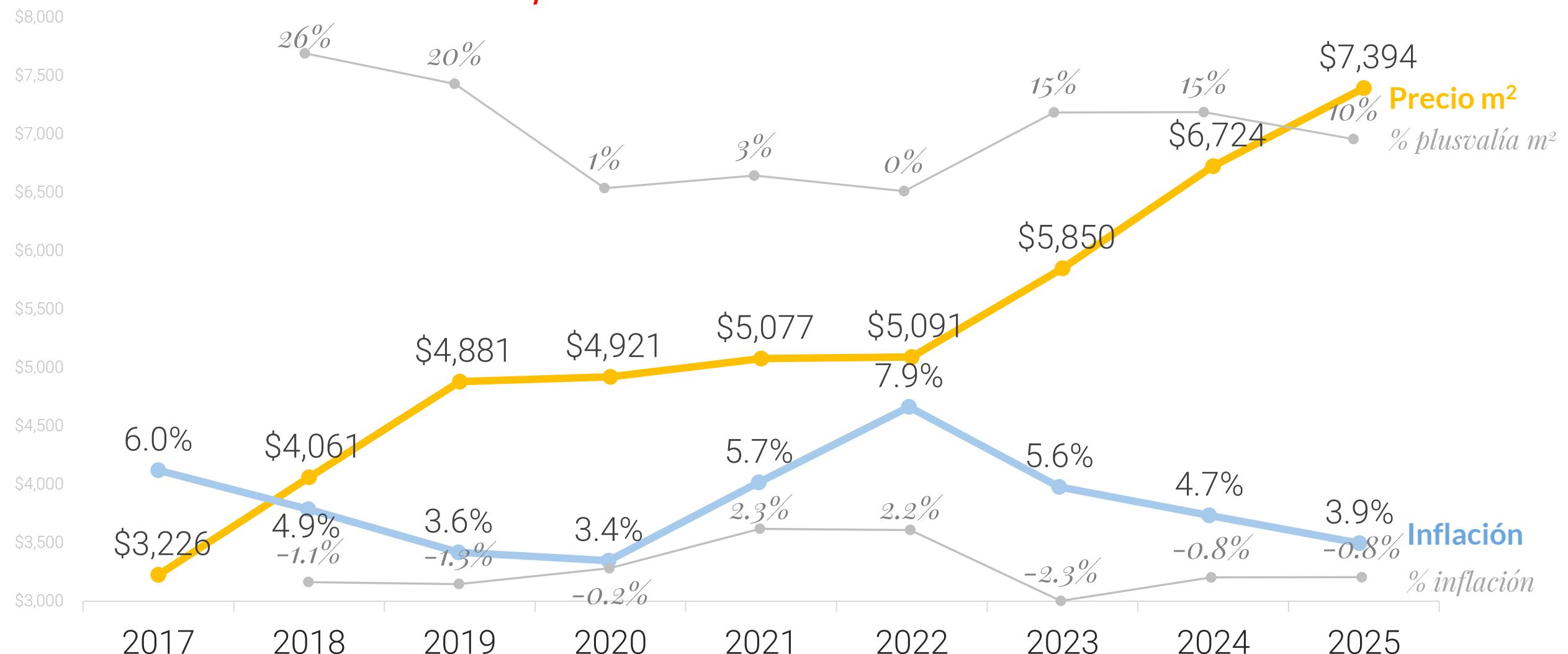
Salario promedio Sinaloa vs precio m² Veredas



Fuente: Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), Información de ventas Veredas. Diccionario: 'Adq nominal salario': Es el % del poder adquisitivo nominal del salario base desde 2017. '% Plusvalía m²': Es la plusvalía que ha tenido el precio x m² Veredas, tomando el valor del precio m² igual al precio contrato entre área m²

ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)

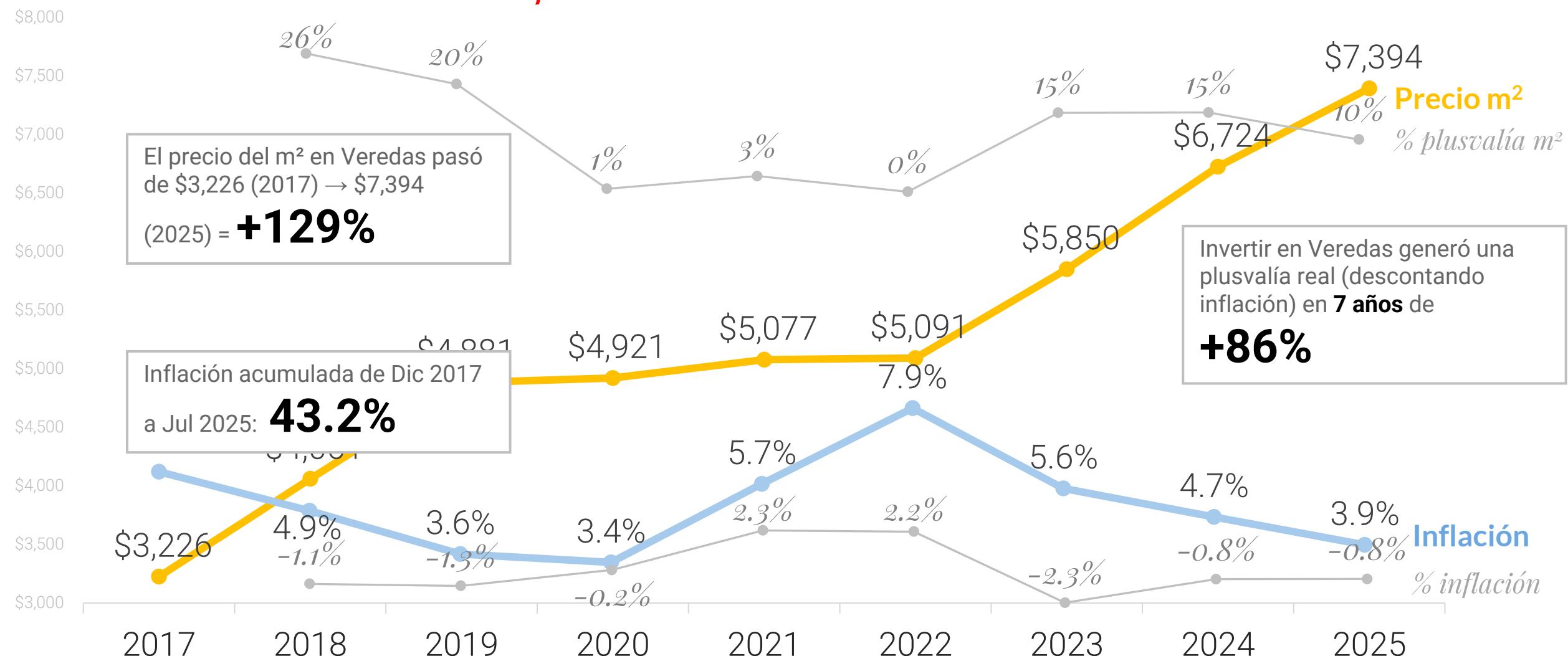
Inflación mensual anualizada



Fuente: INEGI, Índice Nacional de Precios Productor (INPP)

ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)

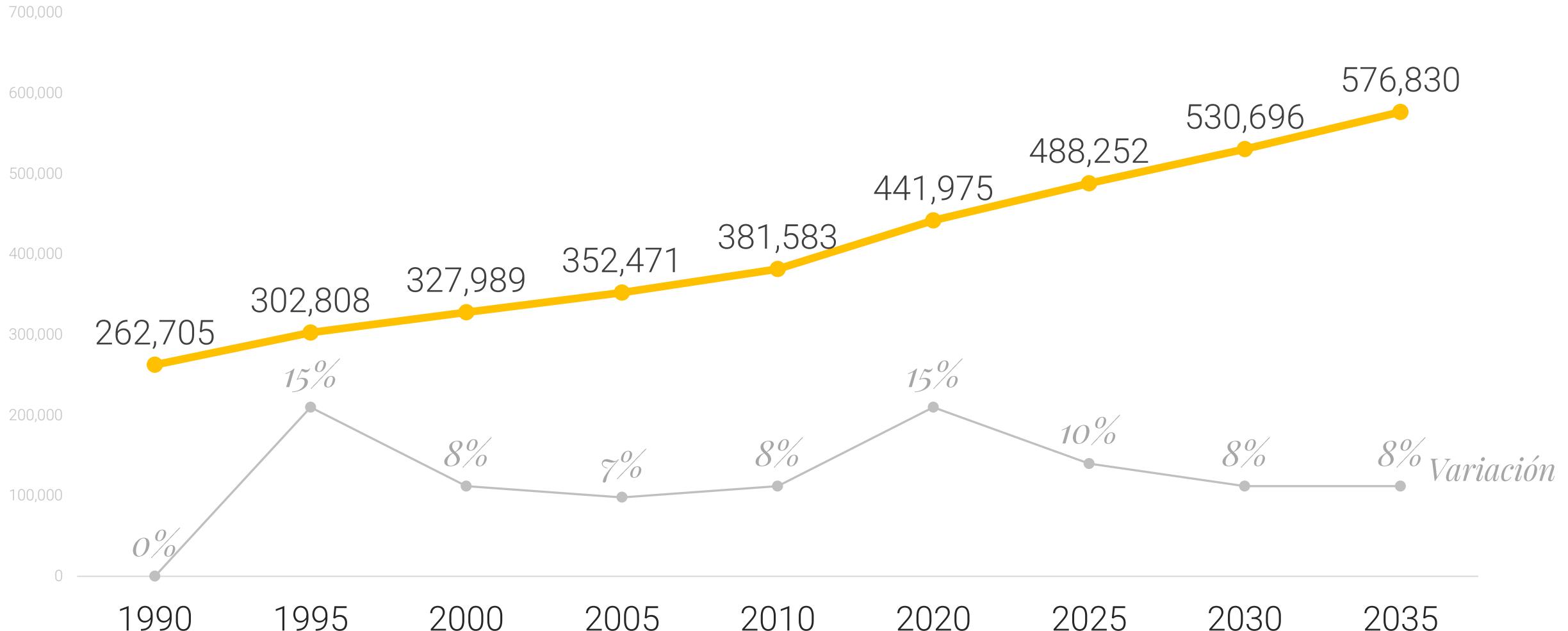
Inflación mensual anualizada



Fuente: INEGI, Índice Nacional de Precios Productor (INPP)

MAZATLÁN

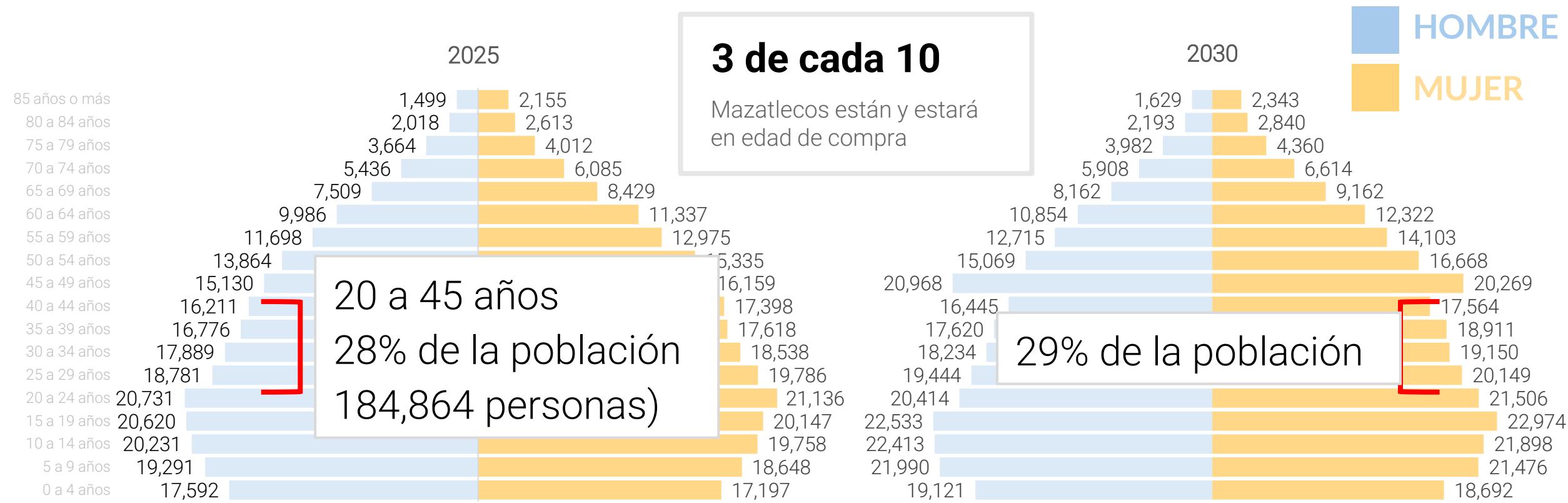
Población zona urbana



Fuente: Elaborado con datos de INEGI; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Estructura poblacional de la demanda hasta 2030 en Mazatlán

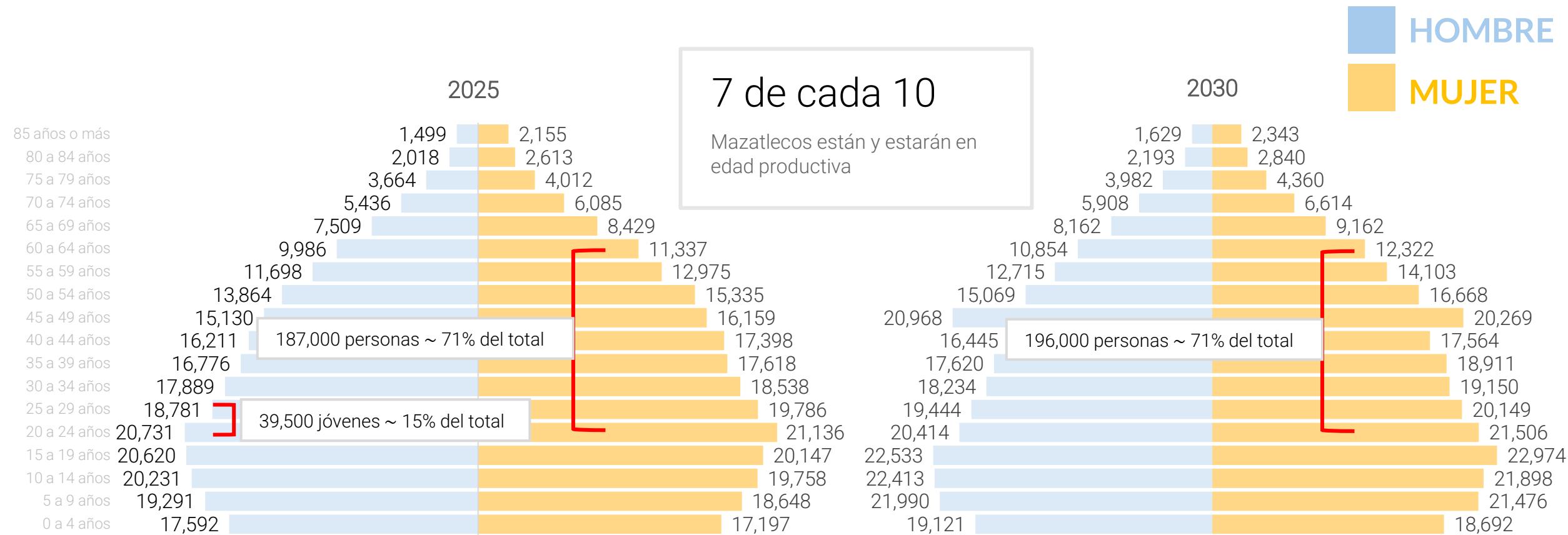


Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020 - Cuestionario Básico.

Las proyecciones para los años 2025, 2030 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Estructura poblacional de la demanda hasta 2030 en Mazatlán

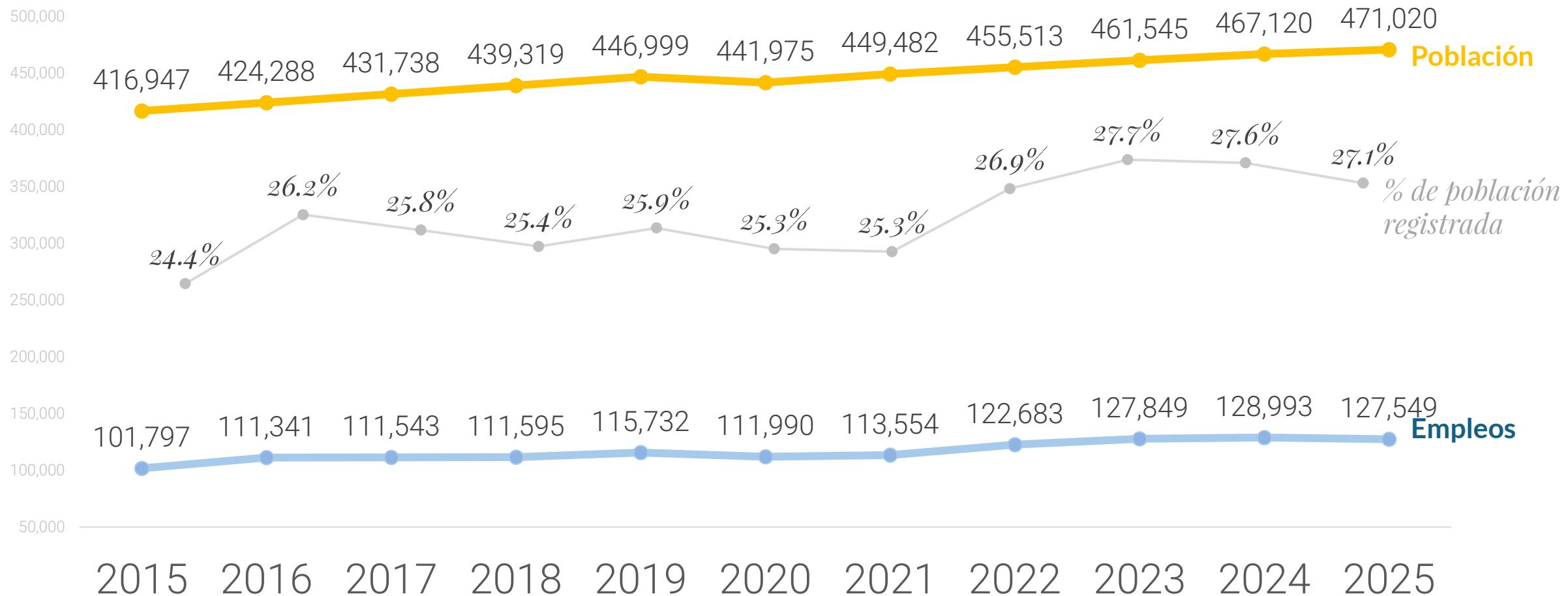


Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020 - Cuestionario Básico.

Las proyecciones para los años 2025, 2030 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

EMPLEOS REGISTRADOS EN EL IMSS EN MAZATLÁN

Respecto a la población en zona urbana- Empleos totales



Fuente: SNIV, IMSS. Datos al 31 de mayo de 2025.

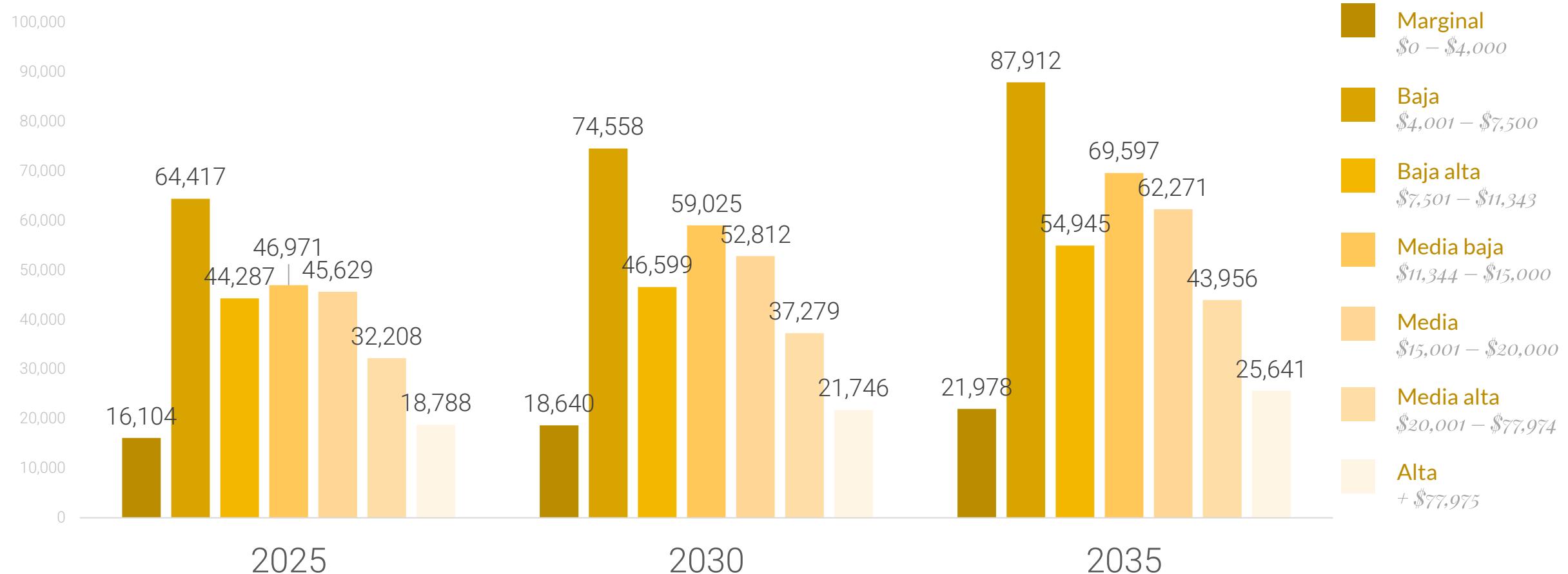
EMPLEOS REGISTRADOS EN EL IMSS EN MAZATLÁN

Sector económico	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Var. '24/ '25	Var. '15/'25
Agricultura ganadería silvicultura pesca y caza	8,320	8,164	7,810	7,703	4,709	4,311	4,828	5,776	4,730	4,180	4,638	11.0%	-44.3%
Comercio	20,233	22,617	22,557	21,619	23,503	24,192	23,817	24,701	25,362	26,378	26,871	1.9%	32.8%
Industria de la construcción	12,110	12,575	13,350	13,229	14,397	13,181	13,929	17,548	19,868	17,115	14,995	-12.4%	23.8%
Industria eléctrica y agua potable	625	629	624	633	649	631	630	681	656	675	691	2.4%	10.6%
Industrias de transformación	14,098	14,766	15,260	16,163	15,188	15,734	17,417	17,113	17,527	18,744	18,881	0.7%	33.9%
Industrias extractivas	620	660	741	718	755	883	1,361	1,348	1,215	1,263	1,257	-0.5%	102.7%
Servicios para empresas personas y el hogar	32,358	37,290	34,981	35,811	36,481	31,930	29,502	32,479	33,833	34,176	32,369	-5.3%	0.0%
Servicios sociales y comunales	8,829	9,337	10,810	10,130	10,391	10,261	10,341	11,096	11,528	12,153	12,747	4.9%	44.4%
Transportes y comunicaciones	4,604	5,303	5,410	5,589	9,659	10,867	11,729	11,941	13,130	14,309	15,100	5.5%	228.0%
Total	101,797	111,341	111,543	111,595	115,732	111,990	113,554	122,683	127,849	128,993	127,549	-1.1%	25.3%

Fuente: SNIIV, IMSS. Datos al 31 de mayo de 2025.

TRABAJADORES

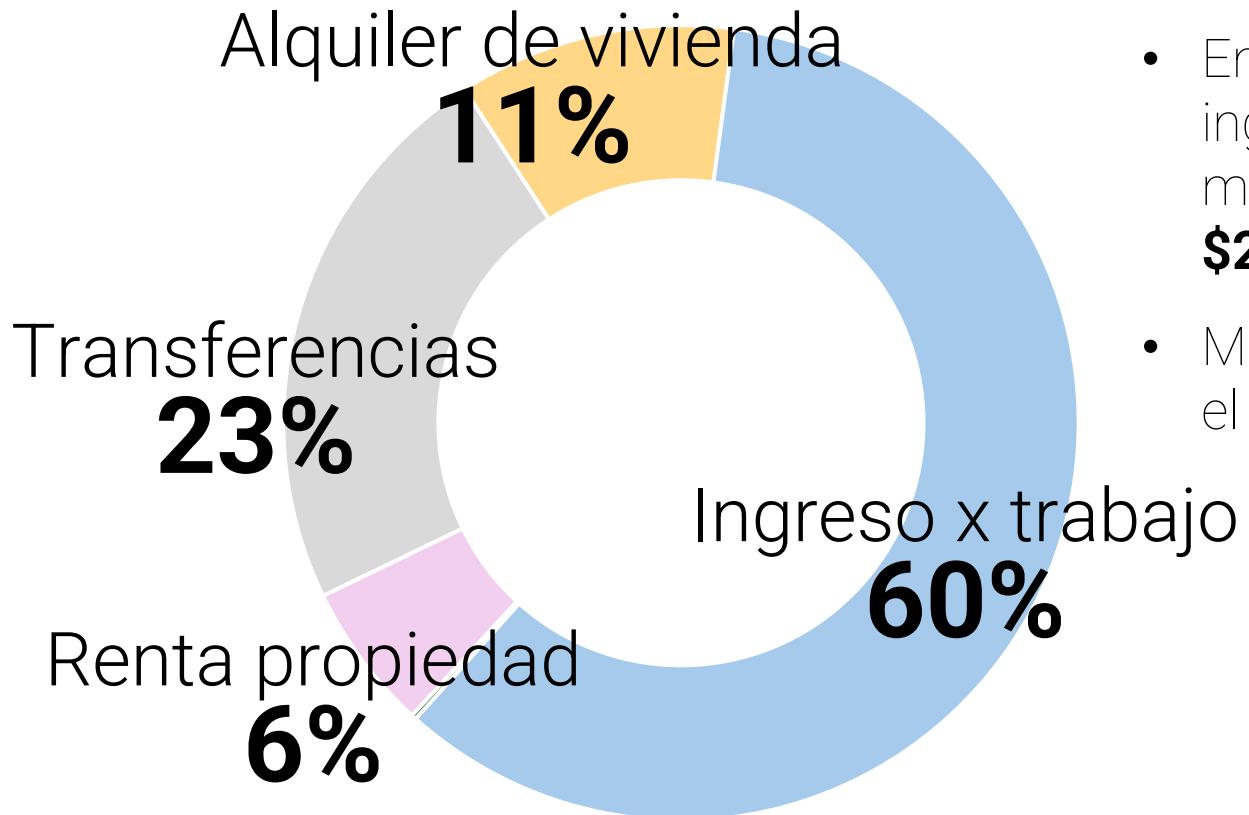
Por nivel socioeconómico- Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

INGRESO POR HOGAR

Sinaloa



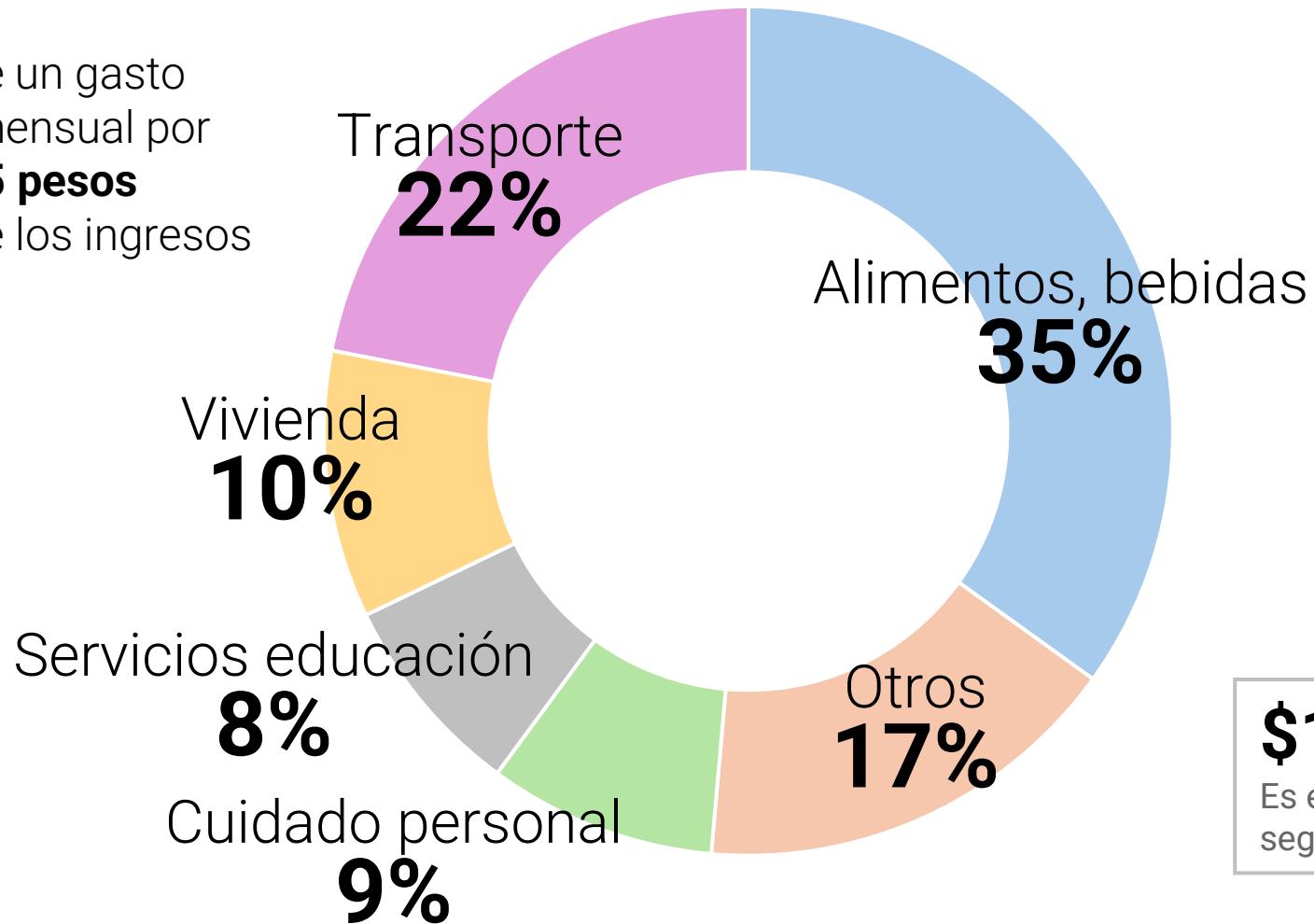
- En el 2024 Sinaloa tuvo un ingreso corriente promedio mensual por hogar de **\$27,612**.
- Mientras que a nivel nacional el ingreso fue de **\$25,948**.

Fuente: INEGI, ENIGH 2024. Información proporcionada por el CODESIN.
Los datos muestran la entidad federativa de Sinaloa, dado que no hay representatividad a nivel de municipio.

GASTO POR HOGARES

Sinaloa

En 2024 Sinaloa tiene un gasto corriente promedio mensual por hogar de **\$16 mil 185 pesos** equivalente al **58%** de los ingresos



\$11,426 pesos

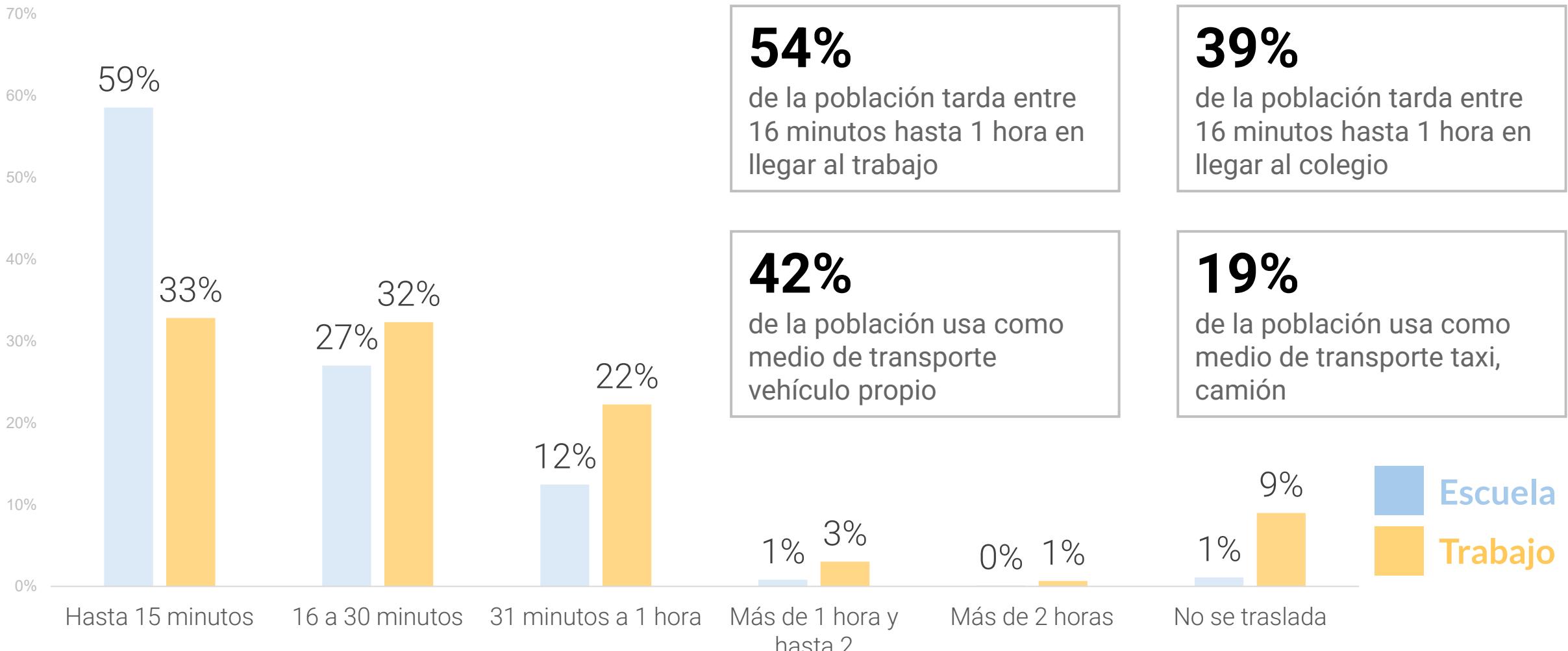
Es el ingreso disponible por hogar según el ENIGH

Fuente: INEGI, ENIGH 2024, Información proporcionada por el CODESIN.

Los datos muestran la entidad federativa de Sinaloa, dado que no hay representatividad a nivel de municipio.

TIEMPOS DE TRASLADO

Mazatlán 2020



Fuente: Censo Población y Vivienda (Cuestionario ampliado) Estos datos son promedios generales, lo que significa que reflejan el tiempo típico que alguien podría tardar en moverse, sin especificar puntos exactos de inicio o destino.

NECESIDAD DE VIVIENDA

Viviendas requeridas: representa el número de viviendas necesarias para satisfacer la demanda habitacional de una población. Considerando factores como el tamaño de la población, el promedio de las personas por hogar (tamaño de las familias) y la cantidad de personas económicamente activas.

Viviendas existentes: representan el total de unidades habitacionales existentes (casas y departamentos) en la zona urbana de Mazatlán

Oferta: corresponde a las viviendas nuevas disponibles para la venta (tanto vertical, como horizontal).

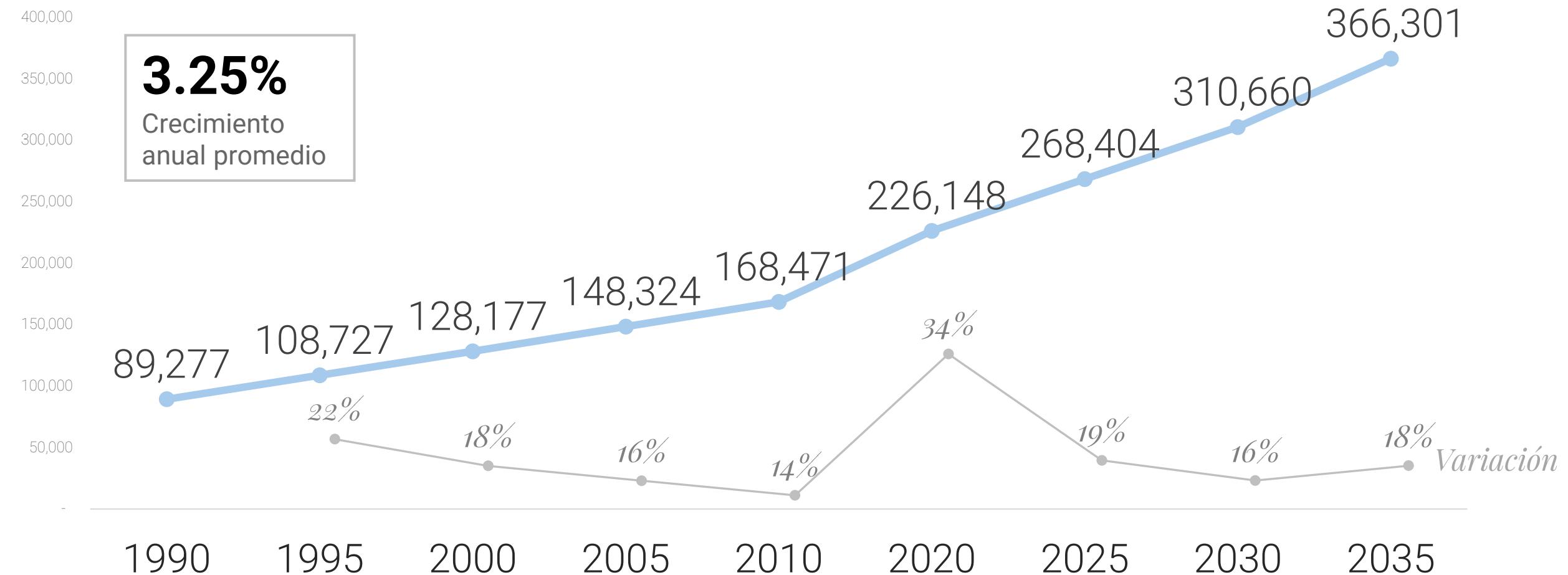
Ventas: indican el número de propiedades (verticales y horizontales) vendidas en un período determinado, reflejando la demanda del mercado.

Viviendas totales: Es la suma de *viviendas existentes* más la *oferta*, y las *ventas*

Déficit: es la diferencia entre las viviendas requeridas y las viviendas totales disponibles en un área. Se calcula restando el número de viviendas requeridas al número de viviendas totales Un déficit positivo indica una escasez de viviendas, mientras que un valor negativo sugiere un excedente.

