

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Santiago Tulantepec, Hidalgo

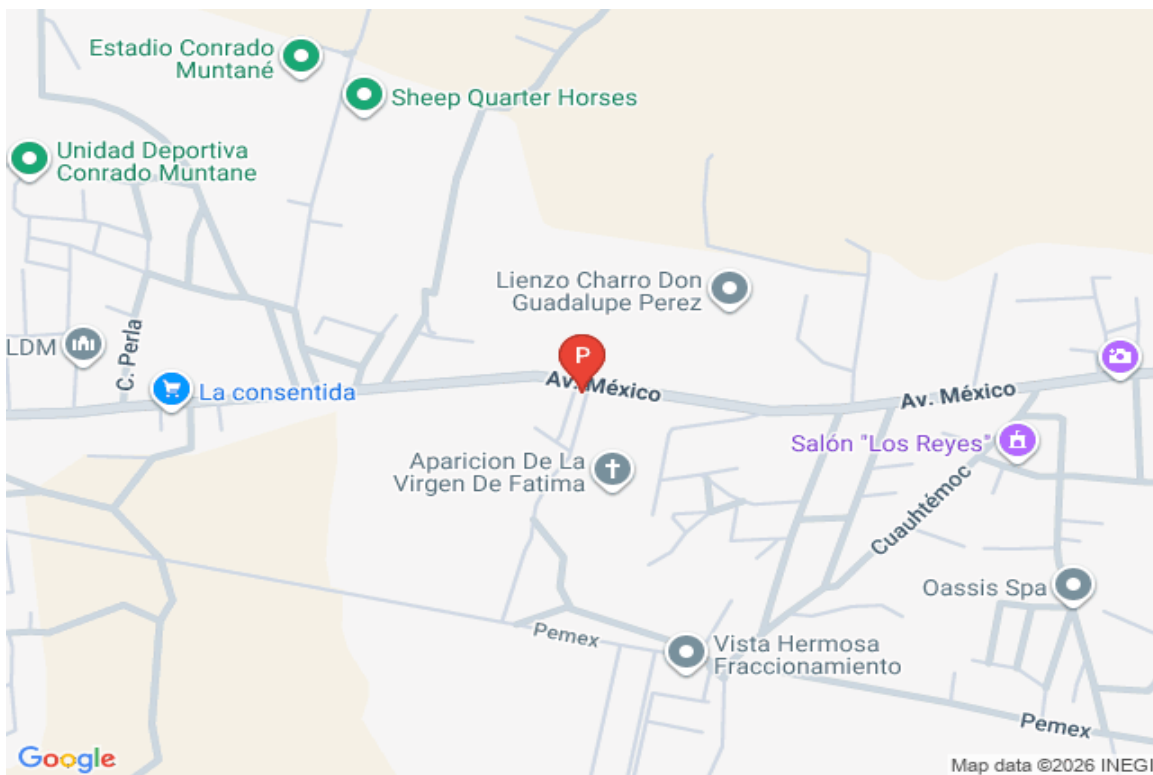
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 15 de abril de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$5,000,000.00	2000.0 m ²	7	5	8

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada corresponde a una **casa** ubicada en **Santiago Tulantepec, Hidalgo**, específicamente en **Av. México 1760, Alta Luz**, con una superficie total de **2,000.0 m²**, una configuración residencial de **7 recámaras, 5 baños** y capacidad para **8 estacionamientos**. Se trata de un activo con una escala física muy superior al perfil típico observado en el mercado local, lo que la coloca en un segmento patrimonial distinto al de la vivienda media del municipio. Su programa arquitectónico, su amplitud y su baja antigüedad de **2 años** refuerzan la percepción de un inmueble con vocación residencial amplia y potencial de uso intensivo para familias extensas, operación patrimonial o esquemas de ocupación de alto estándar.

