

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Casa en García, Nuevo León

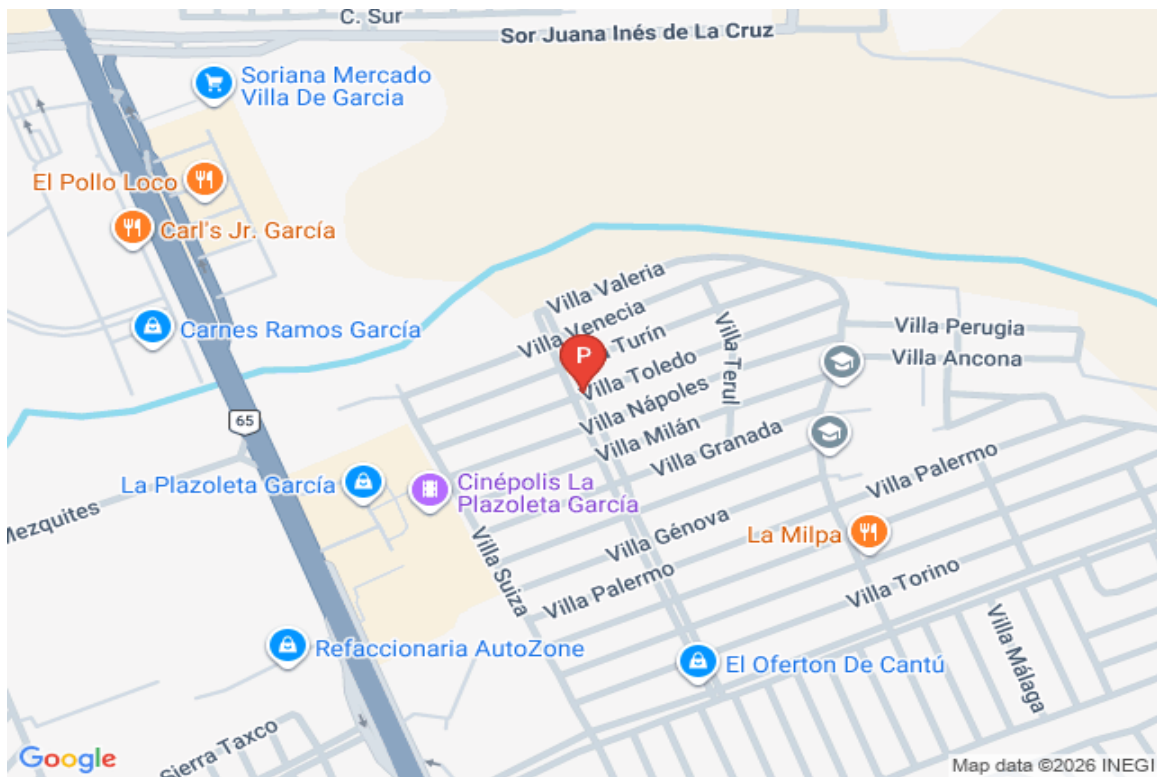
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 22 de julio de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$2,000,000.00	120.0 m²	1	1	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad objeto del presente análisis es una casa de reciente construcción (0 años de antigüedad) ubicada en Privadas de las Villas, código postal 66003, en el municipio de García, Nuevo León, con coordenadas 25.7919391, -100.5788433. Se trata de un inmueble compacto de 120.0 m² de superficie total, con una distribución de una recámara y un baño, y sin cajones de estacionamiento. García forma parte de la zona metropolitana de Monterrey y ha experimentado un crecimiento habitacional acelerado en la última década, impulsado principalmente por desarrollos de vivienda en régimen de privadas orientados a familias jóvenes y trabajadores del corredor industrial del poniente metropolitano.

El precio de venta solicitado es de \$2,000,000.00 MXN, lo que equivale a \$16,666.67 MXN por metro cuadrado. Al contrastar esta cifra con las estadísticas del mercado local, la desproporción resulta inmediata y contundente: el precio promedio por m² registrado en García es de \$343.08 MXN y la mediana se ubica en \$108.81 MXN por m², de modo que el inmueble se ofrece a un precio unitario aproximadamente 48.6 veces superior al promedio de su mercado de referencia. Asimismo, el precio absoluto de \$2,000,000.00 MXN se sitúa muy por encima del rango de precios observado en la muestra de mercado, que oscila entre \$5,200.00 y \$130,000.00 MXN, con un precio promedio de \$20,450.25 MXN y una mediana de \$17,900.00 MXN.

