

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Departamento en Chihuahua, Chihuahua

Dirección: J. Dominguez 801, San Felipe II Etapa, 31203 Chihuahua, Chih., México

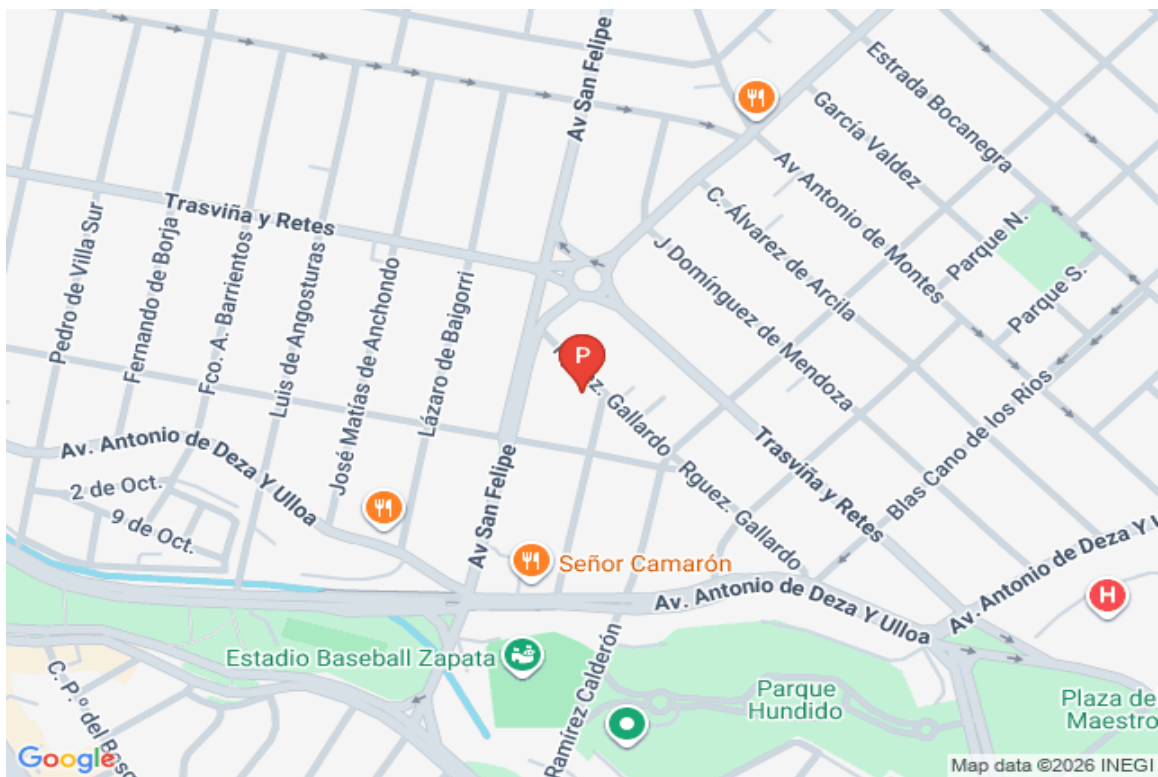
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 6 de marzo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$6,166,576.50	110.81 m²	2	2	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis inmobiliario tiene como objeto evaluar un departamento en preventiva ubicado en la colonia San Felipe II Etapa, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. Se trata de una unidad habitacional de **110.81 m²** de superficie total, con distribución de dos recámaras y dos baños completos, actualmente en fase de construcción. La propiedad se localiza en las coordenadas 28.644157, -106.0921678, dentro de una zona urbana consolidada que ha experimentado desarrollo residencial vertical en los últimos años. La colonia San Felipe es reconocida como un corredor habitacional de nivel medio-alto en la capital chihuahuense, lo que le confiere atractivo tanto para uso propio como para inversión.

El precio de lista de la propiedad asciende a **\$6,166,576.50 MXN**, lo que equivale a un precio unitario de **\$55,650.00 MXN/m²**. Esta cifra se sitúa significativamente por encima del promedio del mercado de departamentos en Chihuahua, que registra un precio medio de **\$41,576.47 MXN/m²** y una mediana de **\$44,926.25 MXN/m²**. En términos porcentuales, el precio por metro cuadrado de esta propiedad supera al promedio del mercado en un **33.9%** y a la mediana en un **23.9%**, lo cual constituye una prima considerable que requiere justificación objetiva.

