

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Casa en Hidalgo del Parral, Chihuahua

Dirección: Naranjo 2, Ampliación Benito Juárez, 33870 Hidalgo del Parral, Chih., México

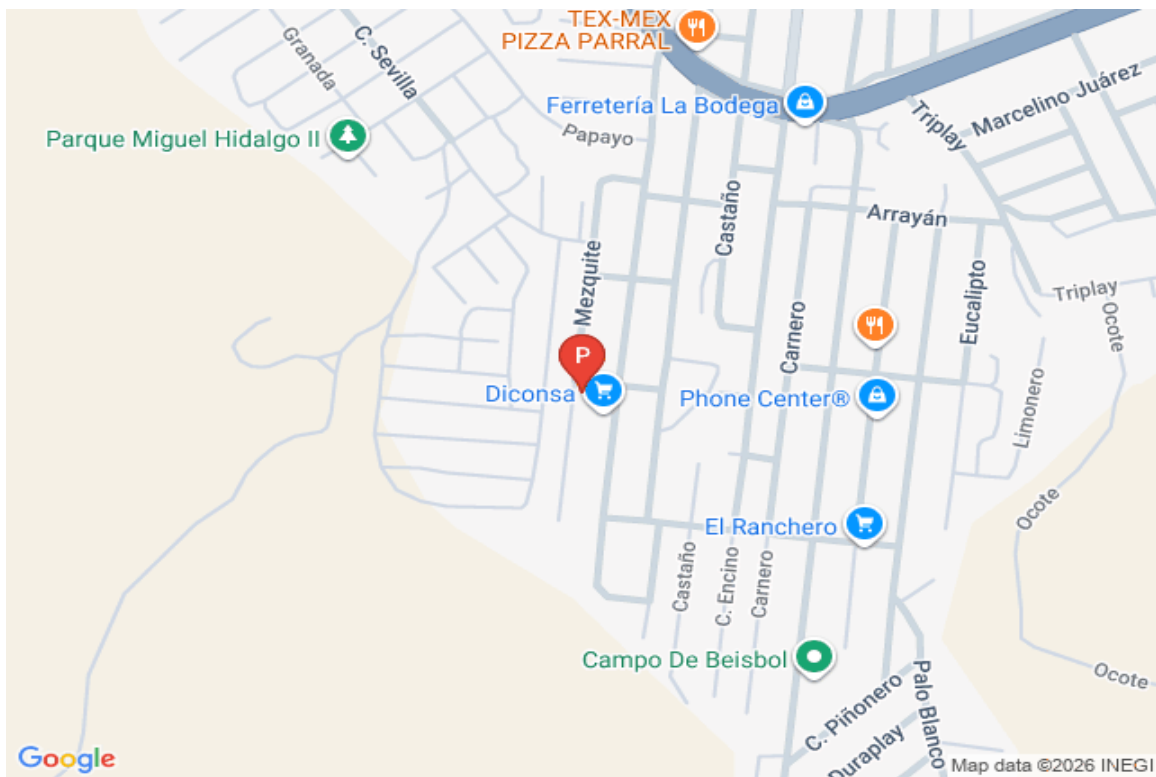
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 10 de marzo 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 inmobiliario tiene por objeto evaluar la viabilidad de inversión en una casa de construcción nueva ubicada en la colonia Ampliación Benito Juárez, en Hidalgo del Parral, Chihuahua. Se trata de un inmueble con una superficie total de 100.0 m², que cuenta con dos recámaras, un baño completo y un espacio de estacionamiento. La propiedad se localiza en las coordenadas 26.9120265, -105.6813687, dentro de una zona habitacional consolidada de esta ciudad del sur de Chihuahua, reconocida históricamente por su actividad minera y su creciente dinamismo comercial.

El precio de venta solicitado es de **\$2,000,000.00 MXN**, lo que equivale a un precio unitario de **\$20,000.00 MXN por metro cuadrado**. Esta cifra se sitúa considerablemente por encima del promedio del mercado local, que registra un precio medio de \$6,929.88 MXN/m² y una mediana de apenas \$2,451.96 MXN/m². En términos porcentuales, el precio por metro cuadrado de esta propiedad supera al promedio del mercado en un **188.6%** y a la mediana en un **715.7%**, lo que constituye una desviación estadística significativa que merece un análisis detallado.

