

# PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en San Nicolás de los Garza, Nuevo León

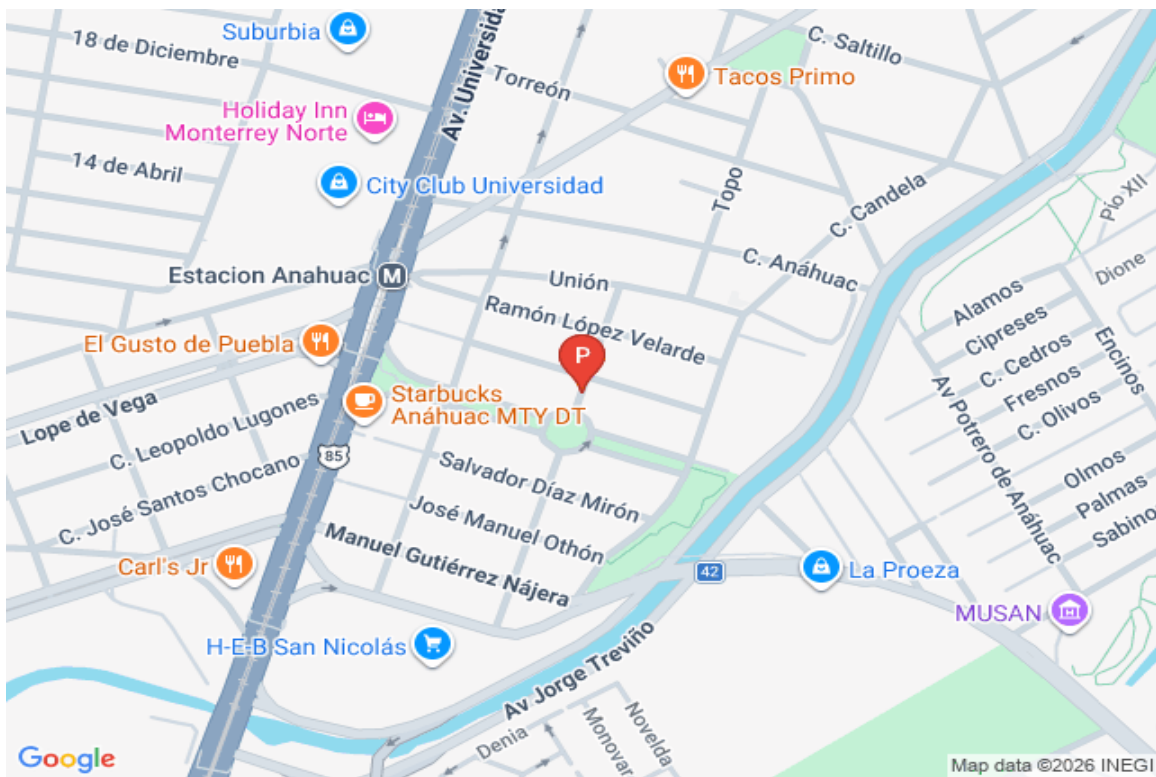
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 6 de agosto de 2026



| Precio          | Superficie | Recámaras | Baños | Estacionamientos |
|-----------------|------------|-----------|-------|------------------|
| \$11,500,000.00 | 187.0 m²   | 4         | 4     | 2                |

## Ubicación de la Propiedad



## RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada es una casa ubicada en Juan de Dios Peza 400, colonia Anáhuac, en el municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León. Este inmueble cuenta con una superficie total de 187.0 metros cuadrados y una antigüedad de 30 años. La distribución interna comprende cuatro recámaras y cuatro baños, además de ofrecer dos espacios de estacionamiento. La ubicación en la colonia Anáhuac representa una zona consolidada y de tradición en el municipio, lo cual confiere ciertas ventajas de conectividad y acceso a servicios.