El valor comercial estimado mediante el enfoque de mercado con homologación por superficie, edad y estado de conservación asciende a \$5,113.71 MXN. La diferencia entre el precio de lista y el valor comercial estimado es de \$1,994,886.29 MXN, lo que implica una sobrevaloración del 39,010.5% respecto al valor de mercado homologado. En otras palabras, el precio solicitado multiplica por casi 391 veces el valor comercial derivado de los comparables disponibles, una brecha de magnitud extraordinaria que no encuentra sustento en las características físicas del inmueble, dado que su

programa arquitectónico de una recámara, un baño y cero estacionamientos es inferior al de la totalidad de los comparables analizados.

Como conclusión preliminar, la propiedad se encuentra severamente sobrevalorada frente a su mercado de referencia y no representa una oportunidad de inversión al precio actual. La condición de vivienda nueva y la localización dentro de un municipio con dinamismo industrial y demográfico constituyen atributos positivos, pero resultan insuficientes para justificar una prima de esta magnitud. Cualquier decisión de compra debería estar precedida por una renegociación profunda del precio o, en su defecto, por la búsqueda de alternativas dentro del mismo municipio con relaciones precio-valor sustancialmente más razonables.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble analizado es una casa habitación nueva, con cero años de antigüedad, localizada en el desarrollo Privadas de las Villas, en el municipio de García, Nuevo León. Su superficie total es de 120.0 m², una dimensión típica de la vivienda media en fraccionamientos de la periferia poniente de la zona metropolitana de Monterrey. No obstante, su distribución interior es atípicamente reducida para esa superficie: cuenta con una sola recámara y un solo baño, lo que sugiere un diseño de espacios amplios pero con un programa habitacional limitado, más cercano al perfil de una vivienda para persona sola o pareja que al de una vivienda familiar convencional. La ausencia total de cajones de estacionamiento constituye una carencia relevante en un municipio donde el automóvil es el medio de transporte predominante y la conectividad depende en gran medida de vialidades carreteras.

Concepto	Detalle
Tipo de inmueble	Casa
Ubicación	Privadas de las Villas, 66003 García, N.L., México
Coordenadas	25.7919391, -100.5788433
Superficie Total	120.0 m²
Distribución	1 recámara / 1 baño
Estacionamiento	0 cajones
Antigüedad	Nueva (0 años)
Precio de Venta	\$2,000,000.00 MXN
Precio por m²	\$16,666.67 MXN/m²

Desde una perspectiva crítica, los principales atributos favorables de la propiedad son su condición de obra nueva, que implica menores costos de mantenimiento inmediato y acabados contemporáneos, así como su ubicación dentro de un régimen de privada, formato que suele ofrecer control de acceso y un entorno más ordenado que la vivienda abierta tradicional. En contraste, los aspectos desfavorables son numerosos y de peso: la distribución de una recámara y un baño limita severamente el universo de compradores y arrendatarios potenciales en un mercado dominado por la demanda familiar de tres recámaras, como lo demuestran los comparables disponibles; la falta de estacionamiento penaliza la funcionalidad y la reventa; y, sobre todo, el precio unitario de \$16,666.67 MXN/m² carece de anclaje con el mercado local, cuyo promedio es de \$343.08 MXN/m². La combinación de un programa habitacional inferior al estándar de la zona con un precio radicalmente superior al de mercado configura un perfil de riesgo comercial muy elevado para cualquier adquirente.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario de García, Nuevo León, se caracteriza en 2026 por una oferta abundante de vivienda en fraccionamientos y privadas de reciente creación, con un perfil de producto dominado por casas de tres recámaras y dos o más baños, orientadas a familias que buscan acceder a vivienda propia o en renta a costos inferiores a los de los municipios centrales de la zona metropolitana de Monterrey. El municipio se ha beneficiado del dinamismo industrial del poniente metropolitano y de la llegada de inversión productiva asociada al fenómeno de relocalización de cadenas de suministro, lo que sostiene una demanda habitacional constante, particularmente en el segmento de renta para trabajadores y personal técnico y ejecutivo vinculado a los parques industriales de la región.