VIVIENDAS REQUERIDAS

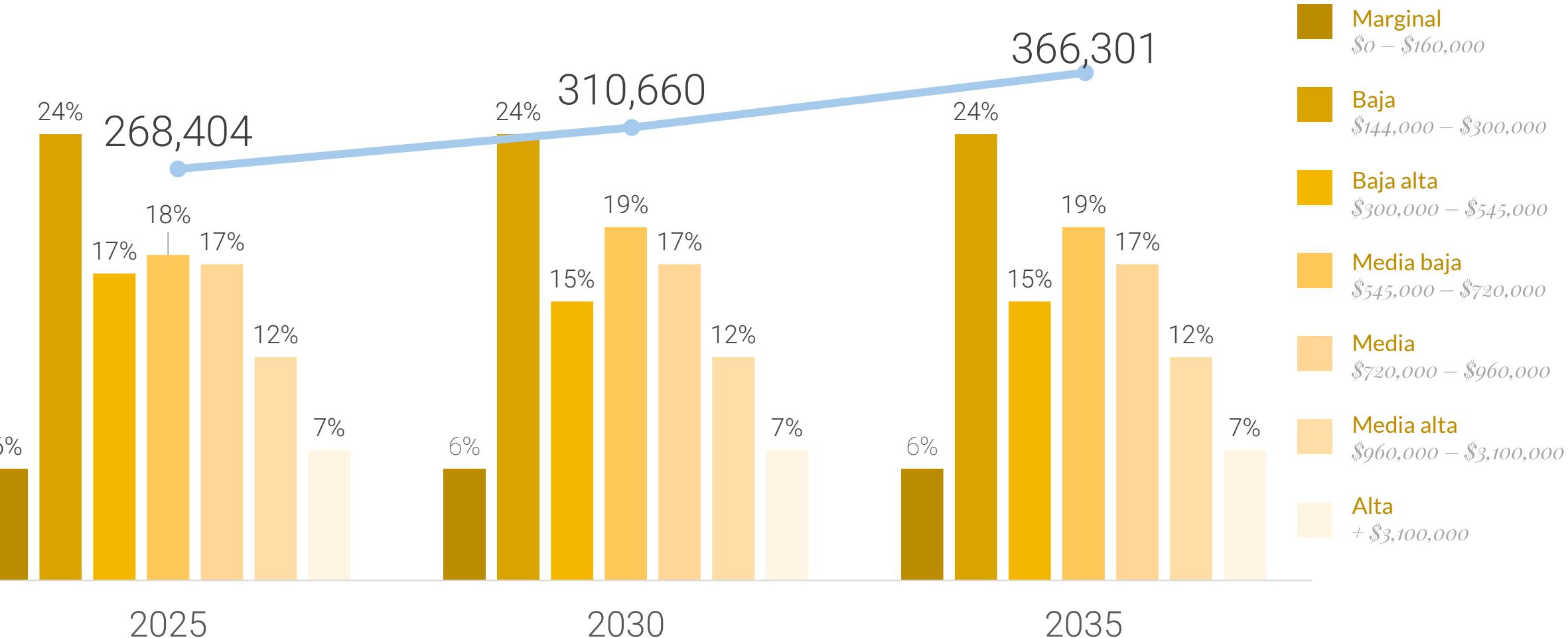
Hogares necesarios para satisfacer la demanda habitacional



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDAS REQUERIDAS

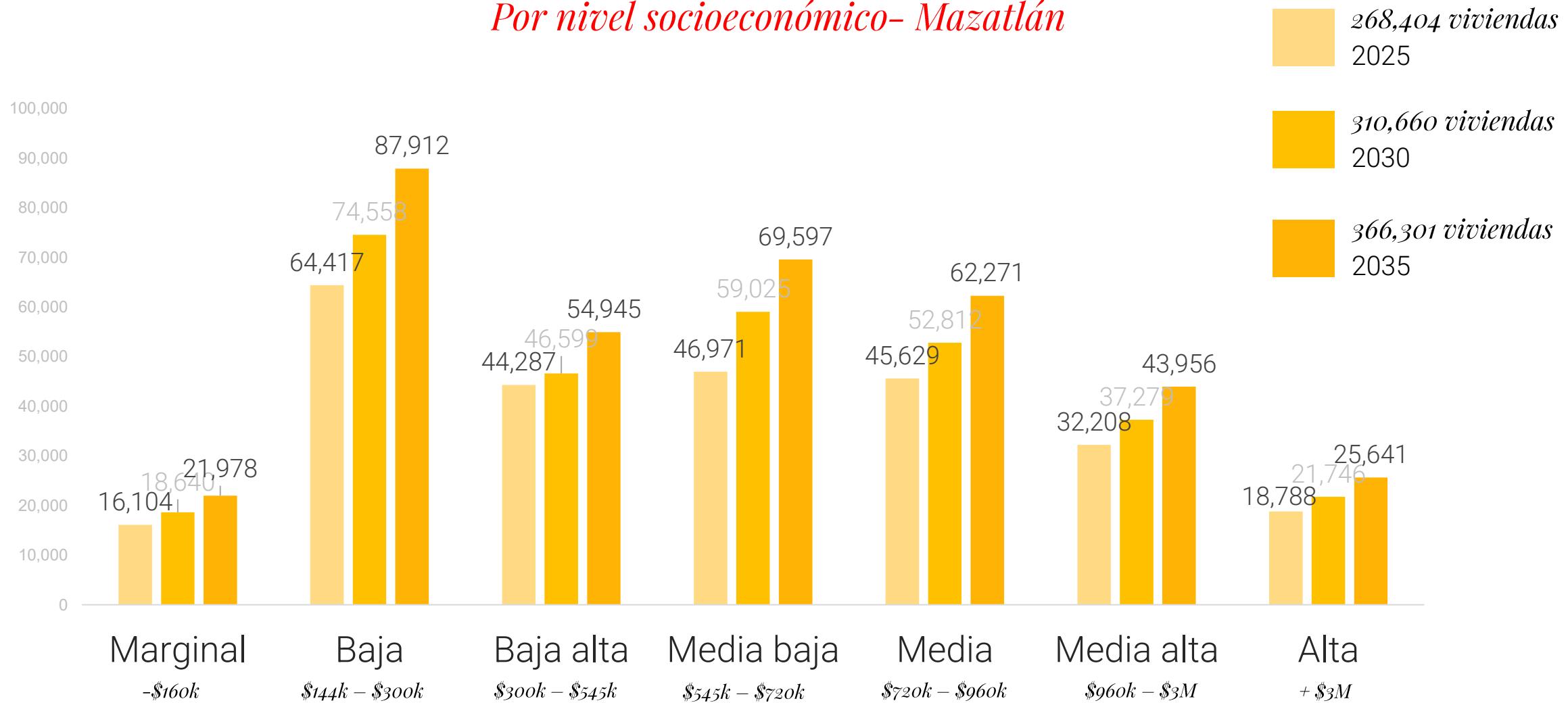
Distribución anual por nivel socioeconómico



Fuente: INEGI. Censos y conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDAS REQUERIDAS

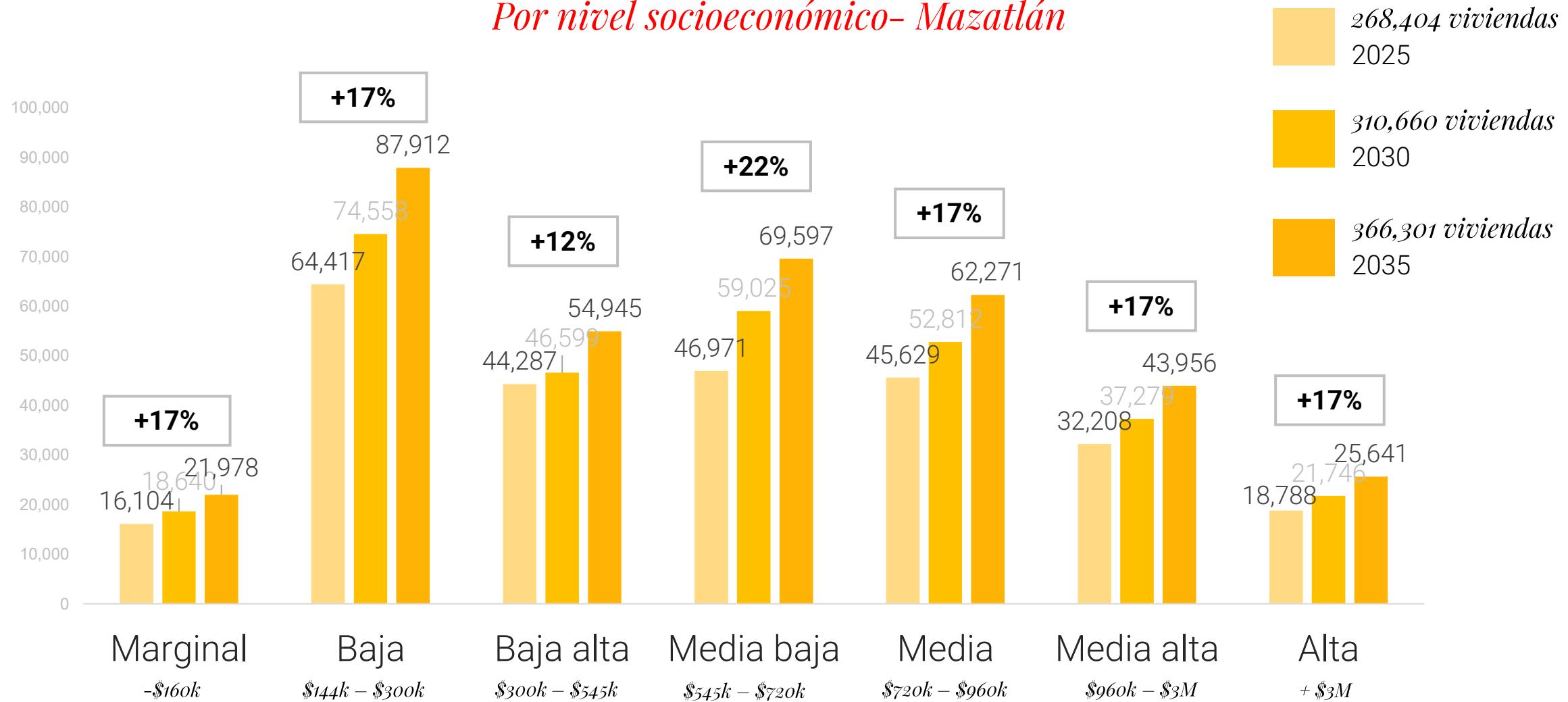
Por nivel socioeconómico- Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDAS REQUERIDAS

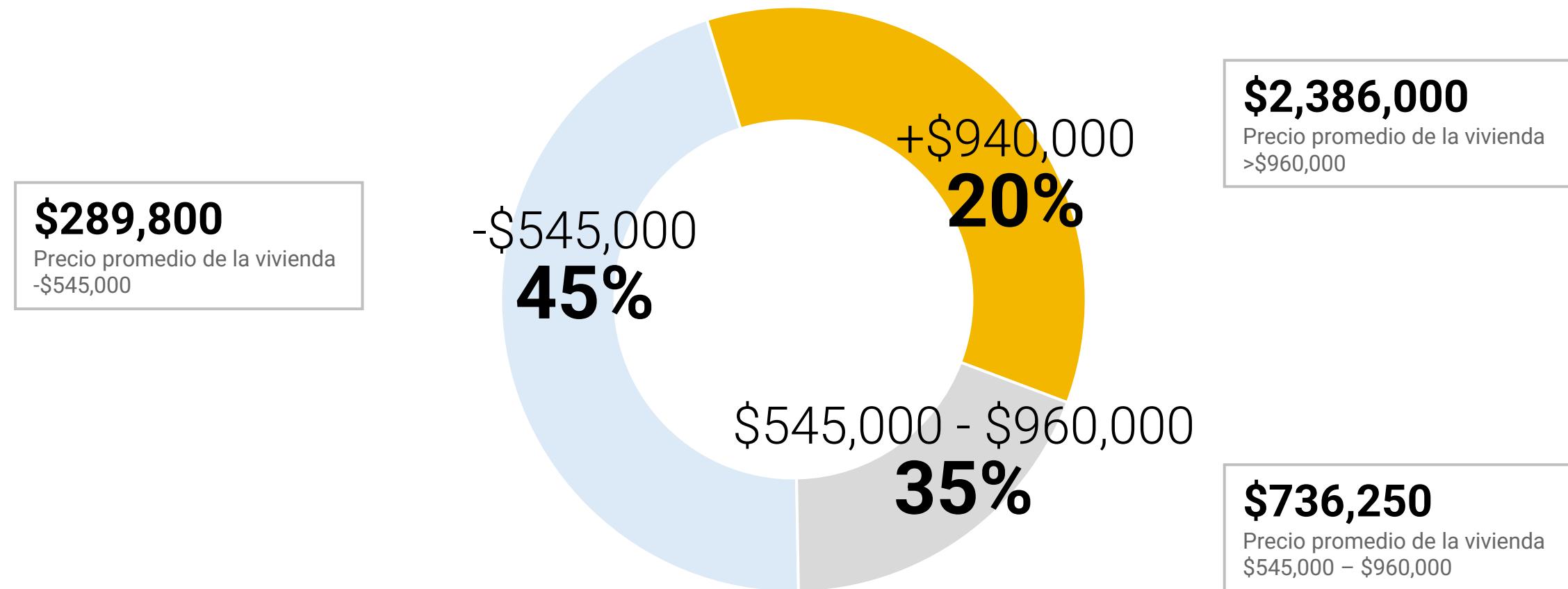
Por nivel socioeconómico- Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDAS REQUERIDAS

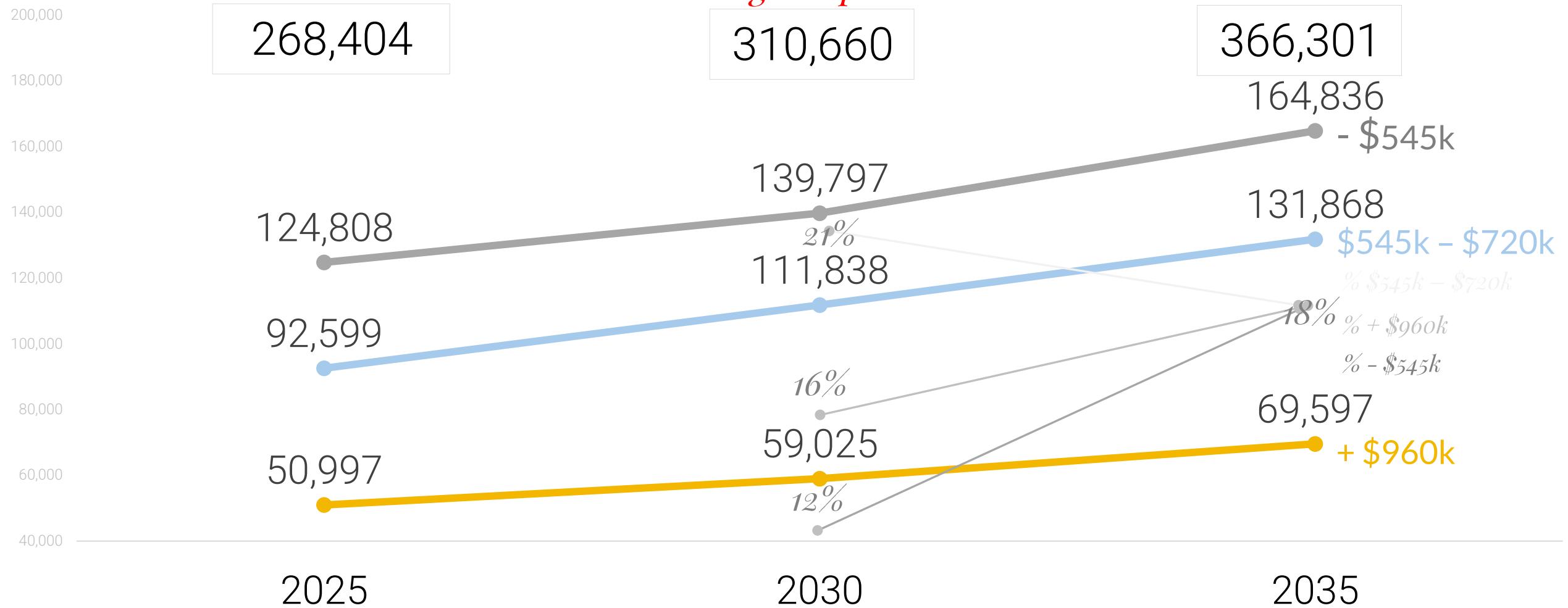
Distribución promedio por rango de precios en 2025- 2030



Fuente: INEGI. Censos y conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDAS REQUERIDAS

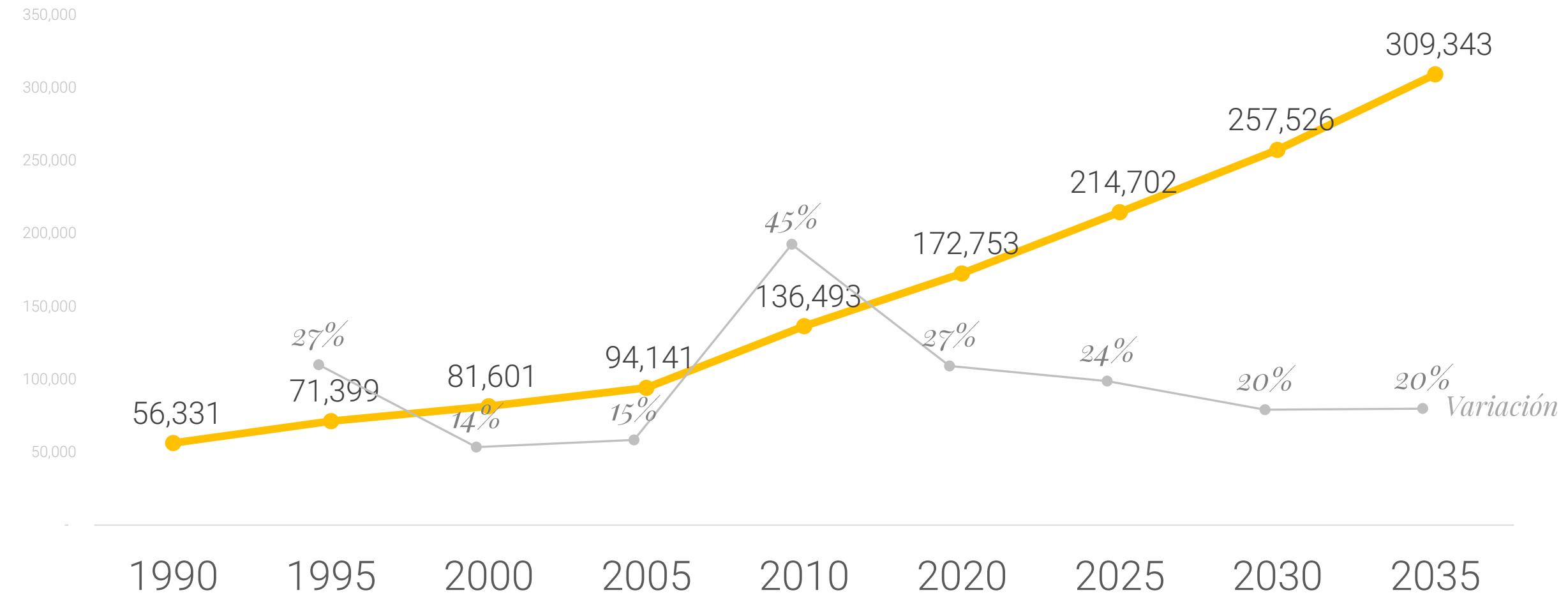
Por rango de precios



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDAS EXISTENTES

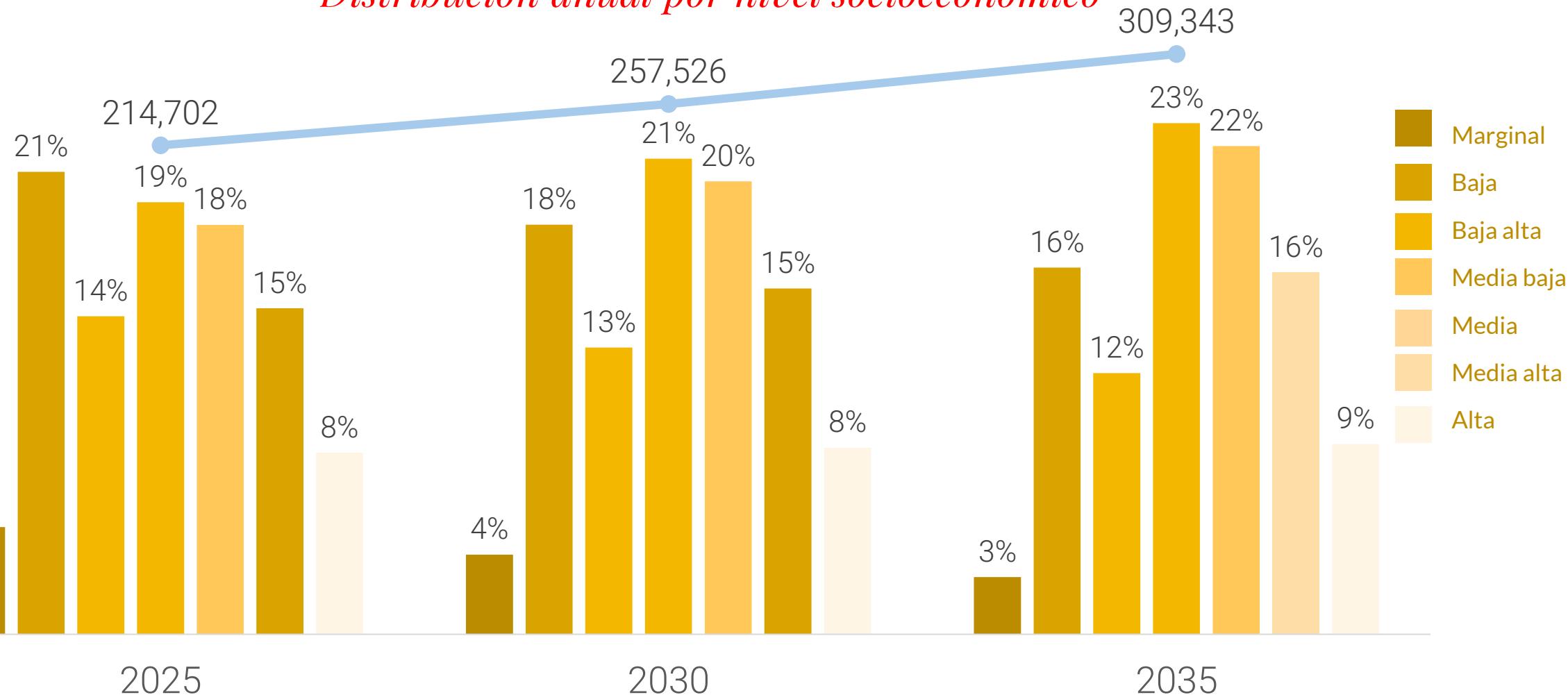
Total de unidades habitacionales existentes



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS EXISTENTES

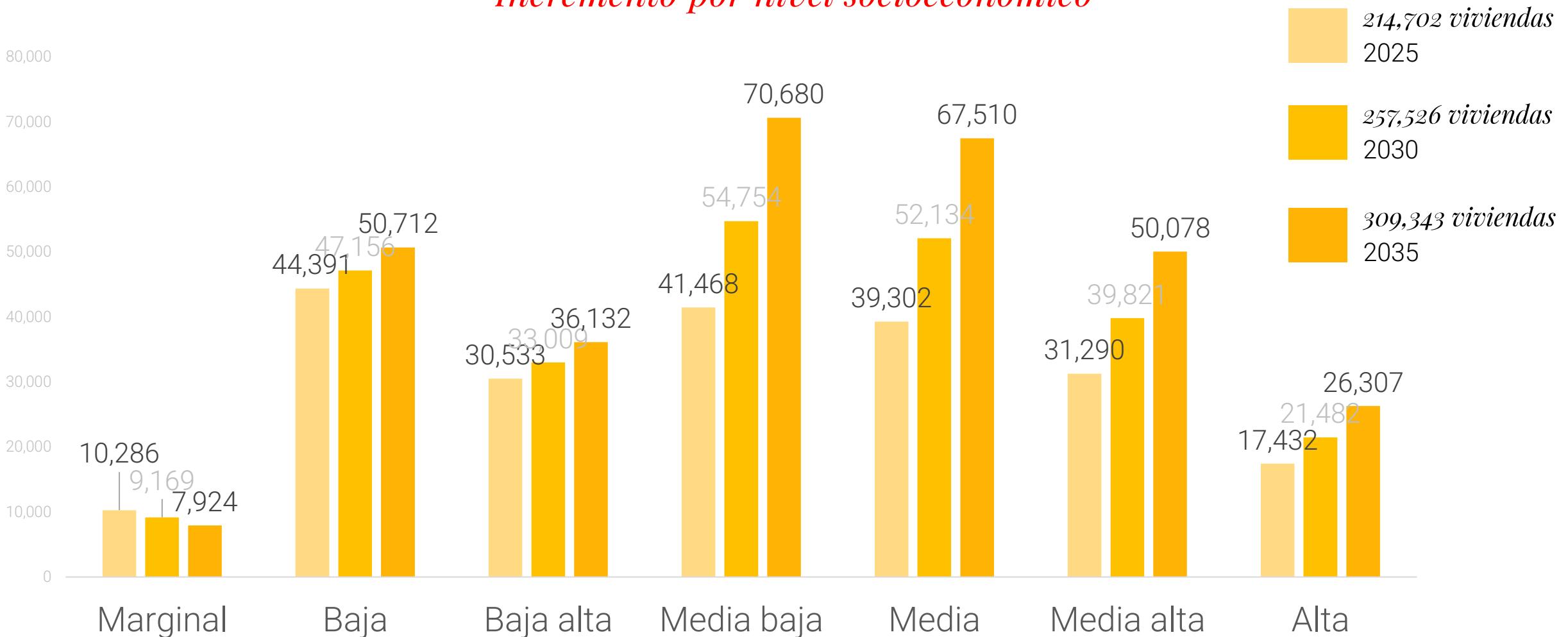
Distribución anual por nivel socioeconómico



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDAS EXISTENTES

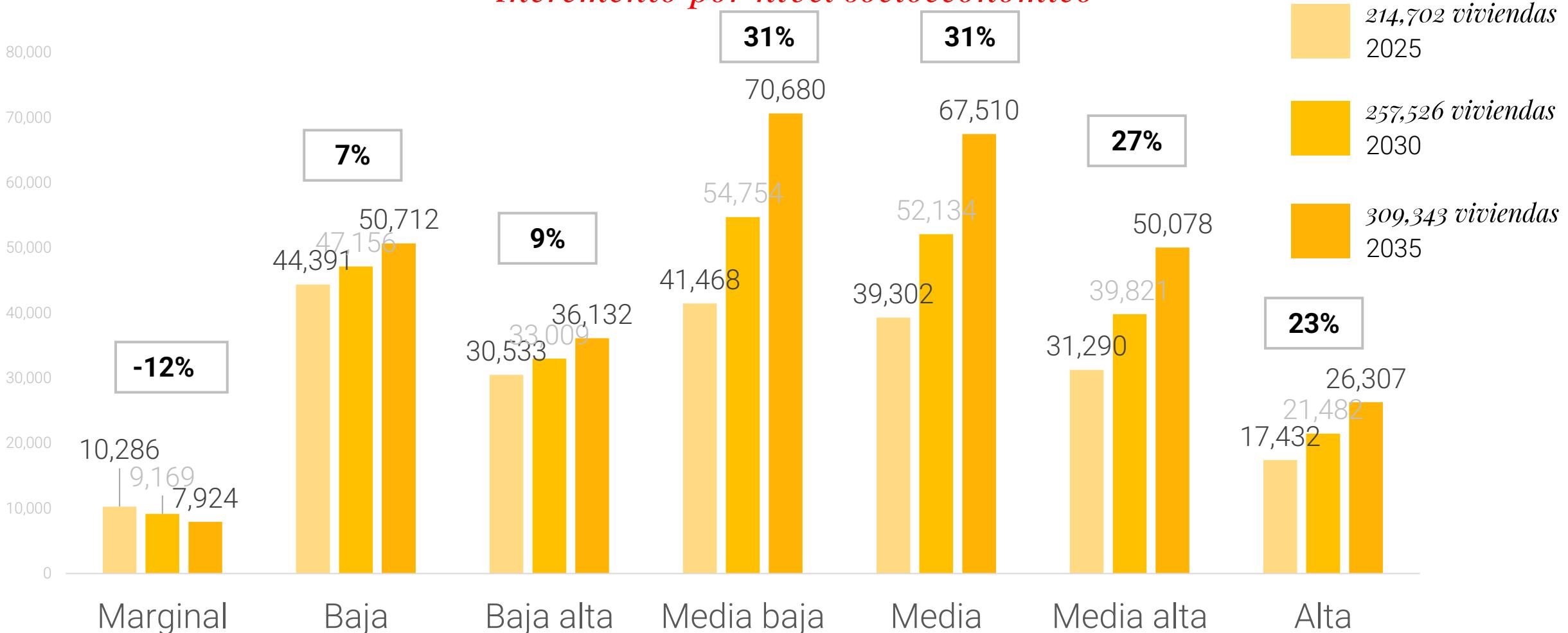
Incremento por nivel socioeconómico



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDAS EXISTENTES

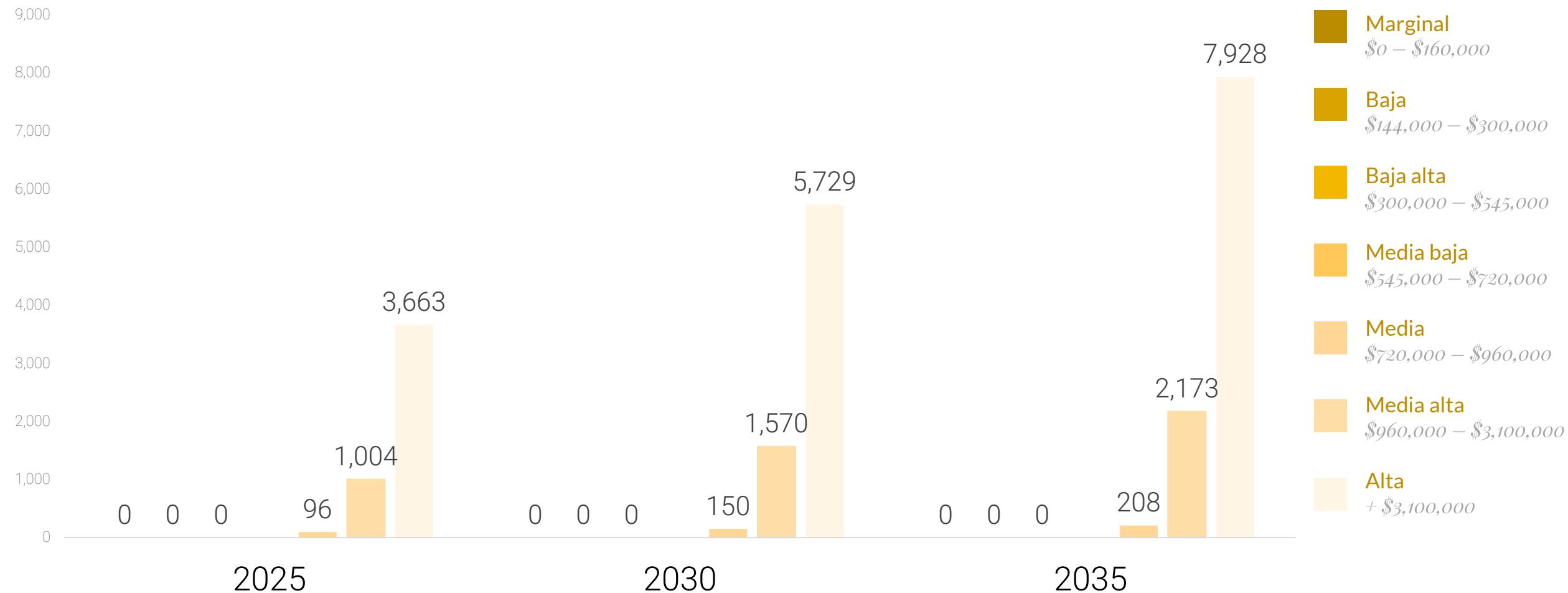
Incremento por nivel socioeconómico



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

OFERTA

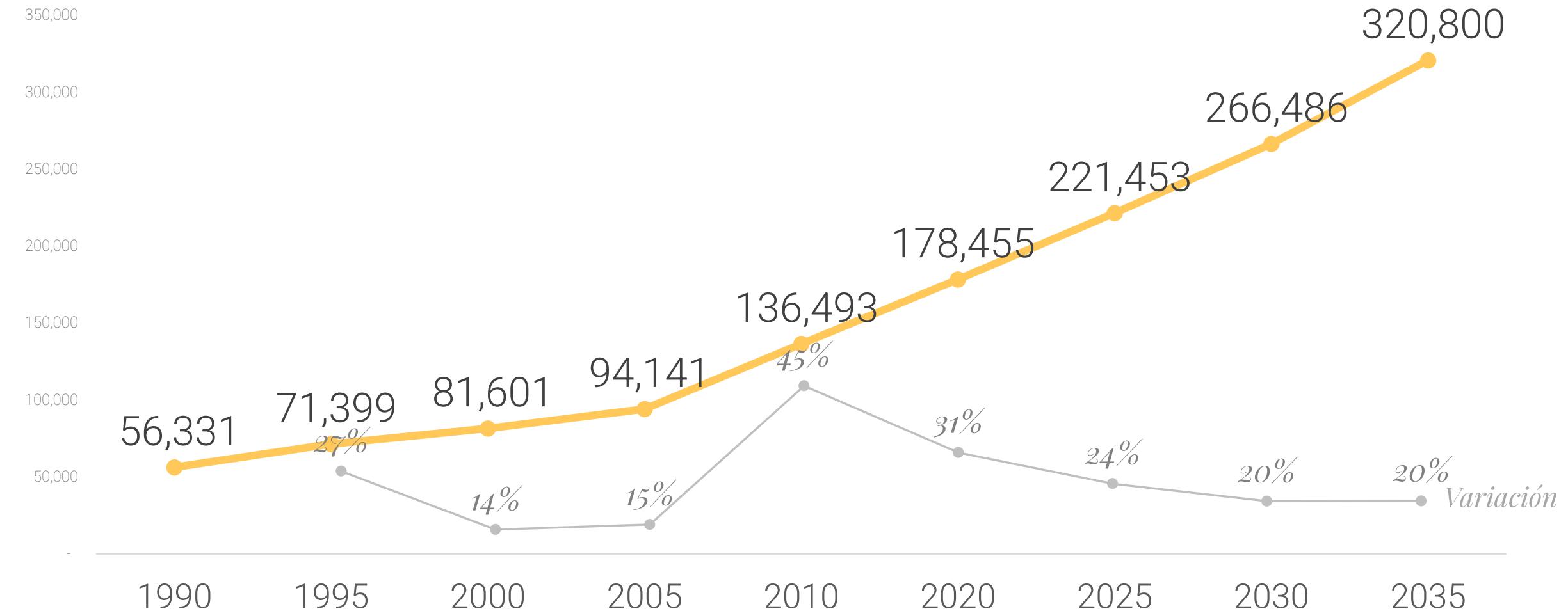
Por nivel socioeconómico- Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

VIVIENDAS TOTALES

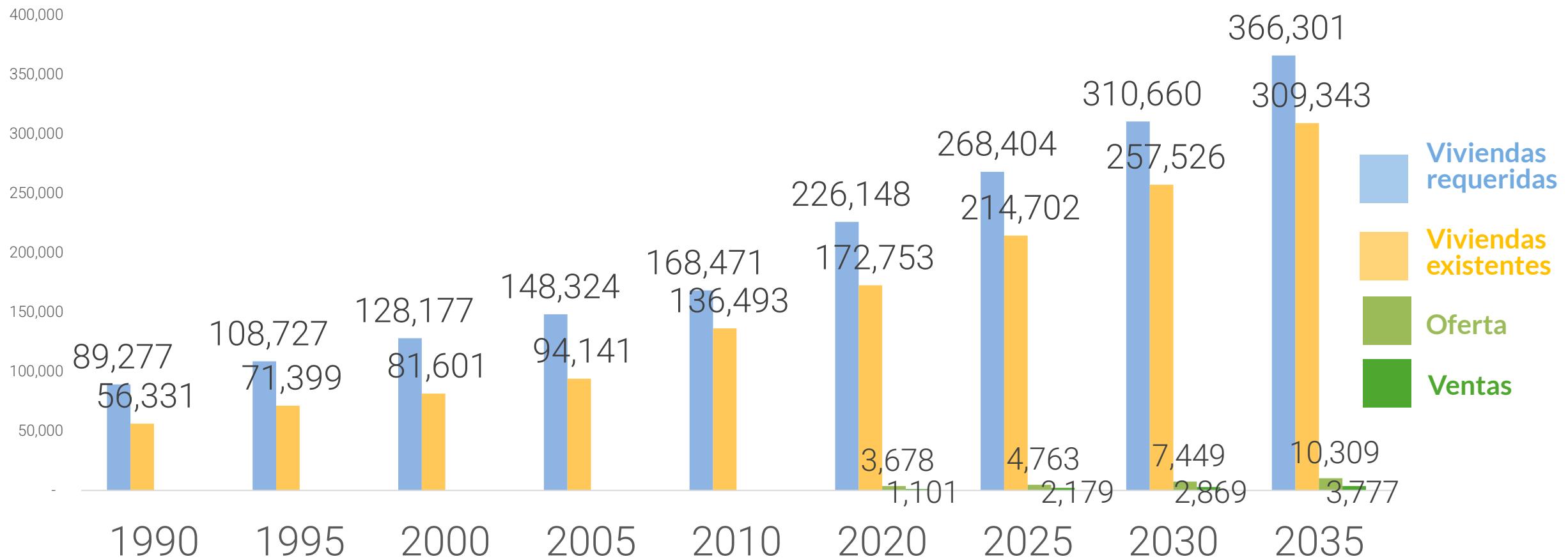
Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

NECESIDAD DE VIVIENDA

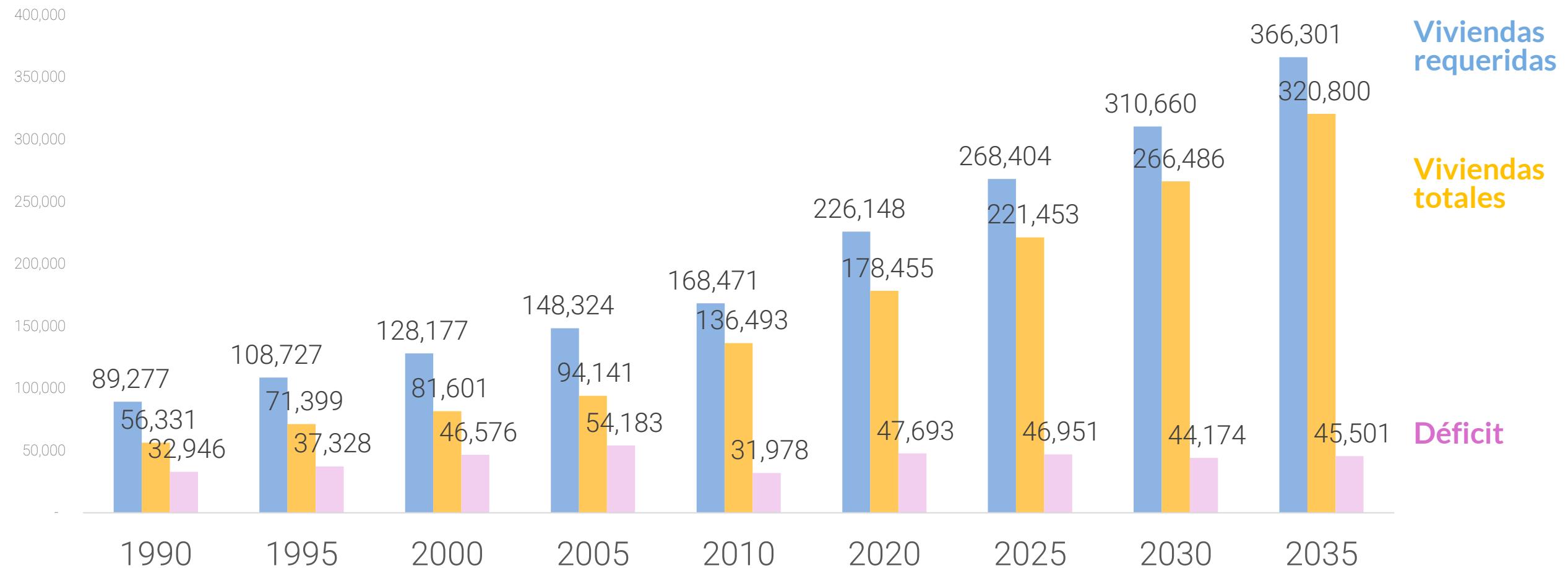
Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales. 'Necesidad de V': Son las viviendas requeridas dado el tamaño de la población, tamaño de las familias en los hogares, personas económicamente activas. 'Viviendas E': Es el total de las viviendas existentes. "Oferta" Es el total de la oferta de viviendas considerando vertical y horizontal. "Ventas" Es el total de las ventas de viviendas considerando vertical y horizontal.

