

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Guadalupe, Nuevo León

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 25 de mayo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$9,250,000.00	403.0 m²	4	5	4

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento constituye un análisis inmobiliario profesional y exhaustivo para una propiedad residencial tipo casa, estratégicamente ubicada en el exclusivo sector de Contry Sol, en el municipio de Guadalupe, Nuevo León. Esta zona es ampliamente reconocida por su consolidada plusvalía y su perfil predominantemente residencial de nivel medio-alto. La propiedad cuenta con atributos físicos sumamente competitivos que la posicionan como una opción destacada en el mercado regional, combinando una generosa extensión de construcción con una distribución altamente funcional para familias que buscan amplitud y comodidad en un entorno urbano seguro.

Al evaluar las condiciones comerciales del activo, destaca una importante asimetría entre su precio de venta actual de \$9,250,000.00 MXN y los indicadores del mercado de la zona. El precio por metro cuadrado de la propiedad se sitúa en \$22,952.85 MXN/m², una cifra que se encuentra visiblemente por debajo del precio promedio por metro cuadrado registrado en Guadalupe, el cual asciende a \$25,545.55 MXN/m². Esta diferencia inicial sugiere una oportunidad de adquisición en condiciones preferenciales, toda vez que el precio unitario de la propiedad bajo análisis no refleja el valor de reposición ni el dinamismo comercial del sector de Contry Sol.

A través de una rigurosa metodología de valoración por enfoque de mercado con homologación, que pondera variables clave como la superficie, edad y estado de conservación, se ha determinado un valor comercial estimado para este inmueble de \$14,860,596.29 MXN. Al contrastar este valor técnico con el precio de salida al mercado de \$9,250,000.00 MXN, se identifica una diferencia absoluta de \$-5,610,596.29 MXN. Esto significa que la propiedad se encuentra actualmente subvalorada en un 37.8%, lo que representa un margen de descuento extraordinario y poco común para activos de esta categoría en la región.

En conclusión preliminar, la propiedad se presenta como una oportunidad de inversión altamente atractiva y con un riesgo patrimonial minimizado debido a su sustancial descuento de adquisición. La brecha del 37.8% respecto a su valor comercial estimado no solo ofrece un "colchón" de seguridad financiera inmediato para el comprador, sino que también garantiza la captura de una plusvalía latente desde el momento de la firma del contrato de compraventa, haciendo de esta transacción un movimiento estratégico de alta rentabilidad potencial.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis consiste en una residencia unifamiliar de amplias dimensiones y diseño arquitectónico consolidado, con una antigüedad registrada de 29 años. El inmueble destaca por su generosa distribución interior, diseñada para albergar dinámicas familiares numerosas o de alta exigencia, ofreciendo cuatro recámaras completas y cinco baños, lo que garantiza privacidad y confort para cada uno de sus habitantes. Asimismo, cuenta con espacio de estacionamiento techado para cuatro vehículos, una característica altamente valorada en la zona que resuelve las necesidades de almacenamiento y seguridad automotriz de los residentes.

Variable	Detalle de la Propiedad
Tipo de Propiedad	Casa
Ubicación	Contry Sol, Guadalupe, Nuevo León, México
Coordenadas Geográficas	25.653037, -100.2635177
Superficie Total	403.0 m²
Distribución Habitacional	4 Recámaras / 5 Baños
Capacidad de Estacionamiento	4 Vehículos
Antigüedad del Inmueble	29 años
Precio de Venta Solicitado	\$9,250,000.00 MXN
Precio Unitario por m²	\$22,952.85 MXN/m²