Al analizar el precio actual de venta establecido en \$11,500,000.00 MXN, se observa una desviación significativa respecto a las condiciones generales del mercado local. El precio por metro cuadrado de esta propiedad se sitúa en \$61,497.33 MXN, una cifra que contrasta fuertemente con el precio promedio por metro cuadrado en San Nicolás de los Garza, el cual es de \$29,110.65 MXN. Esta diferencia indica que el inmueble se está ofreciendo a un valor que duplica el promedio de la zona, lo cual requiere una justificación excepcional en términos de acabados, diseño o características únicas que no son evidentes en los datos generales.

El valor comercial estimado para esta propiedad, calculado mediante un enfoque de mercado con homologación, se ha determinado en \$5,594,544.22 MXN. Al comparar este valor técnico con el precio de salida, se evidencia una diferencia de \$5,905,455.78 MXN. Esto significa que la propiedad se encuentra sobrevalorada en un 105.6% respecto a su valor real de mercado. Esta brecha tan pronunciada sugiere expectativas de precio poco realistas por parte del vendedor.

En conclusión preliminar, aunque la propiedad posee características atractivas como sus cuatro recámaras y cuatro baños, el precio de venta actual la posiciona fuera del rango competitivo del mercado en San Nicolás de los Garza. La adquisición a este precio representaría un riesgo financiero considerable, ya que el comprador estaría absorbiendo una prima de sobreprecio superior al cien por

ciento, lo cual dificultaría cualquier estrategia de rentabilidad a corto o mediano plazo.

## CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una casa habitación con una superficie de 187.0 metros cuadrados. La edificación cuenta con una antigüedad de 30 años, lo que sugiere un diseño estructural clásico de la zona, requiriendo posiblemente evaluación de mantenimiento en instalaciones hidrosanitarias y eléctricas. La distribución interior es amplia, ofreciendo cuatro recámaras y cuatro baños completos, una proporción excelente que brinda gran comodidad y privacidad a los habitantes. Además, dispone de dos espacios de estacionamiento, adecuados para una familia promedio.

| Característica            | Detalle                                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Tipo                      | Casa                                                                 |
| Ubicación                 | Juan de Dios Peza 400, Anáhuac, 66450 San Nicolás de los Garza, N.L. |
| Superficie Total          | 187.0 m <sup>2</sup>                                                 |
| Distribución              | 4 recámaras / 4 baños                                                |
| Estacionamiento           | 2 espacios                                                           |
| Precio de Venta           | \$11,500,000.00 MXN                                                  |
| Precio por m <sup>2</sup> | \$61,497.33 MXN/m <sup>2</sup>                                       |

Entre las principales ventajas de esta propiedad destaca su excelente proporción de baños respecto a las recámaras, lo cual es inusual en propiedades de esta antigüedad y añade un valor considerable en términos de funcionalidad. La ubicación en la colonia Anáhuac también es un punto fuerte, al ser una zona céntrica y bien conectada. Sin embargo, la principal desventaja radica en su antigüedad de 30 años, que podría implicar costos ocultos de remodelación o mantenimiento profundo. Asimismo, el precio de salida resulta ser una desventaja crítica, ya que no parece estar alineado con las características físicas y la edad del inmueble, limitando severamente su atractivo comercial.

## ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en San Nicolás de los Garza durante 2026 muestra una dinámica de consolidación. Al ser un municipio metropolitano maduro, la disponibilidad de tierra para nuevos desarrollos es limitada, lo que ha impulsado la demanda hacia propiedades existentes y proyectos de regeneración urbana. El contexto económico regional, fuertemente influenciado por la actividad industrial y el fenómeno del nearshoring en Nuevo León, mantiene un flujo constante de profesionales y familias buscando establecerse en zonas con buena infraestructura y conectividad, características que San Nicolás cumple cabalmente.

