

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Hidalgo del Parral, Chihuahua

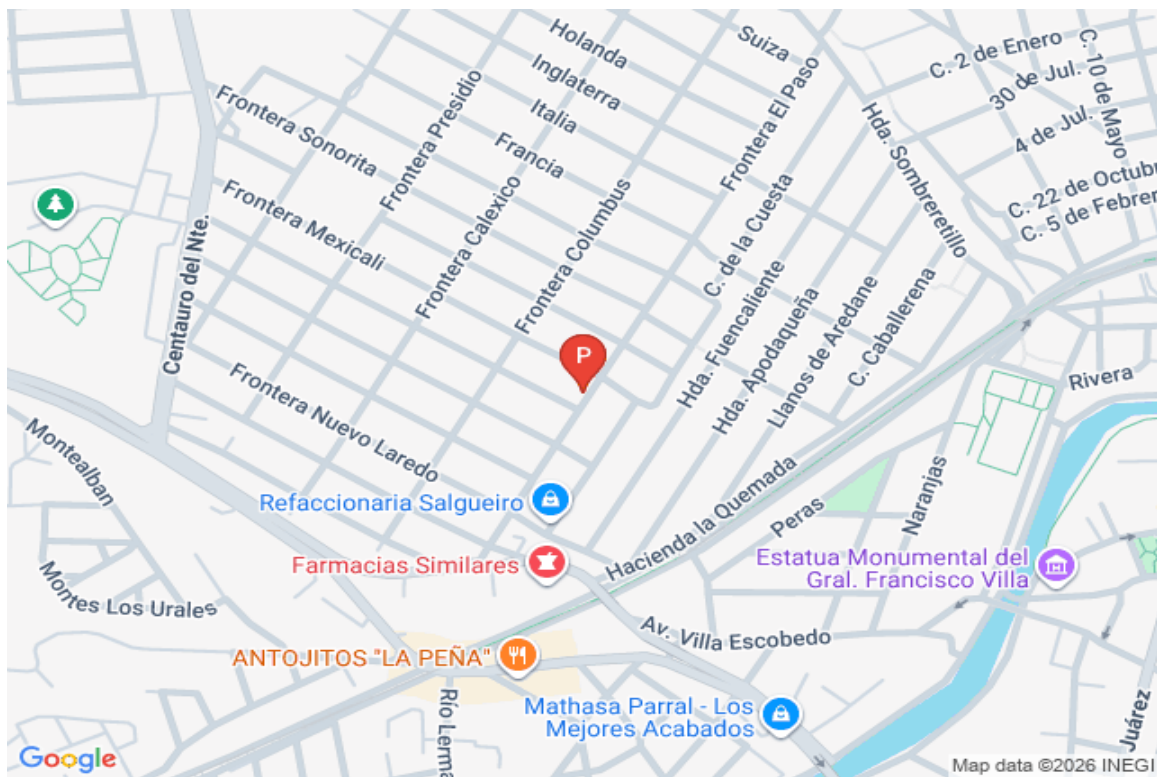
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 26 de febrero de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,000,000.00	100.0 m²	0	0	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa una propiedad tipo casa ubicada en la zona de El Potrero, en Hidalgo del Parral, Chihuahua. El inmueble, de construcción nueva, cuenta con una superficie total de 100.0 metros cuadrados y se presenta al mercado con un precio de venta de \$3,000,000.00 MXN. La propiedad carece de recámaras, baños y espacios de estacionamiento definidos, lo que sugiere que podría tratarse de un terreno o una obra en fase inicial de desarrollo, a pesar de estar catalogada como "casa". Su ubicación en una ciudad con actividad económica relevante podría ser un punto de interés, sin embargo, su valoración actual presenta importantes desviaciones respecto a los estándares del mercado local.

Un punto crítico de análisis es el precio por metro cuadrado, que asciende a \$30,000.00 MXN. Esta cifra se encuentra sustancialmente por encima del precio promedio del mercado en Hidalgo del Parral, el cual se sitúa en \$5,787.10 MXN por metro cuadrado. La discrepancia es aún más pronunciada al compararlo con la mediana del mercado, de \$2,211.22 MXN por metro cuadrado. Esta diferencia sugiere una sobrevaloración significativa que requiere un examen detallado de los factores que podrían justificarla, como acabados de lujo, tecnología o un diseño arquitectónico excepcional, características que no se especifican en los datos proporcionados.

