ESTUDIO DE MERCADO Y OPINIÓN DE VALOR

SmartBroker AI · Inteligencia Inmobiliaria Aplicada

SMART BROKER

Asesor Solicitante: Pedro Picapiedra | **WhatsApp:** 5555552222 | **Email:** jlco.servitodo@gmail.com

1. RESUMEN EJECUTIVO DE ESTIMACIÓN COMERCIAL

VALOR COMERCIAL ESTIMADO

$2,240,000 MXN

RANGO DE NEGOCIACIÓN (MÍN – MÁX)

$2,130,000 MXN - $2,350,000 MXN

Margen estratégico de cierre

VALOR PROMEDIO / M² ZONA

Valor de suelo: $4,480 MXN/m²

ANÁLISIS GRÁFICO DE POSICIONAMIENTO COMERCIAL

ESCENARIOS DE PRECIO Y NEGOCIACIÓN

Cierre Rápido (-5%): **$2,130,000 MXN**

Valor Comercial Estimado: **$2,240,000 MXN**

Precio de Lista Sugerido (+5%): **$2,350,000 MXN**

2. UBICACIÓN Y PARÁMETROS NORMATIVOS

Ciudad / Estado	Estado de México
Alcaldía o Municipio	Ecatepec
Colonia / Barrio	Adolfo Ruiz Cortines
Calle / Vialidad	C. Nte. 6
Código Postal	55050
Uso de Suelo	Habitacional
Niveles Permitidos	3

3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y FÍSICAS DEL INMUEBLE

Tipo de Inmueble	Terreno
Superficie de Construcción	0 m²
Superficie de Terreno	500 m²
Distribución Arquitectónica	No aplica (Terreno baldío)
Antigüedad	0 años
Estado de Conservación	N/A (Terreno baldío)

EVIDENCIA FOTOGRÁFICA Y UBICACIÓN GEOGRÁFICA



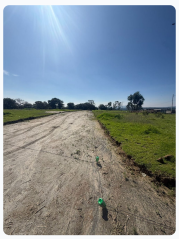
Vista 1



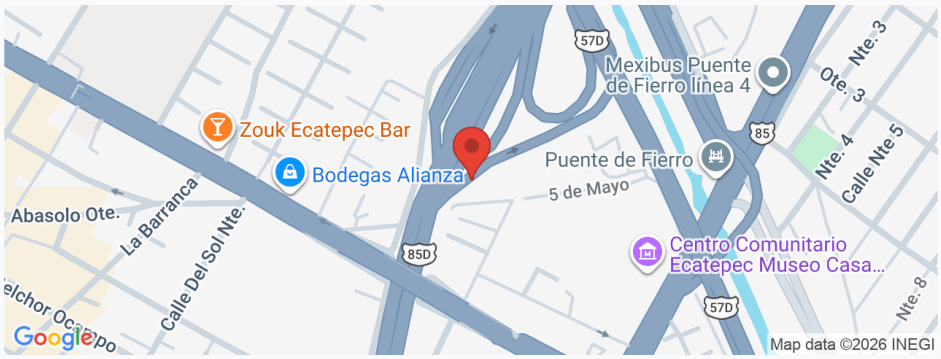
Vista 2



Vista 3



Vista 4



Ubicación analizada: C. Nte. 6, Adolfo Ruiz Cortines, Ecatepec, Estado de México

4. ANÁLISIS URBANO, ENTORNO Y PLUSVALÍA PROYECTADA

Vialidades, Tráfico y Transporte	Acceso cercano por Av. Central (Carlos Hank González), Vía Morelos y autopista México-Pachuca. Conectividad eficiente hacia estaciones de la Línea 1 del Mexibús y rutas alimentadoras locales, con flujo vehicular moderado sobre calle secundaria.
Equipamiento y Servicios Cercanos	Equipamiento consolidado con presencia de Plaza Las Américas, centros comerciales locales, mercados tradicionales, escuelas de nivel básico y medio superior, así como clínicas de salud en un radio de 2 km.
Demografía y Perfil de Demanda	Zona con densidad poblacional media-alta, perfil socioeconómico C y D+, caracterizada por una constante demanda de vivienda habitacional unifamiliar y proyectos de desarrollo plurifamiliar de baja escala.
Plusvalía Proyectada y Estrategia	Plusvalía promedio anual estimada entre 4.5% y 6.0%. Se sugiere una estrategia de salida en el rango medio para optimizar tiempos de absorción ante desarrolladores o constructores locales.

5. DICTAMEN COMERCIAL EJECUTIVO

La valuación se determinó mediante el método residual enfocado exclusivamente al suelo, asignando valor nulo a la construcción al tratarse de un terreno baldío. El valor unitario de suelo base incorpora un incremento del 18% por potencial constructivo de hasta 3 niveles habitacionales. La localización en C. Nte. 6 ofrece un entorno urbano consolidado y regular, sustentando un precio competitivo para absorción habitacional.