Mediante la aplicación del enfoque de mercado con homologación por superficie, edad y estado de conservación, el valor comercial estimado de la propiedad se sitúa en **\$474,980.12 MXN**. Esto implica que el precio de lista presenta una sobrevaloración de **\$1,525,019.88 MXN**, equivalente a un **321.1%** por encima de su valor comercial calculado. Esta brecha entre el precio solicitado y el valor de mercado es extraordinariamente amplia y representa un riesgo considerable para cualquier inversionista o comprador potencial.

En conclusión preliminar, la propiedad analizada se encuentra **significativamente sobrevalorada** respecto a las condiciones actuales del mercado inmobiliario de Hidalgo del Parral. Aunque el inmueble ofrece la ventaja de ser de construcción nueva, las métricas de mercado y el análisis comparativo con propiedades similares no respaldan el precio solicitado. Se recomienda una

negociación agresiva a la baja o, en su defecto, la exploración de alternativas con mejor relación precio-valor en la misma zona.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad en análisis corresponde a una casa habitacional de obra nueva, ubicada en Naranjo 2, dentro de la colonia Ampliación Benito Juárez, en el municipio de Hidalgo del Parral, Chihuahua. Con una superficie total de 100.0 metros cuadrados, el inmueble presenta una distribución funcional de dos recámaras y un baño completo, además de contar con un cajón de estacionamiento. Su condición de construcción reciente (antigüedad de 0 años) representa una ventaja en términos de estado de conservación, acabados contemporáneos y menor necesidad de mantenimiento inmediato.

Característica	Detalle
Tipo de inmueble	Casa habitacional
Ubicación	Ampliación Benito Juárez, Hidalgo del Parral, Chihuahua
Superficie total	100.0 m ²
Distribución	2 recámaras / 1 baño
Estacionamiento	1 cajón
Antigüedad	Nueva construcción (0 años)
Precio de venta	\$2,000,000.00 MXN
Precio por m ²	\$20,000.00 MXN/m ²

Desde una perspectiva analítica, la propiedad presenta fortalezas y debilidades claramente identificables. Entre las **ventajas** destaca su condición de obra nueva, que elimina costos de remodelación y ofrece garantías estructurales; asimismo, la inclusión de un espacio de estacionamiento agrega funcionalidad en una zona donde este atributo no siempre está disponible. La ubicación en una colonia consolidada con acceso a servicios urbanos básicos también constituye un punto favorable.

No obstante, las **desventajas** son considerables. La superficie de 100.0 m² resulta limitada para el precio solicitado, especialmente cuando se compara con propiedades en la zona que ofrecen superficies de entre 115 y 1,832 m² a precios inferiores. La distribución de únicamente dos recámaras y un baño restringe el perfil de compradores potenciales, excluyendo a familias de mayor tamaño. El precio unitario de \$20,000.00 MXN/m² carece de sustento en el contexto del mercado local, donde incluso las propiedades más costosas por metro cuadrado entre los comparables alcanzan apenas \$11,475.41 MXN/m².

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario de Hidalgo del Parral presenta características propias de una ciudad intermedia del norte de México, con una dinámica de precios influenciada por la actividad minera, el comercio regional y, en menor medida, por los efectos indirectos del fenómeno de nearshoring que ha impactado al estado de Chihuahua. El rango de precios en la localidad oscila entre \$503,458.00 y

\$18,000,000.00 MXN, lo que evidencia un mercado heterogéneo con segmentos muy diferenciados. La amplia distancia entre el precio promedio (\$2,748,006.82 MXN) y la mediana (\$1,246,210.00 MXN) revela una distribución asimétrica, donde un número reducido de propiedades de alto valor eleva significativamente el promedio.

El contexto económico de la región sur de Chihuahua se caracteriza por una base productiva diversificada pero de escala moderada. Si bien la ciudad ha experimentado cierto crecimiento en infraestructura y servicios, la demanda de vivienda se concentra predominantemente en segmentos de interés social y medio, con un poder adquisitivo que no justifica precios unitarios excesivamente elevados. Las zonas de mayor plusvalía en Hidalgo del Parral tienden a ubicarse en fraccionamientos residenciales planificados y en áreas con acceso privilegiado a vialidades principales y centros comerciales, mientras que las colonias populares y de ampliación, como Ampliación Benito Juárez, presentan valores de suelo más conservadores.