En el contexto económico, la expansión demográfica de García ha venido acompañada de una amplia producción de vivienda nueva, lo que mantiene los precios unitarios en niveles accesibles y genera una fuerte competencia entre desarrollos. Las estadísticas de mercado disponibles reflejan esta realidad: el precio promedio observado en la muestra es de \$20,450.25 MXN con una mediana de \$17,900.00 MXN, y el precio promedio por metro cuadrado es de \$343.08 MXN, con una mediana de \$108.81 MXN/m². La diferencia entre promedio y mediana, tanto en precio absoluto como en precio unitario, revela una distribución sesgada por la presencia de propiedades atípicas de gran superficie o valor, mientras que el grueso del mercado se concentra en niveles moderados. El rango total de precios de la muestra, de \$5,200.00 a \$130,000.00 MXN, confirma la amplitud y heterogeneidad de la oferta local.

Las zonas de mayor plusvalía dentro del municipio tienden a ser aquellas con mejor conectividad hacia los corredores industriales y hacia Monterrey, así como los desarrollos en privada con amenidades y control de acceso, categoría a la que pertenece Privadas de las Villas. La condición de vivienda nueva también suele asociarse a un mejor comportamiento de valor en el tiempo frente a inventario antiguo. Sin embargo, la abundancia de oferta comparable en el municipio actúa como un techo natural para los precios: cuando existen múltiples alternativas de tres recámaras y dos baños en niveles de precio muy inferiores, los inmuebles con programas más limitados y precios superiores enfrentan periodos de comercialización prolongados y presión a la baja.

Métrica de mercado (García, N.L.)	Mercado	Propiedad analizada
Precio	Promedio: \$20,450.25 MXN / Mediana: \$17,900.00 MXN	\$2,000,000.00 MXN
Precio por m ²	Promedio: \$343.08 MXN/m ² / Mediana: \$108.81 MXN/m ²	\$16,666.67 MXN/m ²
Rango de precios	\$5,200.00 – \$130,000.00 MXN	Fuera del rango (muy por encima)
Superficie	Comparables de 135.0 a 27,002.0 m ²	120.0 m ²
Distribución típica	3 recámaras / 2 a 5 baños	1 recámara / 1 baño
Estacionamientos típicos	2 a 3 cajones	0 cajones

El análisis de las diferencias es categórico. La propiedad se ofrece a un precio absoluto que excede en más de 15 veces el límite superior del rango de mercado observado (\$130,000.00 MXN) y a un precio unitario 48.6 veces superior al promedio de \$343.08 MXN/m² y 153 veces superior a la mediana de \$108.81 MXN/m². Adicionalmente, su programa arquitectónico se ubica por debajo del estándar de la zona en recámaras, baños y estacionamientos. Esta doble desviación —precio muy superior con producto inferior— indica que el precio de lista no responde a las condiciones del mercado local y anticipa una severa dificultad de absorción comercial en los términos actuales.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado consiste en identificar inmuebles con características similares al sujeto de análisis dentro de la misma zona de influencia, para posteriormente ajustar u homologar sus precios en función de las diferencias observables en superficie, distribución, edad, estado de conservación y atributos complementarios como estacionamientos o amenidades. Este enfoque es el más utilizado en la valuación de vivienda porque refleja de manera directa la disposición a pagar de los participantes reales del mercado, y su confiabilidad depende de la calidad y homogeneidad de la muestra de comparables disponibles.

Para este análisis se integró una muestra de siete propiedades publicadas en portales inmobiliarios de amplia cobertura (Lamudi, inmuebles24 y Propiedades.com) dentro del municipio de García y su zona de influencia. La muestra presenta precios que van de \$11,000.00 a \$130,000.00 MXN, superficies desde 135.0 m² hasta 27,002.0 m² y precios unitarios entre \$4.81 y \$113.48 MXN/m². La mayoría de los comparables ofrece tres recámaras, entre dos y cinco baños y dos o tres cajones de estacionamiento, es decir, un programa habitacional consistentemente superior al de la propiedad analizada. Sobre esta base se aplicaron factores de homologación por superficie, edad y estado de conservación para derivar el valor comercial del sujeto.

