

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Chihuahua, Chihuahua

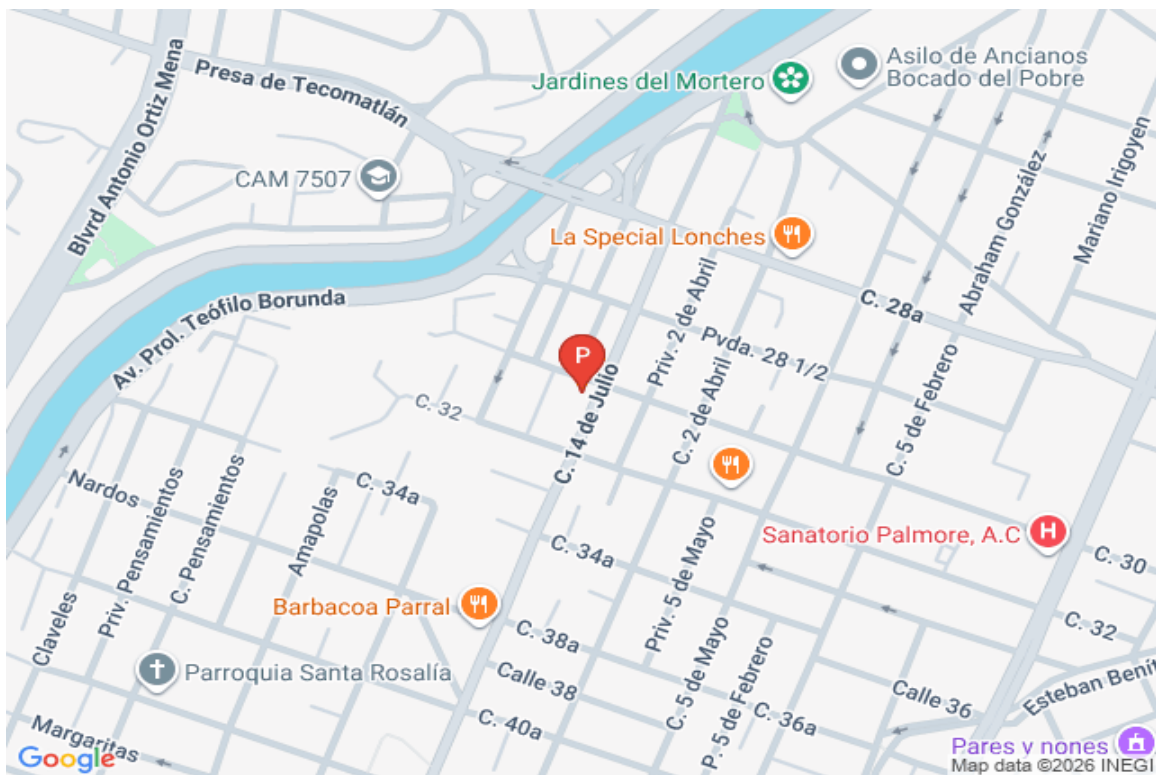
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 30 de marzo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$2,500,000.00	250.0 m²	3	2	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada es una casa ubicada en Chihuahua, Chihuahua, en C. 14 de Julio 3005, Guadalupe, con una superficie total de 250.0 m², una distribución de 3 recámaras y 2 baños, y un precio de salida de \$2,500,000.00 MXN. Se trata de un activo residencial de tamaño competitivo dentro de su segmento, con una configuración funcional para ocupación familiar y un nivel de antigüedad de 10 años que la coloca en una etapa intermedia de vida útil, todavía atractiva para compra habitacional o patrimonial. La ausencia de estacionamiento representa una limitante comercial concreta, pero no invalida el atractivo general del inmueble dado el nivel de precio solicitado.

Desde la óptica del mercado, el precio actual se ubica claramente por debajo de las referencias generales disponibles para Chihuahua. El valor ofertado de \$2,500,000.00 MXN está 54.62% por debajo del precio promedio de mercado de \$5,508,594.14 MXN y 44.44% por debajo de la mediana de \$4,500,000.00 MXN. En el mismo sentido, el precio unitario de \$10,000.00 MXN por m² se sitúa 43.66% por debajo del promedio de \$17,748.63 MXN por m² y 34.60% por debajo de la mediana de \$15,291.26 MXN por m², lo que posiciona a la propiedad en una franja de entrada competitiva frente al comportamiento general del mercado local.