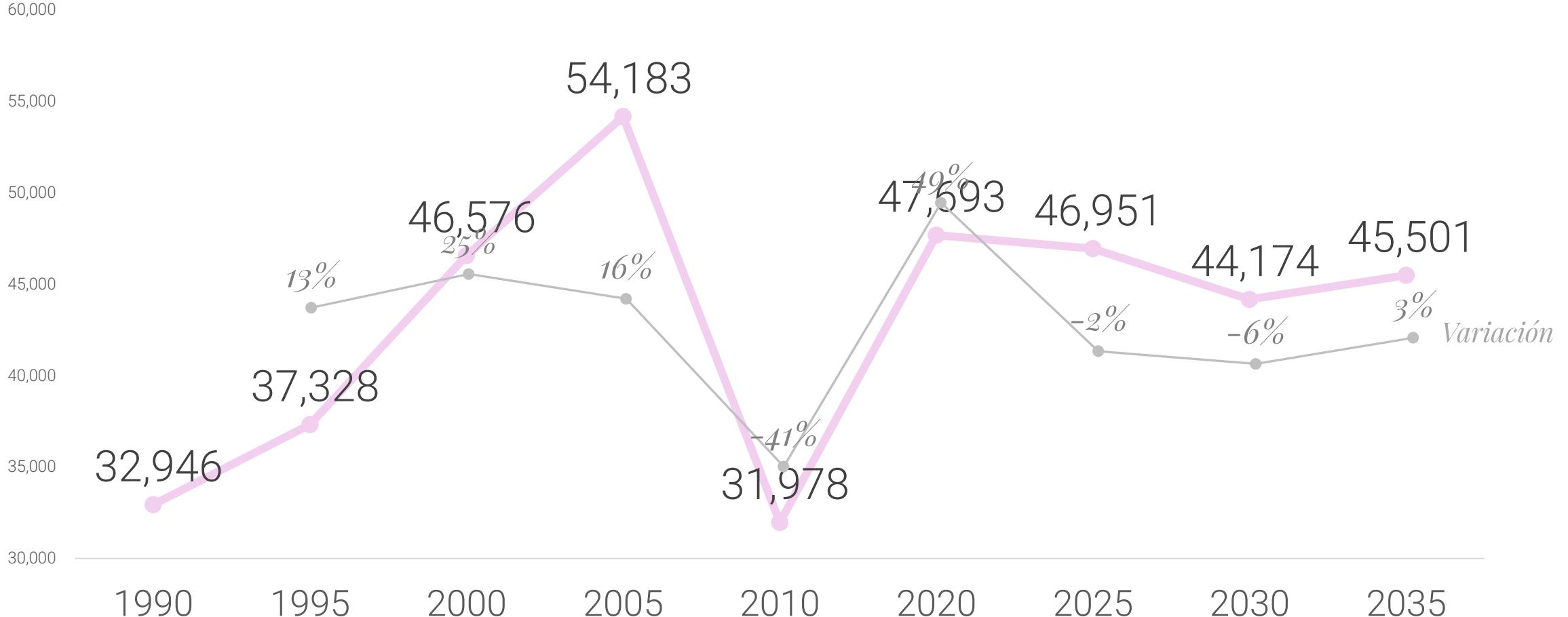
NECESIDAD DE VIVIENDA

Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales. 'Viviendas R': Son las viviendas requeridas dado el tamaño de la población, tamaño de las familias en los hogares, personas económicamente activas. 'Viviendas T': Es el total de las viviendas existentes más "Oferta" Es el total de la oferta de viviendas considerando vertical y horizontal más "Ventas" Es el total de las ventas de viviendas considerando vertical y horizontal.

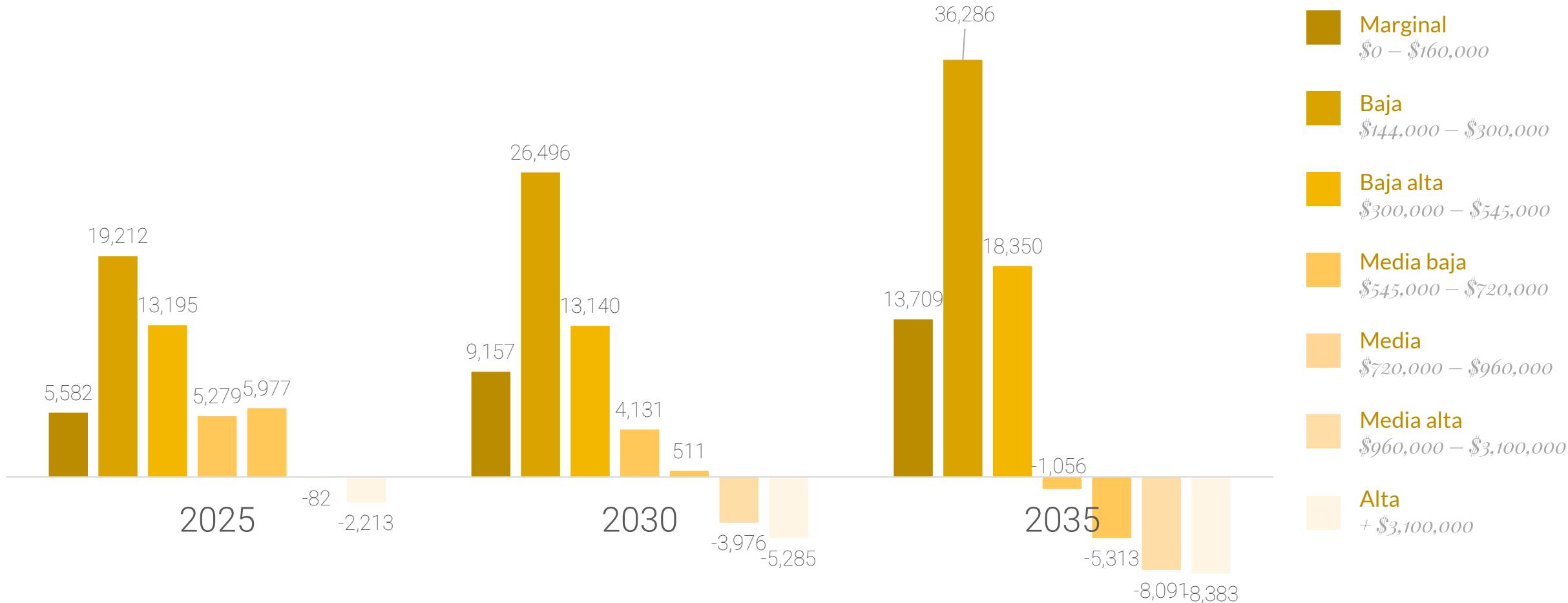
DÉFICIT



Fuente: INEGI. Censos y conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

NECESIDAD DE VIVIENDA

Por nivel socioeconómico Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; Nota: Las proyecciones para los años 2025, 2030 y 2035 fueron elaboradas por Ideas Frescas con base en datos históricos y tendencias poblacionales.

MERCADO Y COMPETENCIA

Estimación de precios; Veredas del Mar; Mazatlán Sinaloa; Agosto 2025



ESTADO DE TERRENOS

	Ago '25	May '25	Ago'24	Ago '23
Proyectos:	40	37	33	31
Inventario:	4,157	3,633	3,536	3,462
Absorción prom. x proyecto:	3.4	1.3	4.8	4.9
Absorción último mes cat.:	137.9	47.6	158.6	152.7
Precio prom. unidad:	\$1,020,350	\$1,192,838	\$1,045,801	\$1,039,854
Precio x m ² :	\$5,798	\$6,336	\$5,409	\$5,142
Medida promedio:	160.7	171.4	171.8	183.5
Estimación venta (meses):	30.1	76.3	22.3	22.7
% vendido:	69%	71%	69%	68%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

ESTADO DE TERRENOS

	Ago '25	May '25	vs. May '25	Ago'24	vs. Ago '24	Ago '23	vs. Ago '23
Proyectos:	40	37	8%	33	21%	31	29%
Inventario:	4,157	3,633	14%	3,536	18%	3,462	20%
Abs. prom. x proy.:	3.4	1.3	165%	4.8	-28%	4.9	-30%
Abs. último mes:	137.9	47.6	190%	158.6	-13%	152.7	-10%
Precio prom. unidad:	\$1,020,350	\$1,192,838	-14%	\$1,045,801	-2%	\$1,039,854	-2%
Precio x m ² :	\$5,798	\$6,336	-8%	\$5,409	7%	\$5,142	13%
Medida promedio:	160.7	171.4	-6%	171.8	-6%	183.5	-12%
Est. venta (meses):	30.1	76.3	-60%	22.3	35%	22.7	33%
% vendido:	69%	71%	-3%	69%	0%	68%	2%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

ESTADO DE TERRENOS

	Ago '25	May '25	VS	Ago'24	vs. Ago '24	Ago '23	vs. Ago '23
Proyectos:	40	37	8%	33	21%	31	29%
Inventario:	4,157	3,633	14%	3,536	18%	3,462	20%
Abs. prom. x proy.:	3.4	1.3	165%	4.8	-28%	4.9	-30%
Abs. último mes:	137.9	47.6	190%	158.6	-13%	152.7	-10%
Precio prom. unidad:	\$1,020,350	\$1,192,838	-14%	\$1,045,801	-2%	\$1,039,854	-2%
Precio x m ² :	\$5,798	\$6,336	-8%	\$5,409	7%	\$5,142	13%
Medida promedio:	160.7	171.4	-6%	171.8	-6%	183.5	-12%
Est. venta (meses):	30.1	76.3	-60%	22.3	35%	22.7	33%
% vendido:	69%	71%	-3%	69%	0%	68%	2%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

ESTADO DE TERRENOS

	Ago '25	May '25	VS	Ago'24	vs. Ago '24	Ago '23	vs. Ago '23
Proyectos:	40	37	8%	33	21%	31	29%
Inventario:	4,157	3,633	14%	3,536	18%	3,462	20%
Abs. prom. x proy.:	3.4	1.3	165%	4.8	-28%	4.9	-30%
Abs. último mes:	137.9	47.6	190%	158.6	-13%	152.7	-10%
Precio prom. unidad:	\$1,020,350	\$1,192,838	-14%	\$1,045,801	-2%	\$1,039,854	-2%
Precio x m ² :	\$5,798	\$6,336	-8%	\$5,409	7%	\$5,142	13%
Medida promedio:	160.7	171.4	-6%	171.8	-6%	183.5	-12%
Est. venta (meses):	30.1	76.3	-60%	22.3	35%	22.7	33%
% vendido:	69%	71%	-3%	69%	0%	68%	2%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

ESTADO DE TERRENOS

	Ago '25	May '25	vs. May '25	Ago'24	VS	Ago '23	vs. Ago '23
Proyectos:	40	37	8%	33	21%	31	29%
Inventario:	4,157	3,633	14%	3,536	18%	3,462	20%
Abs. prom. x proy.:	3.4	1.3	165%	4.8	-28%	4.9	-30%
Abs. último mes:	137.9	47.6	190%	158.6	-13%	152.7	-10%
Precio prom. unidad:	\$1,020,350	\$1,192,838	-14%	\$1,045,801	-2%	\$1,039,854	-2%
Precio x m ² :	\$5,798	\$6,336	-8%	\$5,409	7%	\$5,142	13%
Medida promedio:	160.7	171.4	-6%	171.8	-6%	183.5	-12%
Est. venta (meses):	30.1	76.3	-60%	22.3	35%	22.7	33%
% vendido:	69%	71%	-3%	69%	0%	68%	2%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

ESTADO DE TERRENOS

	Ago '25	May '25	vs. May '25	Ago'24	VS	Ago '23	vs. Ago '23
Proyectos:	40	37	8%	33	21%	31	29%
Inventario:	4,157	3,633	14%	3,536	18%	3,462	20%
Abs. prom. x proy.:	3.4	1.3	165%	4.8	-28%	4.9	-30%
Abs. último mes:	137.9	47.6	190%	158.6	-13%	152.7	-10%
Precio prom. unidad:	\$1,020,350	\$1,192,838	-14%	\$1,045,801	-2%	\$1,039,854	-2%
Precio x m ² :	\$5,798	\$6,336	-8%	\$5,409	7%	\$5,142	13%
Medida promedio:	160.7	171.4	-6%	171.8	-6%	183.5	-12%
Est. venta (meses):	30.1	76.3	-60%	22.3	35%	22.7	33%
% vendido:	69%	71%	-3%	69%	0%	68%	2%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

ESTADO DE TERRENOS

	Ago '25	May '25	vs. May '25	Ago'24	vs. Ago '24	Ago '23	vs
Proyectos:	40	37	8%	33	21%	31	29%
Inventario:	4,157	3,633	14%	3,536	18%	3,462	20%
Abs. prom. x proy.:	3.4	1.3	165%	4.8	-28%	4.9	-30%
Abs. último mes:	137.9	47.6	190%	158.6	-13%	152.7	-10%
Precio prom. unidad:	\$1,020,350	\$1,192,838	-14%	\$1,045,801	-2%	\$1,039,854	-2%
Precio x m ² :	\$5,798	\$6,336	-8%	\$5,409	7%	\$5,142	13%
Medida promedio:	160.7	171.4	-6%	171.8	-6%	183.5	-12%
Est. venta (meses):	30.1	76.3	-60%	22.3	35%	22.7	33%
% vendido:	69%	71%	-3%	69%	0%	68%	2%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

ESTADO DE TERRENOS

	Ago '25	May '25	vs. May '25	Ago'24	vs. Ago '24	Ago '23	vs
Proyectos:	40	37	8%	33	21%	31	29%
Inventario:	4,157	3,633	14%	3,536	18%	3,462	20%
Abs. prom. x proy.:	3.4	1.3	165%	4.8	-28%	4.9	-30%
Abs. último mes:	137.9	47.6	190%	158.6	-13%	152.7	-10%
Precio prom. unidad:	\$1,020,350	\$1,192,838	-14%	\$1,045,801	-2%	\$1,039,854	-2%
Precio x m ² :	\$5,798	\$6,336	-8%	\$5,409	7%	\$5,142	13%
Medida promedio:	160.7	171.4	-6%	171.8	-6%	183.5	-12%
Est. venta (meses):	30.1	76.3	-60%	22.3	35%	22.7	33%
% vendido:	69%	71%	-3%	69%	0%	68%	2%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los desarrollos que se tomaron en cuenta es a partir de \$1,000,000. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

DESARROLLOS DE TERRENOS QUE MÁS VENDIERON EN EL ÚLTIMO MES

Desarrollo	Desarrollador	Unidad + se vende	Ventas último mes	# meses en venta	Ingreso estimado	% part.	Oferta disponible actual	Oferta vendida	Oferta total	% vendido	Tamaño prom. terreno m ²	Precio prom. m ² terreno	Zona
Gran Diamante Res. (Etapa 1 Zafiro)	Nuevo Mazatlán Desarrollos	\$540,000	41.7	3	\$22,496,400	10%	399	125	524	24%	120.0	\$4,500	Cerritos - Habal
Veredas del Mar C3	Trassen Desarrollos para la Vida	\$793,600	24.0	13	\$19,046,400	8%	0	172	172	100%	104.0	\$7,631	Peche Rice
La Marquesa Residencial (Coto La Condesa)	Nuevo Mazatlán Desarrollos	\$555,000	11.7	3	\$6,471,300	3%	68	35	103	34%	112.0	\$4,955	Cerritos - Habal
Lacus Residencial coto 1 y 2	-	\$1,020,000	9.0	20	\$9,180,000	4%	83	280	363	77%	136.0	\$7,500	CUM
Colibrí Residencial	Vagumaz Desarrolladora Inmobiliaria	\$1,321,600	7.5	1	\$9,912,000	4%	57	15	72	21%	112.0	\$11,800	Real del Valle
Ocean Hills Premier coto 3	-	\$295,000	7.3	6	\$2,162,350	1%	259	44	303	15%	102.0	\$2,892	Peche Rice
Veredas del Mar C5	Trassen Desarrollos para la Vida	\$743,912	5.3	27	\$3,965,051	2%	10	159	169	94%	104.0	\$7,153	Peche Rice
Ciudad Maya Beach Club Residencial (Coto 2)	-	\$450,000	4.7	16	\$2,097,000	1%	41	156	197	79%	119.0	\$3,782	Salida Norte
Puesta Norte	GIG	\$600,000	4.3	30	\$2,598,000	1%	78	46	124	37%	96.0	\$6,250	Kraken
Jardines de Golf	Marina Mazatlán	\$2,326,272	4.0	5	\$9,305,088	4%	98	40	138	29%	312.0	\$7,456	Marina
Promedios + vendidos:		\$723,019	11.95	12	\$87,233,589	37%	1,093	1,072	2,165	50%	131.4	\$5,143	-
Resto de la oferta:		\$1,126,415	18.4	46	-	-	3,064	8,203	11,267	73%	171.1	\$6,032	-
Promedios/ totales:		\$1,020,350	137.9	38	-	-	4,157	9,275	13,432	69%	160.7	\$5,798	-

DESARROLLOS DE TERRENOS QUE MÁS VENDIERON EN EL ÚLTIMO MES

Desarrollo	Desarrollador	Unidad + se vende	Ventas último mes	# meses en venta	Ingreso estimado	% part.	Oferta disponible actual	Oferta vendida	Oferta total	% vendido	Tamaño prom. terreno m ²	Precio prom. m ² terreno	Zona
Gran Diamante Res. (Etapa 1 Zafiro)	Nuevo Mazatlán Desarrollos	\$540,000	41.7	3	\$22,496,400	10%	399	125	524	24%	120.0	\$4,500	Cerritos - Habal
Veredas del Mar C3	Trassen Desarrollos para la Vida	\$793,600	24.0	13	\$19,046,400	8%	0	172	172	100%	104.0	\$7,631	Peche Rice
La Marquesa Residencial (Coto La Condesa)	Nuevo Mazatlán Desarrollos	\$555,000	11.7	3	\$6,471,300	3%	68	35	103	34%	112.0	\$4,955	Cerritos - Habal
Lacus Residencial coto 1 y 2	-	\$1,020,000	9.0	20	\$9,180,000	4%	83	280	363	77%	136.0	\$7,500	CUM
Colibrí Residencial	Vagumaz Desarrolladora Inmobiliaria	\$1,321,600	7.5	1	\$9,912,000	4%	57	15	72	21%	112.0	\$11,800	Real del Valle
Ocean Hills Premier coto 3	-	\$295,000	7.3	6	\$2,162,350	1%	259	44	303	15%	102.0	\$2,892	Peche Rice
Veredas del Mar C5	Trassen Desarrollos para la Vida	\$743,912	5.3	27	\$3,965,051	2%	10	159	169	94%	104.0	\$7,153	Peche Rice
Ciudad Maya Beach Club Residencial (Coto 2)	-	\$450,000	4.7	16	\$2,097,000	1%	41	156	197	79%	119.0	\$3,782	Salida Norte
Puesta Norte	GIG	\$600,000	4.3	30	\$2,598,000	1%	78	46	124	37%	96.0	\$6,250	Kraken
Jardines de Golf	Marina Mazatlán	\$2,326,272	4.0	5	\$9,305,088	4%	98	40	138	29%	312.0	\$7,456	Marina
Promedios + vendidos:		\$723,019	11.95	12	\$87,233,589	37%	1,093	1,072	2,165	50%	131.4	\$5,143	-
Resto de la oferta:		\$1,126,415	18.4	46	-	-	3,064	8,203	11,267	73%	171.1	\$6,032	-
Promedios/ totales:		\$1,020,350	137.9	38	-	-	4,157	9,275	13,432	69%	160.7	\$5,798	-

TERRENOS: VIVIENDA X SEGMENTO

	Social \$190/\$500	Económica \$500/\$950	Media A \$950/\$2,000	Media B \$2,000/\$2,400	Res. A \$2,400/\$3,850	Res. B \$3,850/\$5,300	Residencial+ \$5,300+
Proyectos:	4	15	11	3	2	1	4
Inventario:	538	2144	1,069	127	216	7	56
Absorción prom. último mes x des.:	3.0	6.3	2.2	1.4	0.7	0.0	0.6
Absorción mensual x último mes:	12.0	94.1	23.8	4.3	1.3	0.0	2.3
Precio prom. de la unidad + vendida:	\$345,351	\$584,527	\$1,199,171	\$2,282,364	\$3,344,637	\$4,411,738	\$8,526,307
Precio promedio x m ² :	\$3,164	\$5,092	\$7,707	\$7,615	\$6,886	\$8,917	\$13,015
Medida promedio:	109.9	115.1	166.1	300.6	493.1	494.7	648.2
Est. de venta de oferta disp. (meses):	45	23	45	29	162	-	24
% vendido:	22%	46%	80%	49%	66%	13%	84%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Los Cabos al mes de marzo de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los montos de vivienda económica son de \$500,001 a \$950,000 pesos; media de \$950,001 a \$2,400,000 pesos; residencial A de \$2,400,001 a \$3,850,000 pesos; residencial B de \$3,850,001 a \$5,300,000; y residencial+ más de \$5,300,000 pesos.

TERRENOS: VIVIENDA X SEGMENTO

	Social \$190/\$500	Económica \$500/\$950	Media A \$950/\$2,000	Media B \$2,000/\$2,400	Res. A \$2,400/\$3,850	Res. B \$3,850/\$5,300	Residencial+ \$5,300+
Proyectos:	4	15	11	3			
Inventario:	538	2144	1,069	127	Segmento donde se encuentra Veredas		
Absorción prom. último mes x des.:	3.0	6.3	2.2	1.4	0.7	0.0	0.6
Absorción mensual x último mes:	12.0	94.1	23.8	4.3	1.3	0.0	2.3
Precio prom. de la unidad + vendida:	\$345,351	\$584,527	\$1,199,171	\$2,282,364	\$3,344,637	\$4,411,738	\$8,526,307
Precio promedio x m ² :	\$3,164	\$5,092	\$7,707	\$7,615	\$6,886	\$8,917	\$13,015
Medida promedio:	109.9	115.1	166.1	300.6	493.1	494.7	648.2
Est. de venta de oferta disp. (meses):	45	23	45	29	162	-	24
% vendido:	22%	46%	80%	49%	66%	13%	84%

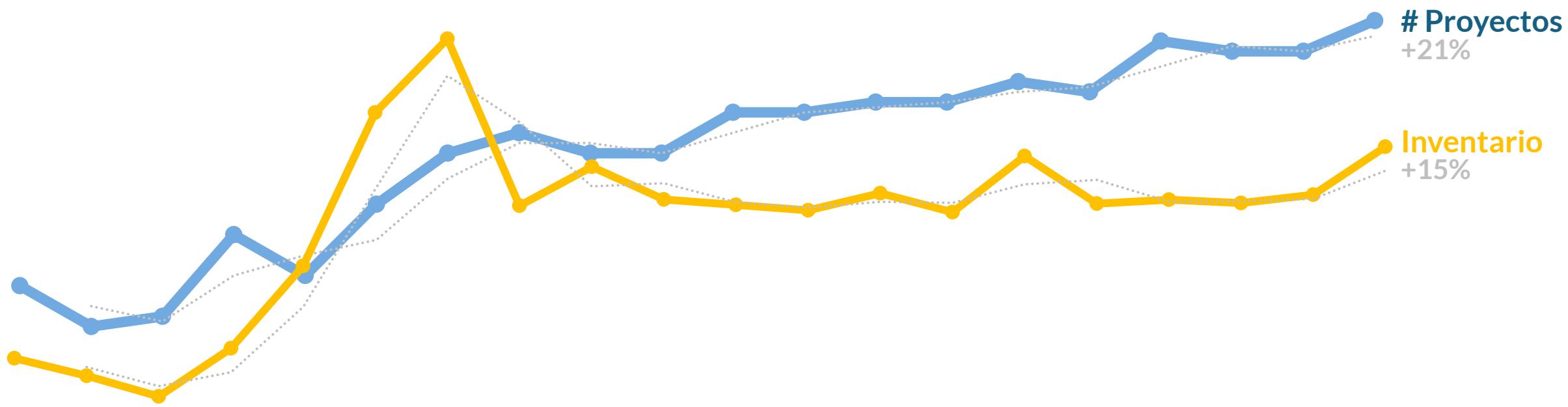
Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Los Cabos al mes de marzo de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Los montos de vivienda económica son de \$500,001 a \$950,000 pesos; media de \$950,001 a \$2,400,000 pesos; residencial A de \$2,400,001 a \$3,850,000 pesos; residencial B de \$3,850,001 a \$5,300,000; y residencial+ más de \$5,300,000 pesos.

CONTEXTO
TERRENOS

CONTEXTO DEL MERCADO

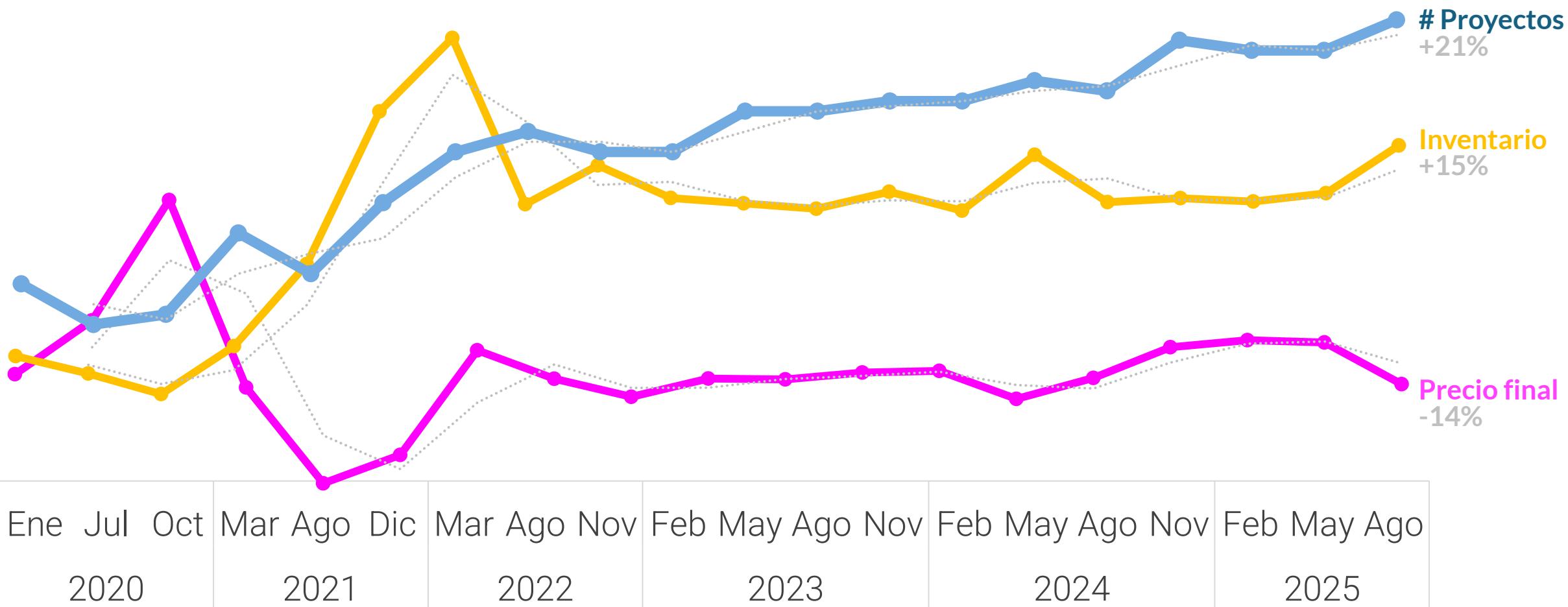
Terrenos- Mazatlán



Ene	Jul	Oct	Mar	Ago	Dic	Mar	Ago	Nov	Feb	May	Ago	Nov	Feb	May	Ago
2020			2021			2022			2023			2024			2025

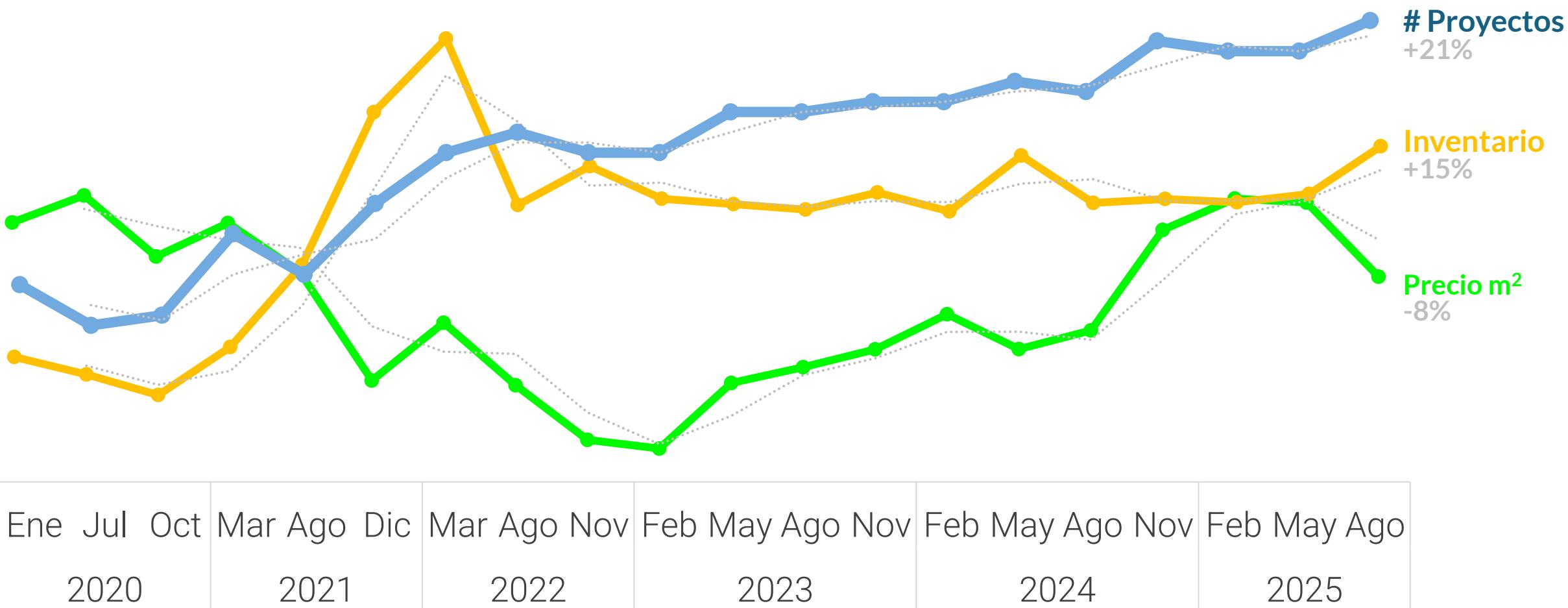
CONTEXTO DEL MERCADO

Terrenos- Mazatlán



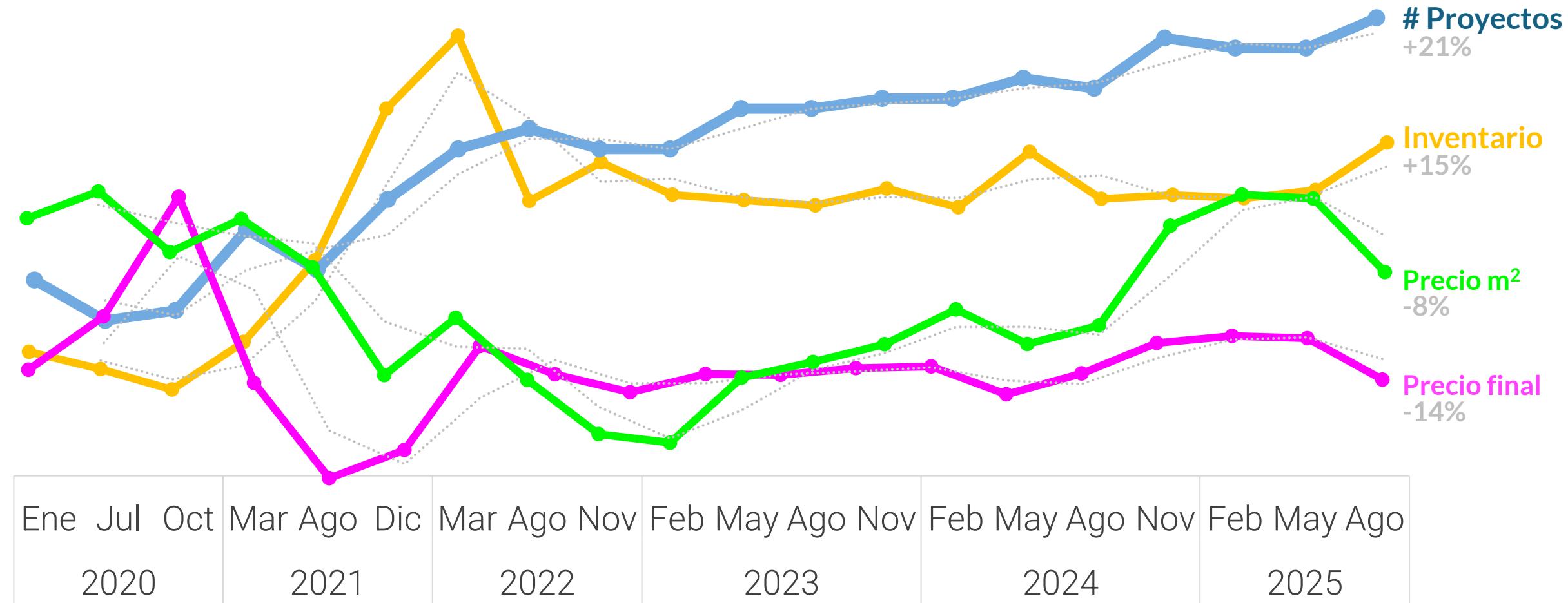
CONTEXTO DEL MERCADO

Terrenos- Mazatlán



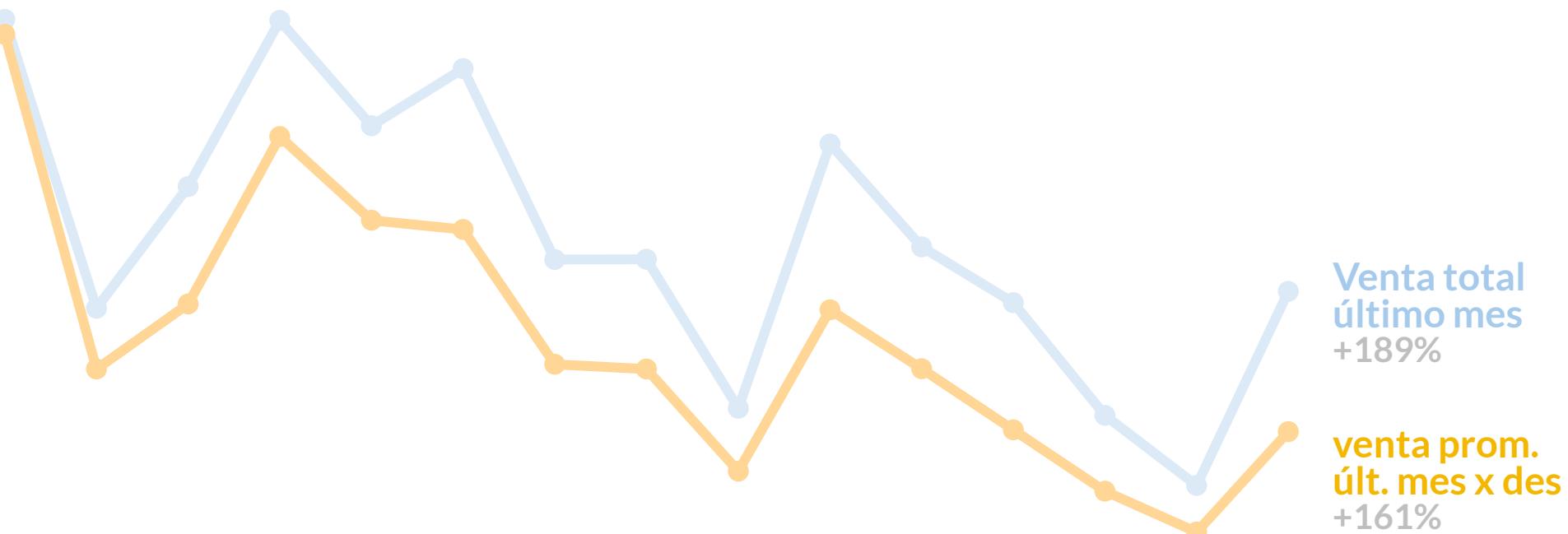
CONTEXTO DEL MERCADO

Terrenos- Mazatlán



CONTEXTO DEL MERCADO

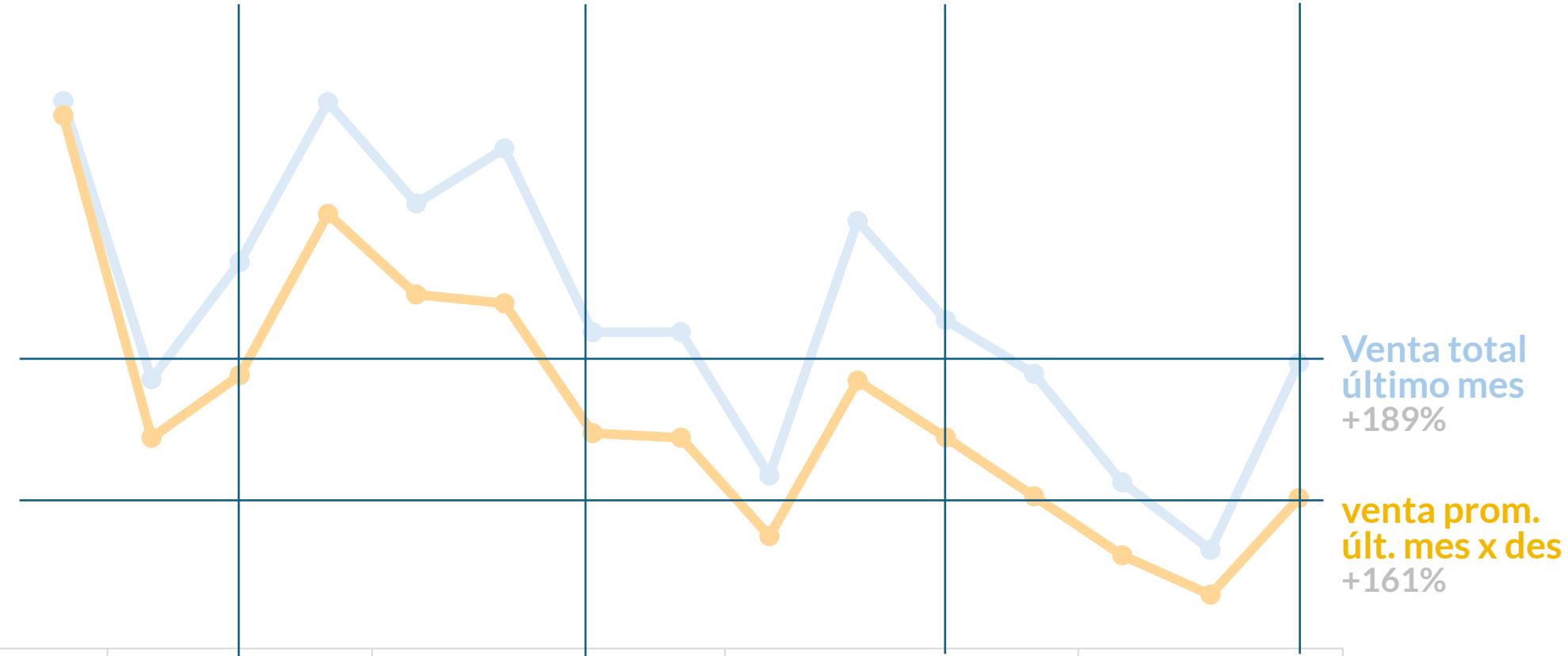
Terrenos- Mazatlán



Ene	Jul	Oct	Mar	Ago	Dic	Mar	Ago	Nov	Feb	May	Ago	Nov	Feb	May	Ago
2020			2021			2022			2023			2024			2025