Desde la óptica de precio, el inmueble se ofrece en **\$5,000,000.00 MXN**, equivalente a **\$2,500.00 MXN/m²**, cifra que se ubica **68.1% por debajo** del precio promedio por metro cuadrado del mercado local, situado en **\$7,841.55 MXN/m²**, y **58.0% por debajo** de la mediana de **\$5,958.33 MXN/m²**. Esta relación es especialmente relevante porque, aunque el ticket absoluto de la propiedad se encuentra por encima del precio promedio y de la mediana municipal, la escala del terreno diluye de forma importante el precio unitario. En términos técnicos, el inmueble luce caro frente al comprador promedio del municipio por su monto total, pero claramente barato frente al mercado cuando la comparación se normaliza por superficie.

El ejercicio de valoración comercial por enfoque de mercado con homologación arroja un **valor comercial estimado de \$23,255,875.00 MXN**. Bajo este parámetro, el precio de salida presenta una diferencia de **\$18,255,875.00 MXN** respecto del valor estimado, lo que implica una condición de **subvaloración de 78.5%**. Esta brecha no es menor: indica que el mercado comparativo ajustado reconoce un valor sustancialmente superior al precio pedido, probablemente como resultado de la combinación de gran extensión, programa arquitectónico amplio, baja antigüedad y un precio por

metro cuadrado extraordinariamente competitivo.

La conclusión preliminar es favorable desde la perspectiva de inversión y adquisición patrimonial, siempre que la revisión física, jurídica y de liquidez confirme que no existen pasivos ocultos o restricciones no reflejadas en la información disponible. Con los datos proporcionados, la propiedad aparece como una **oportunidad de compra** por debajo de su referencia de mercado homologada, con un margen amplio entre el precio solicitado y su valor comercial estimado.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad corresponde a una casa de gran formato ubicada en Santiago Tulantepec, Hidalgo, dentro del sector de Alta Luz. Su dimensión de **2,000.0 m²** la coloca por encima del estándar habitual de la oferta residencial local, mientras que su distribución interior de **7 recámaras** y **5 baños** sugiere una capacidad de ocupación alta y una propuesta funcional poco común en el mercado medio. La presencia de **8 espacios de estacionamiento** incrementa su versatilidad operativa y la vuelve adecuada para esquemas familiares amplios, residencia con recepción frecuente o incluso usos complementarios compatibles con una vivienda de gran tamaño.

Tipo	Ubicación	Superficie Total	Distribución (recámaras/baños)	Estacionamiento	Precio de Venta	Precio por m²
Casa	Santiago Tulantepec, Hidalgo	2,000.0 m²	7 / 5	8	\$5,000,000.00 MXN	\$2,500.00 MXN/m²

Desde un análisis crítico, entre los principales atributos destacan la escala del terreno, la amplitud del programa habitacional, la baja antigüedad y un precio unitario claramente competitivo frente al mercado. Como contrapeso, el inmueble enfrenta un reto de colocación natural por su ticket total, que se ubica muy por encima del comprador mediano del municipio, y requiere un perfil de demanda más específico. En términos comerciales, sus fortalezas son contundentes; en términos de absorción, su tamaño y monto absoluto reducen la profundidad del universo potencial de compradores, aunque sin deteriorar su valor intrínseco.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario de Santiago Tulantepec, conforme a los datos proporcionados, presenta una estructura claramente heterogénea. El **precio promedio** de **\$1,753,211.76 MXN** y la **mediana** de **\$1,150,000.00 MXN** muestran una separación amplia, señal de que existen operaciones o listados de mayor cuantía que empujan el promedio hacia arriba, mientras que el centro real del mercado permanece en un nivel más accesible. Esta misma dispersión se observa en el rango de precios, que va de **\$550,000.00 MXN** a **\$10,500,000.00 MXN**, lo cual confirma la coexistencia de vivienda media con inmuebles de escala y ticket superiores.

En ese contexto, el comportamiento del precio por metro cuadrado es particularmente útil para leer la lógica del mercado. El **precio promedio por m²** de **\$7,841.55 MXN** y la **mediana por m²** de **\$5,958.33 MXN** muestran que el valor unitario de la vivienda local se sostiene en niveles muy superiores al de la propiedad analizada. Esto sugiere que el mercado reconoce valor en la vivienda residencial del municipio, pero que el inmueble sujeto está entrando al mercado con una postura de

precio extremadamente competitiva si se evalúa por superficie. La diferencia entre promedio y mediana también permite inferir que existen productos mejor posicionados o de mayor calidad relativa que elevan el nivel unitario general.

