PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en San Buenaventura, Estado de México

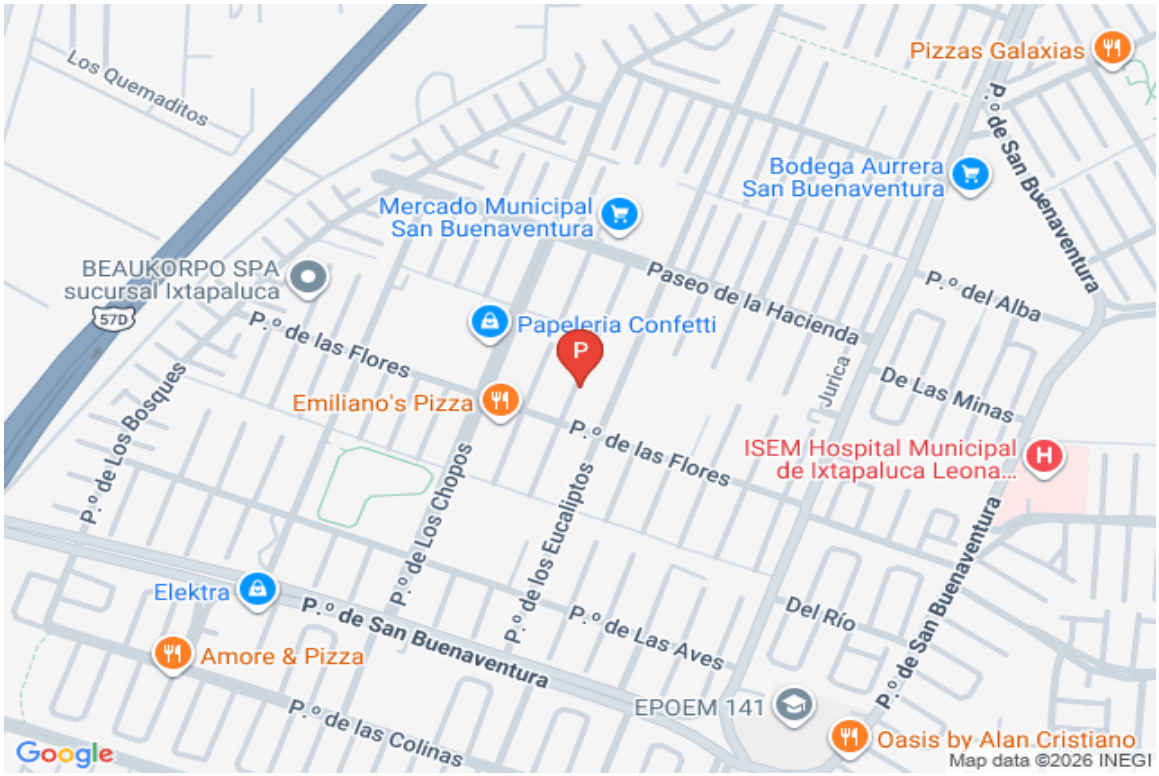
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 4 de agosto de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
$1,025,000.00	60.0 m²	2	1	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento ofrece un análisis inmobiliario detallado para una casa ubicada en San Buenaventura, Estado de México, específicamente en la dirección Jazminez 12C, Unidad San Buenaventura. La propiedad, con una antigüedad de 23 años, cuenta con 60.0 metros cuadrados de construcción, distribuidos en dos recámaras, un baño y un espacio de estacionamiento. Su precio de salida al mercado se ha establecido en $1,025,000.00 MXN, lo que representa un valor de $17,083.33 MXN por metro cuadrado.

Al contrastar este precio de oferta con las dinámicas actuales del mercado en San Buenaventura, se observan discrepancias significativas. Si bien el precio total de $1,025,000.00 MXN se encuentra por debajo de la mediana del mercado local de $1,500,000.00 MXN y muy por debajo del promedio general de $3,123,863.23 MXN, el análisis detallado revela una realidad distinta respecto a su valoración intrínseca. El precio por metro cuadrado de la propiedad en cuestión es de $17,083.33 MXN, el cual supera la mediana del mercado de $15,000.00 MXN por metro cuadrado, aunque se mantiene por debajo del promedio distorsionado de $342,983.68 MXN por metro cuadrado, influenciado por propiedades atípicas de alto valor.