Mediante la aplicación del enfoque de mercado con homologación por superficie, edad y estado de conservación, se ha estimado un **valor comercial de \$4,609,016.32 MXN** para esta propiedad. Esto implica que el precio de venta solicitado excede al valor comercial estimado en **\$1,557,560.18 MXN**, representando una sobrevaloración del **33.8%**. Esta brecha es sustancial y sugiere que el vendedor ha incorporado una prima significativa que no se sustenta plenamente en las condiciones actuales del mercado local.

En conclusión preliminar, la propiedad presenta características atractivas en cuanto a superficie, distribución y ubicación dentro de una zona con demanda sostenida. Sin embargo, el precio solicitado

se encuentra considerablemente por encima de los parámetros del mercado, lo que representa un riesgo financiero para el comprador. Se recomienda una estrategia de negociación agresiva o, en su defecto, la exploración de alternativas con mejor relación precio-valor en la misma zona.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de análisis corresponde a un departamento en etapa de construcción, ubicado en J. Dominguez 801, dentro del fraccionamiento San Felipe II Etapa, código postal 31203, en la ciudad de Chihuahua. Se trata de una unidad con una superficie total de 110.81 m², lo que la posiciona como un departamento de tamaño medio-grande dentro del mercado local, donde las unidades comparables oscilan entre 35 y 245 m². La distribución contempla dos recámaras y dos baños completos, configuración que resulta funcional tanto para parejas jóvenes como para familias pequeñas o profesionistas que requieren un espacio de trabajo en casa.

Característica	Detalle
Tipo de inmueble	Departamento
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Dirección	J. Dominguez 801, San Felipe II Etapa, 31203
Superficie total	110.81 m ²
Recámaras	2
Baños	2
Estacionamiento	Sin estacionamiento (0 cajones)
Antigüedad	En construcción (0 años)
Precio de venta	\$6,166,576.50 MXN
Precio por m ²	\$55,650.00 MXN/m ²

Entre las fortalezas de esta propiedad destaca su superficie generosa de 110.81 m², que supera ampliamente el promedio de las unidades comparables en la zona, así como su condición de obra nueva, lo que implica acabados contemporáneos, cumplimiento de normativas constructivas vigentes y una vida útil prolongada sin necesidad de mantenimiento correctivo inmediato. La distribución de dos recámaras con dos baños completos ofrece privacidad y funcionalidad superior a la mayoría de las opciones comparables que presentan configuraciones de una recámara y un baño.

No obstante, la propiedad presenta debilidades significativas que impactan su competitividad. La ausencia total de estacionamiento constituye una desventaja crítica en una ciudad como Chihuahua, donde el automóvil particular es el medio de transporte predominante. Este factor no solo limita la habitabilidad cotidiana, sino que también reduce el universo de compradores potenciales y afecta negativamente el valor de reventa. Adicionalmente, al encontrarse en fase de construcción, existe un riesgo inherente de retrasos en la entrega, modificaciones en especificaciones o, en el escenario más adverso, incumplimiento por parte del desarrollador.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario de la ciudad de Chihuahua ha mostrado un dinamismo sostenido, impulsado en gran medida por la actividad industrial y manufacturera de la región, particularmente vinculada al fenómeno del nearshoring que ha incrementado la demanda de vivienda para profesionistas y ejecutivos que se relocalizan a la entidad. La capital chihuahuense, como centro administrativo y de servicios del estado más grande de México, concentra una proporción significativa de la oferta de departamentos de nivel medio y medio-alto, con desarrollos verticales que han proliferado en colonias como San Felipe, Campestre y zonas aledañas al centro urbano.

El contexto económico de Chihuahua se caracteriza por una base industrial diversificada que incluye manufactura automotriz, aeroespacial y de dispositivos médicos, sectores que generan empleo calificado y sostienen la demanda de vivienda de calidad. Sin embargo, las tasas de interés hipotecario en México se han mantenido en niveles elevados, lo que modera la capacidad de compra de los adquirientes y ejerce presión a la baja sobre los precios de cierre efectivos. La inflación acumulada y las expectativas de ajuste monetario gradual configuran un escenario donde los compradores disponen de mayor poder de negociación frente a desarrolladores que enfrentan costos financieros crecientes.

