



**CANCÚN
PRIME**
REAL ESTATE

EDICIÓN Nº 1 · AGOSTO 2026

*El asesor del comprador: datos reales,
medianas por zona y veredictos
sin humo.*

ESPECIAL · PORTADA

El nuevo PDU de Cancún: *las reglas se reescriben en octubre*

TULUM El aeropuerto ya no sostiene el precio — qué cambió

PICKS Luna 4 · Hodela · INNA — tres preventas con veredicto

P. MORELOS El candado ambiental que redefine el corredor

DREAM HOMES La más deseada y el mejor \$/m² del inventario

Datos de desarrollador, *en tus manos*



Ruben Romano y Mirssa
González — socios fundadores
de Cancún Prime · Foto de
estudio

1,286

UNIDADES CENSADAS
CORTE · 1 JUL 2026

En esta edición quisimos darte los datos reales: los que normalmente se reservan para desarrolladores y para estudios de mercado que cuestan miles de dólares. El comprador casi siempre negocia a ciegas — escucha promedios sin fuente, plusvalías prometidas sin historial y rankings que cambian según quién los cuenta. Aquí no.

Reunimos y depuramos 1,131 anuncios de venta del mercado de Cancún y la Riviera Maya, más las preventas con esquema de pago y avance de obra reportados por cada desarrollador. Usamos medianas, no promedios, y cada cifra publica su tamaño de muestra. Cuando una zona no alcanza muestra suficiente, lo decimos: «sin lectura». Preferimos un hueco honesto a un número inventado.

En este primer número: el Índice con las medianas reales de 12 zonas, el termómetro que muestra que el 61.5% del inventario de preventa ya está vendido, tres Picks con veredicto y una mirada a fondo al corredor Huayacán-Álamos. Todo para que decidas con la misma información que tiene quien vende. Nos leemos cada mes.

Ruben Romano

FUNDADOR & EDITOR · CANCÚN PRIME

«Datos que suelen costar miles de dólares — aquí, del lado del comprador.»

EN ESTE NÚMERO — N° 1 · AGOSTO 2026

01	Los precios reales de Cancún — cuánto cuesta comprar zona por zona y el precio por m ²	Pág 03
02	Zona a Fondo — Huayacán-Álamos: el m ² más caro con las calles sin pavimentar	Pág 05
03	Cancún Prime Picks — Luna 4 · Hodela · INNA, con veredicto	Pág 06
04	El nuevo PDU de Cancún — especial: las reglas se reescriben en octubre	Pág 09
05	Dream Homes — la residencia frente al canal y la mejor casa por su precio	Pág 11
06	Reportaje · Tulum — por qué el aeropuerto ya no sostiene el precio	Pág 13
07	El termómetro de preventas — 61.5% vendido: dónde hay prisa y dónde se negocia	Pág 15
08	Reportaje · Puerto Morelos — el candado ambiental que redefine el corredor	Pág 17
09	Guía para extranjeros + Publica con nosotros	Pág 19

Cuánto cuesta comprar, *zona por zona*

No existe "un" precio por zona: existe un rango. Te mostramos tres números por zona — el precio de entrada (lo más accesible), el típico (el de en medio) y el alto (lo premium) — para que sepas dónde cae lo que te están ofreciendo y si conviene apurarte o esperar.

ZONA	ENTRADA	PRECIO TÍPICO	ALTO	PROPIEDADES
· Puerto Cancún	\$14.0 MDP	\$21.9 MDP	\$28.0 MDP	54
· Isla Dorada	\$9.5 MDP	\$14.8 MDP	\$19.8 MDP	12
· Cumbres	\$8.9 MDP	\$13.5 MDP	\$19.4 MDP	12
· Zona Hotelera	\$7.1 MDP	\$10.0 MDP	\$26.0 MDP	16
· Tulum	\$3.5 MDP	\$7.3 MDP	\$9.9 MDP	5
· Puerto Morelos	\$3.8 MDP	\$6.5 MDP	\$9.8 MDP	11
· Playa del Carmen	\$2.2 MDP	\$6.2 MDP	\$8.1 MDP	16
· Aqua	\$4.5 MDP	\$5.3 MDP	\$8.5 MDP	27
· Huayacán	\$3.0 MDP	\$3.5 MDP	\$4.2 MDP	33
· Jardines del Sur	\$2.3 MDP	\$2.6 MDP	\$3.0 MDP	15

¿APURARTE O ESPERAR?

Si lo que te ofrecen está cerca del precio **alto** de la zona, tienes margen: pide descuento o compara antes de firmar. Si está cerca del **de entrada**, es de los buenos — y en zonas que se están agotando (ver el termómetro de preventas al final), muévete rápido. En corto: el precio te dice si vale la pena apurarlo o te puedes sentar a negociar.

Lo que se vende primero: los penthouses y las plantas bajas (los extremos siempre vuelan), y los departamentos con espacios de más — terraza, jardín, bodega o un cajón extra. Y por encima de todo, la ubicación: dos propiedades al mismo precio no valen igual si una está mejor ubicada. · Rango de precios de venta por zona (entrada = 25% más barato · típico = mediana · alto = 25% más caro). Base: 1,131 anuncios, corte jul 2026.

El precio por metro cuadrado, *zona por zona*

El precio total depende del tamaño de la propiedad. El precio por metro cuadrado —lo que cuesta cada m²— es la forma justa de comparar zonas: te dice dónde el metro es caro y dónde es accesible, sin que el tamaño te confunda.



Precio por metro cuadrado mediano de venta residencial por zona, con base en **1,131 anuncios** de los grupos de venta y portales que monitoreamos. El metro en Playa del Carmen o Puerto Cancún vale más de 3 veces lo que vale en Huayacán o Aqua. Corte jul 2026.

Álamos 2: el m² más caro *con las calles sin pavimentar*

Hay una zona en Cancún donde el metro se vende como premium y no hay drenaje, ni calles, ni alumbrado municipal. Pega con Huayacán — y es la apuesta más interesante y peor entendida del sur.



— VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL: ASÍ PODRÍA VERSE ÁLAMOS 2 DESARROLLADO. RENDER ILUSTRATIVO — NO REPRESENTA PROYECTOS APROBADOS NI EL ESTADO ACTUAL DE LA ZONA.

