

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Residencial Santa Fe, Querétaro

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 17 de abril de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$4,300,000.00	180.0 m²	4	4	3

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada corresponde a una **casa nueva** ubicada en **Residencial Santa Fe, Querétaro**, con una superficie total de **180.0 m²**, configuración de **4 recámaras, 4 baños y 3 espacios de estacionamiento**. Por su programa arquitectónico, se trata de un producto habitacional de perfil familiar o ejecutivo que compite en el segmento medio-alto del fraccionamiento. Su condición de estreno y la amplitud de su distribución la colocan por encima del estándar funcional de varias ofertas comparables de la zona, particularmente aquellas con tres recámaras o menor dotación de baños.

Desde la perspectiva de precio, el inmueble se ofrece en **\$4,300,000.00 MXN**, lo que equivale a **\$23,888.89 MXN/m²**. Este nivel unitario se ubica **10.25% por encima** del promedio del mercado local de **\$21,667.97 MXN/m²** y **23.23% por encima** de la mediana de **\$19,385.34 MXN/m²**. En términos absolutos, el precio total está **27.91% por debajo** del promedio del mercado de **\$5,965,018.14 MXN**, pero **19.44% por encima** de la mediana de **\$3,600,000.00 MXN**, lo que sugiere que la vivienda está posicionada en la franja superior del submercado, aunque todavía lejos de los máximos observados en el rango de precios reportado.

El **valor comercial estimado** por enfoque de mercado con homologación asciende a **\$4,363,551.00 MXN**, cifra superior al precio de salida en **\$63,551.00 MXN**. En términos relativos, ello implica que la casa se encuentra **subvalorada en 1.45%** respecto de su valor técnico ajustado. Este hallazgo es relevante porque, aunque el precio unitario luce exigente frente a las métricas agregadas del fraccionamiento, la homologación por superficie, edad y estado de conservación corrige parte de esa prima al reconocer que se trata de un activo nuevo y con una configuración interior más completa que la de buena parte de los comparables.

En conclusión preliminar, la propiedad presenta una lectura dual. En comparación directa sin ajustes, el precio solicitado refleja una prima relevante frente al mercado y frente a varias alternativas competidoras. Sin embargo, bajo una valoración homologada, el precio actual se mantiene alineado e incluso ligeramente por debajo del valor comercial. Por ello, la operación puede considerarse **razonable**, aunque no plenamente oportunista, y su atractivo depende de que el comprador valore de manera efectiva la condición nueva, la distribución de cuatro recámaras y la mayor funcionalidad interior.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad corresponde a una casa en **Av. del Quetzal 8, Residencial Santa Fe, Querétaro**, localizada en las coordenadas **20.5888788, -100.4441626**. Se comercializa como vivienda **nueva**, con **0 años de antigüedad**, y presenta una combinación de superficie y programa arquitectónico que la hace competitiva para compradores que buscan una casa de ocupación inmediata, sin depreciación física acumulada y con capacidad suficiente para familias medianas o grandes. La relación entre recámaras, baños y estacionamiento muestra una configuración funcionalmente robusta frente al estándar de la muestra comparable.

Concepto	Dato
Tipo	Casa
Ubicación	Residencial Santa Fe, Querétaro
Superficie Total	180.0 m²
Distribución	4 recámaras / 4 baños
Estacionamiento	3 espacios
Precio de Venta	\$4,300,000.00 MXN
Precio por m²	\$23,888.89 MXN/m²