Mediante la aplicación de metodologías de valuación profesional, específicamente el enfoque de mercado con homologación, se ha determinado que el valor comercial estimado real de la propiedad asciende a $741,118.50 MXN. Esta cifra expone una sobrevaloración sustancial en el precio de salida actual. La diferencia entre el precio de venta solicitado y el valor comercial estimado es de $283,881.50 MXN, lo que indica que la propiedad está sobrevalorada en un 38.3%.

En conclusión preliminar, aunque el monto total de inversión parece accesible dentro del rango de precios de la zona, la propiedad presenta un sobreprecio considerable en relación con sus características físicas, edad y comparables directos en el mercado. Esta situación exige una revisión

estratégica del precio de lista o una justificación sólida basada en atributos excepcionales no evidentes en las características generales, para lograr una comercialización exitosa y proteger los intereses del comprador o inversionista potencial.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una casa habitación unifamiliar ubicada en la Unidad San Buenaventura, municipio de San Buenaventura, Estado de México. Se trata de una construcción con 23 años de antigüedad, lo que sugiere un diseño y materiales característicos de finales del siglo XX o principios del XXI. La vivienda ofrece una superficie total de 60.0 metros cuadrados, una extensión compacta que requiere una distribución eficiente del espacio. En su interior, la casa alberga dos recámaras y un baño completo, configurando un espacio habitacional adecuado para familias pequeñas, parejas o individuos. Adicionalmente, cuenta con un espacio de estacionamiento, un atributo valioso en desarrollos habitacionales de alta densidad.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Jazminez 12C, Unidad San Buenaventura, 56536 San Buenaventura, Méx., Mexico
Superficie Total	60.0 m²
Distribución	2 recámaras, 1 baño
Estacionamiento	1 espacio
Precio de Venta	$1,025,000.00 MXN
Precio por m²	$17,083.33 MXN/m²

Analizando críticamente estas características, se identifican tanto pros como contras. Entre las ventajas, destaca la inclusión de un cajón de estacionamiento privado, lo cual mejora significativamente la comodidad y seguridad para los residentes. La distribución de dos recámaras en 60 metros cuadrados, si bien compacta, ofrece la funcionalidad básica requerida por un segmento importante de la demanda de vivienda económica. Por otro lado, las desventajas son notables; la antigüedad de 23 años implica un desgaste natural de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, requiriendo probablemente inversiones a corto o mediano plazo en mantenimiento correctivo o remodelación. Además, el precio por metro cuadrado solicitado resulta elevado para una propiedad con estas características de edad y tamaño en su entorno inmediato.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en San Buenaventura, Estado de México, durante el año 2026, muestra una dinámica compleja caracterizada por una amplia dispersión de precios y una demanda sostenida en los segmentos de vivienda económica y media. El contexto económico regional, influenciado por la proximidad a centros de empleo industrial y comercial en el oriente del Valle de México, mantiene un flujo constante de buscadores de vivienda. Sin embargo, la inflación acumulada y las tasas de interés hipotecarias han moderado el ritmo de absorción de propiedades, obligando a los compradores a ser más analíticos en sus decisiones de inversión.

Las zonas de plusvalía en San Buenaventura se concentran en aquellas áreas que han recibido mejoras recientes en infraestructura urbana, conectividad de transporte público y acceso a servicios comerciales. A pesar de esto, la tendencia general de precios en el municipio muestra una estabilización, con incrementos marginales que apenas logran compensar la inflación general, reflejando un mercado maduro donde el valor está estrictamente ligado a las condiciones físicas del inmueble y su ubicación micro-local. El rango de precios es extremadamente amplio, oscilando desde $311,000.00 MXN hasta $24,000,000.00 MXN, lo que evidencia una gran heterogeneidad en el tipo de propiedades disponibles, desde viviendas de interés social hasta propiedades comerciales o terrenos de gran extensión.

