

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Amaranto Residencial, Jalisco

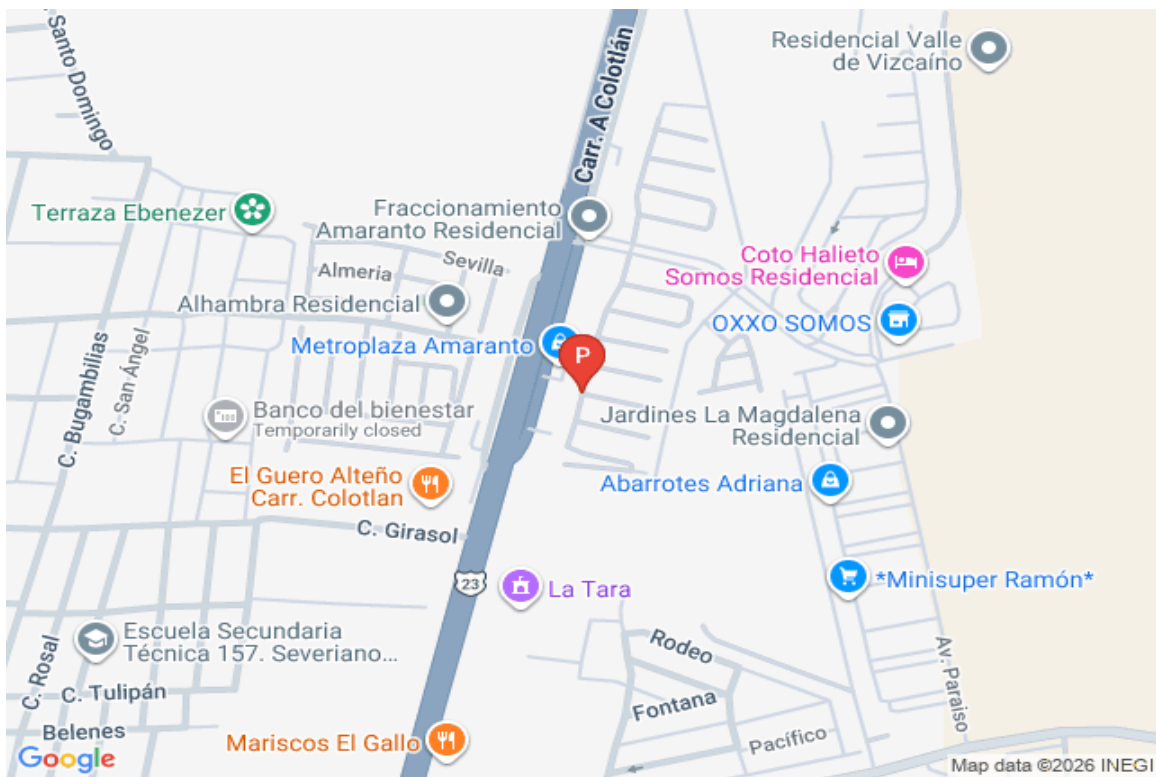
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 23 de marzo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$1,990,000.00	82.0 m²	3	2	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento expone el análisis inmobiliario detallado de una casa habitación ubicada en C. Los Amates, 45200 Amaranto Residencial, Jalisco. La propiedad cuenta con una superficie total de 82.0 metros cuadrados, distribuidos en tres recámaras y dos baños, además de ofrecer dos espacios de estacionamiento. Con una antigüedad de 10 años, el inmueble se oferta actualmente en el mercado por un precio de \$1,990,000.00 MXN, lo que representa un costo de \$24,268.29 MXN por metro cuadrado.

Al contrastar estas cifras con las estadísticas del mercado local en Amaranto Residencial, se observa una discrepancia significativa. El precio promedio por metro cuadrado en la zona se sitúa en \$20,791.14 MXN, indicando que la propiedad objeto de estudio se comercializa un 16.7% por encima de la media del mercado. Esta diferencia sugiere una prima en el precio de lista que requiere una justificación basada en características excepcionales o condiciones particulares del inmueble que lo distingan de la oferta circundante.

