

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Zihuatanejo, Guerrero

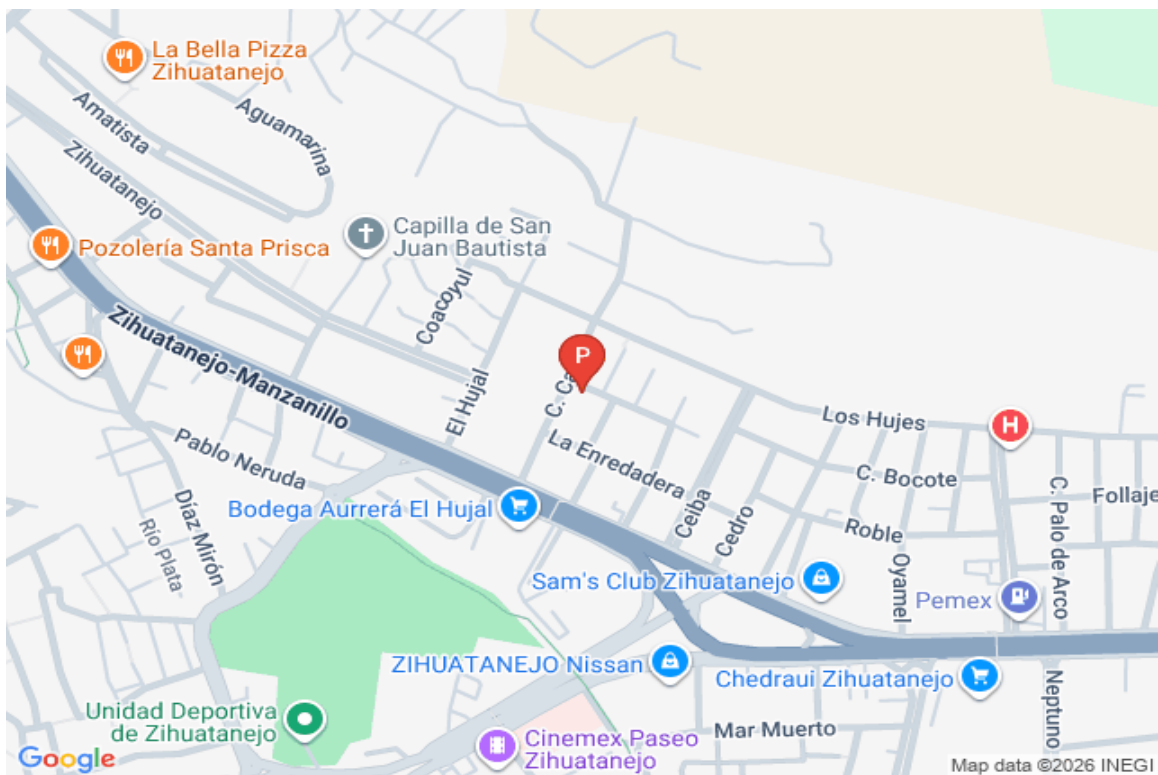
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 5 de abril de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,500,000.00	113.0 m²	3	1	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada corresponde a una **casa** ubicada en **Calle Sierra Madre Oriental 6, El Hujal, 40880 Zihuatanejo, Guerrero**, con una superficie total de **113.0 m²**, una distribución de **3 recámaras, 1 baño y 1 estacionamiento**, así como una antigüedad reportada de **20 años**. Desde una perspectiva funcional, se trata de un inmueble de escala habitacional media con un ticket de entrada relativamente accesible frente al universo amplio de oferta del mercado local. Su configuración la coloca dentro de un segmento de demanda que privilegia ocupación familiar o uso patrimonial básico, más que un posicionamiento de lujo.

El precio de salida de **\$3,500,000.00 MXN** equivale a **\$30,973.45 MXN/m²**. En términos absolutos, esta cifra se ubica claramente por debajo del **precio promedio de mercado de \$12,013,848.72 MXN** y también por debajo de la **mediana de \$7,550,000.00 MXN**, lo que podría sugerir, a primera vista, una opción accesible dentro de Zihuatanejo. Sin embargo, la lectura correcta debe hacerse también a nivel unitario: aunque el precio por metro cuadrado está muy por debajo del **promedio de mercado de \$286,863.52 MXN/m²**, se encuentra **36.4% por encima** de la **mediana de \$22,709.45 MXN/m²**, por lo que no puede calificarse automáticamente como una oportunidad de compra por debajo del mercado típico.

