

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Guadalupe, Nuevo León

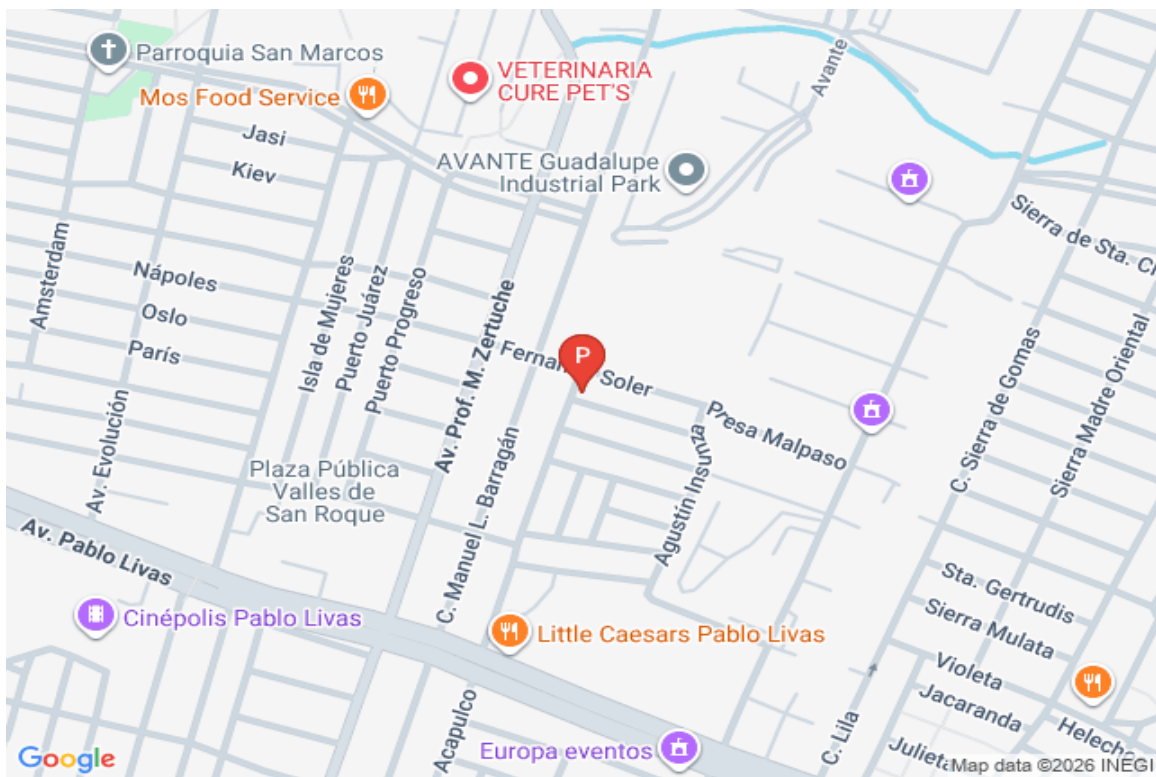
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 29 de abril de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,650,000.00	126.0 m²	3	2	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento expone un análisis inmobiliario detallado de una propiedad residencial tipo casa ubicada en Ricardo Montalbán 101, Residencial Guadalupe, en el municipio de Guadalupe, Nuevo León. Esta zona se caracteriza por su consolidación urbana y conectividad, lo que la convierte en un punto de interés para el mercado habitacional. La propiedad cuenta con una superficie total de 126.0 metros cuadrados y una antigüedad de 24 años, ofreciendo una distribución de tres recámaras y dos baños, aunque carece de espacios de estacionamiento propios.

Al evaluar el precio de venta actual de \$3,650,000.00 MXN frente a las dinámicas del mercado local, se observa una discrepancia significativa. El precio por metro cuadrado de la propiedad se sitúa en \$28,968.25 MXN, cifra que supera el promedio municipal de \$25,508.76 MXN por metro cuadrado. Esta diferencia indica un posicionamiento de precio en el segmento superior del mercado para propiedades de características similares en la zona, lo cual requiere una justificación basada en atributos excepcionales que, a primera vista, no resultan evidentes dadas las características físicas y la edad del inmueble.