El análisis de valoración comercial, fundamentado en el enfoque de mercado con homologación, determina que el valor real estimado de la propiedad es de \$1,830,069.03 MXN. En consecuencia, el precio de venta actual presenta una sobrevaloración de \$159,930.97 MXN, equivalente a un 8.73% por encima de su valor comercial justo. Como conclusión preliminar, la adquisición de este inmueble al precio de lista actual no representa una oportunidad óptima de inversión, requiriendo una estrategia de negociación agresiva para alinear el costo de adquisición con la realidad del mercado inmobiliario de la zona.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad analizada es una casa habitación de diseño funcional ubicada en el desarrollo Amaranto Residencial. Con una década de antigüedad, la construcción se asienta sobre una superficie de 82.0 metros cuadrados, optimizando el espacio para albergar a una familia de tamaño medio. La distribución interior contempla tres recámaras que proporcionan privacidad adecuada, complementadas por dos baños completos que satisfacen las necesidades diarias de los residentes. Adicionalmente, el inmueble dispone de dos cajones de estacionamiento, una característica altamente valorada en desarrollos residenciales contemporáneos.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Amaranto Residencial, Jalisco
Superficie Total	82.0 m²
Distribución	3 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	2 espacios
Precio de Venta	\$1,990,000.00 MXN
Precio por m²	\$24,268.29 MXN/m²

Al evaluar críticamente las características del inmueble, destacan como pros la eficiente distribución del espacio que logra acomodar tres recámaras en 82 metros cuadrados, así como la disponibilidad de dos espacios de estacionamiento, lo cual representa una ventaja competitiva frente a propiedades similares que frecuentemente ofrecen solo un cajón. Sin embargo, entre los contras se debe señalar la antigüedad de 10 años, que podría implicar la necesidad de mantenimiento preventivo o correctivo a corto plazo, y fundamentalmente, el elevado precio por metro cuadrado que no parece estar justificado por amenidades extraordinarias o un estado de conservación excepcional según los datos disponibles.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Amaranto Residencial durante el año 2026 muestra una dinámica de consolidación, caracterizada por una oferta diversa que atiende a diferentes segmentos socioeconómicos. El rango de precios en la zona es amplio, oscilando entre \$948,700.00 MXN para propiedades de menor tamaño y \$3,130,000.00 MXN para residencias más amplias y equipadas. Esta variabilidad refleja un desarrollo heterogéneo donde conviven diferentes tipologías de vivienda, lo que exige un análisis cuidadoso para determinar el valor justo de cualquier propiedad específica dentro del fraccionamiento.

En el contexto económico actual, las zonas de plusvalía en Jalisco continúan beneficiándose de la inversión industrial y el crecimiento del sector tecnológico, factores que impulsan la demanda de vivienda en desarrollos bien ubicados. Las tendencias de precios en Amaranto Residencial indican un mercado maduro, con un precio promedio de \$2,084,588.57 MXN y una mediana de \$1,912,500.00 MXN. La cercanía entre el promedio y la mediana sugiere una distribución relativamente simétrica de los precios, sin distorsiones extremas causadas por propiedades atípicamente costosas o económicas.

Métrica	Mercado Amaranto Residencial	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Total	\$2,084,588.57 MXN (Promedio)	\$1,990,000.00 MXN	-4.5%
Precio por m ²	\$20,791.14 MXN/m ² (Promedio)	\$24,268.29 MXN/m ²	+16.7%
Precio Mediana	\$1,912,500.00 MXN	\$1,990,000.00 MXN	+4.0%
Precio Mediana m ²	\$20,825.09 MXN/m ²	\$24,268.29 MXN/m ²	+16.5%