Desde una perspectiva crítica, el análisis de los atributos físicos de la propiedad revela importantes ventajas y algunas áreas de atención. Entre los principales puntos a favor destaca la amplitud de sus espacios, con una superficie total de 403.0 m² que supera con creces el promedio de las viviendas de reciente construcción en el municipio. La distribución de cuatro recámaras y cinco baños completos aporta una versatilidad espacial difícil de replicar en desarrollos nuevos, mientras que la capacidad para cuatro estacionamientos representa una ventaja competitiva mayor. Por el contrario, la principal desventaja radica en su antigüedad de 29 años, lo que implica que el inmueble requerirá previsiblemente de un presupuesto adicional para actualizaciones en instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y acabados estéticos para adecuarla a los estándares contemporáneos de habitabilidad.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en el municipio de Guadalupe, Nuevo León, muestra un dinamismo sostenido durante el año 2026, impulsado principalmente por su excelente conectividad con la zona

metropolitana de Monterrey y su consolidación como un polo de vivienda residencial de tradición. El contexto económico del estado de Nuevo León, fuertemente beneficiado por la atracción de inversión extranjera directa y el fenómeno del nearshoring, ha generado un incremento constante en la demanda de vivienda de nivel medio y residencial alto. Esta inercia económica ha consolidado la plusvalía en sectores tradicionales como Contry, donde la disponibilidad de tierra para nuevos desarrollos horizontales es prácticamente nula.

La escasez de suelo urbanizado en zonas de alta plusvalía como Contry Sol ha provocado que las propiedades existentes adquieran un valor estratégico de escasez. Los precios de los inmuebles en esta demarcación específica tienden a situarse en la parte superior del espectro municipal, alejándose de los promedios generales de Guadalupe debido a la calidad de la infraestructura urbana, la seguridad de la zona y la cercanía con centros educativos y comerciales de prestigio. La tendencia de precios en el mercado local apunta hacia una apreciación constante de los activos existentes que cuentan con amplios terrenos y construcciones sólidas.

Al contrastar los indicadores generales del mercado del municipio de Guadalupe con las métricas específicas de la propiedad en análisis, se hace evidente la posición privilegiada y atípica de esta última. Mientras que el mercado municipal muestra un comportamiento generalizado con precios promedio que rondan los 5.79 millones de pesos, la propiedad en estudio se ubica en un segmento residencial superior debido a sus características físicas particulares, aunque con un precio por metro cuadrado sustancialmente más competitivo que la media del mercado.

Métrica de Mercado	Mercado General (Guadalupe)	Propiedad Analizada	Diferencia Absoluta	Diferencia Porcentual
Precio Promedio / Venta	\$5,790,295.08 MXN	\$9,250,000.00 MXN	\$3,459,704.92 MXN	59.75% (Superior)
Precio Mediana / Venta	\$4,800,000.00 MXN	\$9,250,000.00 MXN	\$4,450,000.00 MXN	92.71% (Superior)
Precio Promedio por m²	\$25,545.55 MXN/m²	\$22,952.85 MXN/m²	\$-2,592.70 MXN/m²	-10.15% (Inferior)
Precio Mediana por m²	\$24,663.87 MXN/m²	\$22,952.85 MXN/m²	\$-1,711.02 MXN/m²	-6.94% (Inferior)

El análisis detallado de estas diferencias revela un comportamiento de precios sumamente interesante. El precio total de venta de la propiedad (\$9,250,000.00 MXN) es superior al promedio y a la mediana del municipio, lo cual es perfectamente congruente dado que se trata de una residencia de grandes dimensiones (403.0 m²) en una de las colonias más cotizadas de Guadalupe. Sin embargo, al analizar la métrica unitaria, el precio por metro cuadrado de la propiedad (\$22,952.85 MXN/m²) se encuentra un 10.15% por debajo del promedio municipal (\$25,545.55 MXN/m²). Esta divergencia confirma que, a pesar de pertenecer a un segmento residencial de nivel alto, la propiedad está tasada con un valor unitario inferior al de la vivienda promedio del municipio, lo que valida la existencia de una atractiva oportunidad de compra por debajo de los costos de mercado.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para validar la consistencia del valor de la propiedad y contextualizar su precio de salida, se utiliza el método de comparación de mercado. Este procedimiento técnico consiste en recopilar y analizar información de transacciones recientes o listados activos de propiedades con características similares de tipología, dimensión y ubicación geográfica dentro del mismo sector de Contry Sol y sus inmediaciones en Guadalupe. A través de este análisis, se busca identificar la dispersión de precios y establecer un marco de referencia real sobre el comportamiento de la oferta inmobiliaria comparable.