El **valor comercial estimado** mediante enfoque de mercado con homologación asciende a **\$2,855,298.21 MXN**, lo que implica una diferencia de **\$644,701.79 MXN** respecto del precio de venta. En términos relativos, el inmueble se encuentra aproximadamente **22.6% por encima** de su referencia técnica de valor. Este diferencial sugiere que el precio solicitado incorpora una prima que no queda plenamente respaldada por las características observables del activo, particularmente al considerar su antigüedad, su programa de un solo baño y la necesidad de compararlo contra muestras con mejores prestaciones en ciertos casos.

La conclusión preliminar es que se trata de una propiedad **comercialmente utilizable y con posicionamiento intermedio dentro del mercado**, pero **no alineada al valor comercial estimado** en su precio actual. La oportunidad de inversión mejora de forma sustancial si existe capacidad de negociación hacia la zona de **\$2.85 a \$3.00 millones de MXN**. A **\$3,500,000.00 MXN**, la compra solo sería defendible para un adquirente con un interés muy específico en la micro-ubicación o en el uso inmediato del inmueble, más que por una lógica estricta de valor.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La casa se localiza en el sector de **El Hujal, Zihuatanejo**, dentro de una traza urbana consolidada y con vocación habitacional. Su superficie total de **113.0 m²** sugiere un producto compacto y funcional, orientado a resolver una necesidad residencial concreta más que a competir en el segmento de gran formato. La distribución de **3 recámaras** favorece la habitabilidad para familia pequeña o mediana, mientras que la existencia de **1 baño** representa una limitación operativa relevante para ese número de habitaciones. El inmueble cuenta además con **1 cajón de estacionamiento**, atributo valioso dentro de un producto de este rango, y reporta una antigüedad de **20 años**, elemento que debe ponderarse por su impacto probable en conservación, mantenimiento y percepción de valor.

Concepto	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Zihuatanejo, Guerrero
Superficie Total	113.0 m²
Distribución (recámaras/baños)	3 recámaras / 1 baño
Estacionamiento	1
Precio de Venta	\$3,500,000.00 MXN
Precio por m²	\$30,973.45 MXN/m²

Desde un análisis crítico, la propiedad presenta como fortalezas su **ticket absoluto moderado** frente al mercado local, una **distribución de tres recámaras** que amplía su universo de demanda y la existencia de **estacionamiento**, que añade funcionalidad. En contraste, sus principales debilidades son la **relación entre número de recámaras y un solo baño**, la **antigüedad de 20 años**, y un **precio por m² superior a la mediana del mercado**, lo cual limita su argumento de oportunidad si se evalúa con disciplina técnica. En otras palabras, es un activo utilitario con atributos suficientes para ser competitivo, pero no con características tan robustas como para justificar con claridad una prima sustancial sobre su valor homologado.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Con base exclusivamente en las estadísticas proporcionadas, el mercado inmobiliario de **Zihuatanejo en 2026** muestra una estructura claramente **heterogénea y sesgada hacia propiedades de alto valor**. La diferencia entre el **precio promedio de \$12,013,848.72 MXN** y la **mediana de \$7,550,000.00 MXN** revela una dispersión importante de la oferta, lo que indica que existen operaciones o listados de monto elevado que empujan el promedio al alza, mientras que el centro real del mercado se ubica bastante más abajo. Este mismo patrón se repite en el precio por metro

cuadrado, donde el **promedio de \$286,863.52 MXN/m²** se encuentra muy por encima de la **mediana de \$22,709.45 MXN/m²**, señal de un mercado con subsegmentos premium que distorsionan el indicador promedio.

Desde el punto de vista económico del propio mercado observado, el rango de precios de **\$390,000.00 a \$70,560,000.00 MXN** confirma la convivencia de productos básicos, residenciales medios y activos de altísima gama dentro del mismo municipio. Esa amplitud obliga a evitar lecturas superficiales. Un inmueble con precio total inferior al promedio no necesariamente está barato; puede simplemente pertenecer a un segmento distinto. En este caso, la casa analizada participa en la franja baja-media del mercado por precio absoluto, pero su precio unitario se ubica por encima de la mediana, lo que sugiere un posicionamiento más exigente que el de una vivienda económica típica.