El análisis de estas diferencias revela una situación particular: aunque el precio total de la propiedad (\$1,990,000.00 MXN) se encuentra ligeramente por debajo del promedio de la zona (-4.5%), su precio por metro cuadrado (\$24,268.29 MXN) es significativamente superior (+16.7%). Esta aparente contradicción se explica por el tamaño reducido del inmueble (82.0 m²) en comparación con el estándar del mercado local. En esencia, el comprador estaría pagando un sobreprecio sustancial por cada metro cuadrado adquirido, lo que penaliza la rentabilidad de la inversión y dificulta una futura reventa en condiciones competitivas.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor justo de la propiedad, se ha empleado el método de comparación de mercado, una técnica valuatoria reconocida internacionalmente que consiste en analizar transacciones recientes o propiedades actualmente en oferta que comparten características similares con el inmueble objeto de estudio. Este enfoque asume que un comprador informado no pagará por una propiedad más de lo que costaría adquirir un inmueble sustituto con utilidad y características equivalentes en el mismo mercado.

El proceso de selección de comparables se centró en propiedades ubicadas dentro del mismo desarrollo o en zonas aledañas con perfiles socioeconómicos idénticos, priorizando aquellas con superficies, distribuciones y antigüedades semejantes. A través de este análisis cruzado, se establecen parámetros objetivos de valor que permiten aislar las distorsiones propias de las expectativas individuales de los vendedores, revelando el verdadero punto de equilibrio donde la oferta y la demanda se encuentran en el mercado actual.

Las observaciones críticas derivadas del análisis de comparables confirman que la propiedad está sobrevaluada. Al examinar la muestra, se identifican inmuebles con superficies significativamente mayores (hasta 143.0 m² y 161.0 m²) que presentan precios por metro cuadrado drásticamente inferiores (\$17,692.31 y \$11,801.24 respectivamente). Incluso al compararla con propiedades de tamaño similar (77.0 m²), aquellas que justifican precios por metro cuadrado superiores a los \$30,000.00 MXN ofrecen amenidades premium como alberca, terraza o gimnasio, características de las cuales carece la propiedad analizada.

Esta evidencia empírica demuestra que el precio de lista de \$1,990,000.00 MXN no está respaldado por los fundamentales del mercado. La propiedad intenta posicionarse en un segmento de precio por metro cuadrado que corresponde a inmuebles con amenidades superiores o acabados de lujo, mientras ofrece únicamente las características estándar de una vivienda de interés medio. Por lo tanto, la sobrevaloración es evidente y representa un riesgo financiero directo para cualquier comprador que adquiera el inmueble bajo las condiciones actuales de oferta.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
---	--------	------	-----------------------	-----------	--------

1	\$2,600,000	77.0 m²	\$33,766	2/2	inmuebles24
2	\$3,130,000	83.0 m²	\$37,711	3/3	inmuebles24
3	\$2,900,000	77.0 m²	\$37,662	2/2	inmuebles24
4	\$2,530,000	143.0 m²	\$17,692	3/2	Propiedades.com
5	\$948,700	48.0 m²	\$19,765	2/1	Propiedades.com
6	\$1,130,540	90.0 m²	\$12,562	3/1	Propiedades.com
7	\$1,900,000	161.0 m²	\$11,801	2/1	inmuebles24
8	\$2,700,000	121.0 m²	\$22,314	3/2	inmuebles24