Mediante la aplicación del enfoque de mercado con homologación, se ha determinado que el valor comercial estimado de la propiedad es de \$2,123,614.92 MXN. Esta valoración técnica revela que el precio de salida al mercado presenta una sobrevaloración del 71.9%, equivalente a una diferencia absoluta de \$1,526,385.08 MXN. En conclusión preliminar, la propiedad se encuentra fuera de los parámetros competitivos actuales, lo que sugiere que una transacción exitosa requerirá un ajuste sustancial en las expectativas de precio o la identificación de un comprador dispuesto a pagar una prima extraordinaria por factores subjetivos no capturados en el análisis cuantitativo.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una casa habitación unifamiliar con una antigüedad de 24 años, situada en una zona residencial establecida de Guadalupe, Nuevo León. El inmueble se desplanta sobre una superficie total de 126.0 metros cuadrados, ofreciendo un espacio habitable que incluye tres recámaras y dos baños completos. Cabe destacar que la configuración actual no contempla espacios destinados a estacionamiento, una característica que impacta la funcionalidad diaria. El precio de comercialización se ha fijado en \$3,650,000.00 MXN, lo que se traduce en un costo unitario elevado para la zona.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Ricardo Montalbán 101, Residencial Guadalupe, 67190 Guadalupe, N.L., México
Superficie Total	126.0 m²
Distribución	3 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	0 espacios
Precio de Venta	\$3,650,000.00 MXN
Precio por m²	\$28,968.25 MXN/m²

Al analizar críticamente los atributos del inmueble, se identifican pros y contras relevantes. Entre las ventajas destaca su ubicación en Residencial Guadalupe, una zona con infraestructura consolidada y acceso a servicios urbanos, así como una distribución interior de tres recámaras que resulta adecuada para familias promedio. Sin embargo, las desventajas son notables y afectan directamente su competitividad. La ausencia de estacionamiento propio representa un inconveniente mayor en una zona urbana dependiente del automóvil. Asimismo, la antigüedad de 24 años sugiere la posible necesidad de inversiones a corto o mediano plazo en mantenimiento correctivo o modernización de instalaciones. Finalmente, el precio de venta exigido constituye la principal barrera, al no estar alineado con las características físicas y funcionales que ofrece la propiedad en su estado actual.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Guadalupe, Nuevo León, durante el año 2026, muestra una dinámica de estabilización tras periodos de crecimiento acelerado impulsados por el fenómeno del nearshoring en la región metropolitana de Monterrey. El contexto económico local se mantiene resiliente, con una demanda sostenida de vivienda de nivel medio y residencial impulsada por la creación de empleo industrial y de servicios. Las zonas de mayor plusvalía en el municipio continúan siendo aquellas con accesibilidad directa a las principales vías de comunicación y proximidad a centros de trabajo, donde la infraestructura urbana permite una calidad de vida superior.

Las tendencias de precios en Guadalupe reflejan un mercado maduro con una amplia dispersión de valores, oscilando entre \$1,565,000.00 MXN y \$18,950,000.00 MXN, lo que evidencia la coexistencia de vivienda de interés social antigua con desarrollos residenciales de alto nivel. El precio promedio en el municipio se ubica en \$5,889,475.41 MXN, influenciado por propiedades de gran formato, mientras que la mediana de \$4,890,000.00 MXN ofrece una perspectiva más representativa del mercado típico. En términos de valor unitario, el precio promedio por metro cuadrado es de \$25,508.76 MXN, con una mediana de \$24,000.00 MXN/m², indicadores clave para evaluar la competitividad de cualquier oferta

individual.

Métrica	Mercado (Guadalupe)	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Total	\$5,889,475.41 (Promedio) / \$4,890,000.00 (Mediana)	\$3,650,000.00	Inferior al promedio/mediana
Precio por m ²	\$25,508.76 (Promedio) / \$24,000.00 (Mediana)	\$28,968.25	Superior al promedio/mediana
Rango de Precios	\$1,565,000.00 - \$18,950,000.00	\$3,650,000.00	Dentro del rango (tercio inferior)

