

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Hidalgo del Parral, Chihuahua

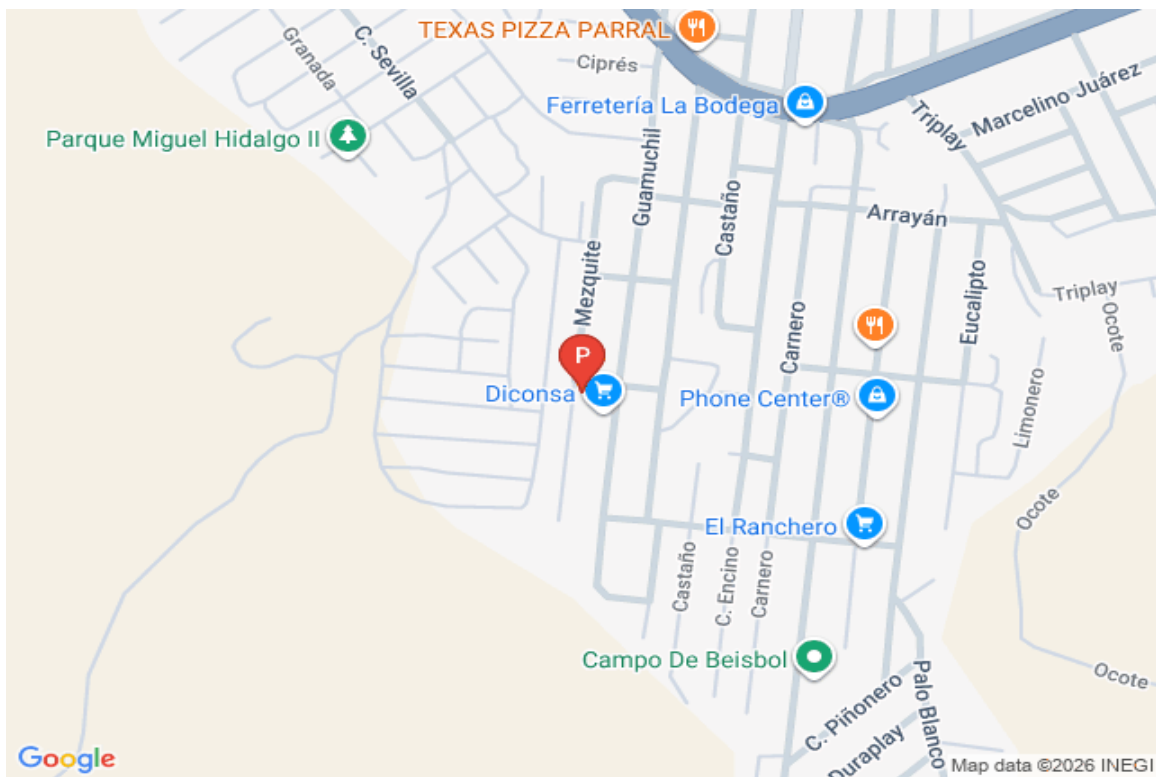
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 26 de febrero de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$2,000,000.00	100.0 m²	2	1	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa una propiedad de tipo casa, de nueva construcción, ubicada en la colonia Ampliación Benito Juárez en Hidalgo del Parral, Chihuahua. La propiedad cuenta con una superficie de 100.0 m², distribuidos en dos recámaras, un baño y un espacio de estacionamiento. Su localización en una ciudad con una dinámica económica particular le confiere un contexto específico que es crucial para su valoración y potencial de inversión.

El precio de venta fijado para esta propiedad es de \$2,000,000.00 MXN, lo que resulta en un costo por metro cuadrado de \$20,000.00 MXN/m². Este valor se encuentra significativamente por encima de las métricas promedio del mercado en Hidalgo del Parral, donde el precio promedio por metro cuadrado se sitúa en \$5,787.10 MXN/m². Esta notable diferencia sugiere que la propiedad está siendo ofertada con una prima sustancial en comparación con el resto del mercado local, lo que exige un análisis riguroso de los factores que podrían justificar dicho sobreprecio.

Mediante un enfoque de mercado comparativo, se ha determinado que el valor comercial estimado de la propiedad asciende a \$713,882.50 MXN. Este valor contrasta fuertemente con el precio de lista, revelando una sobrevaloración de \$1,286,117.50 MXN, equivalente a un 180.2% por encima de su valor de mercado estimado. Esta discrepancia es un factor crítico que debe ser considerado en cualquier decisión de inversión.

