ALTEA
Soluciones inmobiliarias

CONFIDENCIAL

ESTUDIO DE MERCADO

Hipódromo

Cuauhtémoc, Ciudad de México

Avenida Tamaulipas 100 · CP 06100

Departamento en renta · 163 m² de construcción · 63 m² de terreno · 3 recámaras · 2 baños

Rango de referencia para ayudarte a establecer la renta mensual, con los comparables y las fuentes que lo sostienen. No es un avalúo.

PREPARADO PARA
Sofía Valdés Ortega

ASESOR
ALTEA
WhatsApp +52 55 2730 9896

FECHA
4 de noviembre de 2026
Datos al 4 nov 2026

FOLIO
EST-C7B75ABE

RESUMEN EJECUTIVO

Lo principal en una página

Avenida Tamaulipas 100, Hipódromo · Departamento en renta de 163 m²

Rango de referencia (P25–P75) Confianza A

$54 mil – $68 mil/mes

Mediana $58,513/mes

Confianza A: 10 o más comparables y poca dispersión.

Renta mensual sugerida

$60,500/mes

Renta mínima para negociar

$54,500/mes

Comparables usados
11 de 11
Sin atípicos

$/m² al mes mediana
$359/m²
P25 $334/m² · P75 $414/m²

Dispersión (CV)
13.2%
Menor es mejor

Uso de suelo
Habitacional Mixto.
0 niveles permitidos · SEDUVI

Recomendación

Publicar en $58,000 al mes (≈ $356/m²), en el centro del rango de comparables a menos de 1.5 km. Revisar a los 30 días y, si no hay visitas, bajar a $54,000.

Qué incluye este estudio

1 Resumen del inmueble
2 Ficha del predio
3 Normatividad y potencial
4 Rango de valor de referencia
5 Comparables
6 Valor de suelo catastral
7 Perfil de la colonia
8 Recomendación de precio y estrategia
Metodología
Anexo de fuentes

1 Resumen del inmueble

Ubicación, superficie, recámaras, antigüedad y estado.

Tipo	Departamento · renta	Dirección	Avenida Tamaulipas 100, Hipódromo, CP 06100
Municipio / alcaldía	Cuauhtémoc, Ciudad de México	Construcción	163 m²
Terreno	63 m²	Recámaras / baños	3 / 2
Estacionamientos	—	Antigüedad	60 años
Estado	Bueno	Precio que espera el dueño	No lo compartió
Preparó	asesor-local		

2 Ficha del predio

Cuenta catastral, superficies, año de construcción, uso y niveles registrados.

Cuenta catastral	027-116-04	Dirección en catastro	Tamaulipas 100 Depto 1
Terreno	63 m²	Construcción registrada	163 m²
Año de construcción	1966 · 60 años	Uso registrado	Habitacional y comercial
Rango de niveles (clave catastral)	clave 02	Cuentas en el mismo predio	2

El catastro describe el predio para el predial; ampliaciones recientes pueden no estar registradas.

3 Normatividad y potencial

Uso de suelo, niveles permitidos, densidad, área libre y construcción máxima.

Uso de suelo

Habitacional Mixto.

Niveles permitidos	Área libre mínima	Construcción máxima	Densidad
0 Altura máx. 24 m	**20%** Desplante ≈ 0 m²	**0 m²** Desplante × niveles	— NA

Superficie del predio (SEDUVI)	0 m²	Cuenta catastral	027-116-04

Informativo, según el programa de desarrollo urbano publicado por SEDUVI. Para un trámite se necesita el Certificado Único de Zonificación.

4 Rango de valor de referencia

Mediana, P25–P75 de $/m² de los comparables capturados y nivel de confianza A/B/C.

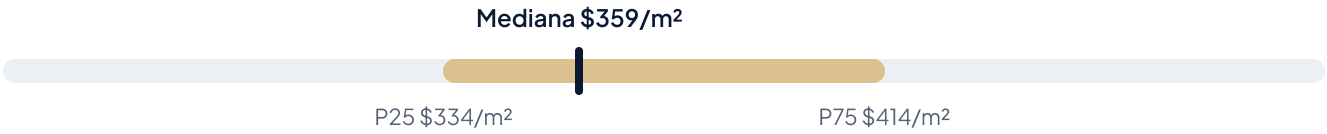
Rango de valor de referencia (P25–P75)