El valor comercial estimado mediante enfoque de mercado con homologación asciende a \$2,763,109.38 MXN. Frente al precio de venta de \$2,500,000.00 MXN, esto implica una diferencia de \$263,109.38 MXN por debajo del valor comercial, equivalente a una subvaloración de 9.52%. En términos estrictamente técnicos, el inmueble no se está ofreciendo con una prima especulativa, sino con un descuento moderado respecto de su referencia de mercado ajustada, lo cual fortalece la tesis de compra para un inversionista disciplinado o para un comprador final que busque proteger su entrada de capital.

La conclusión preliminar es favorable. La vivienda muestra una relación precio-superficie sólida, se encuentra respaldada por comparables que validan su nivel unitario y presenta una brecha positiva frente a su valor comercial estimado. Aunque la falta de estacionamiento y la necesidad de verificar estado físico efectivo son factores que deben ponderarse, la evidencia numérica disponible sugiere que el precio actual es competitivo y razonable para una estrategia de adquisición con expectativa de conservación de valor y apreciación moderada.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad corresponde a una casa de uso habitacional ubicada en Chihuahua, Chihuahua, con una superficie total de 250.0 m². Su programa arquitectónico integra 3 recámaras y 2 baños, una combinación funcional para familias pequeñas y medianas o para usuarios que requieran un cuarto adicional como estudio. El precio de venta es de \$2,500,000.00 MXN, lo que arroja un precio unitario de \$10,000.00 MXN por m². Su antigüedad reportada es de 10 años, por lo que se trata de un inmueble que ya ha superado la etapa inicial de depreciación acelerada, pero que todavía puede competir correctamente si su conservación física es adecuada.

Concepto	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Superficie Total	250.0 m ²
Distribución	3 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	0
Precio de Venta	\$2,500,000.00 MXN
Precio por m ²	\$10,000.00 MXN/m ²

Desde una lectura crítica, los principales atributos de la propiedad son su tamaño, su distribución y su precio unitario competitivo frente al mercado. La combinación de 250.0 m² con 3 recámaras y 2 baños le da una posición comercial más robusta que otras viviendas del mismo rango de precio con menor número de baños o con una distribución menos completa. Además, la paridad entre su precio por m² y algunos comparables cercanos refuerza la percepción de que no se trata de una oferta inflada.

Como contrapeso, la ausencia de estacionamiento es la desventaja funcional más evidente y puede limitar el universo de compradores, especialmente en hogares con más de un vehículo. También debe considerarse que una antigüedad de 10 años exige revisar con atención acabados, instalaciones y mantenimiento general, ya que cualquier rezago de conservación podría absorber parte del descuento observado en el precio. En suma, es un inmueble con fortalezas claras en valor y distribución, pero con un castigo comercial razonable por equipamiento incompleto.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Con base en las métricas proporcionadas para Chihuahua en 2026, el mercado residencial muestra una estructura amplia y heterogénea. El rango de precios de \$660,000.00 a \$32,000,000.00 MXN evidencia coexistencia de inmuebles de entrada, segmento medio y producto residencial de alto valor.

La diferencia entre el precio promedio de \$5,508,594.14 MXN y la mediana de \$4,500,000.00 MXN sugiere además una distribución sesgada hacia arriba, es decir, con presencia de propiedades de mayor precio que elevan el promedio general por encima del nivel central del mercado.

En este contexto, la propiedad analizada se inserta en una franja notablemente accesible frente al conjunto del mercado. Su precio absoluto de \$2,500,000.00 MXN la ubica en la mitad inferior del espectro de oferta observado y por debajo tanto del promedio como de la mediana. Esto permite interpretar que compite más por eficiencia de entrada de capital que por lujo, y que su atractivo comercial descansa en la relación entre costo, superficie y distribución, más que en atributos premium.

