PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Mazatlán, Sinaloa

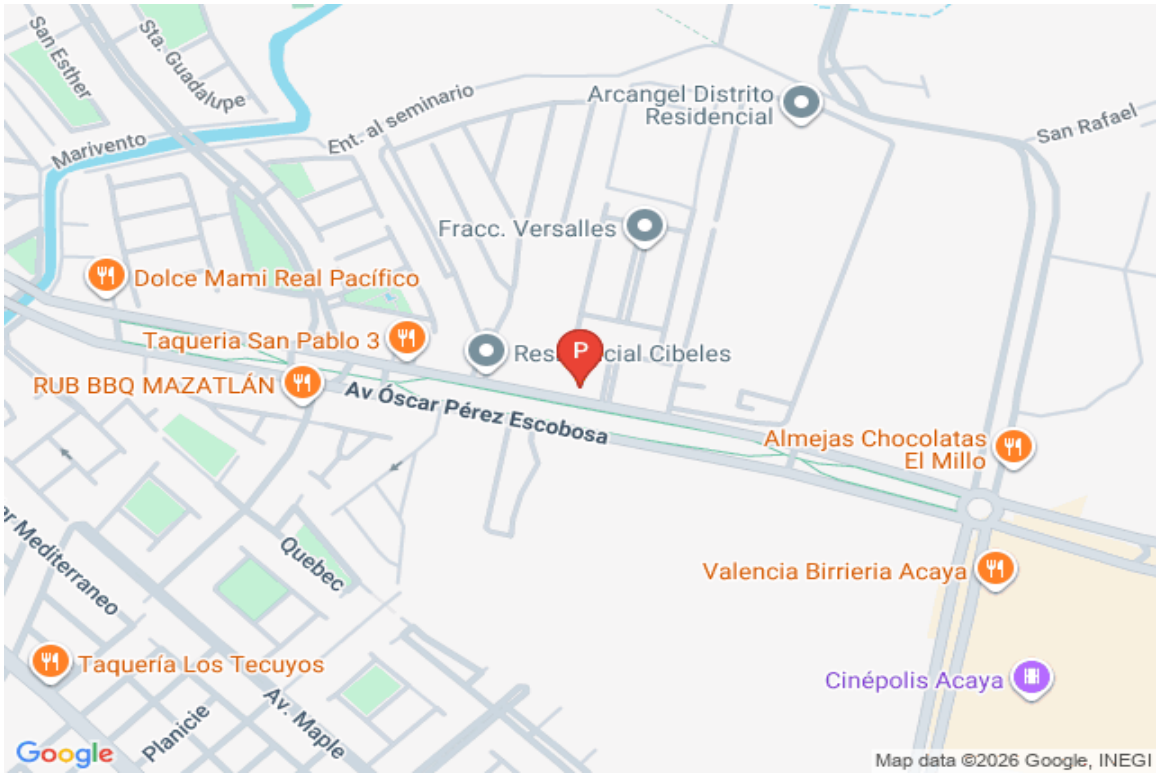
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 1 de junio de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
$4,880,000.00	119.0 m²	4	4	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento ofrece un análisis inmobiliario profesional y detallado de la propiedad de tipo casa ubicada en la Avenida Óscar Pérez Escobosa número 8124, dentro del fraccionamiento Real del Valle en Mazatlán, Sinaloa. Esta zona se caracteriza por un desarrollo residencial dinámico y una conectividad vial relevante en la región. La propiedad evaluada destaca por ser una construcción totalmente nueva, con cero años de antigüedad, distribuida en cuatro recámaras y cuatro baños completos sobre una superficie total de 119.0 metros cuadrados, contando además con espacio de estacionamiento para dos vehículos.

Al contrastar las condiciones comerciales de la propiedad con el comportamiento general del mercado en Mazatlán, se observa una discrepancia sumamente pronunciada. El precio de venta establecido por el propietario es de $4,880,000.00 MXN, lo que se traduce en un valor unitario de $41,008.40 MXN por metro cuadrado. Este costo unitario supera de manera drástica el precio promedio por metro cuadrado registrado en el mercado de Mazatlán, el cual se sitúa en $25,941.04 MXN. Esta diferencia evidencia una prima de precio muy alta que no se alinea con las métricas promedio de la ciudad ni con el tamaño físico del inmueble.