En materia de plusvalía, los datos permiten inferir que las zonas y microsegmentos capaces de sostener inmuebles por encima de la mediana son aquellos donde el comprador acepta tickets más altos a cambio de mayor superficie, mejor distribución y condiciones físicas recientes. La ubicación del inmueble dentro de Santiago Tulantepec, combinada con una dirección identificable y una configuración superior al promedio, lo inserta en una franja que puede capturar valor por escasez relativa de propiedades comparables de gran formato. No se trata de una vivienda estándar, sino de una oferta que compite en un submercado patrimonial dentro del municipio.

La tendencia de precios observada en los datos apunta a un mercado con fuerte dispersión y con capacidad de absorber inmuebles tanto de entrada como de gama alta. Bajo esta lectura, el precio total de **\$5,000,000.00 MXN** se percibe alto contra el comprador típico local, pero el precio unitario de **\$2,500.00 MXN/m²** luce extraordinariamente bajo contra los referentes municipales. La implicación es clara: la propiedad no está desalineada por sobreprecio unitario, sino que su magnitud desplaza su ticket total hacia un segmento menos masivo.

Métrica	Mercado en Santiago Tulantepec	Propiedad analizada	Diferencia	Lectura
Precio promedio	\$1,753,211.76 MXN	\$5,000,000.00 MXN	+185.2%	Ticket total muy superior al promedio municipal
Precio mediana	\$1,150,000.00 MXN	\$5,000,000.00 MXN	+334.8%	Se posiciona muy arriba del centro del mercado
Precio promedio por m²	\$7,841.55 MXN/m²	\$2,500.00 MXN/m²	-68.1%	Precio unitario fuertemente descontado
Precio mediana por m²	\$5,958.33 MXN/m²	\$2,500.00 MXN/m²	-58.0%	También cotiza muy por debajo de la mediana
Rango de precios	\$550,000.00 - \$10,500,000.00 MXN	\$5,000,000.00 MXN	Dentro del rango	Se ubica en la mitad superior del espectro

La diferencia central entre la propiedad y el mercado radica en la distorsión entre **ticket total** y **valor unitario**. El inmueble exige mayor capacidad de compra en términos absolutos, pero ofrece un costo por metro cuadrado sustancialmente más bajo que el mercado de referencia. En consecuencia, su lectura correcta no es la de una casa cara, sino la de una propiedad de gran escala que entra al mercado con descuento unitario.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación parte de ocho propiedades residenciales del mismo municipio o entorno competitivo, utilizando como variables principales el **precio**, la **superficie**, el **precio por metro cuadrado**, la **distribución de recámaras y baños** y la **capacidad de estacionamiento**. A partir de este conjunto, es posible identificar el patrón típico del mercado: viviendas de entre **88.0 m² y 370.0**

m², con precios entre **\$1,050,000.00 MXN** y **\$2,146,000.00 MXN**, y precios unitarios entre **\$3,750.00 MXN/m²** y **\$17,452.83 MXN/m²**.