En conclusión preliminar, el análisis revela que la propiedad se encuentra significativamente sobrevalorada en el contexto del mercado actual de Hidalgo del Parral. La diferencia entre el precio de venta y el valor comercial estimado es considerable, lo que plantea serias dudas sobre la viabilidad de la inversión al precio solicitado. Se requiere una evaluación más profunda de sus atributos y del potencial de la zona para determinar si existen factores no evidentes que puedan justificar una valoración tan elevada.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una casa de construcción reciente, con cero años de antigüedad, ubicada en la dirección Naranjo 2, en la colonia Ampliación Benito Juárez de Hidalgo del Parral, Chihuahua. El inmueble se desplanta sobre una superficie total de 100.0 metros cuadrados. Su distribución interior consta de dos recámaras y un baño completo, complementada por un cajón de estacionamiento. A continuación, se presenta una tabla que resume sus características principales.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Hidalgo del Parral, Chihuahua
Superficie Total	100.0 m ²
Distribución	2 recámaras / 1 baño
Estacionamiento	1 espacio
Precio de Venta	\$2,000,000.00 MXN
Precio por m ²	\$20,000.00 MXN/m ²

El principal atractivo de la propiedad reside en su condición de ser una construcción nueva, lo que implica acabados modernos y la ausencia de costos de mantenimiento o remodelación a corto plazo. Su tamaño es adecuado para familias pequeñas o parejas. Sin embargo, su principal desventaja es un precio por metro cuadrado que excede drásticamente la media del mercado local, lo que podría limitar su potencial de apreciación y dificultar una futura reventa a un precio competitivo. La relación entre el costo y el espacio ofrecido, junto con el número de baños, podría no ser la más atractiva en comparación con otras ofertas en la misma área geográfica.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Hidalgo del Parral para el año 2026 se caracteriza por una amplia heterogeneidad, con un rango de precios que oscila entre \$503,458.00 y \$18,000,000.00 MXN. El precio promedio de las propiedades en la zona es de \$2,678,451.28 MXN, mientras que la mediana se ubica en \$1,213,710.00 MXN, lo que indica que la mayoría de las transacciones se realizan por debajo del promedio, sugiriendo que propiedades de muy alto valor inflan esta última métrica. El contexto económico regional, influenciado por actividades como la minería y el comercio, genera una demanda constante pero sensible a los precios.

Las zonas de mayor plusvalía en Hidalgo del Parral tienden a concentrarse en áreas con mejor infraestructura, servicios y seguridad. Colonias como el centro histórico y desarrollos residenciales más nuevos atraen mayor interés. Las tendencias de precios muestran una apreciación moderada en el segmento medio y bajo, mientras que el segmento de lujo presenta mayor volatilidad. La demanda se inclina hacia propiedades con una buena relación costo-beneficio, privilegiando la superficie y el número de recámaras sobre los acabados de lujo, especialmente fuera de los nichos de mercado de alto poder adquisitivo.

Al comparar la propiedad en análisis con las estadísticas del mercado, se observan diferencias sustanciales. Su precio de venta de \$2,000,000.00 MXN se encuentra por debajo del precio promedio, pero muy por encima de la mediana. La disparidad más alarmante se encuentra en el precio por metro cuadrado. Mientras la propiedad se oferta a \$20,000.00 MXN/m², el promedio del mercado es de \$5,787.10 MXN/m² y la mediana es de apenas \$2,211.22 MXN/m². Esta comparación pone de manifiesto que la propiedad es excepcionalmente cara en términos de costo por superficie.

Métrica	Propiedad en Análisis	Mercado (Hidalgo del Parral)
Precio de Venta	\$2,000,000.00 MXN	\$2,678,451.28 MXN (Promedio)
Precio Mediana	N/A	\$1,213,710.00 MXN
Precio por m ²	\$20,000.00 MXN/m ²	\$5,787.10 MXN/m ² (Promedio)
Precio Mediana por m ²	N/A	\$2,211.22 MXN/m ²

La diferencia clave radica en que, si bien el precio total de la propiedad puede parecer competitivo al estar por debajo del promedio del mercado, su valor intrínseco por metro cuadrado es desproporcionadamente alto. Esto sugiere que el comprador estaría pagando una prima muy elevada por una superficie relativamente pequeña, lo que la posiciona como una de las propiedades más caras de la zona en su categoría de tamaño, un factor que limita considerablemente su atractivo como inversión.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor justo de mercado de la propiedad, se ha empleado el método de comparación de mercado. Este enfoque consiste en analizar ventas recientes y listados activos de propiedades con características similares en la misma área geográfica. La selección de comparables se basa en criterios como la ubicación, superficie, número de recámaras, baños y antigüedad. Al ajustar las diferencias entre la propiedad en estudio y los inmuebles comparables, es posible estimar un rango de valor realista y objetivo.