Las zonas o micro-mercados de mayor plusvalía, a partir de los comparables entregados, parecen ser aquellos capaces de sostener **precios unitarios claramente superiores a la mediana**, con referencias de **\$34,101.08 MXN/m²** e incluso **\$86,956.52 MXN/m²**, además de precios absolutos de **\$12.0 millones a \$41.16 millones de MXN**. En contraste, los segmentos más funcionales y sensibles al precio muestran niveles de **\$12,000.00 a \$24,000.00 MXN/m²**. Esto sugiere que el mercado de Zihuatanejo no se mueve de manera uniforme: existe un bloque premium con alta capacidad de absorción y un bloque medio donde la racionalidad por m² pesa mucho más en la decisión de compra.

En este contexto, la tendencia de precios que mejor describe a la propiedad analizada es la de un activo de **precio absoluto contenido**, pero con **pretensión unitaria por encima del mercado central**. Esa dualidad explica por qué el inmueble luce accesible cuando se compara contra el promedio general, pero menos competitivo cuando se contrasta con la mediana y con comparables de perfil funcional. La lectura correcta es que la propiedad no está fuera de mercado por monto total, aunque sí exige una revisión fina de su precio unitario y de su ajuste por antigüedad y prestaciones.

Métrica	Mercado Zihuatanejo	Propiedad analizada	Diferencia relevante
Precio promedio	\$12,013,848.72 MXN	\$3,500,000.00 MXN	70.9% por debajo del promedio
Precio mediana	\$7,550,000.00 MXN	\$3,500,000.00 MXN	53.6% por debajo de la mediana
Precio promedio por m²	\$286,863.52 MXN/m²	\$30,973.45 MXN/m²	89.2% por debajo del promedio
Precio mediana por m²	\$22,709.45 MXN/m²	\$30,973.45 MXN/m²	36.4% por encima de la mediana
Rango de precios	\$390,000.00 - \$70,560,000.00 MXN	\$3,500,000.00 MXN	Ubicada en la franja baja-media del rango

Las diferencias anteriores muestran que el **promedio del mercado no es una referencia suficiente** para justificar el precio de esta casa. El promedio está muy influido por inventario de alto valor, mientras que la mediana ofrece una señal más representativa del comportamiento central del mercado. Bajo esa óptica, la propiedad no aparece subvaluada; por el contrario, su precio por m² refleja una posición exigente para un activo de **20 años**, con **1 baño** y escala de **113.0 m²**. La principal conclusión de mercado es que la vivienda participa razonablemente en el segmento residencial medio, pero con una cotización que requiere negociación para alinearse al valor más probable de cierre.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método comparativo parte de contrastar la propiedad objetivo contra inmuebles con características residenciales que permitan construir una referencia de mercado útil. En este caso se consideraron **siete comparables** con precios que van desde **\$1,500,000.00 MXN** hasta **\$41,160,000.00 MXN**, superficies entre **125.0 m²** y **1,207.0 m²**, y precios unitarios desde **\$12,000.00 MXN/m²** hasta **\$86,956.52 MXN/m²**. La amplitud del conjunto confirma que el mercado local no es homogéneo y que la comparación directa debe depurarse mediante homologación para evitar que inmuebles extraordinarios o de uso distinto distorsionen la interpretación.

