BENCHMARK DE MERCADO

Casa Mons Civitas

CORDILLERA RESIDENCIAL · VALLE PONIENTE · SANTA CATARINA, N.L.

OCTUBRE 2026

ISM
INMOBILIARIA
SIERRA MADRE
LUXURY REAL ESTATE · 1985

El precio está en el tercio bajo *de su rango de valor de mercado.*

PRECIO DE LISTA	$/M² CONSTRUCCIÓN	$/M² TERRENO	VS. CASA SERENA
$53.5 MDP	$80,663	$82,689	-18% /m²

Mercado de referencia.
Se compararon nueve casas en venta dentro de Cordillera Residencial (Valle Poniente, Santa Catarina), todas de 3 a 4 recámaras y con datos publicados en Inmuebles24 al 5 de octubre de 2026.

Construcción.
Mons Civitas cotiza en $80,663/m² construido, contra una mediana de $73,090/m² del mercado. El sobreprecio de ~10% se explica por arquitectura de autor, entrega amueblada y equipamiento completo.

Terreno.
En $/m² de terreno ($82,689) está por debajo de la mediana del fraccionamiento ($90,909/m²) y es de los lotes más grandes del comparativo.

Su par directo.
Casa Serena, la casa Sorteo Tec 2025 en el mismo fraccionamiento, se ofrece en $56.0 MDP con 572 m². Mons Civitas ofrece ~16% más construcción por un precio ~4.5% menor.

Rango de valor implícito.
Aplicando las tres referencias a la superficie de Mons Civitas, el valor de mercado se ubica entre $48.5 y $64.9 MDP. El precio de lista de $53.5 MDP queda por debajo del punto medio ($56.7 MDP).

Casas en venta en Cordillera Residencial

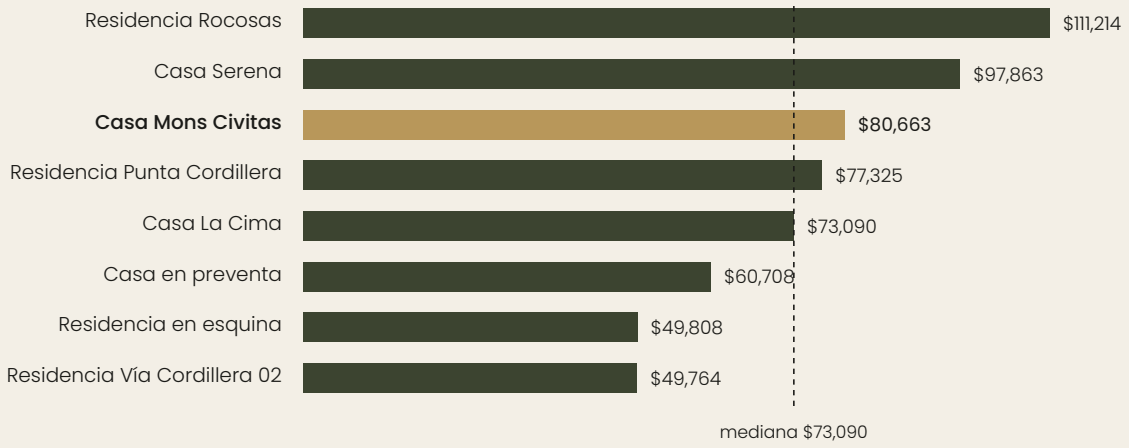
PROPIEDAD	TERRENO	CONSTR.	PRECIO	$/M² CONSTR.	$/M² TERRENO	FUENTE
Casa Serena Sorteo Tec 2025 · Vela Arq. · amueblada	600 m²	572 m²	**$56.0 MDP**	$97,863	$93,270	Ver anuncio
Casa Mons Civitas (sujeto) Sorteo Tec 2026 · Vidal Arq. · amueblada	647 m²	663 m²	**$53.5 MDP**	$80,663	$82,689	Ver anuncio
Casa Oliva Casa de autor · Productora	598 m²	n.d.	**$53.0 MDP**	n.d.	$88,629	Ver anuncio
Residencia Punta Cordillera Alberca infinita · 3 niveles	482 m²	569 m²	**$44.0 MDP**	$77,325	$91,207	Ver anuncio
Casa La Cima 3 plantas · vista Huasteca	482 m²	602 m²	**$44.0 MDP**	$73,090	$91,286	Ver anuncio
Residencia Rocosas Sótano con gimnasio	399 m²	368 m²	**$40.95 MDP**	$111,214	$102,632	Ver anuncio
Residencia Vía Cordillera 02 4 niveles	430 m²	784 m²	**$39.0 MDP**	$49,764	$90,698	Ver anuncio
Residencia en esquina Nueva · 4 plantas	429 m²	783 m²	**$39.0 MDP**	$49,808	$90,909	Ver anuncio
Residencia Av. Cordillera Venta o renta	651 m²	n.d.	**$29.7 MDP**	n.d.	$45,622	Ver anuncio
Casa en preventa Sin cocina, clósets ni climas	414 m²	445 m²	**$27.02 MDP**	$60,708	$65,254	Ver anuncio

