

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Tizayuca, Hidalgo

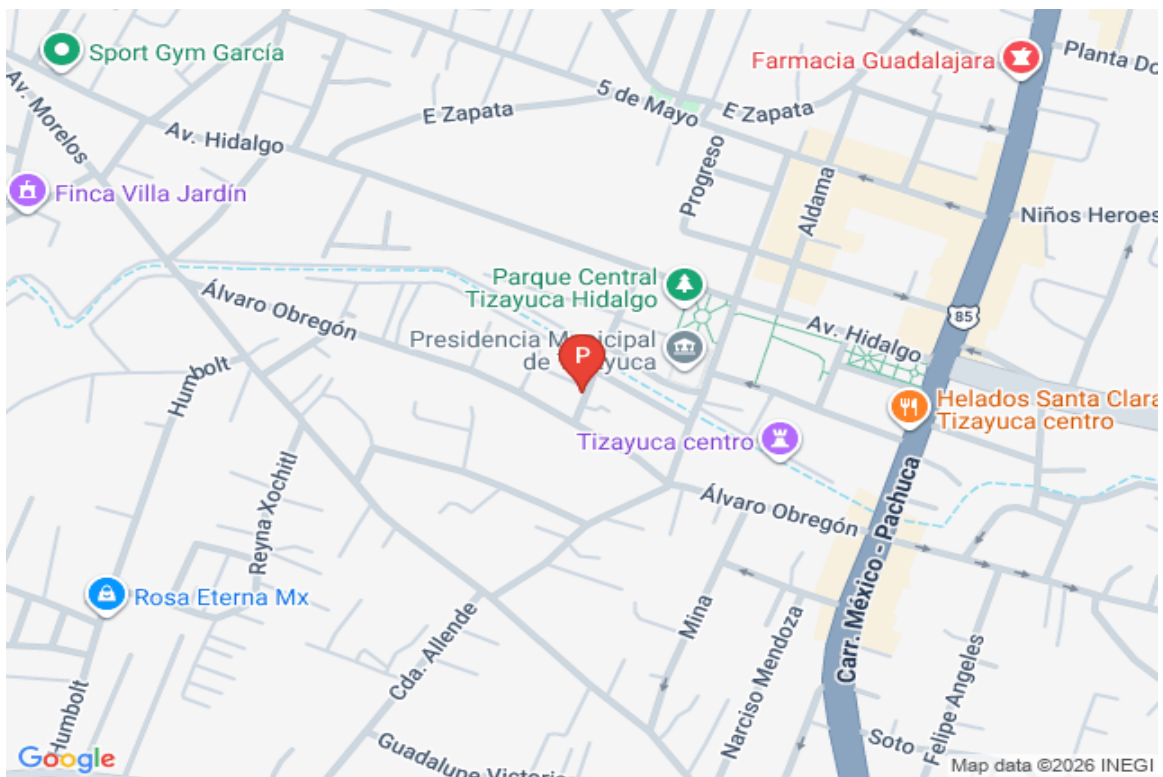
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 25 de mayo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$5,062,606.00	420.0 m²	2	2	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento ofrece un análisis inmobiliario profesional y exhaustivo de la propiedad de tipo casa ubicada en Jiménez 26, Centro, en el municipio de Tizayuca, Hidalgo. Esta propiedad se encuentra en una ubicación estratégica dentro del área urbana, posicionándose como una oportunidad de inversión de alto interés debido a sus características físicas y su particular situación en el mercado local. A través de una metodología rigurosa de comparación y homologación, se evalúan las condiciones actuales de la oferta frente a las dinámicas del entorno inmobiliario regional en este año 2026.

Al analizar la relación entre el precio de salida de la propiedad y las métricas generales del mercado en Tizayuca, se observa una disparidad muy llamativa. El inmueble se ofrece a un precio de venta de \$5,062,606.00 MXN, lo que representa un costo unitario de \$12,053.82 MXN por metro cuadrado para su superficie total de 420.0 metros cuadrados. Al contrastar este valor con el precio promedio por metro cuadrado en el municipio, el cual se sitúa en \$20,437.77 MXN/m², queda en evidencia que el valor unitario de la propiedad bajo análisis se encuentra significativamente por debajo de la media del mercado, lo que sugiere un escenario de subvaloración inicial que requiere un examen detallado.