El análisis comparativo revela una situación particular respecto a la propiedad en estudio. Aunque el precio total de \$3,650,000.00 MXN se encuentra por debajo del promedio y la mediana del mercado, lo que podría sugerir asequibilidad, el análisis del precio por metro cuadrado cuenta una historia diferente. Con \$28,968.25 MXN/m², la propiedad supera en un 13.5% el promedio municipal y en un 20.7% la mediana del mercado. Esta divergencia indica que, si bien el desembolso total es menor debido al tamaño reducido del inmueble (126.0 m²), el comprador estaría pagando una prima significativa por cada metro cuadrado adquirido, una condición difícil de justificar considerando la antigüedad de la casa y la falta de amenidades básicas como el estacionamiento.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la posición competitiva y el valor justo de la propiedad, se ha empleado el método de comparación de mercado. Este enfoque consiste en identificar, analizar y homologar propiedades similares que se encuentran actualmente en oferta o que han sido vendidas recientemente en la misma zona de influencia. La selección de comparables se basó en criterios de similitud tipológica, ubicación geográfica, superficie y características constructivas, permitiendo establecer una línea base de valor dictada por las fuerzas de oferta y demanda reales.

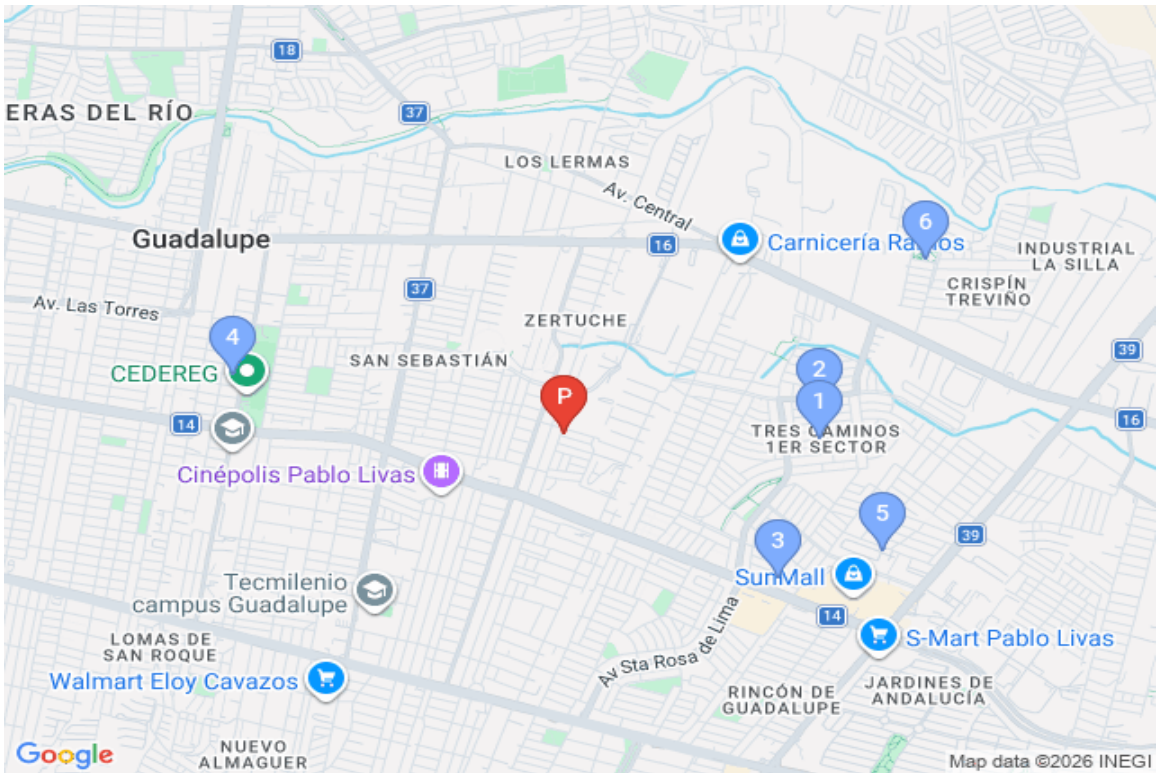
El proceso de homologación ajusta las diferencias específicas entre el sujeto de estudio y los comparables, considerando factores como la superficie de terreno y construcción, la edad del inmueble, el estado de conservación y la presencia de elementos adicionales como estacionamientos. A través de este rigor metodológico, se neutralizan las distorsiones inherentes a cada listado individual, obteniendo un indicador de valor depurado y representativo de lo que un comprador informado estaría dispuesto a pagar en las condiciones actuales del mercado.