Medianas del mercado (sin el sujeto): $73,090/m² construcción · $90,909/m² terreno

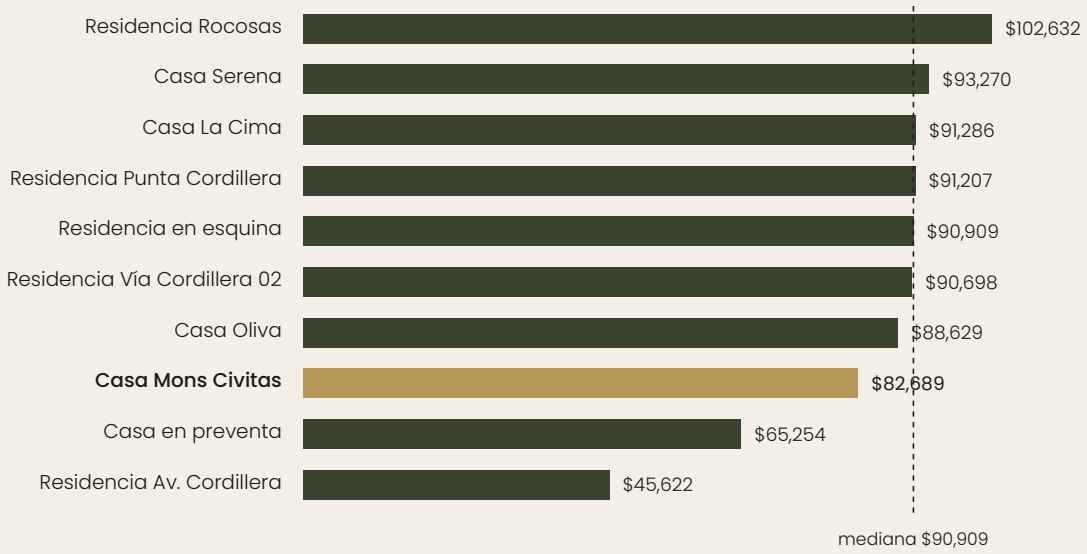
Precios de lista publicados (no son precios de cierre). n.d. = el anuncio no publica la superficie construida. Las ligas abren el anuncio original.

Precio por m², de mayor a menor

Construcción ($/m²)



Terreno ($/m²)



04 · RANGO DE VALOR

Tres lecturas, un mismo resultado

Mediana del mercado, $/m² construcción $73,090 × 663 m²	$48.5 MDP
Mediana del mercado, $/m² terreno $90,909 × 647 m²	$58.8 MDP
Par directo (Casa Serena), $/m² construcción $97,863 × 663 m²	$64.9 MDP

LECTURA

Para el comprador: Mons Civitas tiene el lote más amplio y, entre las casas de autor con superficie publicada, el menor precio por m² construido. El argumento no es "barata", es "bien comprada".

Como referencia, el valor total del premio del 220º Sorteo Tec (casa, dos autos y cheques) se publicó en $76.1 MDP; el precio de lista equivale a ~70% de ese paquete, con la casa lista para habitar, amueblada y decorada.

METODOLOGÍA Y FUENTES

Comparables: anuncios activos en Inmuebles24 dentro de Residencial Cordillera / Vía Cordillera, consultados el 5 de octubre de 2026. Datos del sujeto: anuncio de ISM, ficha de Arquitectos por la Educación (Sorteos Tec) y notas de prensa (El Norte, MVS Noticias). Se usan precios de lista, que suelen cerrar por debajo; las superficies son las publicadas por cada anunciante y no se verificaron en sitio ni en escrituras. Este documento es una referencia de mercado, no un avalúo.