Métrica	Mercado San Buenaventura	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Promedio / Venta	$3,123,863.23 MXN	$1,025,000.00 MXN	-67.19%
Precio Mediana / Venta	$1,500,000.00 MXN	$1,025,000.00 MXN	-31.66%
Precio Promedio por m²	$342,983.68 MXN/m²	$17,083.33 MXN/m²	-95.01%
Precio Mediana por m²	$15,000.00 MXN/m²	$17,083.33 MXN/m²	+13.88%

Al analizar las diferencias entre la propiedad y las métricas del mercado, surge una paradoja aparente. Mientras que el precio total de la casa ($1,025,000.00 MXN) es considerablemente menor que los promedios y medianas generales, posicionándola como una opción de entrada accesible, su precio unitario cuenta otra historia. El precio por metro cuadrado de la propiedad ($17,083.33 MXN/m²) supera en un 13.88% a la mediana del mercado ($15,000.00 MXN/m²). Esta divergencia indica que, para su tamaño específico, la propiedad se está comercializando con una prima respecto al estándar de la zona. El contraste extremo con el precio promedio por metro cuadrado del mercado ($342,983.68 MXN/m²) sugiere fuertemente que este último indicador está sesgado por valores atípicos y no representa el segmento de vivienda unifamiliar al que pertenece la casa analizada.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para establecer un valor justo de mercado, se ha empleado el método de comparación de ventas o enfoque de mercado. Este método consiste en identificar y analizar propiedades similares a la casa en estudio (sujeto) que se encuentren actualmente a la venta o que hayan sido vendidas recientemente en la misma zona o en áreas con características socioeconómicas y urbanas equiparables. La premisa fundamental es que un comprador informado no pagará por una propiedad más de lo que le costaría adquirir un inmueble sustituto con características y utilidad similares.

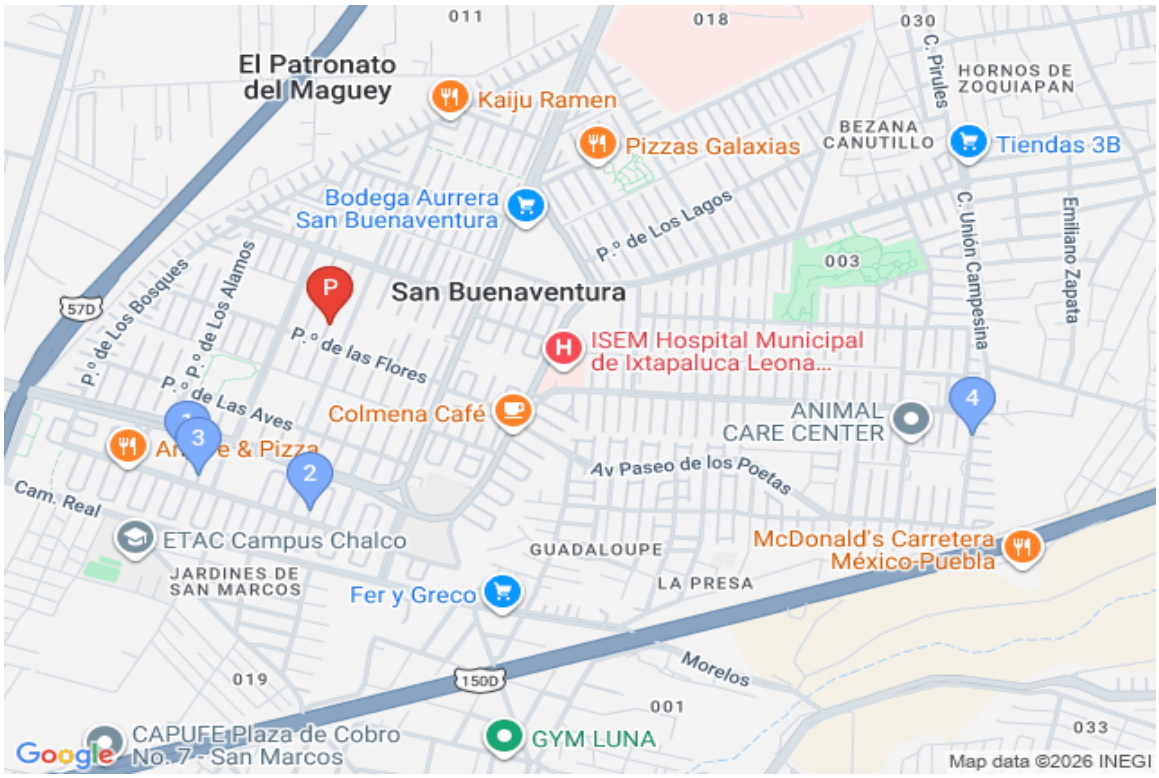
El proceso implica una selección cuidadosa de propiedades comparables, prestando especial atención a variables críticas como la ubicación, la superficie construida, el número de recámaras y baños, la disponibilidad de estacionamiento y, de manera crucial, el precio por metro cuadrado. Una vez seleccionados, los precios de estos comparables se ajustan (homologan) para reflejar las diferencias específicas con la propiedad sujeto, permitiendo así derivar un valor comercial estimado objetivo y fundamentado en la realidad transaccional del mercado local.