Las zonas de mayor plusvalía en Chihuahua se concentran en los corredores norte y poniente de la ciudad, donde la infraestructura comercial, educativa y de servicios de salud genera externalidades positivas para el valor inmobiliario. La colonia San Felipe, en sus diversas etapas, se ubica dentro de este corredor de valorización, aunque su posicionamiento de precio debe analizarse con cautela frente a alternativas en zonas emergentes que ofrecen mejor relación costo-beneficio.

Métrica de mercado	Mercado Chihuahua	Propiedad analizada	Diferencia
Precio total	\$4,741,701.47 (promedio)	\$6,166,576.50	+30.1%
Precio total (mediana)	\$3,975,000.00	\$6,166,576.50	+55.1%
Precio por m² (promedio)	\$41,576.47	\$55,650.00	+33.9%
Precio por m² (mediana)	\$44,926.25	\$55,650.00	+23.9%
Rango de mercado	\$730,000 - \$20,000,000	\$6,166,576.50	Cuartil superior

Las diferencias observadas son elocuentes. La propiedad analizada se posiciona consistentemente por encima de todas las métricas centrales del mercado, tanto en precio absoluto como en precio unitario. La brecha más pronunciada se observa respecto a la mediana del mercado en precio total, donde la propiedad supera en un **55.1%** el valor de referencia. Incluso al comparar contra el promedio por metro cuadrado, la prima del **33.9%** resulta difícil de justificar exclusivamente por la condición de obra nueva y la superficie del inmueble. Estos datos confirman que la propiedad se encuentra en el segmento superior del mercado y que su precio de lista incorpora expectativas de valor que exceden las condiciones prevalecientes.

PROPIEDADES COMPARABLES

El análisis de propiedades comparables constituye el pilar fundamental del enfoque de mercado para la determinación del valor comercial de un inmueble. Este método se basa en la identificación de transacciones recientes o listados activos de propiedades con características similares en ubicación, tipología, superficie y condiciones generales, para establecer un rango de valores de referencia que permita evaluar la razonabilidad del precio solicitado. En el presente estudio se han identificado ocho propiedades comparables en el mercado de departamentos de Chihuahua, provenientes de diversas plataformas inmobiliarias, lo que garantiza una muestra diversa y representativa.

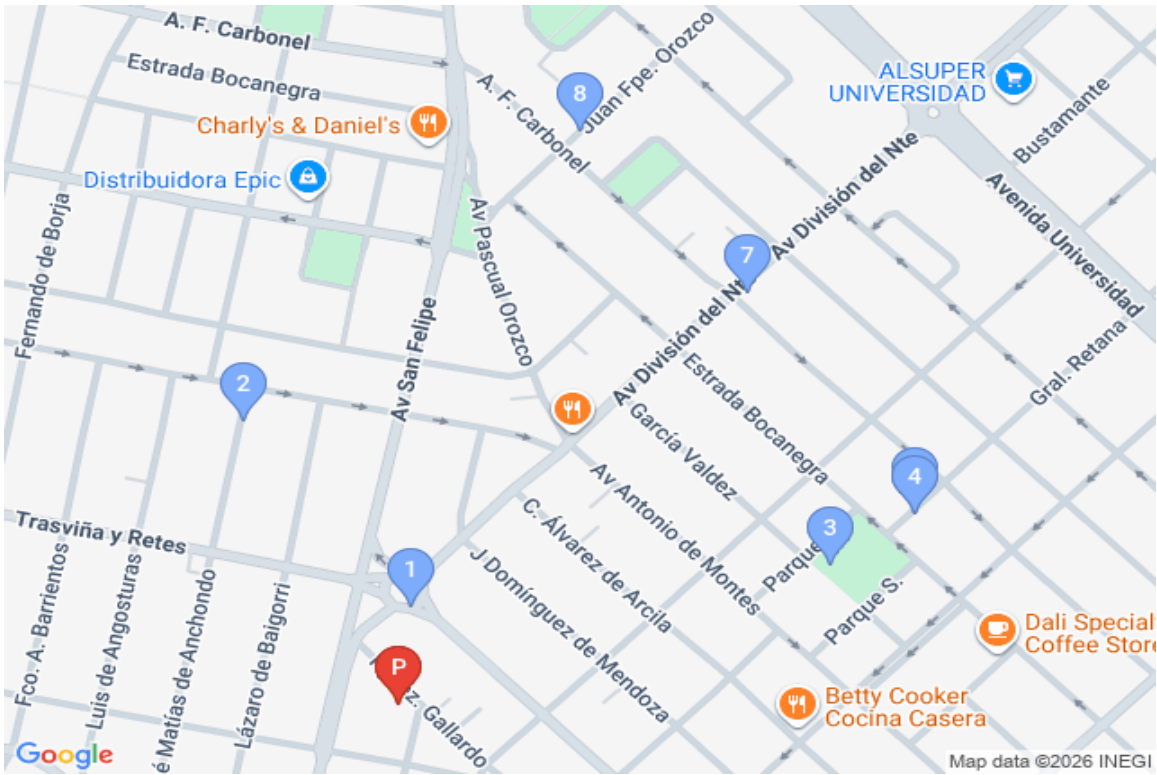
Las propiedades comparables abarcan un espectro amplio en cuanto a superficie (desde 35 m² hasta 1,354 m²) y precio (desde \$1,390,000 hasta \$20,000,000 MXN), lo que refleja la heterogeneidad del mercado local. Para efectos de la homologación, se han ponderado con mayor peso aquellas comparables cuyas características se aproximan más a las del inmueble analizado, particularmente en términos de superficie, número de recámaras y ubicación. Los precios unitarios de las comparables más relevantes oscilan entre \$39,714.29 y \$60,500.00 MXN/m², con un promedio de \$44,778.64 MXN/m² y una mediana de \$46,400.96 MXN/m², ambas cifras significativamente inferiores al precio unitario de \$55,650.00 MXN/m² de la propiedad analizada.