Las observaciones críticas que emergen de la comparación son contundentes. En primer lugar, ningún comparable de la muestra se aproxima siquiera remotamente al precio solicitado de \$2,000,000.00 MXN: el comparable más caro, una propiedad de 27,002.0 m² con doce recámaras y doce baños, se publica en \$130,000.00 MXN, apenas el 6.5% del precio del sujeto, pese a ofrecer una superficie 225 veces mayor y un programa habitacional incomparablemente más amplio. Los comparables más cercanos en superficie al sujeto —de 135.0 y 141.0 m², ambos con tres recámaras, dos baños y dos estacionamientos— se ofrecen en \$11,000.00 y \$16,000.00 MXN respectivamente, lo que sitúa al sujeto en un múltiplo de entre 125 y 182 veces el precio de inmuebles de tamaño equivalente y mejor equipados.

En segundo lugar, el precio unitario del sujeto, de \$16,666.67 MXN/m², excede en un rango de 147 a 3,465 veces los precios unitarios de los comparables, que se ubican entre \$4.81 y \$113.48 MXN/m². Esta brecha no puede explicarse por la condición de obra nueva ni por la ubicación en privada, atributos que en mercados normales justifican primas de un solo dígito o, excepcionalmente, de algunas decenas porcentuales, pero nunca de varios órdenes de magnitud. La evidencia comparativa, por tanto, es unánime en señalar que la propiedad está drásticamente sobrevaluada respecto de su mercado de referencia, y que el precio de lista se encuentra completamente desanclado de las condiciones reales de oferta y demanda en García.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$40,000	5400.0 m ²	\$7	3/4	Lamudi
2	\$11,000	135.0 m ²	\$81	3/2	inmuebles24
3	\$15,500	1542.0 m ²	\$10	3/2	Propiedades.com
4	\$40,000	3082.0 m ²	\$13	3/4	Propiedades.com
5	\$24,000	250.0 m ²	\$96	3/5	inmuebles24
6	\$16,000	141.0 m ²	\$113	3/2	Lamudi
7	\$130,000	27002.0 m ²	\$5	12/12	Propiedades.com

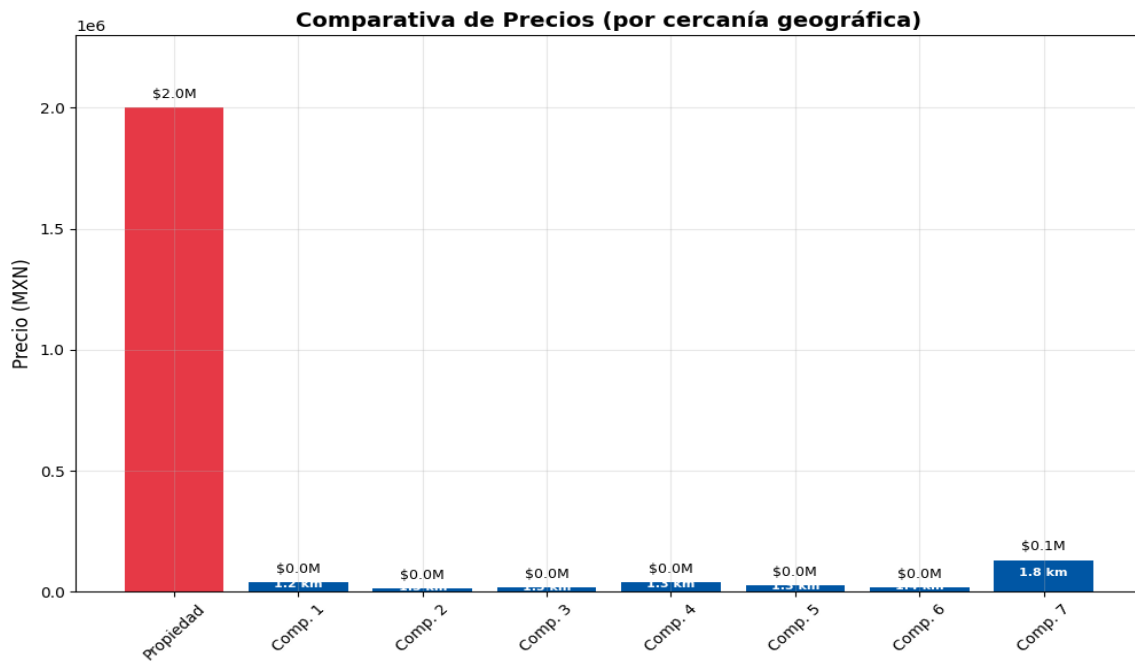
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