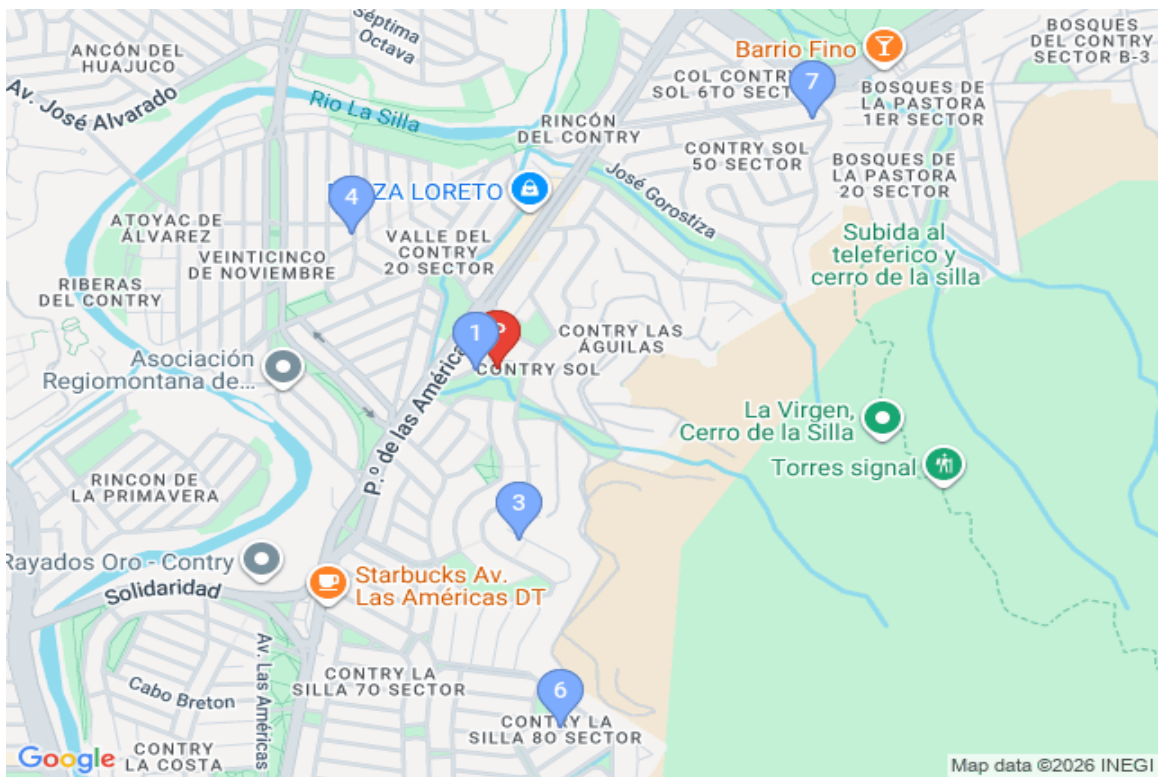
El muestreo de comparables en la zona revela una amplia variedad de precios y superficies, reflejando tanto propiedades remodeladas como inmuebles que requieren actualización. El análisis de estos comparables permite observar que el valor unitario en la zona de Contry y sus alrededores fluctúa significativamente, alcanzando niveles de hasta \$42,857.14 MXN/m² para propiedades de menores dimensiones o con un alto grado de actualización, mientras que los valores más bajos se asocian a terrenos de mayor tamaño donde el precio por metro cuadrado tiende a diluirse de manera natural.