Con base en un enfoque de mercado que considera propiedades comparables en la misma área, se ha calculado un valor comercial estimado de \$789,077.75 MXN. Este valor es considerablemente inferior al precio de lista, resultando en una diferencia de \$2,210,922.25 MXN. Dicha diferencia representa una sobrevaloración del 280.2% sobre el valor comercial estimado. La conclusión preliminar es que la propiedad se encuentra fuera de los parámetros razonables del mercado actual, y su adquisición al precio solicitado representaría un riesgo financiero considerable para el inversor, a menos que existan atributos únicos y no documentados que justifiquen tal prima.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad en cuestión es una construcción nueva catalogada como "casa", localizada en Frontera El Paso 10, en la colonia El Potrero de Hidalgo del Parral, Chihuahua. Con una superficie total de 100.0 metros cuadrados, el inmueble se ofrece a un precio de \$3,000,000.00 MXN. Una característica notable y atípica es la ausencia total de recámaras, baños y cajones de estacionamiento, lo que indica que la estructura podría ser una obra negra, un cascarón o un proyecto adaptable a las necesidades del comprador, más que una vivienda lista para habitar. A continuación, se presenta una tabla con los detalles clave de la propiedad.

Característica	Descripción
Tipo	Casa
Ubicación	Hidalgo del Parral, Chihuahua
Superficie Total	100.0 m ²
Distribución	0 Recámaras / 0 Baños
Estacionamiento	0 espacios
Precio de Venta	\$3,000,000.00 MXN
Precio por m ²	\$30,000.00 MXN/m ²

El principal atributo positivo de la propiedad es su condición de nueva, lo que ofrece al comprador la posibilidad de personalizar los acabados y la distribución interna desde cero. Sin embargo, los contras son significativos y numerosos. El precio por metro cuadrado es exorbitantemente alto en comparación con el mercado local, lo que la convierte en una de las propiedades más caras de la zona en esta métrica. La falta de una distribución funcional (recámaras, baños) y de estacionamiento la hace inviable para uso residencial inmediato y requiere una inversión adicional sustancial para su habilitación, cuyo costo no está reflejado en el precio de venta. Esta ambigüedad en su estado actual representa un riesgo y una carga financiera adicional para cualquier potencial comprador.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Hidalgo del Parral para el año 2026 muestra una dinámica de precios con una dispersión considerable. El rango de precios observado va desde los \$503,458.00 MXN hasta los \$18,000,000.00 MXN, lo que indica la coexistencia de propiedades de interés social con residencias de alto lujo. El precio promedio de las casas en la zona es de \$2,678,451.28 MXN, una cifra que se ve influenciada por las propiedades de mayor valor. Un indicador más representativo de la tendencia central del mercado es la mediana de precios, que se ubica en \$1,213,710.00 MXN, sugiriendo que la mayoría de las transacciones se realizan por debajo del promedio.

En términos de costo por superficie, el mercado presenta un precio promedio por metro cuadrado de \$5,787.10 MXN y una mediana de \$2,211.22 MXN. Esta diferencia entre promedio y mediana refuerza la idea de que existen propiedades con precios por metro cuadrado muy elevados que distorsionan la media. La propiedad analizada, con un precio de \$3,000,000.00 MXN, se posiciona por encima tanto del precio promedio como de la mediana del mercado. Sin embargo, es en el análisis del precio por metro cuadrado donde la desviación se vuelve más evidente y preocupante.

La siguiente tabla compara las métricas de la propiedad con las del mercado, evidenciando las notables diferencias existentes.

Métrica	Propiedad en Análisis	Mercado (Promedio)	Mercado (Mediana)
Precio de Venta	\$3,000,000.00 MXN	\$2,678,451.28 MXN	\$1,213,710.00 MXN
Precio por m ²	\$30,000.00 MXN/m ²	\$5,787.10 MXN/m ²	\$2,211.22 MXN/m ²

El análisis de estas cifras demuestra que la propiedad se encuentra significativamente desfasada de la realidad del mercado de Hidalgo del Parral. Mientras que su precio de venta total podría parecer cercano al promedio, su diminuta superficie de 100.0 m² dispara el costo por metro cuadrado a un nivel 418% superior al promedio del mercado y un alarmante 1,256% por encima de la mediana. Esta desproporción es el principal foco de alerta, ya que indica que el valor solicitado no se corresponde con lo que los compradores están dispuestos a pagar por superficie en esta localidad, posicionándola como un activo de muy alto riesgo y baja competitividad.