Métrica	Mercado Chihuahua	Propiedad analizada	Diferencia relativa
Precio promedio	\$5,508,594.14 MXN	\$2,500,000.00 MXN	54.62% por debajo
Precio mediana	\$4,500,000.00 MXN	\$2,500,000.00 MXN	44.44% por debajo
Precio promedio por m²	\$17,748.63 MXN/m²	\$10,000.00 MXN/m²	43.66% por debajo
Precio mediana por m²	\$15,291.26 MXN/m²	\$10,000.00 MXN/m²	34.60% por debajo
Rango de precios	\$660,000.00 - \$32,000,000.00 MXN	\$2,500,000.00 MXN	Dentro del rango, en tramo bajo-medio

La lectura de plusvalía dentro del municipio también apunta a una selectividad importante del mercado. Los comparables disponibles muestran diferencias marcadas de precio por m², desde niveles muy bajos asociados a superficies extensas hasta niveles altos en productos compactos o con condiciones particulares, lo que refleja que la formación de valor en Chihuahua depende fuertemente de la microlocalización, la eficiencia de superficie, el equipamiento y la calidad de conservación. En ese sentido, las zonas y productos con mejor absorción parecen ser los que equilibran accesibilidad y funcionalidad, exactamente el nicho donde esta propiedad compite con mayor claridad.

La diferencia entre la propiedad y el mercado no debe interpretarse como debilidad automática, sino como posicionamiento táctico. Estar muy por debajo del promedio y de la mediana puede significar oportunidad cuando el activo mantiene una distribución habitable y una superficie suficiente, como ocurre aquí. La distancia respecto a los indicadores generales de Chihuahua es demasiado amplia para explicarse solo por el ciclo natural del mercado, por lo que resulta más coherente atribuirla a características específicas del inmueble, principalmente la falta de estacionamiento y la naturaleza no premium del producto. Aun así, el descuento observado deja margen para una lectura favorable de valor relativo.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método comparativo parte de contrastar la propiedad sujeta con inmuebles ofertados en el mismo mercado de Chihuahua que comparten variables clave como rango de precio, superficie, número de recámaras, baños y nivel de equipamiento. En este caso, la muestra disponible presenta comparables entre \$2,500,000.00 MXN y \$3,000,000.00 MXN como núcleo más útil de análisis, ya que ese subconjunto permite observar con mayor nitidez cómo el mercado está premiando o castigando diferencias de área, distribución y estacionamiento.