Las tendencias de precios en el mercado local muestran una apreciación moderada, consistente con la inflación general y el crecimiento gradual de la ciudad. Sin embargo, no se observan presiones de demanda excepcionales que justifiquen incrementos abruptos en el precio por metro cuadrado. La siguiente tabla presenta una comparación directa entre las métricas del mercado y las de la propiedad analizada.

Métrica	Mercado Hidalgo del Parral	Propiedad analizada	Diferencia
Precio total	\$2,748,006.82 (promedio)	\$2,000,000.00	-27.2% vs promedio
Precio total	\$1,246,210.00 (mediana)	\$2,000,000.00	+60.5% vs mediana
Precio por m²	\$6,929.88 (promedio)	\$20,000.00	+188.6% vs promedio
Precio por m²	\$2,451.96 (mediana)	\$20,000.00	+715.7% vs mediana
Rango de precios	\$503,458 - \$18,000,000	\$2,000,000.00	Dentro del rango

Las diferencias observadas son contundentes. Si bien el precio total de la propiedad se ubica dentro del rango general del mercado y por debajo del promedio, el análisis por metro cuadrado revela una distorsión severa. El precio unitario de \$20,000.00 MXN/m² prácticamente triplica el promedio del mercado y multiplica por más de ocho veces la mediana. Esta discrepancia sugiere que el precio de lista no refleja las condiciones reales de oferta y demanda en Hidalgo del Parral, sino que responde a una expectativa del vendedor que no encuentra respaldo en los datos del mercado.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado constituye una de las herramientas más robustas y ampliamente aceptadas en la valuación inmobiliaria. Consiste en analizar transacciones recientes o precios de oferta de propiedades con características similares a la propiedad sujeto, aplicando factores de homologación que permitan ajustar las diferencias en superficie, ubicación, antigüedad, estado de conservación y otros atributos relevantes. Para el presente análisis se identificaron ocho propiedades comparables en Hidalgo del Parral, obtenidas de portales inmobiliarios reconocidos, con precios que oscilan entre \$650,000.00 y \$2,100,000.00 MXN.

Las propiedades seleccionadas presentan diversidad en superficie (desde 115 hasta 1,832 m²), número de recámaras (de 2 a 5) y precios por metro cuadrado (desde \$875.66 hasta \$11,475.41 MXN/m²). Esta variedad permite construir un panorama representativo del mercado local y establecer

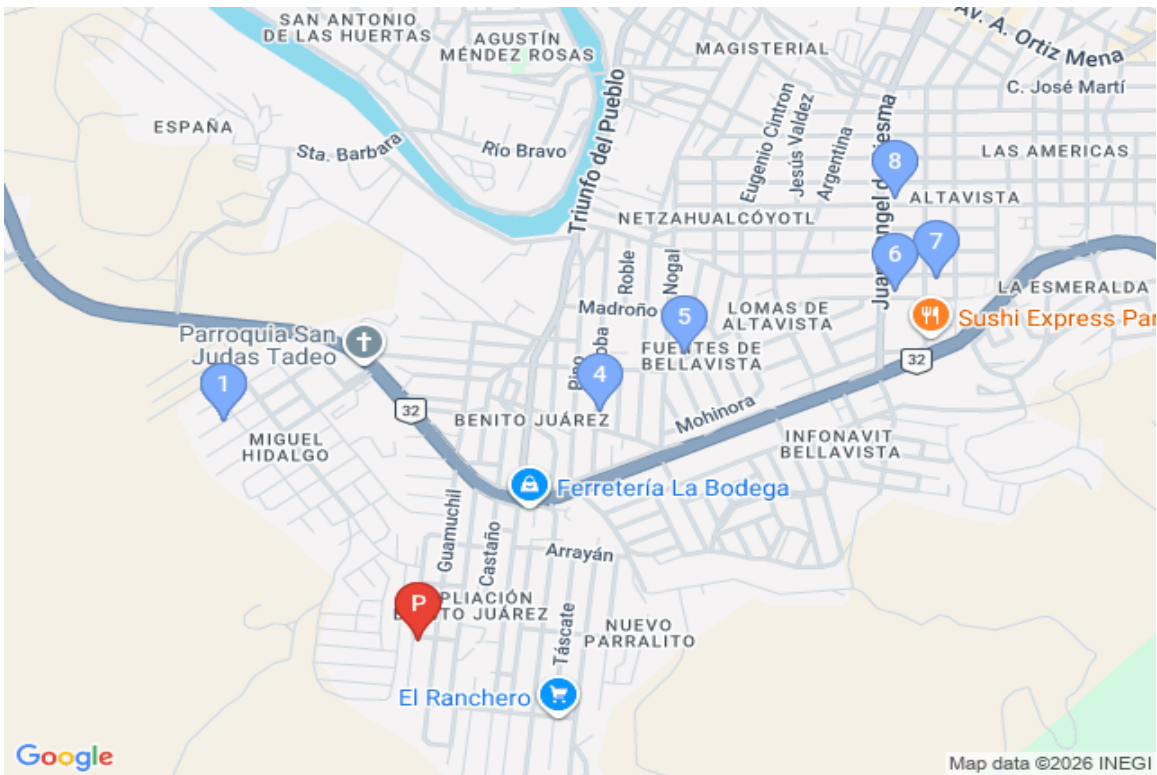
parámetros de referencia sólidos para la valoración. Es importante señalar que las comparables con superficies significativamente mayores (superiores a 1,000 m²) presentan precios unitarios considerablemente más bajos, lo cual es consistente con la relación inversa entre superficie y precio por metro cuadrado que se observa en mercados inmobiliarios de ciudades intermedias.