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 propiedades con características similares (ubicación, tamaño, estado de conservación, amenidades) que se encuentran actualmente en venta o que han sido vendidas recientemente en la misma zona geográfica. El valor de la propiedad sujeta a análisis se infiere a partir de los precios de estos inmuebles comparables, realizando ajustes para compensar las diferencias existentes entre ellos.

Se seleccionó una muestra de ocho propiedades comparables de diversas fuentes para obtener una perspectiva amplia del mercado en Hidalgo del Parral. El análisis de estos comparables es fundamental para contextualizar el precio de la propiedad en estudio y evaluar su competitividad. Las propiedades seleccionadas varían en precio, superficie y características, lo que permite identificar patrones y rangos de valor predominantes en el área.

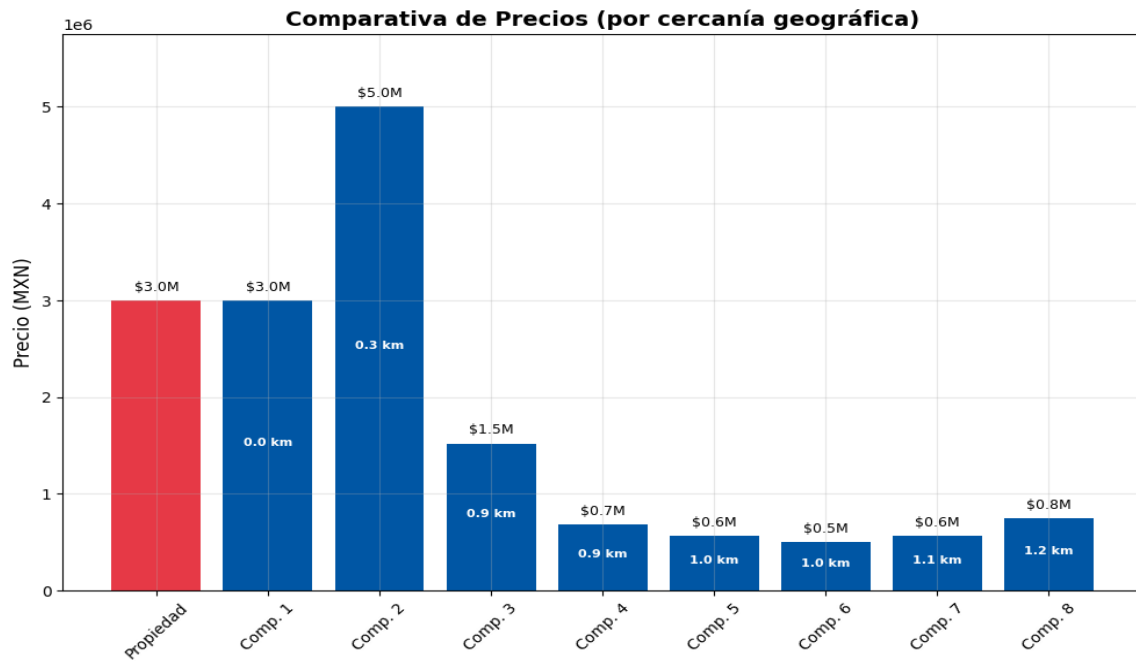
Las observaciones críticas del análisis comparativo revelan una clara sobrevaloración de la propiedad en estudio. El Comparable 1 es la misma propiedad, por lo que no aporta valor al análisis. El Comparable 2, aunque tiene un precio por metro cuadrado elevado de \$25,000.00, se trata de una villa campestre de 200 m² con piscina, lo que justifica parcialmente su valor. En contraste, los seis comparables restantes, que son casas funcionales con múltiples recámaras y baños, presentan precios por metro cuadrado que oscilan entre \$407.29 y \$2,815.00 MXN. Este rango es drásticamente inferior a los \$30,000.00 MXN/m² de la propiedad analizada.

Esta abismal diferencia demuestra que el precio de la propiedad no tiene sustento en el mercado actual. Incluso las propiedades más equipadas y de mayor tamaño no se acercan al costo por metro cuadrado que se pretende para este inmueble de 100 m² sin distribución definida. La conclusión inequívoca es que el precio de venta ha sido fijado sin un anclaje a la realidad del mercado local, posicionando a la propiedad como un caso atípico y una inversión difícil de justificar desde una perspectiva comparativa.

