

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Departamento en Chihuahua, Chihuahua

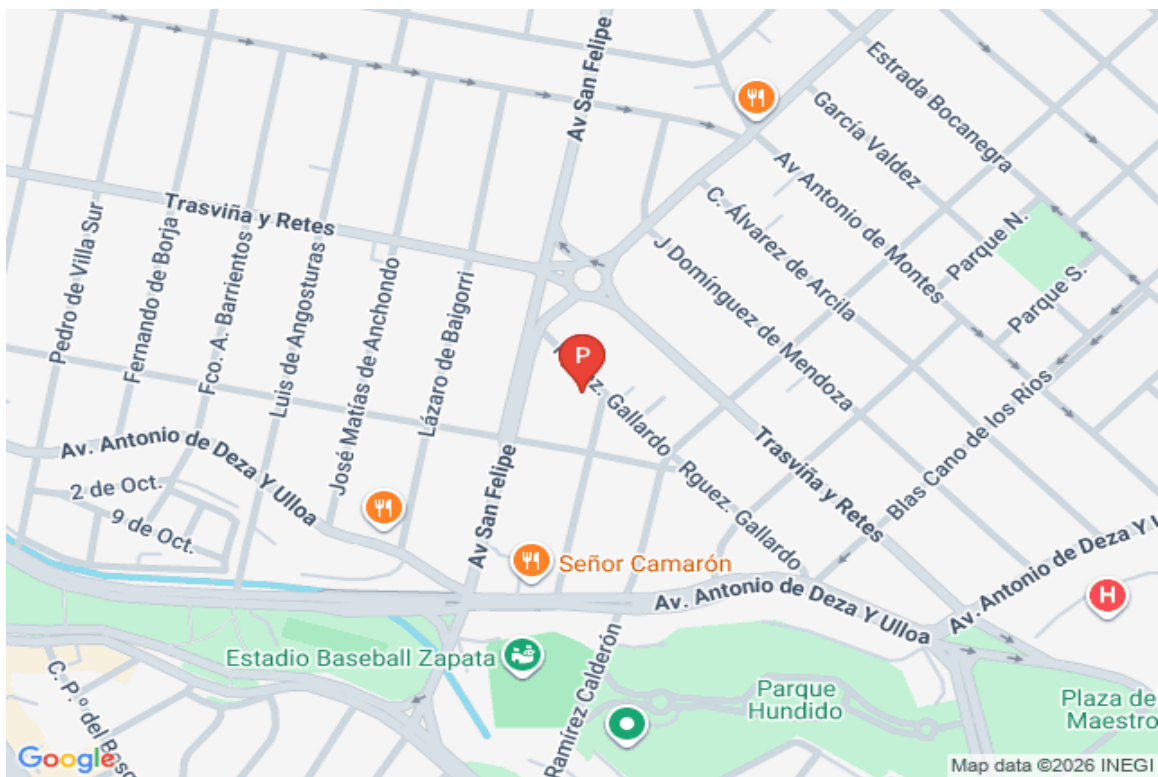
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 20 de marzo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,021,170.25	55.87 m²	1	1	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento constituye un análisis inmobiliario exhaustivo de un departamento en fase de construcción ubicado en San Felipe II Etapa, Chihuahua, Chihuahua. La propiedad, con una superficie total de 55.87 metros cuadrados, se ofrece actualmente en el mercado por un precio de 3,021,170.25 MXN. Esta ubicación estratégica en la capital del estado representa una zona de interés para el desarrollo residencial vertical, dadas las dinámicas urbanas recientes y la demanda de espacios habitacionales modernos.

Al evaluar el precio de venta frente a las condiciones actuales del mercado, se observa una desviación significativa. El precio por metro cuadrado de la propiedad analizada se sitúa en 54,075.00 MXN, cifra que supera considerablemente el promedio de la zona, establecido en 41,576.47 MXN por metro cuadrado. Esta discrepancia inicial sugiere un posicionamiento de precio agresivo por parte del desarrollador, posiblemente fundamentado en expectativas de plusvalía futura o características premium no cuantificadas en las métricas estándar.