El análisis de las comparables arroja observaciones críticas que refuerzan la conclusión de sobrevaloración. En primer lugar, el precio promedio de las ocho propiedades comparables es de **\$1,333,627.50 MXN**, cifra que se ubica un 33.3% por debajo del precio solicitado de \$2,000,000.00 MXN. Más relevante aún, el precio promedio por metro cuadrado de los comparables es de **\$4,758.52 MXN/m²**, lo que representa apenas el 23.8% del precio unitario de la propiedad analizada. Incluso la comparable más costosa por metro cuadrado (\$11,475.41 MXN/m²) se sitúa un 42.6% por debajo del precio unitario de \$20,000.00 MXN/m² que solicita el vendedor.

En segundo lugar, resulta particularmente revelador que propiedades con mayor superficie, más recámaras y más baños se oferten a precios totales inferiores. Por ejemplo, la Comparable 4 ofrece 1,832 m², cinco recámaras y tres baños por \$1,790,000.00 MXN, mientras que la propiedad sujeto ofrece apenas 100 m², dos recámaras y un baño por \$2,000,000.00 MXN. Esta desproporción evidencia que el precio de lista no guarda relación con el valor intrínseco del inmueble ni con las condiciones prevalecientes en el mercado de Hidalgo del Parral.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$1,000,000	1142.0 m ²	\$876	3/2	Propiedades.com
2	\$1,150,800	200.0 m ²	\$5,754	2/1	Lamudi
3	\$1,150,800	200.0 m ²	\$5,754	2/2	Lamudi
4	\$1,790,000	1832.0 m ²	\$977	5/3	Propiedades.com
5	\$2,100,000	183.0 m ²	\$11,475	3/3	Lamudi
6	\$650,000	389.0 m ²	\$1,671	4/1	Lamudi
7	\$1,227,420	115.0 m ²	\$10,673	3/1	Lamudi
8	\$1,600,000	1802.0 m ²	\$888	3/2	Propiedades.com