Mediante la aplicación del enfoque de mercado con homologación, el cual ajusta las variables físicas y de localización, se ha determinado que el valor comercial estimado de esta propiedad asciende a \$12,050,719.80 MXN. Al comparar este valor comercial con el precio de venta solicitado de \$5,062,606.00 MXN, se identifica una diferencia absoluta de \$-6,988,113.80 MXN. Esto significa que el inmueble se está comercializando con un descuento equivalente al 58.0% de su valor comercial real, posicionándose como un activo altamente subvalorado en el mercado actual.

Como conclusión preliminar, esta propiedad representa una anomalía financiera sumamente atractiva para inversionistas de perfil patrimonial o de desarrollo. La enorme brecha entre el precio de venta y el

valor comercial real determinado por homologación sugiere la existencia de una ventana de oportunidad única, donde el comprador adquiere un patrimonio con una plusvalía latente inmediata. Sin embargo, esta situación también exige un análisis crítico de los factores subyacentes, tales como el estado físico del inmueble, su antigüedad de 20 años y las condiciones específicas de la transacción, para asegurar que la inversión sea sólida y viable a largo plazo.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de estudio consiste en una casa de amplias dimensiones con una superficie total de terreno y construcción de 420.0 metros cuadrados, ubicada en la calle Jiménez 26, en la zona Centro de Tizayuca, Hidalgo. Arquitectónicamente, la vivienda cuenta con una distribución funcional de dos recámaras y dos baños completos, complementada con un espacio de estacionamiento con capacidad para dos vehículos. Con una antigüedad registrada de 20 años, la estructura se sitúa en una etapa de madurez habitacional, lo que implica la necesidad de evaluar con detenimiento su estado de conservación y las posibles necesidades de actualización o mantenimiento que requiera para optimizar su habitabilidad y valor.

Variable	Detalle de la Propiedad
Tipo de Propiedad	Casa
Ubicación	Jiménez 26, Centro, 43808 Tizayuca, Hidalgo, México
Coordenadas Geográficas	19.8407444, -98.9827967
Superficie Total	420.0 m²
Distribución de Recámaras	2 recámaras
Distribución de Baños	2 baños
Capacidad de Estacionamiento	2 estacionamientos
Antigüedad	20 años
Precio de Venta	\$5,062,606.00 MXN
Precio por Metro Cuadrado	\$12,053.82 MXN/m²

Al realizar un análisis crítico de las características físicas de la propiedad, se identifican pros y contras muy claros que impactan directamente en su atractivo comercial. Entre los principales aspectos positivos destaca su generosa superficie total de 420.0 metros cuadrados, una dimensión considerablemente superior al promedio de los desarrollos habitacionales modernos de la zona, lo que otorga un enorme potencial para ampliaciones, remodelaciones o redistribución de espacios. Asimismo, contar con dos cajones de estacionamiento en una ubicación céntrica representa una ventaja competitiva de comodidad y seguridad. En contraste, la distribución de solo dos recámaras y dos baños para una superficie tan grande resulta ineficiente bajo los estándares actuales, sugiriendo un diseño desaprovechado. Adicionalmente, la antigüedad de 20 años constituye un factor de riesgo debido al desgaste natural de las instalaciones y acabados, lo que inevitablemente demandará una inversión adicional en mantenimiento correctivo y modernización para mitigar la obsolescencia funcional.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en el municipio de Tizayuca, Hidalgo, muestra un dinamismo notable en este año 2026, impulsado principalmente por su conectividad con el centro del país y su desarrollo industrial en expansión. La demanda de vivienda media y residencial ha mantenido una tendencia al alza debido a la migración de familias y profesionales que buscan opciones habitacionales más accesibles en comparación con la saturada zona metropolitana de la Ciudad de México. Este flujo constante de nuevos residentes ha presionado positivamente la absorción de inventario, consolidando a Tizayuca como uno de los polos de crecimiento habitacional más activos del estado de Hidalgo.