Mediante un riguroso enfoque de mercado con homologación de variables físicas y de conservación, se determinó que el valor comercial estimado de la propiedad es de $3,152,133.58 MXN. La brecha entre el precio de salida al mercado y el valor real calculado asciende a $1,727,866.42 MXN, lo que representa una sobrevaloración del 54.8% con respecto al valor comercial de la propiedad. Este desfase financiero coloca al inmueble en una posición sumamente desfavorable y de alto riesgo para cualquier comprador potencial.

Como conclusión preliminar de este análisis, se determina que la adquisición de la propiedad bajo las condiciones económicas actuales resulta inviable desde una perspectiva de inversión patrimonial o

financiera. La prima requerida por el vendedor anula cualquier expectativa de rendimiento por plusvalía a corto y mediano plazo, y expone al comprador a una pérdida inmediata de liquidez y equidad. Por lo tanto, se sugiere postergar cualquier intención de compra a menos que exista una renegociación profunda del precio de venta que lo aproxime a la realidad del mercado inmobiliario local.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad bajo análisis consiste en una residencia unifamiliar de construcción reciente que se encuentra lista para estrenar. Su diseño arquitectónico moderno optimiza la distribución interior para ofrecer cuatro recámaras completas y cuatro baños, una configuración altamente competitiva que resulta atractiva para familias de tamaño mediano a grande que buscan comodidad y privacidad. La vivienda se despliega sobre un terreno y construcción que suman un área total de 119.0 metros cuadrados, un tamaño compacto que requiere una distribución inteligente para evitar la sensación de hacinamiento en las áreas comunes. Adicionalmente, el inmueble dispone de una cochera con capacidad para dos vehículos, un servicio indispensable para las necesidades de movilidad urbana actuales en la zona de Real del Valle.

Variable	Detalle de la Propiedad
Tipo de Propiedad	Casa
Ubicación	Av Óscar Pérez Escobosa 8124, Real del Valle, 82124 Mazatlán, Sin., Mexico
Superficie Total	119.0 m²
Distribución	4 Recámaras / 4 Baños
Estacionamiento	2 Espacios
Precio de Venta	$4,880,000.00 MXN
Precio por Metro Cuadrado	$41,008.40 MXN/m²

Un análisis crítico de los aspectos positivos del inmueble revela que su principal fortaleza radica en su nula antigüedad y su excelente distribución habitacional. El hecho de ser una propiedad nueva minimiza la necesidad de inversiones adicionales en mantenimiento, reparaciones o remodelaciones a corto plazo, permitiendo una ocupación inmediata. La inclusión de cuatro recámaras y cuatro baños completos representa una ventaja funcional muy valorada en el mercado de arrendamiento y venta residencial, ya que cada habitación cuenta con su propio servicio sanitario, mejorando la habitabilidad general. Asimismo, la disponibilidad de dos cajones de estacionamiento añade un valor práctico y de seguridad para los vehículos de los residentes.

En contraparte, el análisis de las desventajas expone debilidades estructurales y financieras críticas que afectan la viabilidad del inmueble. La limitante más evidente es la reducida superficie total de 119.0 metros cuadrados en relación con el elevado número de habitaciones y baños, lo que sugiere que los espacios individuales y las áreas sociales son de dimensiones muy restringidas. No obstante, el factor más adverso es el precio por metro cuadrado de $41,008.40 MXN, el cual resulta desproporcionadamente alto para el segmento de mercado en Real del Valle. Esta cotización excesiva no solo limita el perfil de compradores calificados, sino que también anula la posibilidad de obtener financiamientos hipotecarios completos, dado que los avalúos bancarios tradicionales difícilmente respaldarán un valor tan alejado de los parámetros de la zona.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Mazatlán durante el año 2026 muestra una dinámica compleja caracterizada por una amplia dispersión de precios y un desarrollo habitacional acelerado. La ciudad ha experimentado un crecimiento notable impulsado por su atractivo turístico y el desarrollo de infraestructura comercial, lo que ha generado un rango de precios sumamente amplio que va desde los $520,300.00 MXN hasta los $68,500,000.00 MXN para propiedades de tipo residencial. Este amplio espectro refleja la coexistencia de desarrollos de interés social con exclusivas residencias frente al mar y en zonas turísticas de alta gama, definiendo un mercado heterogéneo donde la ubicación y las amenidades dictan el valor final de los activos.