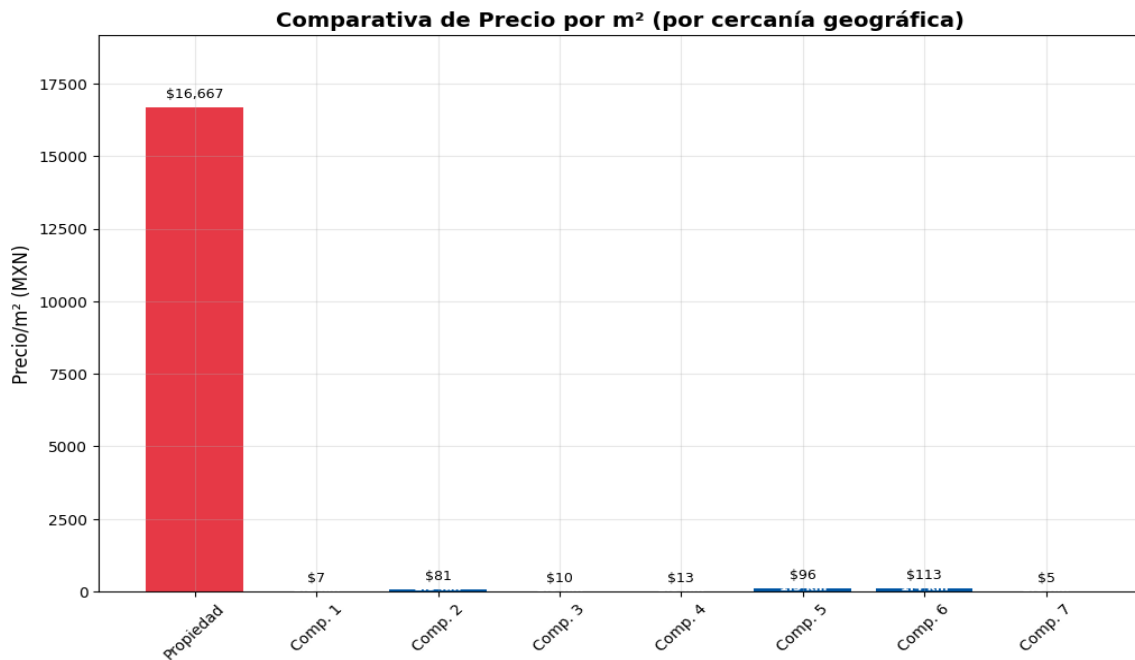
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$40,000	5400.0 m²	\$7	1.24
2	\$11,000	135.0 m²	\$81	1.25
3	\$15,500	1542.0 m²	\$10	1.25
4	\$40,000	3082.0 m²	\$13	1.25
5	\$24,000	250.0 m²	\$96	1.25
6	\$16,000	141.0 m²	\$113	1.44
7	\$130,000	27002.0 m²	\$5	1.76

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

Para la determinación del valor comercial se empleó el enfoque de mercado con homologación, metodología que parte de los precios observados en propiedades comparables y los ajusta mediante factores correctivos que reflejan las diferencias entre cada comparable y el inmueble sujeto. En este

caso, los factores de homologación aplicados consideraron tres dimensiones: la superficie, ajustando los precios unitarios de comparables de mayor o menor tamaño hacia la escala de 120.0 m² del sujeto; la edad, reconociendo la condición de obra nueva del inmueble frente a comparables con distintos grados de antigüedad; y el estado de conservación, homologando hacia el estándar de una vivienda recién entregada. Los precios unitarios homologados se ponderaron para obtener un valor unitario aplicable al sujeto, que multiplicado por su superficie arroja el valor de mercado estimado.

El resultado de este ejercicio es un valor comercial estimado de \$5,113.71 MXN. Esta cifra es congruente con la estructura de precios de la muestra: se ubica dentro del rango de mercado observado (\$5,200.00 a \$130,000.00 MXN, con mediana de \$17,900.00 MXN) y refleja los castigos de homologación derivados del programa habitacional inferior del sujeto, que con una recámara, un baño y cero estacionamientos se sitúa por debajo de todos los comparables, los cuales ofrecen al menos tres recámaras, dos baños y, en su mayoría, dos o más cajones de estacionamiento.