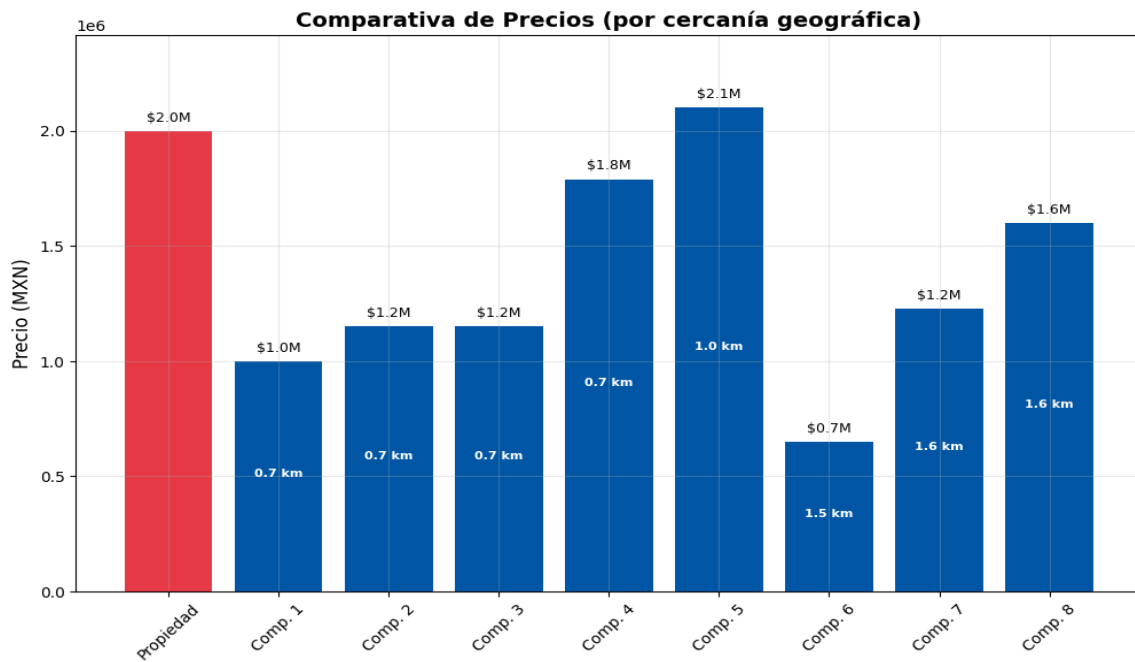
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



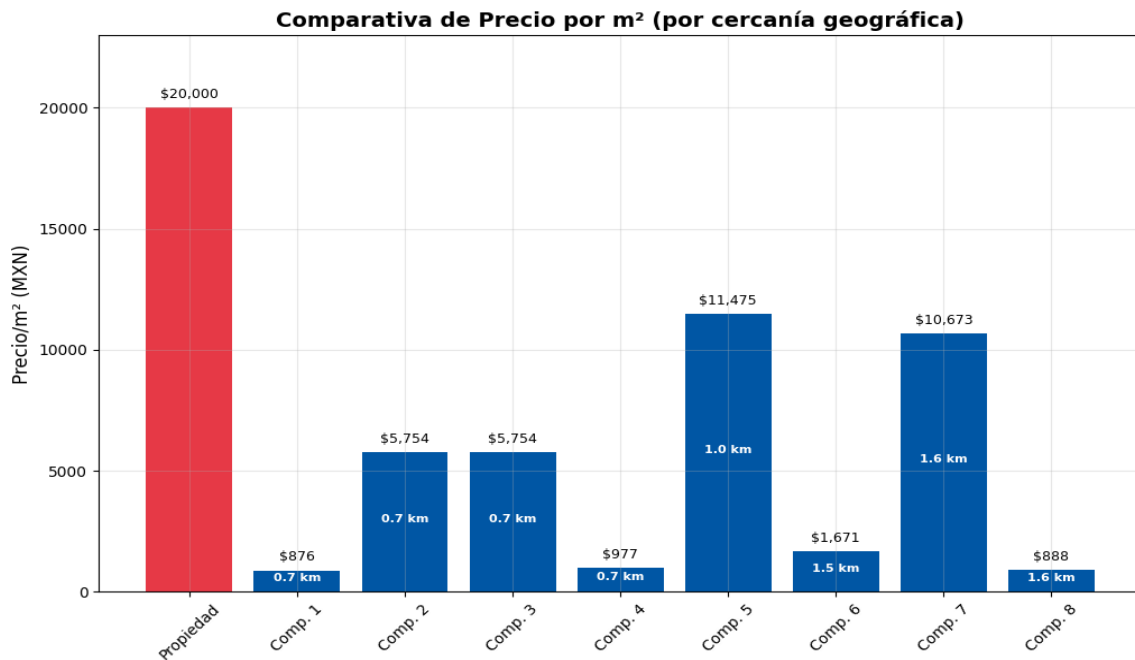
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$1,000,000	1142.0 m²	\$876	0.74
2	\$1,150,800	200.0 m²	\$5,754	0.74
3	\$1,150,800	200.0 m²	\$5,754	0.74
4	\$1,790,000	1832.0 m²	\$977	0.75
5	\$2,100,000	183.0 m²	\$11,475	0.99
6	\$650,000	389.0 m²	\$1,671	1.46
7	\$1,227,420	115.0 m²	\$10,673	1.56
8	\$1,600,000	1802.0 m²	\$888	1.63