CONTEXTO DEL MERCADO

Terrenos- Mazatlán



Ene Jul Oct Mar Ago Dic Mar Ago Nov Feb May Ago Nov Feb May Ago Nov Feb May Ago

2020

2021

2022

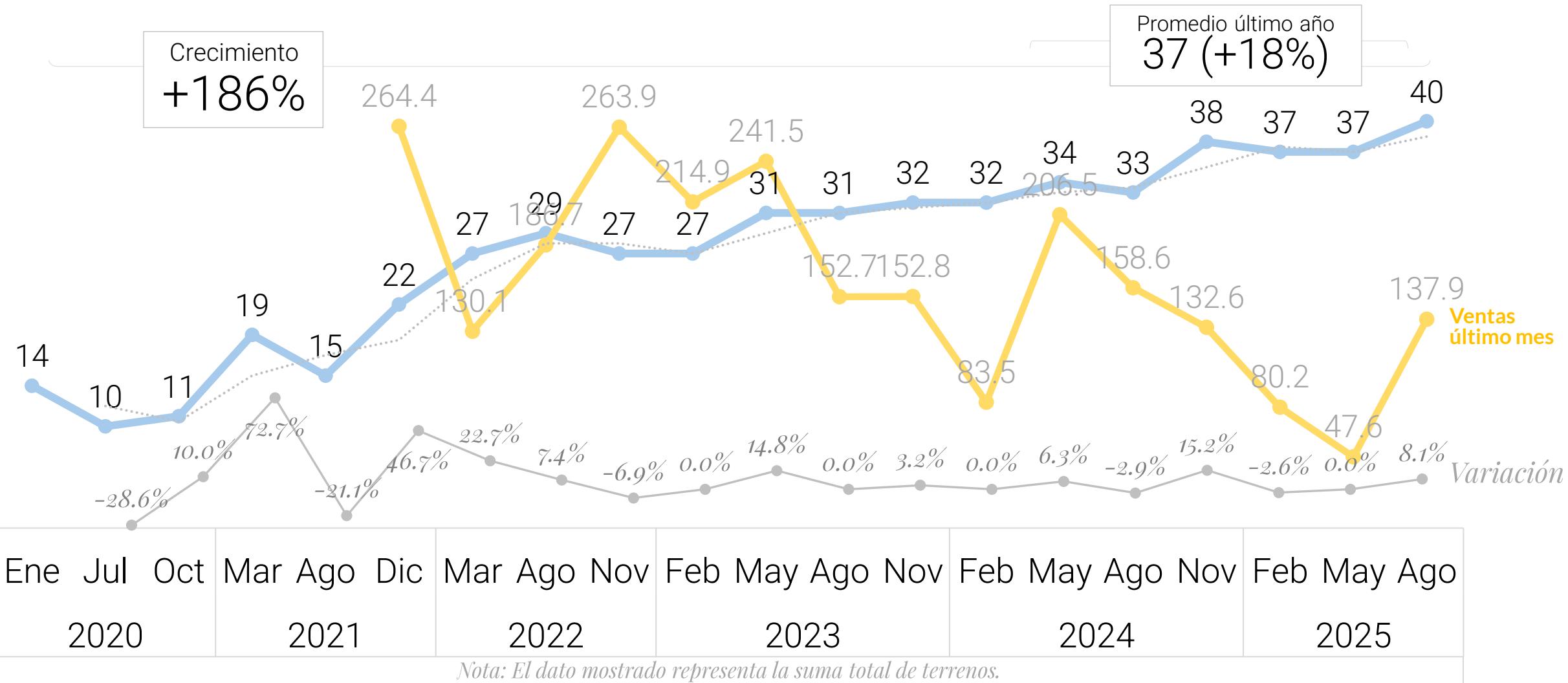
2023

2024

2025

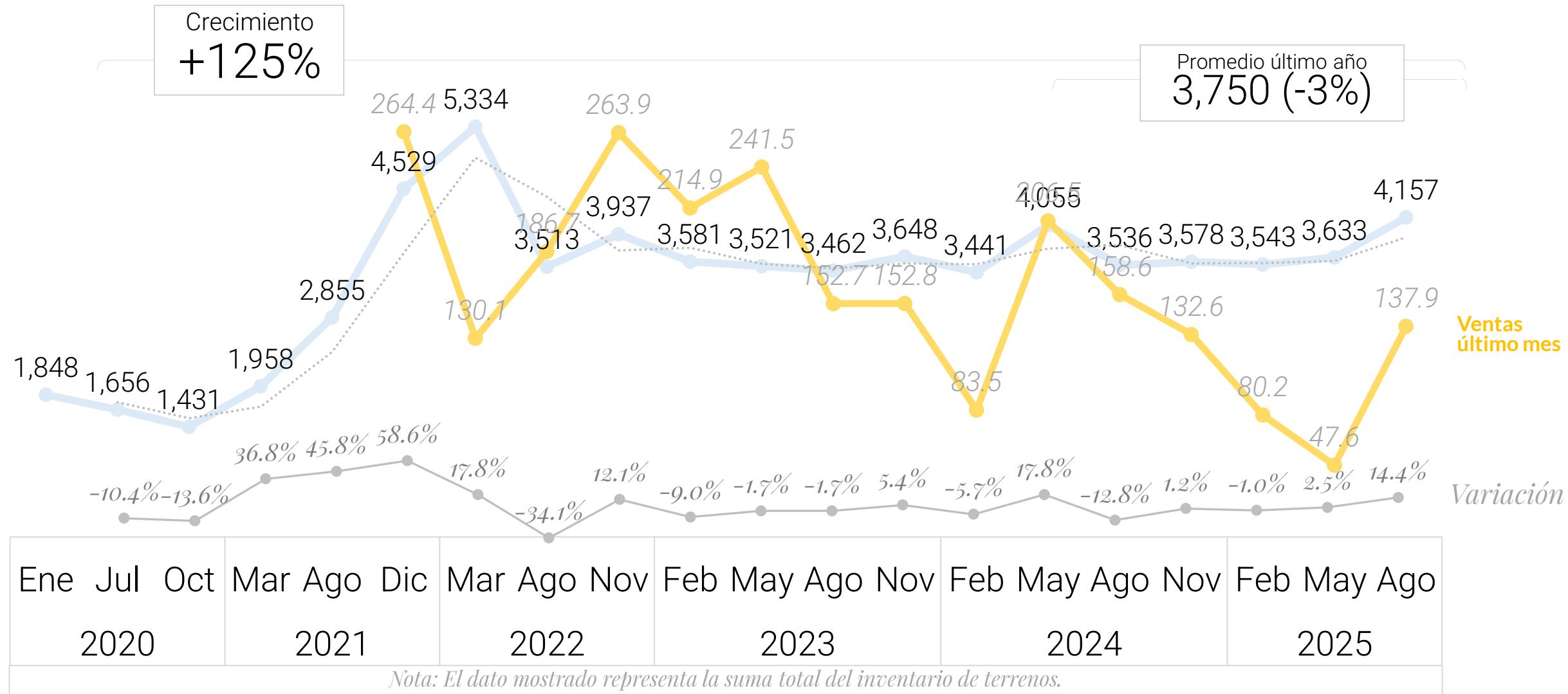
PROYECTOS

Terrenos



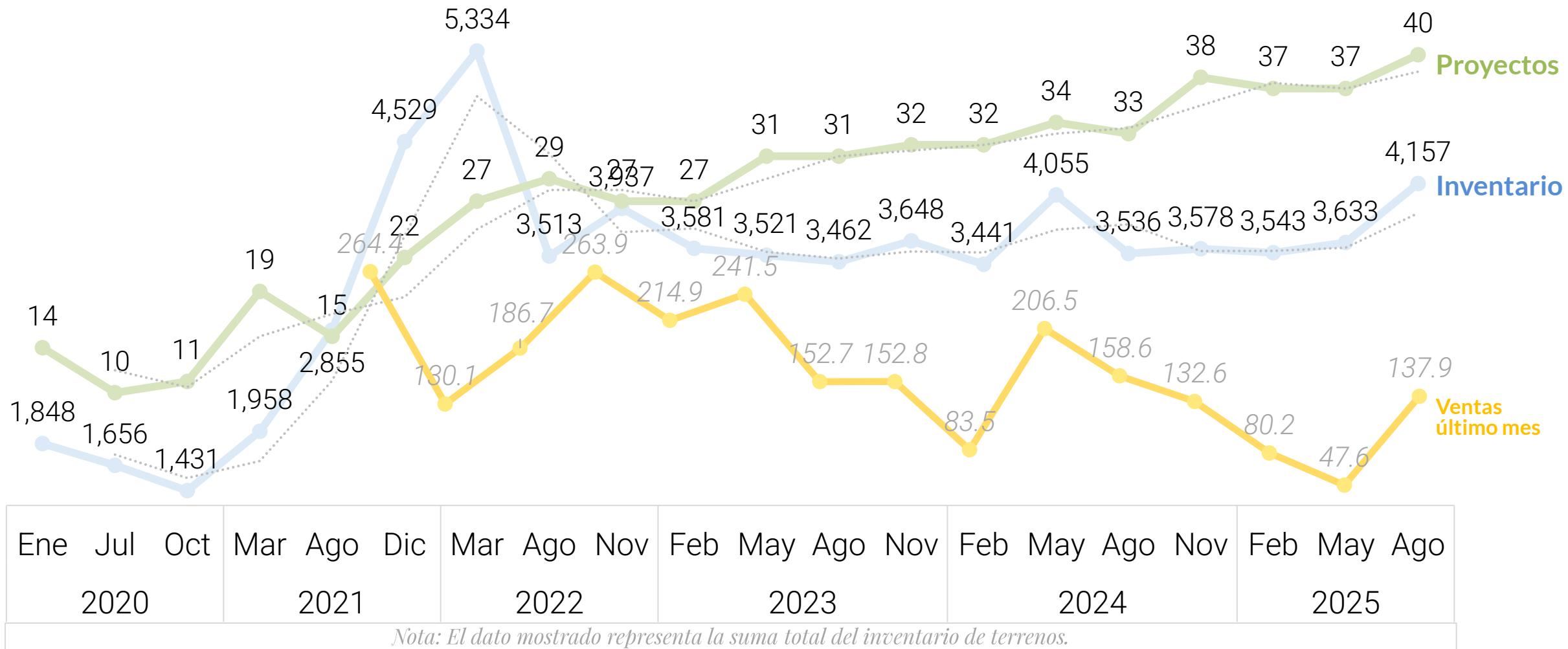
INVENTARIO

Terrenos



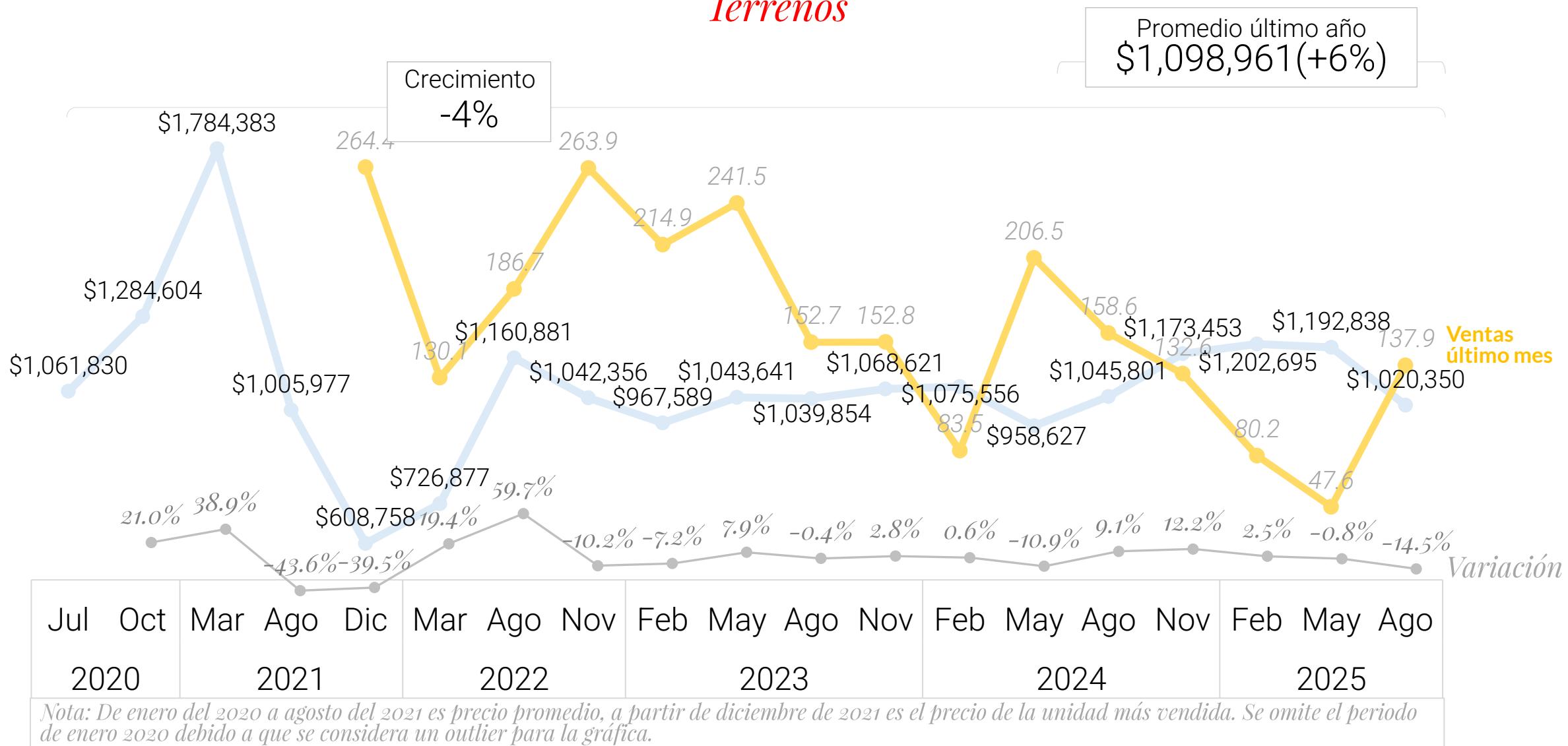
PROYECTOS + INVENTARIO

Terrenos



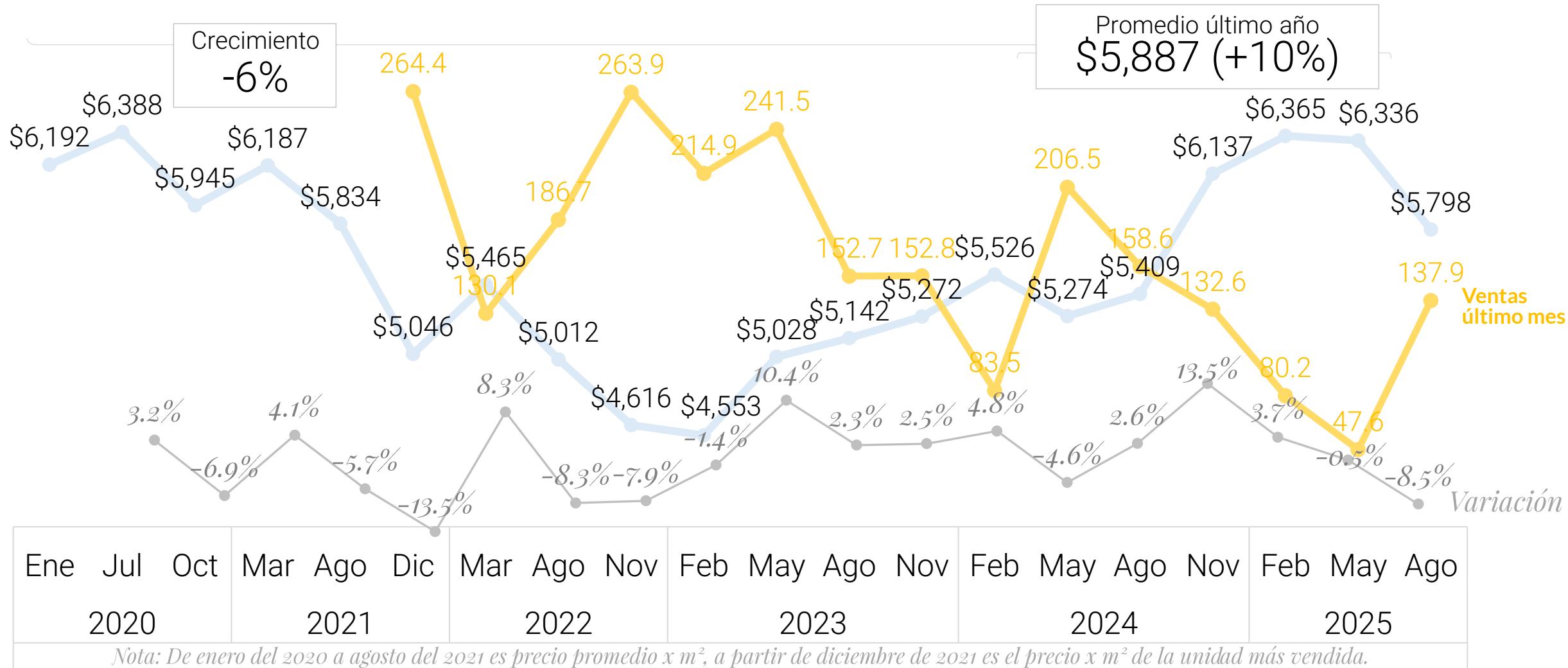
PRECIO UNIDAD MÁS VENDIDA

Terrenos



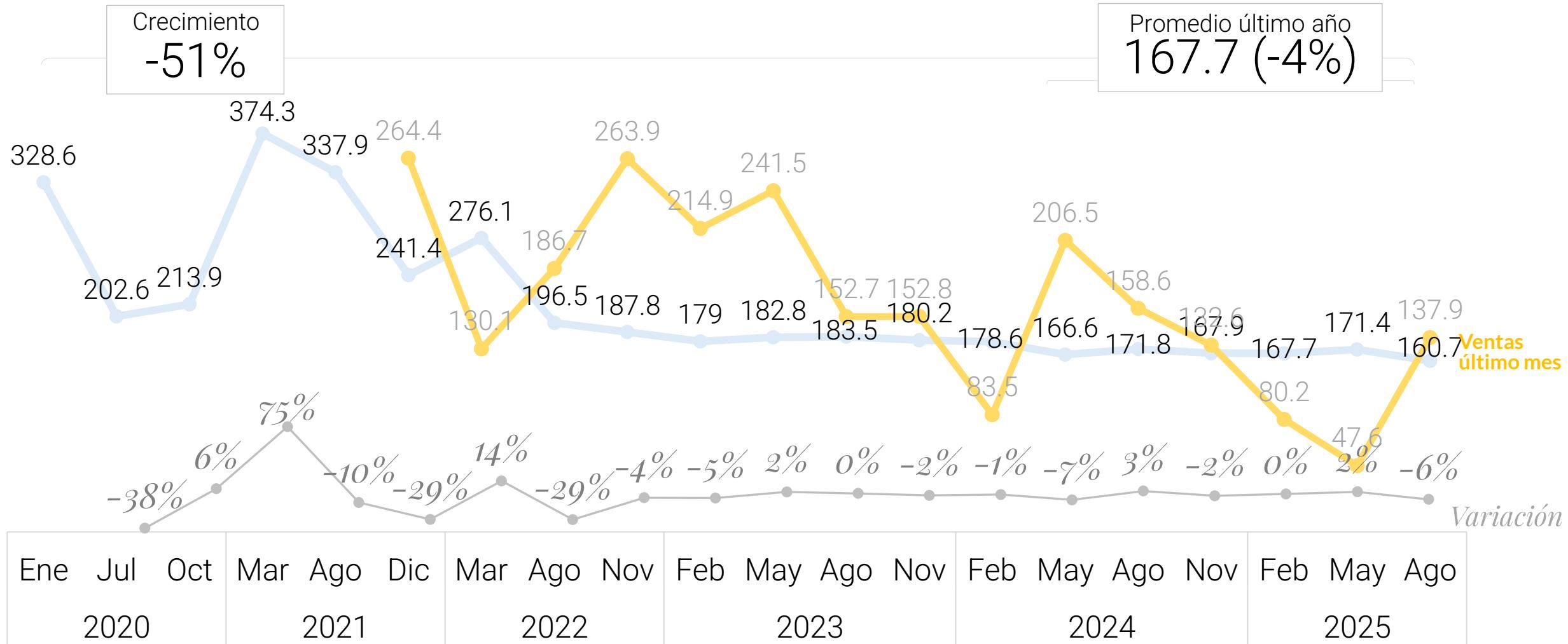
PRECIO X M²

Terrenos



MEDIDA

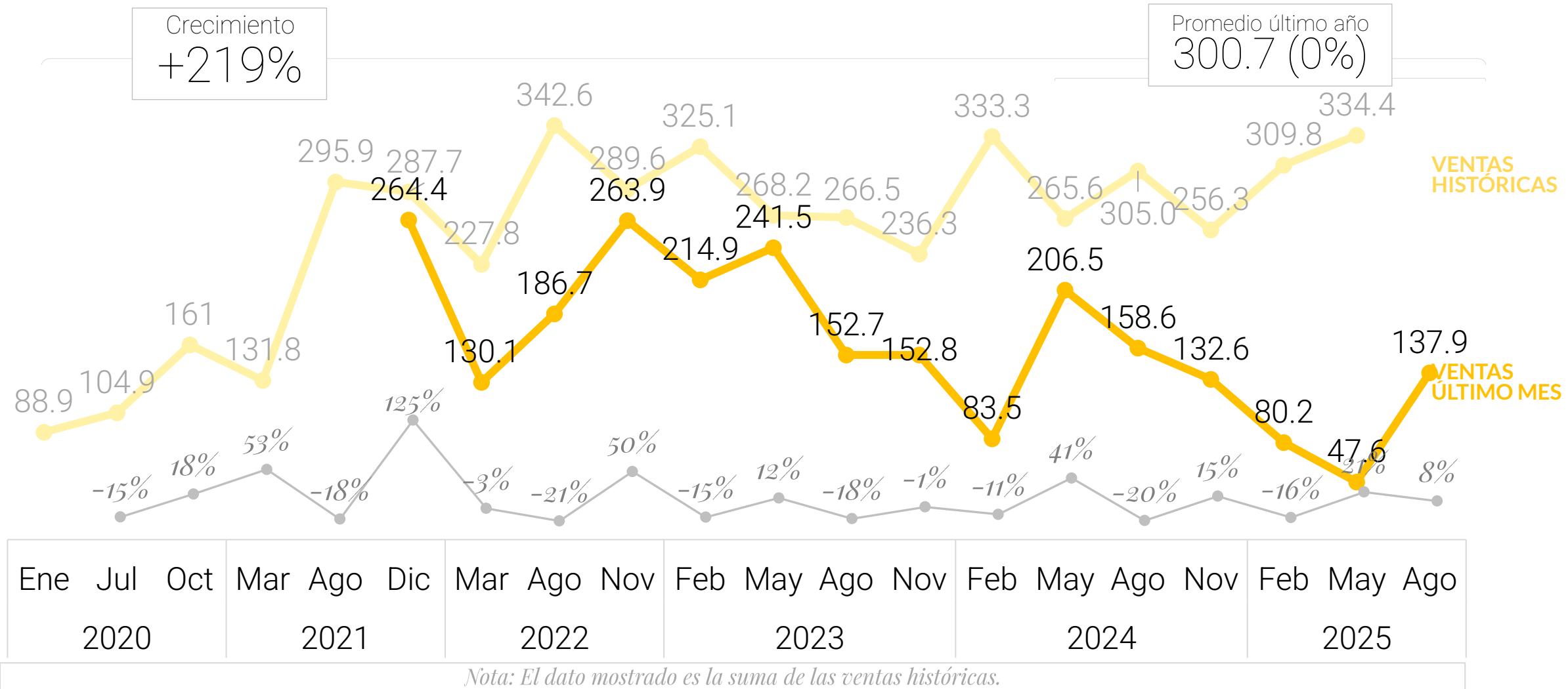
Terrenos



Nota: De enero del 2020 a agosto del 2021 es la medida de terreno promedio, a partir de diciembre de 2021 es la medida de la unidad más vendida.

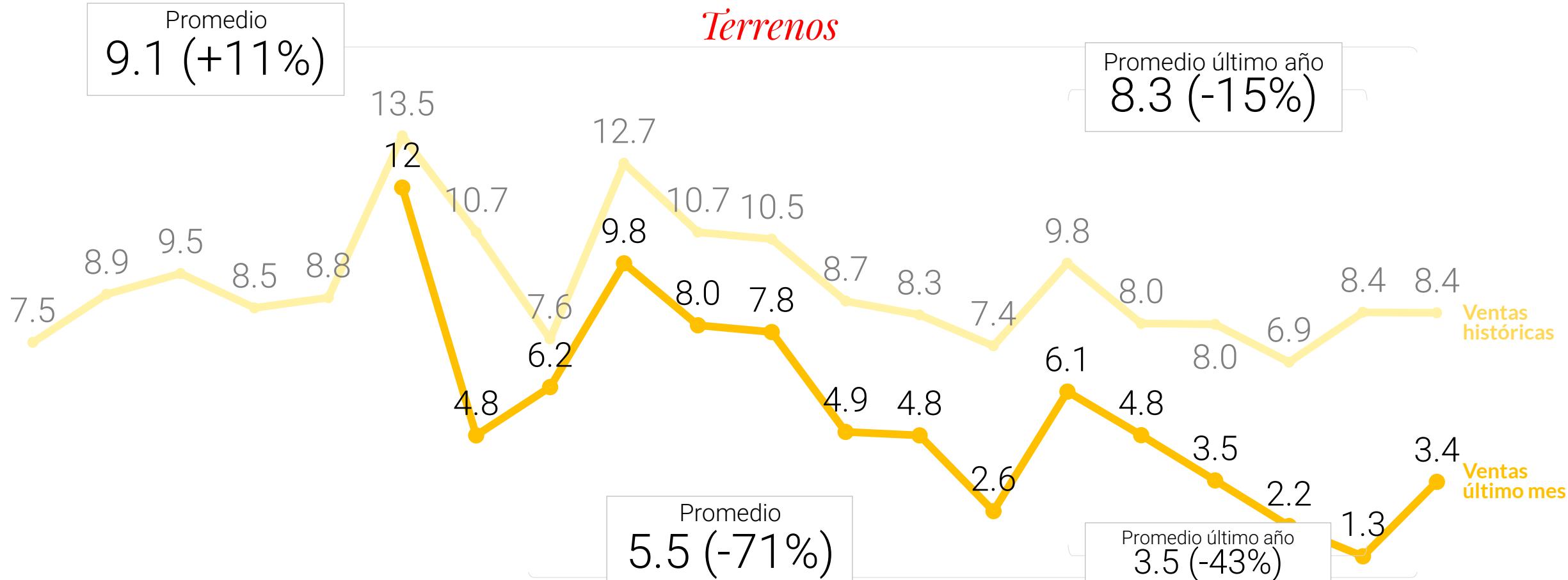
VENTAS

Terrenos



VENTAS PROM. X DESARROLLO

Terrenos



Ene	Jul	Oct	Mar	Ago	Dic	Mar	Ago	Nov	Feb	May	Ago	Nov	Feb	May	Ago
2020			2021			2022			2023			2024			2025

Nota: Desde enero de 2020 hasta mayo de 2022, no se recababan datos sobre la venta promedio mensual.

DATOS POR ZONAS

DATOS DE VIVIENDA TERRENOS

Zona	Proy.	Inventario	Absorción promedio último mes x desarrollo	Absorción mensual x último mes	Precio promedio de la unidad + vendida	Precio promedio x m ²	Medida promedio	Estimación de venta de oferta disponible (meses)	% vend.
Cerritos ciudad	2	19	0.3	0.7	\$6,398,663	\$12,862	451.9	28.8	91%
Marina	6	351	0.9	5.7	\$3,006,637	\$7,205	425.4	62.0	62%
Peche Rice	10	728	4.7	46.8	\$671,206	\$5,390	119.3	15.6	75%
Real del Valle	3	140	2.5	7.5	\$1,270,480	\$9,892	130.9	18.7	74%
Kraken	6	853	1.4	8.3	\$556,928	\$4,960	113.5	102.6	74%
Zona Dorada Ciudad	3	40	0.6	1.7	\$8,680,063	\$12,293	681.8	24.1	77%
Cerritos - Habal	6	1,217	8.9	53.3	\$538,689	\$4,445	127.5	22.8	44%
CUM	2	85	4.7	9.3	\$1,024,690	\$7,542	135.9	9.1	82%
Salida Norte	2	724	2.3	4.7	\$1,150,886	\$7,248	157.7	155.4	73%
Total/promedio:	40	4,157	3.4	137.9	\$1,020,350	\$5,798	160.7	30.1	69%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Las ventas mostradas incluyen las ventas de los desarrollos que salen (maduros) en este periodo. La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

DATOS DE TERRENOS VS PERIODO ANTERIOR

Zona	Proyectos:			Absorción prom. último mes x des.:			Absorción mensual último mes:			Precio unidad + vendida:		
	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %	May '25	Ago '25	Var. %
Cerritos ciudad	2	2	0%	0.2	0.3	65%	0.3	0.7	120%	\$6,539,267	\$6,398,663	-2%
Marina	6	6	0%	2.4	0.9	-61%	14.3	5.7	-60%	\$3,196,960	\$3,006,637	-6%
Peche Rice	9	10	11%	1.5	4.7	212%	13.7	46.8	242%	\$871,489	\$671,206	-23%
Real del Valle	2	3	50%	1.8	2.5	39%	3.7	7.5	103%	\$1,241,558	\$1,270,480	2%
Kraken	6	6	0%	0.2	1.4	593%	1	8.3	731%	\$547,971	\$556,928	2%
Zona Dorada Ciudad	3	3	0%	0.3	0.6	84%	1	1.7	66%	\$9,334,628	\$8,680,063	-7%
Cerritos - Habal	5	6	20%	2.3	8.9	286%	11.7	53.3	356%	\$647,176	\$538,689	-17%
CUM	2	2	0%	0.3	4.7	1455%	0.7	9.3	1233%	\$1,025,291	\$1,024,690	0%
Salida Norte	2	2	0%	0.7	2.3	233%	1.3	4.7	258%	\$1,221,105	\$1,150,886	-6%
Total/promedio:	37	40	8%	1.3	3.4	165%	47.6	137.9	190%	\$1,192,838	\$1,020,350	-14%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Las ventas mostradas incluyen las ventas de los desarrollos que salen (maduros) en este periodo.

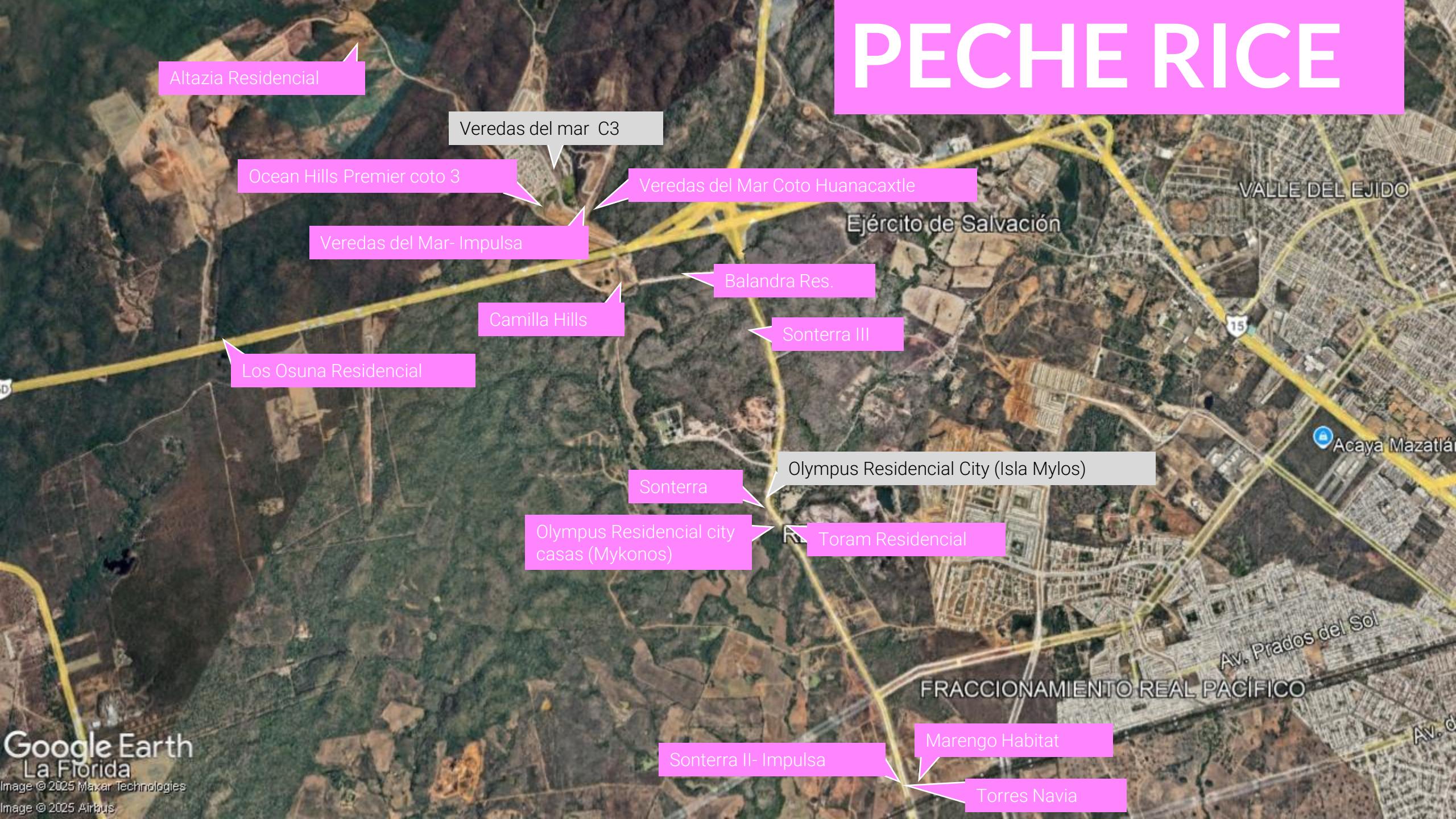
DATOS DE TERRENOS VS AÑO PASADO

Zona	Proyectos:			Absorción prom. último mes x des.:			Absorción mensual último mes:			Precio unidad + vendida:		
	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %	Ago'24	Ago '25	Var. %
Cerritos ciudad	2	2	0%	0.7	0.3	-53%	1.3	0.7	-49%	\$5,597,877	\$6,398,663	14%
Marina	5	6	20%	1.4	0.9	-33%	7	5.7	-19%	\$4,125,130	\$3,006,637	-27%
Peché Rice	7	10	43%	4.5	4.7	4%	31.6	46.8	48%	\$759,443	\$671,206	-12%
Real del Valle	2	3	50%	3.5	2.5	-29%	7	7.5	7%	\$1,260,439	\$1,270,480	1%
Kraken	5	6	20%	12.3	1.4	-89%	61.3	8.3	-86%	\$433,132	\$556,928	29%
Zona Dorada Ciudad	4	3	-25%	0.2	0.6	177%	0.7	1.7	137%	\$7,648,659	\$8,680,063	13%
Cerritos - Habal	5	6	20%	7.3	8.9	22%	36.3	53.3	47%	\$555,204	\$538,689	-3%
CUM	2	2		6.3	4.7	-26%	12.7	9.3	-27%	\$914,007	\$1,024,690	12%
Salida Norte	1	2	100%	2.3	2.3	1%	2.3	4.7	103%	\$1,014,600	\$1,150,886	13%
Total/promedio:	33	40	21%	4.9	3.4	-30%	160.2	137.9	-14%	\$1,045,801	\$1,020,350	-2%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de agosto de 2025.

Nota: Todos los promedios son ponderados. Las ventas mostradas incluyen las ventas de los desarrollos que salen (maduros) en este periodo.