A pesar de que el análisis de valoración indica una sobrevaloración matemática, existen observaciones críticas que podrían argumentar por qué el precio de lista de la propiedad podría estar bien valuado desde la perspectiva del vendedor. En primer lugar, la escasez de oferta de viviendas unifamiliares con estacionamiento privado en este rango de precios dentro de San Buenaventura puede generar una prima por exclusividad. Las propiedades comparables de menor precio frecuentemente carecen de este atributo, el cual es altamente valorado por la seguridad vehicular.

En segundo lugar, el estado de conservación interior y las posibles mejoras no documentadas en los datos básicos podrían justificar un precio superior. Si la propiedad ha recibido actualizaciones recientes en acabados, instalaciones o equipamiento, su valor de uso y vida útil remanente se incrementan significativamente frente a comparables de edad similar que mantienen su estado original. Por lo tanto, el precio de $1,025,000.00 MXN podría estar capturando el valor de estas características cualitativas que no se reflejan únicamente en la superficie o la antigüedad.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	$311,000	68.0 m²	$4,574	3/1	Lamudi
2	$1,019,000	67.0 m²	$15,209	3/1	Lamudi
3	$1,019,000	67.0 m²	$15,209	3/1	Lamudi
4	$1,047,200	70.0 m²	$14,960	2/1	Lamudi