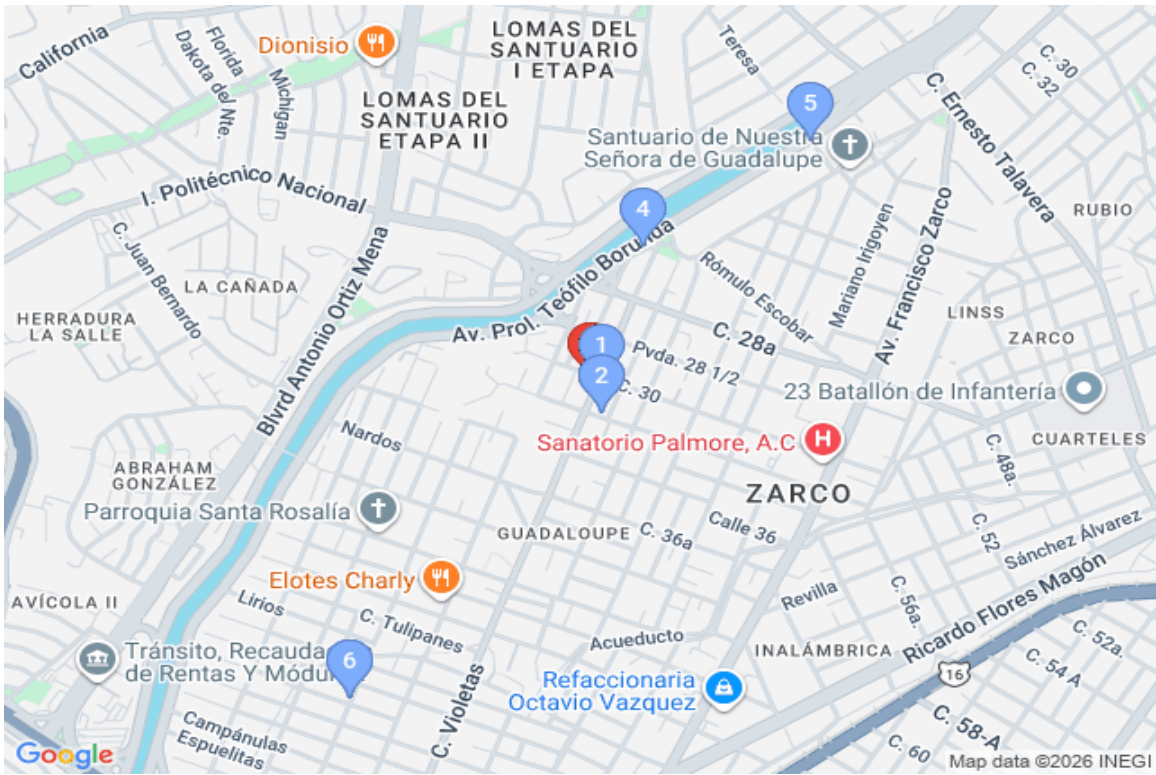
La homologación es necesaria porque no todos los comparables tienen el mismo perfil. Algunos inmuebles muestran superficies compactas con precios unitarios muy altos, mientras otros cuentan con terrenos o áreas extensas que reducen significativamente su precio por m². También existen diferencias funcionales importantes, particularmente en baños y estacionamientos. Por ello, el análisis técnico no descansa en un promedio simple, sino en la lectura crítica de cuáles comparables representan mejor el comportamiento del segmento donde compite la propiedad objeto.

Las evidencias más relevantes favorecen la razonabilidad del precio actual. Hay comparables con el mismo precio por m² de \$10,000.00 MXN y valores absolutos de \$2,500,000.00 MXN a \$3,000,000.00 MXN que validan directamente la posición de la vivienda analizada. Destaca especialmente la coherencia con inmuebles de 250.0 m² y 300.0 m² que se colocan en el mismo entorno unitario, lo cual respalda que el nivel de \$10,000.00 MXN por m² no es una anomalía, sino una referencia observada en el mercado para casas de configuración similar. Asimismo, un comparable de \$2,500,000.00 MXN con 200.0 m² y 3 cajones de estacionamiento alcanza \$12,500.00 MXN por m², lo que sugiere que el mercado efectivamente otorga valor adicional al equipamiento ausente en la propiedad sujeta.

También es importante depurar la muestra de extremos. Un comparable de 100.0 m² con precio unitario de \$30,000.00 MXN por m² y otro de 5,852.0 m² con precio unitario de \$1,794.26 MXN por m² muestran condiciones demasiado particulares para ser el centro de la valuación. Cuando se privilegian los inmuebles más cercanos en tamaño, rango de precio y número de recámaras, la propiedad analizada queda bien posicionada y técnicamente bien valuada. En síntesis, el inmueble no solo es competitivo frente a su mercado inmediato, sino que su precio actual se sostiene con lógica comparativa y deja un margen de entrada favorable para el comprador.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,000,000	300.0 m ²	\$10,000	3/2	Master Broker
2	\$3,000,000	200.0 m ²	\$15,000	0/0	Master Broker
3	\$3,000,000	100.0 m ²	\$30,000	2/1	Master Broker
4	\$2,500,000	250.0 m ²	\$10,000	2/1	Master Broker
5	\$10,500,000	5852.0 m ²	\$1,794	4/4	Propiedades.com
6	\$2,500,000	200.0 m ²	\$12,500	3/1	Master Broker
7	\$2,500,000	400.0 m ²	\$6,250	3/1	Master Broker
8	\$2,500,000	600.0 m ²	\$4,167	3/1	Master Broker