Las zonas de mayor plusvalía en el municipio tienden a ser aquellas colindantes con las principales vías de acceso y centros educativos o comerciales de prestigio, como es el caso de la colonia Anáhuac. Las tendencias de precios muestran un rango amplio que va desde los \$2,320,000.00 MXN hasta propiedades de lujo de \$30,000,000.00 MXN. El precio promedio actual se ubica en \$7,404,777.80 MXN, con un precio mediana de \$5,200,000.00 MXN, lo que indica que la mayor

concentración de transacciones ocurre en el segmento medio.

| Métrica                              | Mercado (San Nicolás de los Garza) | Propiedad Analizada            | Diferencia |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------|
| Precio Promedio / Venta              | \$7,404,777.80 MXN                 | \$11,500,000.00 MXN            | + 55.3%    |
| Precio Mediana                       | \$5,200,000.00 MXN                 | \$11,500,000.00 MXN            | + 121.1%   |
| Precio por m <sup>2</sup> (Promedio) | \$29,110.65 MXN/m <sup>2</sup>     | \$61,497.33 MXN/m <sup>2</sup> | + 111.2%   |
| Precio por m <sup>2</sup> (Mediana)  | \$27,466.57 MXN/m <sup>2</sup>     | \$61,497.33 MXN/m <sup>2</sup> | + 123.8%   |

Al analizar las diferencias entre la propiedad y el mercado, resalta de inmediato la disparidad en el precio por metro cuadrado. Mientras que el mercado promedia \$29,110.65 MXN/m<sup>2</sup>, la propiedad exige \$61,497.33 MXN/m<sup>2</sup>. Esta diferencia del 111.2% por encima del promedio indica un posicionamiento de precio atípico. Incluso comparando con el precio promedio total de las casas en la zona, la propiedad es un 55.3% más costosa, a pesar de tener una superficie de 187.0 m<sup>2</sup> que no se considera excepcionalmente grande para justificar tal prima en el valor absoluto.

## PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la viabilidad del precio de venta, se ha utilizado el método de comparación de mercado. Este enfoque consiste en analizar propiedades similares en la misma zona geográfica que se encuentran actualmente en oferta. A través de este análisis, se identifican las características homologables como superficie, número de habitaciones, baños, estacionamientos y ubicación, permitiendo establecer un marco de referencia objetivo sobre el comportamiento real de los precios y las expectativas de los vendedores competidores.

El proceso de homologación ajusta las diferencias físicas y de mercado entre los comparables y la propiedad sujeto, aislando el valor intrínseco del inmueble. Se analizaron diversas propiedades en San Nicolás de los Garza, con superficies que varían desde los 150 m<sup>2</sup> hasta los 340 m<sup>2</sup>, y precios que oscilan entre los \$4,690,001.00 MXN y los \$10,500,000.00 MXN. Este rango de comparables proporciona una visión clara y robusta de la oferta actual y las tasas de mercado aplicables.