A partir del análisis de los comparables seleccionados, resulta evidente que la propiedad objeto de este estudio presenta una sobrevaluación sustancial. Las propiedades de la zona con características similares, e incluso aquellas que ofrecen mayor superficie o amenidades superiores como estacionamiento propio, se comercializan a precios por metro cuadrado significativamente menores. Por ejemplo, existen opciones en el mercado con superficies mayores a 200 metros cuadrados cuyos precios totales son inferiores a los dos millones de pesos, reflejando valores unitarios por debajo de los \$10,000.00 MXN/m².

La exigencia de \$28,968.25 MXN/m² por una casa de 24 años sin estacionamiento choca frontalmente con la realidad de las transacciones locales. Los comparables demuestran que el mercado penaliza fuertemente la obsolescencia funcional y premia las características prácticas. La sobrevaluación de la propiedad analizada parece derivar de una expectativa de retorno irreal por parte del vendedor, desconectada de los fundamentos económicos de la zona y de las alternativas viables que los compradores potenciales tienen a su disposición en el mismo segmento geográfico.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$1,650,000	201.0 m²	\$8,209	3/2	Lamudi
2	\$1,850,000	315.0 m²	\$5,873	3/1	Lamudi
3	\$2,349,000	105.0 m²	\$22,371	4/2	inmuebles24
4	\$2,000,000	210.0 m²	\$9,524	4/2	Lamudi
5	\$3,500,000	121.0 m²	\$28,926	3/2	inmuebles24
6	\$1,700,000	105.0 m²	\$16,190	3/1	Lamudi