Desde una óptica crítica, entre los principales atributos destacan la **condición nueva**, la **distribución superior al promedio observado** y un tamaño que se alinea con varios inmuebles competidores de 180 m², lo que facilita su comparación en el mercado. Como contrapeso, el punto más sensible es su **precio unitario**, que exige al comprador pagar una prima sobre el promedio y la mediana del fraccionamiento. Asimismo, aunque cuenta con tres cajones de estacionamiento, no alcanza la dotación de cuatro espacios presente en algunos comparables de precio cercano, de modo que su diferenciación depende más del balance interior y del estado del inmueble que de una ventaja absoluta en todos los rubros.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Las métricas proporcionadas para **Residencial Santa Fe** describen un mercado **heterogéneo y segmentado**. El rango de precios va de **\$2,200,000.00 MXN** a **\$25,000,000.00 MXN**, amplitud que revela una mezcla importante de productos y calidades dentro de la misma zona. Además, el hecho de que el **precio promedio** de **\$5,965,018.14 MXN** supere de forma tan marcada a la **mediana** de **\$3,600,000.00 MXN** sugiere una distribución sesgada hacia inmuebles de mayor ticket, lo que eleva el promedio general pero no necesariamente representa el comportamiento del activo típico.

En términos de valor unitario, el mercado registra un **promedio de \$21,667.97 MXN/m²** y una **mediana de \$19,385.34 MXN/m²**, señal de que el submercado admite primas por atributos diferenciadores, pero también de que el comprador promedio mantiene sensibilidad al precio. Bajo este contexto, una casa nueva con cuatro recámaras y cuatro baños puede justificar parcialmente un posicionamiento en la banda alta; sin embargo, para sostenerlo comercialmente necesita demostrar ventajas tangibles sobre la oferta disponible, ya sea en funcionalidad, acabados, estado de conservación o calidad percibida.

Desde la lógica de plusvalía interna, las propiedades que mejor capturan valor en un entorno como éste son las que combinan **superficie competitiva, configuración familiar amplia y bajo desgaste físico**. La propiedad analizada cumple de manera favorable en esos tres componentes, lo que la ubica en una zona de valor potencialmente sólida dentro del fraccionamiento. No obstante, el mercado también parece premiar selectivamente, porque la dispersión entre media y mediana indica que no toda vivienda absorbe el mismo ritmo de valorización; en otras palabras, la prima debe defenderse con atributos concretos y no solo con expectativa comercial.

En cuanto a tendencia de precios para 2026 dentro de la información disponible, el comportamiento observable apunta a un mercado con **segmentación de nichos** más que a una trayectoria lineal única. La coexistencia de inmuebles claramente accesibles con otros de ticket mucho más alto sugiere que el comprador discrimina por calidad, tamaño y prestaciones. En ese entorno, la casa objeto de análisis se coloca en un punto intermedio-alto: no compite por precio bajo, sino por especificaciones superiores y por su condición nueva. Ello reduce el margen de error para fijar precio, porque cualquier prima excesiva frente a comparables cercanos puede traducirse en mayor tiempo de absorción.

Métrica	Mercado Residencial Santa Fe	Propiedad analizada	Diferencia
Precio total	\$5,965,018.14 MXN promedio	\$4,300,000.00 MXN	-27.91% vs promedio
Precio total mediano	\$3,600,000.00 MXN mediana	\$4,300,000.00 MXN	+19.44% vs mediana
Precio por m² promedio	\$21,667.97 MXN/m²	\$23,888.89 MXN/m²	+10.25%
Precio por m² mediana	\$19,385.34 MXN/m²	\$23,888.89 MXN/m²	+23.23%
Rango de precios	\$2,200,000.00 a \$25,000,000.00 MXN	\$4,300,000.00 MXN	Dentro del rango

La lectura comparativa es clara: el inmueble no está barato en términos unitarios, pero tampoco se ubica fuera del espectro de precios de la zona. Su precio absoluto está por debajo del promedio general porque el mercado incluye activos de valor significativamente mayor, mientras que su precio por metro cuadrado sí refleja una **prima significativa** frente al comportamiento central del fraccionamiento. Por ello, la defensa del precio depende menos de la estadística agregada y más de la calidad real del producto frente a casas similares de tamaño y programa cercanos.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método comparativo parte de contrastar la vivienda analizada con inmuebles ofertados dentro del mismo entorno residencial, observando variables como **precio total, superficie, precio por metro cuadrado, número de recámaras, baños, estacionamientos** y cercanía funcional del producto. Este enfoque permite identificar si el precio de salida se encuentra alineado con el nivel competitivo inmediato o si exige una prima que solo pueda sostenerse mediante ajustes por atributos superiores. En el caso presente, la muestra es útil porque contiene varias casas de dimensiones cercanas y con

programas arquitectónicos razonablemente comparables.