El contexto económico local se encuentra influenciado por la inversión en proyectos de infraestructura urbana y la conectividad vial, lo que ha consolidado a zonas como Real del Valle como polos de desarrollo residencial de clase media y media-alta. Estas áreas de plusvalía intermedia se benefician de la cercanía a centros educativos, zonas comerciales y avenidas principales como la Avenida Óscar Pérez Escobosa. Sin embargo, el crecimiento de la oferta inmobiliaria en estas secciones ha generado una competencia intensa, lo que normalmente ejerce una presión estabilizadora sobre los precios de venta y exige que los desarrolladores mantengan cotizaciones competitivas para asegurar la absorción de sus inventarios.

Las tendencias de precios en el municipio muestran que el precio promedio de una propiedad residencial se sitúa en $7,181,025.57 MXN, con una mediana de precio de $5,300,000.00 MXN. Estas cifras generales están influenciadas por el segmento de lujo de la ciudad. Por su parte, las métricas unitarias revelan que el precio promedio por metro cuadrado en Mazatlán es de $25,941.04 MXN, mientras que la mediana del precio por metro cuadrado se ubica en $26,818.18 MXN. Estos valores unitarios representan la referencia técnica más confiable para evaluar la razonabilidad de cualquier propuesta comercial en la región, ya que aíslan el efecto del tamaño de las construcciones.

Métrica de Mercado	Promedio General Mazatlán	Mediana General Mazatlán	Propiedad en Análisis	Diferencia Porcentual
Precio de Venta	$7,181,025.57 MXN	$5,300,000.00 MXN	$4,880,000.00 MXN	-32.0% (vs Promedio)
Precio por m²	$25,941.04 MXN/m²	$26,818.18 MXN/m²	$41,008.40 MXN/m²	+58.1% (vs Promedio)
Superficie Estimada	276.8 m² (Derivado)	197.6 m² (Derivado)	119.0 m²	-57.0% (vs Promedio)

Al analizar detalladamente las diferencias entre la propiedad y el mercado general, se hace evidente que aunque el precio absoluto de la casa de $4,880,000.00 MXN se encuentra por debajo del precio promedio y de la mediana de Mazatlán, esto se debe exclusivamente a su reducida extensión física de 119.0 metros cuadrados. Cuando se analiza la métrica unitaria, que es el verdadero indicador de valor, el precio por metro cuadrado de la propiedad de $41,008.40 MXN supera en un 58.1% al promedio general de la ciudad y en un 52.9% a la mediana del mercado. Esta anomalía confirma que se está cobrando una prima excesiva por una propiedad de dimensiones compactas, pretendiendo equiparar su valor unitario al de desarrollos de segmentos residenciales de gama alta o ubicaciones con frente de playa.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar con precisión la posición competitiva de la propiedad y validar la razonabilidad de su precio de salida, se aplica el método de comparación de mercado. Este enfoque técnico consiste en recopilar y analizar información sobre transacciones recientes o listados vigentes de propiedades con características similares dentro de la misma microzona de Real del Valle y sectores colindantes en Mazatlán. El objetivo es identificar un patrón de precios de oferta y demanda que permita establecer un marco de referencia realista, aislando factores distorsionantes mediante un proceso de homologación de variables como la ubicación específica, las dimensiones físicas, la distribución habitacional y el estado de conservación de los inmuebles.