El análisis de valoración comercial, sustentado en el enfoque de mercado con homologación, determina un valor estimado de 2,107,800.86 MXN para el inmueble. Esta cifra revela que el precio de lista actual presenta una sobrevaloración del 43.3%, equivalente a una diferencia absoluta de 913,369.39 MXN. La conclusión preliminar indica que, bajo las condiciones actuales, la adquisición de esta propiedad al precio ofertado representa un riesgo financiero considerable, requiriendo una negociación sustancial para alinear la inversión con la realidad del mercado inmobiliario local.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis es un departamento residencial de un nivel, actualmente en estatus de construcción (cero años de antigüedad). Se localiza en la calle J. Dominguez 801, dentro de la colonia San Felipe II Etapa, código postal 31203, en la ciudad de Chihuahua, México. La unidad cuenta con una distribución compacta que incluye una recámara y un baño completo, abarcando una superficie total de 55.87 metros cuadrados. Cabe destacar que el diseño actual no contempla espacios de estacionamiento asignados para esta unidad específica.

Característica	Detalle
Tipo	Departamento
Ubicación	J. Dominguez 801, San Felipe II Etapa, 31203 Chihuahua, Chih.
Superficie Total	55.87 m ²
Distribución	1 Recámara / 1 Baño
Estacionamiento	0 espacios
Precio de Venta	3,021,170.25 MXN
Precio por m ²	54,075.00 MXN/m ²

El análisis crítico de las características revela pros y contras significativos. Entre las ventajas destaca su condición de obra nueva, lo que garantiza instalaciones modernas, nulo desgaste inicial y la posibilidad de estrenar la propiedad, además de su ubicación en una zona consolidada de la ciudad. Sin embargo, las desventajas son notables, principalmente la ausencia de cajones de estacionamiento, una carencia crítica en una ciudad diseñada primordialmente para el uso del automóvil como Chihuahua. Asimismo, la relación entre la superficie habitable y el precio exigido resulta desfavorable frente a opciones comparables en el mismo sector urbano.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Chihuahua durante el año 2026 mantiene una trayectoria de crecimiento moderado, impulsado principalmente por el fenómeno de relocalización industrial (nearshoring) y la consecuente demanda de vivienda para ejecutivos y personal especializado. El contexto económico regional muestra resiliencia, con una constante entrada de inversión extranjera directa que fortalece el poder adquisitivo en ciertos sectores de la población. Las zonas de mayor plusvalía continúan concentrándose en los corredores comerciales y residenciales del oeste y noroeste de la ciudad, donde San Felipe mantiene su estatus como un área tradicionalmente valorada, aunque enfrentando el reto de la modernización y densificación.

Las tendencias de precios en el segmento de departamentos reflejan una estabilización tras los incrementos acelerados de años previos. El mercado muestra una clara preferencia por unidades que ofrezcan amenidades integrales y soluciones de movilidad. La oferta de vivienda vertical ha aumentado, generando un entorno más competitivo donde los compradores poseen mayor poder de negociación. Los desarrollos que no logran justificar sus primas de precio mediante valor agregado tangible enfrentan tiempos de absorción prolongados en el inventario activo.

Métrica de Mercado	Promedio Chihuahua	Propiedad Analizada	Diferencia
--------------------	--------------------	---------------------	------------

Precio Total	4,741,701.47 MXN	3,021,170.25 MXN	-36.28%
Precio por m ²	41,576.47 MXN/m ²	54,075.00 MXN/m ²	+30.06%
Precio Mediana Total	3,975,000.00 MXN	3,021,170.25 MXN	-24.00%
Precio Mediana por m ²	44,926.25 MXN/m ²	54,075.00 MXN/m ²	+20.36%

El análisis de las diferencias expone una situación atípica. Mientras que el precio total del departamento es inferior al promedio y la mediana de la ciudad, esto se debe exclusivamente a su reducida superficie. Al evaluar el costo real del espacio habitable (precio por metro cuadrado), la propiedad resulta ser un 30.06% más costosa que el promedio del mercado y un 20.36% superior a la mediana. Esta prima de precio carece de justificación evidente, especialmente considerando la falta de amenidades básicas como el estacionamiento, situando al inmueble en una posición de desventaja competitiva frente a la oferta general de la zona.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado empleado en este análisis consiste en la identificación y evaluación de propiedades similares actualmente en oferta o recientemente vendidas en la misma zona de influencia. Este enfoque permite establecer un parámetro de valor realista basado en la dinámica de oferta y demanda real. Se seleccionaron ocho propiedades comparables en el área de San Felipe y zonas aledañas, considerando variables como superficie, número de recámaras, baños, disponibilidad de estacionamiento y precio de lista, para establecer una línea base de mercado confiable.