La mayoría de los desarrollos opera con pozos y fosas sépticas porque el drenaje aún no llega; la luz la pagaron los propietarios de su bolsa, no el municipio. No está sola: Benito Juárez arrastra unos 180 fraccionamientos sin municipalizar, y Álamos 2, en el sur, no está en la primera ola ni tiene fecha. Pero la infraestructura sí se acerca, y esto es verificable: Aguakan tiende el

colector de drenaje sobre Av. Huayacán —1,600 m de tubería a la Planta de Tratamiento Sur— en la supermanzana vecina. El drenaje troncal llegando a la puerta de la SM 313 es justo la obra que precede la conexión. Cada peso de servicio que llegue es plusvalía para quien compró antes: por eso los desarrolladores toman posiciones ahora.

~\$3,000	\$2,500	~\$4,000
\$/M ² DE TERRENO · PERFIL DESARROLLADOR	\$/M ² · OFERTAS PUNTUALES DETECTADAS	\$/M ² · COMPRADOR PRIVADO (REFERENCIA)

LO QUE LOS ANUNCIOS NO DICEN

Muchos frentes a Av. Huayacán —los lotes más valiosos en teoría— no están escriturados: siguen en cesión de derechos, y un terreno que no se puede titular se presta a irregularidades. Vimos un predio en obra gris que su dueño llevaba años sin poder titular: en los planos del municipio, parte del lote estaba marcado como **calles y banquetas**, y hoy hay construcción encima. Ningún banco lo financia. Nadie vende barato por tonto — cuando el precio parece demasiado bueno, revísalo a fondo.

TRANSPARENCIA: CANCÚN PRIME COMERCIALIZA ACTIVAMENTE EN ÁLAMOS 2. PRECIOS DE NUESTRO REGISTRO DE OPERACIONES Y OBSERVACIÓN DIRECTA (JUL-2026), COMO REFERENCIA, NO AVALÚO. CONTEXTO MUNICIPAL VERIFICADO CON PRENSA (AGUAKAN, SEC. DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO VÍA RUPTURA 360, CANAL 10).



— LUNA 4 — HUAYACÁN, CANCÚN · VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL (RENDER)

Luna 4

HUAYACÁN, CANCÚN · ENTRADA

DESDE

\$2,971,550\$/M²**\$29,133**

ESQUEMA

20 / 10 / 70

AVANCE

Pre-construcción

DISPONIBLES

51 de 63

ENTREGA

Ago 2027

POR QUÉ ESTÁ AQUÍ

El pick de entrada: \$29,133/m², el más bajo de nuestros tres Picks y cerca de un tercio de los \$84,489/m² de la Zona Hotelera (n=16). Frente a su propio corredor, sin embargo, no es ganga: la mediana de Huayacán es \$25,167/m² (n=33), así que Luna 4 se paga un 16% por encima de su zona. Esquema 20/10/70 y pre-construcción con entrega en agosto de 2027: se entra temprano, a cerca de un tercio de la Zona Hotelera pero con prima local. ¿Buena compra? Sí, si crees en el corredor Huayacán a futuro: pagas un 16% más que la reventa de hoy, pero por producto nuevo y en la zona donde más crece el Cancún residencial. Si solo buscas el metro más barato hoy, hay reventa por debajo en la misma zona.

VEREDICTO DE RUBEN

A mi parecer, la mejor inversión por presupuesto: ubicación, precio, tamaño, diseño y acabados juegan todos a favor. El m² más accesible del radar en la zona de crecimiento residencial de Cancún. Para quien construye patrimonio y puede esperar la obra — no para renta vacacional: Huayacán es residencial, no turístico. — R.R.



HODELA — CENTRO, CANCÚN · VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL (RENDER)

Hodela

CENTRO, CANCÚN · ENTREGA INMEDIATA

DESDE

\$8,020,000\$/m²**\$55,310**

ESQUEMA

15% / 85%

AVANCE

85% · listo

DISPONIBLES

14 de 40

ENTREGA

Inmediata

POR QUÉ ESTÁ AQUÍ

Lo que hace valioso a Hodela es **dónde está**: en el corazón residencial del Centro de Cancún, una zona ya consolidada donde casi no queda terreno para construir. Esa escasez de espacio es lo que sostiene el precio — no es una zona que se vaya a llenar de torres nuevas que le compitan. A \$55,310/m² compras ubicación madura, todos los servicios y producto casi listo (85% de obra, 14 de 40 unidades). No pagas por una promesa a futuro: pagas por un lugar que ya es lo que es, y que difícilmente va a cambiar.

VEREDICTO DE RUBEN

La opción para el cliente típico de la Ciudad de México que busca algo top tipo Polanco: los mejores acabados, espacios amplios de lujo y amenidades de primer nivel, en el corazón de Cancún y con entrega inmediata. Ya vendió el 65%: estrenas y rentas desde el mes uno. No para quien busca el descuento máximo de comprar en plano. — R.R.



— INNA — PUERTO MORELOS · VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL (RENDER)

INNA

PUERTO MORELOS · FRENTE AL MAR

DESDE

\$6,881,065

\$/M²

\$100,777

ESQUEMA

50% / mensualidades

AVANCE

60%

DISPONIBLES

35 de 73

ENTREGA

Por confirmar

VEREDICTO DE RUBEN · MI FAVORITO

A pie de playa con 70 m de frente — de lo más escaso del corredor — y lo más interesante: es el único condominio de este nivel con administración hotelera profesional, operado por Voilá Hotels. Funciona como condo-hotel: lo usas cuando quieras y el hotel administra la renta y los servicios (conciERGE, limpieza, mantenimiento). Para el inversionista de renta vacacional que quiere flujo sin operar. — R.R.

CÓMO ELEGIMOS LOS PICKS

Cinco criterios, ningún placement pagado: precio por m² real (con los metros de la unidad "desde", nunca inflado), diseño y arquitectura, ubicación y conectividad, esquema de pago, y tesis de plusvalía. Uno por perfil de comprador — de ~\$3M a ~\$20M.

El nuevo PDU de Cancún: por qué el plano que decide dónde y cuánto se puede construir está en pleno rediseño (y qué debe vigilar quien compra)

Antes de firmar por una preventa en Cancún, conviene saber una cosa incómoda: el instrumento legal que define qué se puede construir, dónde y con qué densidad —el Programa de Desarrollo Urbano— está judicialmente cuestionado y, al mismo tiempo, en plena reelaboración.