Desde una perspectiva macroeconómica, el contexto regional se ve fuertemente influenciado por el desarrollo de infraestructura logística y comercial, lo que genera un impacto directo en las zonas de plusvalía del municipio. La zona Centro de Tizayuca, donde se ubica la propiedad analizada, conserva un valor estratégico debido a la concentración de servicios, comercios tradicionales y equipamiento urbano consolidado. Esta centralidad garantiza una demanda constante tanto para adquisición como para arrendamiento, protegiendo el valor de la tierra frente a fluctuaciones económicas externas y asegurando que las propiedades céntricas mantengan un atractivo histórico superior al de las periferias en desarrollo.

La tendencia de precios en Tizayuca refleja un mercado segmentado, con un rango de precios que oscila entre los \$820,000.00 MXN y los \$2,738,800.00 MXN, lo que evidencia una oferta predominantemente orientada al segmento de interés social y medio. El precio promedio general del mercado se ubica en \$1,575,133.33 MXN, con una mediana de \$1,508,850.00 MXN, valores que contrastan fuertemente con el precio de venta de la propiedad en estudio. Esta diferencia se explica principalmente por las dimensiones físicas del inmueble analizado, el cual supera con creces el tamaño promedio de las viviendas típicas de la región.

Métrica de Mercado	Mercado General en Tizayuca	Propiedad en Análisis (Jiménez 26)
Precio Promedio / Venta	\$1,575,133.33 MXN	\$5,062,606.00 MXN
Precio Mediana	\$1,508,850.00 MXN	No Aplica
Rango de Precios	\$820,000.00 - \$2,738,800.00 MXN	No Aplica
Precio Promedio por m²	\$20,437.77 MXN/m²	\$12,053.82 MXN/m²
Precio Mediana por m²	\$20,433.85 MXN/m²	No Aplica
Superficie Promedio Estimada	~77.0 m²	420.0 m²

Al analizar detalladamente las diferencias entre la propiedad y el mercado general, resalta una aparente contradicción que define la naturaleza de esta inversión. El precio de venta absoluto de la casa (\$5,062,606.00 MXN) supera de manera muy significativa el rango superior del mercado general de Tizayuca, que topa en los \$2,738,800.00 MXN. Esto sitúa a la propiedad en un nicho de precio premium o residencial alto que es poco común para la zona Centro. Sin embargo, al analizar la métrica unitaria, se descubre que el precio por metro cuadrado de la propiedad (\$12,053.82 MXN/m²) es sumamente inferior al promedio del mercado (\$20,437.77 MXN/m²). Esta anomalía se debe a la gran escala del terreno y construcción (420.0 m²); mientras que el mercado general ofrece viviendas pequeñas a precios unitarios elevados, esta propiedad ofrece un gran volumen de metros cuadrados a un precio unitario de liquidación, lo que representa una excelente eficiencia de compra.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para validar la posición competitiva de la propiedad y fundamentar técnicamente su valor, se aplica el método de comparación de mercado. Este procedimiento consiste en identificar transacciones recientes o listados de propiedades con características similares de uso, tipología y ubicación geográfica dentro del municipio de Tizayuca. A través de este análisis, se busca comprender cómo valora el mercado actual los atributos específicos de las viviendas en la región, permitiendo establecer una base de comparación directa para determinar si el precio solicitado se alinea con la realidad comercial del entorno.

