

# ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

Condominio The Galaxy, Apt. XXXX · 3205 Ave. Isla Verde, Carolina, PR 00979

Nota: Este análisis se preparó a base de datos de Stellar MLS, Zillow, Clasificados Online e información de campo recopilada durante visita a la propiedad. Este CMA no es una tasación certificada.

Característica	Detalle	Observación del Agente
Dirección	3205 Ave. Isla Verde, Apt. XXXX, Carolina PR	Isla Verde — zona costera premium del área metro
Tipo	Condominio / Apartamento	Edificio beachfront de alta gama
Configuración	3 hab. / 2 baños	Baños remodelados con acabados contemporáneos
Piso	15 — Sub-penthouse ★	Mayor elevación = vistas panorámicas y privacidad
Posición en edificio	Unidad esquinera (corner unit) ★	Ventanas en dos orientaciones; brisa natural cruzada
Estacionamiento	2 espacios cubiertos / bajo techo ★	Los cubiertos son escasos y los más cotizados del edificio
Cocina	Remodelada — SS appliances, turnkey	El comprador no necesita invertir después del cierre
Closets	California closets + walk-in closet (master)	Organización premium — diferenciador de lujo
Ventanas / puertas	Resistentes a huracanes (hurricane proof)	Seguridad, eficiencia energética y valor asegurado
Amenidades	Piscina, BBQ, gym, cancha, seguridad 24/7, playa	Resort-style living en zona turística de primer orden
HOA mensual (aprox.)	~\$258–\$454/mes	Competitivo para edificio beachfront con amenidades completas

★ = diferenciadores premium por encima de la media del edificio.

**Isla Verde mantiene su posición como el mercado de condominios beachfront más sólido del área metropolitana de San Juan.** Su combinación de accesibilidad al aeropuerto, oferta gastronómica, seguridad y reconocimiento internacional la posiciona como destino preferido de compradores del continente, beneficiarios del Acto 60 e inversionistas internacionales.

Según datos de mercado recientes, el **precio mediano de listado en Isla Verde se ubica en aproximadamente \$895,000 a finales de 2025** — coincidiendo directamente con el precio propuesto para esta unidad. El inventario de unidades beachfront en pisos superiores con condición turnkey sigue siendo extremadamente limitado, lo que favorece al vendedor en el segmento premium.

Las comparables fueron seleccionadas por proximidad, similitud tipológica y relevancia temporal. Se priorizan unidades dentro

del mismo edificio y sobre Ave. Isla Verde.

	SUJETO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5
<b>Unidad</b>	Apt. XXXX	Galaxy #901	Galaxy #1505	Galaxy #1004	3307 IV #1502	Galaxy (Clasif.)
<b>Edificio</b>	The Galaxy	The Galaxy	The Galaxy	The Galaxy	3307 Isla Verde	The Galaxy
<b>Piso</b>	15 (Sub-PH)	(4-E)	15 (Sub-PH)	10	15	Alta
<b>Hab / Baños</b>	3 / 2	3 / 2	2 / 2	3 / 2	3 / 3	3 / 2
<b>Sqft (aprox.)</b>	~956+	~956	956	~1,100+	1,877	~956
<b>Estac.</b>	2 cubiertos	1–2 mixto	2 cubiertos	2 (1 UG)	2	2
<b>Condición</b>	Turnkey ✓	Desconocido	Turnkey ✓	Remodelado ✓	Remodelado ✓	Buenas cond.
<b>Esquinera</b>	Sí ✓	Desconocido	No ✗	NW corner ✓	N/D	N/D
<b>Ventanas HPC</b>	Sí ✓	Desconocido	N/D	N/D	N/D	N/D
<b>Estatus</b>	Propuesto	VENDIDA	ACTIVA	ACTIVA	ACTIVA	VENDIDA
<b>Precio</b>	\$895,000	\$850,000	\$600,000*	~\$780,000+	\$895,000	~\$850,000
<b>\$/sqft (aprox.)</b>	~\$937	~\$890	~\$628*	~\$709+	~\$477†	~\$890
<b>Fuente</b>	—	Datasador	MLS PR9118135	KW Puerto Rico	MLS PR9102894	Clasificados

\* Comp 2 (Galaxy #1505): 2 habitaciones vs. 3 del sujeto — no es comparación directa; se incluye solo para ilustrar pricing del piso 15.  
 † Comp 4 (3307 IV #1502): mayor metraje (1,877 sqft) justifica menor \$/sqft; precio de lista idéntico de \$895K valida el rango del sujeto.