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

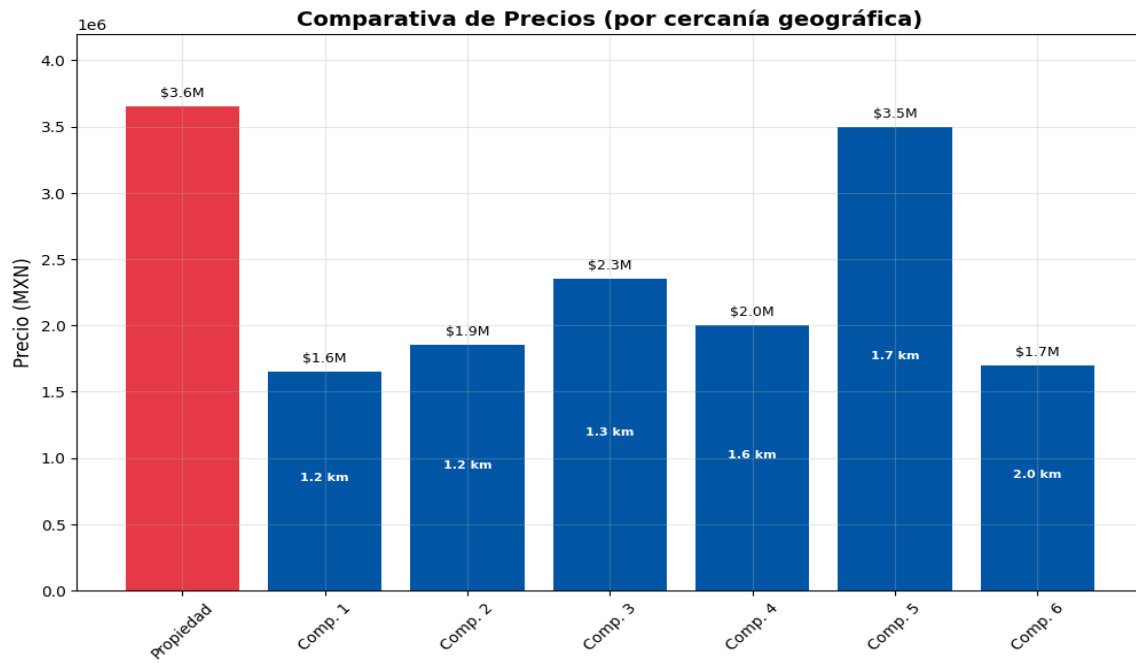


Detalle de Propiedades Cercanas

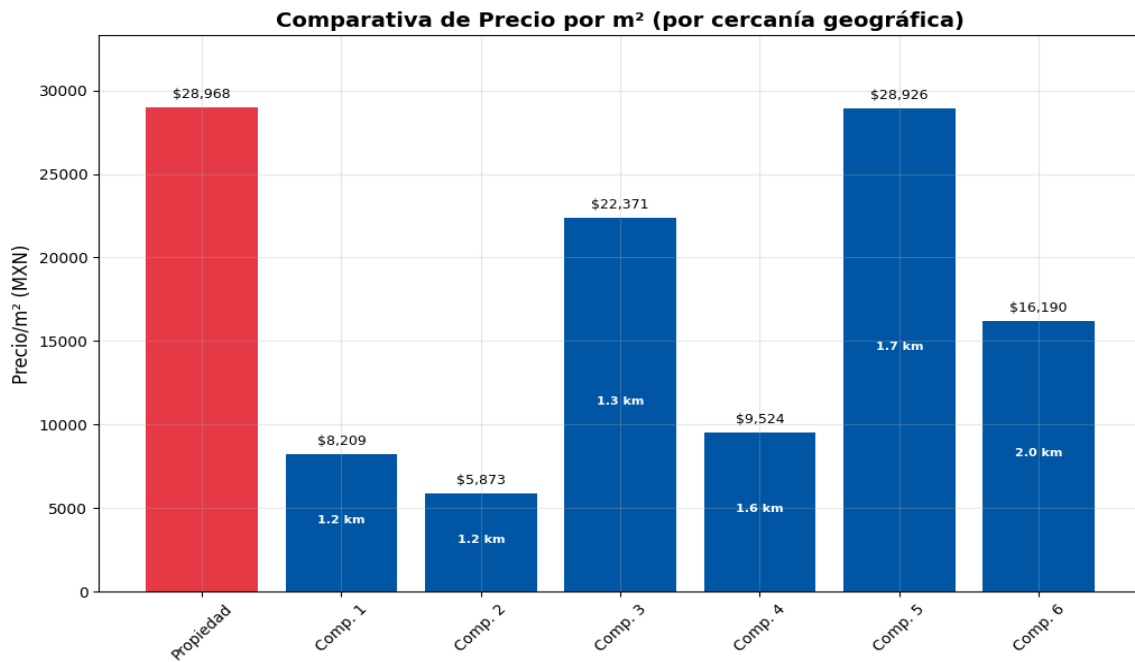
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$1,650,000	201.0 m²	\$8,209	1.23
2	\$1,850,000	315.0 m²	\$5,873	1.24
3	\$2,349,000	105.0 m²	\$22,371	1.29
4	\$2,000,000	210.0 m²	\$9,524	1.61

5	\$3,500,000	121.0 m²	\$28,926	1.65
6	\$1,700,000	105.0 m²	\$16,190	1.97

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor de la propiedad se ha realizado mediante el enfoque de mercado con homologación, una metodología reconocida internacionalmente por su precisión en mercados residenciales activos. Este método parte de la premisa de que el valor de un bien está directamente relacionado con el costo de adquirir un bien sustituto de características equivalentes. Para este análisis, se aplicaron factores de homologación específicos para ajustar las diferencias en superficie, edad (24 años) y estado de conservación, así como penalizaciones por la ausencia de elementos funcionales críticos como el estacionamiento, logrando así equiparar las muestras del mercado con el inmueble sujeto.

El resultado de este riguroso proceso técnico arroja un valor comercial estimado de \$2,123,614.92 MXN. Esta cifra representa el precio más probable al que la propiedad podría ser comercializada en un mercado abierto y competitivo, asumiendo que tanto el comprador como el vendedor actúan con prudencia, conocimiento y sin presiones indebidas. El valor comercial calculado refleja fielmente las condiciones actuales de Guadalupe, Nuevo León, ponderando adecuadamente las limitaciones físicas del inmueble frente a los beneficios de su ubicación.

Al contrastar el valor comercial estimado con el precio de venta solicitado de \$3,650,000.00 MXN, se evidencia una profunda desconexión. El análisis de sobrevaloración indica que la propiedad se ofrece un 71.8% por encima de su valor de mercado real, lo que se traduce en una prima injustificada de más de un millón y medio de pesos. Esta magnitud de sobreprecio sitúa al inmueble fuera del rango de negociación habitual, reduciendo drásticamente su liquidez y la probabilidad de concretar una venta en el corto o mediano plazo bajo las condiciones actuales.