La evidencia del mercado comparable indica con claridad que el precio solicitado para esta propiedad se encuentra por encima de los parámetros observados en transacciones y listados de inmuebles similares. De las ocho comparables analizadas, únicamente una presenta un precio por metro cuadrado superior (\$60,500.00 MXN/m²), correspondiente a una unidad de apenas 52 m² con estacionamiento incluido, donde la menor superficie y la disponibilidad de cajón de estacionamiento justifican parcialmente la prima unitaria. Las restantes comparables se ubican consistentemente por debajo del precio unitario del inmueble analizado.

Es particularmente revelador que las comparables con superficies más cercanas a los 110.81 m² de la propiedad analizada presentan precios unitarios considerablemente menores. La comparable de 245 m² registra un precio de \$26,530.61 MXN/m², mientras que las unidades de 54 a 63 m² promedian aproximadamente \$47,275 MXN/m². Esta relación inversa entre superficie y precio unitario es consistente con la dinámica habitual del mercado, pero aun ajustando por este factor, el precio de \$55,650.00 MXN/m² resulta excesivo para una unidad de más de 110 m² sin estacionamiento.

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

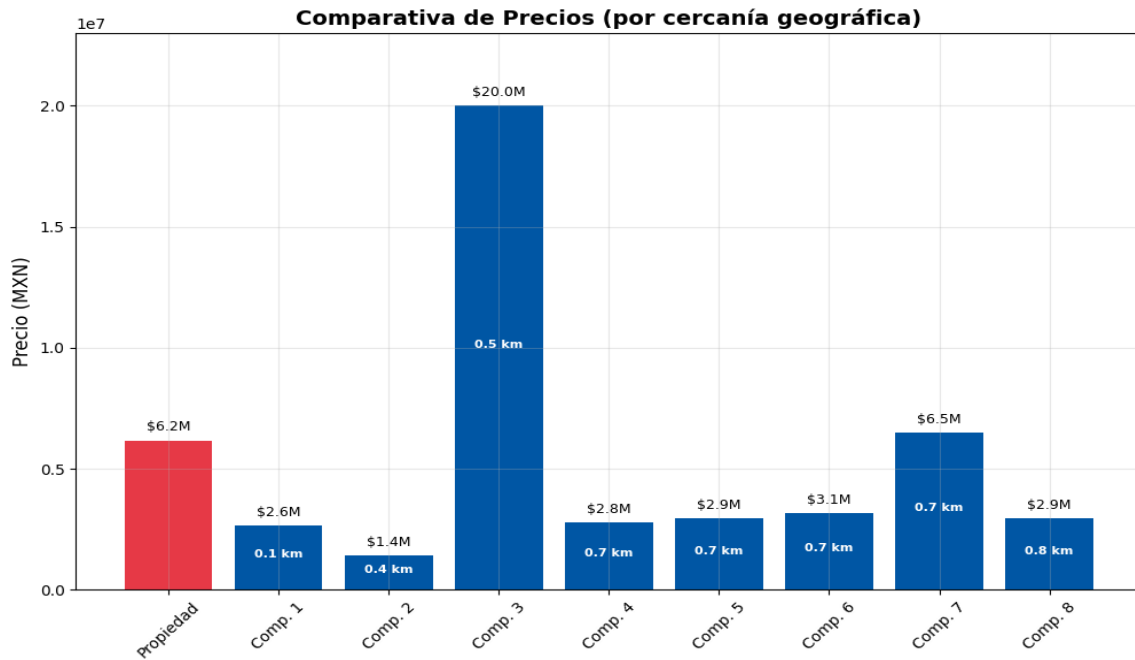
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