PECHE RICE



PECHE RICE	Terrenos											
	May '23	Ago '23	Nov '23	Feb '24	May '24	Ago '24	Nov '24	Feb '25	May '25	Ago '25	%	
Proyectos:	6	7	7	7	6	7	10	9	9	10	11%	
Inventario:	527	629	498	445	369	346	460	513	477	728	53%	
Absorción promedio último mes x desarrollo:	10.0	3.2	6.2	2.7	4.2	4.5	3.5	1.4	1.5	4.7	212%	
Absorción mensual x último mes:	60.2	22.3	43.3	18.7	25.3	31.6	35.2	12.3	13.7	46.8	242%	
Precio promedio de la unidad + vendida:	\$611,973	\$629,218	\$666,318	\$660,890	\$658,357	\$759,443	\$833,538	\$875,546	\$871,489	\$671,206	-23%	
Precio promedio x m ² :	\$4,863	\$5,319	\$5,628	\$5,591	\$5,560	\$5,948	\$6,639	\$6,656	\$6,612	\$5,390	-18%	
Medida promedio:	124.6	118.6	118.6	118.3	118.4	124.8	124.2	130.1	130.4	119.3	-9%	
Estimación de venta de oferta disponible (meses):	4.9	7.8	6.2	6.3	5.6	5.4	13.1	41.7	34.9	15.6	-55%	
% vendido:	71%	68%	75%	78%	81%	82%	84%	81%	82%	75%	-8%	

PECHE RICE	Terrenos										
	May '23	Ago '23	Nov '23	Feb '24	May '24	Ago '24	Nov '24	Feb '25	May '25	Ago '25	%
Proyectos:	6	7	7	7	6	7	10	9	9	10	11%
Inventario:	527	629	498	445	369	346	460	513	477	728	53%
Absorción promedio último mes x desarrollo:	10.0	3.2	6.2	2.7	4.2	4.5	3.5	1.4	1.5	4.7	212%
Absorción mensual x último mes:	60.2	22.3	43.3	18.7	25.3	31.6	35.2	12.3	13.7	46.8	242%
Precio promedio de la unidad + vendida:	\$611,973	\$629,218	\$666,318	\$660,890	\$658,357	\$759,443	\$833,538	\$875,546	\$871,489	\$671,206	-23%
Precio promedio x m ² :	\$4,863	\$5,319	\$5,628	\$5,591	\$5,560	\$5,948	\$6,639	\$6,656	\$6,612	\$5,390	-18%
Medida promedio:	124.6	118.6	118.6	118.3	118.4	124.8	124.2	130.1	130.4	119.3	-9%
Estimación de venta de oferta disponible (meses):	4.9	7.8	6.2	6.3	5.6	5.4	13.1	41.7	34.9	15.6	-55%
% vendido:	71%	68%	75%	78%	81%	82%	84%	81%	82%	75%	-8%

PECHE RICE- TERRENOS

Desarrollo	Desarrollador	Clas. precio	Terreno. (m ²)	Precio final	Precio x m ² terreno	Ritmo mensual ventas histórico	Ritmo promedio último mes	Oferta disponible periodo pasado	Oferta disponible	Oferta vendida	Oferta total	% vendido	# meses en venta	Enganche
Balandra Residencial	-	+vend	127.5	\$826,200	\$6,480	4.5	0.3	5	4	213	217	98%	47	30%
		Min	127.5	\$826,200	\$6,480									
		Max	127.5	\$826,200	\$6,480									
Los Osuna Residencial-Etapa 5	OMZT Terrenos	+vend	119.0	\$618,800	\$5,200	2.6	1.3	135	131	74	205	36%	28	18%
		Min	119.0	\$618,800	\$5,200									
		Max	119.0	\$666,400	\$5,600									
Veredas del Mar C5	Trassen Desarrollos para la Vida	+vend	104.0	\$743,912	\$7,153	5.9	5.3	26	10	159	169	94%	27	20%
		Min	104.0	\$743,912	\$7,153									
		Max	104.0	\$893,412	\$8,591									
Olympus Residencial City (Isla de Kos)- LOTES	Smac	+vend	153.0	\$1,683,000	\$11,000	3.7	3.3	26	16	56	72	78%	15	10%
		Min	153.0	\$1,683,000	\$11,000									
		Max	250.0	\$2,750,000	\$11,000									
Sonterra III	Inverta	+vend	160.0	\$1,128,000	\$7,050	56.3	3.0	136	127	675	802	84%	12	30%
		Min	160.0	\$1,128,000	\$7,050									
		Max	160.0	\$1,208,000	\$7,550									
Veredas del Mar Coto Huanacaxtle	Trassen Desarrollos para la Vida	+vend	112.0	\$820,333	\$7,324	1.5	1.5	-	178	3	181	2%	2	20%
		Min	112.0	\$820,333	\$7,324									
		Max	128.0	\$1,324,800	\$10,350									

PECHE RICE - TERRENOS

Desarrollo	Desarrollador	Clas. precio	Terreno. (m ²)	Precio final	Precio x m ² terreno	Ritmo mensual ventas histórico	Ritmo promedio último mes	Oferta disponible periodo pasado	Oferta disponible	Oferta vendida	Oferta total	% vendido	# meses en venta	Enganche	
Ocean Hills Premier coto 3	-	+vend	102.0	\$295,000	\$2,892	7.3	7.3	-	259	44	303	15%	6	10%	
		Min	102.0	\$295,000	\$2,892										
		Max	136.0	\$397,200	\$2,921										
Sonterra	Inverta	+vend	198.3	\$1,407,575	\$7,100	18.4	0.0	3	3	811	814	100%	44	-	
		Min	160.0	\$1,152,000	\$7,200										
		Max	198.3	\$1,430,925	\$7,218										
Veredas del Mar C3	Trassen Desarrollos para la Vida	+vend	104.0	\$793,600	\$7,631	13.2	24.0	72	0	172	172	100%	13	-	
		Min	104.0	\$793,600	\$7,631										
		Max	104.0	\$1,124,902	\$10,816										
Olympus Residencial City (Isla Mylos)- LOTES	Smac	+vend	174.8	\$1,748,000	\$10,000	2.2	0.7	2	0	31	31	100%	14	-	
		Min	174.8	\$1,748,000	\$10,000										
		Max	187.0	\$2,057,440	\$11,000										
Totales/promedios			119.3	\$671,206	\$5,390	115.7	46.8	405	728	2,238	2,966	75%	20.8	18%	
Absorción promedio mensual por proyecto en la zona:						11.6	4.7								

Nota:

-Todos los promedios son ponderados.

-La estimación de venta de oferta disponible se calculó en función de las ventas del último mes.

-En precio final y venta último mes, el color verde indica aumento, el rojo disminución y sin color significa que no hubo cambio, en comparación con el periodo pasado.

BENCKMARK

BENCKMARK PROYECTOS VENDIDOS

Proyecto	Fecha inicio preventa	Fecha fin venta	Meses a fin venta	Unidades planeadas	Ventas prom mesuales	Ingreso estimado total	% part	Precio inicial	Precio final	Medida promedio	Precio m ² inicial	Precio m ² final	Plusvalía anual	Plusvalía total
Altazia Residencial <i>Etapa 4</i>	01/05/2022	01/04/2024	23	185	8	\$117,629,198	7%	\$536,667	\$735,000	120	\$4,472	\$6,125	18.5%	37%
Altazia Residencial <i>Etapa 1</i>	01/11/2020	01/11/2022	24	306	13	\$141,015,051	8%	\$385,000	\$536,667	120	\$3,208	\$4,472	19.5%	39%
El Palmar Residencial <i>Etapa 3</i>	01/06/2022	01/01/2023	7	164	23	\$169,174,200	10%	\$1,033,200	\$1,029,900	171	\$6,054	\$6,035	0%	0%
El Palmar Residencial	01/09/2021	01/07/2022	10	250	25	\$160,650,000	9%	\$632,400	\$652,800	136	\$4,650	\$4,800	3%	3%
Los Osuna Residencial <i>Etapa 2</i>	21/07/2022	01/11/2022	4	205	51	\$81,723,250	5%	\$398,650	\$398,650	119	\$3,350	\$3,350	0%	0%
Los Osuna Residencial <i>Etapa 3</i>	01/11/2021	01/03/2022	4	369	92	\$147,101,850	9%	\$398,650	\$398,650	128	\$3,106	\$3,106	0%	0%
Los Osuna Residencial <i>Etapa 4</i>	01/10/2022	01/04/2023	6	123	20	\$50,912,406	3%	\$413,922	\$413,922	128	\$3,225	\$3,225	0%	0%
Los Osuna Residencial <i>Etapa 1</i>	01/04/2021	01/11/2022	19	547	29	\$181,474,361	11%	\$663,526	\$663,526	170	\$3,909	\$3,909	0%	0%
Olympus Residencial City (Isla Mylos) <i>Etapa 1</i>	01/06/2024	01/07/2025	13	31	2	\$29,492,160	2%	\$1,902,720	\$1,902,720	181	\$10,517	\$10,517	0%	0%
Sonterra <i>Etapa 1</i>	01/05/2018	01/03/2022	46	909	20	\$631,031,436	37%	\$1,010,842	\$1,388,408	240	\$4,241	\$5,791	9.3%	37%
Total/promedio:			16	3,089	28	\$171,020,391	100%	\$ 737,558	\$812,024	151	\$4,673	\$5,133	5%	12%

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de Julio de 2025.

BENCKMARK PROYECTOS VENDIDOS

Proyecto	Fecha inicio preventa	Fecha fin venta	Meses a fin venta	Unidades planeadas	Ventas prom mesuales	Ingreso estimado total	% part	Precio inicial	Precio final	Medida promedio	Precio m ² inicial	Precio m ² final	Plusvalía anual	Plusvalía total
Altazia Residencial <i>Etapa 4</i>	01/05/2022	01/04/2024	23	185	8	\$117,629,198	7%				\$4,47			
Altazia Residencial <i>Etapa 1</i>	01/11/2020	01/11/2022	24	306	13	\$141,015,051	8%				\$3,20			
El Palmar Residencial <i>Etapa 3</i>	01/06/2022	01/01/2023	7	164	23	\$169,174,200	10%	\$			\$6,05			
El Palmar Residencial	01/09/2021	01/07/2022	10	250	25	\$160,650,000	9%				\$4,65			
Los Osuna Residencial <i>Etapa 2</i>	21/07/2022	01/11/2022	4	205	51	\$81,723,250	5%				\$3,35			
Los Osuna Residencial <i>Etapa 3</i>	01/11/2021	01/03/2022	4	369	92	\$147,101,850	9%				\$3,10			
Los Osuna Residencial <i>Etapa 4</i>	01/10/2022	01/04/2023	6	123	20	\$50,912,406	3%				\$3,22			
Los Osuna Residencial <i>Etapa 1</i>	01/04/2021	01/11/2022	19	547	29	\$181,474,361	11%				\$3,90			
Olympus Residencial City (Isla Mylos) <i>Etapa 1</i>	01/06/2024	01/07/2025	13	31	2	\$29,492,160	2%	\$1,902,720	\$1,902,720	181	\$10,517	\$10,517	0%	0%
Sonterra <i>Etapa 1</i>	01/05/2018	01/03/2022	46	909	20	\$631,031,436	37%	\$			\$4,24			
Total/promedio:			16	3,089	28	\$171,020,391	100%				\$4,67			

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de Julio de 2025.

COMPETIDORES ACTIVOS



Bahía Cerritos coto 1
Precio: \$575,000
Ventas últi. men : 0
Construcción: 119 m²
Precio x m² : \$4,832

COMPETIDORES ACTIVOS

Guayacanes Residencial
Precio: \$831,600
Ventas últi. men: 1.7
Construcción: 144 m²
Precio x m² : \$5,775

Veredas

Altazia Residencial
Precio: \$735,000
Ventas últi. men: 0
Construcción: 120 m²
Precio x m²: \$6,125

COMPETIDORES ACTIVOS

Veredas

Ocean Hills Premier coto 3
Precio: \$356,138
Ventas últi. men:
Construcción: 102 m²
Precio x m² : \$3,491

Balandra Res.
Precio: \$826,200
Ventas últi. men: 16
Construcción: 119 m²
Precio x m² : \$6,943

Los Osuna Residencial
Precio: \$642,600
Ventas últi. men: 1.3
Construcción: 119 m²
Precio x m² : \$5,400

Sonterra
Precio: \$1,330,167
Ventas últi. men: 0
Construcción: 239 m²
Precio x m² : \$5,548

Sonterra III
Precio: \$1,153,333
Ventas últi. men: 3
Construcción: 160 m²
Precio x m² : \$7,208

Olympus Residencial city (Kos)
Precio: \$1,973,533
Ventas últi. men: 3.3
Construcción: 187 m²
Precio x m² : \$10,516

VALLE DEL EJIDO

de Salvación

15

Acaya Mazatlán

REAL DEL VALLE

Av. Prados del Sol

FRACCIONAMIENTO REAL PACÍFICO

Av. d

COMPETIDORES ACTIVOS



BENCKMARK COMPETIDORES ACTIVOS

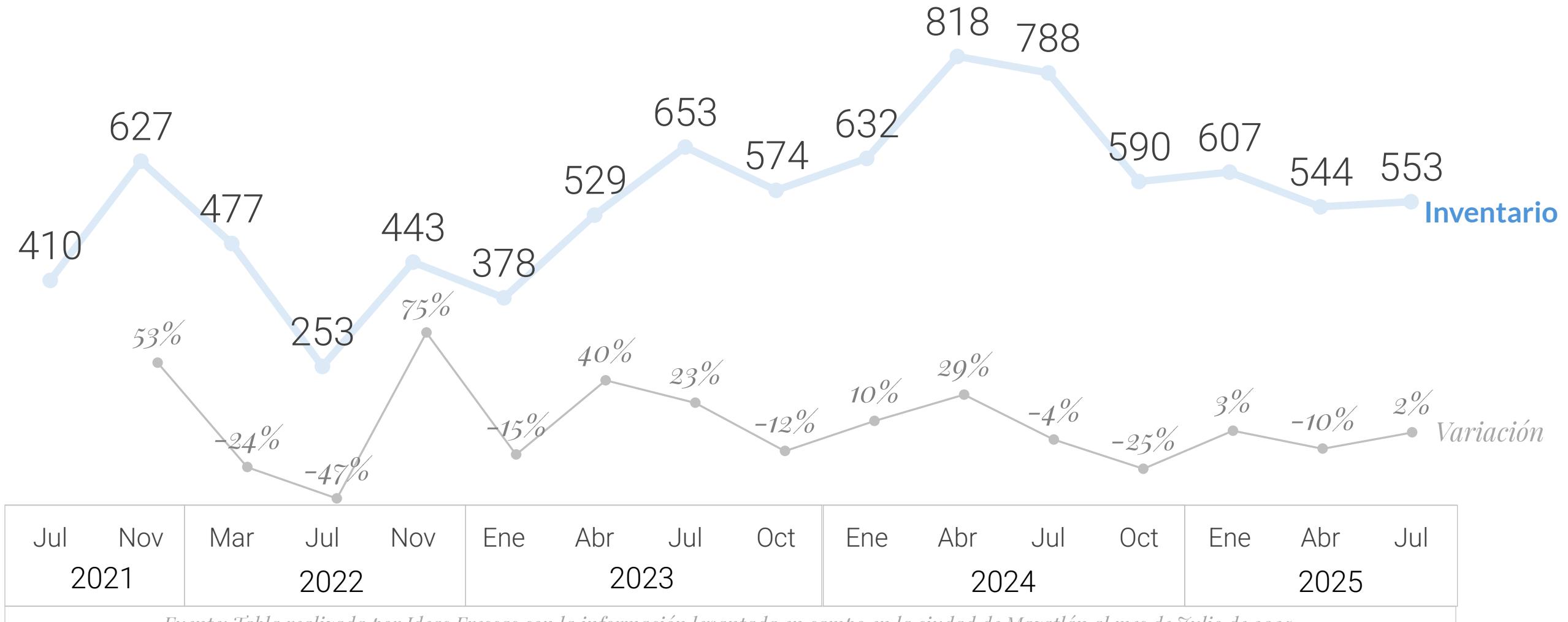
Proyecto	Fecha inicio preventa	Último periodo	Meses en mercado	Oferta vendida	Oferta disponible actual	Oferta total	Vendido	Ingreso estimado	% part.	Ventas prom hist .mes	Ventas prom ultí .mes	Medida promedio	Precio inicial	Precio actual	Precio m² inicial	Precio m² actual	Plusvalía
Altazia Residencial <i>Etapa 5</i>	01/03/2023	01/07/2025	29	133	72	205	65%	\$94,430,000	3%	5	0	120	\$685,000	\$735,000	\$5,708	\$6,125	7.30%
Bahía Cerritos coto 1	01/02/2024	01/07/2025	18	281	97	378	74%	\$161,575,000	5%	16	0	119	\$575,000	\$575,000	\$4,832	\$4,832	0.00%
Balandra Residencial	01/09/2021	01/07/2025	47	213	4	217	98%	\$145,021,050	4%	4	0.3	119	\$535,500	\$826,200	\$4,500	\$6,943	54.2%
Galerna Residencial	01/06/2021	01/07/2025	50	372	38	410	91%	\$374,380,800	10%	8	0	136	\$822,800	\$1,190,000	\$6,050	\$8,750	44.6%
Guayacanes Residencial	21/07/2022	01/07/2025	37	409	30	439	93%	\$279,019,800	8%	11	1.7	144	\$532,800	\$831,600	\$3,700	\$5,775	56.0%
Lacus Residencial coto 1 y 2	01/12/2024	01/07/2025	8	299	64	363	82%	\$309,856,690	9%	37	9	136	\$994,820	\$1,077,800	\$7,315	\$7,925	8.3%
Los Osuna Residencial <i>Etapa 5</i>	23/04/2023	01/07/2025	28	74	131	205	36%	\$41,065,560	1%	3	1.3	119	\$467,280	\$642,600	\$3,927	\$5,400	37.5%
Malta Green Residencial	01/12/2023	01/07/2025	20	103	2	105	98%	\$115,292,844	3%	5	0.3	131	\$1,019,388	\$1,219,308	\$7,752	\$9,272	19.6%
Ocean Hills	01/07/2025	01/07/2025	1	233	66	299	78%	\$82,991,804	2%	233	233	123	\$356,188	\$356,188	\$2,890	\$2,890	0.0%
Olympus Residencial City (Isla de Kos)	01/05/2024	01/07/2025	15	56	16	72	78%	\$106,351,448	3%	4	3.3	187	\$1,824,733	\$1,973,533	\$9,723	\$10,516	8.1%
Sonterra III	01/08/2024	01/07/2025	12	770	32	802	96%	\$875,746,410	24%	64	3	160	\$1,121,333	\$1,153,333	\$7,008	\$7,208	2.8%
Sonterra	21/12/2022	01/07/2025	32	813	1	814	99.90%	\$992,151,867	28%	25	0	239	\$1,110,551	\$1,330,167	\$4,632	\$5,548	19.7%
Total/promedio: contando Ocean Hills			24.7	3,756	553	4,309	82%	\$3,577,883,273	100%	35	21	145	\$837,116	\$992,561	\$5,670	\$6,765	22%
Total/promedio: sin Ocean Hills			26.9	3,523	487	4,010	83%	\$3,494,891,469	100%	17	1.7	146	\$880,837	\$1,050,413	\$5,922	\$7,118	23%

BENCKMARK COMPETIDORES ACTIVOS

Proyecto	Fecha inicio preventa	Último periodo	Meses en mercado	Oferta vendida	Oferta disponible actual	Oferta total	Vendido	Ingreso estimado	% part.	Ventas prom hist .mes	Ventas prom ultí .mes	Medida promedio	Precio inicial	Precio actual	Precio m² inicial	Precio m² actual	Plusvalía	
Altazia Residencial <i>Etapa 5</i>	01/03/2023	01/07/2025	29	133	72	205	65%	\$94,430,000	3%	5,000	7,500	73 m²	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	
Bahía Cerritos coto 1	01/02/2024	01/07/2025	18	281	97	378	74%	\$161,575,000	5%	5,000	5,000	52 m²	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000	
Balandra Residencial	01/09/2021	01/07/2025	47	213	4	217	98%	\$145,021,050	4%	5,500	5,500	82 m²	82,000	82,000	82,000	82,000	82,000	
Galerna Residencial	01/06/2021	01/07/2025	50	372	38	410	91%	\$374,380,800	10%	8	0	136	\$822,800	\$1,190,000	\$6,050	\$8,750	44.6%	
Guayacanes Residencial	21/07/2022	01/07/2025	37	409	30	439	93%	\$279,019,800	8%	2,800	2,800	83 m²	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	
Lacus Residencial coto 1 y 2	01/12/2024	01/07/2025	8	299	64	363	82%	\$309,856,690	9%	4,820	4,820	102 m²	102,000	102,000	102,000	102,000	102,000	
Los Osuna Residencial <i>Etapa 5</i>	23/04/2023	01/07/2025	28	74	131	205	36%	\$41,065,560	1%	10	10	10 m²	10,280	\$642,000	\$5,922	\$6,100	37.3%	
Malta Green Residencial	01/12/2023	01/07/2025	20	103	2	105	98%	\$115,292,844	3%	19,388	19,388	122 m²	122,000	122,000	122,000	122,000	122,000	
Ocean Hills	01/07/2025	01/07/2025	1	233	66	299	78%	\$82,991,804	2%	6,188	6,188	39 m²	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	
Olympus Residencial City (Isla de Kos)	01/05/2024	01/07/2025	15	56	16	72	78%	\$106,351,448	3%	24,733	24,733	192 m²	192,000	192,000	192,000	192,000	192,000	
Sonterra III	01/08/2024	01/07/2025	12	770	32	802	96%	\$875,746,410	24%	21,333	21,333	111 m²	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	
Sonterra	21/12/2022	01/07/2025	32	813	1	814	99.90%	\$992,151,867	28%	10,551	10,551	132 m²	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	
Total/promedio: contando Ocean Hills			24.7	3,756	553	4,309	82%	\$3,577,883,273	100%	\$1,050,413			\$7,118 m²			23%		
Total/promedio: sin Ocean Hills			26.9	3,523	487	4,010	83%	\$3,494,891,469	100%	17	1.7	146	\$880,837	\$1,050,413	\$5,922	\$7,118	23%	

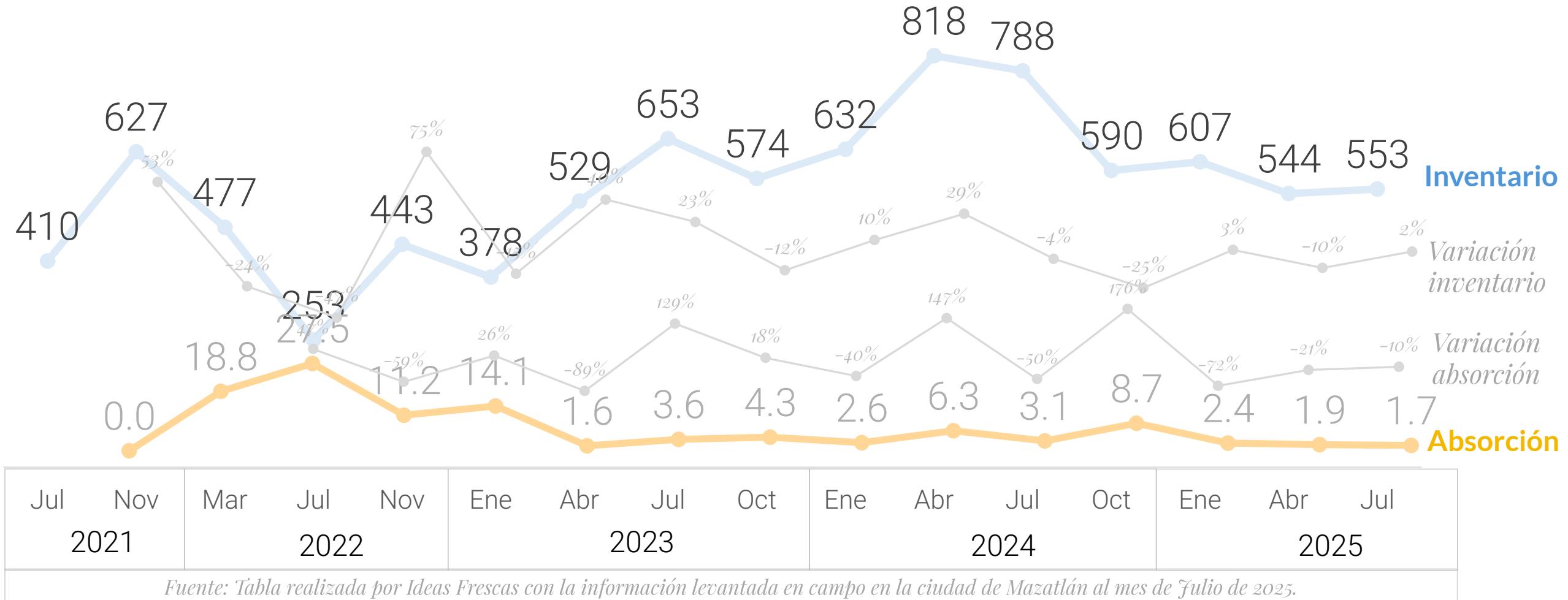
INVENTARIO DISPONIBLE

Benchmark competidores activos



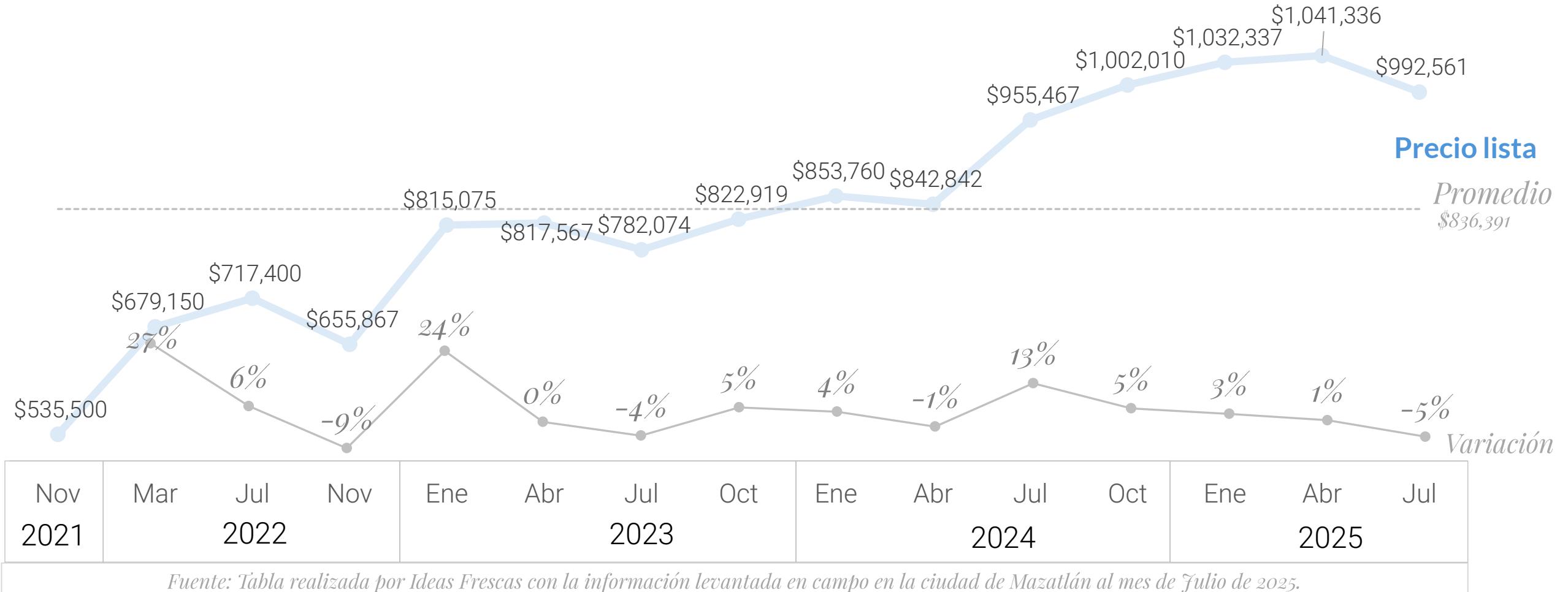
INVENTARIO Y ABSORCIÓN PROM X PROYECTO

Benchmark competidores activos



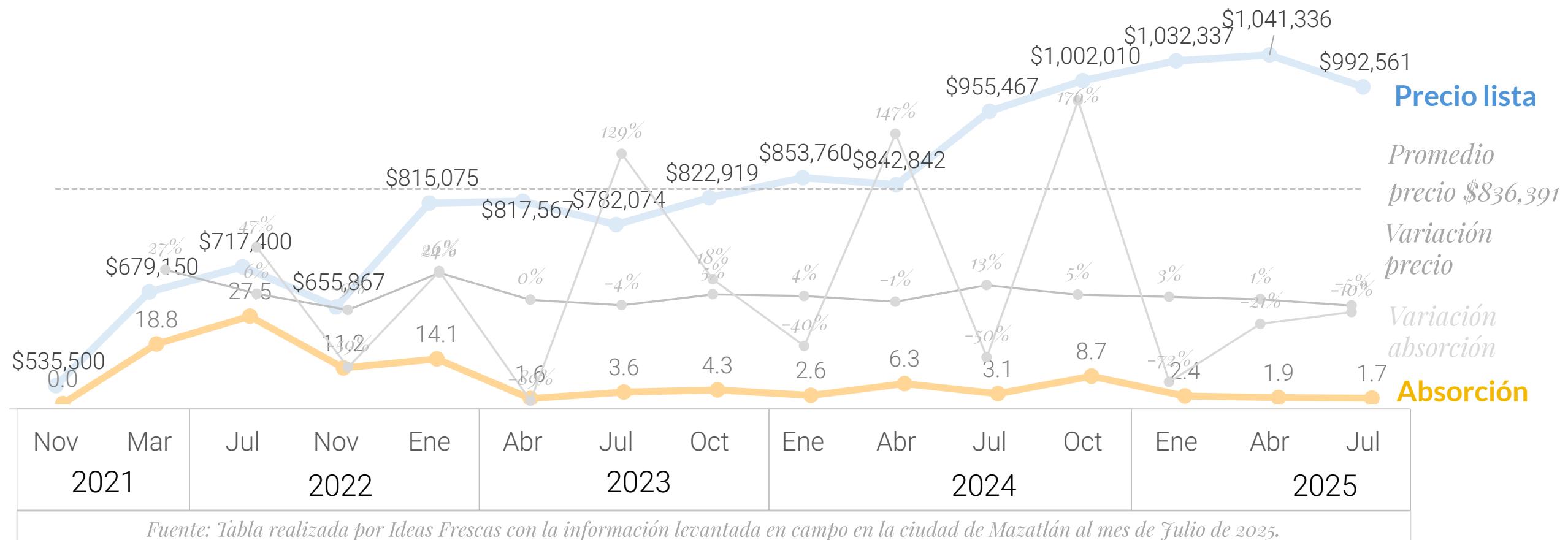
PRECIO DE LISTA PROMEDIO

Benchmark competidores activos



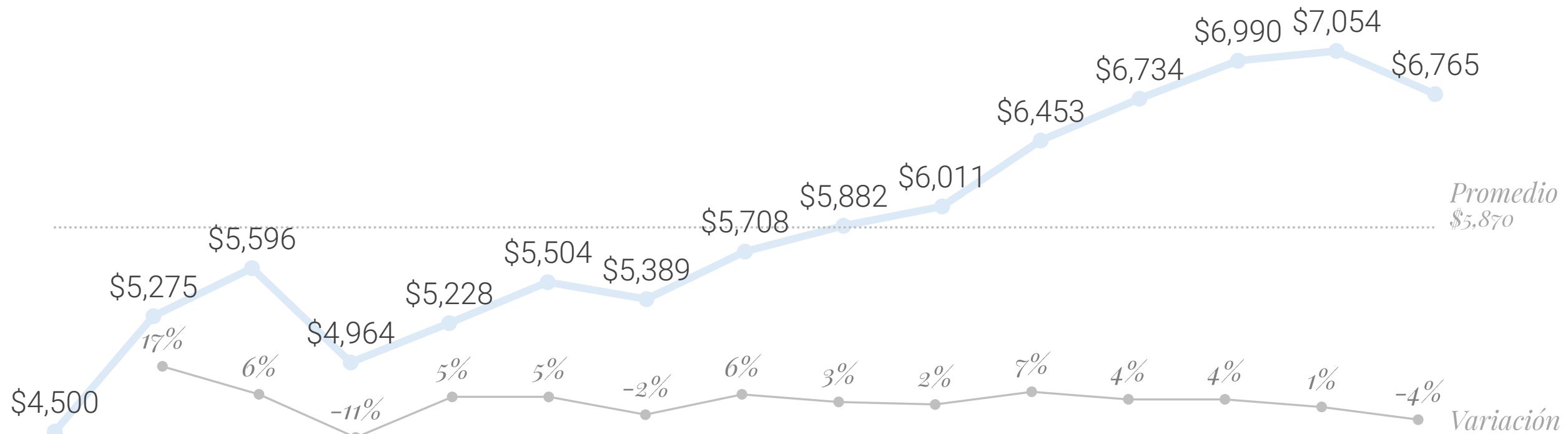
PRECIO DE LISTA PROM. Y ABS. PROM X PROYECTO

Benchmark competidores activos



PRECIO PROMEDIO m²

Benchmark competidores activos

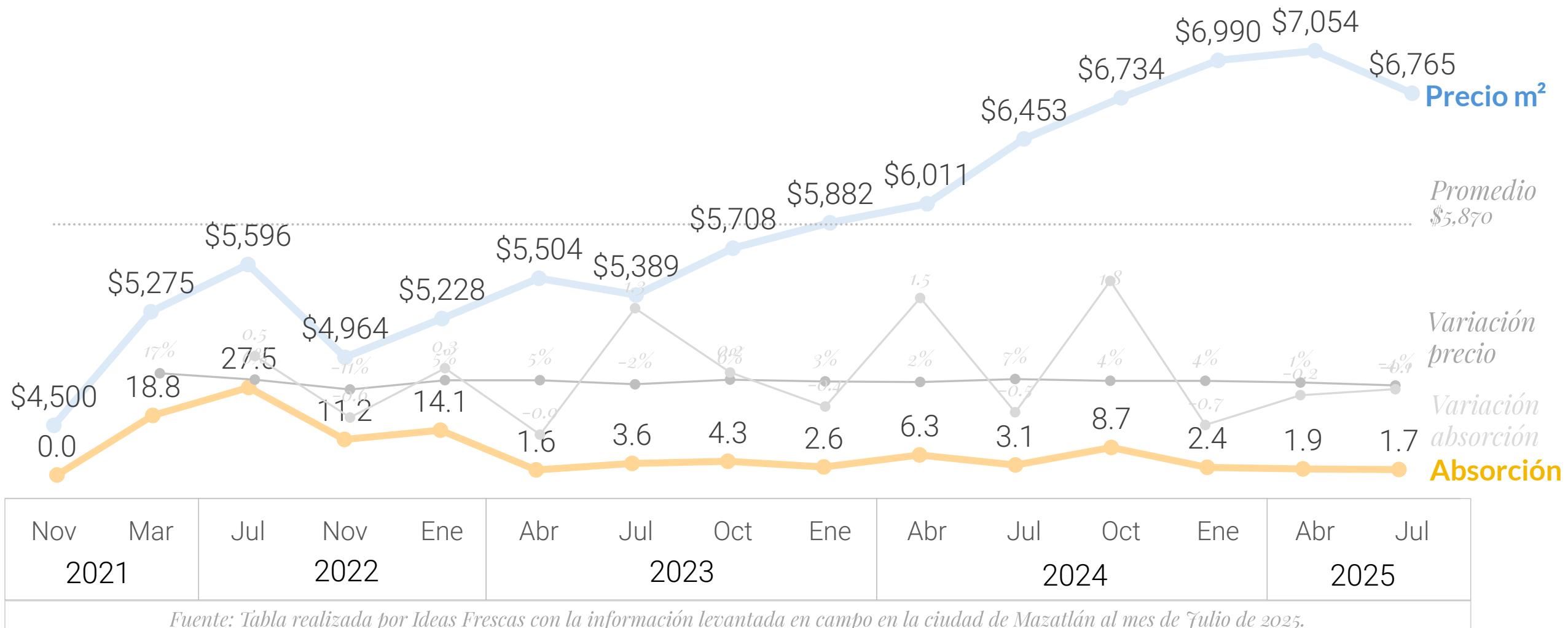


Nov	Mar	Jul	Nov	Ene	Abr	Jul	Oct	Ene	Abr	Jul	Oct	Ene	Abr	Jul
2021			2022			2023			2024			2025		

Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de Julio de 2025.