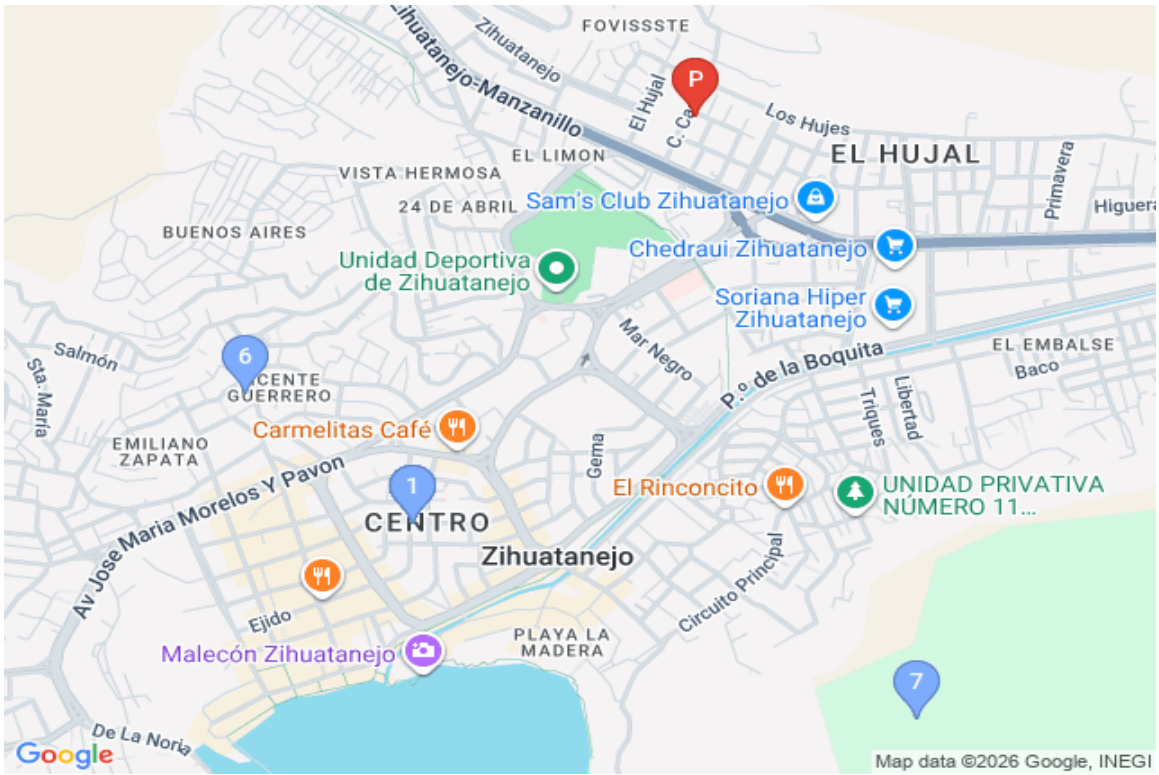
La homologación resulta indispensable porque la propiedad analizada tiene una escala intermedia de **113.0 m²**, una distribución de **3 recámaras, 1 baño, 1 estacionamiento** y una antigüedad de **20 años**. Por ello, no basta con observar precios publicados; es necesario ajustar mentalmente por superficie, número de servicios, capacidad de estacionamiento y nivel de competitividad funcional. Los comparables con dimensiones muy amplias, múltiples baños o ubicaciones presumiblemente más aspiracionales ayudan a fijar techo de mercado, mientras que los comparables de menor complejidad y ticket moderado permiten identificar el piso de sustitución.

Las observaciones críticas indican que la propiedad está **bien valuada en su estimación técnica**, no porque el precio pedido sea ideal, sino porque el conjunto de comparables respalda de forma razonable el **valor comercial homologado**. El precio por m² del inmueble, de **\$30,973.45 MXN/m²**, se ubica solo alrededor de **4.6% por encima** del promedio simple de los comparables considerados, que es cercano a **\$29,617.52 MXN/m²**. Esto significa que la muestra no contradice la existencia de un nivel unitario cercano al observado; lo que cuestiona es la falta de ajustes suficientes por antigüedad, por menor número de baños y por la necesidad de aterrizar el valor a condiciones reales de cierre.

También puede afirmarse que la propiedad está **bien soportada desde la lógica de comparación** porque no se ubica en un extremo anómalo del mercado. Está por encima de los comparables más básicos de **\$12,000.00 MXN/m²**, pero muy por debajo de los inmuebles premium que alcanzan **\$34,101.08 MXN/m²** y **\$86,956.52 MXN/m²**. Esa posición intermedia es coherente con una casa habitable, urbana y funcional, aunque sin atributos suficientes para reclamar una prima amplia. En consecuencia, la evidencia comparativa valida más el **valor comercial estimado de \$2,855,298.21 MXN** que el precio de lista de **\$3,500,000.00 MXN**.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,500,000	225.0 m²	\$15,556	2/0	inmuebles24
2	\$12,000,000	500.0 m²	\$24,000	10/7	inmuebles24
3	\$41,160,000	1207.0 m²	\$34,101	5/5	Propiedades.com
4	\$1,500,000	125.0 m²	\$12,000	3/2	Propiedades.com
5	\$1,500,000	125.0 m²	\$12,000	3/2	Propiedades.com
6	\$12,740,000	561.0 m²	\$22,709	3/4	Lamudi
7	\$12,000,000	138.0 m²	\$86,957	3/3	Lamudi