— ZONA HOTELERA DE CANCÚN — FOTO: ELENA FEDOROVA / WIKIMEDIA COMMONS (CC BY-SA 4.0)

Qué es el PDU y por qué está doblemente cuestionado

El Programa de Desarrollo Urbano (PDU) es el plano maestro que fija, polígono por polígono, qué uso de suelo aplica, cuántas viviendas o cuartos de hotel caben por hectárea y hasta qué altura se puede subir. Todo permiso de construcción se cuelga de ese documento: cuando un desarrollador vende una preventa 'de 20 niveles' o 'alta densidad', esa cifra sale del PDU vigente. Si un juez lo tumba o el programa cambia, el marco que autorizó tu proyecto queda en el aire.

En Cancún ese marco está doblemente en movimiento. Dos juzgados federales ordenaron dejar sin efecto el PDU 2022-2030 —el Juzgado Segundo de Distrito en 2023 y el Juzgado Quinto de Distrito en mayo de 2024— por irregularidades de fondo: ausencia de consulta pública real, usos de suelo asignados en zonas de conservación (humedales y manglares) y violación al derecho a la información ambiental, según 24 Horas Quintana Roo (26 de junio de 2025). Sigue aplicándose solo porque el municipio interpuso recursos de revisión que lo mantienen vigente mientras no haya sentencia firme. Antonella Vázquez Cavedon, de DMAS, lo dijo sin rodeos: 'Técnicamente el PDU sigue vigente porque el municipio metió recursos de revisión. Siguen pateando el balón para evitar una sentencia firme.' La organización advierte además que el PDU actual 'pone en riesgo las pocas playas públicas que quedan en Cancún y favorece el desarrollo privado por encima del bien común.'

Al mismo tiempo, el Ayuntamiento de Benito Juárez elabora un programa nuevo desde cero, con aprobación proyectada en Cabildo para octubre de 2026. Para quien compra hoy: no basta con que el vendedor diga que 'el uso de suelo está autorizado'; hay que verificar bajo qué PDU se autorizó, si sigue firme y si el polígono depende de una densidad ya calificada de irregular.

Un patrón que viene de lejos: del PDU 2018 a CEMDA y Pok Ta Pok

La judicialización del urbanismo cancenense no empezó en 2022. El PDU anterior fue aprobado en septiembre de 2018 y aplicado desde el 19 de abril de 2019, bajo el alcalde Remberto Estrada; contra él se presentaron tres amparos apoyados en el artículo 4º constitucional, y la Segunda Sala de la Suprema Corte, en resolución del 15 de enero, revocó el desechamiento previo y ordenó admitir el amparo (El Universal). El antecedente más citado es el amparo de CEMDA, que el 6 de noviembre de 2015 impugnó el PDU 2014-2030. El punto técnico que todo comprador debe entender: el plan anterior permitía 75 cuartos por hectárea y 3 niveles; el nuevo elevó la densidad a un valor neto de 270 cuartos por hectárea (máximo 565) y hasta 20 niveles o 70 metros de altura, un salto que abrió la puerta a más de 11,000 cuartos nuevos. CEMDA argumentó además que el programa debía integrar antes el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL), amparado en la LGEEPA y la Ley General de Cambio Climático.

El caso Pok Ta Pok muestra el mecanismo que hoy preocupa: un polígono de 101.83 hectáreas con un Plan Maestro de densidad bruta de hasta 30 viviendas por hectárea, donde el uso de suelo se volvía 'conveniente' a cambio de una compensación económica a un fideicomiso y —según [newsdaycaribe.com](#) y [La Palabra del Caribe](#)— se creó sin consulta, 'se impuso'. Al conceder un amparo, la jueza Angélica Ortuño señaló que esos polígonos 'deben estar motivados y justificados' porque 'podrían modificar usos de suelo o incorporar mecanismos de gestión económica como compensación'. Un polígono puede reescribir la densidad y el uso de suelo de una zona ya consolidada por la vía de una compensación: si tu inversión depende de que el entorno mantenga cierta escala —vista, alturas, saturación—, es la figura que conviene rastrear antes de comprar.

El nuevo PDU en marcha: consulta ampliada, densificación vertical y calendario

Mientras los litigios avanzan, el Ayuntamiento construye el programa nuevo. La consulta pública se amplió a siete semanas —más del triple de los 15 días que exige la ley— con cuatro canales: la plataforma 'Cancún Participa', jornadas 'Día del Pueblo' cada 15 días, buzones y mapas con stickers en puntos de alta afluencia, y talleres especializados (115 asistentes el primero, 140 el segundo). El funcionario Sánchez Tirado fijó la meta: 'Queremos que este sea el programa de desarrollo urbano más opinado en la historia de Benito Juárez' (El Momento QRoo, 27 de abril de 2026). En lo técnico, el síndico Miguel Ángel Zenteno Cortés adelantó que la apuesta es 'privilegiar el crecimiento vertical en los usos de suelo que ya están establecidos, buscando una densificación ordenada y eficiente de la urbe', y remarcó que 'es intocable la zona de reserva del sur del municipio' por ser área de captación de agua (SIPSE, 20 de octubre de 2025).

Doble lectura para el comprador: la ciudad crecerá hacia arriba en zonas ya urbanizadas mientras la reserva sur queda fuera del tablero edificable. El calendario es lo más accionable: al 21 de mayo de 2026 el nuevo PDU reportaba 40% de avance y más de 1,500 ciudadanos participantes, con consulta pública formal proyectada para agosto de 2026 y aprobación en Cabildo para octubre de 2026 (El Momento QRoo); las prioridades ciudadanas fueron movilidad y transporte público, conectividad vial y áreas verdes e infraestructura equitativa. Quien compre ahora lo hace en una ventana de transición: la densidad y el uso de suelo de su polígono podrían leerse distinto una vez aprobado el nuevo programa.

Infraestructura y el 'estándar Puerto Morelos': dos señales verificables

La densidad sin agua y drenaje es papel, así que conviene seguir las obras de Aguakan: para 2026 anunció en el Polígono Sur un tanque de 2,300 metros cúbicos con inversión de 34 millones de pesos para más de 38,000 usuarios, y en la Avenida Huayacán 1,600 metros de tubería, cuatro pozos y 19 descargas conectados a la Planta de Tratamiento Sur, para unos 19,000 residentes (Aguakan). Sin capacidad hidráulica comprometida, la densidad autorizada no se sostiene en la vida real.