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

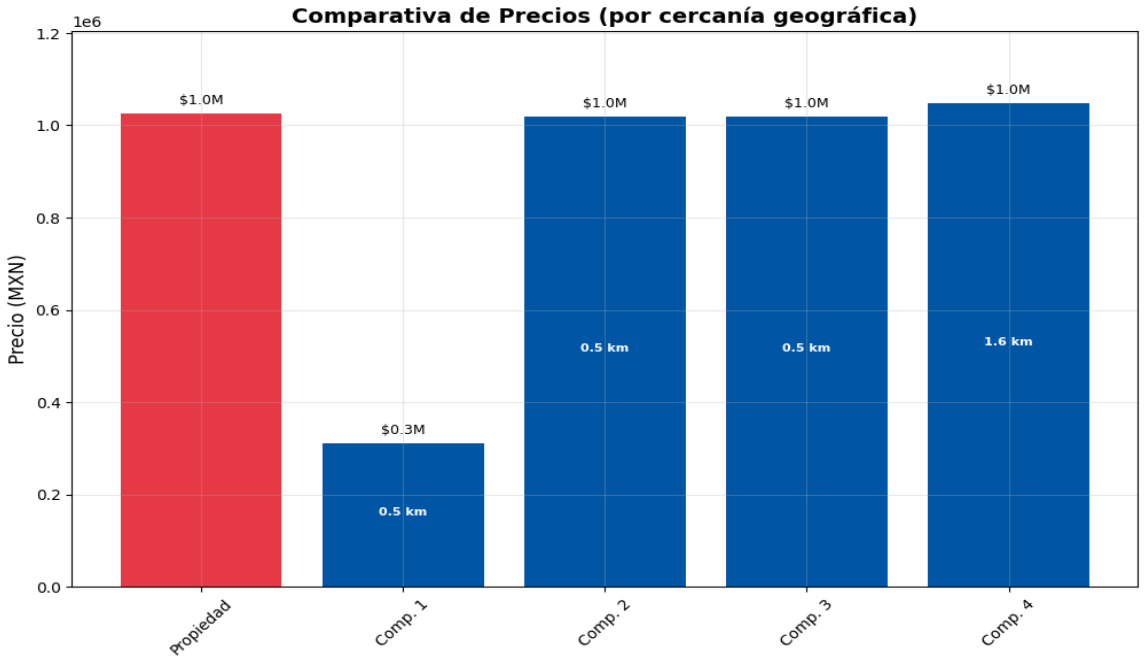


Detalle de Propiedades Cercanas

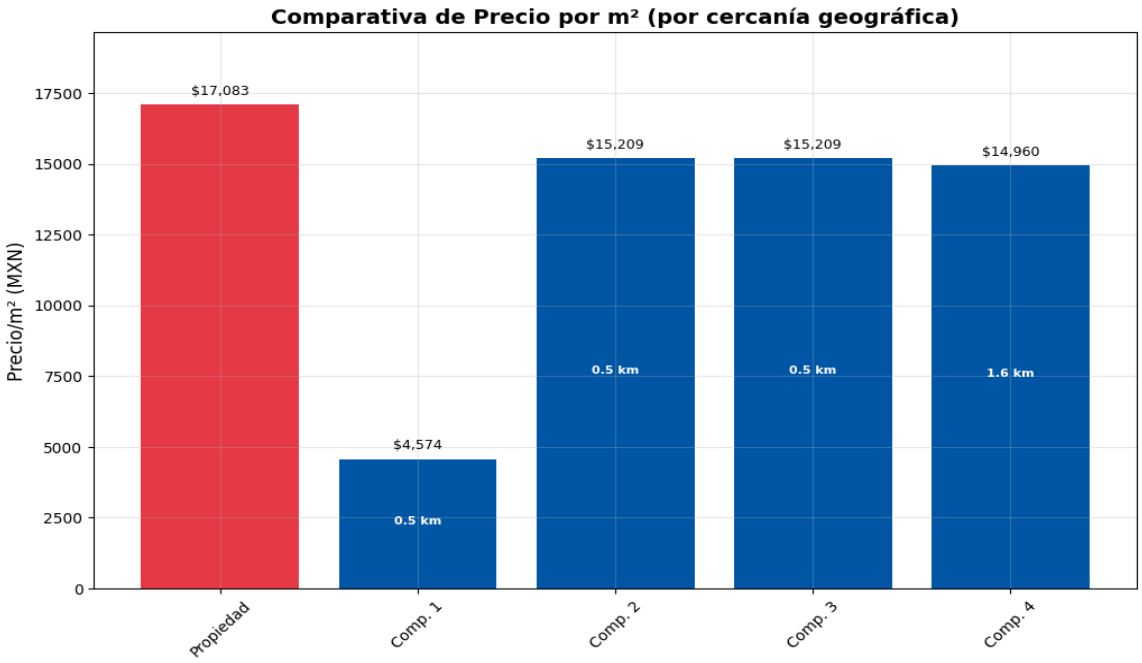
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	$311,000	68.0 m²	$4,574	0.52

2	$1,019,000	67.0 m²	$15,209	0.52
3	$1,019,000	67.0 m²	$15,209	0.53
4	$1,047,200	70.0 m²	$14,960	1.64

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor de la propiedad se ha realizado mediante el enfoque de mercado con homologación, una metodología rigurosa que ajusta los precios de propiedades comparables para reflejar las características únicas del inmueble analizado. Este proceso considera factores de ajuste por superficie, reconociendo que el precio por metro cuadrado tiende a variar inversamente con el tamaño total; por edad, penalizando la obsolescencia física y funcional de una construcción de 23 años frente a opciones más recientes; y por estado de conservación, asumiendo un desgaste estándar para su antigüedad. La aplicación de estos factores de homologación sobre los testigos de mercado seleccionados permite aislar el valor intrínseco de la propiedad sujeto.

El resultado de este exhaustivo proceso de homologación arroja un valor comercial estimado de $741,118.50 MXN. Esta cifra representa el precio más probable al que la propiedad se comercializaría en un mercado abierto y competitivo, bajo condiciones de equidad y sin presiones indebidas para ninguna de las partes. Este valor sirve como el punto de referencia objetivo y técnico para evaluar la razonabilidad del precio de salida propuesto por el vendedor.

El análisis revela una sobrevaloración significativa de la propiedad en su precio de lista actual. Con un precio de venta de $1,025,000.00 MXN y un valor comercial estimado de $741,118.50 MXN, la diferencia asciende a $283,881.50 MXN. Esto significa que la propiedad está posicionada en el mercado un 38.3% por encima de su valor técnico fundamentado. Esta brecha de casi cuarenta por ciento es sustancial y representa un obstáculo considerable para la comercialización ágil del inmueble, ya que excede los márgenes típicos de negociación.