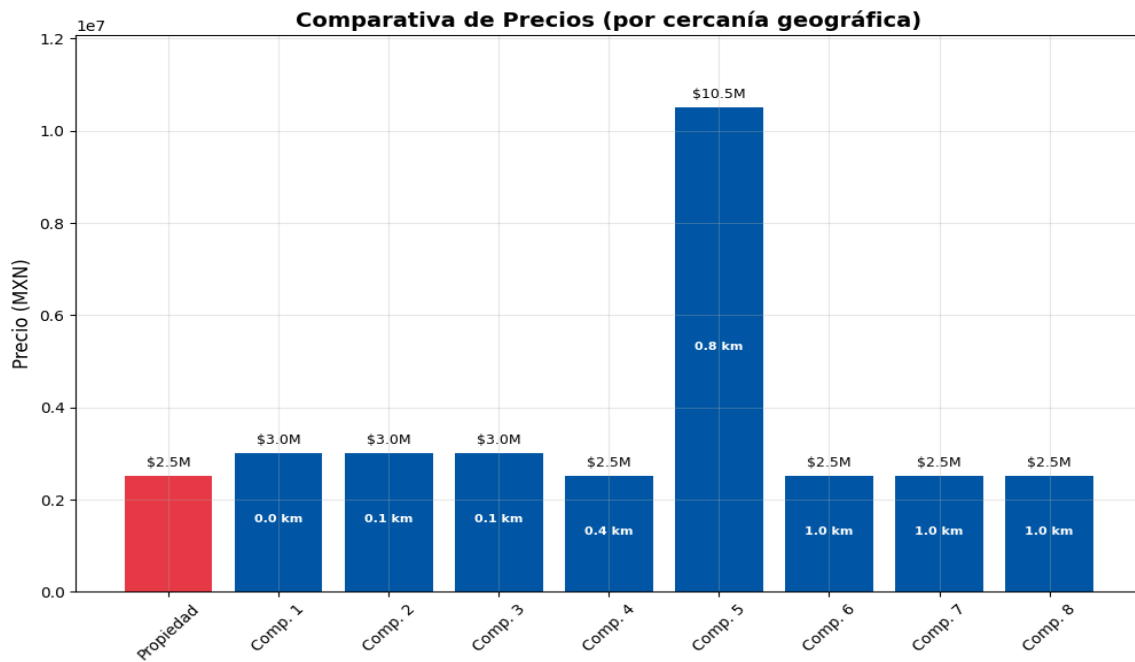
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



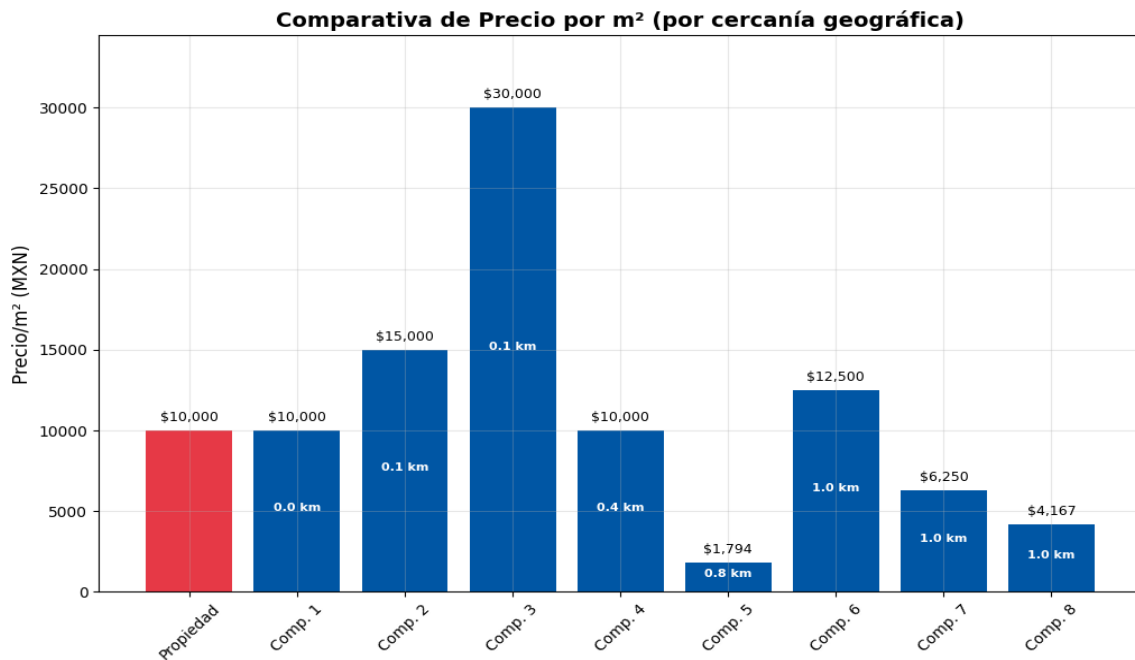
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,000,000	300.0 m²	\$10,000	0.03
2	\$3,000,000	200.0 m²	\$15,000	0.08
3	\$3,000,000	100.0 m²	\$30,000	0.08
4	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.37
5	\$10,500,000	5852.0 m²	\$1,794	0.81
6	\$2,500,000	200.0 m²	\$12,500	1.00
7	\$2,500,000	400.0 m²	\$6,250	1.00
8	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	1.00