La segunda señal viene del municipio vecino. Puerto Morelos aprobó su PDU en marzo de 2026 con una densidad máxima de 4 viviendas por hectárea en la Ruta de los Cenotes y una regla que endurece el filtro: exige la autorización federal de impacto ambiental ANTES de la licencia municipal. El caso Aluxe lo mostró —en junio de 2026 un juez federal anuló la licencia porque el municipio no verificó el aval federal sobre un manglar protegido— y ese mismo año se clausuraron 10 proyectos en la Ruta de los Cenotes (Los Ángeles Press, 17 de junio de 2026). La tendencia regional es exigir primero el permiso ambiental federal y luego el municipal; comprar donde ese orden se invirtió es el supuesto que un juez ya anuló al lado. Pide ver los dos permisos, en el orden correcto, antes del enganche.

'Técnicamente el PDU sigue vigente porque el municipio metió recursos de revisión. Siguen pateando el balón para evitar una sentencia firme.' — Antonella Vázquez Cavedon, DMAS (24 Horas QRoo, 26 jun 2025)

EN NÚMEROS — VERIFICADO, CON FUENTE

Dos juzgados federales ordenaron dejar sin efecto el PDU 2022-2030 de Cancún: Juzgado Segundo de Distrito (2023) y Juzgado Quinto de Distrito (mayo 2024). 24 HORAS QUINTANA ROO · 26 JUN 2025

El PDU 2022-2030 sigue vigente solo por los recursos de revisión interpuestos por el municipio, sin sentencia firme. 24 HORAS QUINTANA ROO (CITA DMAS, ANTONELLA VÁZQUEZ CAVEDON) · 26 JUN 2025

El PDU 2018 fue aprobado en septiembre de 2018 y aplicado el 19 de abril de 2019, bajo el alcalde Remberto Estrada; la Segunda Sala de la SCJN ordenó admitir el amparo (3 amparos, art. 4º constitucional). EL UNIVERSAL · (RESOLUCIÓN SCJN DEL 15 DE ENERO)

El amparo de CEMDA (6 nov 2015) impugnó el paso de 75 cuartos/ha y 3 niveles a densidad neta de 270 cuartos/ha (máx. 565) y 20 niveles / 70 m, que abría la puerta a +11,000 cuartos. CEMDA / NOTICARIBE · 9 NOV 2015

Pok Ta Pok: polígono de 101.83 hectáreas con Plan Maestro de hasta 30 viviendas/ha; uso de suelo 'conveniente' a cambio de compensación económica a un fideicomiso, creado sin consulta. NEWSDAYCARIBE.COM / LA PALABRA DEL CARIBE · 2025

ANTES DE COMPRAR

1. Pide por escrito el uso de suelo y la densidad VIGENTES del lote, y bajo qué PDU se autorizó (el 2022-2030 está anulado por dos jueces). · 2. Exige la autorización federal de impacto ambiental ANTES de la licencia municipal, sobre todo cerca de manglar o zona de conservación. · 3. Si el predio está en la reserva sur (zona de captación de agua), verifica que no esté en riesgo de clausura. · 4. Confirma la factibilidad hidráulica real (Aguakan): el agua es el límite duro del crecimiento del sur. · 5. No firmes por proyecciones de "lo que se podrá construir": densidades y alturas se deciden en la consulta de agosto y se votan en octubre.

FUENTES: 24 HORAS QUINTANA ROO · EL UNIVERSAL (SCJN) · CEMDA / NOTICARIBE · EL MOMENTO QRoo · SIPSE (2015-2026).

Lo más caro y lo más inteligente de nuestro inventario

◆ DREAM HOME



— RESIDENCIA FRENTE AL CANAL, PUERTO CANCÚN — ALBERCA, FACHADA E INTERIORES · FOTO: CORTESÍA

Residencia frente al canal

PUERTO CANCÚN, CANCÚN · FRENTE AL CANAL

US\$5.5M

≈ \$101,750,000 MXN · la propiedad de mayor valor de nuestro inventario

CONSTRUCCIÓN

1,000 m²

TERRENO

750 m²

RECÁMARAS

3

BAÑOS

4

EL SUEÑO, MEDIDO

Ultra-lujo a pie de canal: master suite con techos de vigas de madera, 4 cajones de estacionamiento, construida en 2021. Donde el azul del Caribe se encuentra con Puerto Cancún.

• BEST DEAL



— CASA NUEVA MODELO CEIBA, JARDINES DEL SUR (CORREDOR HUAYACÁN) — COCINA, SALA Y ROOF · FOTO: CORTESÍA

Casa nueva Modelo Ceiba

JARDINES DEL SUR 6, CORREDOR HUAYACÁN · CASA DE 2 NIVELES A
ESTRENAR

\$2,600,000

\$21,667/m² — por debajo de la
mediana de Huayacán (\$25,167/m²)

SUPERFICIE

120 m²

RECÁMARAS

3

BAÑOS

2

NIVELES

2

EL MEJOR VALOR POR METRO

Una casa nueva completa —no un departamento— por \$2.6M en el corredor Huayacán, la zona donde más crece el Cancún residencial. Cocina integral, roof con vista y un precio por metro por debajo de lo que cuesta el metro en su zona. Para quien busca casa propia y patrimonio sin pagar de más: dinero inteligente, no glamour.

AMBAS DE NUESTRA BASE DE DATOS, CORTE JUL-2026. "BEST DEAL" = MENOR \$/M² DE VENTA RESIDENCIAL CON METROS DE CONSTRUCCIÓN VERIFICADOS (SE EXCLUYEN LISTINGS CON M² DE LOTE O DUPLICADOS). EQUIVALENCIAS USD AL T.C. ~\$18.5/USD, REFERENCIALES.

El aeropuerto de Tulum se vacía: la señal que ningún comprador debería ignorar

En poco más de dos años, Tulum pasó de ser la promesa más caliente del Caribe mexicano a un destino con la mitad de sus cuartos vacíos, aerolíneas que se van y desarrolladores que rematan departamentos.



— ZONA ARQUEOLÓGICA DE TULUM, RIVIERA MAYA — FOTO: JLAHORN / WIKIMEDIA COMMONS (CC BY-SA 3.0)

Un aeropuerto que se apaga y aerolíneas que se van

El Aeropuerto Internacional de Tulum abrió el 1 de diciembre de 2023 con una inversión pública de 3,200 millones de pesos (México Aeroespacial, 4 oct 2025), pero los números de 2026 apuntan a la baja. Las operaciones internacionales cayeron de 446 en enero a 181 en mayo de 2026, cerca de -59%; las nacionales bajaron de 372 a 318 (24 Horas Quintana Roo, 6 jul 2026). En el primer trimestre de 2026 el tráfico internacional cayó 34% y el doméstico 25%, con unos 178,000 pasajeros internacionales según la AFAC. El aeropuerto movió 1.24 millones de pasajeros en 2025, pero la proyección para 2026 ronda apenas 700,000, con la capacidad de asientos de mayo cerca de 60% por debajo de 2025.