La selección de comparables abarca un rango de precios desde 1,390,000.00 MXN hasta opciones de lujo, permitiendo observar el comportamiento del precio por metro cuadrado en diferentes segmentos. Se aplicaron factores de homologación para ajustar las diferencias específicas entre los comparables y la propiedad sujeto, aislando el valor intrínseco del espacio habitable en las condiciones particulares del mercado local.

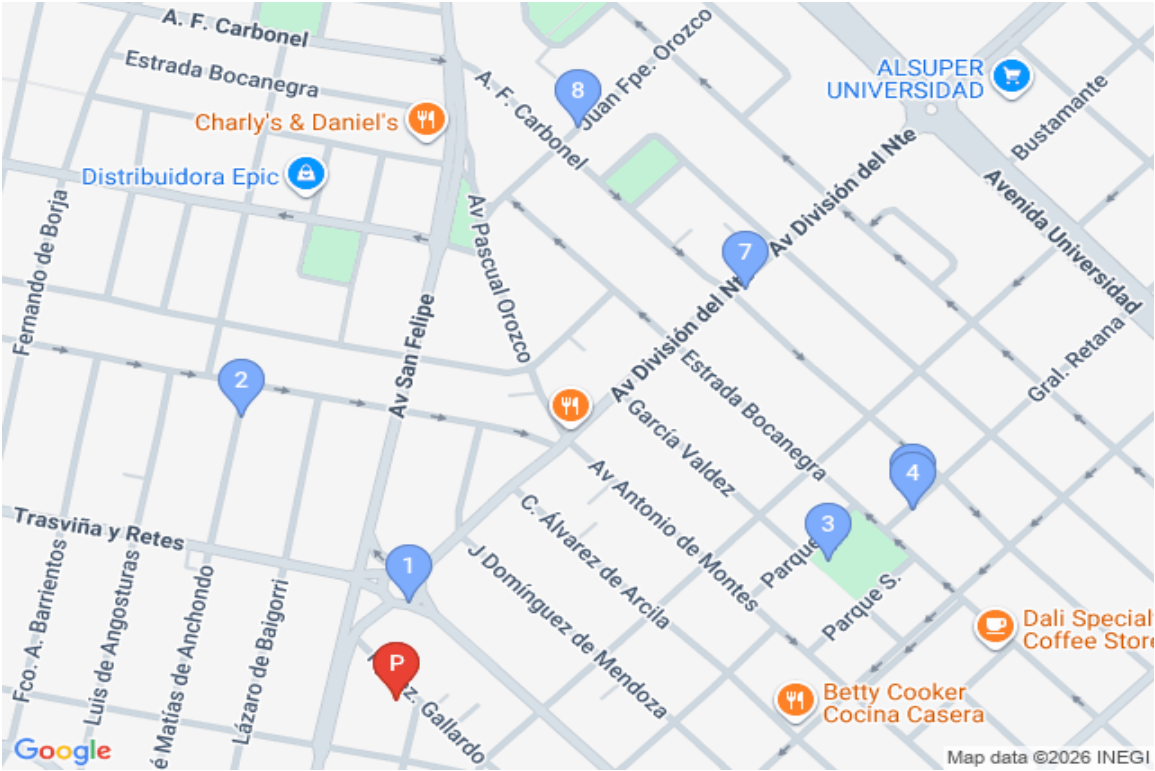
Las observaciones críticas derivadas de la comparación confirman que la propiedad analizada se encuentra severamente sobrevaluada. Propiedades con superficies similares (52 a 63 metros cuadrados) y características superiores, incluyendo estacionamiento y en algunos casos una segunda recámara, presentan precios por metro cuadrado que oscilan entre 43,727.86 y 49,125.00 MXN. El precio exigido de 54,075.00 MXN por metro cuadrado para la propiedad sujeto supera incluso a comparables que ofrecen mayores beneficios tangibles.