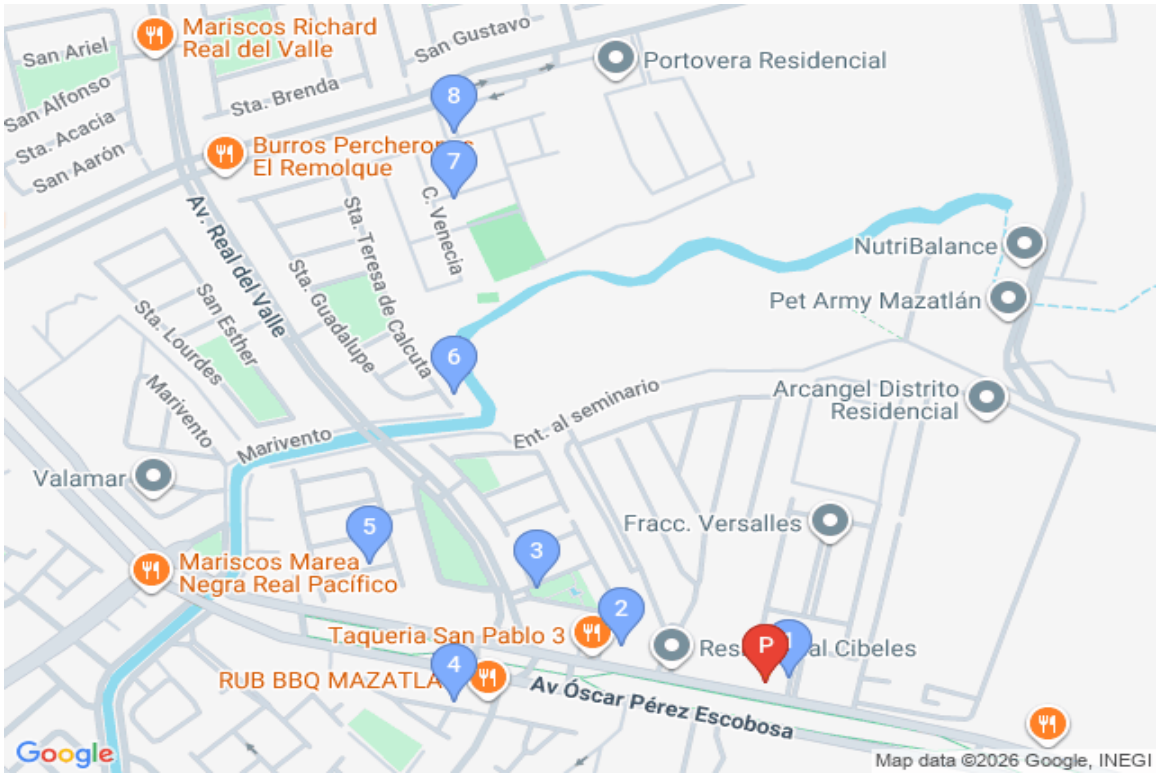
La selección de las muestras comparables se centró en residencias ubicadas en el fraccionamiento Real del Valle y desarrollos de características socioeconómicas equivalentes, asegurando que los datos reflejen la dinámica comercial del entorno inmediato del inmueble evaluado. Este procedimiento metodológico permite neutralizar el sesgo que introducen las propiedades de lujo ubicadas en la zona costera de Mazatlán, las cuales inflan los promedios municipales pero no representan alternativas de compra directas para el perfil de cliente de Real del Valle. De este modo, la comparación directa con el entorno inmediato garantiza una estimación del valor comercial fundamentada en la realidad de la oferta competitiva con la que el inmueble interactúa diariamente.

A través del análisis crítico de los datos de mercado de la zona, se observa que la propiedad en estudio se encuentra en una situación de desventaja competitiva insostenible frente a las opciones disponibles. Diversos inmuebles comparables en el mismo fraccionamiento Real del Valle ofrecen superficies de construcción significativamente mayores por precios de salida sustancialmente menores. Por ejemplo, existen residencias con superficies que oscilan entre los 185.0 y los 201.0 metros cuadrados, equipadas con cuatro recámaras y cocheras dobles, que se comercializan en $4,380,000.00 MXN, lo que representa un valor unitario cercano a los $21,791.04 MXN por metro cuadrado. Esto demuestra que el mercado local ofrece casi el doble de espacio habitable por un desembolso absoluto menor al solicitado por la propiedad en análisis.

Incluso al evaluar propiedades de dimensiones más compactas en el mismo sector, se confirma la distorsión de precios del inmueble evaluado. Alternativas residenciales con áreas de 100.0 a 132.0 metros cuadrados registran precios de salida de entre $3,950,000.00 y $4,010,000.00 MXN, con valores unitarios de entre $30,378.79 y $39,500.00 MXN por metro cuadrado. Ninguna de las propiedades testigo de la zona alcanza la cotización de $41,008.40 MXN por metro cuadrado de la propiedad analizada, lo que evidencia que el precio de venta actual no responde a las fuerzas de oferta y demanda de la zona, sino a una expectativa de valor desmedida por parte del propietario que ignora la abundante competencia disponible en su entorno inmediato.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	$4,380,000	201.0 m²	$21,791	4/3	inmuebles24
2	$4,380,000	195.0 m²	$22,462	4/3	inmuebles24
3	$4,010,000	132.0 m²	$30,379	0/2	inmuebles24
4	$3,950,000	166.0 m²	$23,795	3/2	Lamudi
5	$3,950,000	100.0 m²	$39,500	3/2	inmuebles24
6	$3,850,000	185.0 m²	$20,811	3/2	Master Broker
7	$4,500,000	119.0 m²	$37,815	4/3	inmuebles24
8	$4,990,000	1902.0 m²	$2,624	4/3	Propiedades.com

