

PROPUESTA COMERCIAL

Lote Comercial Av. 127

Este lote de uso de suelo urbano comercial está estratégicamente ubicado a solo 220 metros de la Avenida Huayacán, una de las principales arterias de crecimiento en Cancún. Su localización privilegiada facilita el acceso a diversos servicios y puntos comerciales clave de la ciudad:

- A 3.5 km de supermercados como Walmart, Súper Aki, y tiendas de conveniencia como Boxito.
- Cerca de gasolineras y mueblerías reconocidas.
- A solo 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Cancún, lo que lo convierte en un punto estratégico para negocios que requieren conectividad internacional.
- A 5 minutos del recientemente remodelado Boulevard Luis Donaldo Colosio, facilitando la conectividad con otras áreas de la ciudad.
- A 25 minutos de la mundialmente famosa Zona Hotelera, una ubicación ideal para aprovechar el flujo turístico.



Este lote ofrece una gran oportunidad de inversión en una de las zonas con mayor crecimiento y desarrollo de Cancún, siendo ideal para proyectos comerciales que busquen beneficiarse de su excelente ubicación y rápido acceso a los principales puntos de interés de la ciudad.

Esta área ha visto la creación de un corredor restaurantero vibrante, así como de fashion malls y centros comerciales de lujo, atrayendo a turistas y locales por igual. El lote se sitúa en el corazón de este nuevo corredor, posicionándose como una oportunidad única para invertir en un mercado en constante crecimiento.

Aidé Morales | Business Broker | +52 462 125 7379

PROPUESTA COMERCIAL

El lote cuenta con una superficie de 6400 m², a un precio de $5,280.00 por m², lo que da un total de esta inversión de $33,792,000.00 pesos mexicanos. Una excelente oportunidad de inversión en una de las áreas de mayor plusvalía y desarrollo en Cancún.



Estas imágenes son actualmente las que pertenecen a las infraestructura que acompaña esta ubicación.

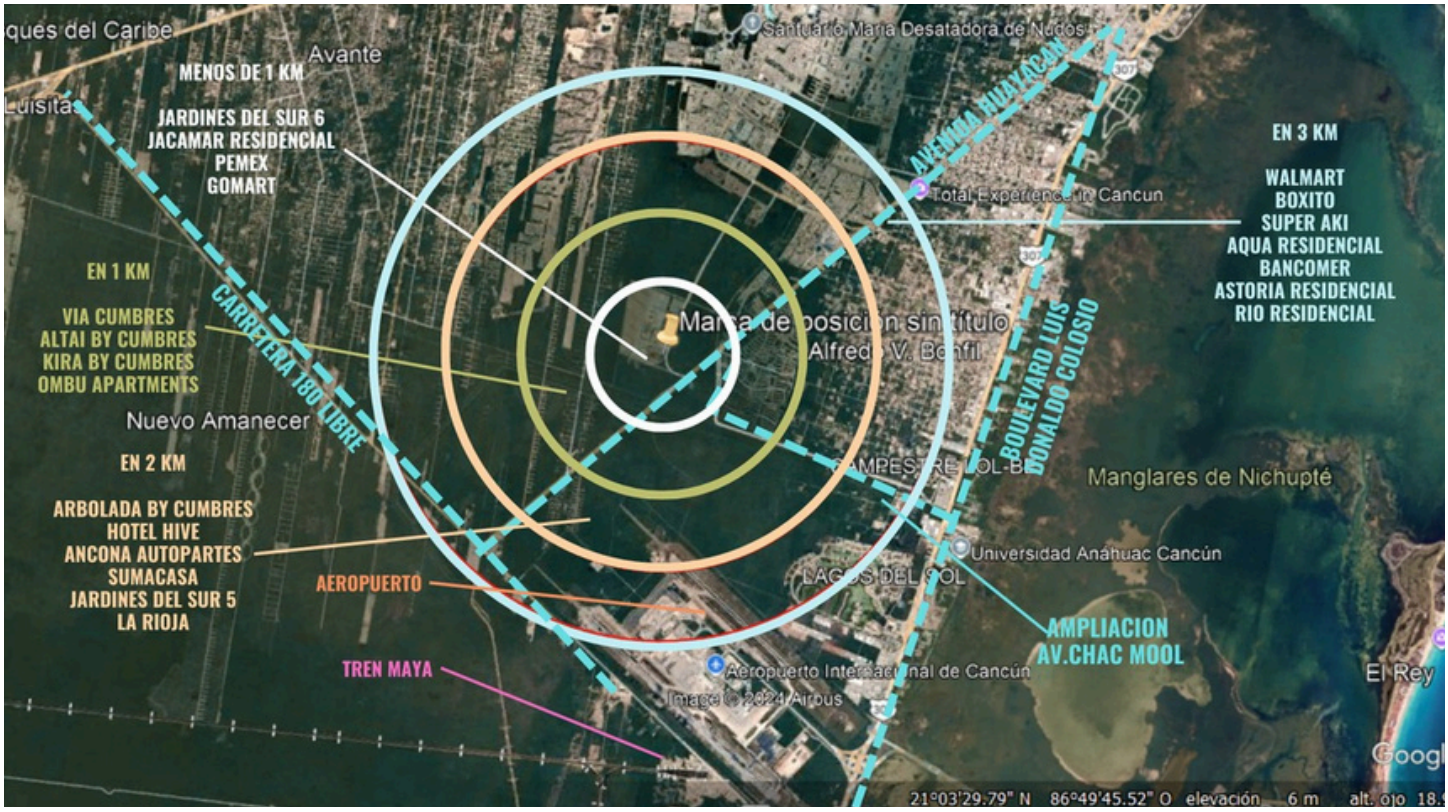






Aidé Morales | Business Broker | +52 462 125 7379

UBICACIÓN







Aidé Morales | Business Broker | +52 462 125 7379

POLIGONO



La clave de uso de suelo es MCP mixto corredor primario. Es mejor que los tipos de uso de suelo H ya que no es solo habitacional pero aun así tienes la máxima densidad habitacional.