Las aerolíneas votan con los pies: de 12 rutas internacionales en 2024 quedan 4 —Atlanta, Dallas, Houston y Miami, operadas por American, Delta y United (Reportur, 29 may 2026). Salieron Avianca, Copa, JetBlue y Volaris Costa Rica por una demanda menor a la esperada. Cuando una ruta desaparece no es un trámite: es capacidad de asientos que ya no existe, temporada tras temporada, para llenar tu departamento.

La respuesta institucional da la medida del problema. Se programaron 8 vuelos chárter con Mexicana para julio y agosto de 2026, con negociaciones abiertas con Viva y Volaris, respaldadas por más de 75 empresas y 47 agencias de la AMAV, ante una caída internacional superior al 30% (Aviacionline, 6 jul 2026). Para el comprador la lectura es directa: el aeropuerto es el ducto por el que llega tu inquilino de renta vacacional y tu futuro comprador de reventa. Si se estrecha a la mitad, la demanda que sostiene precios y ocupación se estrecha con él.

Cuartos vacíos y rentas a la baja: lo que ya golpea el bolsillo

La ocupación es donde el comprador siente el impacto en su estado de cuenta. En septiembre de 2025, Tulum registró 49.2% de ocupación con 11,882 cuartos, por debajo de Cancún (58.2%) y a la par de Riviera Maya (49.5%) (Expansión, 15 oct 2025). Para la última semana de junio de 2026 la ocupación fue de 48.8% (24 Horas Quintana Roo, 6 jul 2026): más de la mitad de los cuartos, vacíos de forma sostenida.

El diagnóstico de la sobreoferta viene de la propia industria. Frank Bergwerf lo resume sin anestesia: hubo, en sus palabras, sobreprecio, abuso de tarifas y una sobreoferta (Expansión, 15 oct 2025). Ya se traduce en menos ingreso para el propietario: la renta vacacional cayó entre 15% y 28% y los desarrolladores ofrecen descuentos de 5% a 15%; Sofía Chiriboga, de Riviera Colibrí, describe un mercado sobreofertado en el vertical (Quintana Roo Hoy, 4 jun 2026).

Un matiz cambia tu ecuación de rentabilidad: Tulum sigue siendo caro para hospedarse. El Airbnb promedio se cotizaba en 185 dólares por noche, 27% más que Playa del Carmen y 26% más que Cancún (Expansión, 15 oct 2025). Precio alto con ocupación baja es la peor combinación para quien compra a rentar: pagas plusvalía de destino premium y llenas el calendario como destino en problemas. A eso se suman factores que espantan al huésped: entre 84,000 y 85,000 toneladas de sargazo en 2025 y una inseguridad al alza —529 delitos por cada 100 mil habitantes en agosto de 2025, arriba de los 393 del año previo y muy por encima de Benito Juárez, con 287 (Expansión, 15 oct 2025).

El mercado inmobiliario: de la plusvalía prometida al remate

Lo que más debe importarte si vas a comprar es qué pasó con precios y ventas, y ahí los datos son severos. Las ventas de vivienda nueva cayeron entre 32% y 35% desde 2023 (Obras/Expansión, 23 jul 2025). El producto se encareció y se encogió: la unidad media pasó de 125.15 m² (4T 2015) a 82.87 m² (cierre 2024), mientras el precio promedio subió de 4.5 millones de pesos (2020-21) a 6.2 millones (2024); el metro cuadrado en casas trepó de 27,701 a 42,863 pesos y en departamentos de 64,621 a 74,729. Compraste menos metros, más caros, en un mercado que vende menos.

El inventario explica la presión: más de 10,000 unidades de reventa, 11,000+ unidades vacacionales, unos 12,000 cuartos de hotel y más de 100 proyectos en construcción; la ocupación vacacional pasó de 25% en 2024 a 20.5% en 2025 (Xataka, 18 nov 2025). Kristian Hernández lo describe con crudeza: la plusvalía está prácticamente a cero, las ventas caen entre 20% y 30%, y habla de un pueblo fantasma y de una venta indiscriminada de departamentos que ni siquiera se construyen (Xataka, 18 nov 2025). En el mercado secundario hay viviendas hasta 30% por debajo del precio de hace cinco años (Yucatán, 12 oct 2025).

La otra cara: precios más bajos abren oportunidad para quien compra bien y con horizonte largo, y el propio ajuste limpia la sobreoferta más especulativa. Pero la regla del asesor se mantiene: solo es oportunidad si compras producto terminado o de desarrollador sólido, verificas avance real de obra —no departamentos vendidos sin construir— y haces números con la ocupación y renta actuales, no con la promesa de plusvalía de 2021.

¿Es el fondo o hay más caída? Autoridades y plan de rescate

Las autoridades enmarcan el problema como amplio, no exclusivo de Tulum. Bernardo Cueto Riestra, de la Sedetur, lo plantea así: los retos no son exclusivos de Quintana Roo y también se ven reducciones en la conectividad en otros destinos turísticos (24 Horas Quintana Roo, 6 jul 2026). Es un marco razonable, pero para tu decisión de compra cuentan los números locales, y esos siguen a la baja en 2026. Hay un plan de reconversión sobre la mesa: Tulum Reborn, presentado el 8 de diciembre de 2025, contempla 128 acciones en cuatro pilares e incluye acceso gratuito a playas clave, con una tesis explícita: el futuro de Tulum no está en añadir más cuartos sin contexto (Inmobiliare, 8 dic 2025). Es la señal de que las autoridades reconocen que el problema es de sobreoferta y de modelo, no de temporada.

Para el comprador, la conclusión es de temple. Tulum no está cancelado, pero atraviesa una corrección profunda y documentada: menos vuelos, menos huéspedes, menos ventas y precios en ajuste. Quien entre debe hacerlo con precio de mercado 2026, expectativa de renta conservadora y preferencia por producto terminado y ubicaciones con demanda genuina —no comprando el relato de plusvalía asegurada que este mismo mercado acaba de desmentir.