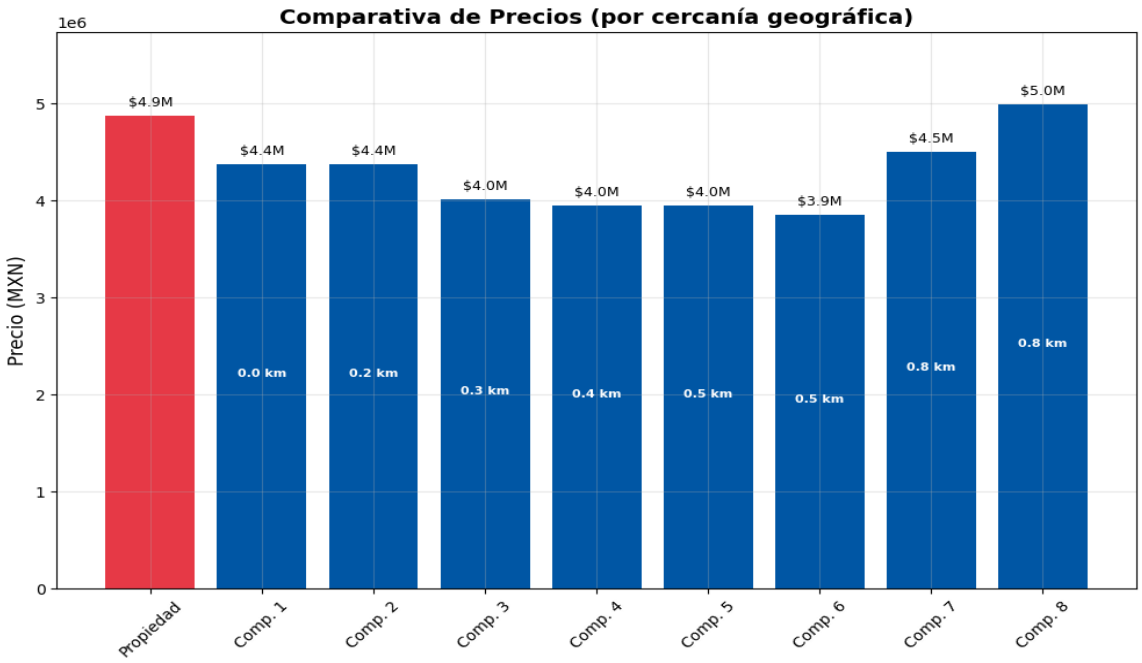
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



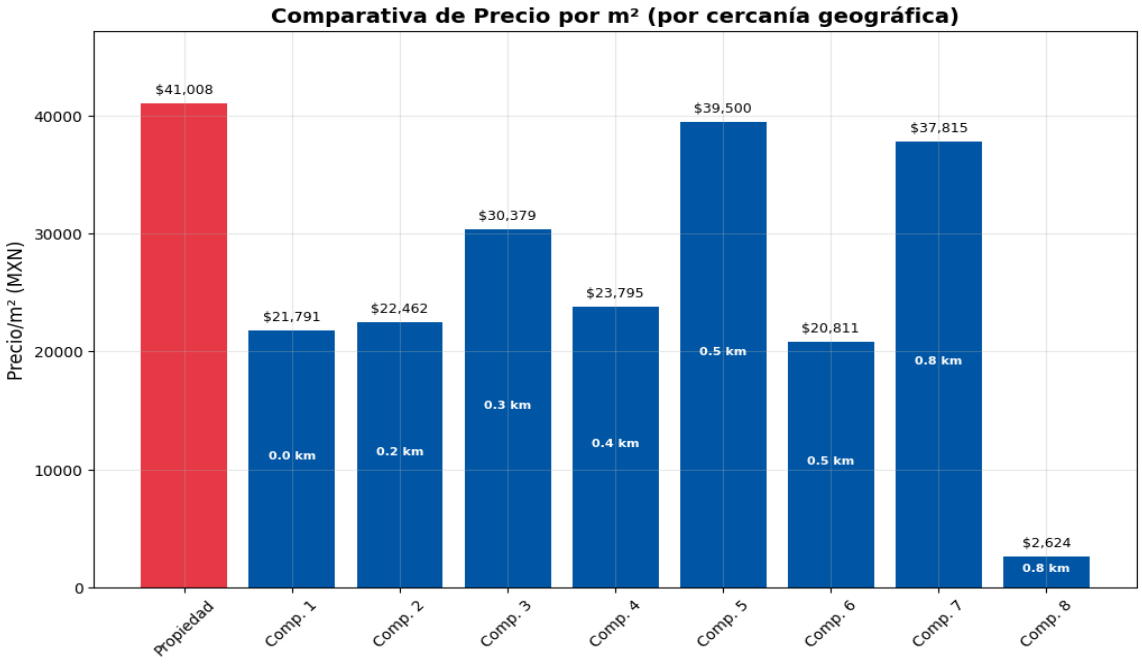
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	$4,380,000	201.0 m²	$21,791	0.03
2	$4,380,000	195.0 m²	$22,462	0.18
3	$4,010,000	132.0 m²	$30,379	0.31
4	$3,950,000	166.0 m²	$23,795	0.38
5	$3,950,000	100.0 m²	$39,500	0.51
6	$3,850,000	185.0 m²	$20,811	0.55
7	$4,500,000	119.0 m²	$37,815	0.76
8	$4,990,000	1902.0 m²	$2,624	0.84