$54 mil – $68 mil/mes

Mediana $58,513/mes · $359/m² × 163 m²

Confianza A

Alta: 10 o más comparables y poca dispersión

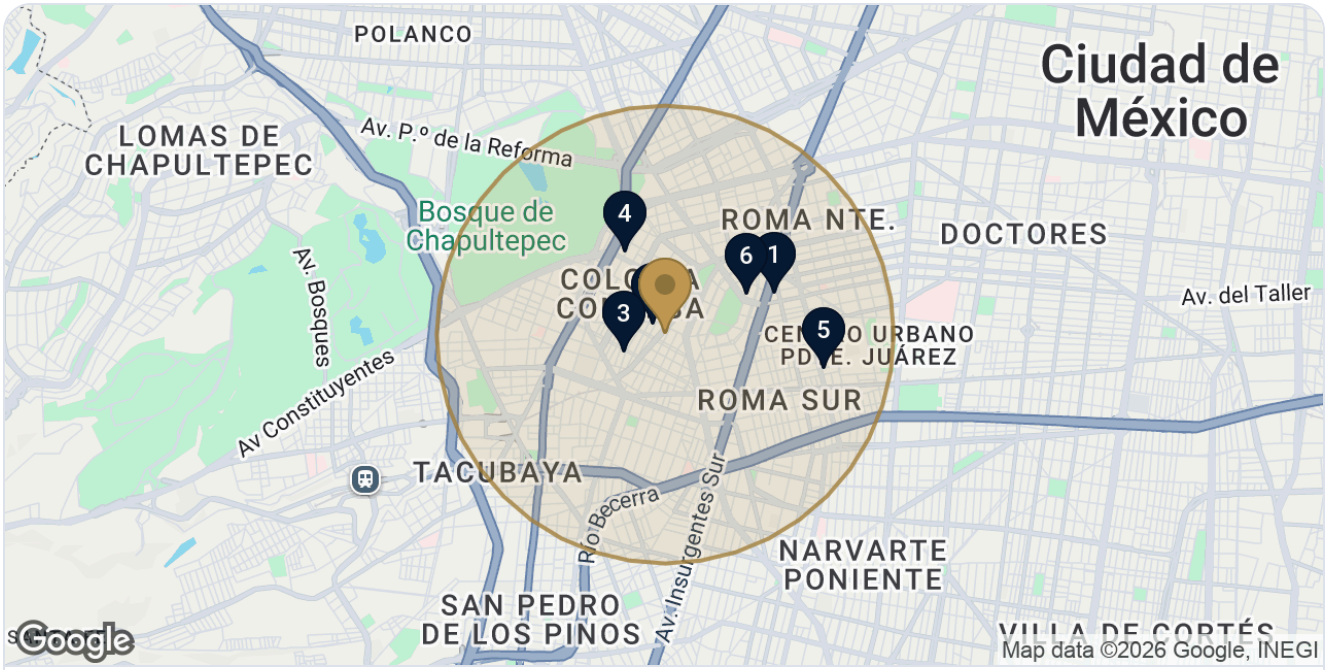


Comparables usados	$/m² al mes P25	$/m² al mes P75	Dispersión (CV)
11 de 11 Sin atípicos	**$334/m²**	**$414/m²**	**13.2%** Menor es mejor

Método: precio de anuncio ÷ m² construidos; solo comparables a ≤ 2 km (cuando se conoce la ubicación) y de los últimos 6 meses; se quitan atípicos con la regla 1.5 × IQR; rango = P25 y P75 × superficie del inmueble. Precio de anuncio, no de cierre.

5 Comparables

6 a 10 anuncios parecidos y cercanos que captura el asesor: precio, m² y distancia.



Inmueble · Comparable · 6 de 11 comparables con ubicación · radio 2 km

#	Anuncio	Renta/mes	m²	$/m²	Rec.	Baños	Est.	Dist.
	Este inmueble	—	**163**	—	**3**	**2**	—	
1	Casas y Terrenos Roma Norte	$60 mil	150 −8%	$400/m²	3	3	1	1.0 km
2	Casas y Terrenos Hipódromo Condesa	$65 mil	200 +23%	$325/m²	3	2	1	0.1 km
3	Casas y Terrenos Hipódromo Condesa	$53 mil	119 −27%	$445/m²	3	2	1	0.4 km
4	Casas y Terrenos Colonia Condesa	$55 mil	121 −26%	$455/m²	3	2	2	0.8 km

#	Anuncio	Renta/mes	m²	$/m²	Rec.	Baños	Est.	Dist.
5	Mercado Libre Hipódromo	$57 mil	177 +9%	$322/m²	3	2	0	—
6	Casas y Terrenos Roma Sur	$42 mil	117 −28%	$359/m²	3	2	2	1.4 km
7	Mercado Libre Hipódromo	$46 mil	122 −25%	$377/m²	3	3	1	—
8	Casas y Terrenos Hipodromo	$50 mil	150 −8%	$333/m²	2 −1	2	2	0.8 km
9	Mercado Libre Hipódromo	$55 mil	164 +1%	$335/m²	2 −1	2	2	—
10 · A	Mercado Libre Hipódromo	$55 mil	159 −2%	$346/m²	2 −1	2	1	—
11 · B	Mercado Libre Hipódromo	$60 mil	140 −14%	$429/m²	2 −1	2	2	—

Diferencias contra este inmueble; en naranja lo que sale de ±30 % de m² o ±1 recámara. Precios de anuncio, consultados en la fecha de captura.