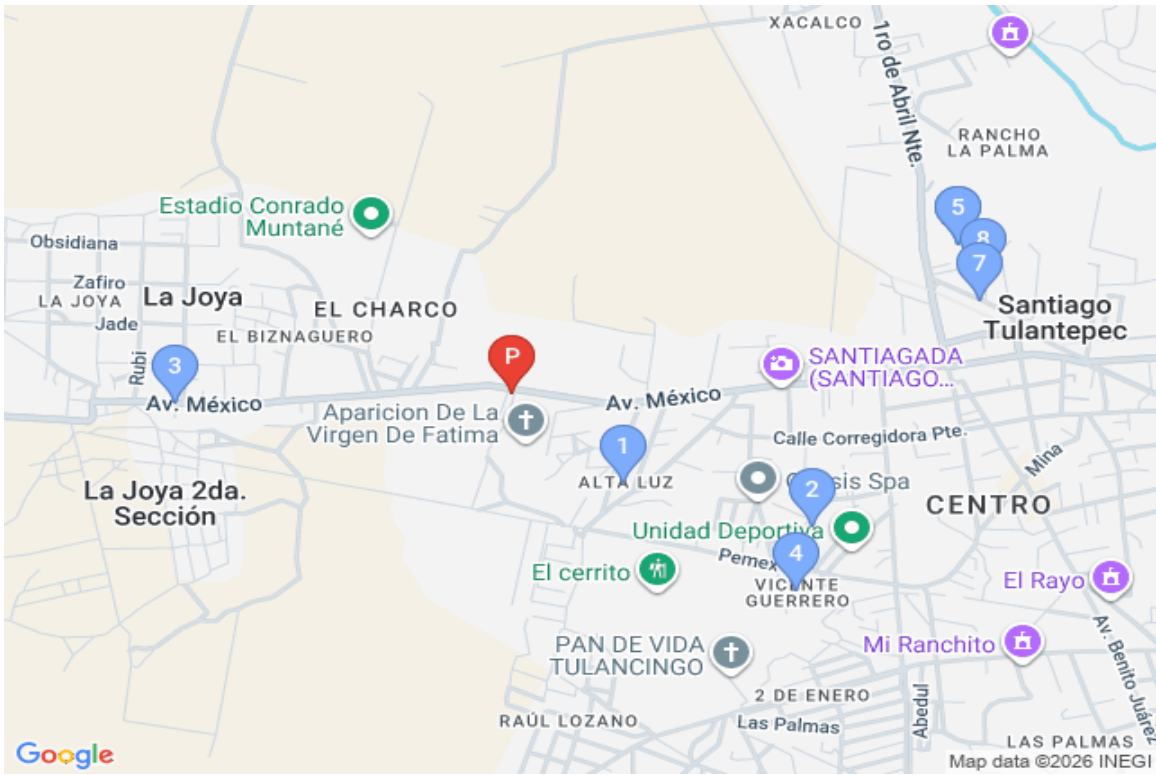
La propiedad analizada se separa con claridad de ese universo por su escala. Frente a una superficie promedio aproximada de **178.88 m²** en los comparables, el inmueble sujeto con **2,000.0 m²** resulta **11.18 veces** más grande. También supera con amplitud la configuración funcional del conjunto comparable, que concentra principalmente casas de **3 recámaras, 2 baños** y entre **1 y 2 espacios de estacionamiento**. Esa diferencia obliga a homologar los testigos para evitar una lectura superficial del ticket total y concentrarse en el valor unitario ajustado.

La observación crítica más importante es que el precio de **\$2,500.00 MXN/m²** del inmueble sujeto queda por debajo no solo del promedio del mercado, sino incluso del comparable más barato de la muestra, que se ubica en **\$3,750.00 MXN/m²**. En otras palabras, aun antes de ponderar la mejor distribución, la capacidad de estacionamiento y la menor antigüedad relativa del sujeto, el inmueble ya parte de una posición de descuento unitario frente a toda la canasta comparable. Esto constituye un indicio sólido de buena valuación de entrada.

Además, el precio absoluto de **\$5,000,000.00 MXN** debe interpretarse a la luz de la magnitud física y funcional de la casa. No es comparable en forma lineal con viviendas de 100 a 280 m², porque el inmueble ofrece una capacidad habitacional y una dotación de espacios muy superiores. Bajo una lectura profesional, la propiedad está **bien valuada** porque combina gran escala, baja antigüedad y programa residencial amplio con un precio por metro cuadrado sensiblemente inferior al mercado y a todos los comparables observados.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,103,600	225.0 m ²	\$9,349	3/2	Lamudi
2	\$1,050,000	150.0 m ²	\$7,000	3/2	Lamudi
3	\$1,380,000	100.0 m ²	\$13,800	3/2	inmuebles24
4	\$1,050,000	280.0 m ²	\$3,750	3/2	Lamudi
5	\$1,850,000	106.0 m ²	\$17,453	4/3	inmuebles24
6	\$1,150,000	88.0 m ²	\$13,068	2/1	Lamudi
7	\$1,350,000	112.0 m ²	\$12,054	4/2	inmuebles24
8	\$2,146,000	370.0 m ²	\$5,800	3/2	Lamudi