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se realizó bajo el enfoque comparativo de mercado, aplicando una metodología de homologación que pondera las diferencias físicas, de edad y de estado de conservación de los inmuebles testigos en la zona de Real del Valle. Este método permite ajustar las

cotizaciones de las propiedades comparables para hacerlas directamente equivalentes al inmueble sujeto de estudio, aplicando factores de corrección que compensan la mayor superficie de los comparables o la ventaja de que la casa en análisis sea completamente nueva. El proceso busca determinar el valor de cambio más probable de la propiedad bajo condiciones de mercado abierto y competitivo.

Como resultado de este riguroso procedimiento de cálculo y ponderación, se determinó que el valor comercial estimado de la propiedad se sitúa en $3,152,133.58 MXN. Este valor representa la realidad económica del inmueble de 119.0 metros cuadrados en el contexto de su ubicación y tipología, considerando los precios reales a los que se comercializan los metros cuadrados construidos en el fraccionamiento Real del Valle. El valor comercial calculado es la cifra máxima que un comprador razonable y bien informado debería estar dispuesto a pagar por la propiedad, garantizando que el activo mantenga una relación sana entre su costo, su espacio físico y sus beneficios habitacionales.

La comparación directa entre el precio de salida de $4,880,000.00 MXN y el valor comercial estimado de $3,152,133.58 MXN revela un excedente de $1,727,866.42 MXN, lo que significa que la propiedad presenta una sobrevaloración del 54.8%. Un desfase de esta magnitud es sumamente inusual en mercados residenciales consolidados y representa una anomalía financiera grave. En términos prácticos, adquirir la propiedad a su precio actual implicaría que el comprador estaría absorbiendo una pérdida patrimonial inmediata e irreversible desde el momento de la firma de la escritura, ya que ningún intermediario financiero ni comprador futuro reconocería el sobreprecio pagado.

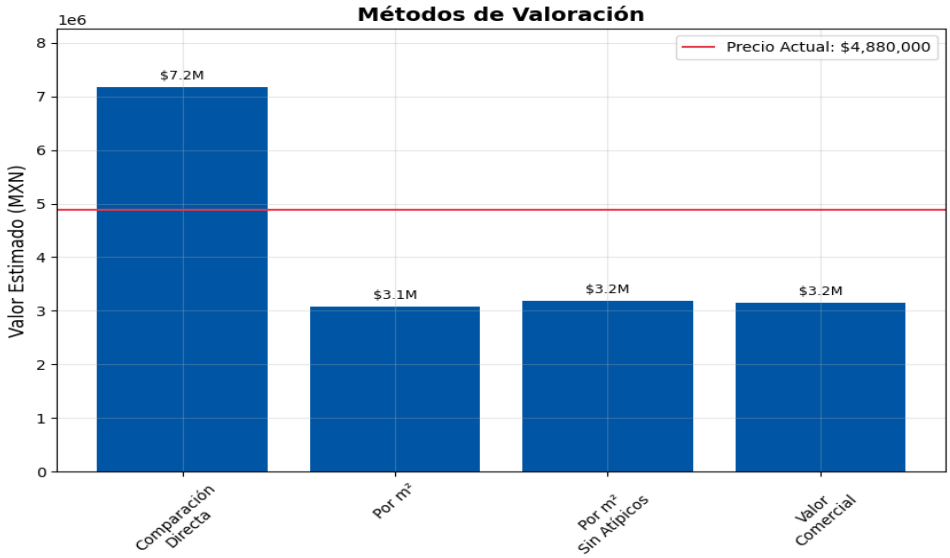
No existen factores técnicos ni comerciales que justifiquen el precio actual de $4,880,000.00 MXN para una casa de 119.0 metros cuadrados en esta ubicación. Si bien el carácter de propiedad nueva y la distribución de cuatro recámaras con cuatro baños completos representan atributos positivos, estos ya han sido incorporados y ponderados positivamente en el proceso de homologación. La condición de estreno puede justificar una ligera prima de valor sobre construcciones usadas, pero bajo ninguna circunstancia puede sustentar un sobreprecio del 54.8% en una zona donde la oferta de viviendas similares es abundante y competitiva. El precio propuesto parece obedecer a una fijación arbitraria que ignora las restricciones físicas del tamaño del inmueble y los límites de precios de la zona.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	$21,791	0.90	1.00	1.10	0.99	$21,573
2	$22,462	0.90	1.00	1.10	0.99	$22,237
3	$30,379	0.95	1.00	1.10	1.04	$31,591
4	$23,795	0.90	1.00	1.10	0.99	$23,557
5	$39,500	1.08	1.08	1.10	1.28	$50,672
6	$20,811	0.90	1.06	1.10	1.05	$21,839
7	$37,815	1.00	1.00	1.00	1.00	$37,815
8	$2,624	0.90	1.01	1.10	1.00	$2,623