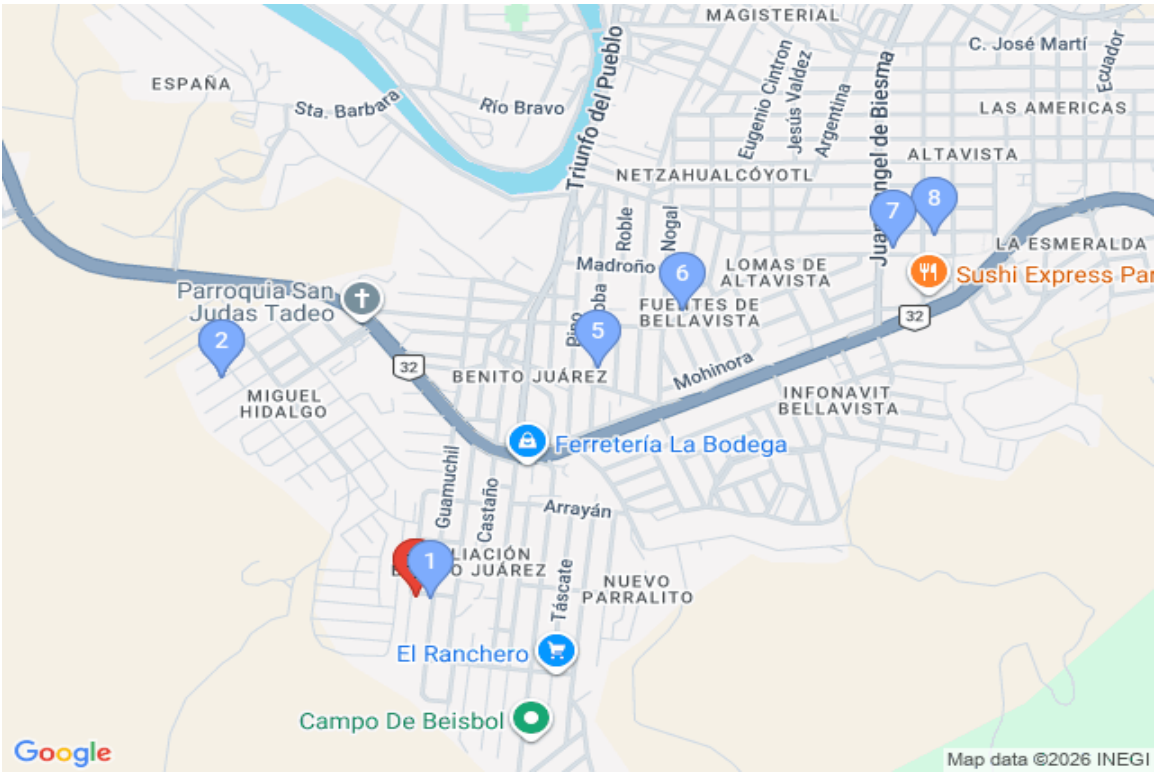
El análisis de las ocho propiedades comparables seleccionadas en Hidalgo del Parral revela un panorama claro. Estos inmuebles, provenientes de diversas fuentes como Master Broker, Propiedades.com y Lamudi, ofrecen un espectro representativo del mercado actual. A través de la homologación de sus características, se puede inferir un valor comercial ajustado para la propiedad en cuestión, permitiendo una evaluación precisa de su precio de lista frente a las condiciones reales del mercado.

Las observaciones críticas del análisis comparativo indican que la propiedad en estudio se encuentra en una posición atípica. Con un precio por metro cuadrado de \$20,000.00, supera con creces a todos los comparables, cuyo valor por metro cuadrado oscila entre \$875.66 y \$11,475.41. Incluso el comparable más caro en estos términos (\$11,475.41/m²) está un 42.6% por debajo del precio de la propiedad analizada. La mayoría de los comparables ofrecen una mayor superficie y/o más recámaras y baños por un precio total significativamente menor.