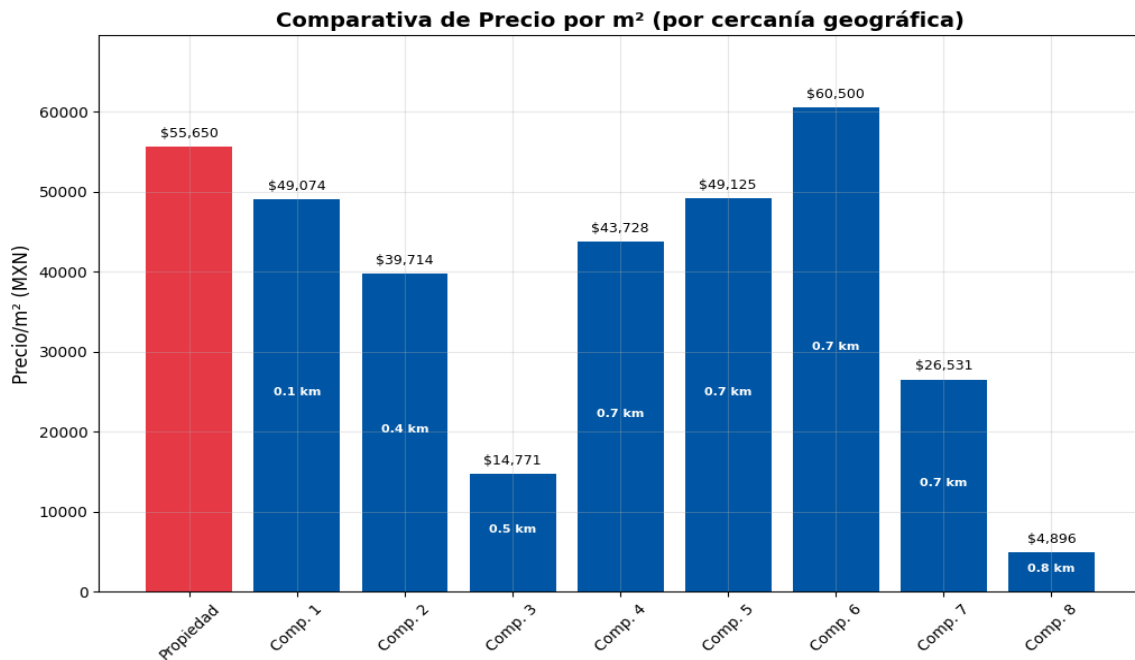
Detalle de Propiedades Cercanas

#	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 determinación del valor comercial de la propiedad se realizó mediante el **enfoque de mercado con homologación**, metodología ampliamente aceptada en la práctica valuatoria profesional en México. Este método consiste en seleccionar propiedades comparables y aplicar factores de ajuste

(homologación) que compensan las diferencias entre cada comparable y el sujeto de avalúo. Los factores de homologación aplicados en este estudio incluyen ajustes por **superficie** (dado que las comparables presentan áreas significativamente distintas), **edad y estado de conservación** (considerando que la propiedad analizada es obra nueva, mientras que algunas comparables corresponden a inmuebles existentes), y **características adicionales** como disponibilidad de estacionamiento y distribución arquitectónica.