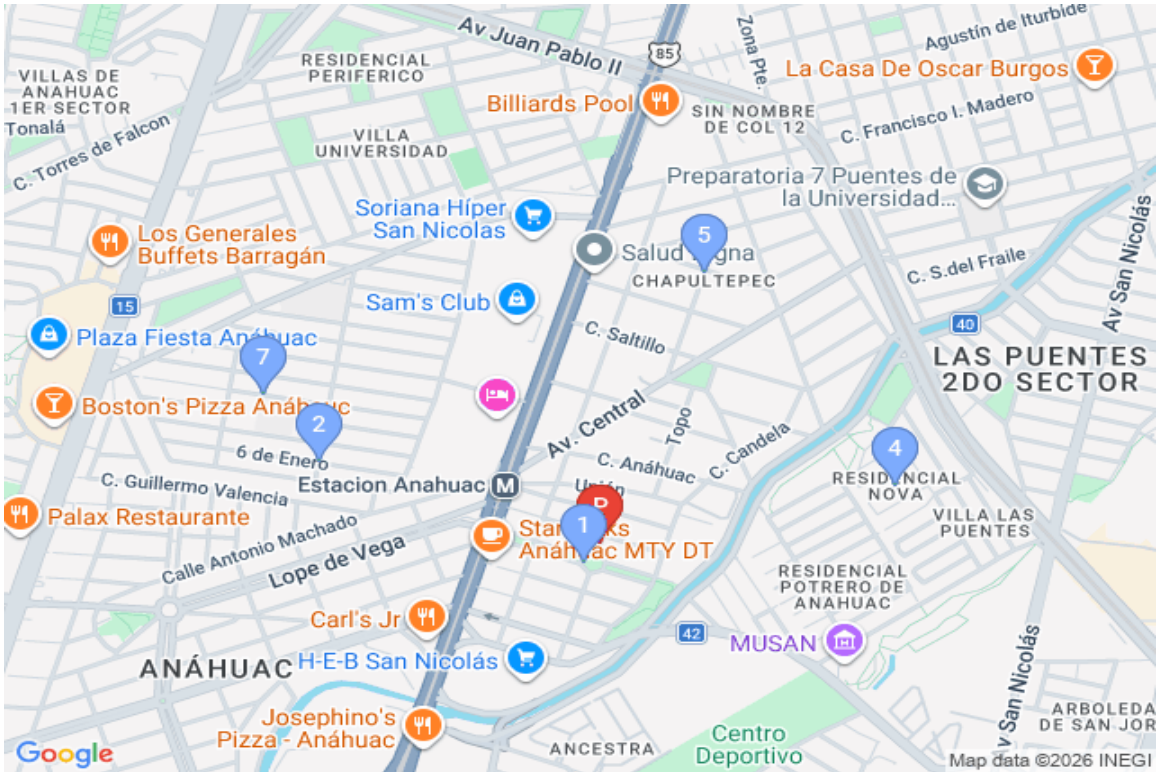
Las observaciones críticas derivadas de este ejercicio de comparación confirman que la propiedad analizada se encuentra severamente sobrevaluada. Los comparables muestran que propiedades con superficies mucho mayores, como una de 340 m<sup>2</sup>, se ofrecen en \$9,500,000.00 MXN, resultando en un precio por metro cuadrado de \$27,941.18 MXN. Ninguno de los comparables analizados se acerca al precio por metro cuadrado de \$61,497.33 MXN que pretende la propiedad sujeto. El comparable con el precio por metro cuadrado más alto alcanza los \$39,583.33 MXN, lo cual sigue estando un 35% por debajo de la pretensión de la casa en Anáhuac.

Esta desconexión con la realidad de la oferta circundante sugiere que el precio de \$11,500,000.00 MXN no obedece a factores de mercado. La sobrevaloración es evidente al observar que por un precio menor, un comprador puede adquirir propiedades de mayor tamaño o características superiores en la misma zona. En consecuencia, el precio actual carece de sustento competitivo frente a las alternativas disponibles para un comprador informado.

| # | Precio       | Área                 | Precio/m <sup>2</sup> | Rec/Baños | Fuente                 |
|---|--------------|----------------------|-----------------------|-----------|------------------------|
| 1 | \$10,500,000 | 270.0 m <sup>2</sup> | \$38,889              | 4/2       | <a href="#">Lamudi</a> |

|   |             |          |          |     |                             |
|---|-------------|----------|----------|-----|-----------------------------|
| 2 | \$9,500,000 | 340.0 m² | \$27,941 | 5/2 | <a href="#">Lamudi</a>      |
| 3 | \$5,700,000 | 230.0 m² | \$24,783 | 3/2 | <a href="#">Lamudi</a>      |
| 4 | \$5,700,000 | 230.0 m² | \$24,783 | 3/2 | <a href="#">inmuebles24</a> |
| 5 | \$4,690,001 | 180.0 m² | \$26,056 | 4/3 | <a href="#">inmuebles24</a> |
| 6 | \$5,200,000 | 150.0 m² | \$34,667 | 3/1 | <a href="#">Lamudi</a>      |
| 7 | \$9,500,000 | 240.0 m² | \$39,583 | 5/2 | <a href="#">inmuebles24</a> |
| 8 | \$6,850,000 | 320.0 m² | \$21,406 | 0/4 | <a href="#">inmuebles24</a> |

## Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

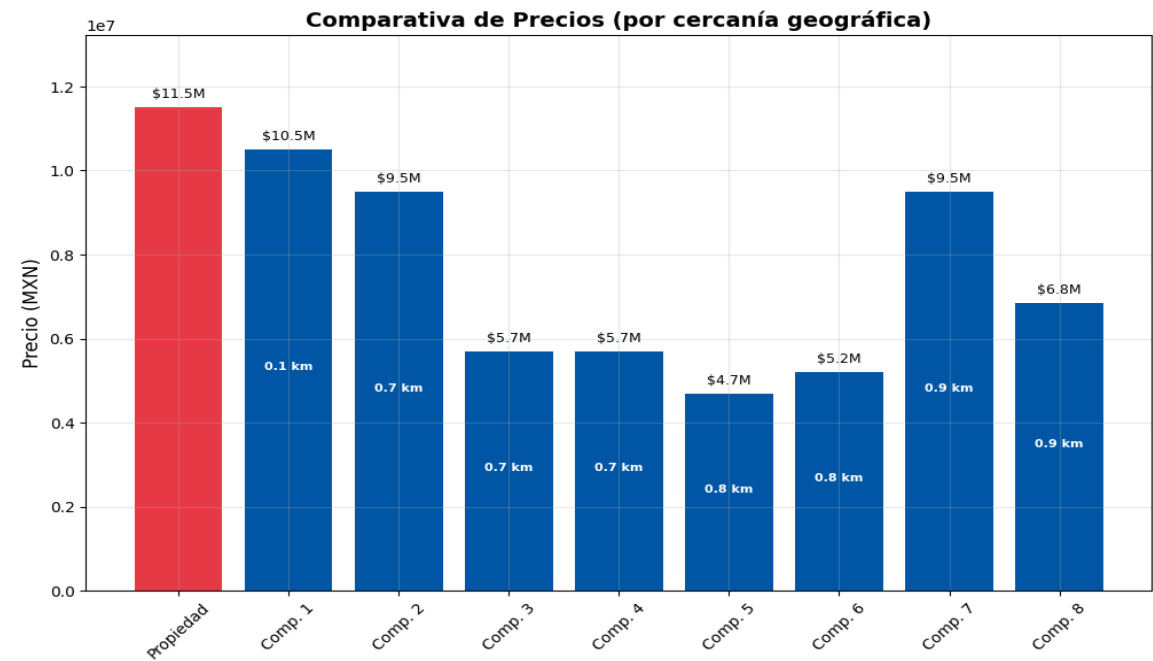


## Detalle de Propiedades Cercanas

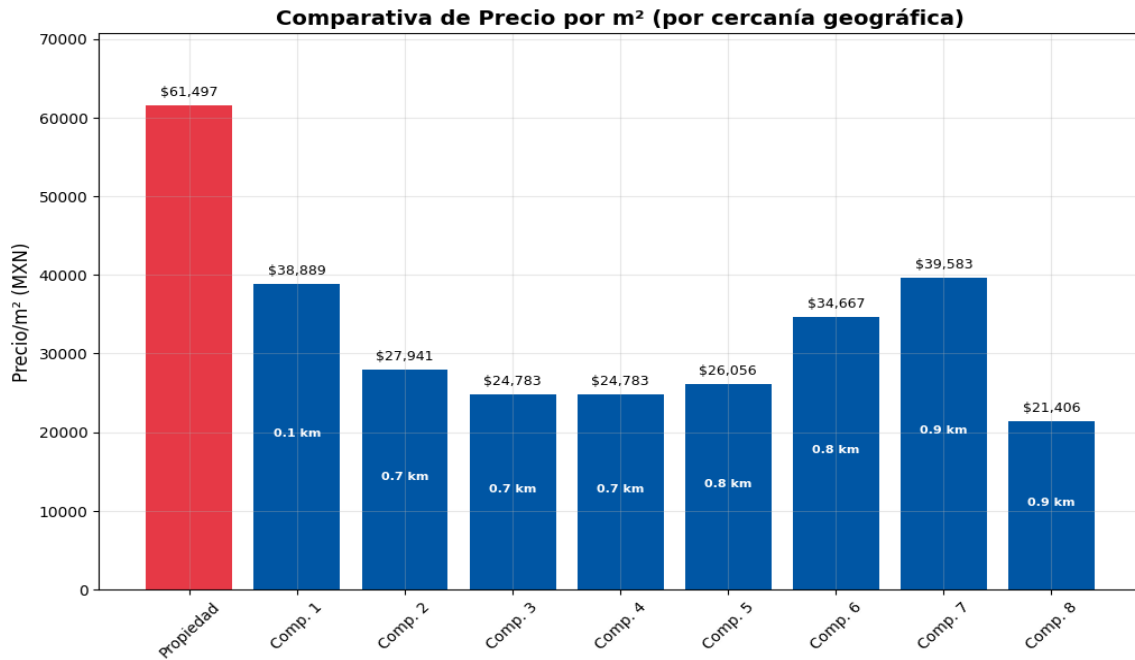
| # | Precio       | Área     | Precio/m² | Distancia (km) |
|---|--------------|----------|-----------|----------------|
| 1 | \$10,500,000 | 270.0 m² | \$38,889  | 0.06           |
| 2 | \$9,500,000  | 340.0 m² | \$27,941  | 0.71           |
| 3 | \$5,700,000  | 230.0 m² | \$24,783  | 0.72           |
| 4 | \$5,700,000  | 230.0 m² | \$24,783  | 0.72           |
| 5 | \$4,690,001  | 180.0 m² | \$26,056  | 0.77           |