Esta evidencia demuestra de manera contundente que el precio de \$2,000,000.00 MXN no está alineado con los valores de mercado actuales para propiedades de tamaño y características similares en Hidalgo del Parral. La propiedad está sobrevalorada no solo en comparación con las estadísticas generales del mercado, sino también en una comparación directa con inmuebles competidores. No se identifican atributos únicos o extraordinarios en la propiedad que justifiquen una prima tan elevada, lo que la convierte en una oferta poco competitiva desde una perspectiva de valor.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,000,000	100.0 m²	\$20,000	2/1	Master Broker
2	\$1,000,000	1142.0 m²	\$876	3/2	Propiedades.com
3	\$1,150,800	200.0 m²	\$5,754	2/1	Lamudi
4	\$1,150,800	200.0 m²	\$5,754	2/2	Lamudi
5	\$1,790,000	1832.0 m²	\$977	5/3	Propiedades.com
6	\$2,100,000	183.0 m²	\$11,475	3/3	Lamudi
7	\$650,000	389.0 m²	\$1,671	4/1	Lamudi
8	\$1,227,420	115.0 m²	\$10,673	3/1	Lamudi

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

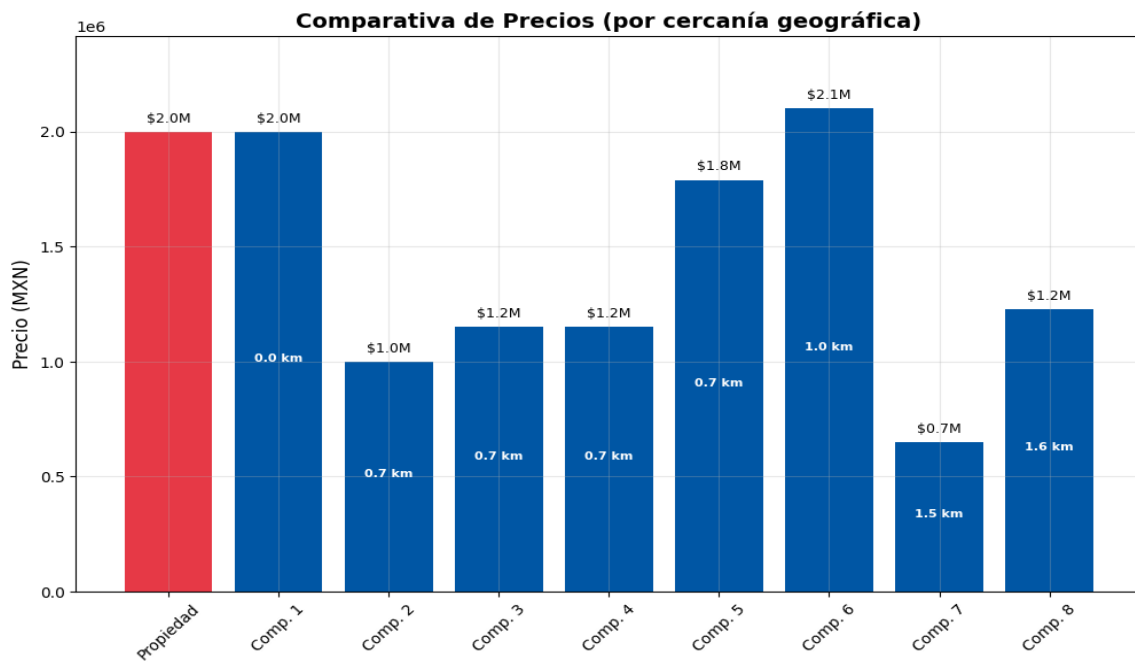


Detalle de Propiedades Cercanas

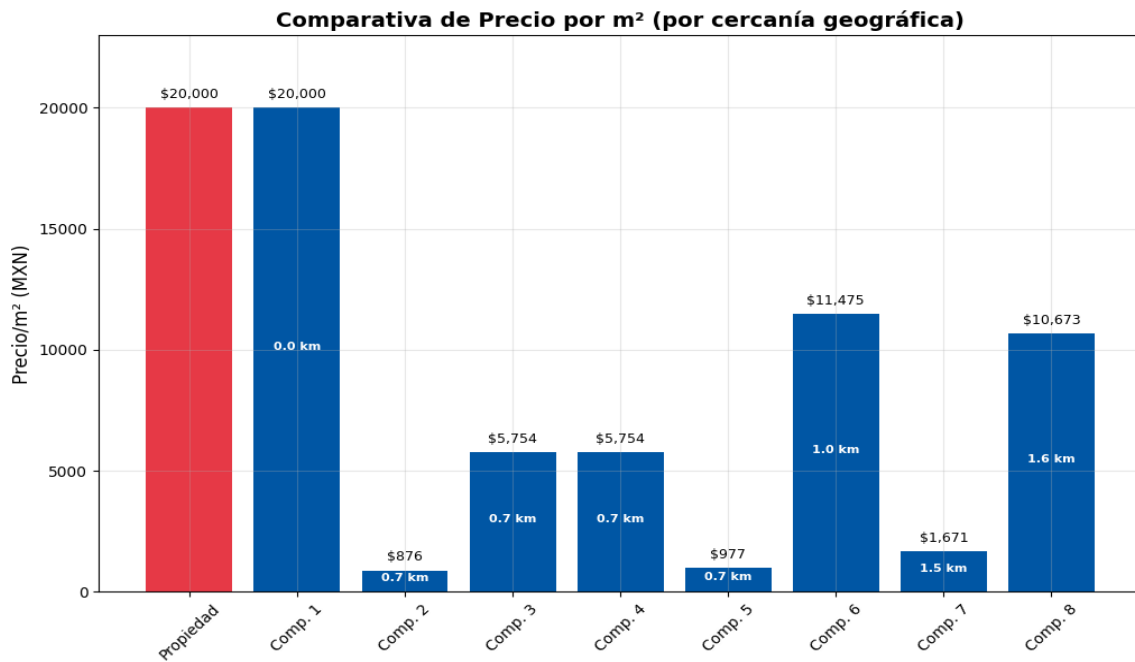
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,000,000	100.0 m²	\$20,000	0.04
2	\$1,000,000	1142.0 m²	\$876	0.74

3	\$1,150,800	200.0 m²	\$5,754	0.74
4	\$1,150,800	200.0 m²	\$5,754	0.74
5	\$1,790,000	1832.0 m²	\$977	0.75
6	\$2,100,000	183.0 m²	\$11,475	0.99
7	\$650,000	389.0 m²	\$1,671	1.46
8	\$1,227,420	115.0 m²	\$10,673	1.56