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

Para determinar el valor comercial de la propiedad se empleó el **enfoque de mercado con homologación**, metodología reconocida por las normas de valuación inmobiliaria en México. Este enfoque consiste en seleccionar propiedades comparables y aplicar factores de ajuste (también

denominados coeficientes de homologación) que permitan equiparar las diferencias en superficie, antigüedad, estado de conservación, ubicación y características físicas entre los comparables y la propiedad sujeto. Los factores de homologación aplicados en este caso consideraron principalmente la superficie (dado que varios comparables tienen áreas significativamente mayores), la edad del inmueble (la propiedad es de construcción nueva frente a comparables de diversas antigüedades) y el estado general de conservación.

El resultado de la aplicación del enfoque de mercado arroja un **valor comercial estimado de \$474,980.12 MXN** para la propiedad analizada. Este valor refleja lo que un comprador informado y racional estaría dispuesto a pagar en condiciones normales de mercado, considerando las características específicas del inmueble y las transacciones observadas en la zona. La cifra se alinea con la mediana de precios por metro cuadrado del mercado local (\$2,451.96 MXN/m²) aplicada a la superficie de 100 m², lo que otorga consistencia interna al resultado de la valuación.

La diferencia entre el precio de venta solicitado (\$2,000,000.00 MXN) y el valor comercial estimado (\$474,980.12 MXN) asciende a **\$1,525,019.88 MXN**, lo que equivale a una sobrevaloración del **321.1%**. Esta magnitud de desviación es excepcionalmente alta y supera con creces los márgenes de negociación habituales en el mercado inmobiliario, que típicamente oscilan entre el 5% y el 15%. Una sobrevaloración de esta envergadura implica que el comprador estaría pagando más de cuatro veces el valor real del inmueble, lo cual representa un riesgo patrimonial significativo.

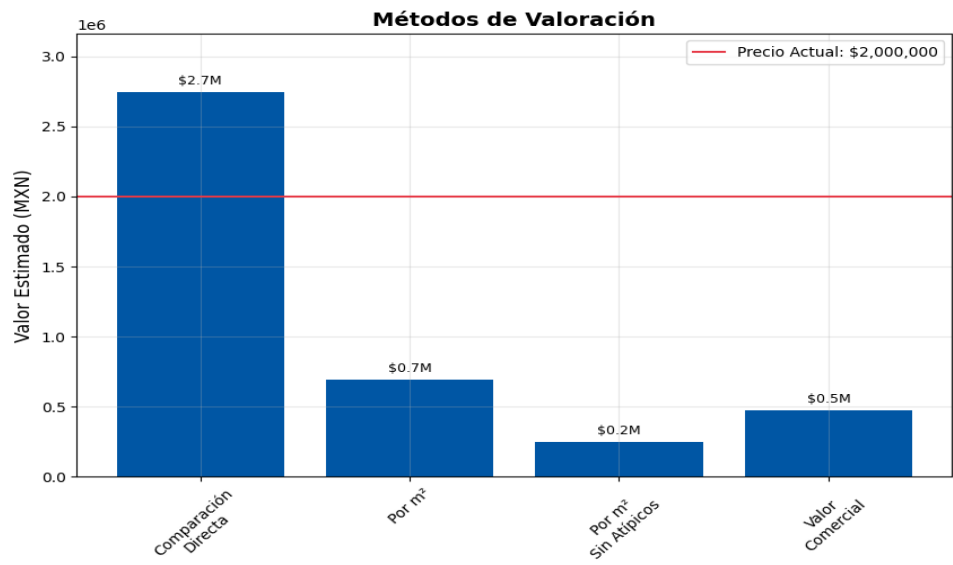
Entre los factores que podrían parcialmente justificar un precio superior al valor comercial estimado se encuentran la condición de obra nueva (que elimina costos de mantenimiento inicial y ofrece acabados contemporáneos), así como la posibilidad de que la zona experimente un desarrollo urbano futuro que incremente los valores de suelo. Sin embargo, estos factores no son suficientes para cerrar una brecha del 321.1%. Ni la ubicación en la colonia Ampliación Benito Juárez, ni las características físicas del inmueble, ni las condiciones actuales del mercado de Hidalgo del Parral respaldan un precio de \$2,000,000.00 MXN para una casa de 100 m² con dos recámaras y un baño.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$876	0.90	1.01	1.10	1.00	\$876
2	\$5,754	0.90	1.00	1.10	0.99	\$5,696
3	\$5,754	0.90	1.00	1.10	0.99	\$5,696
4	\$977	0.90	1.00	1.10	0.99	\$967
5	\$11,475	0.90	1.00	1.10	0.99	\$11,361
6	\$1,671	0.90	1.00	1.10	0.99	\$1,654
7	\$10,673	0.93	1.00	1.10	1.02	\$10,860
8	\$888	0.90	1.01	1.10	1.00	\$888