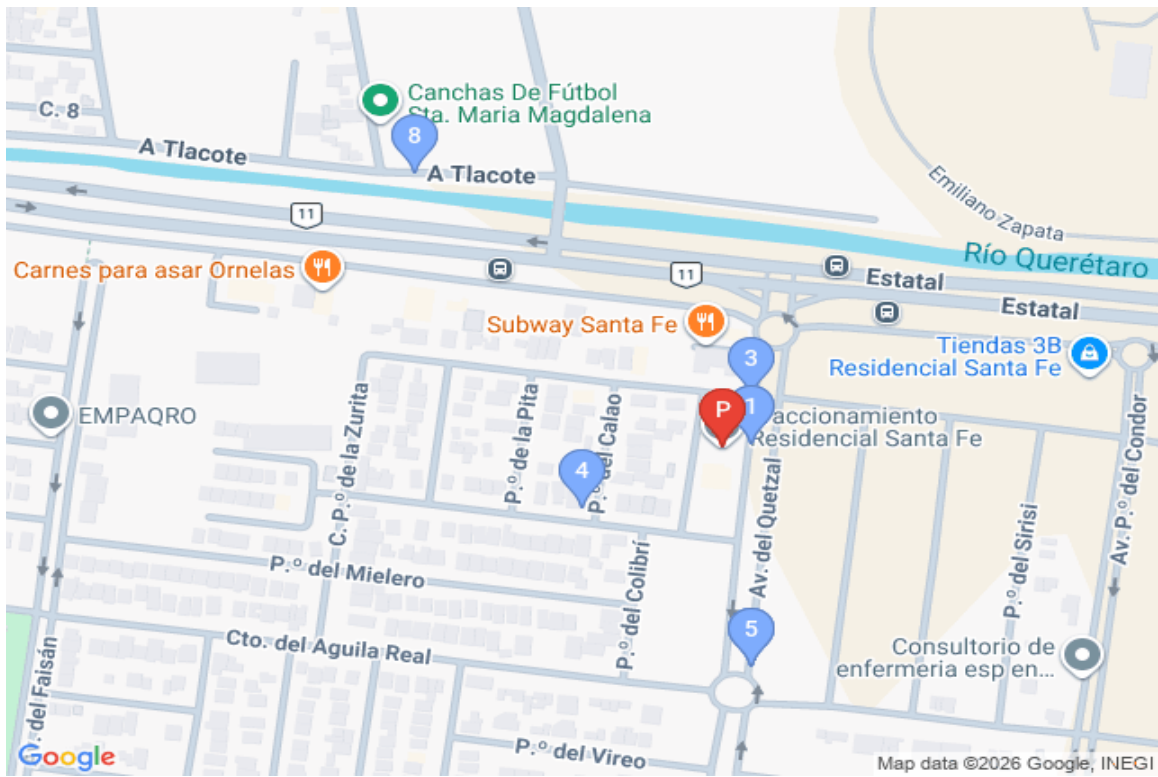
Al revisar el conjunto comparable, se advierte que la mayor parte de las alternativas se ubica por debajo del precio solicitado. Incluso considerando toda la muestra tal como fue proporcionada, el **precio promedio** de los comparables es de **\$3,586,250.00 MXN** y el **precio promedio por m²** asciende a **\$20,402.64 MXN/m²**. Si se depura la repetición de la misma publicación en tres registros equivalentes, la referencia se vuelve todavía más exigente para la vivienda analizada: el promedio de precio baja a **\$3,381,666.67 MXN** y el promedio unitario a **\$19,425.74 MXN/m²**. Frente a este segundo parámetro, la propiedad en estudio presenta una prima de **27.16% en precio total** y de **22.98% en precio por m²**.