6 Valor de suelo catastral

Valor unitario de suelo de la cuenta y valor de suelo del terreno. Es fiscal, no es valor comercial.

Valor unitario de suelo
$4,788/m²

Terreno del inmueble
63 m²

Valor de suelo catastral
$302 mil

Corte
2026
Datos Abiertos CDMX

No es valor comercial. Es el valor fiscal que usa la CDMX para el predial; suele quedar muy por debajo del valor comercial.

Catastro vigente de Datos Abiertos CDMX (corte 2026). Valor fiscal para el predial, no valor comercial.

7 Perfil de la colonia

Antigüedad típica, casas vs. departamentos y tamaños típicos de la colonia.

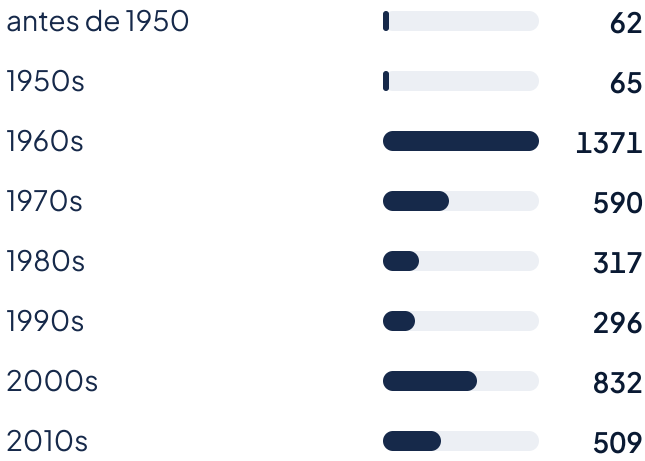
Predios en la colonia	Año típico de construcción	Casa típica	Departamento típico
971	**1976** Mediana · 50 años	**307 m²** Mediana de construcción	**127 m²** Mediana de construcción

Casas y departamentos



Casas 17% · Departamentos 83%

Predios por época de construcción



Colonia Hipodromo Ii · CP 06100, según el catastro. Agregados de todas las cuentas catastrales con esa colonia y CP; no incluye precios.

8 Recomendación de precio y estrategia

Precio o renta sugerida dentro del rango y siguientes pasos, escritos por el asesor.

Renta mensual sugerida	Renta mínima para negociar
$60,500/mes	**$54,500/mes**

Publicar en $58,000 al mes (≈ $356/m²), en el centro del rango de comparables a menos de 1.5 km. Revisar a los 30 días y, si no hay visitas, bajar a $54,000.

Salida sugerida: mediana + 3%, sin pasar del P75. Mínimo para negociar: P25. Redondeados a $10 mil.

METODOLOGÍA

Cómo calculamos el rango

Mismo método en todos los estudios; cada cifra lleva su fuente y fecha.

1 Qué incluye y de dónde sale

Cada bloque sale de una fuente oficial con su fecha de corte o lo captura el asesor para este estudio (comparables, rango y recomendación). Los bloques cuya fuente todavía no está disponible no se incluyen; se listan abajo. Las fuentes están en el anexo.

No se incluye: Plusvalía histórica (Fuente oficial pendiente de carga); Entorno y amenidades (Fuente oficial pendiente de carga); Perfil demográfico (Fuente oficial pendiente de carga); Seguridad de la zona (Fuente oficial pendiente de carga); Crédito y tasas (Fuente oficial pendiente de carga); Contexto macro (Fuente oficial pendiente de carga); Competencia / oferta activa (próximamente, requiere feed de anuncios o historial propio); Historial de $/m² por colonia (próximamente, requiere feed de anuncios o historial propio).

2 Selección de comparables

El asesor captura anuncios parecidos y cercanos: mismo tipo de inmueble, superficie y recámaras similares. De cada anuncio se guardan hechos (precio, m², recámaras, liga y fecha de captura), nunca fotos ni textos.