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial parte del enfoque de mercado con homologación, un método que compara la propiedad con inmuebles similares y ajusta las diferencias relevantes para aproximar un valor de intercambio razonable. En este ejercicio, la homologación considera principalmente superficie, edad y

estado de conservación, variables especialmente determinantes cuando se comparan casas dentro de un mismo municipio pero con niveles distintos de funcionalidad o eficiencia espacial. Este método es adecuado para la propiedad analizada porque existe una base de comparables suficiente para construir una referencia de mercado defendible.

El resultado de esa aproximación técnica es un valor comercial estimado de \$2,763,109.38 MXN. Esta cifra se sitúa por encima del precio de oferta actual de \$2,500,000.00 MXN, por lo que el inmueble presenta una brecha positiva a favor del comprador. La diferencia monetaria asciende a \$263,109.38 MXN y equivale a una subvaloración de 9.52%, porcentaje suficientemente relevante para considerar que el precio de salida incorpora un descuento comercial y no una prima especulativa.

La subvaloración debe interpretarse con equilibrio. No significa necesariamente que el activo esté rematado o libre de riesgos, sino que el precio observado se encuentra por debajo del valor inferido a partir de sus comparables ajustados. Parte de este descuento puede justificarse por la ausencia de estacionamiento, una condición que afecta funcionalidad, liquidez y percepción de conveniencia. Sin embargo, ese factor no parece suficiente para eliminar por completo la ventaja económica que muestra el precio de entrada, sobre todo porque la propiedad conserva una distribución atractiva de 3 recámaras y 2 baños, además de una superficie total competitiva.