Desde una observación crítica, la propiedad luce **sobrevaluada en comparación directa** porque el mercado inmediato ofrece opciones de **180 m²** y **4 recámaras** en **\$4,200,000.00 MXN**, con un precio unitario de **\$23,333.33 MXN/m²**, es decir, apenas por debajo del inmueble analizado. La diferencia de **2.38%** frente al comparable más cercano limita el margen para defender un sobreprecio comercial amplio, sobre todo cuando esa referencia comparable reporta además **4 espacios de estacionamiento**, un atributo que en términos de funcionalidad incluso supera a la propiedad objeto.

La percepción de sobrevaluación también se sostiene porque varios comparables de tres recámaras se ubican en una franja de **\$3.4 a \$3.6 millones de pesos**, mientras que la prima exigida para saltar a esta casa es considerable. Aunque la cuarta recámara, el cuarto baño adicional y la condición nueva aportan valor, la diferencia de precio solo se vuelve plenamente justificable cuando se incorpora una homologación técnica. Por ello, sin ajustes especializados, el comprador promedio puede interpretar que la propiedad está en la parte alta del mercado y que existen alternativas competitivas con mejor relación entre precio observado y oferta inmediata.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,450,000	165.0 m²	\$20,909	3/2	Propiedades.com
2	\$3,400,000	176.0 m²	\$19,318	3/4	Lamudi
3	\$2,690,000	162.0 m²	\$16,605	2/4	Propiedades.com
4	\$3,600,000	180.0 m²	\$20,000	3/2	Propiedades.com
5	\$4,200,000	180.0 m²	\$23,333	4/3	inmuebles24
6	\$4,200,000	180.0 m²	\$23,333	4/3	inmuebles24
7	\$4,200,000	180.0 m²	\$23,333	4/3	inmuebles24
8	\$2,950,000	180.0 m²	\$16,389	3/3	inmuebles24

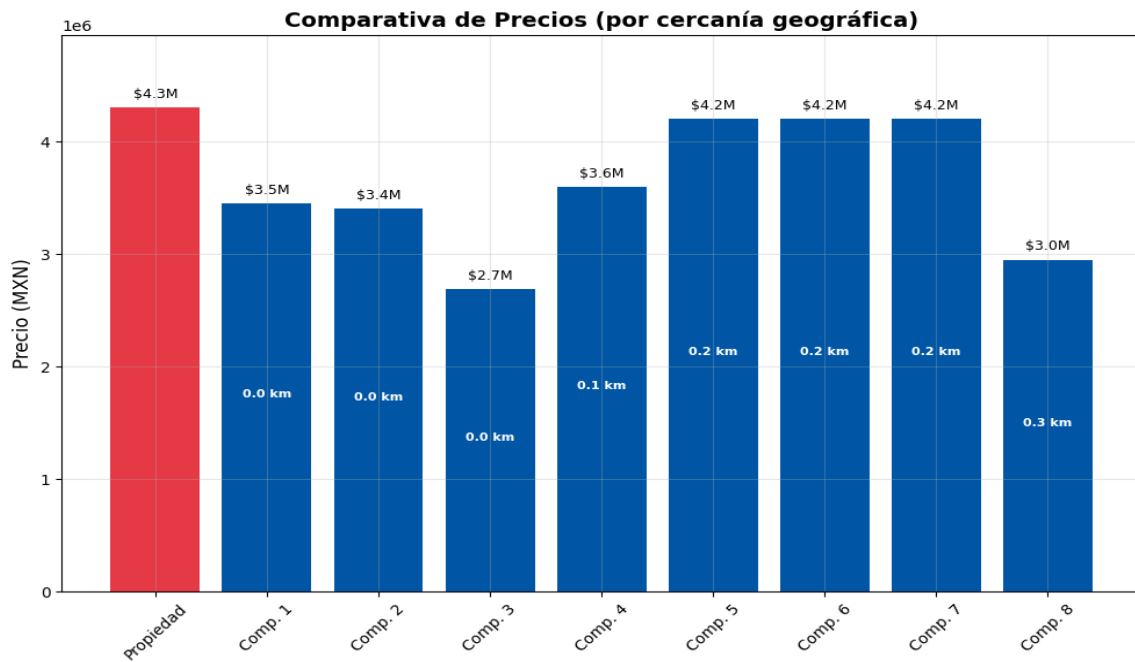
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