La ausencia de estacionamiento agrava esta sobrevaloración. En el mercado local, un cajón de estacionamiento representa un valor intrínseco significativo que los desarrolladores suelen integrar en el precio final. Al carecer de este elemento, el precio por metro cuadrado debería reflejar un descuento respecto al promedio del mercado, no una prima. La expectativa del vendedor está desconectada de la realidad transaccional evidenciada por las propiedades comparables, sugiriendo un modelo de precios basado en proyecciones optimistas de retorno de inversión del desarrollador más que en el valor de mercado competitivo.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,650,000	54.0 m ²	\$49,074	0/1	Lamudi
2	\$1,390,000	35.0 m ²	\$39,714	1/1	inmuebles24
3	\$20,000,000	1354.0 m ²	\$14,771	0/0	Lamudi

4	\$2,754,860	63.0 m²	\$43,728	1/1	Lamudi
5	\$2,947,500	60.0 m²	\$49,125	2/0	Lamudi
6	\$3,146,000	52.0 m²	\$60,500	1/1	Lamudi
7	\$6,500,000	245.0 m²	\$26,531	3/3	inmuebles24
8	\$2,947,500	602.0 m²	\$4,896	2/0	Propiedades.com

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

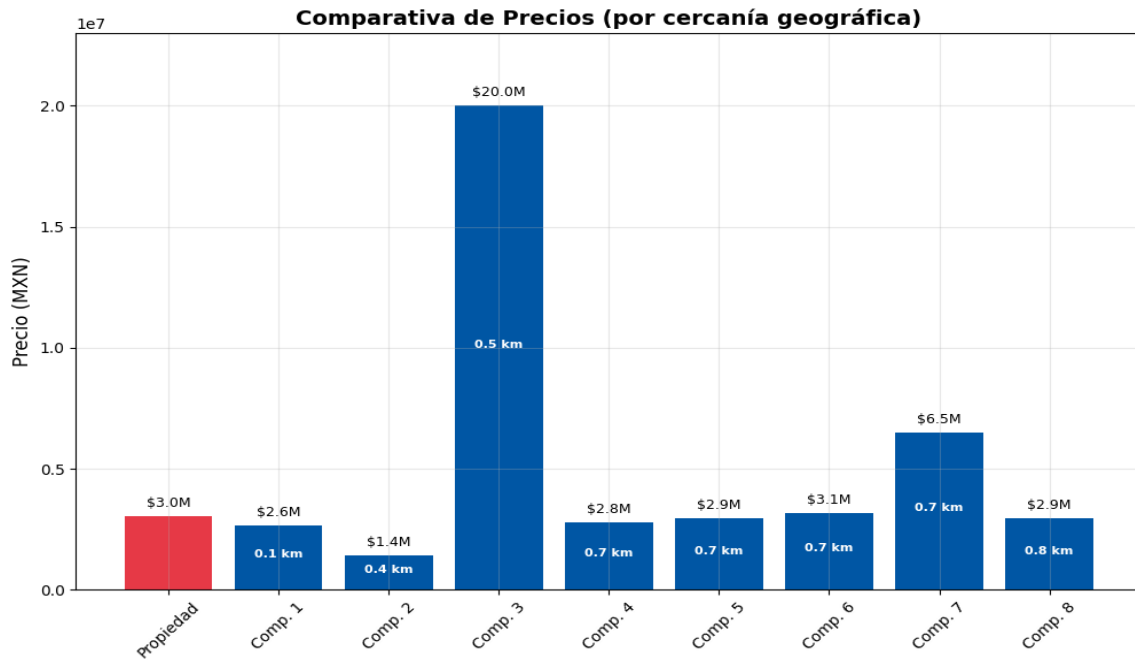


Detalle de Propiedades Cercanas

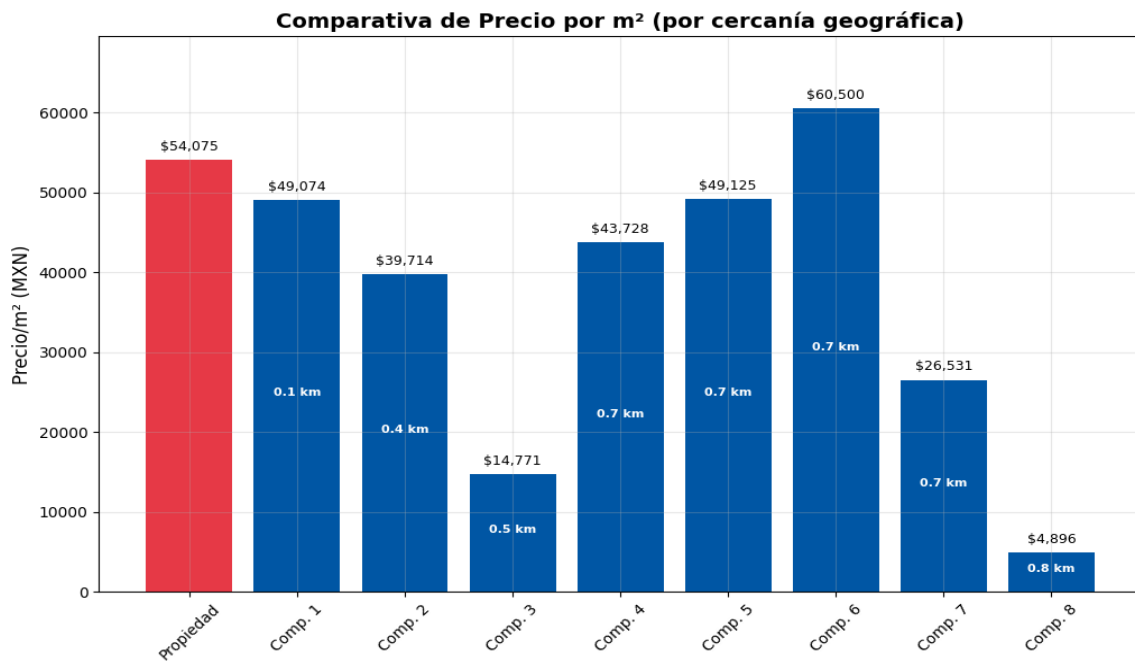
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,650,000	54.0 m²	\$49,074	0.13
2	\$1,390,000	35.0 m²	\$39,714	0.41
3	\$20,000,000	1354.0 m²	\$14,771	0.54
4	\$2,754,860	63.0 m²	\$43,728	0.65
5	\$2,947,500	60.0 m²	\$49,125	0.65
6	\$3,146,000	52.0 m²	\$60,500	0.66
7	\$6,500,000	245.0 m²	\$26,531	0.67

8	\$2,947,500	602.0 m²	\$4,896	0.78
---	-------------	----------	---------	------