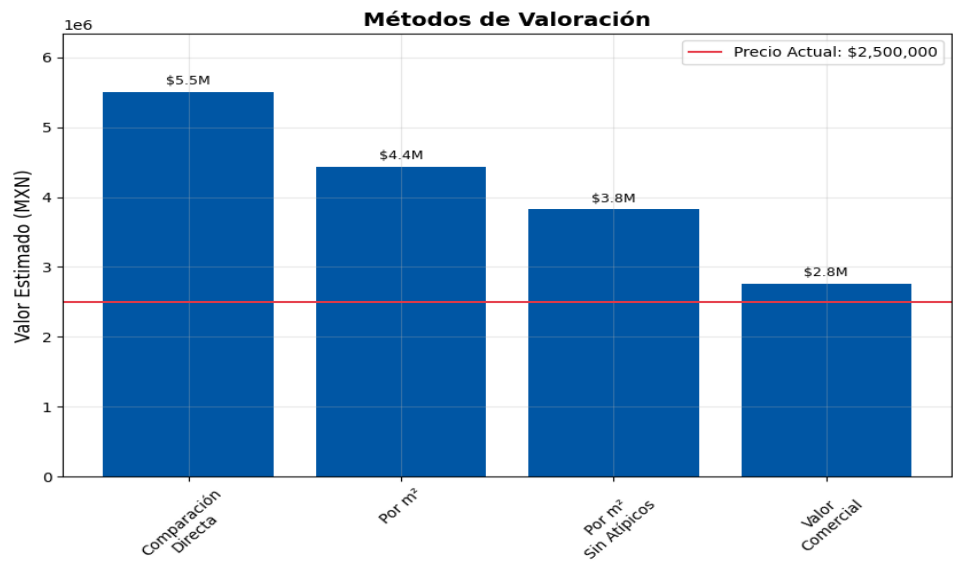
En consecuencia, el precio actual de \$2,500,000.00 MXN sí encuentra soporte técnico. Está alineado con comparables relevantes, se coloca por debajo del valor comercial homologado y mantiene un precio por m² muy inferior a las métricas agregadas del mercado local. Solo dejaría de verse atractivo si el estado de conservación real fuera sensiblemente inferior al supuesto implícito en la homologación o si existieran costos ocultos de regularización, adecuación o mantenimiento. Bajo la información disponible, la lectura dominante es que el precio está justificado e incluso ofrece un margen razonable de captura de valor.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$10,000	0.90	1.00	1.00	0.90	\$9,000
2	\$15,000	1.10	1.00	1.00	1.10	\$16,500
3	\$30,000	1.10	1.00	0.90	0.99	\$29,700
4	\$10,000	1.00	1.00	0.90	0.90	\$9,000
5	\$1,794	0.90	0.91	1.00	0.82	\$1,470
6	\$12,500	1.10	1.00	1.00	1.10	\$13,750
7	\$6,250	0.90	1.00	1.00	0.90	\$5,625
8	\$4,167	0.90	1.00	0.90	0.81	\$3,375

Valor Comercial Estimado: \$2,763,109.38 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar plusvalía se adopta una tasa anual de apreciación de 4.0%, aplicada sobre el valor comercial estimado de \$2,763,109.38 MXN. Dado que este reporte debe construirse exclusivamente con la información proporcionada, la tasa no se apoya en series macroeconómicas externas, sino en un supuesto prudente y coherente con tres elementos visibles en los datos: la propiedad ya parte de una subvaloración de 9.52%, el precio por m² está sensiblemente por debajo del mercado de Chihuahua y los comparables muestran dispersión suficiente para anticipar una recuperación moderada del valor en inmuebles correctamente posicionados. Por ello, 4.0% anual representa un escenario conservador de apreciación, no uno agresivo.

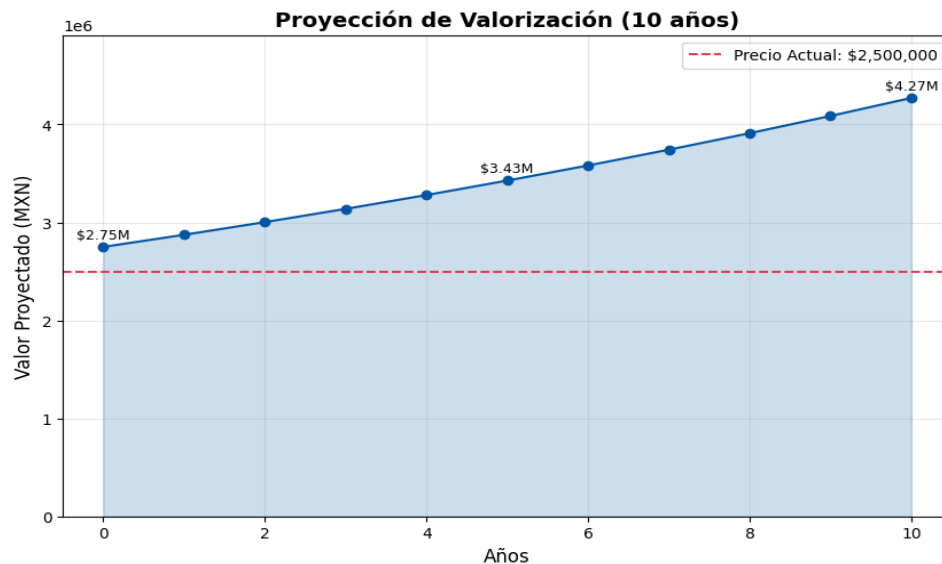
Con esa tasa, el valor proyectado a 5 años asciende a \$3,361,742.55 MXN y el valor proyectado a 10 años a \$4,090,076.08 MXN. Si se contrasta ese recorrido con el precio de compra de \$2,500,000.00 MXN, el diferencial potencial sería de \$861,742.55 MXN en 5 años y de \$1,590,076.08 MXN en 10 años. En términos relativos, esto equivale a una ganancia acumulada aproximada de 34.47% a cinco años y 63.60% a diez años sobre el capital de entrada, antes de costos de transacción, mantenimiento e impuestos.