El análisis de sobrevaloración resultante es extremo. Frente al valor comercial de \$5,113.71 MXN, el precio de lista de \$2,000,000.00 MXN representa una diferencia de \$1,994,886.29 MXN, equivalente a una sobrevaloración del 39,010.5%, es decir, aproximadamente 3,901% por cada décima parte de la brecha o, expresado de forma directa, un precio 391 veces superior al valor de mercado homologado. En la práctica valuatoria, desviaciones superiores al 20% o 30% respecto del valor comercial ya se consideran señales de alerta significativas; una desviación de cuatro órdenes de magnitud coloca al inmueble completamente fuera de cualquier parámetro razonable de comercialización.

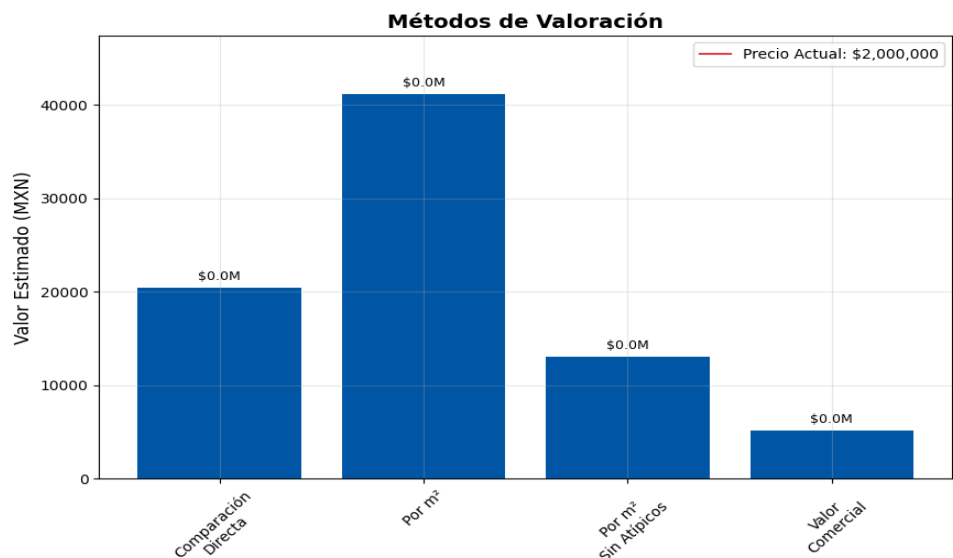
En cuanto a los factores que podrían justificar el precio actual, el expediente es débil. A favor del inmueble juegan únicamente su condición de vivienda nueva, con cero años de antigüedad y sin desgaste, y su localización en un municipio con dinamismo industrial y demográfico dentro de la zona metropolitana de Monterrey. En contra operan el programa arquitectónico limitado (una recámara y un baño en 120.0 m²), la ausencia de estacionamiento, la existencia de abundante oferta comparable con mejores características a precios radicalmente inferiores, y la total falta de anclaje del precio unitario de \$16,666.67 MXN/m² con el promedio de mercado de \$343.08 MXN/m². En síntesis, no existen elementos objetivos en la información disponible que sustenten el precio de \$2,000,000.00 MXN, por lo que se concluye que el inmueble está severamente sobrevalorado.

Tabla de Homologación

#	Precio/m ²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$7	0.90	1.00	1.00	0.90	\$7
2	\$81	0.94	1.00	1.00	0.94	\$76
3	\$10	0.90	1.00	1.00	0.90	\$9
4	\$13	0.90	1.02	1.00	0.92	\$12
5	\$96	0.90	1.00	1.00	0.90	\$86
6	\$113	0.91	1.00	1.00	0.91	\$104
7	\$5	0.90	1.00	1.00	0.90	\$4