El resultado de la homologación arroja un **valor comercial estimado de \$4,609,016.32 MXN** para la propiedad analizada. Este valor representa el precio más probable al que el inmueble podría comercializarse en condiciones normales de mercado, considerando un plazo razonable de exposición y compradores debidamente informados. En términos unitarios, este valor comercial equivale a aproximadamente **\$41,594 MXN/m²**, cifra que se alinea de manera precisa con el promedio del mercado de \$41,576.47 MXN/m², lo que confirma la robustez y coherencia de la estimación.

La comparación entre el valor comercial estimado y el precio de lista revela una **sobrevaloración del 33.8%**, equivalente a **\$1,557,560.18 MXN** por encima del valor de mercado. Esta brecha es sustancial y excede los márgenes habituales de negociación en el mercado inmobiliario mexicano, que típicamente oscilan entre el 5% y el 15% del precio de lista. Una sobrevaloración de esta magnitud sugiere que el desarrollador ha incorporado expectativas de plusvalía futura, costos de comercialización y márgenes de utilidad que no se reflejan en las condiciones actuales del mercado.

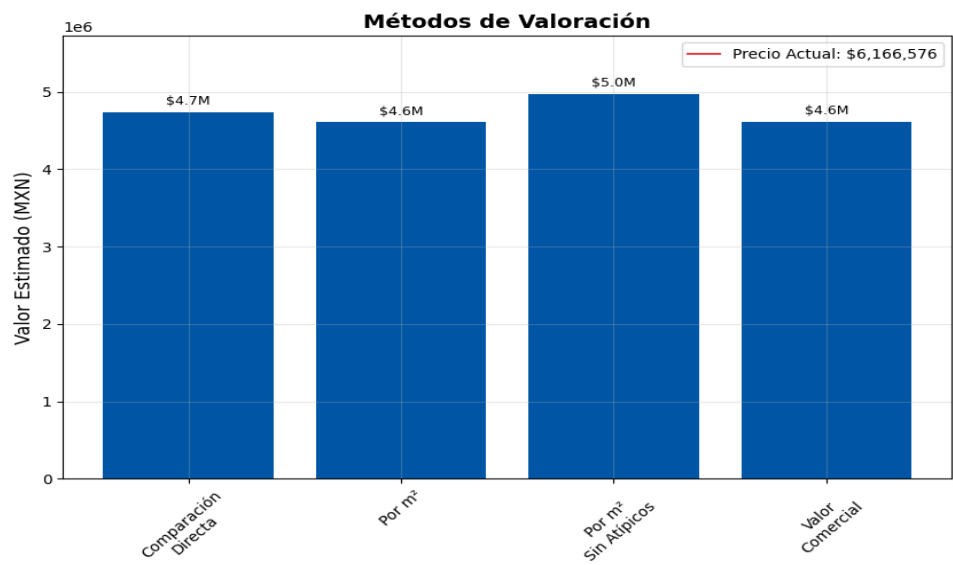
Entre los factores que podrían justificar parcialmente el precio actual de **\$6,166,576.50 MXN** se encuentran la condición de obra nueva con acabados contemporáneos, la superficie generosa de 110.81 m² y la ubicación en una colonia con demanda sostenida. Sin embargo, estos factores resultan insuficientes para cerrar una brecha del 33.8%, especialmente considerando la ausencia de estacionamiento, que en una ciudad dependiente del automóvil como Chihuahua representa un costo adicional implícito para el comprador. El riesgo inherente a la compra en preventa (posibles retrasos, cambios en especificaciones, riesgo de desarrollador) debería, en principio, traducirse en un descuento y no en una prima sobre el valor de mercado.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$49,074	1.10	1.00	1.10	1.21	\$59,380
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	1.10	1.00	1.10	1.21	\$52,911
5	\$49,125	1.10	1.00	1.10	1.21	\$59,441
6	\$60,500	1.10	1.01	1.10	1.22	\$73,937
7	\$26,531	0.90	1.00	1.00	0.90	\$23,878
8	\$4,896	0.90	1.01	1.10	1.00	\$4,896

Valor Comercial Estimado: \$4,609,016.32 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