"Hubo sobreprecio, abuso de tarifas y una sobreoferta." — Frank Bergwerf (Expansión, 15 oct 2025)

EN NÚMEROS — VERIFICADO, CON FUENTE

Operaciones internacionales del aeropuerto de Tulum cayeron de 446 (enero) a 181 (mayo 2026), unos -59% 24 HORAS QUINTANA ROO · 6 JUL 2026

Tráfico internacional IT 2026 -34% y doméstico -25%; ~178,000 pasajeros internacionales (AFAC) 24 HORAS QUINTANA ROO · 6 JUL 2026

1.24 millones de pasajeros en 2025; proyección ~700,000 para 2026, con capacidad de asientos de mayo -60% vs 2025 EL UNIVERSAL / EL ECONOMISTA · 2026

De 12 rutas internacionales (2024) quedan 4: Atlanta, Dallas, Houston y Miami (American, Delta, United). Salieron Avianca, Copa, JetBlue y Volaris Costa Rica REPORTUR · 29 MAY 2026

8 vuelos chárter con Mexicana en julio-agosto 2026; negociación con Viva y Volaris; respaldo de 75+ empresas y 47 agencias AMAV; caída internacional >30% AVIACIONLINE · 6 JUL 2026

ANTES DE COMPRAR

1. Modela tu retorno con ocupación por debajo del 50%, no con las promesas del desarrollador. · 2. Negocia: con la caída de ventas nuevas y +10,000 unidades en reventa, el precio de lista es apenas el punto de partida. · 3. No pagues la "prima aeropuerto": la conectividad que la justificaba se está cayendo. · 4. Verifica la renta real de la zona (tarifa y ocupación) antes de asumir cualquier flujo.

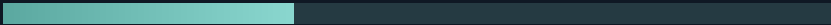
FUENTES: 24 HORAS QUINTANA ROO · REPORTUR · AVIACIONLINE · EXPANSIÓN · OBRAS/EXPANSIÓN · INMOBILIARE · MÉXICO AEROESPACIAL · EL UNIVERSAL / EL ECONOMISTA · QUINTANA ROO HOY · XATAKA · YUCATÁN (2025-2026).

Dónde hay prisa y dónde te sientas a negociar

En una preventa, el "% vendido" es tu poder de negociación: cuando casi todo está vendido, pagas lista o corres; cuando apenas empieza, tú pones condiciones. Aquí, zona por zona.

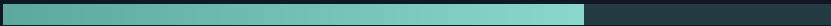
61.5% del inventario de preventa que rastreamos ya tiene dueño (791 de 1,286 unidades). Se agota — pero no parejo, y ahí está tu oportunidad.

CANCÚN

Centro
35% vendido · hay margen para negociar  **35%**

Huayacán
19% vendido · tú mandas: pide precio y esquema  **19%**

RIVIERA MAYA

Tulum
70% vendido · se está agotando, decide ya  **70%**

Puerto Morelos
52% vendido · hay margen para negociar  **52%**

Playa del Carmen
35% vendido · hay margen para negociar  **35%**

CÓMO LEERLO

Más del 75% vendido = sin margen, paga lista o corre · 55–75% = se agota, decide pronto · 30–55% = hay margen: pide descuento o mejor esquema · menos del 30% = tú mandas: negocia precio, esquema y hasta la mejor unidad.

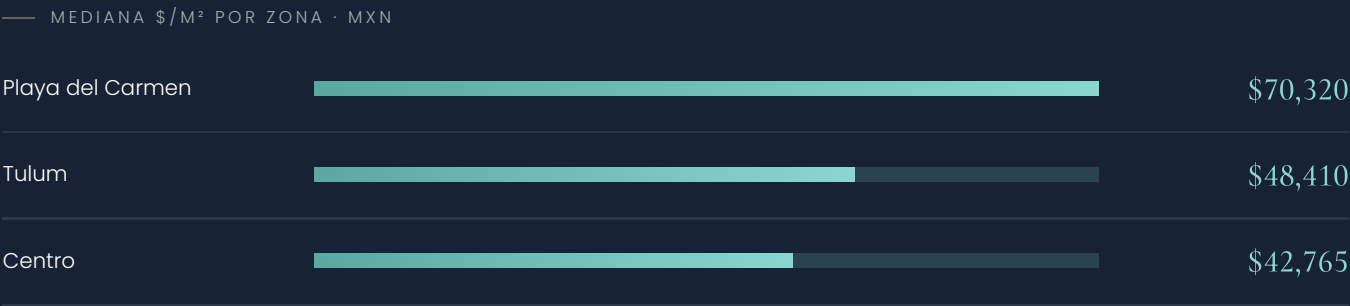
% del inventario de preventa vendido por zona (ventas ÷ censadas). Cozumel (sold-out en verificación) y Puerto Aventuras (dato corrupto) excluidas. Fuente: preventa_snapshots Cancún Prime, corte jul 2026.

Preventas: desde cuánto entrar por zona

Ticket de entrada y mediana de \$/m² del inventario de preventa que monitoreamos. Zonas con n < 3 quedan en observación hasta acumular muestra.

ZONA	DESARROLLOS	MEDIANA "DESDE"	MEDIANA \$/M ²
CANCÚN			
· Centro	3	\$2,908,000	\$42,765
RIVIERA MAYA			
· Tulum	19	\$3,400,000	\$48,410
· Playa del Carmen	4	\$3,853,000	\$70,320

En observación (n < 3 desarrollos): Puerto Morelos y Huayacán · INNA (Puerto Morelos) es Pick del mes



Mediana de \$/m² del inventario de preventa por zona (complementa el ticket "desde" de la tabla). Fuente: preventa_snapshots, corte 1 jul 2026.

LECTURA RÁPIDA

Playa del Carmen entra más caro por m² (\$70,320) que Tulum (\$48,410) pese a un ticket "desde" similar; Centro es la puerta más accesible de las 3 zonas con lectura.

METODOLOGÍA

Universo: venta residencial con precio ≥ \$500,000 MXN y superficie 30–2,000 m², sin terrenos ni duplicados. Usamos medianas para que un outlier no distorsione. Solo publicamos zonas con n ≥ 3 y siempre mostramos el n. El \$/m² de una preventa se calcula con los m² de la unidad "desde", nunca cruzando precio con los metros de otra unidad. Los datos pueden citarse con atribución a Cancún Prime y enlace a cancunprimerealestate.com.

El apretón de Puerto Morelos: qué significa para ti que un juez frene dos torres a la vez

En menos de un año, dos jueces federales pararon en seco dos licencias de construcción en Puerto Morelos, la misma asociación civil ganó ambos casos y la causa fue idéntica: permisos municipales otorgados sin la autorización ambiental federal que la ley exige primero.



— PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO — FOTO: WOTANCITO / WIKIMEDIA COMMONS (CC BY-SA 4.0)

Dos amparos, dos licencias, la misma falla — y por qué es tu problema

Quédate con lo verificable, porque es lo que importa para tu bolsillo. En Puerto Morelos hay dos resoluciones judiciales distintas, sobre dos licencias distintas, que un juez federal frenó por la misma razón de fondo. La primera: el amparo 473/2025, resuelto por el Juzgado Octavo de Distrito el 30 de septiembre de 2025, ordenó la suspensión inmediata de la obra ligada a la licencia PM-1566 (un proyecto de cinco pisos) y prohibió nuevas autorizaciones hasta que se presente y apruebe la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA). La segunda: el amparo 515/2025-IV, del Juzgado Tercero de Distrito, dejó sin efecto la licencia PM-1616 del complejo de lujo Aluxe, de 44 departamentos, en junio de 2026.

La causa es idéntica y por eso es tan relevante: el municipio otorgó los permisos sin verificar que existiera la autorización federal de impacto ambiental previa. La ley marca la secuencia —primero la autorización ambiental federal y estatal, después la licencia municipal— y cuando ese orden se invierte, la licencia queda expuesta a que un juez la tumbé. El detalle que lo convierte en patrón: ambos amparos los promovió la misma asociación civil, DMAS ('Defendiendo el Derecho a un Medio Ambiente Sano'), con la abogada Irma Morales Cruz al frente en el caso Aluxe. Dos jueces, dos expedientes, un mismo litigante y una tesis que funciona. El riesgo no es aleatorio.

Aquí es donde te toca a ti. Cuando un juez ordena 'cancelar los efectos jurídicos' de una licencia, está congelando el instrumento legal sobre el que se construye el edificio donde pusiste tu enganche: obra suspendida es entrega retrasada, pagos que siguen corriendo y escritura que no llega. El fundamento no es débil —se apoya en el artículo 4º constitucional y en los principios de precaución, prevención, sustentabilidad y justicia intergeneracional—, lo que hace estas suspensiones difíciles de levantar. Pero no necesariamente mata al proyecto: en Aluxe el desarrollador puede reingresar el trámite ambiental y subsanar. La pregunta no es 'se cayó el edificio', sino cuánto tiempo e incertidumbre cuesta esa regularización y quién paga la espera.

El manglar, la Semarnat y por qué el 'no' federal pesa tanto

El caso Aluxe ilustra por qué el orden de los permisos no es negociable. El predio tiene vegetación de manglar y está en la zona de influencia del Área Natural Protegida Manglares de Puerto Morelos. El manglar en México está protegido con dientes: no es paisaje bonito, es un ecosistema con blindaje legal específico, y construir cerca sin la autorización ambiental federal en regla es pisar el terreno donde más fácil te frenan.

Ese 'no' llegó por la vía más pesada: en enero de 2026 la Semarnat federal emitió un resolutivo negativo sobre el proyecto. Ojo aquí, porque es donde muchos compradores se confunden: la autoridad estatal (Sema) había reactivado la obra el 24 de junio de 2025 apoyándose en un resolutivo estatal previo. Hubo luz verde estatal y luz roja federal sobre el mismo proyecto, y en ese choque la federal manda; el juez lo confirmó. Si un vendedor te muestra un permiso estatal como garantía total, esa foto está incompleta.

La lección práctica es concreta: antes de firmar, exige ver la autorización de impacto ambiental FEDERAL, no solo la estatal ni la licencia municipal. Si el proyecto está cerca de manglar, cenote o ANP, ese documento federal es la diferencia entre una inversión que camina y una que puede terminar en un juzgado de distrito.

El municipio ya está apretando: clausuras, densidad topada y presión ambiental

Las sentencias no ocurren en el vacío: el propio ayuntamiento cambió de postura. Al 6 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Ambiental reportaba 30 desarrollos detectados con irregularidades, de los cuales 10 fueron clausurados y 8 estaban en proceso de regularización. Su director, Sergio Chalé Gómez, llamó a los desarrolladores a revisar cada caso 'conforme a la normatividad ambiental vigente', en coordinación con la Fiscalía Especializada en el Combate de Delitos Ambientales, Fauna y Desarrollo Urbano. A eso se suma la nueva regla urbana: el Programa de Desarrollo Urbano fija para la Ruta de los Cenotes una densidad máxima de 4 viviendas por hectárea (una por cada 2,500 metros cuadrados) y exige la autorización de impacto ambiental federal y estatal ANTES de la licencia municipal. El apretón viene por tres frentes: tribunales, fiscalía y reglamento.

Para el comprador hay una lectura doble: más riesgo de que proyectos mal armados se frenen, pero los que Sí traen sus permisos federales en orden y respetan la densidad se vuelven más valiosos y seguros. Y la presión ambiental no va a aflojar. El sargazo sigue siendo factor real: al 6 de julio de 2026, Quintana Roo había recolectado 79,476 toneladas, de las cuales Puerto Morelos aportó alrededor de 9,823 toneladas —no es el más golpeado (Playa del Carmen sumó 28,455 toneladas), pero recuerda que la primera línea de playa convive con un fenómeno estacional.

Sobre el agua dulce, maneja el dato con precisión: un estudio encontró que el 83% de los cenotes MONITOREADOS estaban contaminados por coliformes fecales, pero esa medición es sobre una muestra de 60 cenotes de los 3,100 registrados, y corresponde a Yucatán, no a Quintana Roo. Es contexto regional del mismo acuífero, no una medición de Puerto Morelos. En el lado de las soluciones, el 29 de junio de 2026 el gobierno estatal amplió el seguro paramétrico de arrecifes a Puerto Morelos y Cozumel, con vigencia hasta el 24 de septiembre de 2027 y cobertura ante huracanes de categoría 1 a 5 (la Fundación FMCN paga la prima a MAR Fund; los montos no se divulgaron). El secretario de Ecología, Óscar Rébora, resumió la lógica: 'crecer con orden, proteger nuestra riqueza natural'.

Lo que aún no es sentencia — y cómo comprar bien

Toca una distinción que separa al asesor serio del rumor de banqueta: no todo lo que suena fuerte es un acto de autoridad firme. El desarrollo Vanguardia, de Grupo ITM, ha sido objeto de investigación periodística y denuncias ciudadanas; la desarrolladora afirma que destina 60% a áreas verdes. Pero Vanguardia NO tiene una clausura ni una MIA negada por autoridad: existe escrutinio, reportajes y denuncias, que no es lo mismo que una resolución judicial en firme como las de Aluxe (PM-1616) y el proyecto de la licencia PM-1566. Denuncia no es sentencia, y mezclarlas sería injusto para el desarrollador e imprudente para ti.