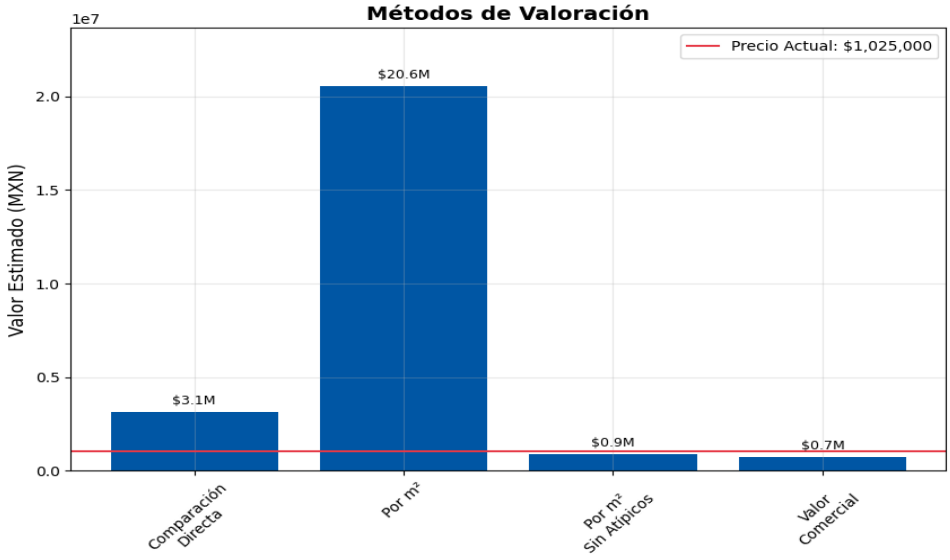
Los factores que podrían intentar justificar el precio actual de $1,025,000.00 MXN se centran en aspectos cualitativos o emocionales más que técnicos. El vendedor podría estar valorando excesivamente la ubicación específica dentro de la unidad habitacional o mejoras cosméticas recientes. Sin embargo, desde una perspectiva estrictamente financiera e inmobiliaria, estos factores rara vez sostienen una prima del 38.3% en este segmento de mercado. Por lo tanto, la justificación técnica del precio actual es débil frente a la evidencia de los comparables homologados, sugiriendo que el precio responde más a las expectativas del propietario que a la realidad de la demanda.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	$4,574	0.93	1.00	1.05	0.98	$4,482
2	$15,209	0.94	1.03	1.05	1.02	$15,489
3	$15,209	0.94	1.00	1.05	0.99	$15,038
4	$14,960	0.92	1.00	1.05	0.96	$14,399

Valor Comercial Estimado: $741,118.50 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía de la propiedad, se toma como base el valor comercial estimado de $741,118.50 MXN, considerado el punto de partida real de la inversión. Se determina una tasa de apreciación anual realista del 4.5% para San Buenaventura, Estado de México. Esta tasa se fundamenta en un entorno macroeconómico que prevé una inflación controlada en México en torno al 3.5% anual, sumada a un ligero premio del 1% por el desarrollo inercial de la zona oriente del Estado de México y la constante demanda de vivienda económica. Esta proyección asume que la zona