Valor Comercial Estimado: \$474,980.12 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Tomando como base el valor comercial estimado de **\$474,980.12 MXN**, se realizaron proyecciones de plusvalía a mediano y largo plazo para evaluar el potencial de apreciación del inmueble. La tasa de apreciación anual utilizada es del **4.5%**, determinada a partir de la consideración de tres factores fundamentales: la inflación promedio en México, que en los últimos años ha oscilado entre el 4% y el 6% anual; las tendencias del mercado inmobiliario en ciudades intermedias del norte del país, que muestran crecimientos reales modestos; y las condiciones económicas específicas de Hidalgo del Parral, cuya base productiva minera y comercial genera una apreciación inmobiliaria gradual pero sostenida. La tasa del 4.5% refleja un escenario conservador-realista que contempla la inflación como principal motor de apreciación, con un componente marginal de plusvalía real.

Con esta tasa, el valor proyectado a **5 años** se estima en **\$591,911.65 MXN**, lo que representa una plusvalía acumulada de \$116,931.53 MXN (24.6% sobre el valor comercial actual). A **10 años**, el valor proyectado alcanza **\$737,629.60 MXN**, con una plusvalía acumulada de \$262,649.48 MXN (55.3%). Estas cifras demuestran que, incluso en un horizonte de una década, el valor de mercado de la propiedad no se acercaría al precio de venta solicitado de \$2,000,000.00 MXN. Para que la propiedad alcanzara ese valor a partir de su valor comercial actual, se requeriría una tasa de apreciación anual superior al 15% sostenida durante 10 años, un escenario que carece de fundamento económico en el contexto de Hidalgo del Parral.

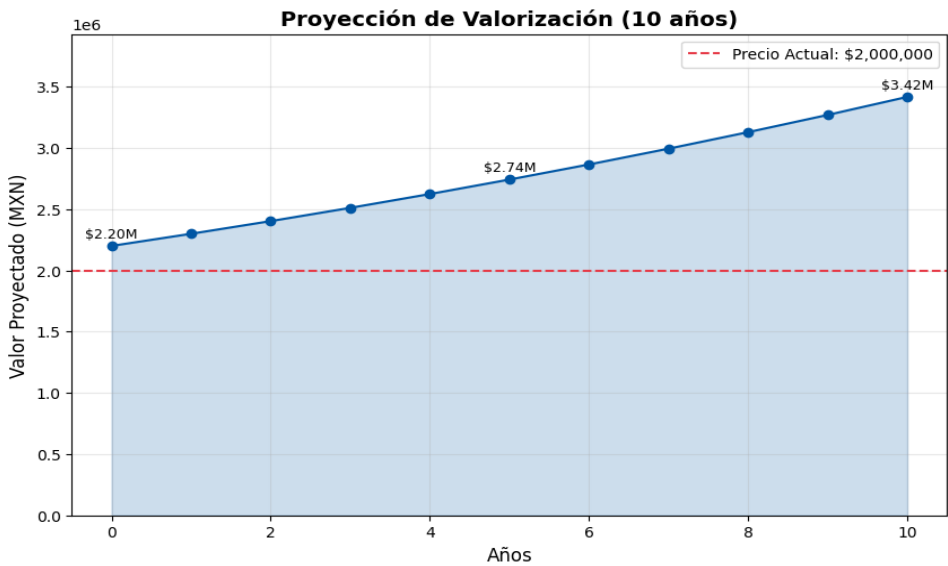
La evaluación integral de la inversión requiere ponderar tanto las ventajas como las desventajas identificadas en el análisis.