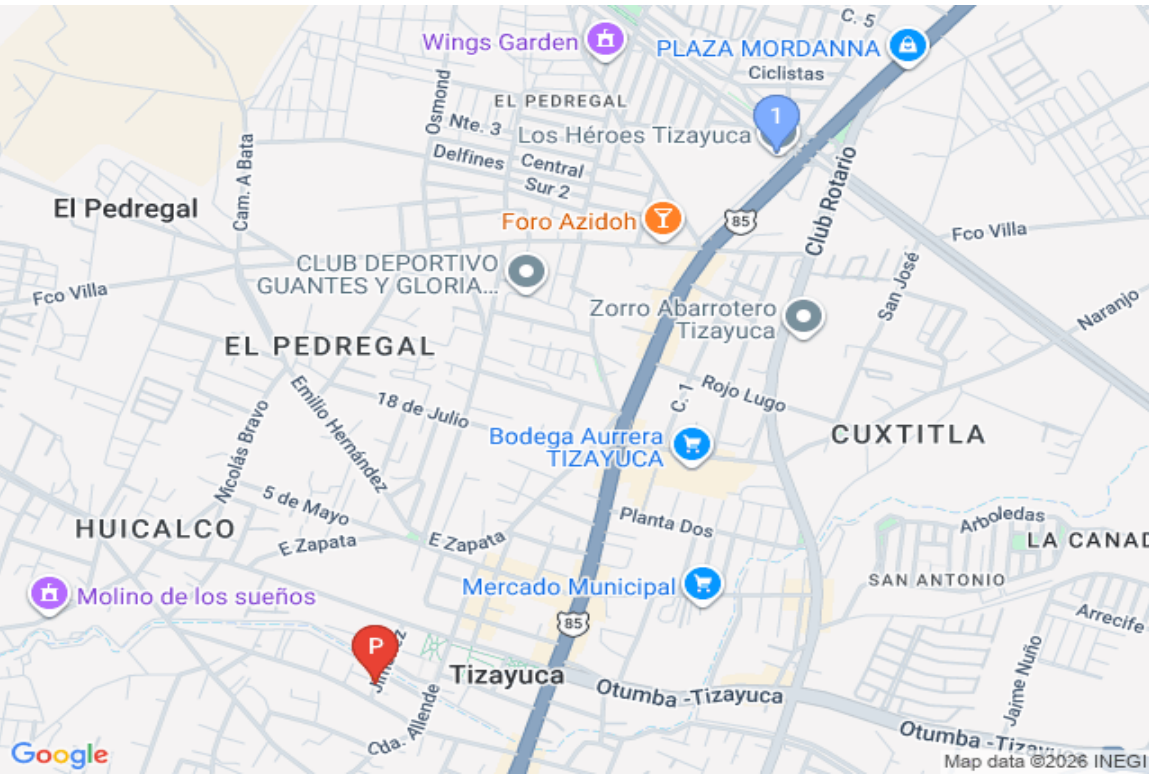
El proceso de comparación requiere un rigor metodológico estricto, donde cada propiedad comparable identificada es analizada en sus componentes clave, tales como su precio de oferta, superficie total, distribución interior, equipamiento y la calidad de su promotor o fuente de información. Al evaluar estas variables en conjunto con los factores de localización, se pueden realizar los ajustes necesarios para aproximar el valor unitario de mercado. Este enfoque asegura que las conclusiones no dependan de percepciones subjetivas, sino de datos duros provenientes de transacciones y ofertas reales activas en la plaza inmobiliaria de Tizayuca.

Al evaluar de manera crítica las observaciones sobre el mercado y los comparables disponibles, se puede concluir que la propiedad en análisis se encuentra en una posición de valuación sumamente favorable para el comprador. La presencia de comparables de alta calidad en el mercado local, como las unidades habitacionales comercializadas por firmas reconocidas como Master Broker, demuestra que existe un mercado activo dispuesto a convalidar precios unitarios de hasta \$26,083.81 MXN por metro cuadrado para viviendas de formato más compacto y menor superficie de terreno.

Esta referencia de precios unitarios elevados en el mercado formal confirma que el valor asignado a la propiedad de Jiménez 26 está plenamente respaldado por la realidad comercial del municipio. El hecho de que una casa de desarrollo nuevo y dimensiones significativamente menores pueda cotizarse a niveles unitarios tan altos valida la hipótesis de que la propiedad analizada cuenta con un valor intrínseco muy superior a su precio de salida. La escala del inmueble y su ubicación céntrica consolidada actúan como mitigadores de riesgo, asegurando que la adquisición a un costo unitario de \$12,053.82 MXN/m² represente una operación comercialmente sólida, segura y con un margen de seguridad patrimonial extraordinario.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,738,800	105.0 m²	\$26,084	3/2	Master Broker