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial se fundamenta en el enfoque de mercado, complementado con un riguroso proceso de homologación. Este método ajusta los precios de las propiedades comparables para reflejar las características exactas del inmueble sujeto. Se aplicaron factores de corrección por superficie, penalizando o premiando las diferencias de tamaño; por edad, considerando la ventaja de la obra nueva frente a propiedades usadas; y por estado de conservación y amenidades, donde la falta de estacionamiento representó un demérito significativo en el cálculo final del valor ajustado.

El resultado de este ejercicio técnico determina un valor comercial estimado de 2,107,800.86 MXN. Esta cifra representa el precio justo de intercambio en un mercado abierto y competitivo, asumiendo un comprador y un vendedor informados, actuando sin presiones indebidas. El valor calculado refleja fielmente el costo por metro cuadrado homologado de la zona para unidades de una recámara sin facilidades de aparcamiento, proporcionando una base sólida para la toma de decisiones financieras.

El análisis de sobrevaloración es contundente: el precio de lista de 3,021,170.25 MXN se encuentra un 43.3% por encima del valor comercial real. Esta brecha de 913,369.39 MXN representa un sobreprecio que el comprador asumiría como pérdida inmediata de capital al momento de la escrituración, ya que el mercado secundario no respaldaría una reventa a ese nivel de precio. La magnitud de esta desviación supera los márgenes habituales de negociación en el mercado inmobiliario local.