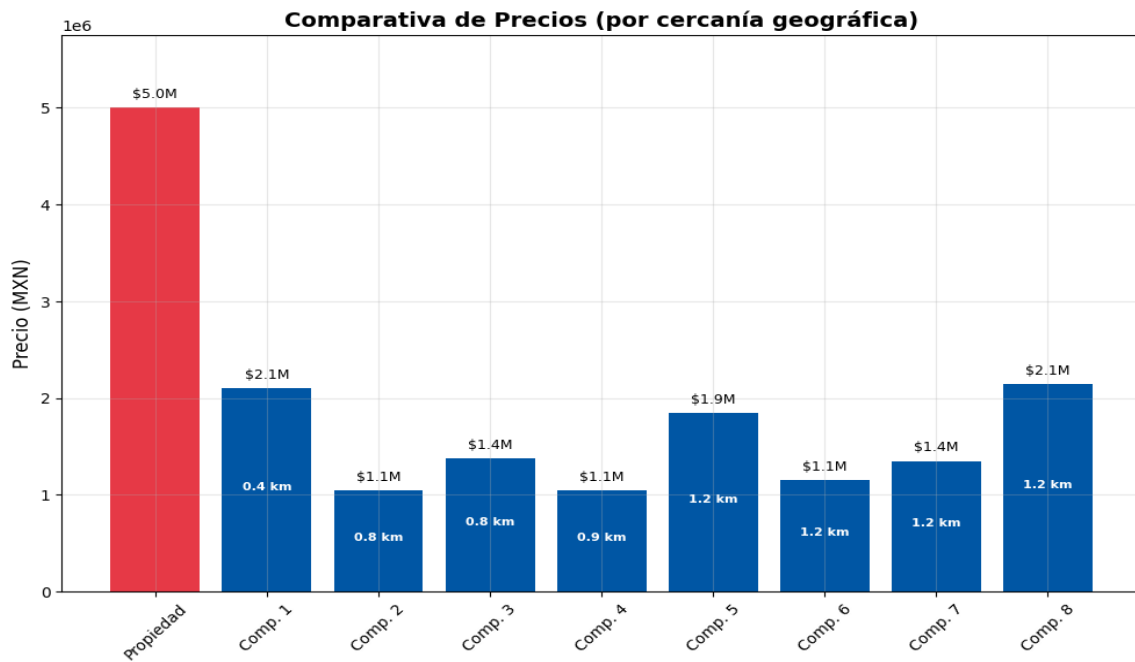
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



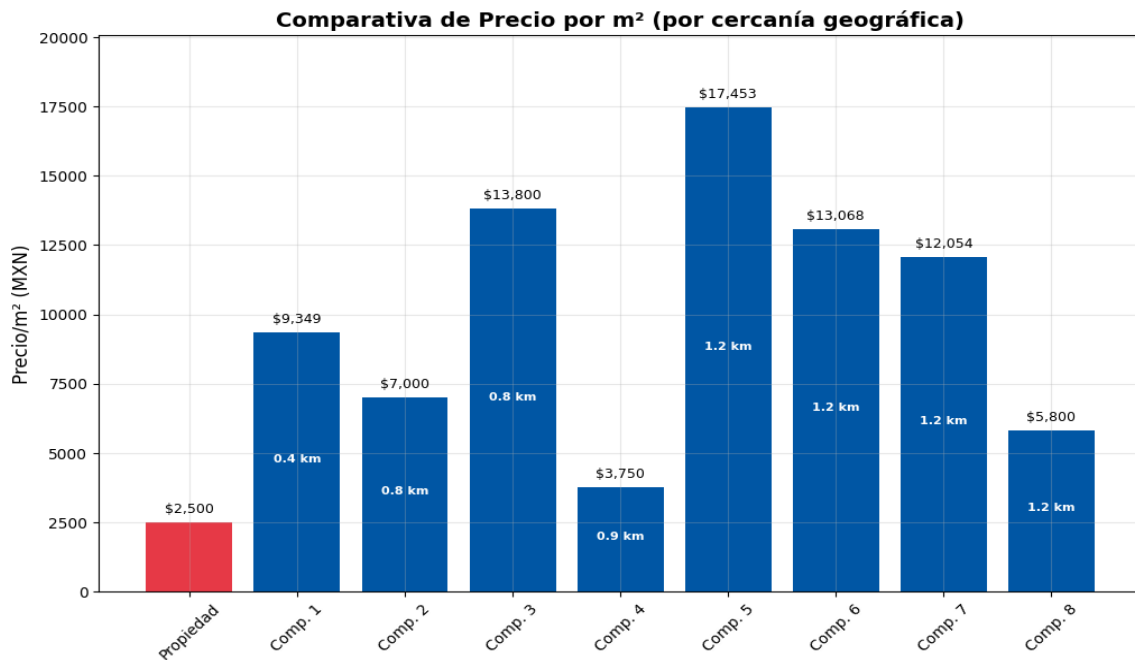
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,103,600	225.0 m²	\$9,349	0.38
2	\$1,050,000	150.0 m²	\$7,000	0.84
3	\$1,380,000	100.0 m²	\$13,800	0.84
4	\$1,050,000	280.0 m²	\$3,750	0.90
5	\$1,850,000	106.0 m²	\$17,453	1.19
6	\$1,150,000	88.0 m²	\$13,068	1.19
7	\$1,350,000	112.0 m²	\$12,054	1.20
8	\$2,146,000	370.0 m²	\$5,800	1.22