A partir del análisis de la muestra de mercado recopilada, se desprenden observaciones críticas que demuestran la sólida valuación de la propiedad bajo estudio. Al analizar los comparables de tamaño similar, como el Comparable 1 (652.0 m² a \$21,319.02 MXN/m²) y el Comparable 2 (480.0 m² a \$19,166.67 MXN/m²), se observa que la propiedad analizada mantiene un precio unitario de \$22,952.85 MXN/m² que resulta sumamente competitivo y alineado con la tendencia de decremento marginal del precio unitario a mayor superficie construida.

Por otra parte, cuando se compara con propiedades ubicadas en la misma colonia de Contry Sol, como los Comparables 7 y 8 (196.0 m² a \$40,051.02 MXN/m²), se hace evidente el enorme potencial de revalorización de la propiedad en análisis. Estos comparables muestran que el mercado en Contry Sol convalida precios unitarios que duplican el de la propiedad en estudio. Esto demuestra que la casa analizada se encuentra fuertemente protegida por el valor del suelo y la plusvalía de su colonia, confirmando que su precio de venta actual de \$9,250,000.00 MXN está fijado de manera sumamente conservadora y favorable para el adquirente.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$13,900,000	652.0 m²	\$21,319	4/4	Lamudi
2	\$9,200,000	480.0 m²	\$19,167	3/3	Lamudi
3	\$15,000,000	350.0 m²	\$42,857	3/4	inmuebles24
4	\$4,800,000	160.0 m²	\$30,000	2/2	inmuebles24
5	\$4,800,000	160.0 m²	\$30,000	2/1	inmuebles24
6	\$12,800,000	300.0 m²	\$42,667	4/4	inmuebles24
7	\$7,850,000	196.0 m²	\$40,051	5/4	inmuebles24
8	\$7,850,000	196.0 m²	\$40,051	5/4	inmuebles24

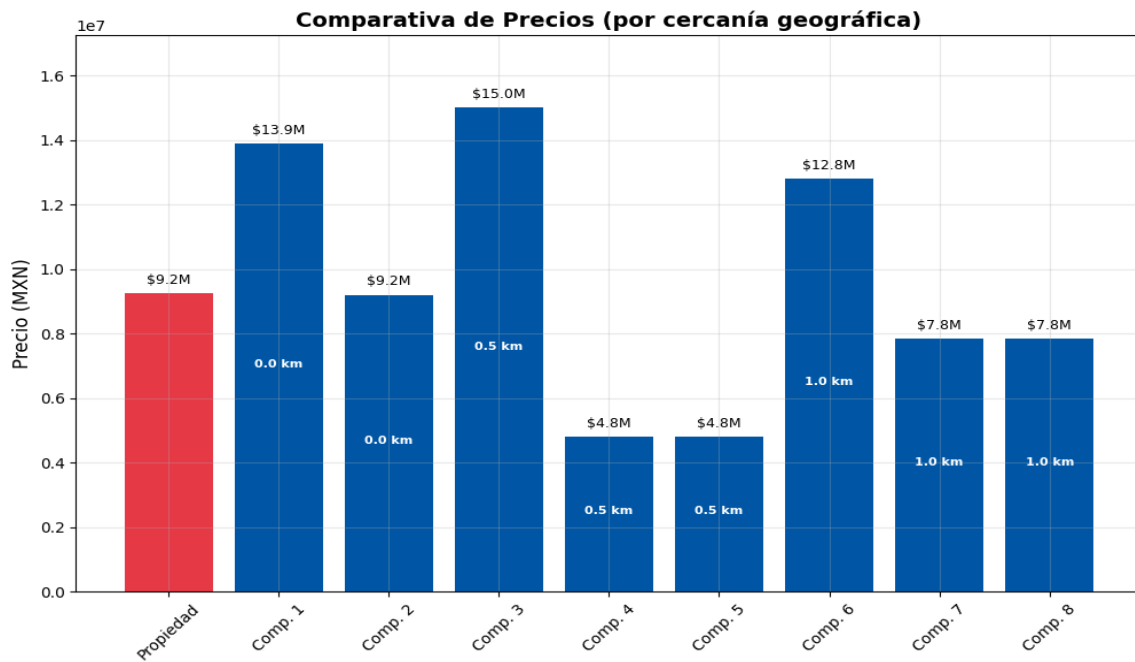
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