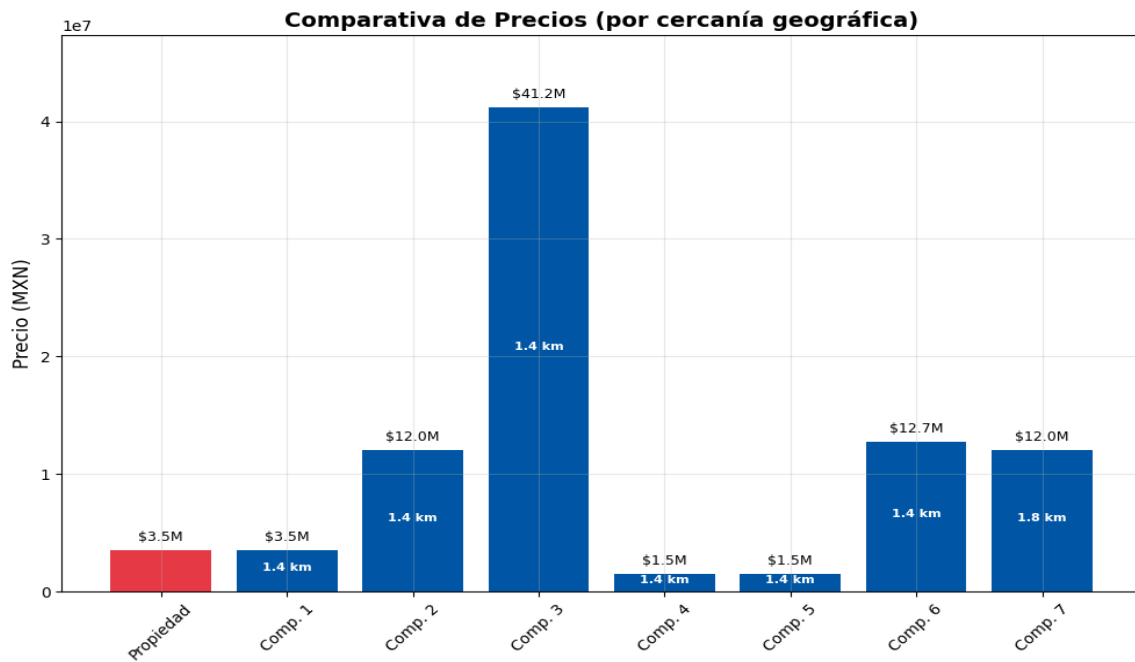
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



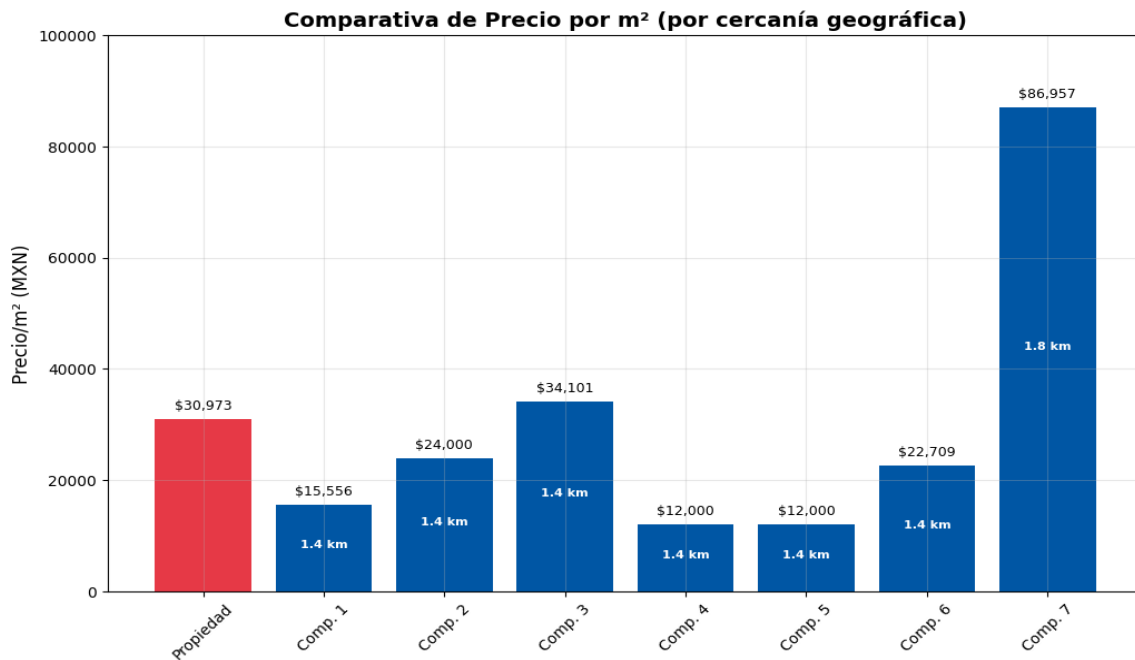
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,500,000	225.0 m²	\$15,556	1.36
2	\$12,000,000	500.0 m²	\$24,000	1.36
3	\$41,160,000	1207.0 m²	\$34,101	1.36
4	\$1,500,000	125.0 m²	\$12,000	1.36
5	\$1,500,000	125.0 m²	\$12,000	1.36
6	\$12,740,000	561.0 m²	\$22,709	1.38
7	\$12,000,000	138.0 m²	\$86,957	1.80