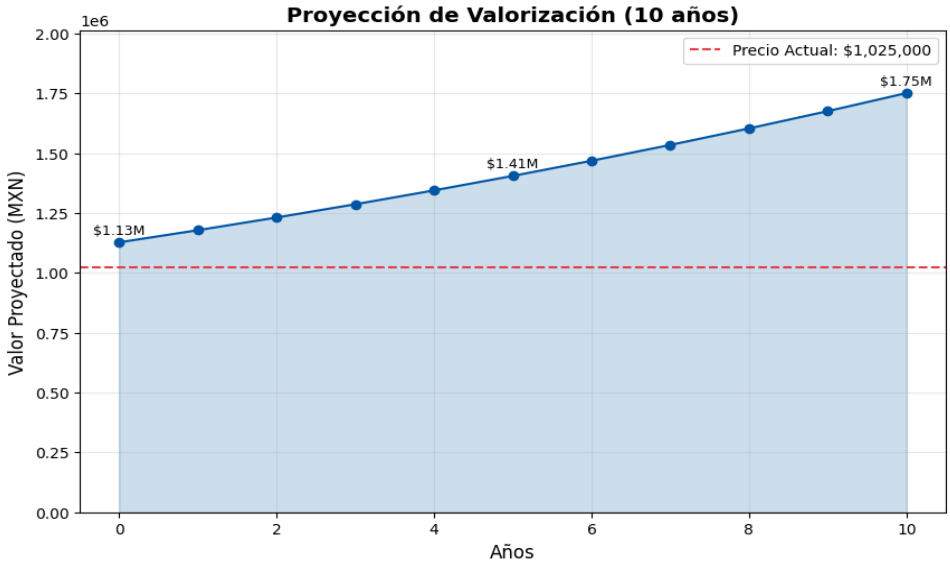
mantendrá su atractivo básico sin experimentar transformaciones urbanas radicales que disparen los precios.

Aplicando esta tasa de apreciación anual del 4.5% sobre el valor comercial base, el valor proyectado de la propiedad a 5 años alcanzaría aproximadamente los $923,558.00 MXN. Extendiendo el horizonte de inversión, el valor proyectado a 10 años se situaría cerca de los $1,150,948.00 MXN. Es crucial notar que incluso después de cinco años de apreciación sostenida, el valor proyectado ($923,558.00 MXN) seguiría estando por debajo del precio de lista actual de $1,025,000.00 MXN, lo que ilustra el severo impacto de adquirir un activo sobrevalorado.

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 $1,025,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la propiedad presenta una sobrevaloración comprobada del 38.3% respecto a su valor comercial estimado de $741,118.50 MXN, lo que implica una pérdida inmediata de patrimonio al momento de la compra; segundo, la rentabilidad y plusvalía futura están severamente comprometidas, ya que tomaría más de cinco años de apreciación natural del mercado tan solo para recuperar el sobreprecio pagado inicialmente; y tercero, el riesgo de iliquidez es alto, pues en un mercado competitivo, los compradores informados optarán por propiedades comparables que ofrezcan un valor por metro cuadrado más acorde a la realidad de la zona.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en San Buenaventura concluye que el inmueble se encuentra fuertemente sobrevalorado. El precio de salida de $1,025,000.00 MXN excede en $283,881.50 MXN el valor comercial estimado de $741,118.50 MXN, lo que representa un sobreprecio del 38.3%. Esta discrepancia posiciona a la propiedad fuera de los parámetros competitivos de su segmento de mercado, haciendo que su adquisición al precio actual sea financieramente irracional para un inversionista o comprador informado.

La estrategia recomendada para un comprador interesado es buscar alternativas en el mercado local. Dada la magnitud de la sobrevaloración, intentar negociar el precio hasta alcanzar el valor comercial estimado requeriría una reducción cercana al 28% del precio de lista, una concesión poco probable por parte de un vendedor promedio. La estrategia de "buy and hold" (comprar y mantener) es ineficaz en este escenario, ya que los primeros años de apreciación se consumirían únicamente en absorber el sobreprecio inicial, anulando cualquier ganancia real de capital a mediano plazo.

Los factores críticos de riesgo que deben mitigarse incluyen la potencial corrección de precios en el mercado local y el costo de oportunidad del capital. Adquirir un activo con un sobreprecio del 38.3% expone al comprador a un riesgo severo de minusvalía si las condiciones económicas generales se deterioran y los precios del mercado se ajustan a la baja. Además, el capital inmovilizado en el sobreprecio podría ser invertido en instrumentos financieros u otras propiedades que ofrezcan rendimientos reales desde el primer día.

El veredicto definitivo es rechazar la adquisición de la propiedad al precio de lista de $1,025,000.00 MXN. La inversión solo tendría sentido financiero si el precio de compra pudiera negociarse exitosamente a un nivel cercano a los $750,000.00 MXN. Se aconseja al inversionista redirigir su atención hacia propiedades comparables en la misma zona que ofrezcan un precio por metro cuadrado alineado con la mediana del mercado y que presenten un potencial de plusvalía real y no condicionado por un precio de entrada inflado.

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.