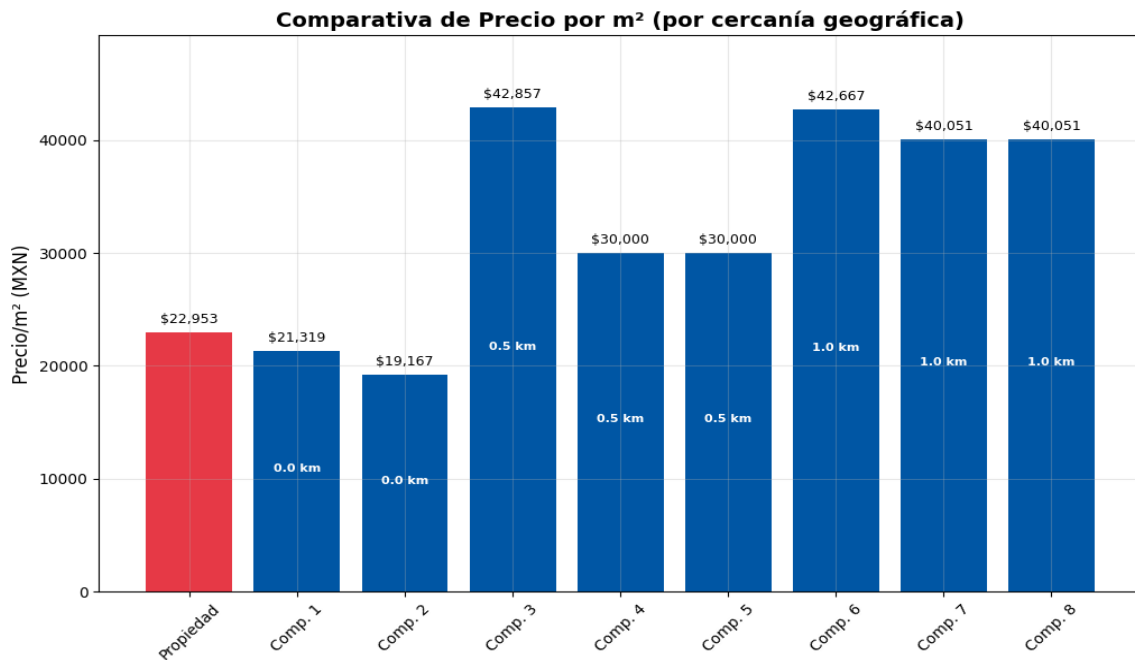
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$13,900,000	652.0 m²	\$21,319	0.05
2	\$9,200,000	480.0 m²	\$19,167	0.05
3	\$15,000,000	350.0 m²	\$42,857	0.46
4	\$4,800,000	160.0 m²	\$30,000	0.50
5	\$4,800,000	160.0 m²	\$30,000	0.50
6	\$12,800,000	300.0 m²	\$42,667	0.97
7	\$7,850,000	196.0 m²	\$40,051	1.01
8	\$7,850,000	196.0 m²	\$40,051	1.01

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración técnica del inmueble se ha realizado mediante el enfoque de mercado con homologación, un método ampliamente aceptado por las instituciones financieras y valuadores profesionales. Este enfoque consiste en comparar la propiedad en estudio con los activos de la

muestra de comparables, aplicando factores de ajuste o corrección numérica para neutralizar las diferencias físicas y de comercialización. Para este ejercicio específico, se aplicaron factores de homologación por superficie (para ajustar el impacto del tamaño en el precio unitario), por edad (para compensar el desgaste físico debido a sus 29 años de antigüedad) y por estado de conservación general de la estructura.