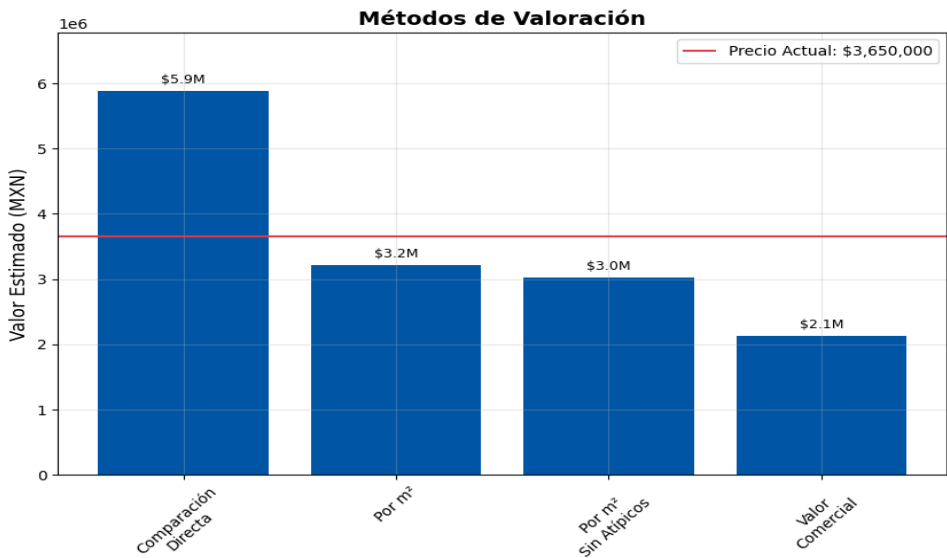
Existen escasos factores que podrían intentar justificar el precio actual de \$3,650,000.00 MXN. Argumentos como un valor sentimental, mejoras estéticas no documentadas o una especulación agresiva sobre el desarrollo futuro de la zona carecen de sustento técnico para soportar una desviación del 71.8% sobre el valor de mercado. Por el contrario, los factores objetivos, como la antigüedad de más de dos décadas y la carencia de estacionamiento, actúan como detractores de valor que validan el cálculo comercial de \$2,123,614.92 MXN, confirmando que el precio de lista actual es financieramente inviable para un inversionista o comprador racional.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$8,209	0.90	1.07	1.10	1.06	\$8,696
2	\$5,873	0.90	1.02	1.10	1.01	\$5,931
3	\$22,371	1.08	1.01	1.10	1.20	\$26,926
4	\$9,524	0.90	1.00	1.10	0.99	\$9,429
5	\$28,926	1.02	1.00	1.00	1.02	\$29,500
6	\$16,190	1.08	1.07	1.10	1.28	\$20,644

Valor Comercial Estimado: \$2,123,614.92 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para establecer proyecciones de plusvalía realistas, se toma como base el valor comercial estimado de \$2,123,614.92 MXN, desestimando el precio de lista por considerarse especulativo. Considerando el entorno macroeconómico de México, con una inflación proyectada estabilizada, y las dinámicas

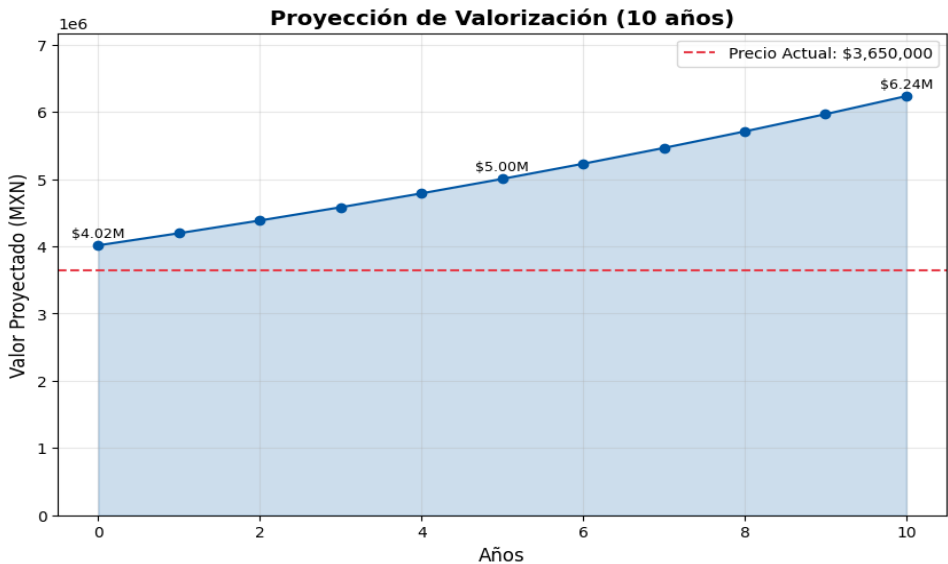
particulares de Guadalupe, Nuevo León, impulsadas por el desarrollo industrial periférico y la demanda habitacional constante, se determina una tasa de apreciación anual conservadora del 6.5%. Esta tasa refleja un crecimiento moderado por encima de la inflación, típico de zonas residenciales maduras que se benefician indirectamente de la expansión económica regional sin experimentar los picos especulativos de los nuevos desarrollos.