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

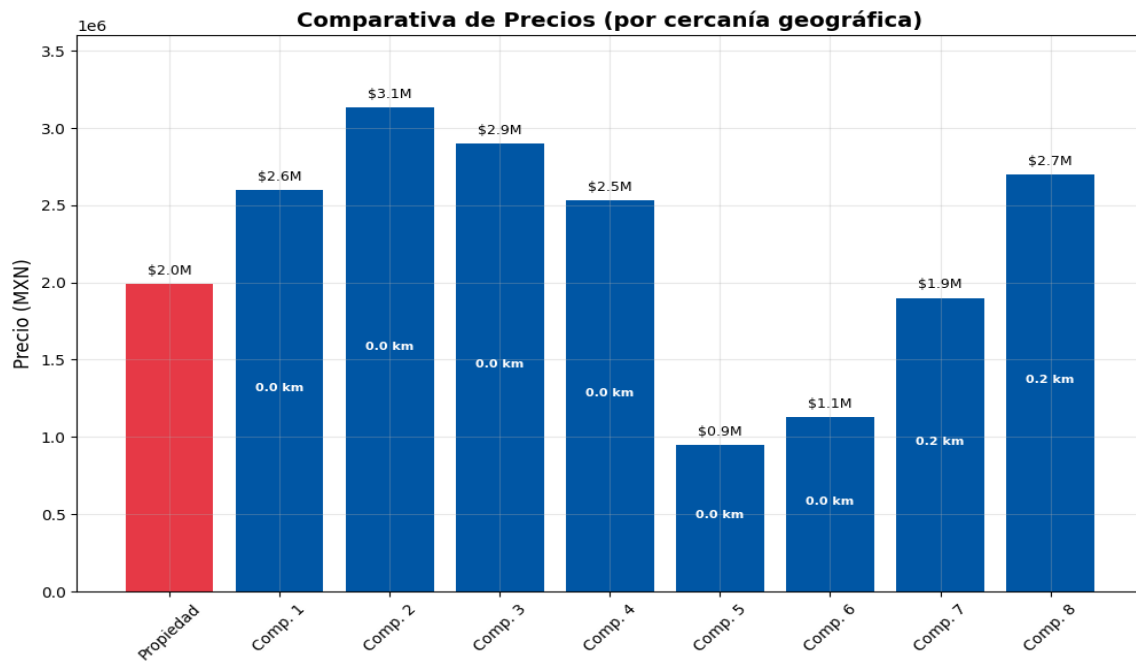


Detalle de Propiedades Cercanas

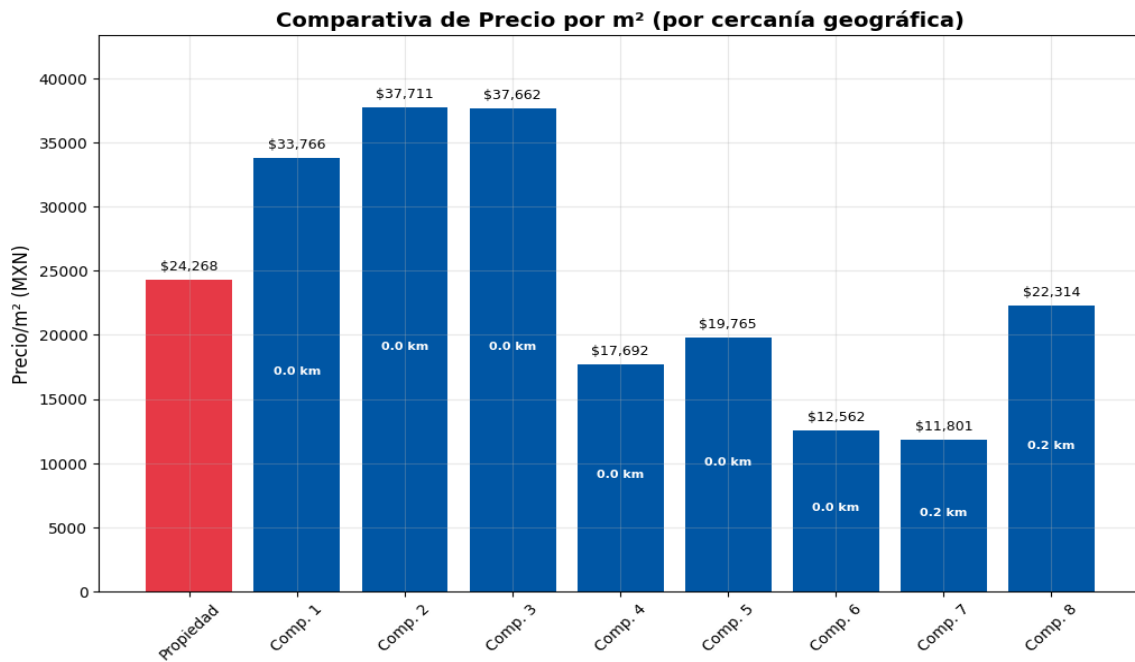
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,600,000	77.0 m²	\$33,766	0.05
2	\$3,130,000	83.0 m²	\$37,711	0.05
3	\$2,900,000	77.0 m²	\$37,662	0.05
4	\$2,530,000	143.0 m²	\$17,692	0.05