La aplicación rigurosa de esta metodología de homologación sobre la base de comparables directos de la zona de Contry arrojó un valor comercial estimado de \$14,860,596.29 MXN para la propiedad. Este valor representa el precio teórico justo de intercambio que el inmueble debería tener en el mercado abierto bajo condiciones normales de comercialización, tomando en cuenta su gran superficie de construcción de 403.0 m² y la alta cotización del suelo en la colonia Contry Sol.

Al comparar el valor comercial estimado con el precio de venta solicitado de \$9,250,000.00 MXN, se determina una subvaloración del 37.7% (exactamente 37.75% calculado sobre el valor comercial de \$14.86 millones de pesos). Esta desviación del precio hacia la baja representa un descuento directo de \$5,610,596.29 MXN para el comprador. En términos prácticos, adquirir el inmueble al precio actual equivale a comprar un activo con un descuento patrimonial inmediato de más de 5.6 millones de pesos sobre su valor real de mercado homologado.

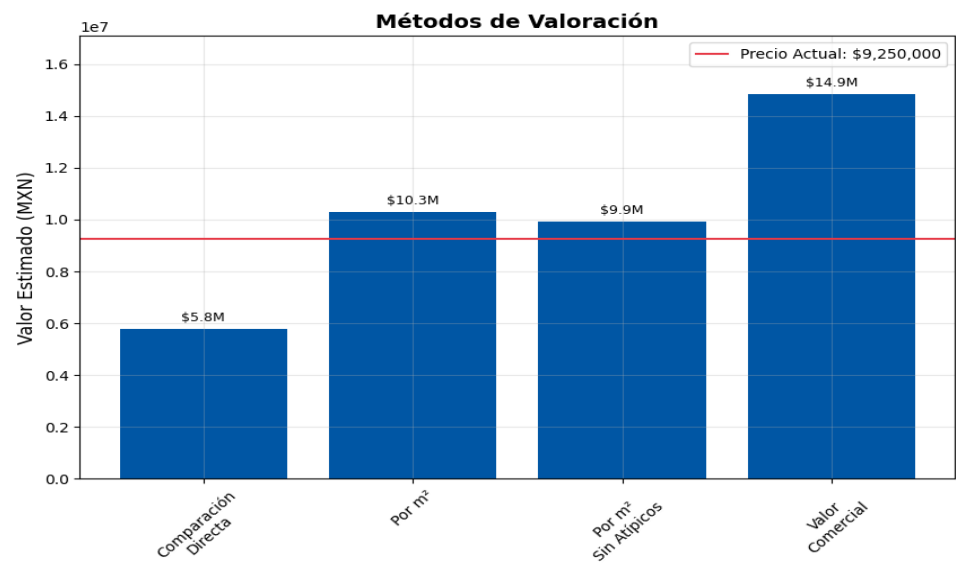
Existen factores específicos que explican y justifican esta diferencia de precios, sin que ello implique un demérito en la calidad estructural del inmueble. El principal factor es la antigüedad de 29 años, la cual suele generar que los propietarios particulares castiguen el precio de salida para acelerar la liquidez de la venta, asumiendo que el comprador final tendrá que realizar inversiones de actualización. Asimismo, la falta de remodelación estética reciente actúa como un desincentivo para el comprador tradicional de vivienda terminada, pero se convierte en el catalizador de una excelente oportunidad de negocio para inversionistas patrimoniales que entienden que el valor intrínseco de la construcción y la ubicación superan con creces el costo de una renovación cosmética.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$21,319	0.90	1.00	1.00	0.90	\$19,187
2	\$19,167	0.90	1.06	1.15	1.10	\$21,132
3	\$42,857	1.07	0.86	1.10	1.01	\$43,209
4	\$30,000	1.10	1.01	1.10	1.22	\$36,663
5	\$30,000	1.10	0.91	1.10	1.10	\$33,033
6	\$42,667	1.10	0.85	1.10	1.03	\$43,883
7	\$40,051	1.10	1.01	1.10	1.22	\$48,946
8	\$40,051	1.10	1.01	1.10	1.22	\$48,946