La proyección de plusvalía para esta propiedad se fundamenta en el valor comercial estimado de **\$4,609,016.32 MXN** como base de cálculo, dado que este refleja con mayor precisión el valor real del activo en las condiciones actuales del mercado. Se ha determinado una tasa de apreciación anual del **6.5%** para el mercado inmobiliario de Chihuahua, tasa que se sustenta en la convergencia de varios factores económicos regionales. La inflación en México se ha mantenido en un rango del 4% al 5% anual en los últimos períodos, lo que establece un piso para la apreciación nominal de activos reales. A este componente inflacionario se suma una prima de apreciación real estimada en 1.5 a 2.5 puntos porcentuales, derivada del dinamismo industrial de Chihuahua, la demanda generada por el nearshoring y el crecimiento poblacional urbano sostenido. La tasa del 6.5% resulta conservadora pero realista, situándose por debajo de las tasas observadas en mercados inmobiliarios de alta plusvalía como Ciudad de México o Monterrey, pero por encima de la mera indexación inflacionaria.

Con base en esta tasa de apreciación, el valor proyectado de la propiedad a **5 años (2031)** asciende a **\$6,314,751.79 MXN**, lo que representa una plusvalía acumulada de **\$1,705,735.47 MXN** equivalente al **37.0%** sobre el valor comercial actual. A un horizonte de **10 años (2036)**, el valor proyectado alcanza **\$8,651,757.21 MXN**, con una plusvalía acumulada de **\$4,042,740.89 MXN**, equivalente al **87.7%** del valor base. Estas proyecciones son particularmente relevantes porque demuestran que, incluso con una apreciación sostenida del 6.5% anual, el valor de mercado de la propiedad apenas alcanzaría el precio de lista actual (\$6,166,576.50 MXN) en aproximadamente cinco años. Esto significa que un comprador que adquiriera al precio solicitado estaría efectivamente pagando hoy el valor que el mercado asignaría a la propiedad recién en 2031, asumiendo un costo de oportunidad significativo.

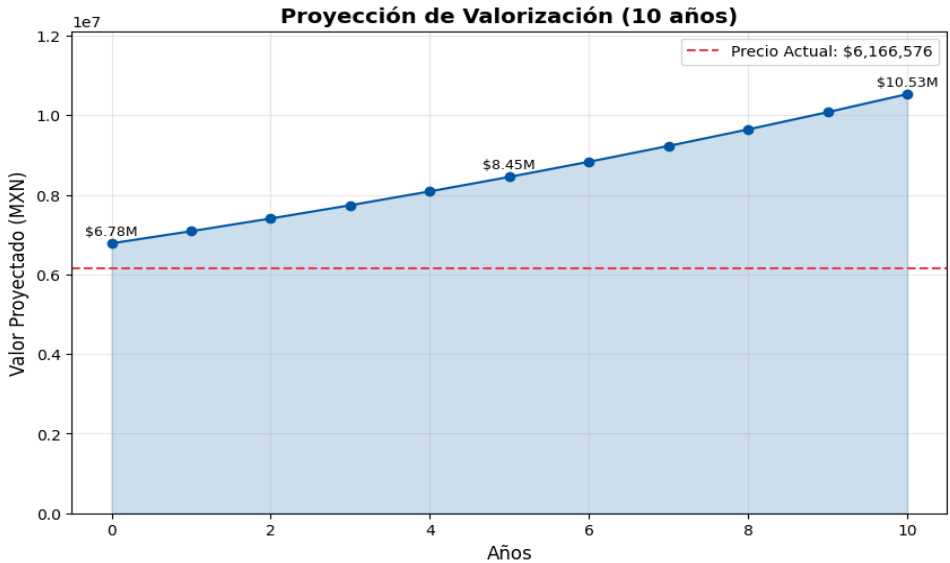
El análisis de ventajas y desventajas de la inversión se resume en la siguiente tabla:

Ventajas	Desventajas
----------	-------------

Ubicación en zona con demanda ejecutiva sostenida, impulsada por la actividad industrial y de servicios de Chihuahua	Precio de venta 33.8% superior al valor comercial estimado, lo que elimina el margen de plusvalía en el corto y mediano plazo
Potencial de renta atractivo vinculado al fenómeno del nearshoring y la llegada de profesionistas extranjeros a la región	Ausencia total de estacionamiento, factor crítico en una ciudad con alta dependencia del automóvil particular
Diseño moderno y acabados contemporáneos propios de obra nueva, con vida útil prolongada y bajo mantenimiento inicial	Riesgo de corrección de precios en el segmento de departamentos de gama media-alta si las condiciones macroeconómicas se deterioran