Ventajas	Desventajas
Ubicación en zona con demanda habitacional de perfil medio, con potencial para atraer compradores del segmento ejecutivo local	Precio de venta superior al valor comercial en un 321.1%, lo que implica una pérdida patrimonial inmediata para el comprador

Potencial de renta vinculado al fenómeno de nearshoring que ha dinamizado la economía del estado de Chihuahua	Superficie limitada de 100 m ² con distribución básica de 2 recámaras y 1 baño, insuficiente para familias medianas o grandes
Diseño moderno y construcción nueva que reduce costos de mantenimiento y ofrece acabados contemporáneos	Riesgo de corrección de precios en el mercado local, que podría ampliar aún más la brecha entre precio y valor

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$2,000,000.00 MXN por tres razones principales. Primera, la sobrevaloración del 321.1% respecto al valor comercial estimado implica que el comprador estaría adquiriendo un activo por más de cuatro veces su valor de mercado, lo que constituye una decisión financieramente irracional. Segunda, las proyecciones de plusvalía demuestran que ni siquiera en un horizonte de 10 años el valor del inmueble se aproximaría al precio solicitado, lo que descarta la posibilidad de recuperar la inversión mediante apreciación natural. Tercera, el mercado de Hidalgo del Parral ofrece alternativas con superficies significativamente mayores, más recámaras y mejores precios unitarios, lo que hace que esta propiedad carezca de competitividad frente a la oferta disponible.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Tras el análisis exhaustivo de la propiedad, el mercado local y las propiedades comparables, se concluye de manera categórica que el inmueble ubicado en Naranjo 2, Ampliación Benito Juárez, Hidalgo del Parral, se encuentra **significativamente sobrevalorado**. El precio de venta de \$2,000,000.00 MXN excede el valor comercial estimado de \$474,980.12 MXN en \$1,525,019.88 MXN, lo que representa una sobrevaloración del 321.1%. El precio unitario de \$20,000.00 MXN/m² supera al promedio del mercado en 188.6% y a la mediana en 715.7%, posicionando a esta propiedad como una de las más costosas por metro cuadrado en toda la oferta analizada de Hidalgo del Parral, sin que sus características físicas o de ubicación justifiquen tal posicionamiento.

La estrategia recomendada para un comprador interesado en esta propiedad es **negociar agresivamente el precio a la baja**, buscando un acuerdo en un rango cercano al valor comercial estimado, idealmente entre \$475,000.00 y \$600,000.00 MXN. Si el vendedor no muestra disposición a reducir el precio de manera sustancial, la recomendación es **buscar alternativas** dentro del mismo mercado de Hidalgo del Parral, donde existen propiedades con mayor superficie, mejor distribución y precios totales inferiores. Las comparables analizadas demuestran que es posible adquirir inmuebles de dos y tres recámaras, con superficies de hasta 200 m², por precios entre \$1,150,000.00 y \$1,230,000.00 MXN, lo que representa una relación precio-valor significativamente más favorable.

Los factores críticos de riesgo que debe mitigar cualquier inversionista potencial incluyen, en primer término, el riesgo de iliquidez derivado de adquirir un activo a un precio muy por encima del mercado, lo que dificultaría su reventa sin incurrir en pérdidas sustanciales. En segundo término, existe el riesgo de corrección de precios en el mercado local, especialmente si las condiciones económicas de la región no evolucionan favorablemente o si la oferta de vivienda nueva se incrementa. En tercer término, la limitada superficie y distribución del inmueble restringen su mercado objetivo, reduciendo tanto la demanda potencial de compra como la capacidad de generar ingresos por renta competitivos.

El **veredicto definitivo** es claro y accionable: esta propiedad **no debe adquirirse al precio actual de \$2,000,000.00 MXN**. La evidencia del mercado, el análisis comparativo y la valuación comercial convergen en señalar que el precio solicitado carece de fundamento. Un comprador prudente debería ofrecer un máximo de \$600,000.00 MXN, considerando un margen sobre el valor comercial estimado que reconozca la condición de obra nueva. Cualquier precio por encima de esa cifra representaría una prima injustificada que comprometería la rentabilidad de la inversión y el patrimonio del adquirente. El mercado de Hidalgo del Parral ofrece opciones más competitivas que merecen ser exploradas antes de comprometer recursos en esta operación.

Análisis elaborado por masterbroker.ai con base en datos de mercado de Hidalgo del Parral, Chihuahua. Fecha de elaboración: 10 de marzo de 2026.