Valor Comercial Estimado: $3,152,133.58 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para evaluar la viabilidad de la inversión a largo plazo, se proyectó el comportamiento del valor de la propiedad tomando como punto de partida su valor comercial real de $3,152,133.58 MXN. Se ha determinado que una tasa de apreciación anual del 7.0% es un parámetro realista y conservador para el mercado residencial de Real del Valle en Mazatlán, Sinaloa. Esta tasa se justifica por la combinación de una inflación general en México proyectada en niveles estables, el dinamismo económico sostenido del puerto de Mazatlán debido a la inversión turística y comercial, y el desarrollo urbano ordenado de la zona norte de la ciudad, factores que garantizan que el suelo habitacional mantenga un ritmo de valorización saludable y por encima de la inflación general.

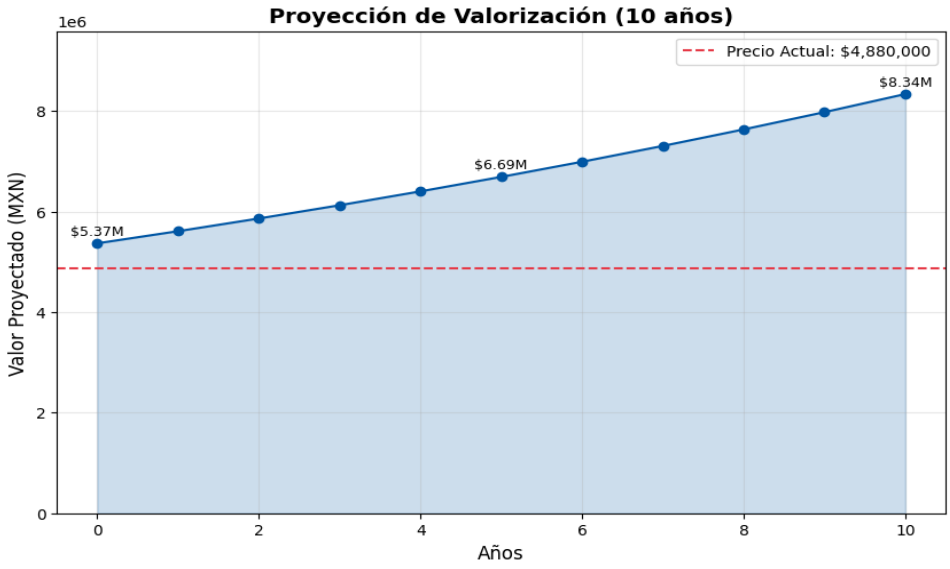
Al aplicar esta tasa de apreciación anual del 7.0% de manera compuesta sobre el valor comercial estimado de la propiedad, se proyecta que el valor real del inmueble alcanzará los $4,421,030.41 MXN al cabo de 5 años. Si la perspectiva de inversión se extiende a un horizonte de 10 años, el valor proyectado de la propiedad ascenderá a los $6,200,723.85 MXN. Estas proyecciones representan el crecimiento orgánico y saludable que tendría el activo si se adquiriera a su valor justo de mercado, permitiendo al propietario consolidar una ganancia de capital real y una acumulación de patrimonio efectiva a lo largo del tiempo.