5	\$948,700	48.0 m²	\$19,765	0.05
6	\$1,130,540	90.0 m²	\$12,562	0.05
7	\$1,900,000	161.0 m²	\$11,801	0.18
8	\$2,700,000	121.0 m²	\$22,314	0.21

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor comercial se ha realizado mediante el enfoque de mercado con homologación, una metodología rigurosa que ajusta los precios de las propiedades comparables para equipararlas con el inmueble sujeto a valoración. Este proceso implica aplicar factores de corrección por variables críticas como la superficie construida, la edad de la edificación, el estado de conservación, la ubicación específica y las amenidades disponibles. Al estandarizar estas diferencias, se obtiene un valor unitario homologado que refleja con precisión la disposición a pagar del mercado por las características exactas de la propiedad analizada.

Aplicando este modelo matemático a la muestra de comparables en Amaranto Residencial, el valor comercial estimado para la propiedad de 82.0 m² se establece en \$1,830,069.03 MXN. Este cálculo representa el precio justo de intercambio en condiciones normales de mercado, asumiendo un comprador y un vendedor informados, actuando sin presiones externas y con un tiempo de exposición adecuado. El valor obtenido sirve como la línea base fundamental para cualquier decisión de inversión o estrategia de negociación relacionada con el inmueble.

El análisis de sobrevaloración revela que el precio de lista actual de \$1,990,000.00 MXN se encuentra un 8.73% por encima del valor comercial estimado. Esta diferencia absoluta de \$159,930.97 MXN constituye una prima injustificada que el vendedor intenta extraer del mercado. En términos financieros, adquirir la propiedad a este precio implicaría absorber una pérdida de capital inmediata equivalente a la sobrevaloración, afectando negativamente el retorno sobre la inversión y prolongando el tiempo necesario para que la plusvalía natural recupere el valor pagado en exceso.