Valor Comercial Estimado: \$5,113.71 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Las proyecciones de plusvalía deben construirse sobre el valor comercial estimado de \$5,113.71 MXN, y no sobre el precio de lista, pues solo el primero refleja la capacidad real del mercado para convalidar el valor del activo en el tiempo. Para García, Nuevo León, se estima razonable una tasa de apreciación anual del 6.0%. Esta tasa se justifica en tres argumentos económicos. Primero, la inflación general en México ha tendido a estabilizarse en torno al objetivo del banco central, en la vecindad del 4% anual, y la vivienda suele apreciarse ligeramente por encima de la inflación en zonas con demanda sostenida. Segundo, García se encuentra en el corredor industrial poniente de la zona metropolitana de Monterrey, una de las regiones más beneficiadas por la relocalización de manufactura (nearshoring), lo que sostiene la creación de empleo, la demanda de vivienda en renta y, por extensión, la apreciación de los inmuebles bien ubicados. Tercero, la abundante producción de vivienda nueva en el municipio modera el crecimiento de precios e impide tasas de doble dígito sostenidas, por lo que una tasa moderadamente superior a la inflación, del orden del 6.0% anual, constituye un supuesto realista y prudente que equilibra el impulso de la demanda industrial con la presión competitiva de la oferta.

Aplicando la tasa del 6.0% anual al valor comercial de \$5,113.71 MXN, el valor proyectado a 5 años asciende a \$6,843.30 MXN, lo que representa una apreciación acumulada del 33.8%. A 10 años, el valor proyectado alcanza \$9,157.88 MXN, equivalente a una apreciación acumulada del 79.1%. Estas cifras ilustran con crudeza el problema central de la inversión: incluso bajo un escenario de apreciación sostenida durante una década, el valor de mercado proyectado del inmueble seguiría representando menos del 0.5% del precio de compra de \$2,000,000.00 MXN. Ningún horizonte de inversión razonable permite recuperar, vía plusvalía de mercado, una prima de adquisición de 391 veces el valor comercial; el capital invertido en exceso quedaría, a efectos prácticos, perdido desde el momento de la compra.

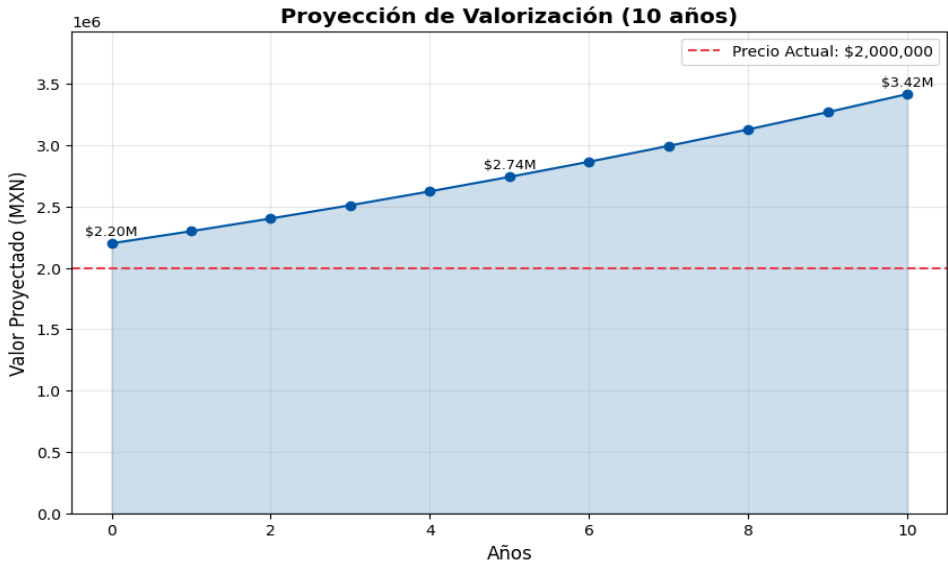
Ventajas

Desventajas

Ubicación con demanda ejecutiva vinculada al corredor industrial del poniente de Monterrey	Precio de lista radicalmente superior al mercado (\$16,666.67 MXN/m ² frente a un promedio de \$343.08 MXN/m ²)
Potencial de renta asociado al nearshoring y a la llegada de personal técnico y ejecutivo a García	Ausencia total de estacionamiento, en un mercado donde el estándar es de 2 a 3 cajones
Diseño moderno de obra nueva, sin desgaste y con acabados contemporáneos	Riesgo elevado de corrección de precios y de iliquidez ante la abundante oferta comparable más barata y mejor equipada