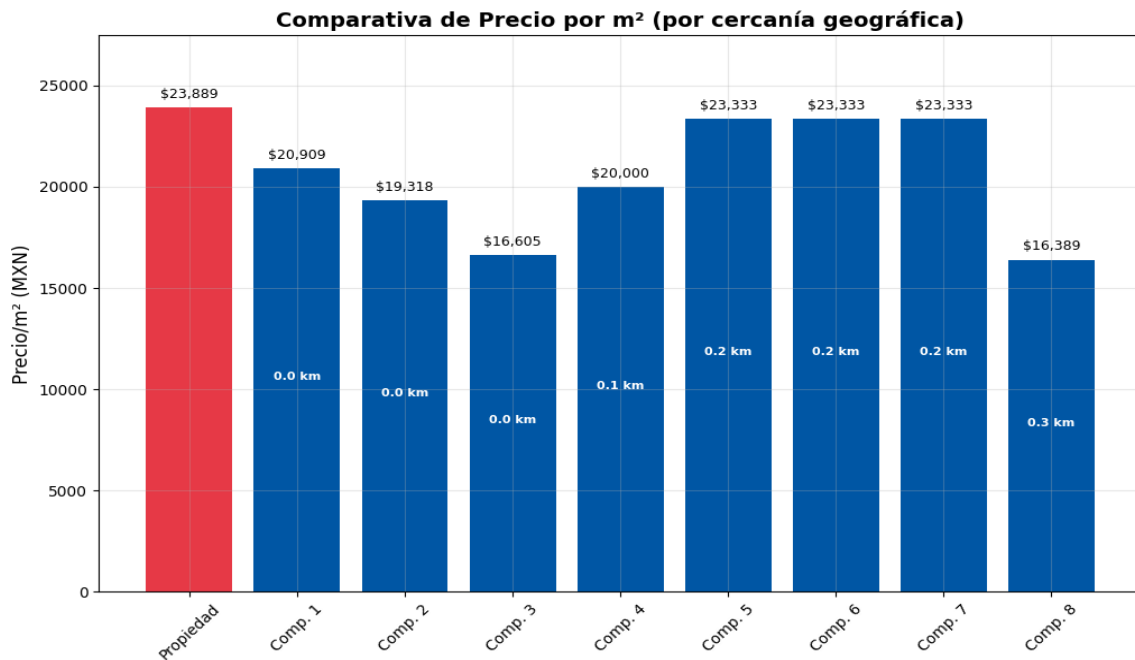
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,450,000	165.0 m²	\$20,909	0.02
2	\$3,400,000	176.0 m²	\$19,318	0.02
3	\$2,690,000	162.0 m²	\$16,605	0.04
4	\$3,600,000	180.0 m²	\$20,000	0.10
5	\$4,200,000	180.0 m²	\$23,333	0.15
6	\$4,200,000	180.0 m²	\$23,333	0.15
7	\$4,200,000	180.0 m²	\$23,333	0.15
8	\$2,950,000	180.0 m²	\$16,389	0.27

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial reportada fue obtenida mediante un **enfoque de mercado con homologación**, metodología apropiada cuando existe una base razonable de comparables dentro del mismo entorno competitivo. Este procedimiento no se limita a promediar precios observados, sino que

ajusta las diferencias materiales entre la propiedad analizada y las ofertas de referencia. En este caso, los factores de homologación señalados son **superficie, edad y estado de conservación**, variables especialmente relevantes dado que el inmueble es nuevo y comparte una superficie muy cercana con varios comparables del fraccionamiento.