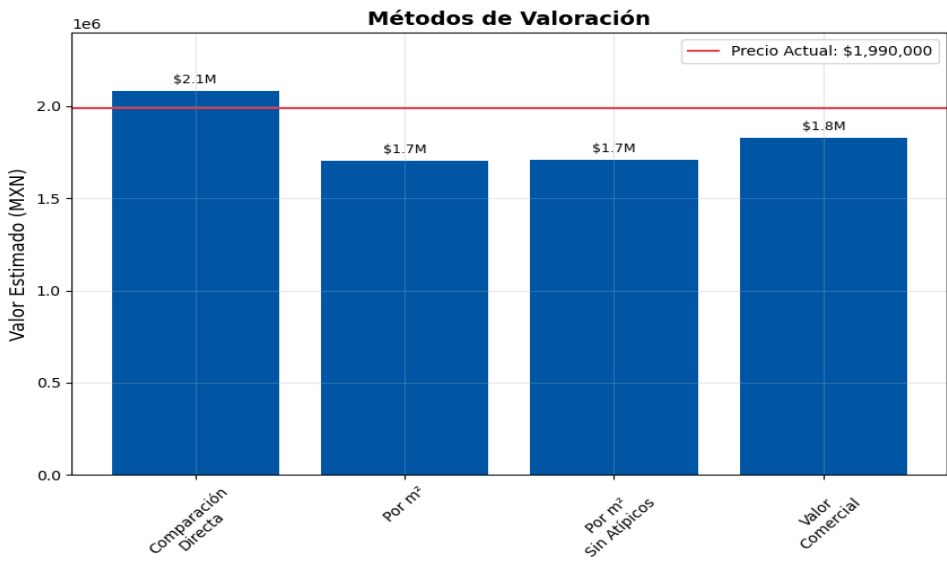
No existen factores objetivos en los datos proporcionados que justifiquen el precio actual de \$1,990,000.00 MXN. La propiedad no cuenta con amenidades exclusivas, su superficie es modesta en relación con el promedio de la zona, y su antigüedad de 10 años la sitúa en una etapa donde la depreciación física comienza a ser un factor relevante. La única ventaja competitiva notable es la disponibilidad de dos espacios de estacionamiento, un atributo positivo pero insuficiente para compensar una sobrevaloración cercana al 9% en un mercado con abundante oferta sustituta.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$33,766	1.03	1.00	0.90	0.93	\$31,316
2	\$37,711	0.99	1.00	0.90	0.89	\$33,733
3	\$37,662	1.03	1.00	0.90	0.93	\$34,930
4	\$17,692	0.90	0.91	1.00	0.82	\$14,490
5	\$19,765	1.10	1.05	1.00	1.16	\$22,828
6	\$12,562	0.95	1.00	1.00	0.95	\$11,949
7	\$11,801	0.90	1.00	1.00	0.90	\$10,621
8	\$22,314	0.90	0.93	1.00	0.84	\$18,677

Valor Comercial Estimado: \$1,830,069.03 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía de la propiedad, se toma como base el valor comercial estimado de \$1,830,069.03 MXN, evitando así distorsiones causadas por el precio de lista inflado. Considerando el contexto económico de México en 2026, las tasas de inflación proyectadas y el dinamismo del

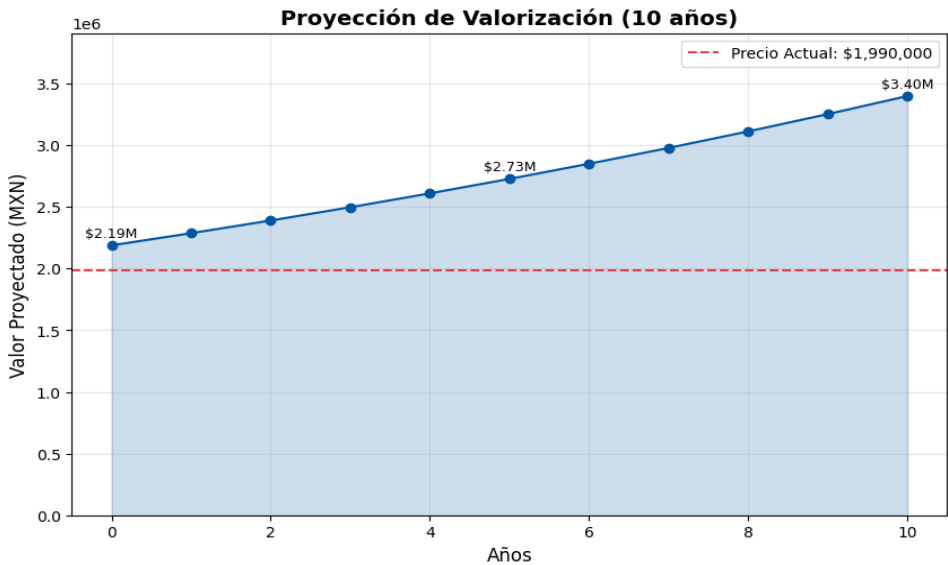
mercado inmobiliario en la zona metropolitana de Guadalajara (específicamente en Zapopan), se determina una tasa de apreciación anual realista del 6.0%. Esta tasa conservadora refleja el crecimiento sostenido impulsado por la demanda habitacional y el desarrollo industrial de la región, descontando escenarios de volatilidad extrema.