|   |             |          |          |      |
|---|-------------|----------|----------|------|
| 6 | \$5,200,000 | 150.0 m² | \$34,667 | 0.77 |
| 7 | \$9,500,000 | 240.0 m² | \$39,583 | 0.90 |
| 8 | \$6,850,000 | 320.0 m² | \$21,406 | 0.90 |

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



## VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor de la propiedad se realizó utilizando el enfoque de mercado con homologación. Este método es el más adecuado para propiedades residenciales, ya que refleja las dinámicas reales de oferta y demanda. El proceso de homologación consideró ajustes por superficie, edad y estado de conservación, comparando la propiedad sujeto con una muestra representativa de inmuebles similares en la zona. Al aplicar los factores de ajuste correspondientes a las características específicas de la casa de 187.0 m<sup>2</sup> y 30 años de antigüedad, se llega a un valor técnico depurado.

El resultado de este análisis riguroso establece el valor comercial estimado en \$5,594,544.22 MXN. Este valor representa el punto de equilibrio justo donde la propiedad sería competitiva y atractiva para el mercado actual en San Nicolás de los Garza. Refleja adecuadamente el valor del terreno en la colonia Anáhuac más el valor depreciado de las construcciones, considerando la vida útil remanente de una edificación de tres décadas.

El análisis de sobrevaloración arroja resultados concluyentes y preocupantes. Al contrastar el valor comercial estimado de \$5,594,544.22 MXN con el precio de venta solicitado de \$11,500,000.00 MXN, se identifica una diferencia de \$5,905,455.78 MXN. Esto significa que la propiedad está posicionada un 105.6% por encima de su valor comercial real. En términos prácticos, el vendedor está solicitando más del doble de lo que el mercado dicta como un precio justo y competitivo para las características ofrecidas.