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se ha llevado a cabo utilizando el enfoque de mercado, que es el método más apropiado para bienes inmuebles de uso residencial. Este proceso implicó un análisis de homologación detallado, donde se ajustó el valor de las propiedades comparables en función de diferencias clave con respecto a la propiedad en estudio. Los principales factores de ajuste considerados fueron la superficie, la antigüedad y el estado de conservación. Al ser una propiedad nueva, se le asignó una ventaja en los ajustes por edad y conservación frente a comparables de mayor antigüedad.

Tras aplicar los ajustes correspondientes a cada una de las ocho propiedades comparables, se consolidaron los valores para obtener una estimación final. El resultado de este proceso arroja un valor comercial estimado para la propiedad de \$713,882.50 MXN. Este valor representa el precio más probable al que la propiedad podría transaccionarse en el mercado actual, bajo condiciones de una venta justa y sin presiones externas, entre un comprador y un vendedor debidamente informados.

El análisis de sobrevaloración revela una de las conclusiones más importantes de este reporte. Al comparar el precio de venta de \$2,000,000.00 MXN con el valor comercial estimado de \$713,882.50 MXN, se determina que la propiedad está sobrevalorada en \$1,286,117.50 MXN. Esto representa un sobreprecio del 180.2%, una cifra extraordinariamente alta que indica una desconexión total entre las expectativas del vendedor y la realidad del mercado inmobiliario en Hidalgo del Parral.