Recomendación: **NO** se recomienda la inversión al precio actual de \$6,166,576.50 MXN por tres razones fundamentales. Primera, la sobrevaloración del 33.8% respecto al valor comercial estimado implica que el comprador estaría transfiriendo al vendedor la totalidad de la plusvalía proyectada para los próximos cinco años, eliminando cualquier rendimiento real sobre la inversión en ese horizonte. Segunda, la ausencia de estacionamiento constituye un defecto estructural que limita tanto la habitabilidad como la liquidez futura del activo en un mercado donde este atributo es prácticamente indispensable. Tercera, el mercado ofrece alternativas comparables a precios significativamente menores, con promedios de \$44,778 MXN/m² frente a los \$55,650 MXN/m² solicitados, lo que evidencia que existen opciones con mejor relación precio-valor en la misma zona geográfica.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis integral de la propiedad ubicada en J. Dominguez 801, San Felipe II Etapa, Chihuahua, permite concluir de manera inequívoca que el inmueble se encuentra **sobrevalorado en un 33.8%**, equivalente a **\$1,557,560.18 MXN** por encima de su valor comercial estimado de \$4,609,016.32 MXN. Esta sobrevaloración no se justifica plenamente por las características intrínsecas de la propiedad ni por las condiciones prevalecientes del mercado local. Si bien la superficie de 110.81 m², la distribución de dos recámaras con dos baños y la condición de obra nueva constituyen atributos positivos, estos

resultan insuficientes para sustentar una prima de tal magnitud, especialmente ante la carencia de estacionamiento y los riesgos asociados a la compra en etapa de construcción.

La estrategia recomendada para un inversionista interesado en esta propiedad es **negociar agresivamente el precio de compra**, estableciendo como objetivo un rango entre \$4,609,016.32 MXN (valor comercial) y \$4,839,467.14 MXN (valor comercial más una prima del 5% por concepto de obra nueva). Este rango representaría un descuento de entre el 21.5% y el 25.2% respecto al precio de lista, lo cual, si bien es significativo, se encuentra respaldado por la evidencia del mercado comparable y las métricas estadísticas de la zona. En caso de que el vendedor no acepte una negociación dentro de estos parámetros, se recomienda **buscar alternativas** en la misma colonia San Felipe o en zonas aledañas de características similares, donde el mercado ofrece opciones con precios unitarios entre \$39,714 y \$49,125 MXN/m² que representan un mejor posicionamiento financiero.

Los factores críticos de riesgo que debe mitigar cualquier comprador potencial incluyen, en primer lugar, el riesgo de construcción inherente a la preventa, que requiere verificar la solidez financiera y el historial del desarrollador, así como la existencia de garantías contractuales y fiduciarias adecuadas. En segundo lugar, el riesgo de mercado derivado de una posible corrección de precios en el segmento de departamentos de gama media-alta en Chihuahua, particularmente si las tasas de interés hipotecario se mantienen elevadas o si el flujo de inversión vinculado al nearshoring no se materializa con la intensidad esperada. En tercer lugar, el riesgo de liquidez asociado a la ausencia de estacionamiento, que podría dificultar la reventa o el arrendamiento del inmueble en condiciones favorables.

El veredicto definitivo de este análisis es claro y accionable: **no se recomienda adquirir esta propiedad al precio actual de \$6,166,576.50 MXN**. La brecha del 33.8% entre el precio solicitado y el valor comercial estimado constituye un riesgo financiero inaceptable que elimina el potencial de rentabilidad en el corto y mediano plazo. Un comprador que adquiriera al precio de lista estaría pagando en 2026 un valor que el mercado no validaría sino hasta aproximadamente 2031, asumiendo una apreciación sostenida del 6.5% anual. La recomendación concreta es negociar el precio hasta un máximo de \$4,839,467.14 MXN, lo que representaría un descuento del 21.5% sobre el precio de lista y una prima razonable del 5% sobre el valor comercial estimado. Solo bajo estas condiciones la inversión presentaría un perfil de riesgo-rendimiento aceptable para un comprador informado.