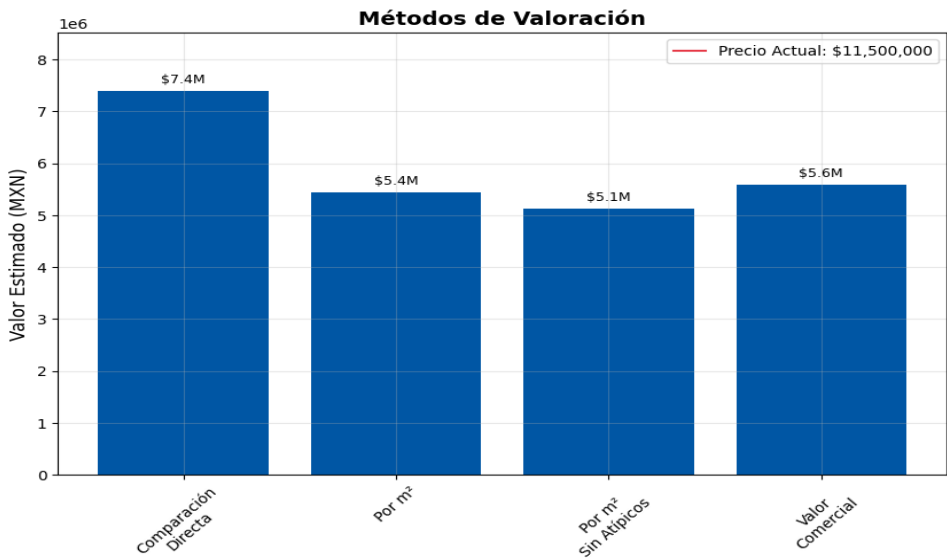
No existen factores evidentes en los datos proporcionados que justifiquen el precio actual de \$11,500,000.00 MXN. Para sostener un precio por metro cuadrado de \$61,497.33 MXN en una propiedad de 30 años, se requeriría una remodelación total de ultra lujo, automatización completa, acabados de importación de la más alta gama o un uso de suelo comercial altamente rentable que no se ha especificado. Sin estas características excepcionales, el precio actual se considera especulativo y fuera de toda proporción razonable frente al mercado local.

## Tabla de Homologación

| # | Precio/m² | F1 Sup. | F2 Edad | F3 Estado | Factor Total | Precio Homolog. |
|---|-----------|---------|---------|-----------|--------------|-----------------|
| 1 | \$38,889  | 0.90    | 1.00    | 1.15      | 1.03         | \$40,250        |
| 2 | \$27,941  | 0.90    | 1.00    | 1.00      | 0.90         | \$25,147        |
| 3 | \$24,783  | 0.90    | 0.93    | 1.15      | 0.96         | \$23,854        |
| 4 | \$24,783  | 0.90    | 0.92    | 1.10      | 0.91         | \$22,572        |
| 5 | \$26,056  | 1.02    | 0.90    | 1.10      | 1.01         | \$26,278        |
| 6 | \$34,667  | 1.10    | 1.06    | 1.10      | 1.28         | \$44,420        |
| 7 | \$39,583  | 0.90    | 1.00    | 1.00      | 0.90         | \$35,625        |
| 8 | \$21,406  | 0.90    | 1.00    | 1.10      | 0.99         | \$21,192        |

**Valor Comercial Estimado: \$5,594,544.22 MXN**

## Métodos de Valoración



## ANÁLISIS FINANCIERO

Las proyecciones de plusvalía deben basarse en el valor comercial real de \$5,594,544.22 MXN, no en el precio inflado de salida. Considerando la inflación promedio en México, el dinamismo económico de Nuevo León impulsado por el sector industrial, y la consolidación de San Nicolás de los Garza, se

estima una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 6.5%. Esta tasa asume un mercado estable, donde la demanda habitacional se mantiene firme debido a la escasez de nuevos terrenos en el municipio, pero sin experimentar burbujas especulativas.

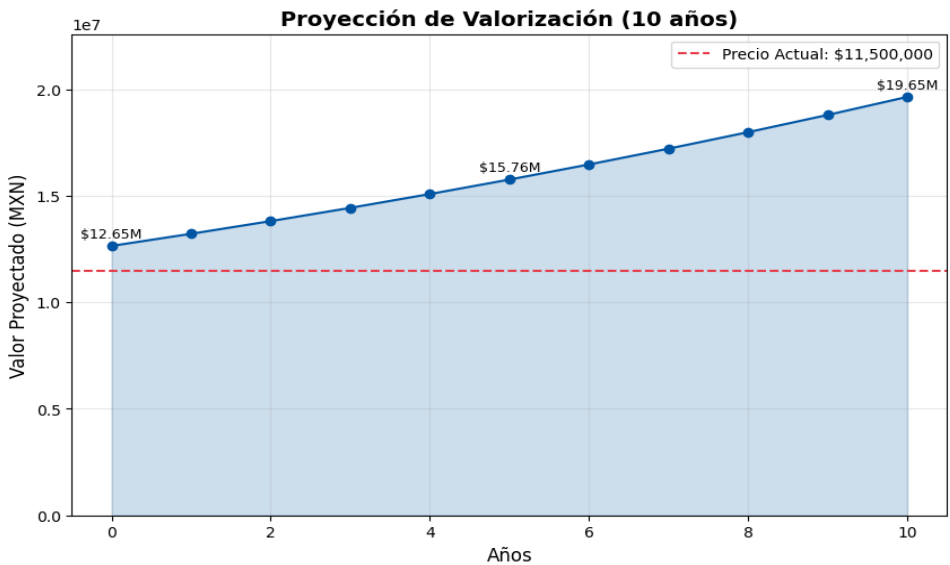
Utilizando esta tasa de apreciación anual del 6.5%, el valor proyectado de la propiedad a 5 años alcanzaría aproximadamente los \$7,665,000.00 MXN. Si extendemos el horizonte de inversión a 10 años, el valor proyectado se situaría alrededor de los \$10,500,000.00 MXN. Es crucial notar que incluso después de una década de plusvalía acumulada sobre el valor comercial real, la propiedad apenas alcanzaría el precio que el vendedor está solicitando hoy en día.