El cierre es simple y directo: Puerto Morelos sigue siendo uno de los destinos más deseables del Caribe mexicano, y precisamente por eso está bajo la lupa. El mercado no se cerró; se volvió más exigente. Compra el proyecto que resista una revisión de expediente: MIA federal aprobada, secuencia de permisos correcta, densidad dentro de norma y ningún litigio abierto. Ese due diligence, hoy, vale más que cualquier render.

Antes de firmar, exige ver la autorización de impacto ambiental FEDERAL, no solo la estatal ni la licencia municipal.

EN NÚMEROS — VERIFICADO, CON FUENTE

Amparo 473/2025 (Juzgado Octavo de Distrito) ordenó suspensión inmediata de la obra de la licencia PM-1566, proyecto de cinco pisos, hasta presentar y aprobar la MIA RUPTURA360 · RESUELTO 30 SEP 2025

Amparo 515/2025-IV (Juzgado Tercero de Distrito) dejó sin efecto la licencia PM-1616 del complejo de lujo Aluxe; el juez ordenó cancelar los efectos jurídicos del permiso LOS REPORTEROS / LA JORNADA · 16 JUN 2026

El proyecto Aluxe es un complejo de 44 departamentos en zona de influencia del ANP Manglares de Puerto Morelos, con vegetación de manglar en el predio PORESTO · 13 JUN 2026

La Semarnat federal emitió resolutive NEGATIVO sobre el proyecto Aluxe en enero de 2026; la Sema estatal había reactivado la obra el 24 jun 2025 PORESTO · 13 JUN 2026

Ambos amparos fueron promovidos por la asociación DMAS ('Defendiendo el Derecho a un Medio Ambiente Sano'); en el caso Aluxe la abogada es Irma Morales Cruz PORESTO / RUPTURA360 · JUN 2026 / SEP 2025

ANTES DE COMPRAR

1. Exige el resolutive federal de impacto ambiental (Semarnat/MIA) VIGENTE y POSITIVO, obtenido ANTES de la licencia de construcción. · 2. Verifica que el proyecto respete el techo de 4 viviendas por hectárea del nuevo PDU. · 3. Si solo te muestran el permiso municipal, es señal de alerta — no de seguridad. · 4. Revisa que el predio no esté sobre manglar ni junto a un cenote sin los permisos ambientales en regla.

FUENTES: RUPTURA360 · LOS REPORTEROS · LA JORNADA · PORESTO · 24 HORAS QUINTANA ROO · SEMARNAT/SEMA (JUN 2025–JUL 2026).

Comprar en México siendo *extranjero*

Lo esencial que todo comprador internacional pregunta, respondido en corto.

01

El fideicomiso, explicado

En la franja de 50 km de costa (zona restringida) un extranjero no puede tener el título directo, pero sí comprar vía un **fideicomiso bancario**: el banco tiene el título y tú eres el beneficiario, con derecho pleno a usar, rentar, vender y heredar. Plazo de 50 años, renovable. Para varias propiedades o uso comercial, la alternativa es una sociedad mexicana.

02

Costos de cierre reales

Presupuesta **por encima** del precio de lista: impuesto de adquisición (ISAB), honorarios de notario, avalúo, Registro Público, el permiso de la SRE y la constitución del fideicomiso. En Quintana Roo suele sumar del orden de **5% a 8%** sobre el precio; pídelo desglosado por escrito al notario antes de firmar.

03

¿Hay crédito para extranjeros?

Sí, pero distinto al de tu país: existe financiamiento cross-border para compradores de EE.UU. y Canadá vía prestamistas especializados, en dólares, con tasas más altas que las estadounidenses y enganches típicos de **30% a 50%**. Muchos optan por contado o por el financiamiento directo del desarrollador durante la preventa.

04

Impuestos al vender

Al vender pagas **ISR sobre la ganancia** de capital. Puede haber exención si fue tu casa habitación y cumples los requisitos de residencia (con topes y periodicidad); si no, se calcula sobre la ganancia o un porcentaje del precio. Guarda facturas de mejoras: bajan la base gravable. Confírmalo con un contador antes de firmar.

GUÍAS COMPLETAS, ACTUALIZADAS CADA EDICIÓN, EN [CANCUNPRIMEREALESTATE.COM/BLOG](https://cancunprimerealestate.com/blog) · NO SUSTITUYE ASESORÍA LEGAL O FISCAL.

Brokers

Publica tu propiedad en el inventario y aspira a un lugar en los Picks. Sin costo de listado.

Desarrolladores

Carga tu preventa al radar del Termómetro y llega a compradores que leen datos, no humo.

La Revista

CANCÚN PRIME

Nº 1 · AGOSTO 2026

METODOLOGÍA, EN CORTO

Medianas, nunca promedios.

Radiografía del inventario activo de Cancún Prime, no un índice del mercado total. Lectura de zona solo con $n \geq 3$, con el n siempre visible; zonas con menos muestra, "sin lectura". El \$/m² de una preventa se calcula con los m² de la unidad "desde". Los renders son visualizaciones conceptuales. Toda página de datos lleva su fecha de corte. Los medios pueden citar las cifras con atribución y enlace.

495

UNIDADES DISPONIBLES

12

ZONAS MONITOREADAS

1,286

UNIDADES CENSADAS

CORTE: 1 JUL 2026

WhatsApp +52 998 314 0965 · cancunprimerealestate.com

Los datos describen el inventario activo de Cancún Prime a la fecha de corte y se ofrecen con fines informativos; no constituyen asesoría de inversión.

Revista Cancún Prime · Año 1, Núm. 1 · Agosto 2026 · Publicación mensual. Editor responsable: Ruben Romano. Domicilio de la publicación: Cancún, Quintana Roo, México. Reserva de Derechos al Uso Exclusivo: **en trámite** ante el Instituto Nacional del Derecho de Autor (INDAUTOR). ISSN: **en trámite**. Los contenidos y opiniones son responsabilidad de sus autores; los renders son visualizaciones conceptuales. Prohibida la reproducción total o parcial sin citar la fuente. © 2026 Cancún Prime. Todos los derechos reservados.

Cómo citarnos — «Fuente: Índice Cancún Prime, corte 1 de julio de 2026 · cancunprimerealestate.com». Metodología completa: cancunprimerealestate.com/indice/metodologia