Bajo este método, el **valor comercial estimado** asciende a **\$4,363,551.00 MXN**, cifra que supera el precio de venta en **\$63,551.00 MXN**. Expresado en términos relativos, el inmueble se encuentra **1.45% por debajo** de su valor comercial, por lo que técnicamente puede clasificarse como **ligeramente subvalorado**. La diferencia es reducida, lo que sugiere una valoración bastante ajustada y alejada tanto de un descuento profundo como de una sobreexigencia extrema desde el punto de vista técnico.

La aparente contradicción entre una comparación directa que luce cara y una valoración homologada favorable se explica por la calidad del producto. Una casa con **180 m², 4 recámaras, 4 baños y 0 años de antigüedad** no debe compararse en igualdad simple con inmuebles de menor programa o con mayor desgaste. La homologación reconoce precisamente esa superioridad relativa, incorporando una prima técnica por estado nuevo y por una distribución interior que se sitúa por encima del promedio funcional de la muestra.

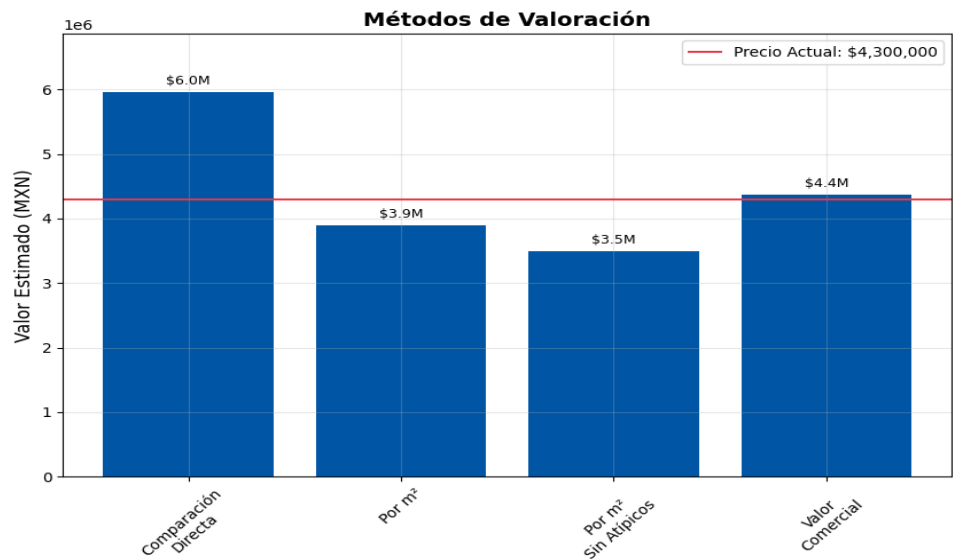
Aun así, el precio actual de **\$4,300,000.00 MXN** no queda automáticamente blindado frente al mercado. Lo que la valoración demuestra es que el monto de salida es **defendible**, no que sea irrefutable. Su justificación depende de que las ventajas de novedad, configuración y conservación sean efectivamente percibidas por la demanda. En términos prácticos, ello significa que el precio actual es congruente con la valoración comercial, pero comercialmente sigue compitiendo contra alternativas más económicas, de manera que la velocidad de venta podría beneficiarse de una negociación fina aun cuando el valor técnico avale la cifra publicada.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$20,909	1.04	1.01	1.10	1.16	\$24,198
2	\$19,318	1.01	1.01	1.10	1.12	\$21,701
3	\$16,605	1.05	1.02	1.10	1.18	\$19,562
4	\$20,000	1.00	1.11	1.10	1.22	\$24,420
5	\$23,333	1.00	1.13	1.10	1.24	\$29,003
6	\$23,333	1.00	1.13	1.10	1.24	\$29,003
7	\$23,333	1.00	1.13	1.10	1.24	\$29,003
8	\$16,389	1.00	1.04	1.00	1.04	\$17,044