Valor Comercial Estimado: \$14,860,596.29 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero de la adquisición requiere proyectar el comportamiento del valor del activo a mediano y largo plazo para determinar su viabilidad como vehículo de inversión patrimonial. Tomando como base de partida el valor comercial homologado de \$14,860,596.29 MXN, se ha determinado una tasa de apreciación anual compuesta proyectada del 6.0% para los próximos años. Esta tasa se considera realista y conservadora para el sector residencial alto de Guadalupe, Nuevo León, sustentada en una inflación anual estimada en México del 4.0% y un componente de plusvalía real del 2.0% derivado de la escasez de tierra en la zona de Contry y la fuerte presión de demanda habitacional generada por el crecimiento económico estatal.

Bajo este escenario de proyección financiera con una tasa de apreciación anual del 6.0%, el valor comercial de la propiedad experimentará un crecimiento sostenido muy interesante. A un plazo de 5 años, el valor proyectado del inmueble ascenderá a \$19,886,830.05 MXN, lo que representa un incremento absoluto de más de 5 millones de pesos sobre su valor comercial actual. A un plazo de 10 años, aplicando el efecto del interés compuesto, el valor proyectado de la propiedad alcanzará los \$26,613,064.64 MXN, consolidando un sólido patrimonio para el inversionista.

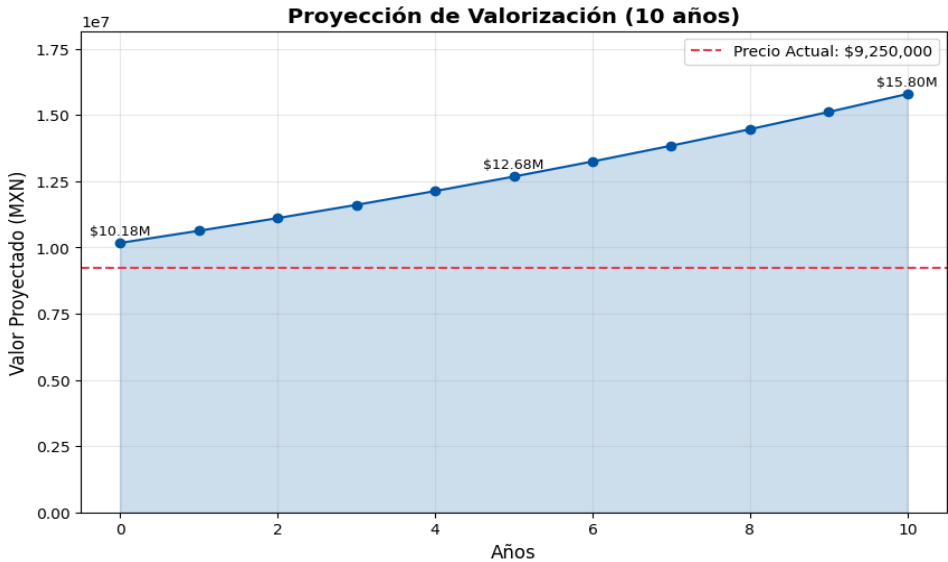
La justificación técnica de la tasa de apreciación del 6.0% anual se fundamenta en la solidez macroeconómica de la región norte del país. Nuevo León mantiene un ritmo de crecimiento económico superior al promedio nacional, con una constante creación de empleos de alta dirección que demandan vivienda residencial en zonas consolidadas como Contry. Adicionalmente, al ser Contry Sol un fraccionamiento totalmente urbanizado y sin reservas territoriales para nuevos desarrollos de casas, la ley de la oferta y la demanda actuará de manera natural elevando el valor de las propiedades existentes por encima de la tasa de inflación general.