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial presentada se sustenta en un **enfoque de mercado con homologación**, metodología que busca ajustar las diferencias entre el inmueble sujeto y las propiedades comparables mediante variables como la **superficie**, la **edad** y el **estado de conservación**. En este caso, la

homologación es indispensable porque la propiedad no pertenece al segmento medio del municipio: su superficie de **2,000.0 m²**, su distribución de **7 recámaras y 5 baños**, así como su **antigüedad de 2 años**, la colocan en una categoría residencial superior que no puede interpretarse correctamente mediante comparación directa simple.

El resultado del ejercicio arroja un **valor comercial estimado de \$23,255,875.00 MXN**, cifra que representa el nivel de valor que el mercado ajustado podría reconocer para un activo con estas características. Si se contrasta este importe con el **precio de venta actual de \$5,000,000.00 MXN**, se observa una diferencia de **\$18,255,875.00 MXN**, equivalente a una **subvaloración de 78.5%**. En términos prácticos, el valor comercial estimado es aproximadamente **4.65 veces** el precio solicitado, lo que posiciona al inmueble en una condición inusual de descuento.

La lectura de esta brecha debe hacerse con criterio técnico. Un diferencial tan amplio suele justificarse cuando existe una combinación favorable entre tamaño del terreno, amplitud del programa arquitectónico y baja obsolescencia física, todo ello acompañado de un precio de salida conservador. También puede reflejar una estrategia de comercialización que privilegia velocidad de colocación sobre maximización de precio. Con la información disponible, no hay elementos para sostener que el precio actual esté respaldado por una debilidad intrínseca del inmueble; por el contrario, los datos apuntan a que el valor comercial homologado reconoce un potencial considerablemente mayor.