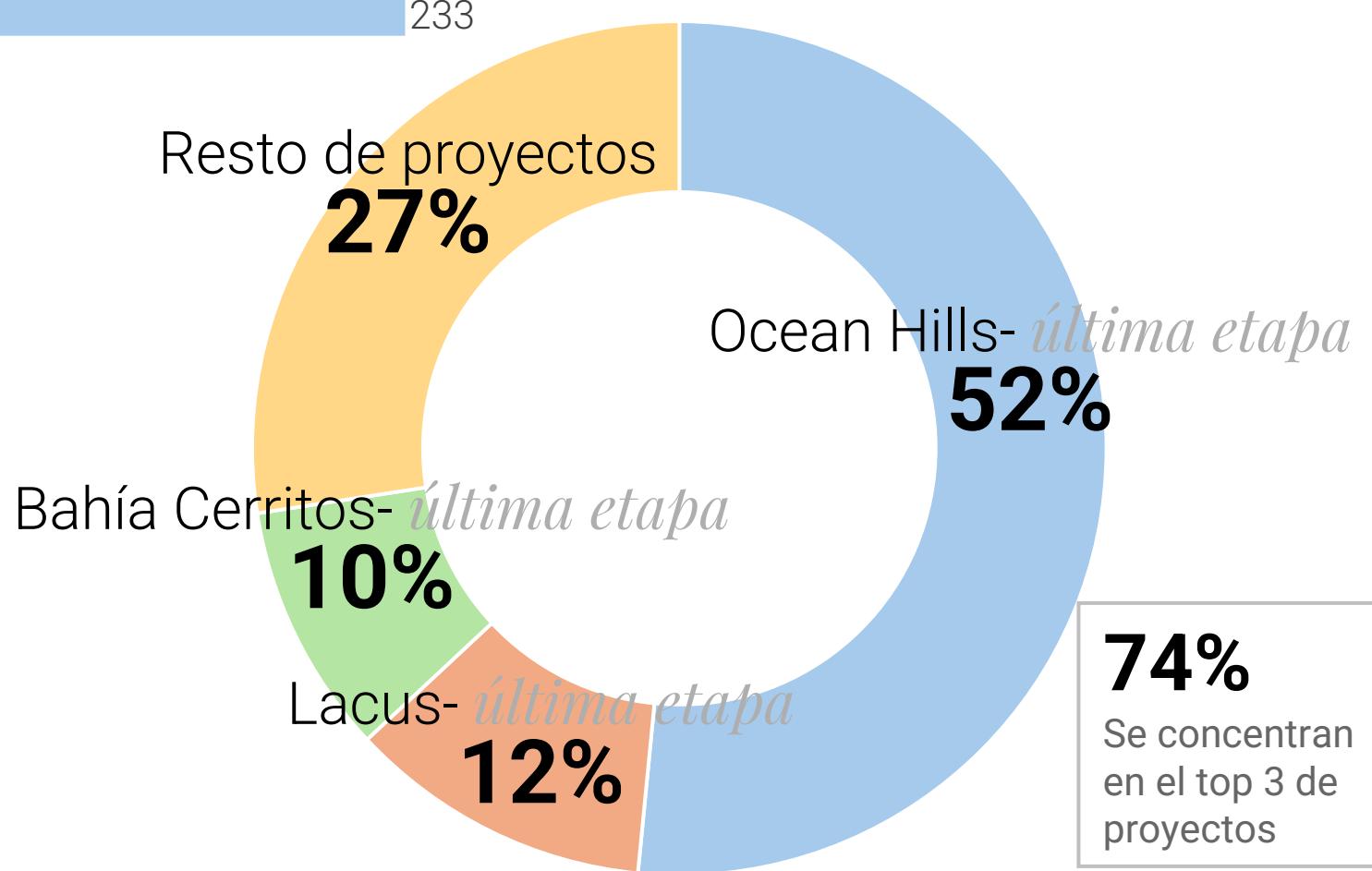
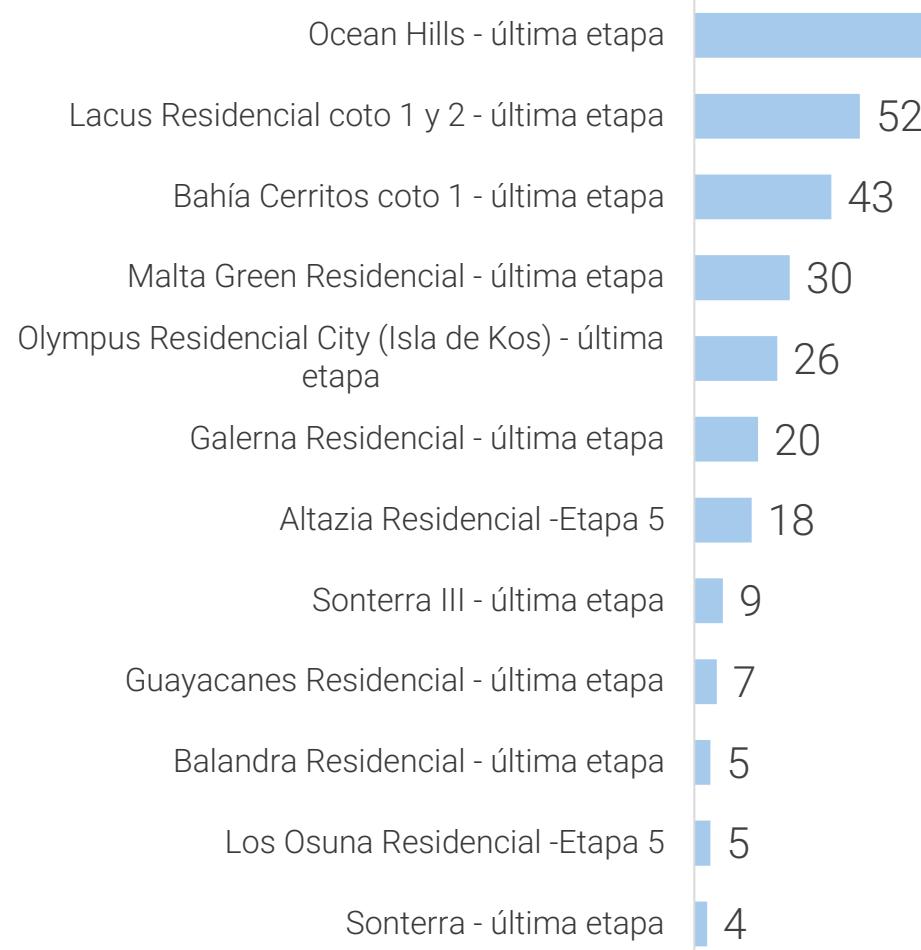
PRECIO PROMEDIO m² Y ABS. PROM X PROYECTO

Benchmark competidores activos



PARTICIPACIÓN DE MERCADO

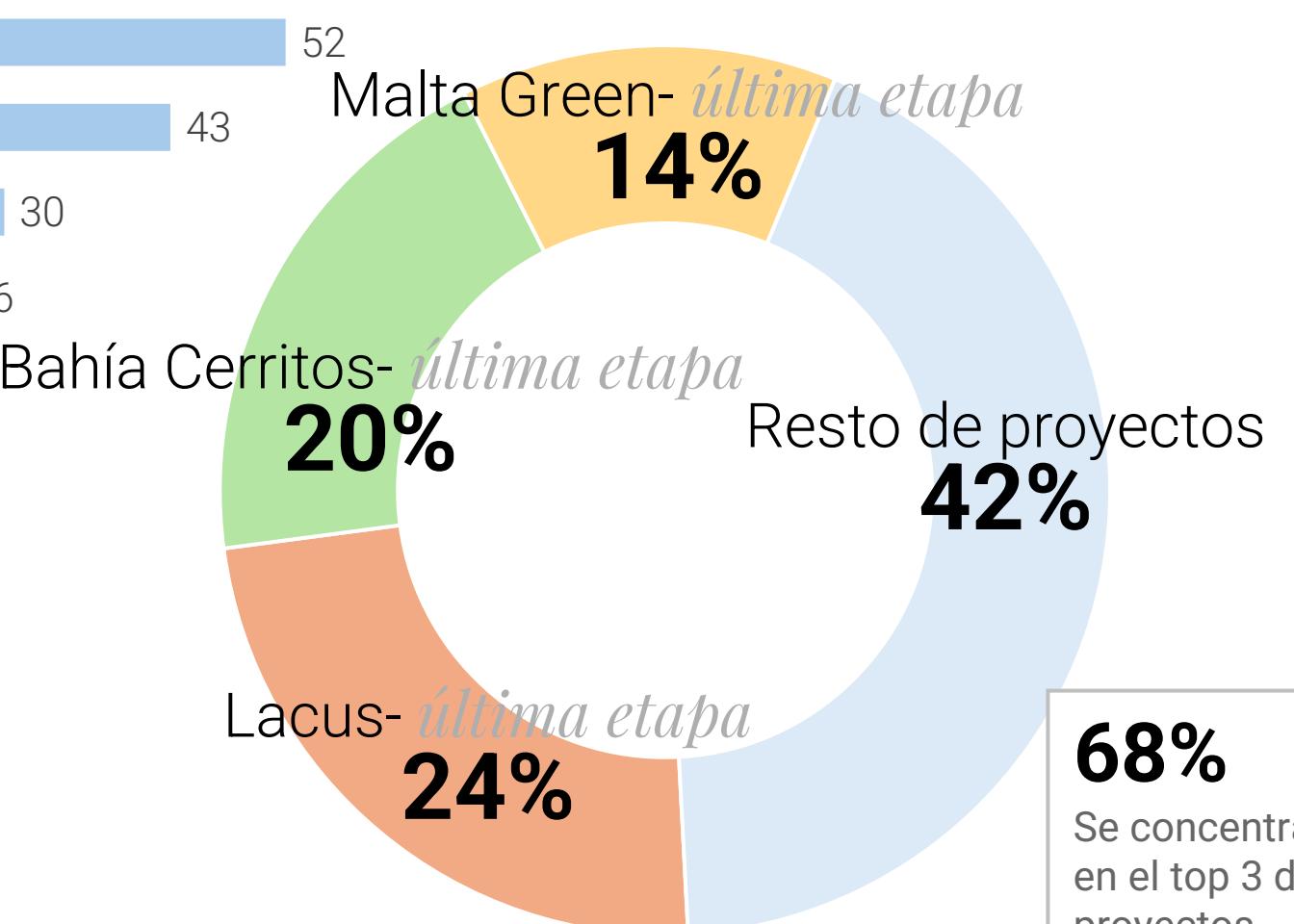
Benchmark competidores activos promedio últimos tres periodos



PARTICIPACIÓN DE MERCADO

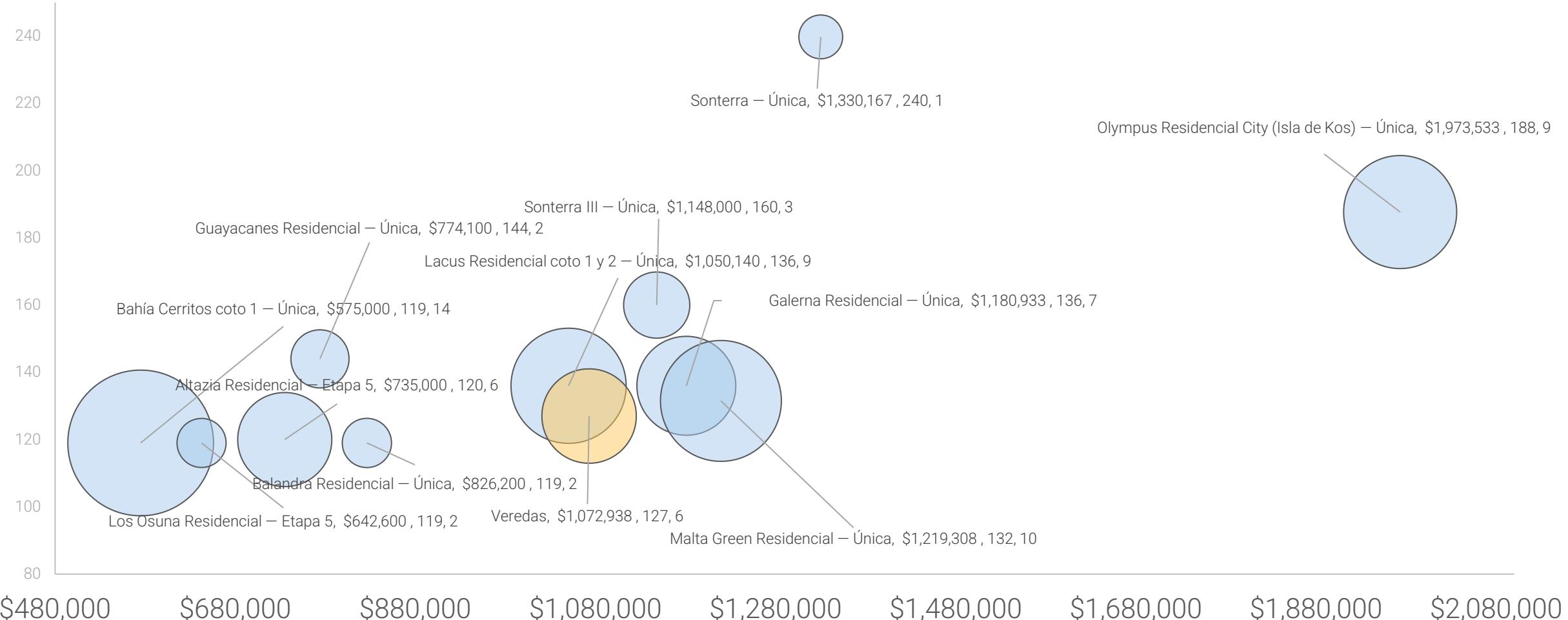
Benchmark competidores activos promedio últimos tres periodos

Lacus Residencial coto 1 y 2 - última etapa	52
Bahía Cerritos coto 1 - última etapa	43
Malta Green Residencial - última etapa	30
Olympus Residencial City (Isla de Kos) - última etapa	26
Galerna Residencial - última etapa	20
Altazia Residencial - Etapa 5	18
Sonterra III - última etapa	9
Guayacanes Residencial - última etapa	7
Balandra Residencial - última etapa	5
Los Osuna Residencial - Etapa 5	5
Sonterra - última etapa	4



POSICIONAMIENTO

m² vs precio final (burbuja = absorción promedio últimos tres periodos)



Fuente: Tabla realizada por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de Julio de 2025.

Para la absorción promedio por proyecto y total no se considera el proyecto de Ocean Hills ya que reportó ventas en menos de dos meses por encima de 200 unidades.

ANÁLISIS INTERNO VEREDAS

Estimación de precios; Veredas del Mar; Mazatlán Sinaloa; Agosto 2025

INDICADORES VEREDAS

2017 - 2025

Terrenos totales

1,008

Precio promedio x m² histórico

\$5,662

Precio lista promedio histórico

\$736,820

Promedio ventas mensuales histórico

7.6

Terrenos vendidos

793

Precio promedio x m² vendido

\$5,155

Precio lista promedio vendido

\$645,691

Promedio de ventas mensuales 2025

4.4

Terrenos disponibles

215

Precio promedio x m² disponible

\$7,532

Precio lista promedio disponible

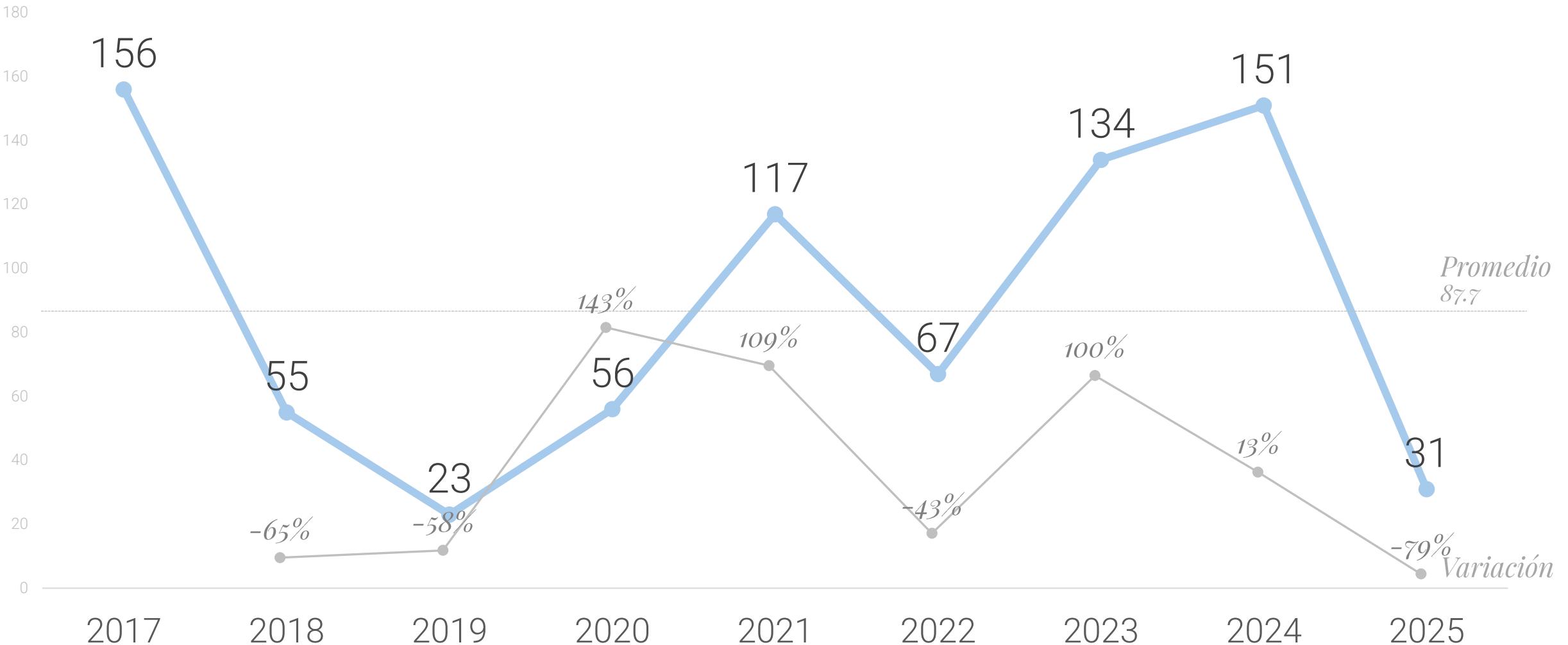
\$1,072,938

Promedio de ventas últimos 3 meses (Mayo-Julio 2025)

6.3

VENTAS ANUALES

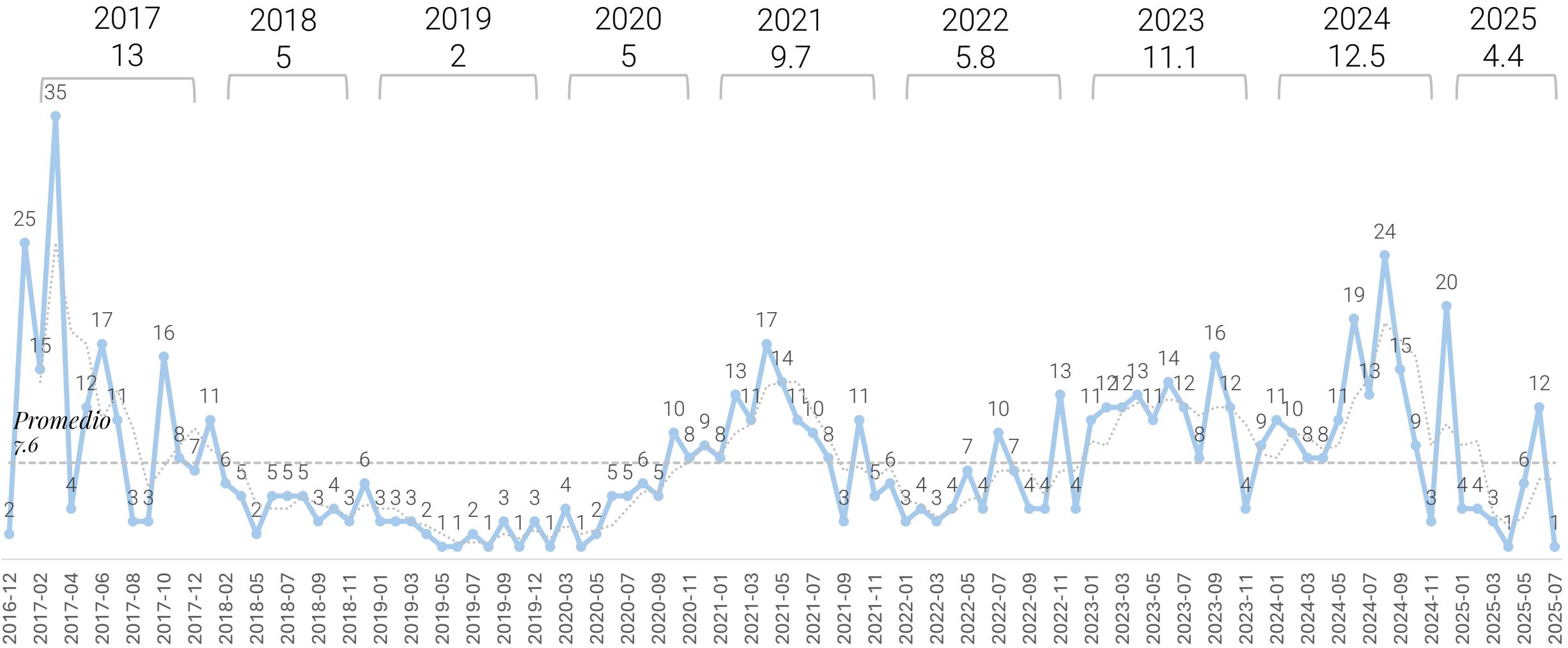
Veredas



Datos generados basados en el archivo 'inventario veredas' e 'información ventas'

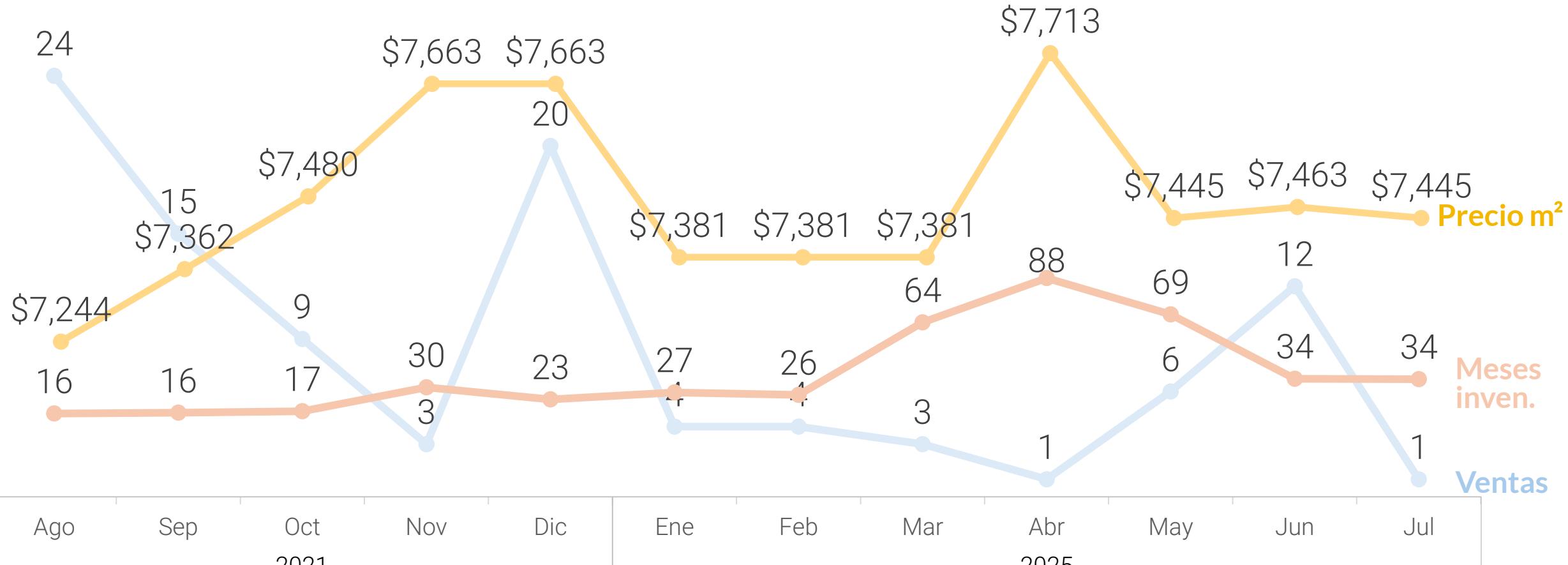
VENTAS MENSUALES

Veredas



TENDENCIAS

Veredas: periodo Ago. 2024 – Jul. 2025



Datos generados basados en el archivo 'inventario veredas' e 'información ventas'

RESUMEN VENTAS POR TAMAÑO DE TERRENOS

Rango m ²	Promedio rango	Ventas totales	% Ventas	Ventas prom. mensual hist.	Ventas prom. mensual 2025	Precio promedio contrato	Precio promedio m ²	Ingreso estimado total	Promedio meses para apartar	Promedio meses para cerrar
100-110	105	132	17%	1.2	2.1	\$715,358	\$6,839	\$94,427,357	12.4	13.6
111-120	114	21	3%	0.2	0.4	\$796,636	\$6,986	\$16,729,366	11.2	12.5
121-130	128	495	62%	4.7	1	\$577,198	\$4,505	\$285,713,309	25.6	24.2
131-140	134	56	7%	0.5	0.14	\$770,253	\$5,756	\$43,134,187	24.6	25.7
141-150	145	35	4%	0.3	0.14	\$813,466	\$5,620	\$28,471,328	20	21.9
>=150	183	54	7%	0.5	0.5	\$981,055	\$5,354	\$52,976,974	19.6	23.4
Total general	129	793	100%	7.6	4.4	\$657,569	\$5,155	\$521,452,521	22.3	22.1

Datos generados basados en el archivo 'inventario veredas' e 'información ventas'

VENTAS POR TAMAÑO

Año	100-110 m ²		111-120 m ²		121-130 m ²		131-140 m ²		141-150 m ²		>=150 m ²		Total	% Total
2016	0		0		1		0		1		0		2	
2017	0		0		140	13,900%	5			300%	7		156	7,700%
2018	0		0		52	-63%	0	-100%	1	-75%	2	-71%	55	-65%
2019	0		0		17	-67%	0		0	-100%	6	200%	23	-58%
2020	0		0		48	182%	3		2		3	-50%	56	143%
2021	0		0		104	117%	6	100%	1	-50%	6	100%	117	109%
2022	0		0		40	-62%	10	67%	8	700%	9	50%	67	-43%
2023	11		3		70	75%	25	150%	16	100%	9	0%	134	100%
2024	106	90%	15	400%	16	-77%	6	-76%	1	-94%	8	-11%	151	13%
2025	15	-607%	3	-80%	7	-56%	1	-83%	1	0%	4	-50%	31	-80%
Total	132		21		495		56		35		54		793	

Datos generados basados en el archivo 'inventario veredas' e 'información ventas'

PRECIO PROM CONTRATO POR TAMAÑO

Año	100-110 m ²	111-120 m ²	121-130 m ²	131-140 m ²	141-150 m ²	>=150 m ²	Total	% Total
2016			\$395,251		\$389,619		\$ 392,435	
2017			\$410,679	4%	\$ 466,089	\$484,102	24%	\$420,072 7%
2018			\$520,076	27%	-100%	\$644,336	33%	\$527,138 25%
2019			\$617,592	19%			-100%	\$795,747 22% \$664,068 26%
2020			\$640,072	4%	\$626,828	\$619,080	\$730,189	-8% \$643,441 -3%
2021			\$650,591	2%	\$713,310	14%	\$758,197	22% \$661,151 3%
2022			\$624,713	-4%	\$711,393	0%	\$817,921	8% \$696,399 5%
2023	\$670,410	\$756,850	\$686,452	10%	\$847,104	19%	\$924,003	13% \$778,322 12%
2024	\$711,230	6%	\$775,138	2%	\$767,315	12%	\$893,973	6% \$773,111 -1%
2025	\$777,499	9%	\$943,916	22%	\$939,682	22%	\$988,036	11% \$1,102,038 3% \$1,463,458 -1% \$935,997 21%
Total	\$719,713	\$825,301	\$625,242		\$749,533		\$757,160	
							\$944,501	
								\$649,214

Datos generados basados en el archivo 'inventario veredas' e 'información ventas'

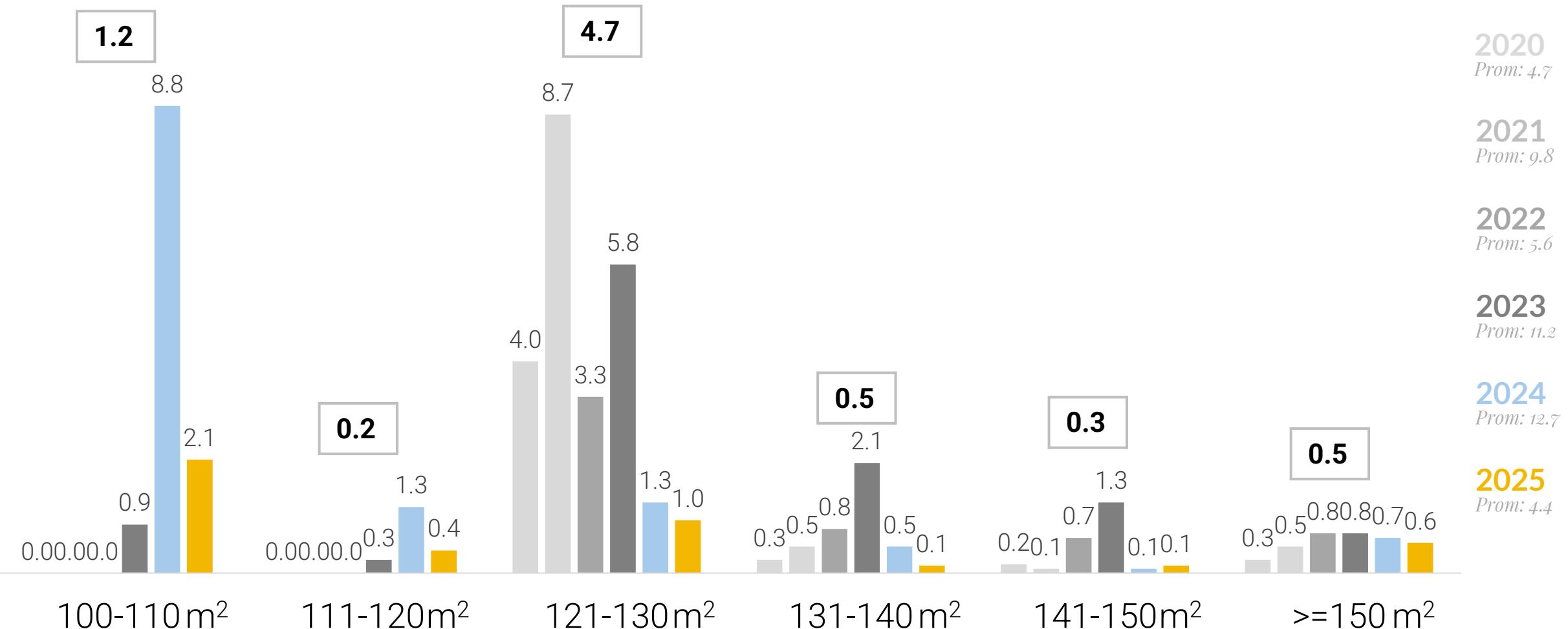
PRECIO PROM POR m² POR TAMAÑO

Año	100-110 m ²		111-120 m ²		121-130 m ²		131-140 m ²		141-150 m ²		>=150 m ²		Total	% Total
2016					\$3,088				\$2,725				\$2,906	
2017					\$3,209	4%	\$3,446		\$3,338	23%	\$3,341		\$3,226	11%
2018					\$4,063	27%		-100%	\$4,383	31%	\$3,833	15%	\$4,061	26%
2019					\$4,839	19%				-100%	\$4,990	30%	\$4,879	20%
2020					\$4,994	3%	\$4,633		\$4,253		\$4,524	-9%	\$4,923	1%
2021					\$5,080	2%	\$5,358	16%	\$5,377	26%	\$4,684	4%	\$5,076	3%
2022					\$4,870	-4%	\$5,295	-1%	\$5,707	6%	\$5,300	13%	\$5,091	0%
2023	\$6,446		\$6,639		\$5,350	10%	\$6,336	20%	\$6,369	12%	\$6,481	22%	\$5,850	15%
2024	\$6,799	5%	\$6,822	3%	\$5,995	12%	\$6,753	7%	\$7,466	17%	\$6,578	1%	\$6,708	15%
2025	\$7,411	8%	\$8,159	20%	\$7,319	22%	\$7,212	7%	\$7,347	-2%	\$6,950	6%	\$7,394	10%
Total	\$6,885		\$7,207		\$4,881		\$5,576		\$5,218		\$5,187		\$5,011	

Datos generados basados en el archivo 'inventario veredas' e 'información ventas'

VENTAS PROEMDIO MENSUAL

Por tamaño de terrenos



Datos generados basados en el archivo 'inventario veredas' e 'información ventas'



PERFIL DE CLIENTES

Veredas del Mar; Mazatlán Sinaloa; Agosto 2025

PERFIL DEL COMPRADOR

Veredas

Edad promedio

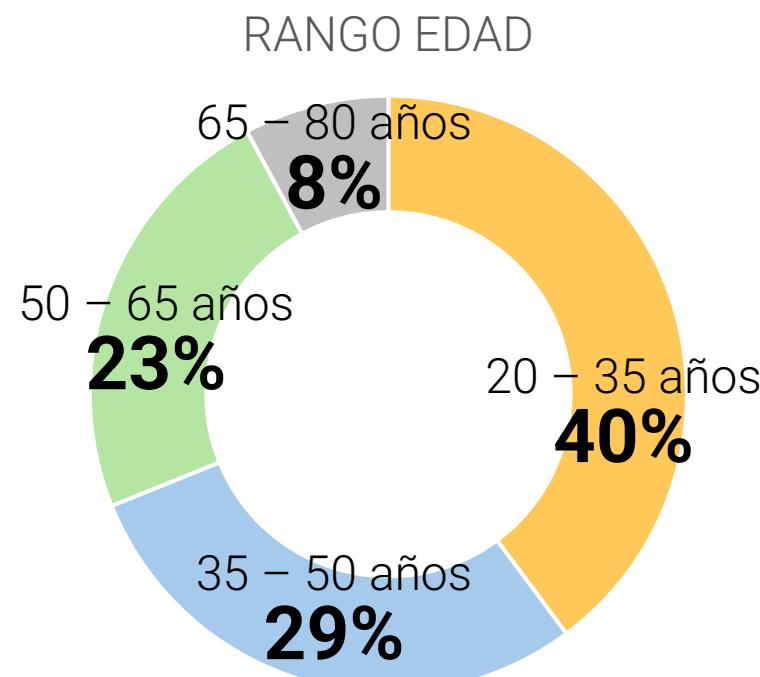
42.8 años

Ticket promedio

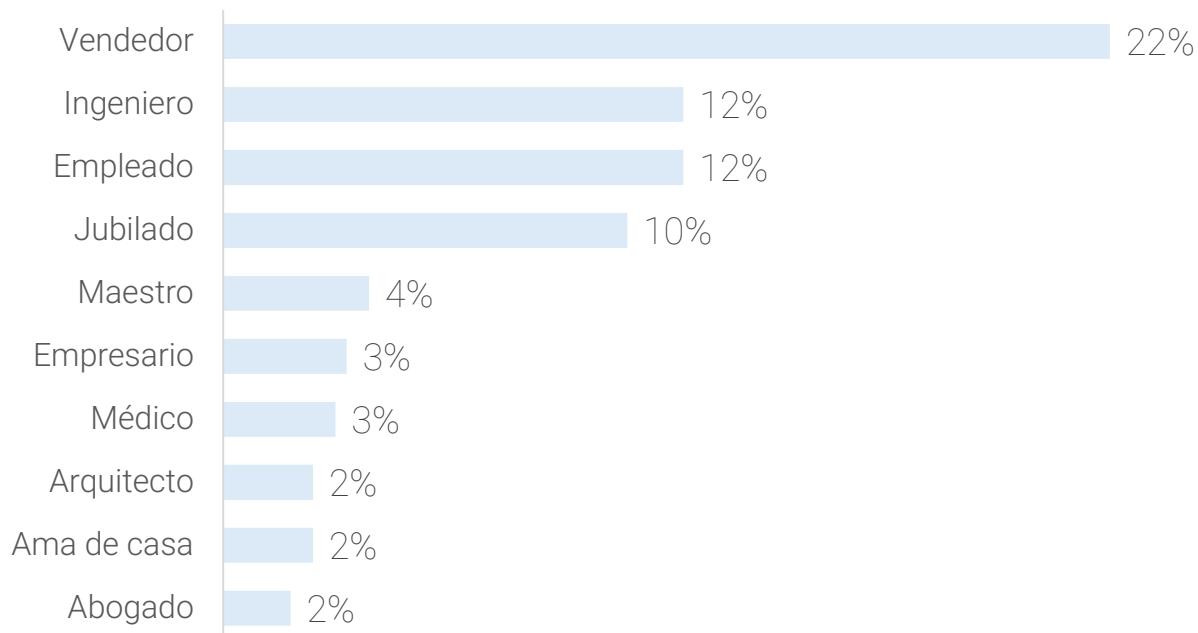
\$803,830

m² promedio

127.5



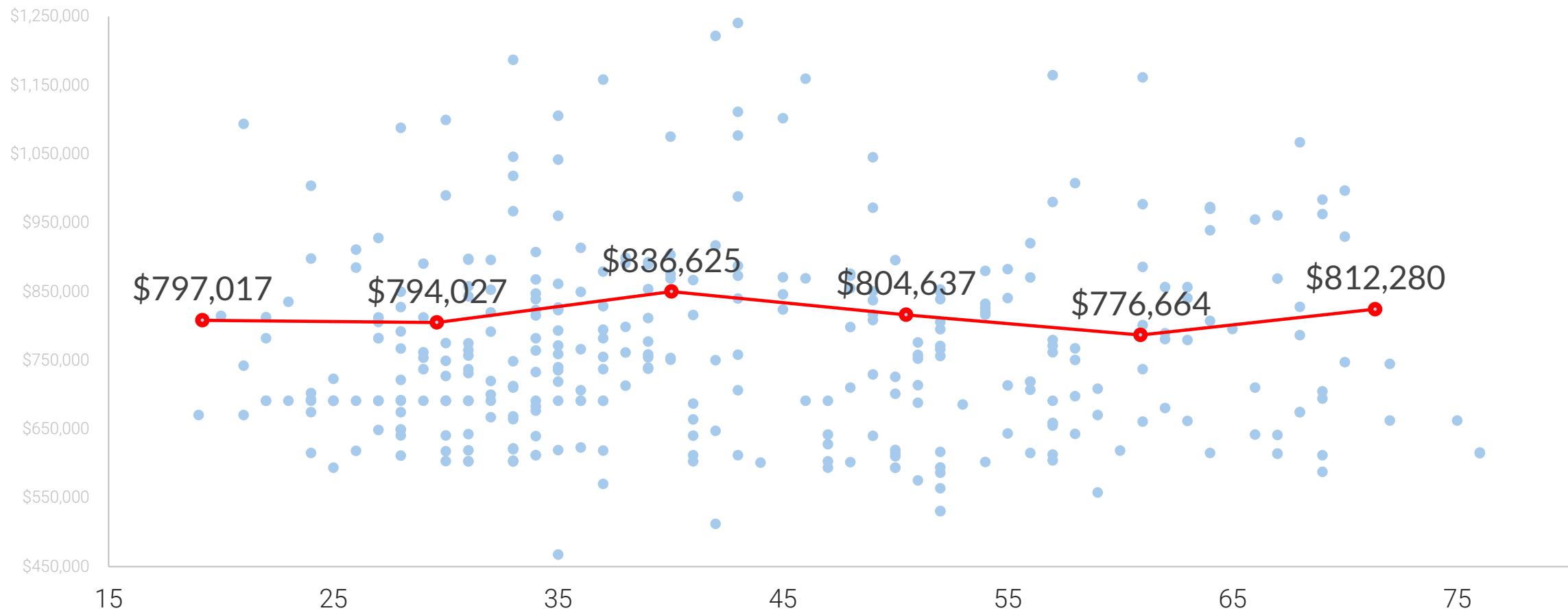
TOP 10 OCUPACIONES



Datos generados basados en el archivo 'perfil comprador.xlsx'. Datos históricos ventas desde el 2016 hasta Julio 2025

EDAD Y PRECIOS DE CONTRATO

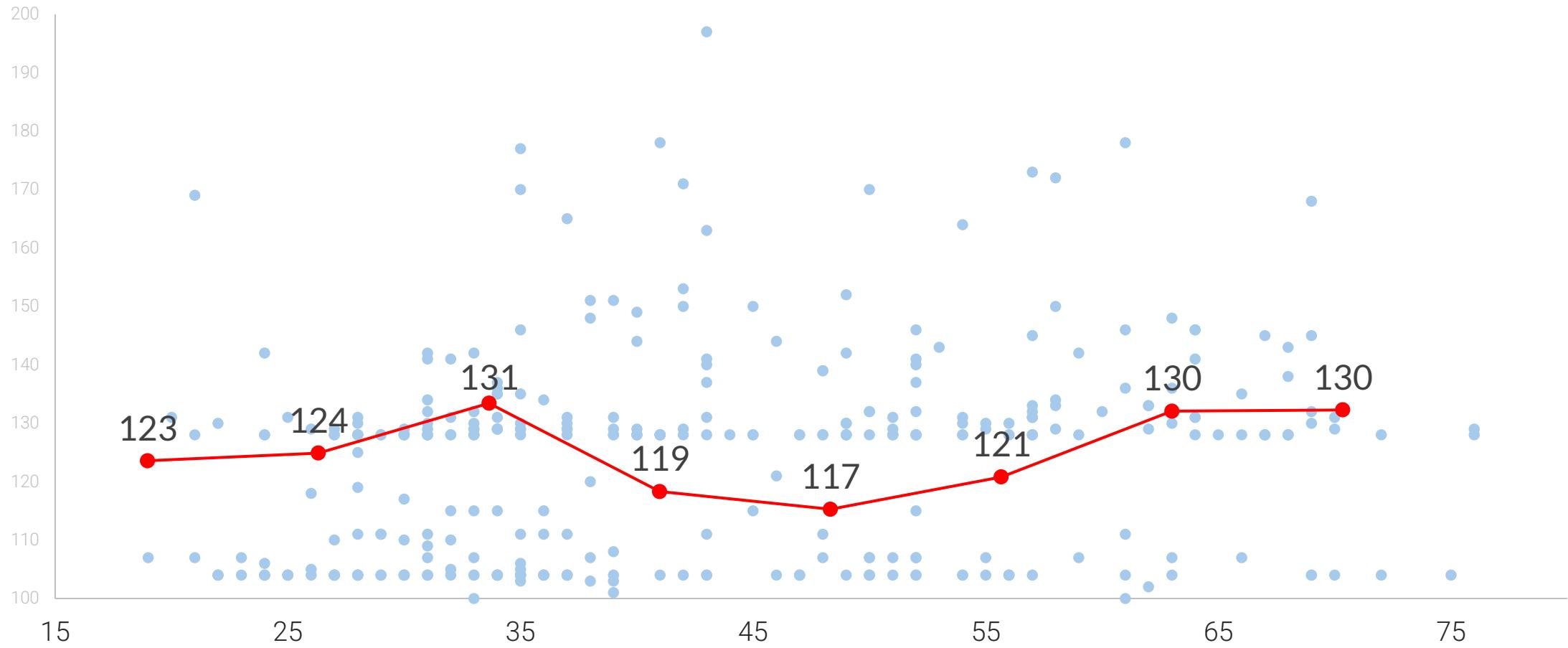
Veredas



Datos generados basados en el archivo 'perfil comprador.xlsx'. Datos históricos ventas desde el 2016 hasta Julio 2025

EDAD Y m²

Veredas



Datos generados basados en el archivo 'perfil comprador.xlsx'. Datos históricos ventas desde el 2016 hasta Julio 2025

CONCENTRACIÓN VENTAS POR ETAPA

	C1	C3	C4	C5	M3	SF
AMA DE CASA	5	0	0	3	0	0
ARQUITECTO	5	0	0	3	0	0
EMPLEADO	25	1	3	12	0	0
EMPRESARIO	7	0	0	3	1	0
INGENIERO	19	1	1	20	0	0
JUBILADO	11	0	1	7	0	0
MAESTRO	4	0	0	9	0	0
MÉDICO	5	0	0	5	0	0
PENSIONADO	9	0	0	8	0	0
VENDEDOR	43	0	0	35	0	1

Datos generados basados en el archivo 'perfil comprador.xlsx'



ESTIMACIÓN DE PRECIOS

Estimación de precios; Veredas del Mar; Mazatlán Sinaloa; Agosto 2025

MODELO PREDICTIVO DE ABSORCIÓN Y OPTIMIZACIÓN (MPA-OP)

Para encontrar el punto óptimo entre precio y velocidad de venta, se construyó un sistema de ecuaciones multifactorial que modela la demanda (absorción). Este modelo busca un equilibrio ideal entre dos objetivos a menudo contrapuestos: **maximizar la absorción mensual (A) y maximizar el precio por metro cuadrado (P_{m^2})**.