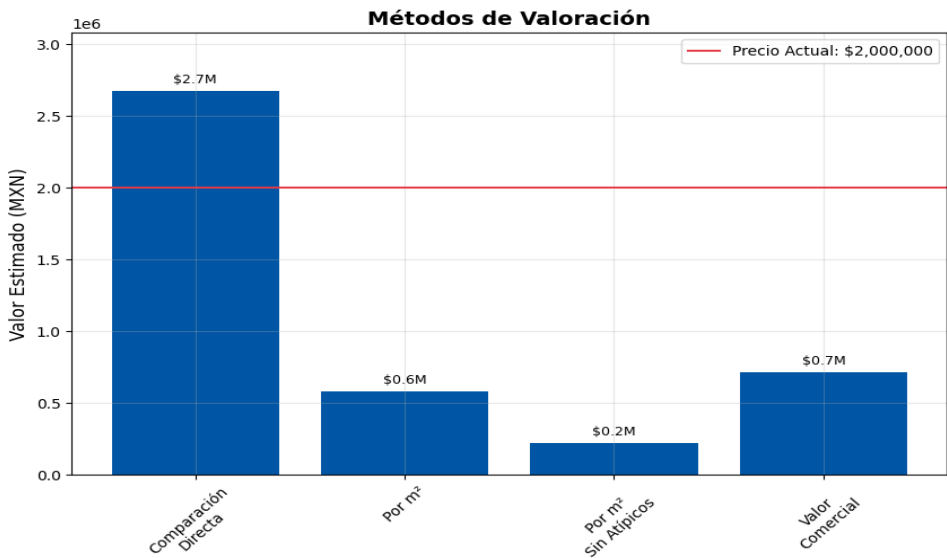
Actualmente, no se identifican factores que justifiquen el precio solicitado. La propiedad no posee características excepcionales, una ubicación premium dentro de la ciudad, ni un tamaño o diseño que la distingan de forma que pueda comandar una prima tan significativa. El precio actual parece basarse en una percepción subjetiva del valor por parte del vendedor en lugar de un análisis objetivo del mercado. En ausencia de atributos únicos y demostrables, el precio de \$2,000,000.00 MXN es insostenible y no se alinea con ningún indicador de mercado razonable.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$20,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$20,000
2	\$876	0.90	1.01	1.10	1.00	\$876
3	\$5,754	0.90	1.00	1.10	0.99	\$5,696
4	\$5,754	0.90	1.00	1.10	0.99	\$5,696
5	\$977	0.90	1.00	1.10	0.99	\$967
6	\$11,475	0.90	1.00	1.10	0.99	\$11,361
7	\$1,671	0.90	1.00	1.10	0.99	\$1,654
8	\$10,673	0.93	1.00	1.10	1.02	\$10,860

Valor Comercial Estimado: \$713,882.50 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para evaluar el potencial de rendimiento de la inversión, se realizan proyecciones de plusvalía basadas en el valor comercial estimado de \$713,882.50 MXN, que se considera el punto de partida realista para la apreciación del activo. Se ha determinado una tasa de apreciación anual conservadora

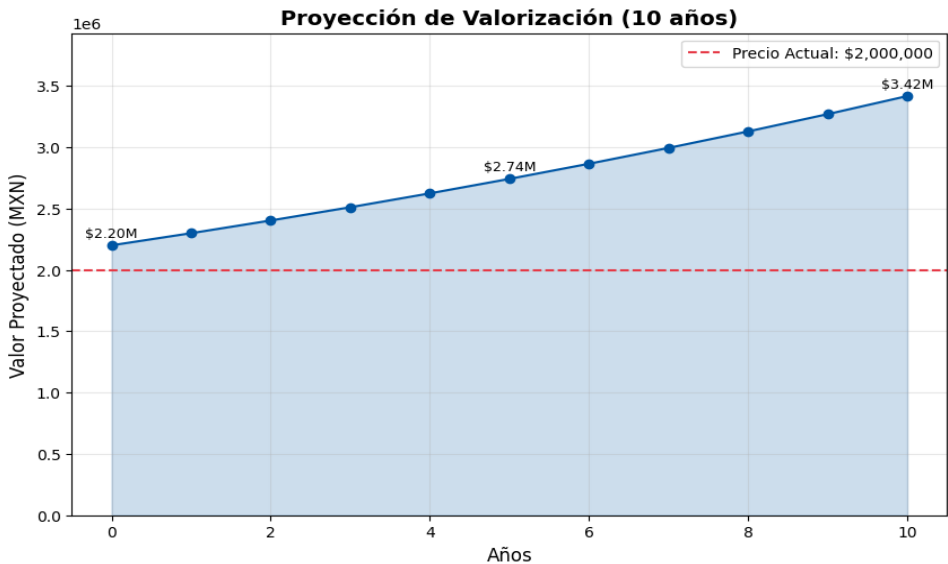
del 4.5%. Esta tasa se justifica considerando una inflación promedio en México que históricamente ronda el 4%, junto con un crecimiento moderado del 0.5% atribuible a las tendencias del mercado inmobiliario local en Hidalgo del Parral, que, si bien es estable, no muestra signos de un crecimiento explosivo. Esta tasa refleja un escenario de crecimiento sostenible y realista para la región.