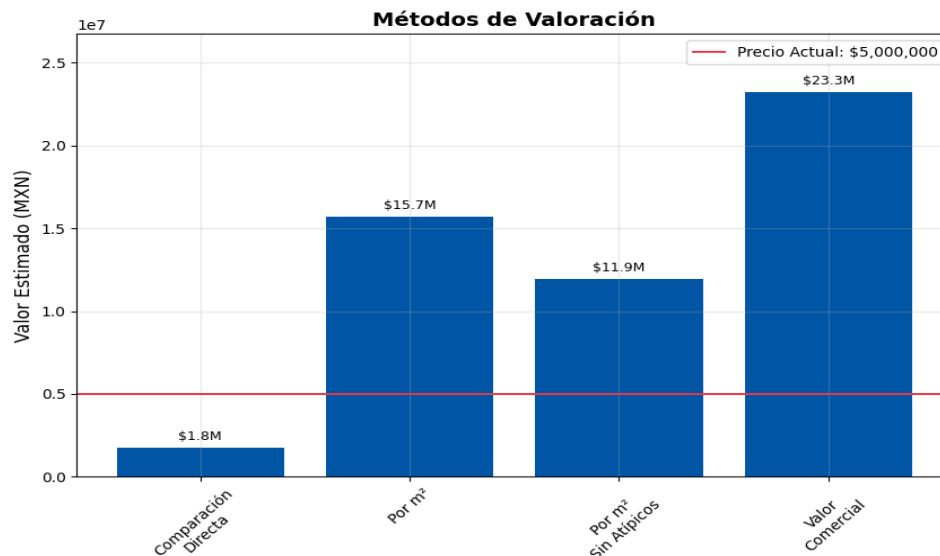
En consecuencia, el precio actual de **\$5,000,000.00 MXN** no parece estar justificado por una sobreoferta o por un sobreprecio unitario, sino por una decisión comercial agresiva de salida o por una oportunidad de adquisición antes de una corrección hacia niveles más consistentes con el valor homologado. La evidencia cuantitativa disponible favorece la interpretación de que el activo se encuentra **marcadamente subvalorado** frente a su estimación comercial.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$9,349	1.10	1.00	1.10	1.21	\$11,313
2	\$7,000	1.10	1.00	1.00	1.10	\$7,700
3	\$13,800	1.10	1.00	1.00	1.10	\$15,180
4	\$3,750	1.10	1.14	1.10	1.38	\$5,173
5	\$17,453	1.10	0.99	1.00	1.09	\$19,006
6	\$13,068	1.10	1.00	1.00	1.10	\$14,375
7	\$12,054	1.10	1.00	1.00	1.10	\$13,259
8	\$5,800	1.10	1.00	1.10	1.21	\$7,018

Valor Comercial Estimado: \$23,255,875.00 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía del activo se adopta una **tasa anual de apreciación de 6.0%**, considerada razonable para un escenario realista y prudente dentro del contexto descrito. Esta tasa es coherente con un mercado que presenta dispersión de precios, presencia de inmuebles de ticket alto y un fuerte descuento unitario en la propiedad analizada. También resulta consistente con un entorno en el que la inflación tiende a presionar al alza el costo de reposición de los inmuebles y donde los activos con mayor superficie, menor antigüedad y mayor capacidad funcional suelen defender mejor su valor relativo. No se trata de una hipótesis especulativa, sino de una tasa intermedia que reconoce crecimiento patrimonial sin asumir una absorción extraordinaria.

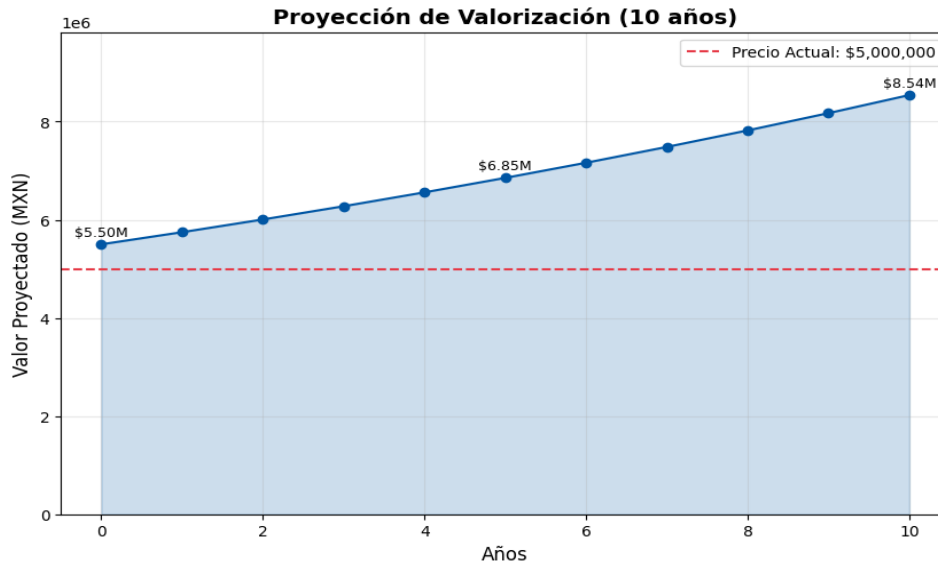
Tomando como base el **valor comercial estimado de \$23,255,875.00 MXN**, el valor proyectado a **5 años** asciende a **\$31,121,593.32 MXN**, mientras que a **10 años** alcanza **\$41,647,713.98 MXN**. Estas proyecciones muestran que, aun bajo una tasa moderada, la capacidad de apreciación acumulada del activo es significativa. La clave financiera radica en que el punto de entrada solicitado por el vendedor se ubica muy por debajo del valor comercial de referencia, por lo que el margen potencial no depende solo del crecimiento futuro, sino también del descuento actual de adquisición.