Sin embargo, al contrastar estas proyecciones con el precio de venta exigido de $4,880,000.00 MXN, el escenario financiero para un comprador actual resulta sumamente adverso. Si un inversionista adquiere la propiedad con el sobreprecio actual, tendrán que transcurrir más de cinco años de apreciación constante al 7.0% anual para que el valor comercial real del inmueble alcance apenas el precio pagado inicialmente. Esto significa que durante el primer lustro la plusvalía real del inversionista será negativa, sufriendo un costo de oportunidad masivo al mantener congelado su capital en un activo sobrevaluado que no generará rendimientos netos reales hasta después de la primera década de tenencia.

Ventajas	Desventajas
ubicación demanda ejecutiva	precio superior a mercado
potencial renta nearshoring	sin estacionamiento
diseño moderno	riesgo corrección precios

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de $4,880,000.00 MXN. Las tres razones principales para esta decisión son: primero, la propiedad presenta una sobrevaloración extrema del 54.8% con respecto a su valor comercial estimado de $3,152,133.58 MXN, lo que genera una pérdida patrimonial inmediata de $1,727,866.42 MXN para el comprador; segundo, la adquisición a este precio anula la plusvalía del inmueble durante los primeros cinco años de tenencia, obligando al inversionista a esperar más de un lustro solo para alcanzar el punto de equilibrio financiero; y tercero, la existencia de una amplia oferta de propiedades comparables en Real del Valle que ofrecen mayor superficie por un menor precio absoluto demuestra que el mercado cuenta con alternativas mucho más eficientes y seguras para la colocación de capital.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis inmobiliario integral de la casa ubicada en la Avenida Óscar Pérez Escobosa confirma un estado de sobrevaloración crítica y alarmante. La propiedad se ofrece en el mercado con un sobreprecio absoluto de $1,727,866.42 MXN, situándose un 54.8% por encima de su valor comercial estimado de $3,152,133.58 MXN. Esta distorsión de valor se debe principalmente a un intento de cobrar un precio unitario de $41,008.40 MXN por metro cuadrado, una tarifa que corresponde a segmentos residenciales de lujo o ubicaciones costeras exclusivas, y que resulta completamente inaplicable para una vivienda de 119.0 metros cuadrados en un sector de plusvalía media como Real

del Valle.

La estrategia recomendada para cualquier interesado en esta propiedad es descartar por completo la compra bajo las condiciones vigentes y, en su lugar, iniciar una negociación de precio agresiva o buscar activamente alternativas en el mercado local. El precio de salida de $4,880,000.00 MXN no debe ser tomado como un punto de partida para concesiones menores; cualquier oferta de compra seria debe fundamentarse en el valor comercial de $3,152,133.58 MXN. Si el propietario no muestra apertura para ajustar la cotización en un rango cercano a su valor real, la recomendación definitiva es reorientar el capital hacia las múltiples opciones comparables de la zona que ofrecen una relación de valor por metro cuadrado mucho más equilibrada.

Entre los factores críticos de riesgo que deben mitigarse con urgencia se encuentra el riesgo de liquidez y la imposibilidad de refinanciamiento. Un inmueble adquirido con un sobreprecio del 54.8% se convierte en un activo sumamente ilíquido, ya que cualquier intento de reventa futura chocará con la realidad de los avalúos comerciales de la zona. Asimismo, el comprador corre el riesgo de que las instituciones bancarias nieguen el otorgamiento de créditos hipotecarios por el monto solicitado, dado que los dictámenes de valor de las instituciones financieras se basarán en la homologación de mercado y no en las expectativas de recuperación del vendedor, obligando al comprador a aportar un capital propio desproporcionado para cubrir la diferencia.

El veredicto definitivo para este caso es claro, contundente y accionable: la compra de esta propiedad al precio de $4,880,000.00 MXN representa una decisión financiera de alto riesgo que debe ser evitada. El mercado inmobiliario de Mazatlán y, específicamente, el fraccionamiento Real del Valle, ofrecen un inventario competitivo y abundante con mejores condiciones de espacio y precio. La inversión inteligente exige la protección del patrimonio inicial, por lo que adquirir un activo con una pérdida implícita de casi un millón trescientos mil pesos desde el primer día resulta indefendible desde cualquier lógica de análisis financiero o patrimonial.

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.