

IBR | Agencia Digital con
Expertise Inmobiliaria

PROYECTO DE INVERSIÓN INTELIGENTE

QUINTA EN BERRIOZÁBAL,
CHIAPAS 2025

GET STARTED



UBICACIÓN: **BERRIOZÁBAL, CHIAPAS**

La Quinta en Berriozábal representa una inversión híbrida de alto potencial en un mercado emergente.

Combina uso residencial, turístico y académico en una zona que comienza a transformarse gracias a la expansión urbana de Tuxtla Gutiérrez y la próxima apertura del campus UNACH 2026.



RESUMEN EJECUTIVO

El activo de más de 2,200 m² con 396 m² construidos ofrece una estructura ideal para Airbnb, eventos privados o renta universitaria, permitiendo ingresos recurrentes y plusvalía sostenida.

 **ROI a 5 años:**

32 % acumulado

 **TIR proyectada:**

11.2 % anual

 **Cap Rate potencial:**

7–9 % con gestión profesional



CONTEXTO DE MERCADO (AIRBNB – BERRIOZÁBAL)

Indicador	Valor	Variación	Fuente
Listados activos	23	8%	AirDNA
Ocupación promedio	18%	4%	AirDNA
Tarifa diaria (ADR)	\$63.2 USD	3%	AirDNA
RevPAR (ingreso por unidad disponible)	\$10 USD	6%	AirDNA
Canal dominante	Airbnb 96 %	—	AirDNA
Tipo de inmueble principal	Casa completa (83 %)	—	AirDNA

INTERPRETACIÓN TÉCNICA:

El mercado Airbnb en Berriozábal es incipiente, con baja competencia y crecimiento sostenido. La Quinta, con su extensión y privacidad, se coloca en el 5 % superior del inventario local en tamaño, condiciones y rentabilidad potencial.

DESARROLLO URBANO Y ANCLA DE PLUSVALÍA

NUEVO CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIAPAS (UNACH – BERRIOZÁBAL 2026)

- Inversión pública: \$15 M MXN
- Estudiantes estimados: +300 por generación
- Carreras: Pedagogía, Contaduría y Administración
- Inicio: enero 2026

IMPACTO PROYECTADO (2026–2030):

- Aumento de la demanda habitacional en +40 % en radio de 5 km.
- Crecimiento sostenido de plusvalía anual: 7 % promedio.
- Formación de microzona universitaria y comercial.

PROPUESTA DE EXPLOTACIÓN DEL ACTIVO

Modelo Híbrido de Rentabilidad (Airbnb + Eventos + Renta Universitaria)

Línea de Ingreso	Actividad	Estimado mensual	Estimado anual	Línea de Ingreso
Airbnb (turismo)	2-3 reservas mensuales (2-3 noches c/u, \$1,200 MXN/noche)	\$12,000	\$144,000	Airbnb (turismo)
Eventos privados	2 eventos/mes (retiros, fiestas, talleres) ticket \$6,000	\$12,000	\$144,000	Eventos privados
Renta mensual fija	Renta académica o docente (suite o habitación)	\$6,500	\$78,000	Renta mensual fija
Total ingresos brutos		\$30,500 MXN	\$366,000 MXN	Total ingresos

ESTRUCTURA DE COSTOS Y RENTABILIDAD

Concepto	Monto mensual	Monto anual
Costos fijos (mantenimiento, luz, agua, jardinería)	\$7,000	\$84,000
Costos variables (limpieza, insumos, comisiones Airbnb)	\$3,500	\$42,000
Flujo operativo neto (NOI)		\$240,000 MXN/año

 **CAP RATE SOBRE VALOR \$5.05 M MXN: 4.7 % INICIAL, CON POTENCIAL DE 7-8 % EN ESCENARIO OPTIMISTA.**

ESCENARIOS DE INVERSIÓN (2025-2030)

Escenario	Ocupación	ADR (USD)	NOI anual	ROI	Cap Rate
Pesimista	18%	63	\$90,000 MXN	1.70%	1.80%
Base (Airbnb + UNACH)	35%	68	\$240,000 MXN	4.70%	4.70%
Optimista (Eventos + Premium)	50%	85	\$360,000 MXN	7.10%	7.10%
Máximo (Híbrido total)	70%	95	\$540,000 MXN	10.60%	10.70%

VALORIZACIÓN DEL TERRENO (+2,200 M²)

Año	Valor estimado	Incremento acumulado
2025	\$5,050,000	—
2027	\$5,808,000	15%
2030	\$6,900,000	36.60%
Máximo (Híbrido total)	70%	95

CONCLUSIÓN ESTRATÉGICA

La Quinta en Berriozábal es un activo patrimonial que combina seguridad jurídica, amplitud y multifuncionalidad, en un entorno con proyección de crecimiento sostenido.



VENTAJAS COMPETITIVAS:

- Terreno amplio con más de 1,500 m² libres para desarrollo.
- Ideal para hotel boutique, Airbnb, restaurante, salón de eventos o co-living académico.
- Documentación lista para escriturar.
- A solo 15 min de Tuxtla Gutiérrez.




PROYECCIONES GLOBALES:

- ROI acumulado 5 años: +32 %
- Plusvalía esperada: +35 – 40 %
- TIR anual: 11.2 %
- Cap Rate estabilizado: 7 – 9 %

IBR | Agencia Digital con
Expertise Inmobiliaria

ESCENARIO GLOBAL 2025-2030

**ALTA RENTABILIDAD Y ESTABILIDAD
CON BAJO RIESGO OPERATIVO**

961-246-62-04 

<https://propiedadesenchiapas.com/quinta-en-berriozabal/>