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$2,000,000.00 MXN. Las tres razones principales son las siguientes. Primera, la sobrevaloración del 39,010.5% respecto del valor comercial estimado de \$5,113.71 MXN implica una destrucción inmediata y prácticamente irrecuperable de capital, pues ni siquiera una década de apreciación al 6.0% anual acercaría el valor de mercado al precio pagado. Segunda, el programa habitacional del inmueble —una recámara, un baño y cero estacionamientos— es inferior al de todos los comparables de la zona, lo que restringe drásticamente la demanda potencial de compra y renta y compromete la liquidez del activo. Tercera, el mercado de García ofrece alternativas de tres recámaras, dos baños y dos estacionamientos en niveles de precio de entre \$11,000.00 y \$24,000.00 MXN, de modo que el costo de oportunidad de destinar \$2,000,000.00 MXN a este inmueble es extraordinariamente alto frente a cualquier estrategia alternativa de inversión inmobiliaria en el propio municipio.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En materia de valoración, la conclusión es inequívoca: la propiedad está severamente sobrevalorada. El precio de lista de \$2,000,000.00 MXN excede en \$1,994,886.29 MXN el valor comercial estimado

de \$5,113.71 MXN, lo que equivale a una sobrevaloración del 39,010.5%. El precio unitario de \$16,666.67 MXN/m² multiplica por 48.6 el promedio de mercado de \$343.08 MXN/m² y por 153 la mediana de \$108.81 MXN/m², y el precio absoluto se sitúa más de 15 veces por encima del máximo observado en el rango de mercado de García, que alcanza \$130,000.00 MXN. No existe en la información disponible ningún atributo físico, de ubicación o de producto que aproxime siquiera parcialmente la justificación de esta brecha.

En cuanto a la estrategia recomendada, la opción de comprar y mantener (buy and hold) queda descartada al precio actual, pues la aritmética de la plusvalía demuestra que el valor de mercado proyectado a 10 años, de \$9,157.88 MXN bajo una tasa del 6.0% anual, no representa ni el 0.5% del desembolso requerido. La vía de negociar el precio solo tendría sentido si el vendedor estuviera dispuesto a realinear su expectativa hacia el entorno del valor comercial homologado, es decir, una reducción de más del 99% sobre el precio de lista, escenario poco probable en una negociación convencional. Por ello, la estrategia más racional para un inversionista es buscar alternativas dentro del propio municipio: la muestra de comparables demuestra que es posible acceder a inmuebles de tres recámaras, dos o más baños y dos estacionamientos en rangos de \$11,000.00 a \$40,000.00 MXN, con relaciones precio-valor incomparablemente más sanas.

Los factores críticos de riesgo que cualquier interesado debería mitigar antes de considerar una operación sobre este inmueble son de tres tipos. El riesgo de precio, que es el dominante: adquirir a 391 veces el valor de mercado expone al comprador a una pérdida patrimonial inmediata y a una eventual corrección severa. El riesgo de liquidez, derivado de un producto con una recámara, un baño y sin estacionamiento en un mercado cuya demanda se concentra en vivienda familiar de tres recámaras; la reventa o el arrendamiento del inmueble enfrentarían plazos prolongados y descuentos significativos. Y el riesgo de mercado, asociado a la abundante oferta de vivienda nueva en García, que mantiene una presión competitiva permanente sobre los precios y limita el potencial de apreciación de activos adquiridos con primas injustificadas. La mitigación de estos riesgos pasa necesariamente por verificar de forma independiente la valuación, exigir un peritaje formal y condicionar cualquier oferta a parámetros de mercado.

El veredicto definitivo es claro y accionable: no adquirir la propiedad al precio actual de \$2,000,000.00 MXN. La sobrevaloración del 39,010.5% frente al valor comercial de \$5,113.71 MXN, combinada con un programa habitacional inferior al estándar de la zona y con la existencia de alternativas manifiestamente superiores en el mismo mercado, hace que la operación carezca de racionalidad financiera bajo cualquier escenario de plusvalía plausible. Si el interesado mantiene interés en la zona por su potencial vinculado al nearshoring y a la demanda ejecutiva del corredor industrial, la recomendación es canalizar el capital hacia propiedades comparables de tres recámaras con estacionamiento en el rango de precios de mercado, donde el mismo presupuesto permitiría estructurar un portafolio diversificado con flujo de renta y perspectivas de apreciación realistas del orden del 6.0% anual.

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.