La función principal del modelo es:

$$A = f(P_{m^2}, S, M, E, C)$$

El modelo MPA-OP se utilizó para simular diferentes escenarios de precio y superficie para los 215 terrenos disponibles (especialmente para las etapas por lanzar como CM3 y 5).

MODELO PREDICTIVO DE ABSORCIÓN Y OPTIMIZACIÓN (MPA-OP)

• **A (Absorción mensual):** La variable a predecir (terrenos vendidos por mes).

Variables de decisión (controlables por Veredas):

- **Pm² (Precio por m²):** A mayor precio, se espera menor absorción.
- **S (Superficie del Terreno):** La demanda es mayor en un rango específico ("sweet spot").

Factores externos (no controlables, pero que influyen en el resultado):

• **M (Factor de Mercado):** Un índice que integra la salud del mercado inmobiliario local. Se construye a partir de:

- **Absorción de la competencia:** El mercado vende 47.6 terrenos al mes.
- **Inventario disponible:** 553 terrenos competidores.
- **Tasas de interés:** La tasa de referencia (9.18% en 2025) influye en la accesibilidad a créditos.

• **E (Factor Macroeconómico):** Un índice que mide el poder adquisitivo y la confianza del comprador en Mazatlán. Se basa en:

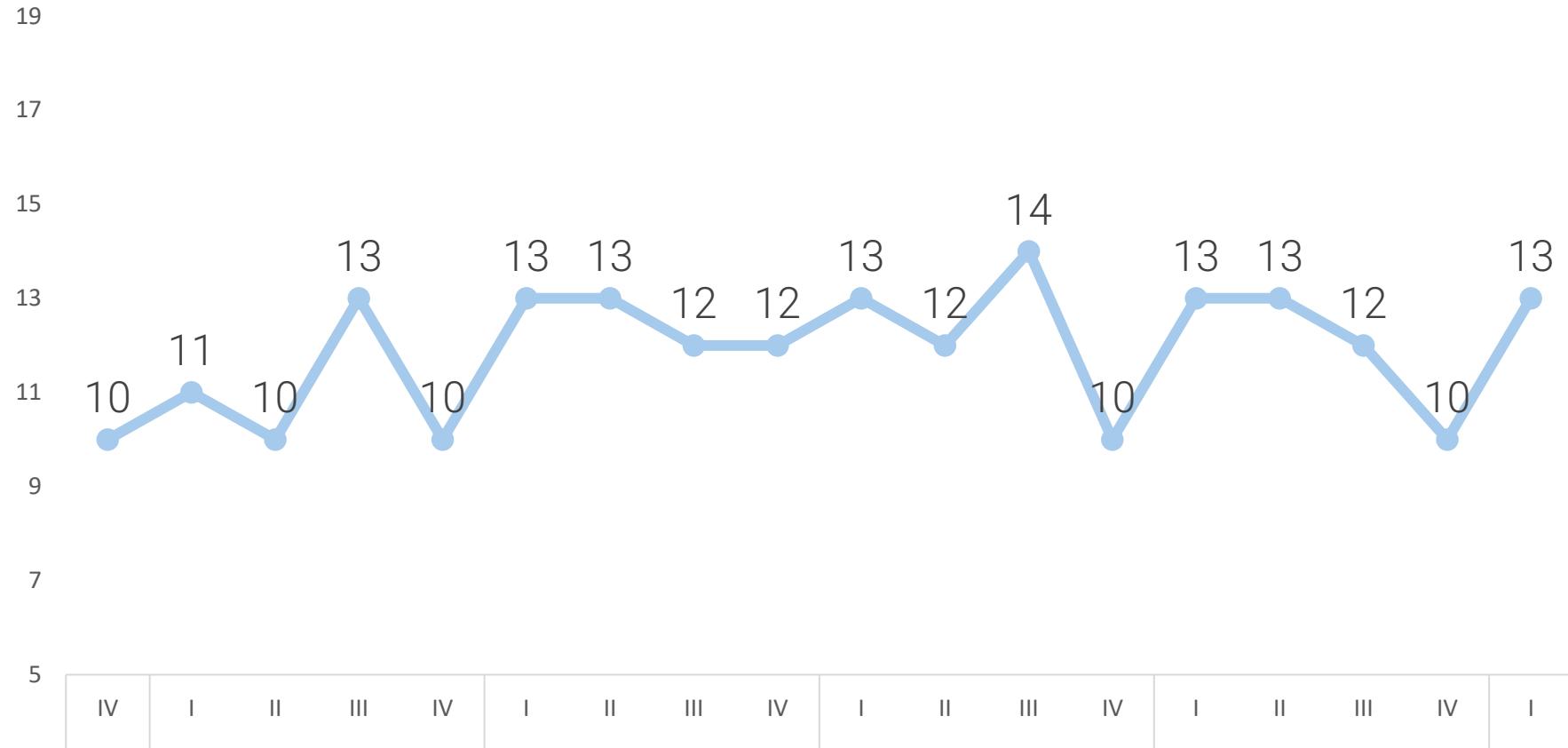
- **Crecimiento del empleo formal:** Los empleos registrados en el IMSS en Mazatlán crecieron un 25% en 10 años.
- **Crecimiento salarial:** Los salarios formales en Sinaloa son 35% más altos que el promedio nacional y han crecido un 55% desde 2017.
- **Crecimiento demográfico:** La población de Mazatlán crecerá un 10% para 2025, con 3 de cada 10 personas en edad óptima de compra.

• **C (Factor de Cliente):** Un índice de alineación del producto con el perfil del comprador histórico de Veredas. Este nos confirma que el "cliente ideal" tiene:

- **Edad promedio:** 42.8 años (con una fuerte concentración entre 30-50 años).
- **Ocupación:** Profesionales como Vendedores, Ingenieros y Empleados.
- **Capacidad de compra demostrada:** Ticket promedio de \$803,830.
- **Preferencia de tamaño:** Superficie promedio de 127.5 m².

ESCENARIO 1: CONTINUAR CON LA ESTRATEGIA ACTUAL

Veredas- ventas trimestrales

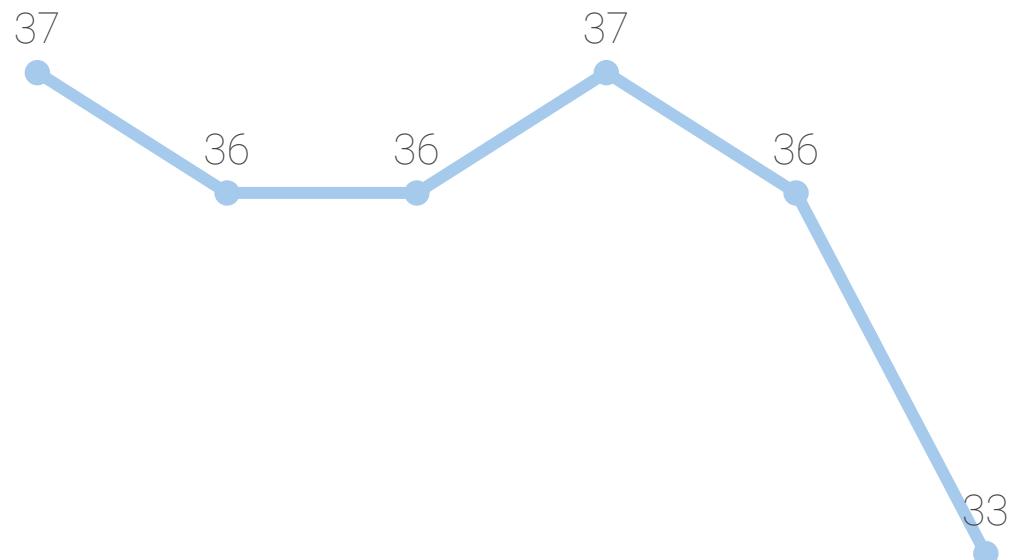


- *Precio final:* \$979,160
- Tamaño: 130 m^2
- *Precio m^2 :* \$7,532
- Absorción proyectada: 4 terrenos mensuales
- **Análisis:** A este precio, Veredas se **posiciona en el segmento arriba del millón de pesos**, la velocidad de venta es baja, resultando en un periodo de venta del **inventario superior a 50 meses**.

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Pm² (Precio por m²): A mayor precio, se espera menor absorción. S (Superficie del Terreno): La demanda es mayor en un rango específico ("sweet spot").

ESCENARIO 2: ABSORCIÓN AGRESIVA

Ventas trimestrales



- *Precio final:* \$862,500
- *Tamaño:* 125 m²
- *Precio m²:* \$6,900
- Absorción proyectada: 12.5 terrenos mensuales

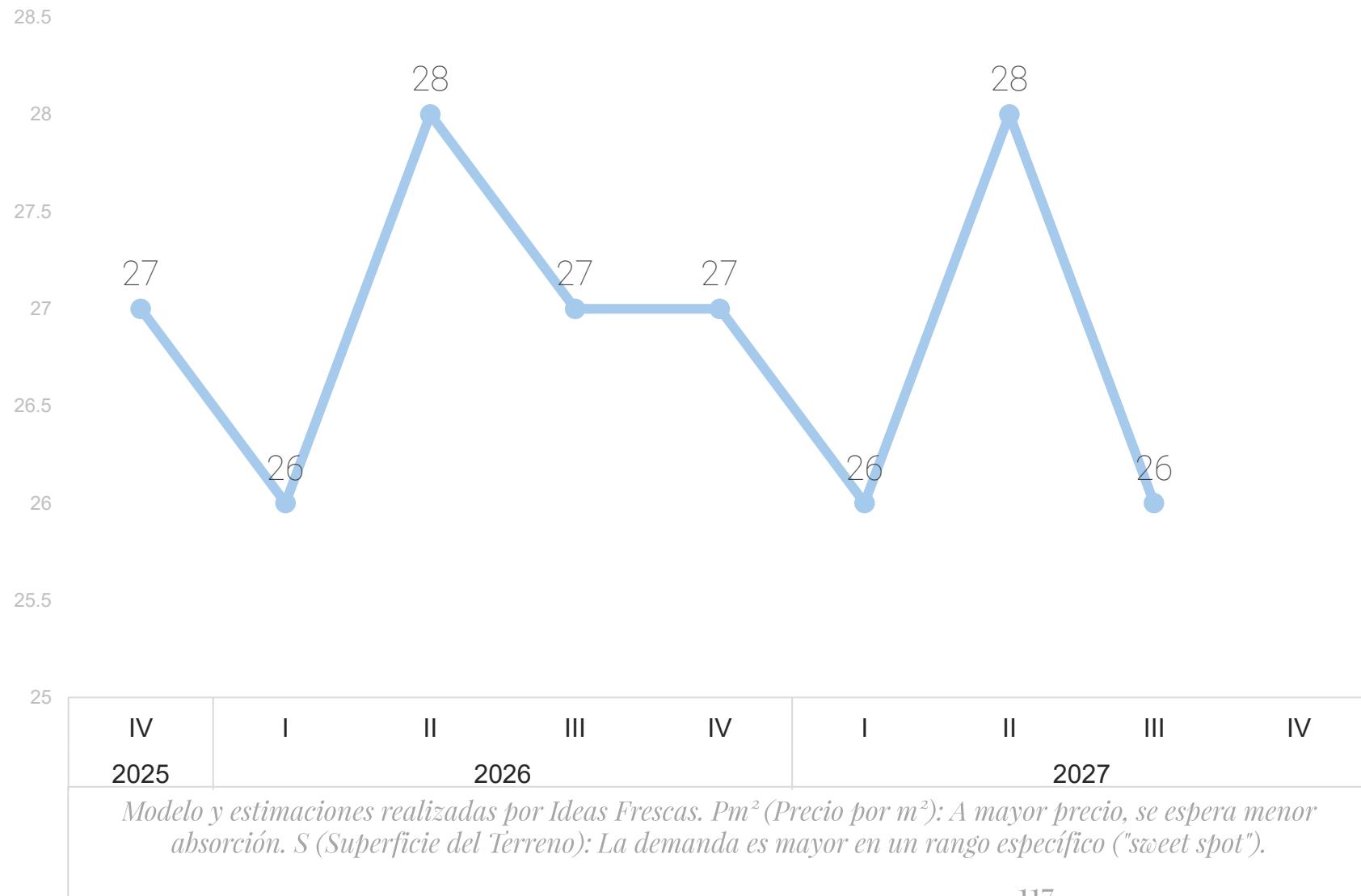
Análisis: Maximiza la velocidad de venta liquidando su inventario en un plazo de 18 a 20 meses. y gana participación de mercado rápidamente, pero sacrifica parte del margen.

IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
2025			2026				2027	

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Pm² (Precio por m²): A mayor precio, se espera menor absorción. S (Superficie del Terreno): La demanda es mayor en un rango específico ("sweet spot").

ESCENARIO 3: EQUILIBRIO ÓPTIMO

Veredas- Ventas trimestrales

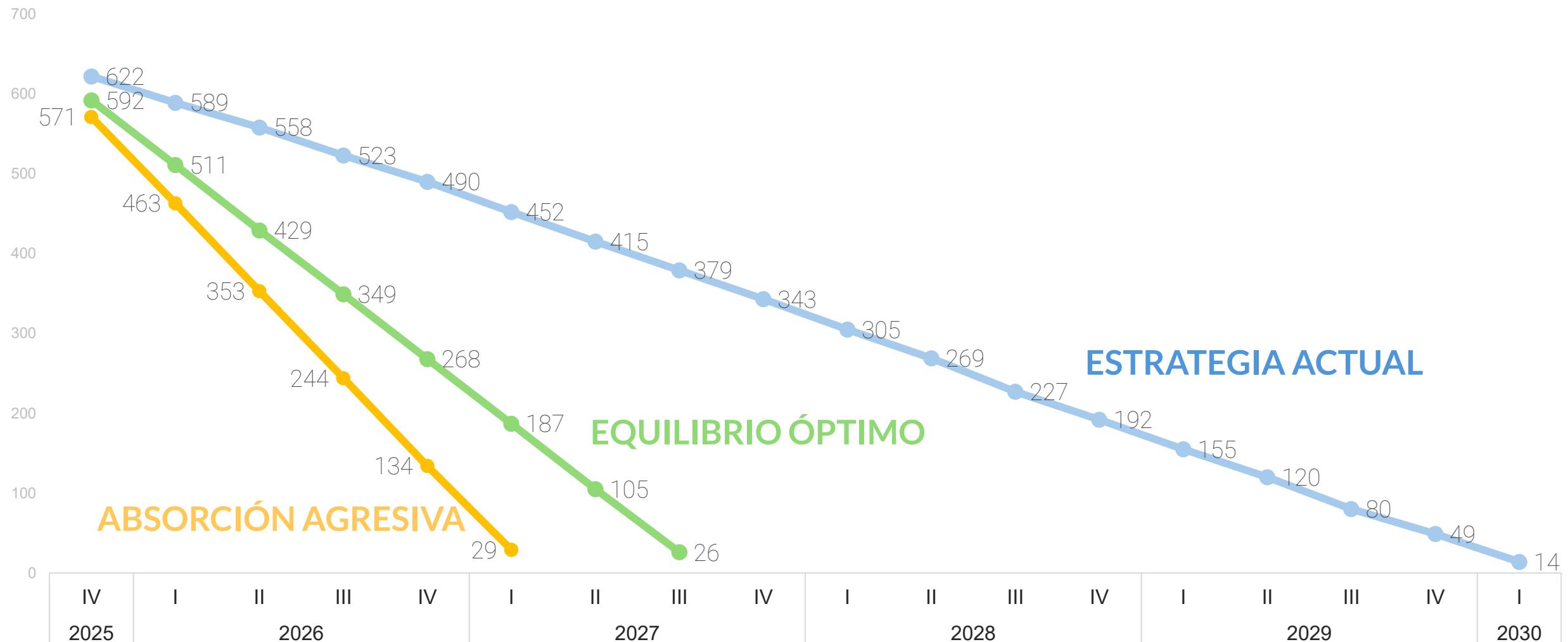


- **Precio final:** \$887,500 - \$908,800
- **Tamaño:** 125 - 128 m²
- **Precio m²:** \$7,100 Absorción proyectada: 9.5 terrenos mensuales

Análisis: A este precio, Veredas se posiciona en el segmento premium, con una absorción realista y sostenible, a este ritmo permitirá al proyecto liquidar su inventario en un plazo de 22 a 27 meses.

INVENTARIO DISPONIBLE POR ESCENARIO

*Veredas- *Inventario disponible trimestrales**



Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Pm² (Precio por m²): A mayor precio, se espera menor absorción. S (Superficie del Terreno): La demanda es mayor en un rango específico ("sweet spot").



RESTO DEL INVENTARIO

Estimación de precios; Veredas del Mar; Mazatlán Sinaloa; Agosto 2025

REFERENCIAS DEL MERCADO AGOSTO 2025

Referencias	m ² promedio	Precio m ²	Precio prom. unidad + vendida	Absorción prom. x proyecto
Mercado Mazatlán	161	\$5,798	\$1,020,350	3.4
Top 10 + venden Mazatlán	131	\$5,143	\$723,019	18.4
Peche Rice	119	\$5,390	\$671,206	4.7
Veredas últimos 3 vendidos	104	\$8,097	\$842,123	3
Veredas inventario disponible	153	\$7,532	\$1,072,938	

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Las referencias actuales se basan en las medidas y precios de lotes que se comercializan activamente en el mercado inmobiliario de lotes en Mazatlán.

ESTIMACIÓN M²

Modelo 1

El modelo fue una regresión log-línea cuadrática, donde la variable dependiente es el logaritmo natural de las ventas mensuales

$$\ln A_i = \beta_0 + \beta_1 \ln(\bar{m}) + \beta_2 + \beta_3 + \cdots + \beta_n$$

$$\ln A_i = \beta_0 + \beta_1 \ln(Pm_2) + \beta_2 \ln(M_i) + \beta_3 (\ln(M_I)^2 + \beta_4(\%vendido) + \beta_4(ZonaPeché) + \varepsilon_i$$

Variable	Definición	Tipo
A_i	Ventas del proyecto (último mes)	dependiente
Pm_2	Precio promedio por m ²	independiente
$\ln(M_i)$	Tamaño promedio de terreno (m ²)	independiente
$(\ln(M_I))^2$	Término cuadrático → mide curvatura del efecto del tamaño	independiente
$\%vendido$	Porcentaje vendido del proyecto	control
$(ZonaPeché)$	Dummy: 1 si es Peche Rice, 0 si es otra zona	control

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ESTIMACIÓN M²

Modelo 1

Variable	Coeficiente (β)	Error estándar	Signo	p-valor
Constante	9.47	2.11	+	0.002
Pm_2 <i>Precio promedio por m²</i>	-0.48	0.18	-	0.019
$ln(M_i)$ <i>Tamaño promedio de terreno (m²)</i>	2.92	0.91	+	0.012
$(ln(M_I))^2$ <i>Curvatura del efecto del tamaño</i>	-0.22	0.08	-	0.024
$\%vendido$ <i>Porcentaje vendido</i>	1.1	0.41	+	0.043
$(ZonaPeché)$ <i>Zona</i>	0.28	0.25	+	0.31

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

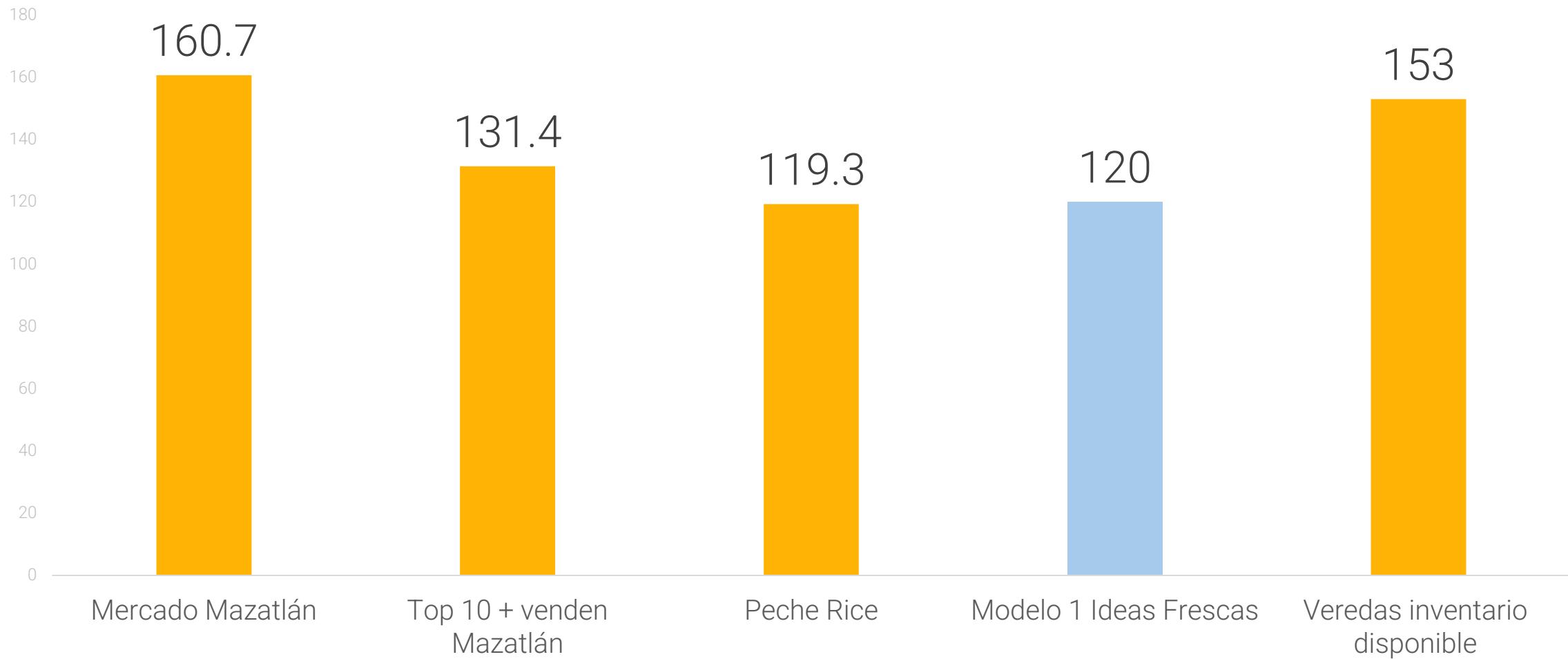
m² TERRENOS

m ²	Mercado Mazatlán	Top 10 + venden Mazatlán	Peché Rice	Modelo 1 Ideas frescas	Veredas inventario disponible
Mínimo	96	96	102	112	103.4
Promedio	160.7	131.4	119.3	120	153
Máximo	923	312	198	127	795

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Los m² de min y máx. son los m² más bajos y altos del mercado, no reflejan que son lo que más venden, siendo los más chicos o los más grandes.

ESTIMACIÓN M²

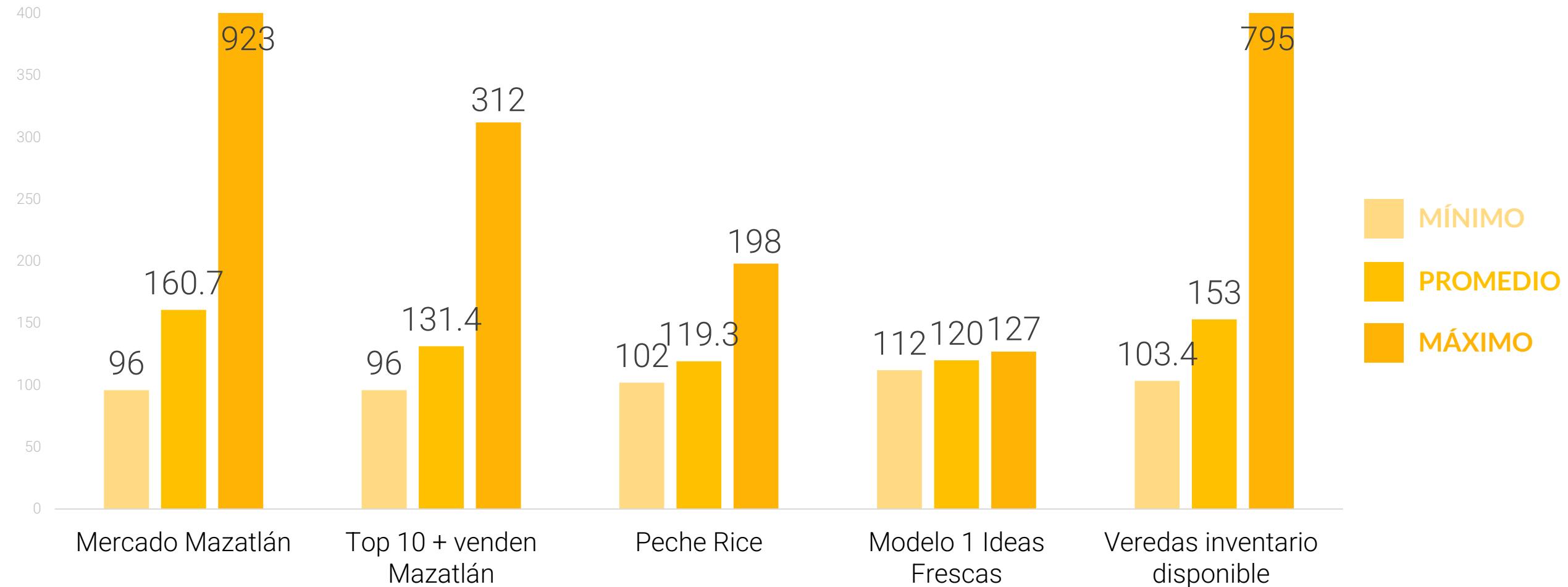
Modelo 1



Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ESTIMACIÓN M²

Modelo 1 por rango



Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ESTIMACIÓN PRECIO POR M²

Modelo 1

El modelo fue una regresión log-línea cuadrática, donde la variable dependiente es el logaritmo natural de las ventas mensuales

$$\ln Pm_{2,i} = \alpha_0 + \alpha_1 \ln(\bar{m}) + \alpha_2 + \alpha_3 + \dots + \alpha_n$$

$$\ln Pm_{2,i} = \alpha_0 + \alpha_1 \ln(A_i) + \alpha_2 \ln(M_i) + \alpha_3 (\ln(M_I)^2) + \alpha_4 (%vendido) + \alpha_4 (ZonaPeché) + \varepsilon_i$$

Variable	Definición	Tipo
$Pm_{2,i}$	Precio promedio por m ²	dependiente
M_I	Tamaño promedio de terreno	independiente
A_i	Ventas mensuales (absorción)	independiente
$(\ln(M_I))^2$	Término cuadrático para detectar el punto de inflexión	independiente
$%vendido$	Nivel de madurez del proyecto	control
$(ZonaPeché)$	Dummy (1=Peche Rice, 0=otra zona)	control

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ESTIMACIÓN PRECIO POR M²

Modelo 1

Variable	Coeficiente (a)	Error estándar	Signo	p-valor
Constante	5.72	1.34	+	0.006
M_I <i>Tamaño promedio de terreno</i>	0.61	0.2	+	0.014
A_i <i>Ventas mensuales</i>	-0.05	0.02	-	0.037
$(\ln(M_I))^2$ <i>Curvatura del efecto del tamaño</i>	0.27	0.09	+	0.021
$\%vendido$ <i>Porcentaje vendido</i>	0.33	0.12	+	0.04
$(ZonaPeché)$ <i>Zona</i>	0.22	0.18	+	0.29
<i>Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.</i>				

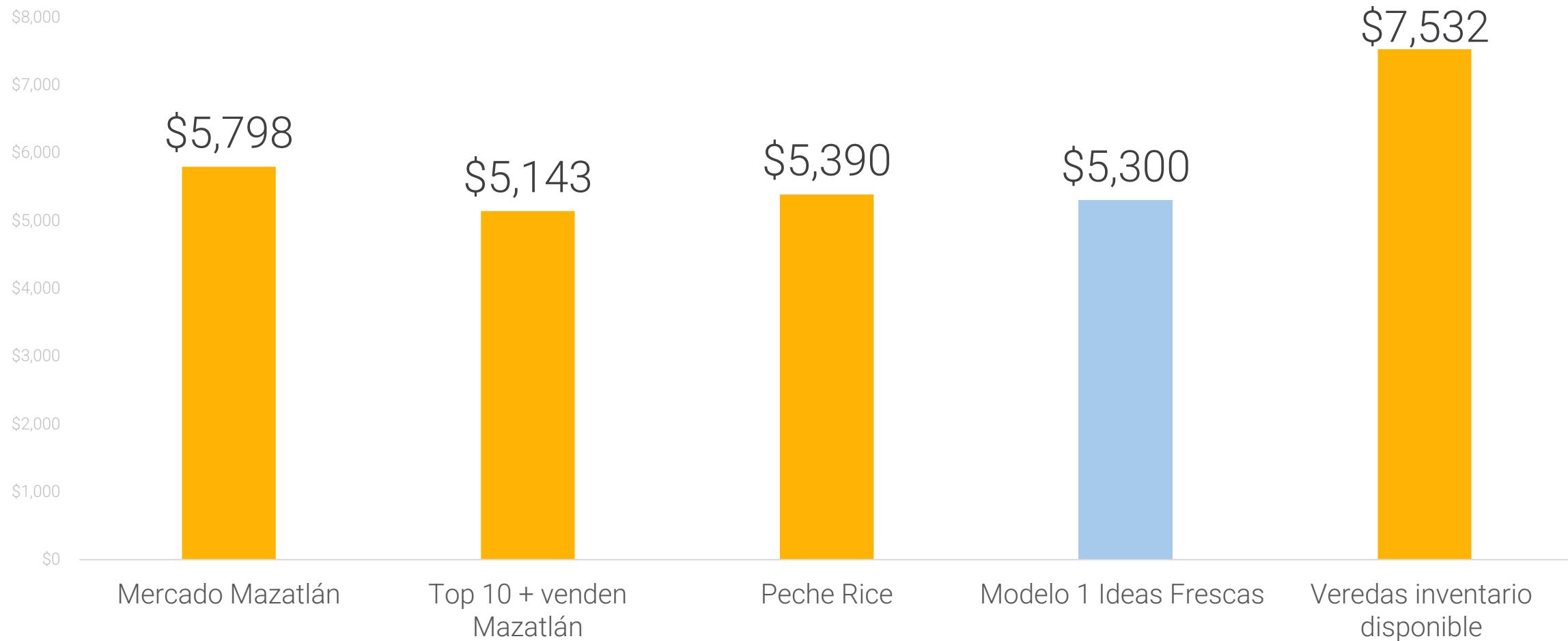
PRECIO POR m²

m ²	Mercado Mazatlán	Top 10 + venden Mazatlán	Peché Rice	Modelo 1 Ideas Frescas	Veredas inventario disponible
Mínimo	\$1,568	\$2,892	\$2,892	\$5,100	\$4,600
Promedio	\$5,798	\$5,143	\$5,390	\$5,300	\$7,532
Máximo	\$16,215	\$11,800	\$11,000	\$5,500	\$10,350

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Los precios de min y máx. son los precios más bajos y altos del mercado, no reflejan que son lo que más venden siendo los más económicos o los más caros. Los promedios mostrados son de las unidades que más venden

ESTIMACIÓN PRECIO POR M²

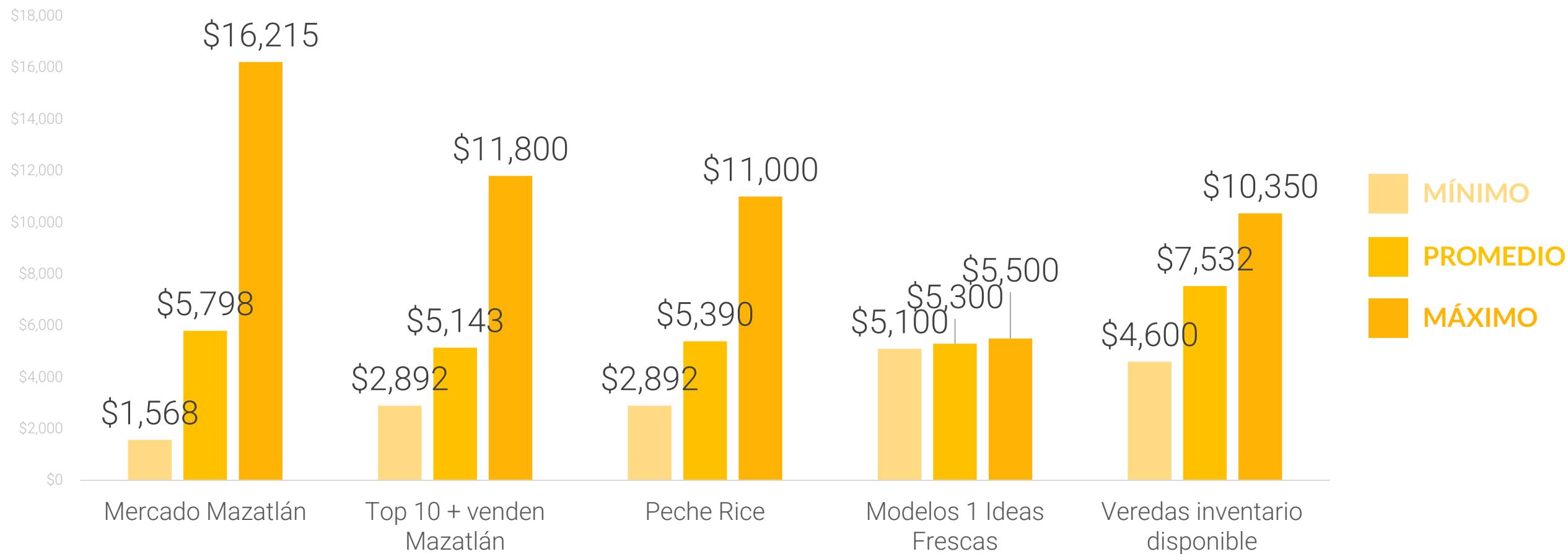
Modelo 1



Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ESTIMACIÓN PRECIO POR M²

Modelo 1



Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

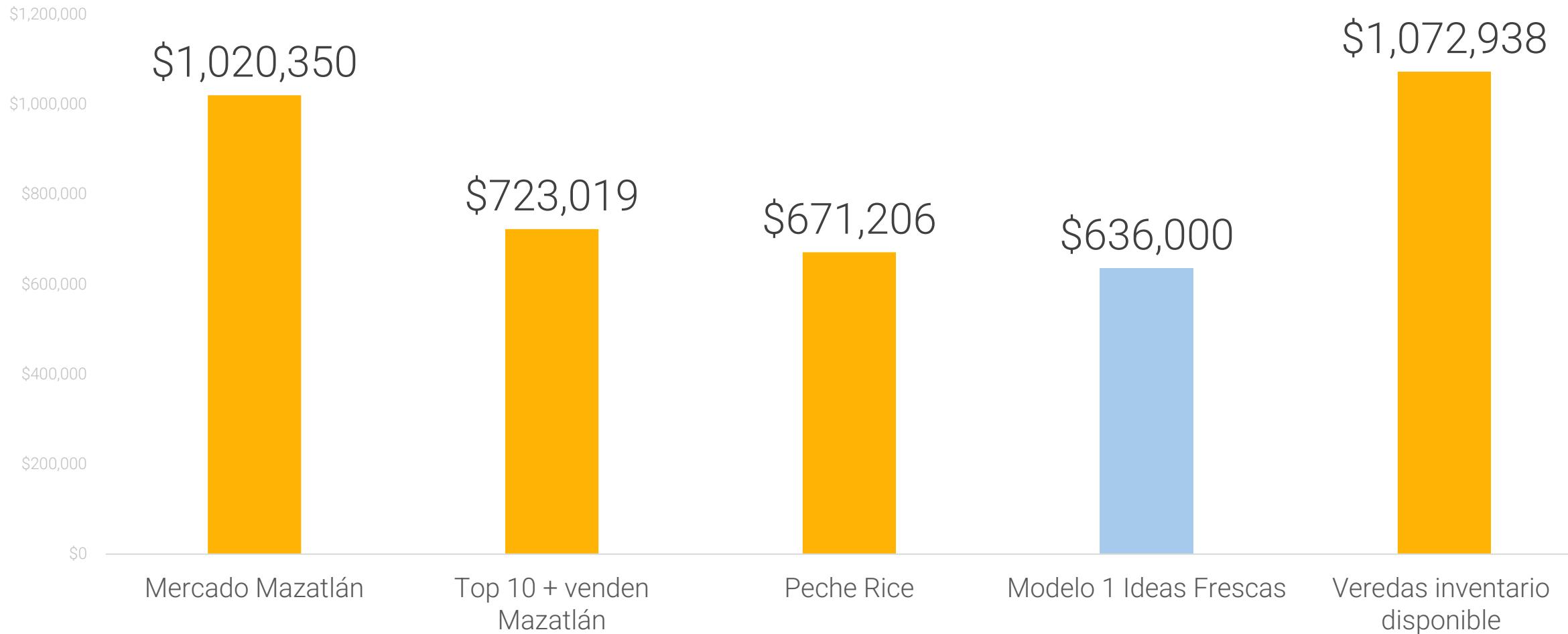
PRECIO DE LISTA

Precio de lista	Mercado Mazatlán	Top 10 + venden Mazatlán	Peché Rice	Modelo 1 Ideas Frescas	Veredas inventario disponible
Mínimo	\$182,000	\$295,000	\$295,000	\$571,200	\$687,700
Promedio	\$1,020,350	\$723,019	\$671,206	\$636,000	\$1,072,938
Máximo	\$14,977,603	\$2,326,272	\$2,057,440	\$698,500	\$3,661,517

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Los precios de min y máx. son los precios más bajos y altos del mercado, no reflejan que son lo que más venden siendo los más económicos o los más caros. Los promedios mostrados son de las unidades que más venden