Valor Comercial Estimado: \$4,363,551.00 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar el comportamiento financiero del activo se toma como base el **valor comercial estimado de \$4,363,551.00 MXN** y se adopta una **tasa anual compuesta de apreciación de 4.5%**. Esta tasa resulta prudente porque evita asumir una expansión agresiva del mercado y, al mismo tiempo, reconoce que el inmueble parte de una posición técnica ligeramente favorable frente a su precio de venta, además de contar con atributos que suelen sostener mejor el valor relativo, como la condición nueva, el programa de cuatro recámaras y una superficie homologable con la oferta competitiva. En otras palabras, se trata de una hipótesis de crecimiento moderado, coherente con un mercado que muestra primas selectivas más que incrementos indiscriminados.

Desde una lógica económica, la tasa elegida busca reflejar dos componentes. El primero es la necesidad de que el activo mantenga su valor nominal en un entorno donde los costos de reposición y el valor del producto terminado tienden a ajustarse con el tiempo. El segundo es una plusvalía real moderada derivada de su posicionamiento dentro de la zona alta del submercado local y de la ventaja de ser una vivienda nueva frente a opciones con especificaciones inferiores. Una tasa mayor implicaría asumir una compresión sostenida del riesgo comercial que no está plenamente respaldada por la dispersión de precios observada; una tasa menor, en cambio, ignoraría la ligera subvaloración técnica y la fortaleza funcional del inmueble.

Con esa hipótesis, el valor proyectado a **5 años** asciende a **\$5,437,778.44 MXN**, mientras que el valor proyectado a **10 años** se ubica en **\$6,776,461.27 MXN**. Estas cifras implican un crecimiento acumulado relevante sobre la base actual y muestran que la inversión puede generar preservación de valor y expansión patrimonial en horizontes medios y largos, siempre que la propiedad conserve su competitividad funcional y que el submercado mantenga una absorción razonable para viviendas de especificaciones superiores.

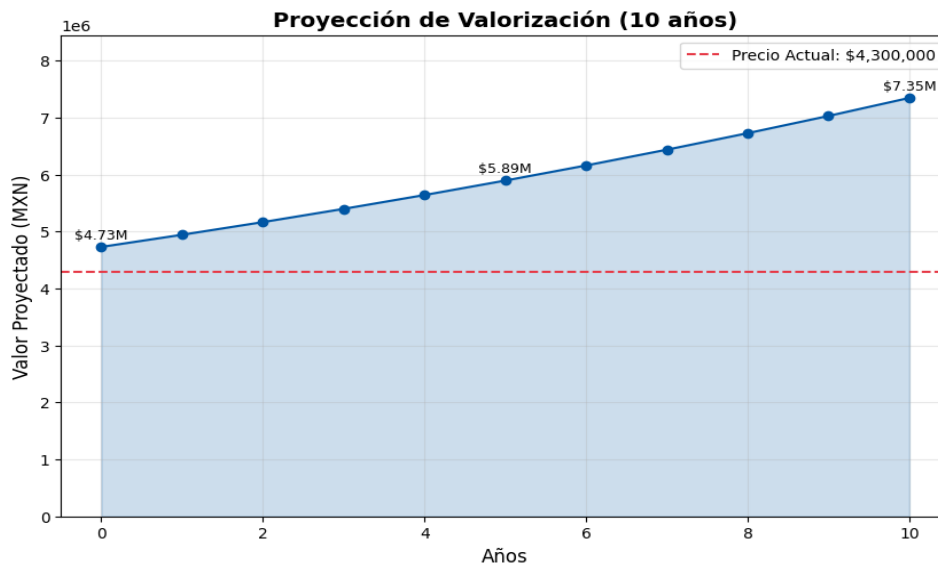
Ventajas	Desventajas
----------	-------------