Aplicando esta tasa de apreciación anual del 6.5% mediante interés compuesto sobre el valor comercial base, el valor proyectado de la propiedad a 5 años alcanzaría aproximadamente los \$2,909,540.00 MXN. Extendiendo el horizonte de inversión, el valor proyectado a 10 años se situaría en torno a los \$3,986,320.00 MXN. Es crucial notar que incluso después de una década de apreciación constante a tasas de mercado saludables, el valor proyectado apenas superaría el precio de venta exigido actualmente, lo que subraya el costo de oportunidad y la pérdida de valor real que implicaría adquirir el inmueble a \$3,650,000.00 MXN hoy.

Ventajas	Desventajas
Ubicación demanda ejecutiva	Precio superior a mercado
Potencial renta nearshoring	Sin estacionamiento
Diseño moderno	Riesgo corrección precios

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$3,650,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la extrema sobrevaloración del 71.8% frente al valor comercial real, lo que garantiza una pérdida patrimonial inmediata al momento de la compra; segundo, la ausencia de estacionamiento, que limita severamente la funcionalidad y el atractivo para futuros inquilinos o compradores, afectando la liquidez del activo; y tercero, el costo de oportunidad financiero, ya que tomaría aproximadamente nueve años de plusvalía normal del mercado tan solo para recuperar el sobreprecio pagado inicialmente, anulando cualquier rentabilidad efectiva de la inversión.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El estado de valoración de la propiedad ubicada en Ricardo Montalbán 101 es crítico, presentándose fuertemente sobrevalorada. Con un precio de lista de \$3,650,000.00 MXN frente a un valor comercial técnicamente sustentado de \$2,123,614.92 MXN, el inmueble ostenta un sobreprecio del 71.8%, equivalente a \$1,526,385.08 MXN. Esta discrepancia es insostenible bajo cualquier métrica de análisis inmobiliario estándar y posiciona a la propiedad fuera de la realidad competitiva del mercado de Guadalupe, Nuevo León, para el año 2026.

La estrategia recomendada para cualquier interesado es buscar alternativas en el mercado. La magnitud de la sobrevaloración hace que una estrategia de negociación de precio sea poco viable, ya que requeriría que el vendedor aceptara un descuento superior al 40% de sus expectativas iniciales, un escenario altamente improbable en negociaciones habituales. La estrategia de "buy and hold" (comprar y mantener) resultaría desastrosa a este nivel de precios, pues el inversionista absorbería años de plusvalía futura solo para alcanzar el punto de equilibrio, destruyendo el valor del capital invertido.

Los factores críticos de riesgo a mitigar en caso de considerar esta zona incluyen la obsolescencia funcional de propiedades antiguas y la saturación de precios. La falta de estacionamiento en una propiedad de 24 años es un riesgo de liquidez significativo que debe ser penalizado en cualquier oferta. Asimismo, el riesgo de una corrección de precios en listados especulativos es alto; adquirir activos inflados expone al comprador a minusvalías contables inmediatas si el mercado ajusta sus expectativas hacia los valores reales de transacción.

El veredicto definitivo es rechazar la adquisición de este inmueble bajo las condiciones comerciales actuales. La propiedad no representa una oportunidad de inversión viable ni una opción de vivienda financieramente sensata al precio de \$3,650,000.00 MXN. Se aconseja a los compradores e inversionistas redirigir su capital hacia propiedades comparables en la misma zona que se comercialicen en rangos cercanos a los \$2.1 millones de pesos, donde el equilibrio entre precio, características y potencial de apreciación ofrezca un resguardo seguro y rentable para su patrimonio.

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.