Los ajustes cuantifican las diferencias entre el sujeto y cada comparable. Un ajuste positivo (+) indica que el comparable es inferior en ese atributo — su precio se ajusta al alza para aproximarse al valor del sujeto. El sujeto es la BASE.

Factor de Ajuste	SUJETO (BASE)	COMP 1 \$850K	COMP 2 \$600K	COMP 3 ~\$780K	COMP 4 \$895K	COMP 5 ~\$850K
<b>Piso / Vistas superiores</b>	BASE	+\$20,000	—	+\$12,000	—	+\$20,000
<b>Unidad esquinera</b>	BASE	+\$12,000	+\$12,000	—	—	+\$10,000
<b>2 estac. cubiertos (vs. mixto)</b>	BASE	+\$10,000	—	+\$8,000	—	+\$10,000
<b>Condición turnkey completa</b>	BASE	+\$25,000	—	+\$20,000	—	+\$20,000
<b>Ventanas/puertas HPC</b>	BASE	+\$8,000	—	+\$8,000	—	+\$8,000
<b>Habitaciones (2 vs. 3 del sujeto)</b>	BASE	—	+\$40,000	—	—	—
<b>Sqft (Comp 4 mayor que sujeto)</b>	BASE	—	—	—	-\$25,000	—

Sin exposición a Baldorioty	BASE	—	+\$5,000	+\$5,000	—	—
<b>TOTAL AJUSTES</b>	BASE	+\$75,000	+\$57,000	+\$53,000	-\$25,000	+\$68,000
<b>PRECIO INDICADO AJUSTADO</b>	—	\$925,000	\$657,000*	\$833,000	\$870,000	\$918,000

\* Comp 2 excluida del promedio final por diferencia de configuración (2 hab.).

Indicador	Precio	Fuente / Fundamento
Promedio ajustado Comps 1, 3, 4, 5	\$886,500	Cuadrícula de ajustes — Sección 4
Mediana de listado Isla Verde 2025	\$895,000	Christie's Real Estate PR / datos mercado
Comparable activo 3307 IV #1502	\$895,000	Stellar MLS PR9102894
Oferta cash recibida (piso de negociación)	\$825,000	Validación real de demanda — sin MLS, sin fotos
<b>PRECIO DE LISTADO RECOMENDADO</b>	\$895,000	Convergencia de todos los indicadores de mercado
Rango de negociación proyectado	\$875K – \$895K	Neto vendedor: ~\$840K–\$860K con comisión del 4%

**Análisis narrativo** — El Apartamento XXXX del Condominio The Galaxy concentra los atributos más cotizados del edificio: piso 15 (sub-penthouse), esquina, dos estacionamientos cubiertos, condición completamente remodelada y ventanas resistentes a huracanes. Esta combinación prácticamente no tiene paralelo en el inventario activo del edificio.

La venta reciente de la unidad 4-E a \$850,000 establece un piso sólido y documentado. Aplicando ajustes conservadores por piso, esquina, estacionamiento, condición y ventanas, el valor indicado supera los \$920,000. Adoptando una posición estratégica para generar interés inmediato, el precio de listado de **\$895,000** es tanto justificado como competitivo, y coincide exactamente con el precio mediano de listado del mercado de Isla Verde en 2025.

La oferta en efectivo recibida a \$825,000 **no debilita este precio — lo fortalece**. Un comprador dispuesto a ofrecer \$825,000 sin exposición en MLS, sin fotografía profesional y sin representación es evidencia de que el mercado reconoce el valor intrínseco de la unidad.

Con Stellar MLS, campaña digital segmentada en Meta, y representación profesional de Castañer Realty, el universo de compradores se amplía significativamente hacia el perfil Act 60 y relocalizador de alto poder adquisitivo — el comprador que paga sobre precio de lista por una unidad que ya está lista para vivir.

**Preparado por:**  
**Gustavo Castañer Padró**

Castañer Realty | Licencia #C-26663  
castanerrealty.com | Marzo 2026

*Este CMA es una herramienta profesional de mercadeo y no constituye una tasación certificada. Los valores son estimados basados en datos de mercado disponibles a la fecha de preparación. Castañer Realty recomienda verificar toda información con registros oficiales del Registro de la Propiedad y CRIM.*