Ventajas del Proyecto de Inversión	Desventajas del Proyecto de Inversión
Ubicación con alta demanda ejecutiva en Contry Sol	Precio total superior al promedio municipal general
Potencial de renta impulsado por el fenómeno del nearshoring	Necesidad de actualización física por antigüedad de 29 años

Excelente relación precio-superficie (\$22,952.85 MXN/m²)	Riesgo marginal de corrección de precios en el segmento alto
Gran capacidad de estacionamiento para 4 vehículos	Mayor tiempo de comercialización por el ticket de salida

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$9,250,000.00 MXN. Las tres razones principales para esta recomendación son: en primer lugar, la adquisición se realiza con un descuento inmediato del 37.7% respecto al valor comercial homologado, lo que garantiza una ganancia patrimonial de más de 5.6 millones de pesos desde el día de la compra; en segundo lugar, la ubicación en Contry Sol asegura una plusvalía histórica estable y una alta liquidez en el mercado de arrendamiento residencial ejecutivo; y en tercer lugar, la generosa superficie de 403.0 m² de construcción y terreno ofrece un costo unitario por metro cuadrado sumamente competitivo que protege la inversión contra cualquier fluctuación del mercado.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis integral de la propiedad ubicada en Contry Sol, Guadalupe, Nuevo León, revela un estado de subvaloración crítica y altamente favorable para el perfil del comprador. Con un precio de salida de \$9,250,000.00 MXN frente a un valor comercial estimado de \$14,860,596.29 MXN, el inmueble se encuentra subvalorado en un 37.75%, equivalente a una diferencia absoluta de \$5,610,596.29 MXN. Esta condición es sumamente atípica en mercados consolidados y representa una ventana de oportunidad excepcional que debe ser capitalizada de manera inmediata antes de que el mercado ajuste las expectativas del vendedor.

La estrategia recomendada para esta transacción es de adquisición inmediata bajo un esquema de compra, remodelación y conservación patrimonial a mediano plazo (buy and hold). Debido al estado físico derivado de sus 29 años de antigüedad, se sugiere asignar un presupuesto complementario de

renovación estética e instalaciones para maximizar el valor del activo. Una vez actualizado, el inmueble puede ser integrado al mercado de arrendamiento residencial de nivel ejecutivo para generar flujos de efectivo constantes, o bien mantenerse como residencia familiar aprovechando la captura de la plusvalía anual proyectada.

A pesar de las condiciones sumamente favorables de la compra, existen factores críticos de riesgo que deben ser mitigados durante el proceso de adquisición. El principal riesgo se asocia al estado estructural y de instalaciones ocultas del inmueble debido a su edad, por lo que es indispensable realizar una inspección técnica detallada (due diligence físico) antes del cierre de la operación. Asimismo, se debe verificar minuciosamente la situación jurídica de la propiedad, asegurando que se encuentre libre de gravámenes y con la documentación en orden para evitar retrasos en la escrituración. Finalmente, se debe planificar correctamente el flujo de efectivo para la remodelación, evitando que el costo de las obras afecte la rentabilidad de la inversión.

El veredicto definitivo es que la adquisición de esta propiedad al precio solicitado de \$9,250,000.00 MXN constituye una de las mejores oportunidades de inversión residencial disponibles actualmente en el sector de Contry Sol. La combinación de una ubicación de alta gama, una superficie de construcción sobresaliente de 403.0 m² y un descuento de compra cercano al 38% configuran un escenario de inversión de bajo riesgo y alto rendimiento patrimonial. Se recomienda proceder con la firma de la oferta de compra a la brevedad posible, asegurando las condiciones actuales de negociación.

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.