La justificación económica de esta tasa radica en que el inmueble no necesita un entorno de crecimiento extraordinario para sostener una tesis de inversión aceptable. Parte de una base de valuación favorable, se ubica en un segmento de mercado más accesible que el promedio municipal y presenta una configuración residencial líquida por número de recámaras y baños. En otras palabras, el retorno esperado proviene más de una normalización gradual de valor y de una apreciación moderada del mercado que de una expectativa especulativa. Este enfoque es consistente con una estrategia patrimonial disciplinada y con sensibilidad al riesgo.

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

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$2,500,000.00 MXN, principalmente porque el precio de entrada está \$263,109.38 por debajo del valor comercial estimado, porque el precio unitario de \$10,000.00 MXN por m² se ubica muy por debajo del promedio y de la mediana del mercado en Chihuahua, y porque una apreciación anual conservadora de 4.0% ofrece un recorrido de valor atractivo a mediano y largo plazo aun incorporando el castigo comercial por falta de estacionamiento.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La propiedad se encuentra subvalorada frente a su valor comercial estimado. El precio de venta de \$2,500,000.00 MXN está \$263,109.38 MXN por debajo del valor de \$2,763,109.38 MXN, lo que equivale a 9.52% de descuento técnico. Esta condición es consistente con el hecho de que su precio por m² también se ubica muy por debajo de las referencias agregadas del mercado de Chihuahua, por lo que la evidencia disponible no apunta a una sobrevaloración, sino a una oferta competitiva dentro de su segmento.

La estrategia más razonable es una compra con visión de conservación patrimonial y negociación táctica, más cercana a un esquema de buy and hold que a una reventa inmediata. Dado que el precio ya luce favorable, el objetivo principal no sería forzar un descuento profundo, sino confirmar que el estado físico del inmueble y la documentación jurídica sean congruentes con la valuación asumida. Si esas verificaciones resultan satisfactorias, la adquisición tendría sentido tanto para uso propio como para inversión de mediano plazo.

Los factores críticos de riesgo a mitigar son concretos. El primero es la ausencia de estacionamiento, que puede afectar liquidez futura y limitar ciertos perfiles de demanda. El segundo es el riesgo de que el estado de conservación real no corresponda con la calidad implícita en la homologación de mercado, lo que obligaría a invertir en mantenimiento correctivo. El tercero es la posibilidad de una

corrección de precios en segmentos específicos del mercado, aunque ese riesgo se amortigua parcialmente por la entrada a un valor inferior al comercial estimado.

Desde el punto de vista de comparables, la casa se defiende bien. Existen referencias en el mismo rango de precio que validan tanto el precio absoluto como el unitario, y las propiedades que parecen más económicas en precio por m² suelen compensarlo con superficies desproporcionadamente mayores o con condiciones distintas que reducen su comparabilidad. A la inversa, los inmuebles con precios unitarios más elevados responden a formatos más compactos o a productos diferenciados que no invalidan el posicionamiento competitivo de esta vivienda.

El veredicto definitivo es claro y accionable: la compra sí es recomendable al precio actual, siempre que antes del cierre se corroboren físicamente el estado de conservación, la funcionalidad asociada a la falta de estacionamiento y la ausencia de contingencias jurídicas o de mantenimiento mayor. Bajo la información disponible, la propiedad ofrece una entrada por debajo de valor comercial, una relación precio-superficie favorable y un potencial razonable de apreciación, por lo que representa una oportunidad de inversión defensiva y bien sustentada dentro del mercado residencial de Chihuahua.

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.