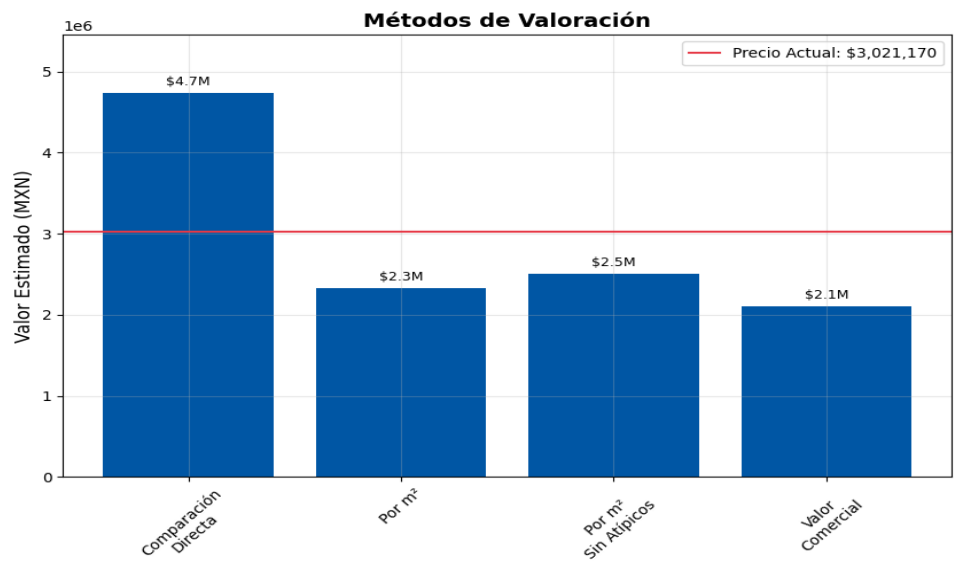
No existen factores objetivos que justifiquen el precio actual. La ubicación en San Felipe II Etapa es favorable, pero no exclusiva al grado de comandar una prima del 43%. La condición de obra nueva ya está contemplada en el valor comercial estimado. La falta de estacionamiento es un detractor mayor que anula cualquier posible justificación de precio premium por diseño o acabados. En conclusión, el precio de venta actual responde a una estrategia de comercialización desalineada con los fundamentos económicos del sector inmobiliario en Chihuahua.

Tabla de Homologación

#	Precio/m ²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$49,074	1.02	1.00	1.10	1.12	\$54,885
2	\$39,714	1.10	1.00	1.00	1.10	\$43,686
3	\$14,771	0.90	1.00	1.10	0.99	\$14,623
4	\$43,728	0.94	1.00	1.10	1.03	\$45,031
5	\$49,125	0.96	1.00	1.10	1.06	\$52,040
6	\$60,500	1.03	1.01	1.00	1.04	\$63,221
7	\$26,531	0.90	1.00	1.00	0.90	\$23,878
8	\$4,896	0.90	1.01	1.00	0.91	\$4,451

Valor Comercial Estimado: \$2,107,800.86 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para las proyecciones de plusvalía, tomando como base el valor comercial real de 2,107,800.86 MXN, se determina una tasa de apreciación anual conservadora del 6.5% para la ciudad de Chihuahua. Esta tasa se fundamenta en la inflación objetivo del Banco de México, sumada a un margen de crecimiento real impulsado por el dinamismo económico regional, la constante demanda de vivienda generada por el sector industrial y la consolidación urbana de la zona de San Felipe. Es una estimación prudente que evita la especulación y refleja el comportamiento histórico estabilizado del mercado local.