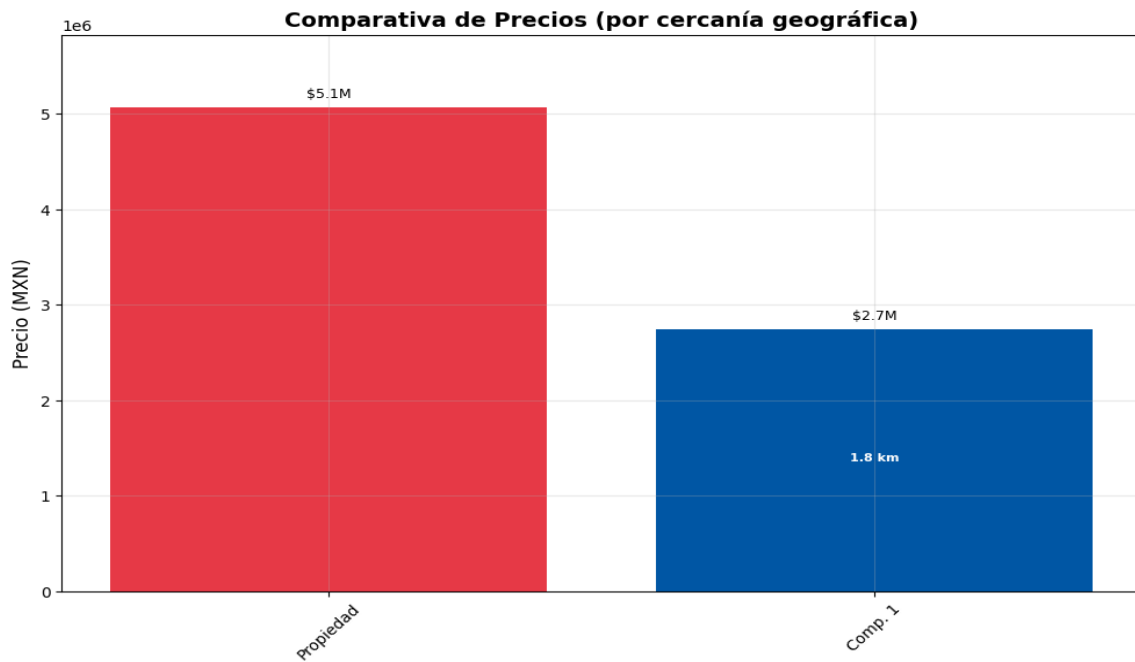
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



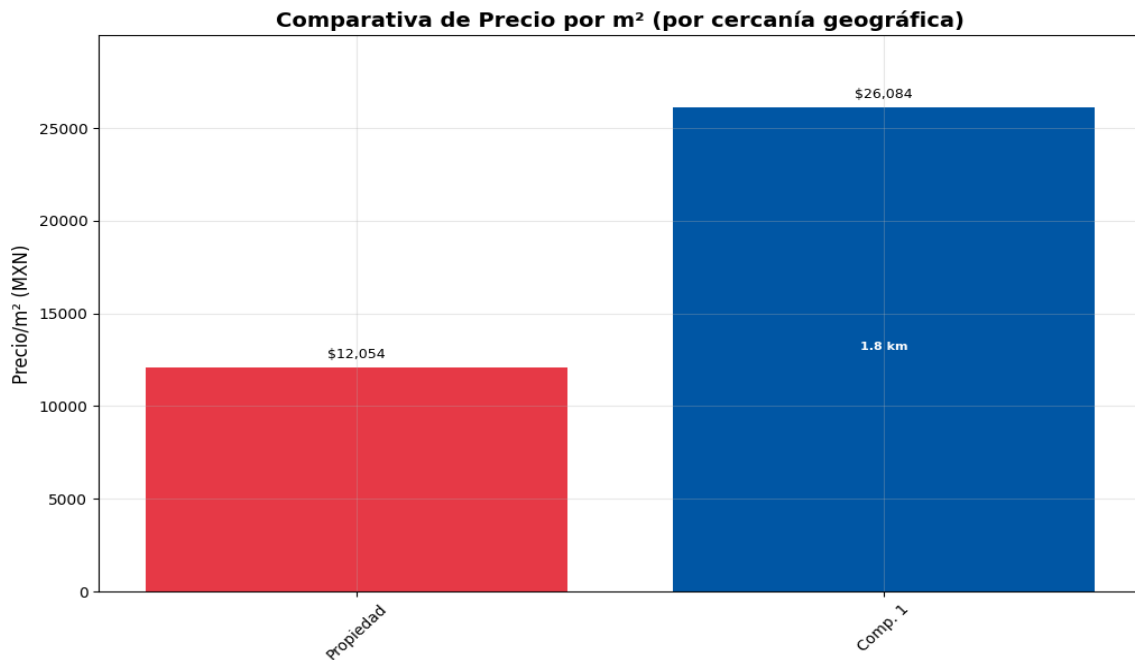
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,738,800	105.0 m²	\$26,084	1.79