3 Renta por metro cuadrado

Renta mensual de anuncio ÷ m² construidos. Así se comparan inmuebles de distinto tamaño.

4 Atípicos fuera (regla IQR)

Se calcula el rango intercuartil (IQR = P75 – P25) de los $/m². Se excluyen los anuncios por debajo de P25 – 1.5 × IQR o por arriba de P75 + 1.5 × IQR. En las tablas aparecen tachados como “Atípico”.

5 Rango P25–P75

Con los comparables que quedan, el rango de referencia va del percentil 25 al 75 del $/m², multiplicado por la superficie del inmueble. La mediana es el punto medio. La mitad central de los comparables cae dentro del rango.

6 Nivel de confianza A / B / C

A: 10 o más comparables y coeficiente de variación (CV) menor a 15%. **B**: 6 a 9 comparables, o CV menor a 25%. **C**: menos de 6 comparables o mucha dispersión. Con confianza C conviene capturar más comparables antes de decidir.

7 De renta de anuncio a renta de contrato

Los anuncios muestran la renta pedida, no la del contrato; suele cerrarse abajo. Este rango está en renta de anuncio y no aplica descuento: el margen de negociación se ve en la “renta mínima para negociar”.

8 Renta sugerida y mínima

Renta sugerida: mediana + 3%, sin pasar del P75. Mínima para negociar: P25. Ambas redondeadas a $500. El asesor puede ajustar la recomendación según el estado del inmueble y qué tan rápido quiere rentarlo.

Rango de referencia, no es un avalúo. Sirve para establecer la renta mensual. Para un crédito hipotecario, un juicio o un trámite fiscal se necesita un avalúo hecho por un perito valuador.

ANEXO

Fuentes

Todas las fuentes que usan los bloques incluidos, con su liga, fecha de consulta y licencia.

Fuente	Liga	Licencia / términos	Consultado
Captura manual de comparables ALTEA Conectada	Sin liga pública	Datos propios ALTEA (hechos de anuncios: precio, m², recámaras; sin fotos ni textos)	4 nov 2026
Catastro 2021 por cuenta catastral (SIG CDMX) Gobierno de la CDMX · SIG CDMX Conectada	sig.cdmx.gob.mx/datos/descarga	Descarga pública SIG CDMX (licencia por confirmar; uso interno y en PDF al cliente)	4 nov 2026
Uso de suelo por predio (SEDUVI) SEDUVI · SIG CDMX Conectada	sig.cdmx.gob.mx/datos/descarga	Descarga pública SIG CDMX (licencia por confirmar; uso interno y en PDF al cliente)	4 nov 2026
Cálculo ALTEA (mediana, P25–P75, IQR) ALTEA Conectada	Sin liga pública	Método propio ALTEA, descrito en este documento	4 nov 2026
Google Maps Static API (mapa del PDF) Google · proyecto altea-backoffice Conectada	developers.google.com/maps/documentation/maps-static/overview	Términos de servicio de Google Maps Platform · «Datos del mapa © Google, INEGI»	4 nov 2026
Anuncios de Casas y Terrenos casasyterrenos.com Conectada	www.casasyterrenos.com	Consulta de anuncios públicos; solo hechos, sin fotos ni textos ni datos del anunciante	4 nov 2026
Anuncios de Mercado Libre Inmuebles mercadolibre.com.mx Conectada	inmuebles.mercadolibre.com.mx	Consulta de anuncios públicos; solo hechos, sin fotos ni textos ni datos del anunciante	4 nov 2026

“Pendiente” significa que la conexión con la fuente aún no está lista: las cifras de ese bloque son de ejemplo. Mapa: Google Maps Static API; datos del mapa © Google, INEGI (atribución impresa en la imagen).

¿Seguimos? Escríbenos por WhatsApp

Te asesoramos paso a paso: documentos, renta, perfil del inquilino y contrato de arrendamiento. Escribir no compromete.

WhatsApp

+52 55 2730 9896

ALTEA
aaltea.com

Menciona el folio EST-C7B75ABE para retomar este estudio.

Aviso

Este documento es un **rango de referencia, no un avalúo**. Se calcula con rentas de anuncio (no de contrato) y con datos públicos a la fecha indicada en cada bloque. La renta final la decide el propietario.

Lo fiscal y legal del arrendamiento de cada caso lo confirma un contador o un abogado. Para un crédito, un juicio o un trámite fiscal se necesita un avalúo hecho por un perito valuador.

Confidencial: preparado para Sofía Valdés Ortega. No compartir sin su autorización.

ALTEA, soluciones inmobiliarias · Folio EST-C7B75ABE · Datos al 4 nov 2026