PRECIO DE LISTA PROMEDIO

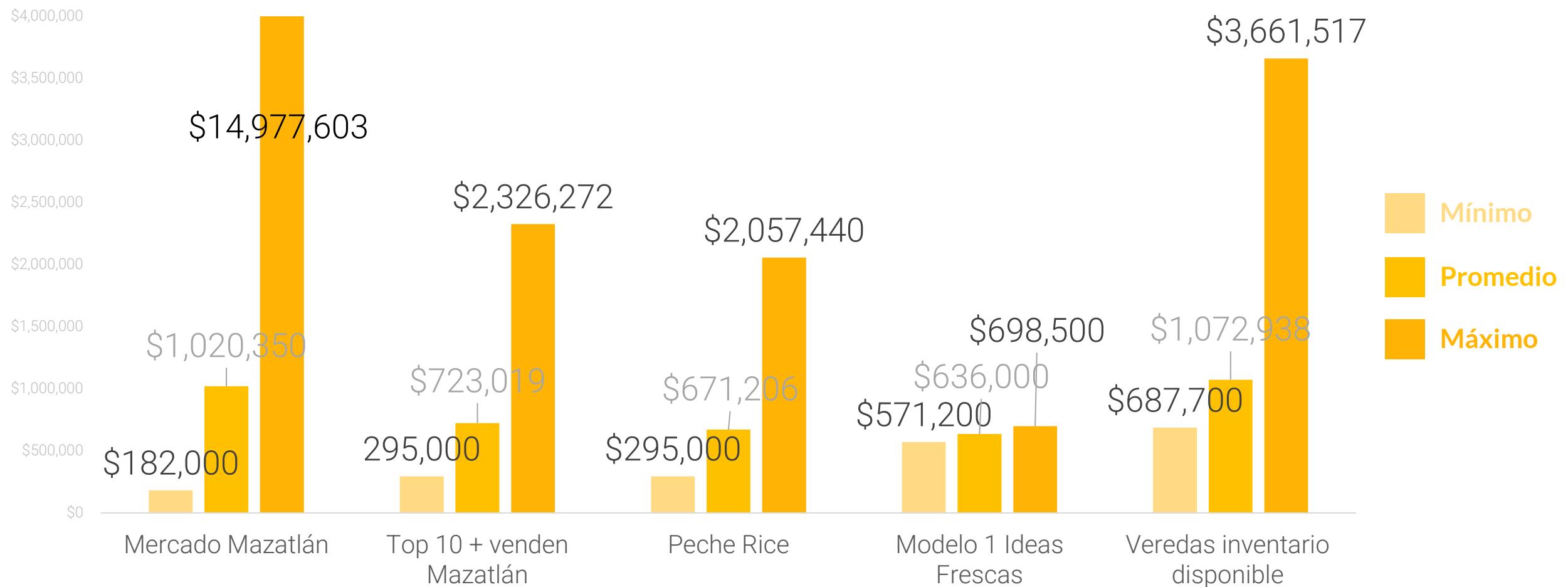
Modelo 1



Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

PRECIO DE LISTA PROMEDIO

Modelo 1



Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ESTIMACIÓN ABSORCIÓN

Modelo 1; 120 m² a \$5,300

Precio nominal del m²

$$Pm_{2,t} = Pm_{2,0} * \prod_{k=1}^t (1 + \pi_k) * (1 + g_k) * \prod_{h=1}^{H_t} (1 + \Delta_h)$$

Absorción mensual

$$A_t = \theta * M_t * \left(\frac{Pm_{2,t}}{Pm_{2,0}}\right)^{\varepsilon_p}$$

Inventario e ingresos

$$I_t = I_{t-1} - A_t, \quad V_{m2,t} = A_t * \bar{M}_t$$

$$Ingresos_t = A_t * \bar{M}_t * Pm_{2,t}$$

Variable	Definición
π_k	0.04/12=0.0033
g_k	0.015/12=0.00125
Aumento de precios Δ_h	0.03 cada 12 meses
M_t	Tamaño promedio (ajustado por plusvalía)
ε_p	-0.25: si el precio sube, la absorción se modera ligeramente

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ESTIMACIÓN ABSORCIÓN

Modelo 1; 120 m² a \$5,300

Variable	Símbolo	Valor inicial
Inventario inicial	I_0	1,000 terrenos
Tamaño promedio del Terreno	M_t	120 m ²
Precio inicial por m ²	$Pm_{2,0}$	\$5,300
Elasticidad precio–demanda	ε_p	-0.25
Tasa de competitividad	θ	0.07
Inflación esperada anual	π_k	4%
Plusvalía real anual	g_k	1.50%
Ajuste escalonado de precios	Δ_h	+3% cada 12 meses o 15% de inventario vendido
Periodo de simulación	T	hasta sold-out (~8–10 años)

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ABSORCIÓN MODELO 1; 120 m² A \$5,300

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$5,300	10.2	878	\$636,000	\$6,487,200	\$6,465,863
2026-2027	\$5,500	9.8	760	\$660,000	\$6,468,000	\$6,425,522
2027-2028	\$5,780	9.5	646	\$693,600	\$6,589,200	\$6,524,395
2028-2029	\$6,050	9.2	536	\$726,000	\$6,679,200	\$6,591,757
2029-2030	\$6,350	8.8	430	\$762,000	\$6,705,600	\$6,596,045
2030-2031	\$6,650	8.5	328	\$798,000	\$6,783,000	\$6,650,234
2031-2032	\$6,980	8.1	230	\$837,600	\$6,784,560	\$6,629,885
2032-2033	\$7,330	7.7	136	\$879,600	\$6,772,920	\$6,596,741
2033-2034	\$7,690	7.3	45	\$922,800	\$6,736,440	\$6,539,629
2034-2035	\$8,070	3.8	0	\$968,400	\$3,679,920	\$3,560,658

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos. Ingreso mensual real (MXN): Son los ingresos descontando inflación

ABSORCIÓN MODELO 1; 120 m² A \$5,300

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$5,300	10.2	878	\$636,000	\$6 487 200	\$6 465 863
2026-2027	\$5,500	9.8	760	\$660,000	8.2 ventas mensuales promedio	9.2 años para terminar inventario
2027-2028	\$5,780	9.5	646	\$693,600		
2028-2029	\$6,050	9.2	536	\$726,000	\$968,400	+3.9% crecimiento real (inflación + plusvalía+ aumento de precios)
2029-2030	\$6,350	8.8	430	\$762,000		
2030-2031	\$6,650	8.5	328	\$798,000		
2031-2032	\$6,980	8.1	230	\$837,600	\$770 M	\$602 M
2032-2033	\$7,330	7.7	136	\$879,600	Ingreso total acumulado	Ingreso total valor presente
2033-2034	\$7,690	7.3	45	\$922,800	\$6,736,440	\$6,539,629
2034-2035	\$8,070	3.8	0	\$968,400	\$3,679,920	\$3,560,658

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos. Ingreso mensual real (MXN): Son los ingresos descontando inflación

ESTIMACIÓN ABSORCIÓN

Modelo 2; 112 m² a \$5,100

Variable	Símbolo	Valor inicial
Inventario inicial	I_0	1,000 terrenos
Tamaño promedio del Terreno	M_t	112 m ²
Precio inicial por m ²	$Pm_{2,0}$	\$5,100
Elasticidad precio–demanda	ε_p	-0.25
Tasa de competitividad	θ	0.07
Inflación esperada anual	π_k	4%
Plusvalía real anual	g_k	1.50%
Ajuste escalonado de precios	Δ_h	+3% cada 12 meses o 15% de inventario vendido
Periodo de simulación	T	hasta sold-out (~8–10 años)

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ABSORCIÓN MODELO 2; 112 m² A \$5,100

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$5,100	9.6	890	\$571,200	\$5,966,250	\$5,946,626
2026-2027	\$5,343	9.3	777	\$598,416	\$6,271,200	\$6,230,014
2027-2028	\$5,615	9	670	\$628,880	\$6,615,500	\$6,550,436
2028-2029	\$5,877	8.6	560	\$658,224	\$6,758,400	\$6,669,920
2029-2030	\$6,169	8.3	455	\$690,928	\$6,993,600	\$6,879,339
2030-2031	\$6,460	8	355	\$723,520	\$7,200,000	\$7,059,072
2031-2032	\$6,781	7.7	255	\$759,472	\$7,369,800	\$7,201,783
2032-2033	\$7,121	7.3	155	\$797,552	\$7,421,000	\$7,227,963
2033-2034	\$7,470	6.9	60	\$836,640	\$7,455,500	\$7,237,681
2034-2035	\$7,839	3.5	18	\$877,968	\$3,978,000	\$3,849,078

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

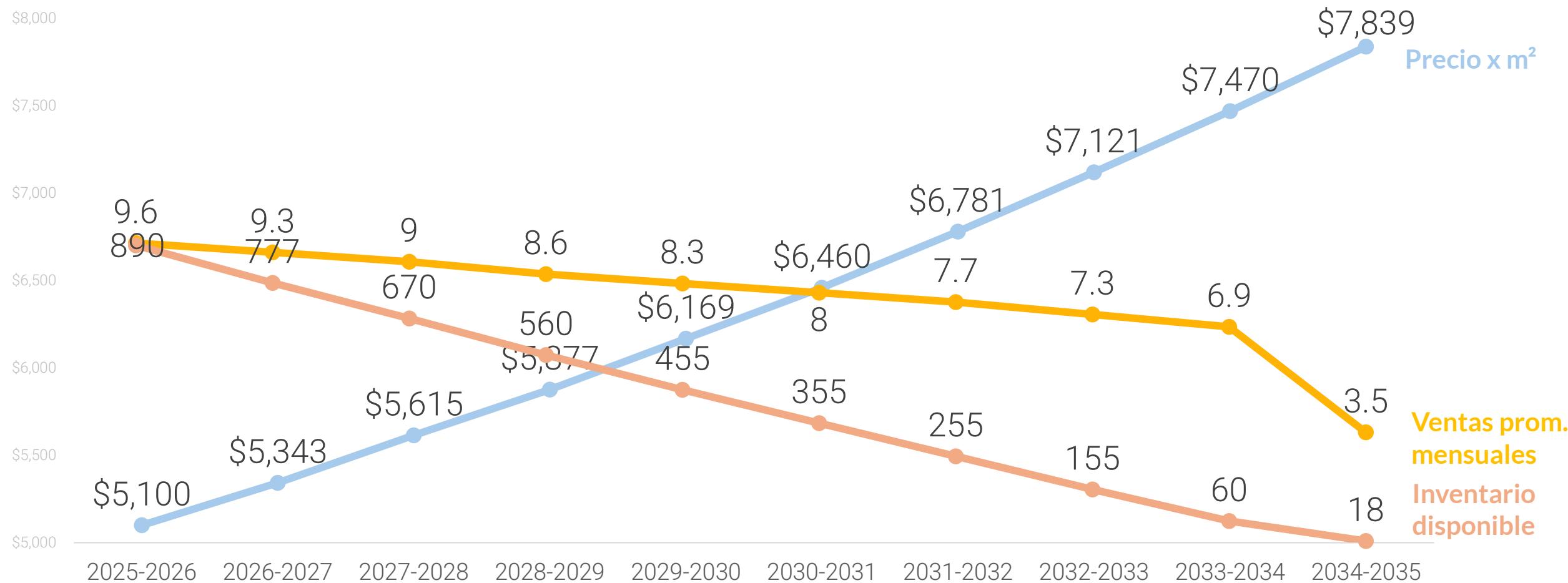
ABSORCIÓN MODELO 2; 112 m² A \$5,100

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$5,100	9.6	890	\$571,200	\$5,966,250	\$5,946,626
2026-2027	\$5,343	9.3	777	\$598,41	7.8 ventas mensuales promedio	10.6 años para terminar inventario
2027-2028	\$5,615	9	670	\$628,88		
2028-2029	\$5,877	8.6	560	\$658,22	\$877,968 Ticket promedio final	+3.9% crecimiento real (inflación + plusvalía+ aumento de precios)
2029-2030	\$6,169	8.3	455	\$690,92		
2030-2031	\$6,460	8	355	\$723,52		
2031-2032	\$6,781	7.7	255	\$759,47	\$653 M	\$535 M
2032-2033	\$7,121	7.3	155	\$797,55	Ingreso total acumulado	Ingreso total valor presente
2033-2034	\$7,470	6.9	60	\$836,64	\$7,455,500	\$7,257,001
2034-2035	\$7,839	3.5	18	\$877,968	\$3,978,000	\$3,849,078

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

TENDENCIAS

Modelo 2; 112 m² a \$5,100



Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ESTIMACIÓN ABSORCIÓN

Modelo 3; 131 m² a \$5,143 top 10

Variable	Símbolo	Valor inicial
Inventario inicial	I_0	1,000 terrenos
Tamaño promedio del Terreno	M_t	131 m ²
Precio inicial por m ²	$Pm_{2,0}$	\$5,134
Elasticidad precio–demanda	ε_p	-0.25
Tasa de competitividad	θ	0.07
Inflación esperada anual	π_k	4%
Plusvalía real anual	g_k	1.50%
Ajuste escalonado de precios	Δ_h	+3% cada 12 meses o 15% de inventario vendido
Periodo de simulación	T	hasta sold-out (~8–10 años)

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ABSORCIÓN MODELO 3; 131 m² A \$5,143 TOP 10

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$5,147	9.7	884	\$674,257	\$ 6,541,837	\$6,520,320
2026-2027	\$5,392	9.46	770	\$706,364	\$ 6,680,806	\$6,636,930
2027-2028	\$5,667	9.22	659	\$742,325	\$ 6,845,255	\$6,777,932
2028-2029	\$5,931	8.98	552	\$777,001	\$ 6,975,214	\$6,883,896
2029-2030	\$6,225	8.73	447	\$815,530	\$ 7,121,879	\$7,005,523
2030-2031	\$6,520	8.51	345	\$854,059	\$ 7,269,280	\$7,126,996
2031-2032	\$6,843	8.31	245	\$896,441	\$ 7,452,091	\$7,282,198
2032-2033	\$7,186	8.14	147	\$941,391	\$ 7,660,481	\$7,461,215
2033-2034	\$7,539	7.94	52	\$987,626	\$ 7,840,695	\$7,611,622
2034-2035	\$7,912	6.5	-	\$1,036,429	\$ 6,740,746	\$6,522,287

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

ABSORCIÓN MODELO 3; 131 m² A \$5,143 TOP 10

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$5,147	9.7	884	\$674,257	\$ 6,541,837	\$6,520,320
2026-2027	\$5,392	9.46	770	\$706,364	\$ 6,680,806	\$6,636,030
2027-2028	\$5,667	9.22	659	\$742,	8.5 ventas mensuales promedio	9.6 años para terminar inventario
2028-2029	\$5,931	8.98	552	\$777,		
2029-2030	\$6,225	8.73	447	\$815,	\$1,036,429 Ticket promedio final	+3.9% crecimiento real <small>(inflación + plusvalía+ aumento de precios)</small>
2030-2031	\$6,520	8.51	345	\$854,		
2031-2032	\$6,843	8.31	245	\$896,	\$853M Ingreso total acumulado	\$571M Ingreso total valor presente
2032-2033	\$7,186	8.14	147	\$941,		
2033-2034	\$7,539	7.94	52	\$987,626	\$ 7,840,695	\$7,611,622
2034-2035	\$7,912	6.5	-	\$1,036,429	\$ 6,740,746	\$6,522,287

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

ESTIMACIÓN ABSORCIÓN

Modelo 4; 161 m² a \$5,798- mercado Mazatlán

Variable	Símbolo	Valor inicial
Inventario inicial	I_0	1,000 terrenos
Tamaño promedio del Terreno	M_t	161 m ²
Precio inicial por m ²	$Pm_{2,0}$	\$5,798
Elasticidad precio–demanda	ε_p	-0.25
Tasa de competitividad	θ	0.07
Inflación esperada anual	π_k	4%
Plusvalía real anual	g_k	1.50%
Ajuste escalonado de precios	Δ_h	+3% cada 12 meses o 15% de inventario vendido
Periodo de simulación	T	hasta sold-out (~8–10 años)

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ABSORCIÓN MODELO 4; 161 m² A \$5,798- MERCADO MAZATLÁN

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$5,798	9.42	887	\$933,478	\$8,789,768	\$8,760,857
2026-2027	\$6,074	9.18	777	\$977,929	\$8,977,513	\$8,918,553
2027-2028	\$6,383	8.95	669	\$1,027,715	\$9,191,984	\$9,101,580
2028-2029	\$6,682	8.71	565	\$1,075,722	\$9,374,151	\$9,251,427
2029-2030	\$7,013	8.48	463	\$1,129,064	\$9,572,498	\$9,416,103
2030-2031	\$7,344	8.28	364	\$1,182,405	\$9,789,730	\$9,598,112
2031-2032	\$7,709	8.06	267	\$1,241,081	\$10,005,736	\$9,777,624
2032-2033	\$8,095	7.85	173	\$1,303,313	\$10,232,222	\$9,966,059
2033-2034	\$8,493	7.67	81	\$1,367,323	\$7,840,695	\$7,611,622
2034-2035	\$8,912	7.34	0	\$1,434,889	\$6,740,746	\$6,522,287

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

ABSORCIÓN MODELO 4; 161 m² A \$5,798- MERCADO MAZATLÁN

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$5,798	9.42	887	\$933,478	\$8,789,768	\$8,760,857
2026-2027	\$6,074	9.18	777	\$977,	8.3 ventas mensuales promedio	9.9 años para terminar inventario
2027-2028	\$6,383	8.95	669	\$1,027		
2028-2029	\$6,682	8.71	565	\$1,075	\$1,424,889	+3.9% crecimiento real <small>(inflación + plusvalía+ aumento de precios)</small>
2029-2030	\$7,013	8.48	463	\$1,129	Ticket promedio final	
2030-2031	\$7,344	8.28	364	\$1,182,405	\$1,086M	\$738M
2031-2032	\$7,709	8.06	267	\$1,241	Ingreso total acumulado	Ingreso total valor presente
2032-2033	\$8,095	7.85	173	\$1,303		
2033-2034	\$8,493	7.67	81	\$1,367,323	\$7,840,695	\$7,611,622
2034-2035	\$8,912	7.34	0	\$1,434,889	\$6,740,746	\$6,522,287

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

ESTIMACIÓN ABSORCIÓN

Modelo 5; 125 m² a \$7,100- parámetros usados para terrenos existentes

Variable	Símbolo	Valor inicial
Inventario inicial	I_0	1,000 terrenos
Tamaño promedio del Terreno	M_t	125 m ²
Precio inicial por m ²	$Pm_{2,0}$	\$7,000
Elasticidad precio–demanda	ε_p	-0.25
Tasa de competitividad	θ	0.07
Inflación esperada anual	π_k	4%
Plusvalía real anual	g_k	1.50%
Ajuste escalonado de precios	Δ_h	+3% cada 12 meses o 15% de inventario vendido
Periodo de simulación	T	hasta sold-out (~8–10 años)

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ABSORCIÓN MODELO 5; 125 m² A \$7,100- TERRENOS ACTUALES

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$7,100	9.2	890	\$887,500.00	\$8,165,000	\$8,138,144
2026-2027	\$7,438	9	782	\$929,761.90	\$8,367,857	\$8,312,901
2027-2028	\$7,817	8.8	676	\$977,095.24	\$8,598,438	\$8,513,872
2028-2029	\$8,182	8.5	574	\$1,022,738.10	\$8,697,365	\$8,583,500
2029-2030	\$8,588	8.2	476	\$1,073,452.38	\$8,802,310	\$8,658,498
2030-2031	\$8,993	7.9	381	\$1,124,166.67	\$8,885,413	\$8,711,496
2031-2032	\$9,440	7.6	290	\$1,179,952.38	\$8,967,638	\$8,763,193
2032-2033	\$9,913	7.3	202	\$1,239,119.05	\$9,050,526	\$8,815,101
2033-2034	\$10,400	7	118	\$1,299,976.19	\$9,099,833	\$8,833,974
2034-2035	\$10,914	6.5	40	\$1,364,214.29	\$8,872,850	\$8,585,291
2035-2036*	\$10,914	6	0	\$1,364,214.29	\$8,185,286	\$7,893,960

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

ABSORCIÓN MODELO 5; 125 m² A \$7,100- TERRENOS ACTUALES

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio final	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$7,100	9.2	890	\$887,500.00	\$8,165,000	\$8,138,144
2026-2027	\$7,438	9	782	\$929,761.90	\$8,367,857	\$8,312,901
2027-2028	\$7,817	8.8	676	\$977,000.00	7.8 ventas mensuales promedio	10.5 años para terminar inventario
2028-2029	\$8,182	8.5	574	\$1,022,700.00		
2029-2030	\$8,588	8.2	476	\$1,073,400.00	\$1,364,214	+3.9%
2030-2031	\$8,993	7.9	381	\$1,124,100.00	Ticket promedio final	crecimiento real (inflación + plusvalía+ aumento de precios)
2031-2032	\$9,440	7.6	290	\$1,179,900.00	\$1,152M	\$704M
2032-2033	\$9,913	7.3	202	\$1,239,100.00	Ingreso total acumulado	Ingreso total valor presente
2033-2034	\$10,400	7	118	\$1,299,900.00		
2034-2035	\$10,914	6.5	40	\$1,364,214.29	\$8,872,850	\$8,585,291
2035-2036*	\$10,914	6	0	\$1,364,214.29	\$8,185,286	\$7,893,960

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

ESTIMACIÓN ABSORCIÓN

Modelo 6; 112 m² a \$6,697- parámetros usados de terrenos existentes Huanacaxtle

Variable	Símbolo	Valor inicial
Inventario inicial	I_0	1,000 terrenos
Tamaño promedio del Terreno	M_t	112 m ²
Precio inicial por m ²	$Pm_{2,0}$	\$6,697
Elasticidad precio–demanda	ε_p	-0.25
Tasa de competitividad	θ	0.07
Inflación esperada anual	π_k	4%
Plusvalía real anual	g_k	1.50%
Ajuste escalonado de precios	Δ_h	+3% cada 12 meses o 15% de inventario vendido
Periodo de simulación	T	hasta sold-out (~8–10 años)

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ABSORCIÓN MODELO 6; 112 m² A \$6,697- HUANACAXTLE

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio contado	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$6,697	9.1	890	\$750,064	\$6,851,031	\$6,828,497
2026-2027	\$7,016	8.9	783	\$785,781	\$7,001,873	\$6,955,888
2027-2028	\$7,373	8.7	679	\$825,785	\$7,174,005	\$7,103,449
2028-2029	\$7,717	8.5	578	\$864,359	\$7,308,468	\$7,212,787
2029-2030	\$8,100	8.2	479	\$907,220	\$7,476,467	\$7,354,317
2030-2031	\$8,483	8.0	382	\$950,081	\$7,643,063	\$7,493,463
2031-2032	\$8,904	7.8	288	\$997,228	\$7,799,747	\$7,621,928
2032-2033	\$9,350	7.6	197	\$1,047,232	\$7,994,496	\$7,786,541
2033-2034	\$9,810	7.4	107	\$1,098,665	\$8,181,132	\$7,942,113
2034-2035	\$10,294	7.2	20	\$1,152,956	\$8,358,928	\$8,088,024
2035-2036	\$10,294	5.1	0	\$1,152,956	\$5,898,603	\$5,688,663

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

ABSORCIÓN MODELO 6; 112 m² A \$6,697- HUANACAXTLE

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio contado	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$6,697	9.1	890	\$750,064	\$6,851,031	\$6,828,497
2026-2027	\$7,016	8.9	783	\$785,781	\$7,001,873	\$6,955,888
2027-2028	\$7,373	8.7	679	\$825	7.9 ventas mensuales promedio	10.3 años para terminar inventario
2028-2029	\$7,717	8.5	578	\$864		
2029-2030	\$8,100	8.2	479	\$907	\$1,152,956	+3.9%
2030-2031	\$8,483	8.0	382	\$950	Ticket promedio final	crecimiento real <small>(inflación + plusvalía+ aumento de precios)</small>
2031-2032	\$8,904	7.8	288	\$997,220	\$7,799,741	
2032-2033	\$9,350	7.6	197	\$1,047,220	\$980M	\$637M
2033-2034	\$9,810	7.4	107	\$1,098,220	Ingreso total acumulado	Ingreso total valor presente
2034-2035	\$10,294	7.2	20	\$1,152,956	\$8,358,928	\$8,088,024
2035-2036	\$10,294	5.1	0	\$1,152,956	\$5,898,603	\$5,688,663

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

ESTIMACIÓN ABSORCIÓN

Modelo 7; 128 m² a \$7,900- parámetros usados de terrenos existentes Huanacaxtle

Variable	Símbolo	Valor inicial
Inventario inicial	I_0	1,000 terrenos
Tamaño promedio del Terreno	M_t	128 m ²
Precio inicial por m ²	$Pm_{2,0}$	\$7,900
Elasticidad precio–demanda	ε_p	-0.25
Tasa de competitividad	θ	0.07
Inflación esperada anual	π_k	4%
Plusvalía real anual	g_k	1.50%
Ajuste escalonado de precios	Δ_h	+3% cada 12 meses o 15% de inventario vendido
Periodo de simulación	T	hasta sold-out (~8–10 años)

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

ABSORCIÓN MODELO 7; 128 m² A \$7,900- HUANACAXTLE

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio contado	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$7,900	8.7	895	\$1,011,200	\$8,816,400	\$8,787,402
2026-2027	\$8,276	8.5	793	\$1,059,352	\$9,004,495	\$8,945,358
2027-2028	\$8,698	8.3	694	\$1,113,283	\$9,236,770	\$9,145,926
2028-2029	\$9,104	8.1	596	\$1,165,288	\$9,467,962	\$9,344,009
2029-2030	\$9,555	7.9	501	\$1,223,070	\$9,698,567	\$9,540,112
2030-2031	\$10,007	7.7	408	\$1,280,853	\$9,906,600	\$9,712,695
2031-2032	\$10,503	7.5	318	\$1,344,414	\$10,125,122	\$9,894,288
2032-2033	\$11,030	7.4	230	\$1,411,828	\$10,379,140	\$10,109,156
2033-2034	\$11,572	7.2	144	\$1,481,167	\$10,599,603	\$10,289,927
2034-2035	\$12,143	7.0	60	\$1,554,359	\$10,856,225	\$10,504,387
2035-2036*	\$12,743	6.0	0	\$1,631,167	\$9,787,003	\$9,438,670

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

ABSORCIÓN MODELO 7; 128 m² A \$7,900- HUANACAXTLE

Año	Precio m ²	Ventas promedio mensuales	Inventario restante	Precio contado	Ingreso mensual	Ingreso mensual real
2025-2026	\$7,900	8.7	895	\$1,011,200	\$8,816,400	\$8,787,402
2026-2027	\$8,276	8.5	793	\$1,059,352	\$9,004,495	\$8,945,358
2027-2028	\$8,698	8.3	694	\$1,113,070	7.7 ventas mensuales promedio	10.8 años para terminar inventario
2028-2029	\$9,104	8.1	596	\$1,165,670		
2029-2030	\$9,555	7.9	501	\$1,223,070		
2030-2031	\$10,007	7.7	408	\$1,280,570	\$1,631,176 Ticket promedio final	+3.9% crecimiento real (inflación + plusvalía+ aumento de precios)
2031-2032	\$10,503	7.5	318	\$1,344,070		
2032-2033	\$11,030	7.4	230	\$1,411,570	\$1,294M	\$834M
2033-2034	\$11,572	7.2	144	\$1,481,070	Ingreso total acumulado	Ingreso total valor presente
2034-2035	\$12,143	7.0	60	\$1,554,359	\$10,856,225	\$10,504,387
2035-2036*	\$12,743	6.0	0	\$1,631,167	\$9,787,003	\$9,438,670

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Precio m² (nominal): significa en valores corrientes, es decir, sin descontar la inflación. Ingreso mensual (MXN): Son ingresos nominales brutos, incluye aumento por inflación, plusvalía real, e incremento de precios, no estamos descontando inflación, costos ni impuestos.

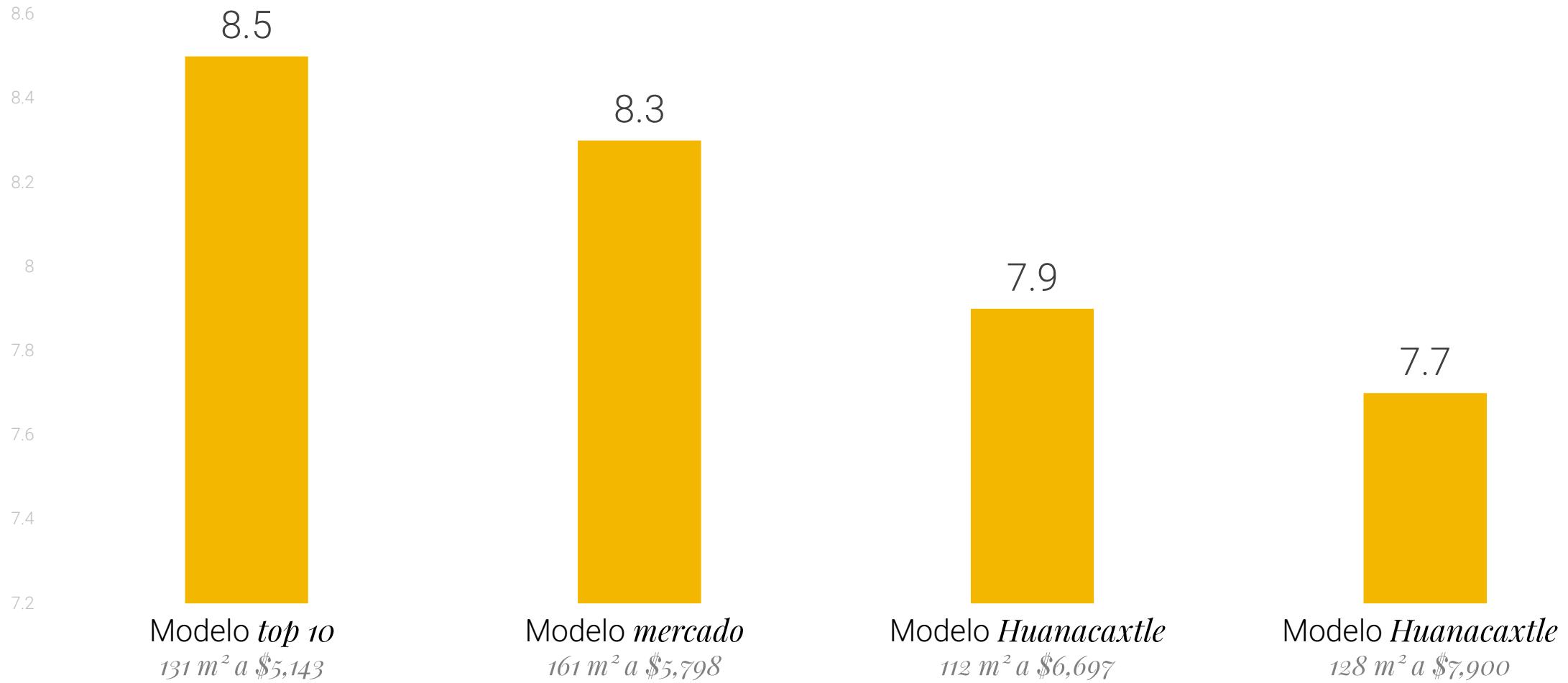
SIMULACIÓN ABSORCIÓN PROMEDIO MENSUAL

Absorción	Modelo <i>top 10</i> <i>131 m² a \$5,143</i>	Modelo <i>mercado</i> <i>161 m² a \$5,798</i>	Modelo <i>Huanacaxtle</i> <i>112 m² a \$6,697</i>	Modelo <i>Huanacaxtle</i> <i>128 m² a \$7,900</i>
Promedio	8.5	8.3	7.9	7.7
Conservadora	6.5	7.3	5.1	6.0
Optimista	9.7	9.4	9.1	8.7

Estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Los precios de min y máx. son los precios más bajos y altos del mercado, no reflejan que son lo que más venden siendo los más económicos o los más caros. Los promedios mostrados son de las unidades que más venden

MODELO 1,000 TERRENOS

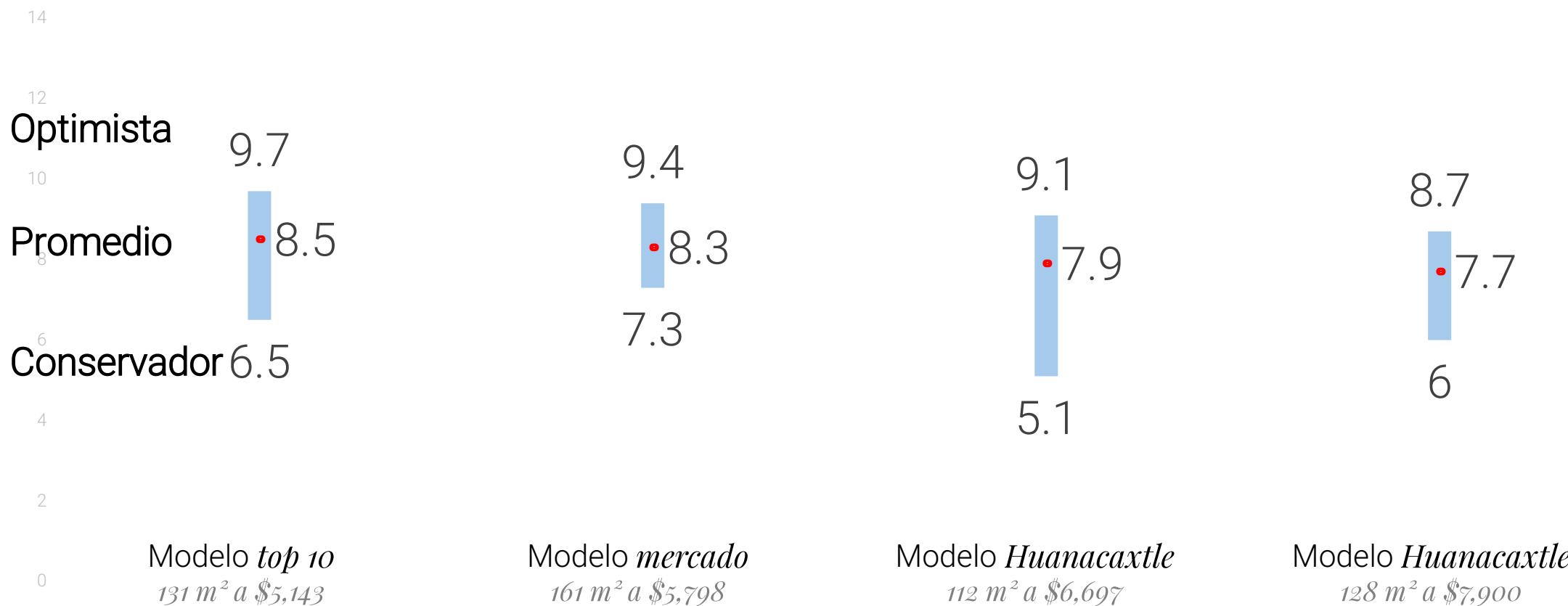
Absorción promedio mensual



Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas.

MODELO 1,000 TERRENOS

Absorción promedio mensual



MODELO 1,000 TERRENOS

Absorción promedio mensual

14

12

Optimista

9.7

Promedio

8.5

Conservador

6.5

Ventas prom.
x desarrollo actual
3.4

9.4

8.3

7.3

9.1

7.9

5.1

8.7

7.7

6

Modelo *top 10*
 $131 m^2$ a \$5,143

Modelo *mercado*
 $161 m^2$ a \$5,798

Modelo *Huanacaxtle*
 $112 m^2$ a \$6,697

Modelo *Huanacaxtle*
 $128 m^2$ a \$7,900

RESUMEN MODELOS

RESUMEN COMPARATIVO

Modelo	m ²	Precio inicial	Precio final	Precio m ²	Precio m ² final	Abs. prom	Abs. mín	Abs. máx	Mes en venta	Años en venta	Ingreso mensual	Ingreso estim. del proyecto
Top 10 131 m ² a \$674,257	131	\$674,257	\$1,036,429	\$5,143	\$7,912	8.5	6.5	9.7	115	9.6	\$7,112,829	\$853,539,422
Mercado 161 m ² a \$933,478	161	\$933,478	\$1,434,889	\$5,798	\$8,493	8.3	7.3	9.4	118	9.8	\$9,051,504	\$1,086,180,505
Huanacaxtle 112 m ² a \$750,064	112	\$750,064	\$1,152,956	\$6,697	\$10,294	7.9	5.1	9.1	124	10.3	\$7,426,164	\$980,253,743
Huanacaxtle 128 m ² a \$1Millon	128	\$1,011,200	\$1,631,167	\$7,900	\$12,743	7.7	6	8.7	130	10.8	\$9,807,081	\$1,294,534,651

Modelo y estimaciones realizadas por Ideas Frescas. Todos los modelos asumen una plusvalía anual de 8.6% nominal, plusvalía del 4.5% real

Modelo **top 10**

Proyectos que más venden Mazatlán; 131 m² a \$674,257

Ventajas

- » **Accesible:** se alinean con los proyectos de mayor absorción en Mazatlán, haciendo una compatibilidad con la demanda activa.
- » **Buena velocidad de venta:** rango de \$650–\$700 mil mantiene una tasa promedio de absorción de 8.5 lotes/mes, dentro del rango superior del mercado.
- » **Elasticidad controlada:** ubicarse cerca del precio medio de la zona, la sensibilidad del comprador al cambio de precio se mantiene baja, reduciendo el riesgo de desaceleración de la absorción.

Desventajas

- » **Menor ingreso total:** ingreso estimado del proyecto (\$853 M) representa un 21 % menos que el modelo “Mercado”, a pesar de tener una velocidad de venta similar, reflejando una menor contribución al flujo acumulado
- » **Riesgo de saturación:** operar en el rango de precios más replicado en la zona, enfrenta mayor número de proyectos comparables.

Modelo mercado

Promedio de todo el mercado de lotes en Mazatlán; 161 m² a \$933,478

Ventajas

- » **Más valor por lote:** cada lote aporta un ticket total 38 % superior al modelo Top 10, incrementando el ingreso unitario sin afectar significativamente la velocidad de venta
- » **Mayor ingreso total del proyecto:** ritmo de absorción similar (8.3 lotes/mes), el modelo proyecta \$1,086 millones de ingresos acumulados, lo que representa +27 % sobre el modelo Top 10.

Desventajas

- » **Menor accesibilidad:** precio promedio cercano a \$1 millón reduce la base de compradores potenciales
- » **Elasticidad negativa:** precio por m² supera el umbral de \$8,500–\$9,000, la absorción podría caer hasta 10 %, según simulaciones históricas del mercado local.

Modelo Huanacaxtle

Parámetros de lotes disponible en Veredas; 112 m² a \$750,064

Ventajas

- » **Producto accesible pero rentable:** precio total (\$750 mil) se mantiene dentro del rango de mayor demanda en Mazatlán, asegurando un nivel constante de rotación sin comprometer el margen operativo.
- » **Ritmo de venta constante:** con una tasa promedio de 7.9 lotes/mes y un horizonte de venta de 10.3 años
- » **Flexibilidad:** permite incorporar más unidades por superficie urbanizada, optimizando el aprovechamiento del terreno disponible.

Desventajas

- » **Menor ticket promedio:** cada venta deja menos margen individual.
- » **Mayor competencia:** atractivo depende en parte de mantener promociones o financiamiento competitivo, ya que compite directamente con proyectos de 100–120 m² en otras zonas de Mazatlán.
- » **Ligeramente menor plusvalía:** terrenos más pequeños tienden a crecer menos en valor absoluto. se frena primero.

Modelo Huanacaxtle

Parámetros de lotes disponible en Veredas; 128 m² a \$1Millon

Ventajas	Desventajas
<ul style="list-style-type: none">» Mayor ingreso: ingreso promedio mensual del proyecto a \$9.8 millones, el más alto de los cuatro escenarios analizados.» El proyecto más rentable: con ingresos totales estimados en \$1,294 millones, este modelo supera en +52 % al escenario Top 10 y en +18 % al modelo Mercado, consolidándose como el más rentable en valor absoluto.	<ul style="list-style-type: none">» Más tiempo para vender todo: el modelo requiere 10.8 años para agotar inventario, reflejando una menor velocidad de rotación (7.7 lotes/mes)» Demanda concentrada: el precio total limita el acceso de compradores del segmento medio, reduciendo el tamaño del mercado potencial y concentrando la demanda en nichos de mayor ingreso.» Mayor exposición a la competencia: al escalar el ticket, compite con desarrollos en zonas de alto valor (Cerritos, Marina, Real del Valle).



AYUDAMOS
A QUE CREZCAS
MÁS RENTABLE...

669.1360900
nando@ideasfrescas.com.mx
www.ideasfrescas.com.mx
[@ideasfrescas](https://twitter.com/ideasfrescas)

Ideas
Frescas®