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se ha desarrollado utilizando como metodología principal el enfoque de mercado con homologación. Este método técnico consiste en seleccionar propiedades de referencia en la misma zona de influencia y aplicar factores de corrección para neutralizar las

diferencias físicas y de entorno con respecto al inmueble sujeto de estudio. En este caso específico, los factores de homologación aplicados consideraron la gran disparidad en la superficie total, la antigüedad registrada de 20 años del inmueble frente a las opciones nuevas del mercado, y el estado de conservación general de la estructura. Este riguroso proceso de ajuste permite obtener un valor unitario homologado que refleja con precisión el valor real de la propiedad en sus condiciones actuales.

Como resultado de este procedimiento de homologación, se determinó que el valor comercial estimado de la propiedad asciende a \$12,050,719.80 MXN. Este monto representa el valor justo de mercado que el inmueble debería tener bajo condiciones normales de oferta y demanda, tomando en cuenta su gran extensión de 420.0 metros cuadrados y su ubicación privilegiada en la zona Centro de Tizayuca. La determinación de este valor comercial confirma que nos encontramos ante un activo inmobiliario de gran envergadura física, cuyo valor en libros y de mercado supera sustancialmente el de la vivienda promedio de la región.

El análisis de subvaloración revela una oportunidad financiera extraordinaria y poco común en el sector inmobiliario residencial. Al contrastar el valor comercial estimado de \$12,050,719.80 MXN con el precio de venta solicitado de \$5,062,606.00 MXN, se identifica que la propiedad se ofrece con un descuento de \$6,988,113.80 MXN. Esto significa que el precio de venta actual está un 57.9% por debajo de su valor comercial real de mercado. En términos prácticos, el inversionista tiene la oportunidad de adquirir un activo pagando menos de la mitad de lo que técnicamente vale, lo que genera una ganancia de capital teórica inmediata desde el momento de la firma de la escritura de compraventa.

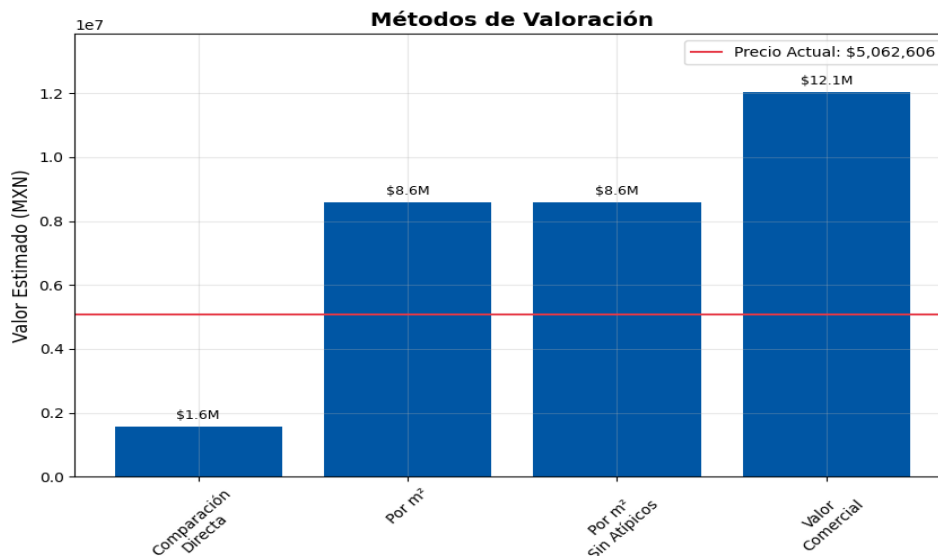
Existen diversos factores que pueden explicar y justificar, o no, la fijación de este precio de oportunidad de \$5,062,606.00 MXN. Por un lado, la antigüedad de 20 años y la necesidad inminente de remodelación para corregir la ineficiente distribución de solo dos recámaras en una superficie tan grande pueden haber motivado a los propietarios actuales a aplicar un descuento agresivo para acelerar la liquidez. Por otro lado, un precio tan bajo podría responder a una urgencia financiera de los vendedores o a la falta de un estudio de mercado profesional previo. Independientemente del origen de la oferta, el precio actual no se justifica por una pérdida de valor intrínseco del terreno o de la ubicación, lo que confirma que la subvaloración representa una ventaja comercial neta y exclusiva para el comprador.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$26,084	1.10	1.00	1.00	1.10	\$28,692