Con base en esta tasa de apreciación anual del 4.5%, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente \$890,008.00 MXN. A un horizonte de 10 años, el valor proyectado alcanzaría aproximadamente \$1,108,891.00 MXN. Es fundamental subrayar que estas proyecciones parten del valor comercial actual, no del precio de compra solicitado. Si la adquisición se realizara al precio de \$2,000,000.00 MXN, se necesitarían décadas solo para que el valor de mercado alcance el precio de compra inicial, lo que representa un costo de oportunidad inmenso y un rendimiento de la inversión negativo a mediano y largo plazo.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con potencial demanda ejecutiva	Precio significativamente superior al mercado
Potencial de renta por nearshoring	Riesgo elevado de corrección de precios
Diseño moderno y construcción nueva	Un solo baño para dos recámaras

Recomendación: NO No se recomienda la inversión en esta propiedad al precio actual de \$2,000,000.00 MXN por las siguientes razones principales: 1. **Sobrevaloración Extrema:** La propiedad está sobrevalorada en un 180.2% por encima de su valor comercial estimado, lo que implica una pérdida de capital inmediata al momento de la compra. 2. **Costo por Metro Cuadrado Injustificable:** El precio de \$20,000.00 MXN/m² es más del triple del promedio del mercado local, sin que existan características que justifiquen tal prima. 3. **Bajo Potencial de Retorno:** Debido al alto precio de compra, el potencial de plusvalía es prácticamente nulo a corto y mediano plazo, y se requeriría un tiempo excesivamente largo para recuperar la inversión inicial.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en Naranjo 2, Ampliación Benito Juárez, ha determinado de manera concluyente que el inmueble se encuentra en un estado de sobrevaloración extrema. Con un precio de venta de \$2,000,000.00 MXN frente a un valor comercial estimado de \$713,882.50 MXN, la propiedad se oferta a un 180.2% por encima de su valor de mercado. Esta discrepancia no encuentra justificación en sus características, ubicación ni en las condiciones actuales del mercado inmobiliario de Hidalgo del Parral, posicionándola como una propuesta de inversión de alto riesgo y bajo potencial de retorno.

La estrategia recomendada para un inversionista interesado es descartar la compra al precio actual y buscar activamente alternativas en el mercado. El capital de \$2,000,000.00 MXN podría ser empleado en la adquisición de propiedades de mayor superficie, con mejores características o en ubicaciones más estratégicas que sí estén alineadas con los precios del mercado. Intentar una negociación para reducir el precio hasta el valor comercial estimado es una opción, aunque la brecha es tan grande que la probabilidad de éxito es baja. La estrategia de "comprar y mantener" (buy and hold) no es viable en este caso, ya que el punto de partida de la inversión es económicamente irracional.

El factor crítico de riesgo a mitigar es el riesgo de mercado, específicamente, el de una corrección de precios. Adquirir un activo a un precio tan inflado expone al comprador a una pérdida de capital sustancial e inmediata. En un mercado estable como el de Hidalgo del Parral, no existen catalizadores que sugieran una apreciación acelerada que pudiera compensar esta sobrevaloración en un futuro previsible. El inversionista asumiría todo el riesgo de una burbuja de precio localizada en un solo activo, sin un potencial de recompensa que lo justifique.

En consecuencia, el veredicto definitivo es una recomendación firme de no proceder con la adquisición de esta propiedad al precio solicitado. La decisión se fundamenta en la evidencia objetiva presentada en este análisis: una sobrevaloración desmedida, un costo por metro cuadrado fuera de toda proporción y la existencia de mejores oportunidades de inversión en el mismo mercado. Se aconseja al inversionista redirigir sus esfuerzos y capital hacia propiedades que ofrezcan un valor justo y un potencial de crecimiento razonable, protegiendo así su patrimonio y optimizando el rendimiento de su inversión.