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración se desarrolló bajo un **enfoque de mercado con homologación**, procedimiento apropiado cuando existe una base de inmuebles comparables con información de precio, superficie y programa habitacional. Bajo esta metodología, el análisis no se limita a dividir precio entre metros

cuadrados, sino que pondera diferencias relevantes entre la propiedad objetivo y los referentes observados. En este caso, los factores más importantes de ajuste son la **superficie**, la **edad del inmueble** y el **estado de competitividad funcional**, especialmente reflejado en la relación entre **3 recámaras** y **1 baño**.

El resultado de ese ejercicio conduce a un **valor comercial estimado de \$2,855,298.21 MXN**. Esa cifra representa el nivel de precio que mejor sintetiza la evidencia de mercado una vez descontadas las distorsiones creadas por inmuebles de lujo, por activos de escala extraordinaria y por propiedades con dotaciones superiores. En otras palabras, el valor comercial intenta responder cuánto debería costar esta casa si se ofreciera de forma competitiva y técnicamente alineada con su segmento real, no con las aspiraciones máximas del mercado local.

Frente al precio solicitado de **\$3,500,000.00 MXN**, la vivienda presenta una **sobrevaloración aproximada de 22.5%**, equivalente a **\$644,701.79 MXN**. Este margen es material y no puede considerarse una desviación menor de negociación. Para absorberlo, el comprador tendría que aceptar una prima relevante antes de entrar a la operación, lo que reduce el margen de seguridad patrimonial y posterga la captura de plusvalía futura. Técnicamente, el precio actual se sitúa por encima de la referencia de cierre más razonable derivada del mercado comparable.

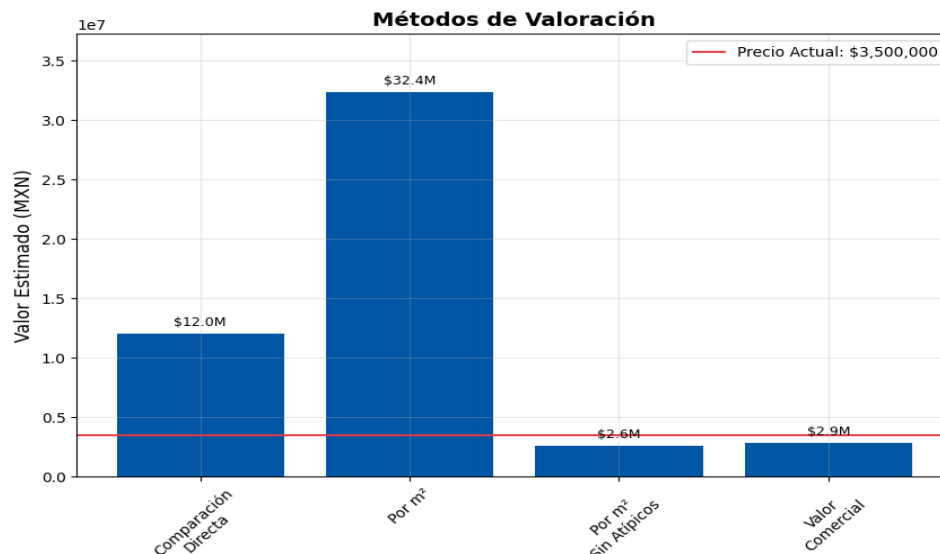
Existen algunos factores que pueden ayudar a sostener parcialmente el precio pedido, como la presencia de **3 recámaras**, la **ubicación urbana en Zihuatanejo** y la disponibilidad de **1 estacionamiento**, que no siempre aparece en inmuebles de este rango. No obstante, esos elementos no parecen suficientes para justificar por completo una prima superior al veinte por ciento cuando se consideran la **antigüedad de 20 años**, la **oferta de un solo baño** y el hecho de que el precio por m² se ubica sobre la mediana del mercado. Por ello, el precio actual puede considerarse **ambicioso**, y su defensa económica depende más de la voluntad del comprador que de una justificación sólida basada en valor.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$15,556	0.90	0.85	0.90	0.69	\$10,710
2	\$24,000	0.90	1.00	0.90	0.81	\$19,440
3	\$34,101	0.90	0.97	1.00	0.87	\$29,770
4	\$12,000	0.95	1.01	1.00	0.96	\$11,476
5	\$12,000	0.95	1.01	1.00	0.96	\$11,476
6	\$22,709	0.90	1.00	1.00	0.90	\$20,438
7	\$86,957	0.90	0.94	1.00	0.85	\$73,565