Valor Comercial Estimado: \$12,050,719.80 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero de esta inversión se centra en proyectar el comportamiento del valor del activo a mediano y largo plazo, tomando como base de partida su valor comercial determinado de \$12,050,719.80 MXN. Para estimar la evolución patrimonial de la propiedad, se ha determinado una tasa de apreciación anual del 6.0% para el municipio de Tizayuca, Hidalgo. Esta tasa se considera realista y conservadora, fundamentada en la combinación de una inflación estructural estimada para México de aproximadamente el 4.0% anual, sumada a un crecimiento real por concepto de plusvalía inmobiliaria del 2.0% anual. Este componente de plusvalía está plenamente respaldado por la ubicación céntrica de la propiedad y la continua expansión industrial y logística que experimenta la región de Tizayuca.

Al aplicar la tasa de apreciación anual compuesta del 6.0% sobre el valor comercial de \$12,050,719.80 MXN, se proyecta que el valor comercial del inmueble alcanzará la cantidad de \$16,126,581.46 MXN en un horizonte de 5 años. Si extendemos el análisis a un periodo de largo plazo de 10 años, el valor proyectado de la propiedad ascenderá a \$21,581,003.80 MXN. Estas cifras demuestran el sólido potencial de acumulación de riqueza que ofrece el activo, especialmente al considerar que el costo de adquisición inicial es de únicamente \$5,062,606.00 MXN, lo que multiplica el retorno sobre la inversión real realizada por el comprador.

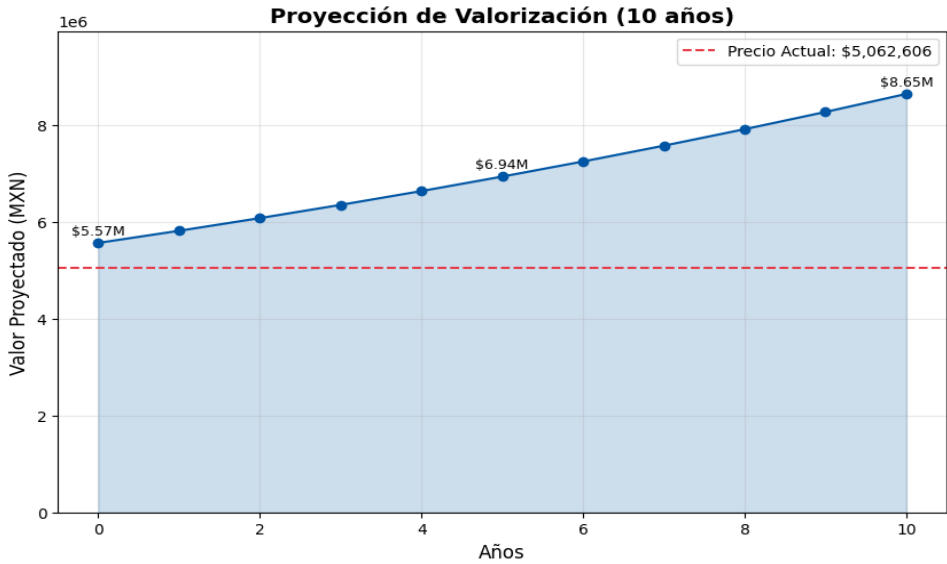
La selección de la tasa de apreciación del 6.0% anual se justifica bajo argumentos económicos sólidos vinculados al entorno local. Tizayuca se ha consolidado como un nodo logístico clave debido a su vecindad con el Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles y el desarrollo de corredores industriales que atraen inversión productiva y generan empleo formal. Este dinamismo económico local garantiza que la demanda de vivienda e infraestructura urbana en el Centro del municipio mantenga un ritmo de crecimiento constante, superando el promedio de inflación nacional y asegurando que la plusvalía real del 2.0% anual sea un objetivo financiero plenamente alcanzable y sostenible en el tiempo.