Ubicación con demanda ejecutiva potencial, atractivo para renta vinculada a relocalización productiva y diseño moderno por tratarse de una casa nueva

Precio superior al mercado central en términos de precio por m², capacidad de estacionamiento menos competitiva que comparables con 4 cajones y riesgo de corrección en caso de que la demanda priorice precio sobre especificaciones

Recomendación: **Sí se recomienda** la inversión al precio actual de **\$4,300,000.00 MXN** porque el inmueble se encuentra **1.45% por debajo** de su valor comercial estimado, porque su condición **nueva** y su configuración de **4 recámaras y 4 baños** mejoran su posicionamiento frente a buena parte de la oferta comparada, y porque el escenario proyectado con una apreciación moderada de **4.5% anual** ofrece una expectativa razonable de crecimiento patrimonial a 5 y 10 años. La recomendación, no obstante, es favorable con enfoque selectivo y no especulativo, dado que la propiedad no está barata frente al mercado sin ajustar.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La conclusión central de este análisis es que la propiedad se encuentra **subvalorada en 1.45%** frente a su **valor comercial estimado de \$4,363,551.00 MXN**, lo que equivale a una diferencia favorable de **\$63,551.00 MXN** respecto del precio de venta actual. Esta es una subvaloración marginal, no profunda, por lo que el activo debe entenderse como una compra técnicamente correcta más que como una oportunidad extraordinaria. Su principal tensión radica en que el mercado abierto, observado sin homologación, sí la coloca en una posición de precio alto por metro cuadrado frente al promedio y la mediana del fraccionamiento.

La estrategia más recomendable es una combinación de **buy and hold con disciplina de entrada**, privilegiando la permanencia patrimonial sobre la búsqueda de una ganancia inmediata de arbitraje. Si el comprador tiene margen para negociar, incluso una reducción moderada fortalecería notablemente el perfil de inversión y mejoraría la relación entre precio observado y comparables directos. Sin

embargo, aun al precio actual, el activo conserva razonabilidad técnica por su estado nuevo y por la calidad de su configuración interior.

Los factores críticos de riesgo que deben mitigarse se concentran en tres frentes. El primero es el **riesgo de percepción de sobreprecio** frente a compradores que comparen únicamente precio por m² sin reconocer homologaciones. El segundo es el **riesgo competitivo**, ya que existen comparables cercanos con precios menores e incluso con ventajas puntuales como mayor capacidad de estacionamiento. El tercero es el **riesgo de corrección comercial**, especialmente si el mercado local premia más la asequibilidad que la superioridad funcional en ciertos segmentos de demanda.

A favor de la inversión juega el hecho de que la vivienda reúne una combinación poco común dentro de la muestra: **180 m², 4 recámaras, 4 baños y 0 años de antigüedad**. Esa combinación le otorga resiliencia de valor y una capacidad razonable para sostener plusvalía en el tiempo. Además, el precio se mantiene dentro de una banda técnicamente defendible y el ejercicio financiero muestra potencial de crecimiento patrimonial bajo una hipótesis moderada y prudente.

El veredicto definitivo es **favorable**, siempre que el comprador busque una propiedad para conservación de mediano o largo plazo y no dependa de una reventa inmediata. A precio actual, la compra es **accionable y recomendable**, pero debe abordarse con plena conciencia de que la ventaja principal está en la **solidez técnica de la valoración** y no en una aparente ganga frente al mercado visible. Si existe posibilidad de negociación, conviene ejercerla; si no la hay, el inmueble sigue siendo una opción defendible para inversión patrimonial o adquisición de uso propio con enfoque de permanencia.

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.