La justificación de esta tasa del 6.5% se fundamenta en el equilibrio entre la inflación subyacente y el crecimiento económico orgánico de la región. Mientras que algunas zonas emergentes pueden experimentar picos de plusvalía mayores, la colonia Anáhuac es un área madura, cuyo crecimiento de valor tiende a ser constante y seguro, protegiendo el capital contra la inflación, pero sin los saltos abruptos de los nuevos desarrollos periféricos.

| Ventajas                             | Desventajas                     |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Ubicación con demanda ejecutiva      | Precio superior al mercado      |
| Potencial de renta por nearshoring   | Antigüedad de 30 años           |
| Excelente proporción recámaras/baños | Riesgo de corrección de precios |

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$11,500,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la propiedad presenta una sobrevaloración extrema del 105.6% respecto a su valor comercial técnico; segundo, adquirirla a este precio garantiza una pérdida de capital inmediata, ya que tomaría más de 10 años de plusvalía natural recuperar el sobreprecio pagado; y tercero, la oferta actual del mercado permite adquirir propiedades de mayor tamaño, menor antigüedad o mejores características por una fracción de este costo.

## Proyección de Valorización



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

---

El estado de valoración de la propiedad es de una sobrevaloración crítica. El análisis técnico y de mercado demuestra de manera contundente que el precio de \$11,500,000.00 MXN está desconectado de la realidad inmobiliaria de San Nicolás de los Garza. Con un valor comercial estimado de \$5,594,544.22 MXN, la propiedad exige una prima del 105.6%, un margen insostenible que la descarta como una opción viable de inversión o adquisición patrimonial en sus condiciones actuales de oferta.

La estrategia recomendada para un comprador potencial es buscar alternativas en el mercado. Dado el nivel de sobrevaloración, intentar negociar el precio a niveles de mercado (una reducción superior al 50%) es altamente improbable que resulte en un acuerdo exitoso, ya que indica expectativas irreales por parte de la parte vendedora. La estrategia de "buy and hold" es inviable a este precio de entrada, pues el capital quedaría atrapado en una minusvalía inmediata severa.

Los factores críticos de riesgo a mitigar incluyen la pérdida patrimonial por compra a sobreprecio y los posibles costos ocultos asociados a la antigüedad de 30 años del inmueble. Un inversionista que ingrese a este nivel de precio enfrentaría además un riesgo de iliquidez extremo, ya que revender la propiedad para recuperar la inversión sería prácticamente imposible sin asumir una pérdida sustancial, considerando que los compradores futuros también evaluarán el mercado.

El veredicto definitivo es rechazar la compra bajo las condiciones de precio actuales. La propiedad, aunque bien ubicada y con una distribución funcional, representa un riesgo financiero inaceptable a \$11,500,000.00 MXN. Se aconseja al interesado redirigir su capital hacia otras opciones en la zona que se ajusten a los parámetros reales de mercado, donde pueda maximizar su rentabilidad y proteger su inversión con un precio de entrada justo y fundamentado.

### 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.