La tasa elegida se justifica porque evita dos extremos. Por un lado, sería insuficiente utilizar una tasa demasiado baja cuando el inmueble exhibe un precio por metro cuadrado muy inferior al mercado y un valor comercial homologado muy superior al precio de venta. Por otro, sería imprudente asumir una tasa demasiado alta en un mercado local donde el ticket absoluto del inmueble limita la profundidad de la demanda. El **6.0% anual** equilibra ambos factores: reconoce inflación y crecimiento inmobiliario, pero incorpora disciplina frente al riesgo de liquidez del segmento alto.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda ejecutiva, potencial de renta vinculada a procesos de relocalización productiva y diseño moderno respaldado por una antigüedad de 2 años	Precio superior al mercado en términos de ticket total, referencia de sin estacionamiento como desventaja sectorial no aplicable al inmueble porque cuenta con 8 cajones, y riesgo de corrección de precios en caso de que el mercado absorba lentamente activos de gran tamaño

Recomendación: **Sí se recomienda** la inversión al precio actual de **\$5,000,000.00 MXN** porque el activo presenta una subvaloración extraordinaria frente a su valor comercial estimado, porque su precio por metro cuadrado se ubica muy por debajo del promedio y de la mediana del mercado local, y porque la combinación de gran superficie, baja antigüedad y programa habitacional amplio le da una base patrimonial robusta para capturar plusvalía en el mediano y largo plazo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La conclusión central del análisis es que la propiedad se encuentra **subvalorada** de manera muy marcada frente al parámetro comercial homologado disponible. Con un **valor comercial estimado de \$23,255,875.00 MXN** y un **precio de salida de \$5,000,000.00 MXN**, el descuento implícito asciende a **\$18,255,875.00 MXN**, equivalente a **78.5%**. Esta diferencia convierte al inmueble en una oportunidad atípica dentro del mercado local, especialmente si se considera que su precio por metro cuadrado se mantiene por debajo tanto del promedio como de la mediana municipal.

La estrategia recomendada es de **buy and hold con adquisición disciplinada**, privilegiando el cierre al precio actual o, en su caso, una negociación que preserve el descuento existente sin poner en riesgo la operación por intentar una reducción marginal. La lógica de esta recomendación es clara: el mayor valor no proviene de una reventa especulativa inmediata, sino de capturar el diferencial entre el precio de entrada y el valor comercial homologado, además de la apreciación que puede acumularse en el tiempo.

Los factores críticos de riesgo a mitigar se concentran en la **liquidez**, la **debida diligencia jurídica** y la **verificación física integral**. Un inmueble de esta escala requiere un comprador con capacidad patrimonial específica, por lo que el tiempo de salida puede ser mayor al de una vivienda media. Asimismo, antes de formalizar la compra debe confirmarse que el estado legal, la correspondencia entre superficie documental y física, y las condiciones de conservación reales sostienen la lectura de valor observada en los datos.

También conviene administrar el riesgo de expectativa. Aunque la valoración comercial y el descuento actual son muy favorables, la materialización plena del valor puede requerir una estrategia comercial adecuada y un horizonte de tenencia suficiente. En otras palabras, el inmueble parece muy bien posicionado para un inversionista paciente y patrimonial, pero menos adecuado para quien necesite liquidez inmediata o dependa de una colocación rápida.

El veredicto definitivo es **favorable y accionable**: la propiedad **sí debe considerarse para compra** al precio actual de **\$5,000,000.00 MXN**, siempre que la revisión legal y física confirme las condiciones declaradas. Bajo la información proporcionada, el inmueble ofrece un nivel de descuento excepcional, un precio unitario difícil de replicar en el mercado local y una base sólida para conservación de capital y apreciación futura.

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.