La densidad de viviendas es la máxima de 1 por cada 40 metros cuadrados. Son mas de 160 viviendas por las dimensiones y medidas.

Se pueden construir hasta 15 pisos con un COS DE 65%.

Aidé Morales | Business Broker | +52 462 125 7379

Estudio de Viabilidad para Proyecto en Cancún, Quintana Roo

Fecha: 07 de abril de 2026
Ubicación del Proyecto: Av. 27 en Cancún, Quintana Roo, cerca de la Avenida Huayacán y la ampliación de la Avenida Chac Mool

1. Introducción

Este reporte tiene como objetivo evaluar la viabilidad de un proyecto de departamentos de lujo en la zona de la Avenida Huayacán y la ampliación de la Avenida Chac Mool, Cancún, Quintana Roo. El estudio incluye un análisis del mercado actual, las tendencias, el perfil de los compradores, y los desarrollos competitivos en los alrededores.

2. Contexto de la Zona

La Avenida Huayacán es uno de los corredores más importantes de Cancún, con un alto crecimiento residencial y comercial. La expansión de la Avenida Chac Mool ha potenciado la demanda de propiedades de lujo en la zona, haciéndola atractiva tanto para compradores locales como extranjeros. Este corredor ofrece conectividad directa a puntos clave como el aeropuerto, la zona hotelera, y centros comerciales de alto nivel.

3. Desarrollos Competitivos

A continuación, se presentan los principales residenciales en la zona y sus características relevantes para evaluar la competencia directa de su proyecto de departamentos de lujo:

- **Residencial Cumbres:**
  - Predominan casas de lujo, pero también existen departamentos con acabados premium y amenidades exclusivas.
  - Precio promedio de departamentos: $4,000,000 MXN - $7,000,000 MXN.
  - Tamaño: 150 m² - 250 m².

Estudio de Viabilidad para Proyecto en Cancún, Quintana Roo

- **Arbolada Residencial:**
  - Desarrollo moderno con un enfoque en departamentos de lujo para jóvenes profesionales y expatriados.
  - Precio promedio de departamentos: $3,000,000 MXN - $5,500,000 MXN.
  - Tamaño: 120 m² - 200 m².

- **Palmaris**:
  - Proyectos de departamentos premium con arquitectura moderna y amenidades de alta gama.
  - Precio promedio de departamentos: $4,500,000 MXN - $7,500,000 MXN.
  - Tamaño: 160 m² - 280 m².

- **Aqua Residencial:**
  - Enfocado en familias y profesionales de alto perfil, ofrece departamentos con áreas recreativas exclusivas.
  - Precio promedio de departamentos: $3,800,000 MXN - $7,400,000 MXN.
  - Tamaño: 130 m² - 220 m².

- **Lagos del Sol:**
  - Departamentos frente al lago con un diseño de lujo y acceso a servicios acuáticos.
  - Precio promedio de departamentos: $5,000,000 MXN - $10,000,000 MXN.
  - Tamaño: 180 m² - 350 m².
  -

4. Análisis del Mercado de Departamentos de Lujo

Tendencias Actuales

- Apreciación del valor: La zona ha mostrado un crecimiento en la plusvalía de entre 8% y 12% anual, impulsado por la llegada de nuevos desarrollos, mejoras en infraestructura y una creciente demanda por parte de inversionistas extranjeros.

- Demanda de rentas: Los departamentos de lujo tienen una alta demanda en el mercado de rentas, con precios que varían entre $30,000 MXN y $70,000 MXN mensuales, dependiendo de las amenidades y la ubicación.

Estudio de Viabilidad para Proyecto en Cancún, Quintana Roo

5. Amenidades Premium Requeridas

Para destacar en el mercado de departamentos de lujo, es crucial ofrecer amenities que atraigan a un público exigente. Las características más valoradas incluyen:

- Albercas privadas o infinity pools.
- Gimnasios privados y áreas de spa.
- Concierge y seguridad 24/7.
- Roof gardens y áreas sociales exclusivas.
- Canchas deportivas de alto nivel.
- Acceso a lagos o vistas panorámicas.

6. Impacto de Infraestructura y Proyectos Futuros

- Ampliación de la Avenida Chac Mool: Esta mejora en la infraestructura conectará mejor a la zona con el resto de Cancún, aumentando su atractivo y valor. Los desarrollos que se posicionen cerca de esta expansión tienen un alto potencial de revalorización.
- Proyectos futuros: Las proyecciones de crecimiento en Huayacán, junto con la llegada de nuevos comercios, servicios y escuelas de alto nivel, seguirán atrayendo a compradores e inversionistas de lujo.

Conclusión

El análisis indica que la zona de Avenida Huayacán y la ampliación de Chac Mool ofrece un contexto favorable para el desarrollo de departamentos de lujo, con una creciente demanda y un alto potencial de apreciación del valor. Las oportunidades de diferenciar tu proyecto mediante el enfoque en amenities premium, arquitectura moderna y servicios exclusivos pueden permitir que el proyecto sea competitivo en el mercado.

Se recomienda continuar con un análisis más detallado de los costos de construcción y una proyección de retorno sobre la inversión (ROI) para asegurar la viabilidad financiera del proyecto.

Aidé Morales
Business Broker
+52 462 125 7379