Valor Comercial Estimado: \$2,855,298.21 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar plusvalía se toma como base el **valor comercial estimado de \$2,855,298.21 MXN**, ya que representa una referencia más prudente que el precio de salida. Bajo un criterio conservador y sin incorporar información ajena a la proporcionada, se adopta una **tasa anual de apreciación de 5.0%**. Esta tasa resulta razonable porque reconoce tres elementos al mismo tiempo: un componente inflacionario general que normalmente empuja el valor nominal de los activos inmobiliarios, la existencia de un mercado local con segmentos de alta capacidad de pago, y la necesidad de no sobredimensionar el crecimiento dada la actual sobrevaloración del inmueble frente a su valor homologado.

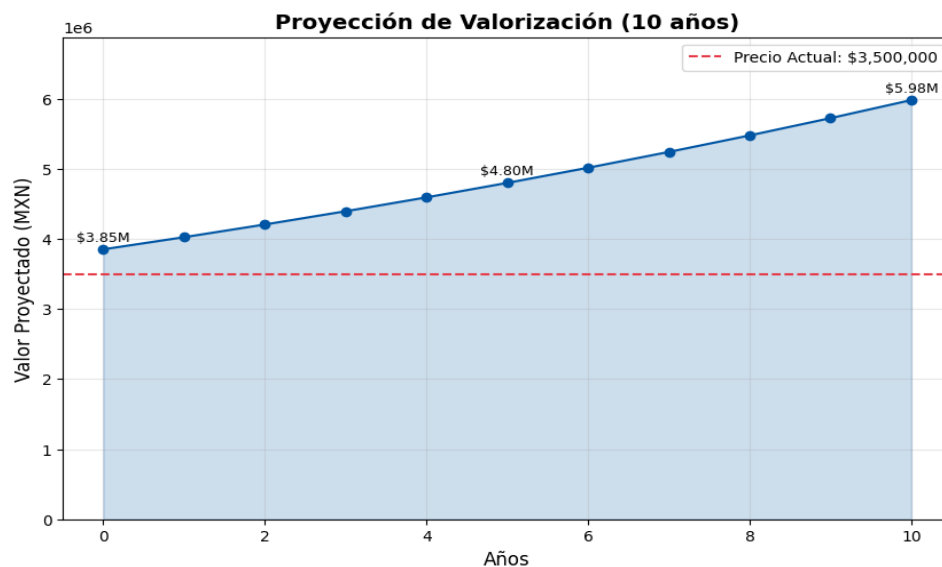
Con esa tasa, el valor proyectado a **5 años** asciende a **\$3,626,228.72 MXN**, mientras que el valor proyectado a **10 años** alcanza **\$4,625,583.10 MXN**. La trayectoria implícita sugiere un crecimiento acumulado suficiente para recuperar el diferencial actual de precio con el paso del tiempo, pero no de forma inmediata. De hecho, tomando como referencia la misma tasa, el mercado tardaría poco más de **4 años** en absorber el sobreprecio actual si el inmueble partiera desde su valor comercial estimado. Eso refuerza la idea de que la operación puede funcionar patrimonialmente a largo plazo, aunque entra debilitada si se compra hoy sin descuento.