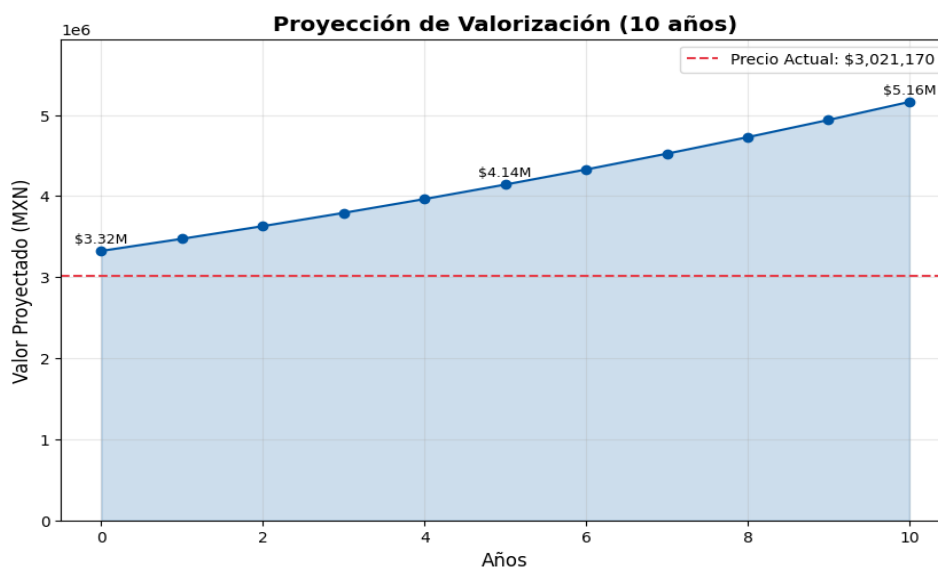
Aplicando esta tasa de apreciación del 6.5% anual sobre el valor comercial estimado, el valor proyectado de la propiedad a 5 años alcanzaría los 2,887,869.85 MXN. Extendiendo la proyección a un horizonte de 10 años, el valor estimado se situaría en 3,956,631.96 MXN. Es crucial notar que se necesitarían aproximadamente 5.7 años de plusvalía acumulada sobre el valor real para que la propiedad apenas alcance el precio de venta que el desarrollador exige en el momento actual, lo que significa que el comprador estaría pagando hoy un precio que el mercado no validará sino hasta mediados de 2031.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda ejecutiva	Precio superior al mercado
Potencial de renta por nearshoring	Sin estacionamiento
Diseño moderno y obra nueva	Riesgo de corrección de precios

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de 3,021,170.25 MXN. Las tres razones principales son: primero, la sobrevaloración extrema del 43.3% implica una destrucción inmediata de patrimonio para el inversionista; segundo, la carencia de estacionamiento limitará

severamente la liquidez futura de la propiedad en caso de reventa y restringirá el mercado de inquilinos potenciales; tercero, el precio exigido absorbe por adelantado más de cinco años de plusvalía futura, eliminando cualquier margen de rentabilidad real para el comprador.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El estado de valoración de la propiedad es de una severa sobrevaloración. Con un precio de lista de 3,021,170.25 MXN frente a un valor comercial estimado de 2,107,800.86 MXN, el inmueble se ofrece con un sobreprecio del 43.3%, equivalente a 913,369.39 MXN. Esta discrepancia es insostenible bajo cualquier métrica de análisis financiero o inmobiliario estándar, posicionando a la propiedad fuera de la realidad competitiva del mercado de Chihuahua.

La estrategia recomendada es buscar alternativas en el mercado. La brecha entre el precio de lista y el valor real es demasiado amplia para ser resuelta mediante una negociación típica. Un enfoque de "buy and hold" resultaría en pérdidas de costo de oportunidad significativas, ya que el capital invertido tardaría más de un lustro solo en recuperar el sobreprecio pagado inicial. El mercado actual ofrece opciones comparables con mejores características, incluyendo estacionamiento, a precios por metro cuadrado considerablemente más racionales.

Los factores críticos de riesgo a mitigar incluyen la iliquidez del activo debido a su precio inflado y la falta de amenidades esenciales. Adquirir esta propiedad implica el riesgo inminente de una corrección de precios a la baja si el desarrollador se ve forzado a ajustar sus expectativas ante la falta de absorción. Además, el riesgo de vacancia en un escenario de arrendamiento es alto, ya que los inquilinos ejecutivos típicamente exigen espacios de estacionamiento seguros.

El veredicto definitivo es rechazar la adquisición bajo las condiciones comerciales actuales. La propiedad representa un producto inmobiliario mal posicionado en precio, que transfiere el riesgo financiero del desarrollador al comprador sin ofrecer una compensación en valor tangible. Se aconseja al inversionista redirigir su capital hacia desarrollos que presenten una relación precio-valor alineada con las métricas del mercado, garantizando así la preservación y el crecimiento efectivo de su

patrimonio.