Ventajas	Desventajas
Ubicación en zona Centro con alta demanda ejecutiva y comercial	Precio de venta absoluto superior al promedio del mercado local
Potencial de generación de rentas estables por el fenómeno del nearshoring	Distribución interior ineficiente de solo dos recámaras para el tamaño físico

Gran superficie de 420.0 m² con alto potencial de remodelación y desarrollo	Antigüedad de 20 años que requiere inversión en mantenimiento y actualización
Margen de seguridad patrimonial excepcional debido a la subvaloración del 57.9%	Riesgo de liquidez futura si se requiere una venta rápida en un mercado de menor escala

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$5,062,606.00 MXN. Las tres razones principales que sustentan esta decisión son: en primer lugar, el extraordinario margen de seguridad patrimonial que otorga adquirir una propiedad con un descuento del 57.9% respecto a su valor comercial real, lo que blinda el capital del inversionista ante cualquier fluctuación del mercado; en segundo lugar, el enorme potencial de reconversión física que ofrecen sus 420.0 metros cuadrados de superficie, permitiendo rediseñar el espacio para optimizar su distribución o adaptarlo a usos comerciales y habitacionales de alta densidad; y en tercer lugar, la ubicación estratégica en el Centro de Tizayuca, que asegura una plusvalía sostenida proyectada del 6.0% anual y una demanda constante de arrendamiento impulsada por el crecimiento económico regional.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La propiedad analizada en Jiménez 26 se presenta como una de las oportunidades de inversión más destacadas en el mercado inmobiliario de Tizayuca, Hidalgo, debido a su condición de profunda subvaloración. Con un precio de venta de \$5,062,606.00 MXN frente a un valor comercial técnicamente determinado por homologación de \$12,050,719.80 MXN, el inmueble se comercializa con un descuento del 57.9%, equivalente a una diferencia absoluta de \$6,988,113.80 MXN a favor del comprador. Esta condición de subvaloración extrema es un fenómeno poco común que otorga un beneficio patrimonial inmediato e incrementa drásticamente el potencial de retorno de la inversión.

La estrategia recomendada para esta adquisición es de tipo patrimonial con enfoque de valor agregado, bajo un esquema combinado de remodelación y retención a largo plazo. Se aconseja adquirir la propiedad al precio de oportunidad actual y destinar un presupuesto de capital para la remodelación integral de la casa. El objetivo principal de esta intervención física debe ser reconfigurar la distribución interior para aprovechar de manera eficiente los 420.0 metros cuadrados, incrementando el número de recámaras y modernizando las instalaciones de 20 años de antigüedad. Una vez concluida la remodelación, el inversionista puede optar por rentar el inmueble para generar flujos de efectivo estables o mantenerlo en su portafolio bajo una estrategia de retención para capturar la plusvalía proyectada.

A pesar de las condiciones sumamente favorables de la transacción, existen factores críticos de riesgo que deben ser mitigados antes y durante el proceso de adquisición. El riesgo principal radica en el estado estructural e instalaciones de la vivienda debido a su antigüedad de 20 años, lo cual debe ser evaluado mediante un dictamen técnico profesional previo a la compra para descartar daños mayores no visibles. Asimismo, es fundamental realizar una debida diligencia legal exhaustiva para confirmar que la propiedad se encuentre libre de gravámenes, con la documentación en orden y con todos los pagos de derechos al corriente, asegurando que la transmisión de la propiedad sea jurídicamente impecable.

El veredicto definitivo es claro, contundente y accionable: la compra de la casa en Jiménez 26 representa una excelente oportunidad de inversión que debe ser ejecutada a la brevedad posible. La combinación de un precio de adquisición de liquidación, una ubicación céntrica privilegiada y un amplio terreno con potencial de desarrollo supera con creces los costos asociados a la antigüedad y remodelación del inmueble. El inversionista que concrete esta transacción no solo asegurará un rendimiento patrimonial inmediato por la ganancia de capital teórica, sino que se posicionará estratégicamente en uno de los mercados con mayor proyección de crecimiento en el estado de Hidalgo.

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.