La justificación económica de una tasa de **5.0% anual** radica en que el mercado mostrado no refleja un comportamiento lineal ni homogéneo, sino una mezcla de segmentos medios y premium. En un entorno así, una hipótesis prudente debe evitar tanto una visión demasiado optimista como una excesivamente defensiva. Una tasa menor podría subestimar la capacidad de apreciación de una plaza con fuerte dispersión de valores, pero una tasa mucho mayor exigiría suponer una compresión acelerada de oferta o una prima estructural que no queda demostrada con los datos disponibles. Por ello, el 5.0% anual funciona como un escenario base equilibrado para evaluación financiera.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda ejecutiva	Precio superior a mercado
Potencial de renta nearshoring	Sin estacionamiento
Diseño moderno	Riesgo de corrección de precios

Recomendación: **No** se recomienda la inversión al precio actual de **\$3,500,000.00 MXN** si el objetivo principal es maximizar eficiencia de compra desde el primer día. Las tres razones principales son que el activo presenta una **sobrevaloración aproximada de 22.6%** respecto de su valor comercial, que su **precio por m² está por encima de la mediana del mercado** pese a tratarse de una casa de **20 años** con **1 baño**, y que el potencial de plusvalía proyectado luce más adecuado para una compra negociada cerca del valor homologado que para absorber de inmediato la prima solicitada.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La evidencia disponible permite concluir que la propiedad se encuentra **sobrevalorada** frente a su referencia técnica de mercado. El diferencial exacto entre el precio solicitado y el valor comercial estimado es de **\$644,701.79 MXN**, lo que equivale aproximadamente a **22.6%**. Aunque el inmueble no luce caro cuando se compara solo con el precio promedio absoluto de Zihuatanejo, esa lectura es engañosa porque el mercado local está fuertemente influido por propiedades de alto valor. Cuando el análisis se hace con mayor precisión, la vivienda muestra un precio unitario exigente para sus características.

La estrategia más recomendable no es descartar automáticamente el activo, sino **negociar el precio de entrada**. Un rango cercano al valor comercial estimado, o incluso una banda de negociación prudente entre **\$2.85 y \$3.00 millones de MXN**, mejoraría de forma sensible el perfil riesgo-retorno de la operación. Bajo un enfoque de **buy and hold**, la propiedad puede generar preservación patrimonial y apreciación moderada, pero solo si la compra se realiza con disciplina de precio. A la cotización actual, la inversión parte con una desventaja de valor que consume parte importante de la plusvalía futura esperada.

Los factores críticos de riesgo a mitigar son claros. El primero es el **riesgo de corrección de precio**, dado que el inmueble se ofrece por encima de su valor homologado. El segundo es el **riesgo funcional**, asociado a una distribución de **3 recámaras con 1 baño**, condición que puede afectar

liquidez, comodidad y percepción competitiva frente a otras casas. El tercero es el **riesgo físico y de conservación** implícito en una antigüedad de **20 años**, que podría traducirse en mantenimiento adicional y en una menor disposición a pagar por parte del mercado si el estado real del inmueble no acompaña la expectativa del vendedor.

Desde una perspectiva comercial, la propiedad sí tiene elementos rescatables: un precio total por debajo de la mediana del mercado, una escala habitacional utilitaria, y una ubicación dentro de Zihuatanejo que la mantiene en una plaza con amplitud de demanda. No obstante, esos atributos no compensan por sí solos la prima actual frente al valor comercial calculado. El activo es **comprable**, pero no **al precio ofertado**. La diferencia entre ambas afirmaciones es fundamental para tomar una decisión patrimonial correcta.

El veredicto definitivo es **claro y accionable**: la compra **solo se justifica si se logra una negociación relevante del precio**, idealmente hacia el entorno del valor comercial estimado. Si el vendedor mantiene el monto de **\$3,500,000.00 MXN** sin margen de ajuste, la recomendación profesional es **buscar alternativas comparables** dentro del segmento medio de Zihuatanejo o esperar una corrección de precio. En su estado actual, la propiedad ofrece utilidad residencial, pero no una relación valor-precio suficientemente sólida para recomendar adquisición inmediata en términos estrictamente financieros.

Nota

La disponibilidad de las publicaciones de las propiedades comparables está sujeta a sitios externos y puede no estar disponible al momento de que se consulte este análisis.