Aplicando esta tasa de apreciación del 6.0% anual mediante interés compuesto, el valor proyectado de la propiedad a 5 años alcanzaría los \$2,449,045.18 MXN, generando una plusvalía acumulada de \$618,976.15 MXN. Extendiendo el horizonte de inversión a 10 años, el valor estimado ascendería a \$3,277,374.91 MXN, lo que representa un incremento patrimonial de \$1,447,305.88 MXN. Esta tasa del 6.0% se justifica económicamente al situarse ligeramente por encima de la inflación objetivo, garantizando la preservación del poder adquisitivo del capital invertido mientras captura el premio por riesgo asociado a la inversión inmobiliaria en una zona de consolidación urbana.

Ventajas	Desventajas
Ubicación demanda ejecutiva	Precio superior a mercado
Potencial renta nearshoring	Sin amenidades premium
Diseño funcional 3 recámaras	Riesgo corrección precios

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$1,990,000.00 MXN. Las tres razones principales son: 1) La propiedad presenta una sobrevaloración comprobada del 8.73% (\$159,930.97 MXN) respecto a su valor comercial real, lo que implica una destrucción inmediata de capital al momento de la compra. 2) El precio por metro cuadrado de \$24,268.29 MXN es un 16.7% superior al promedio de la zona, sin ofrecer amenidades extraordinarias que justifiquen esta prima. 3) Adquirir el inmueble a este precio compromete severamente la rentabilidad futura, ya que los primeros años de plusvalía natural solo servirían para recuperar el sobreprecio pagado, retrasando la generación de retornos reales sobre la inversión.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en Amaranto Residencial concluye de manera inequívoca que el inmueble se encuentra sobrevalorado. Con un valor comercial estimado de \$1,830,069.03 MXN frente a un precio de lista de \$1,990,000.00 MXN, la propiedad exige una prima injustificada del 8.73%. Esta discrepancia se agrava al analizar el costo por metro cuadrado, donde la propiedad supera en un 16.7% el promedio del mercado local, posicionándose fuera de los parámetros competitivos para su segmento y características específicas.

La estrategia recomendada para un inversionista o comprador interesado es rechazar categóricamente el precio de lista y entrar en una fase de negociación agresiva. El objetivo debe ser alinear el precio de adquisición lo más cerca posible del valor comercial estimado. Se sugiere presentar una oferta inicial en el rango de los \$1,750,000.00 MXN, con un límite máximo de negociación estricto fijado en \$1,830,000.00 MXN. Si el vendedor mantiene una postura inflexible respecto al precio original, la estrategia óptima es abandonar la operación y buscar alternativas dentro del mismo fraccionamiento que ofrezcan una mejor relación precio-valor.

Los factores críticos de riesgo a mitigar en esta transacción se centran en la protección del capital y la liquidez futura. El riesgo principal es la adquisición de un activo inflado que sufrirá una corrección de precio al momento de intentar una reventa, resultando en pérdidas financieras. Adicionalmente, se debe considerar el riesgo de obsolescencia física dado que la propiedad cuenta con 10 años de antigüedad, lo que podría requerir inyecciones de capital no presupuestadas para mantenimiento, deteriorando aún más la rentabilidad de una inversión ya penalizada por el alto costo de adquisición.

El veredicto definitivo es que la casa en Amaranto Residencial representa un activo inmobiliario funcional con características deseables como sus tres recámaras y dos estacionamientos, pero comercializado a un precio irracional. La inversión solo es viable si se logra una reducción mínima de \$160,000.00 MXN sobre el precio de lista. Bajo las condiciones actuales, el capital del inversionista estaría mejor posicionado explorando otras opciones en el mercado local que ofrezcan un punto de entrada justo y un potencial de apreciación no comprometido por sobreprecios iniciales.