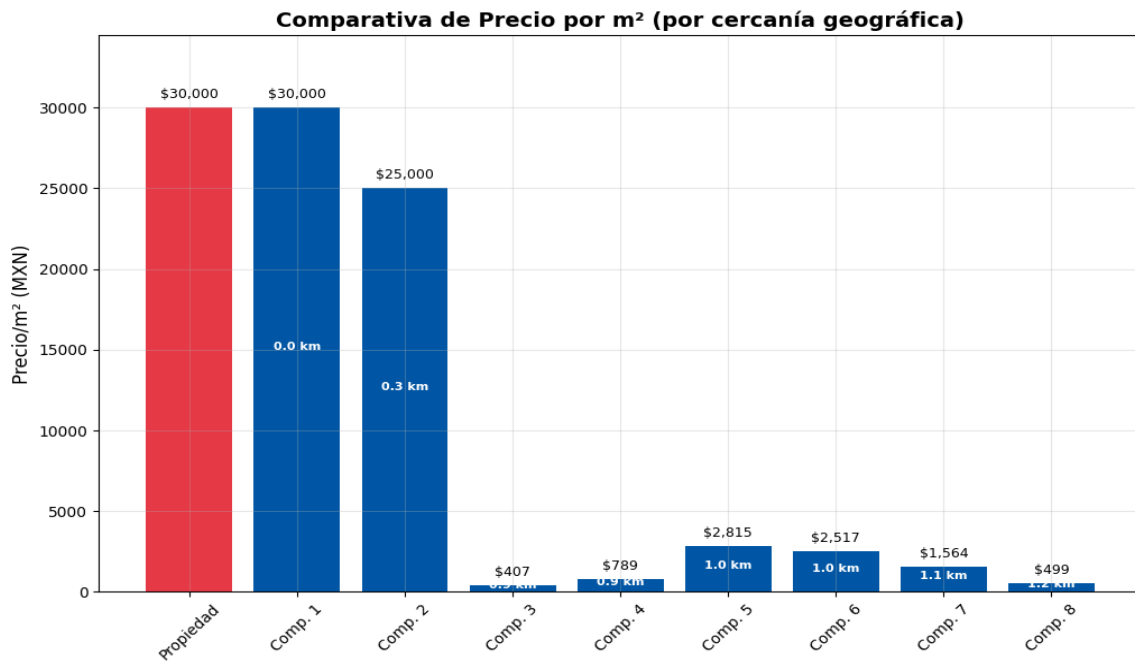
#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,000,000	100.0 m ²	\$30,000	0/0	Master Broker
2	\$5,000,000	200.0 m ²	\$25,000	1/1	Master Broker

7	\$563,000	360.0 m²	\$1,564	1.14
8	\$750,000	1502.0 m²	\$499	1.18

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se ha realizado utilizando el enfoque de mercado, que es la metodología más adecuada para bienes de uso residencial. Este método se basa en el principio de sustitución, que postula que un comprador informado no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad existente comparable con utilidad similar. Para llegar a una estimación precisa, se aplicó un proceso de homologación, ajustando los precios de las propiedades comparables en función de diferencias clave como la superficie, la antigüedad y el estado de conservación. Dado que la propiedad es nueva pero no está terminada, se consideró su potencial pero también la inversión requerida para hacerla habitable.

Tras un análisis detallado y la aplicación de los factores de ajuste correspondientes a los comparables de mercado, se ha determinado que el valor comercial estimado de la propiedad es de \$789,077.75 MXN. Este valor refleja lo que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar por un inmueble de estas características en la ubicación actual, considerando tanto su potencial como sus limitaciones evidentes (falta de distribución y acabados). Este valor es el resultado de un análisis objetivo basado en datos transaccionales y de mercado disponibles.

Al contrastar el valor comercial estimado con el precio de venta solicitado de \$3,000,000.00 MXN, se revela una sobrevaloración extrema. La propiedad se encuentra listada a un precio 280.2% por encima de su valor comercial estimado, lo que representa una diferencia absoluta de \$2,210,922.25 MXN. Una discrepancia de esta magnitud es altamente inusual y sugiere un profundo desconocimiento del mercado por parte del vendedor o la expectativa de encontrar un comprador desinformado. Es una señal de alerta inequívoca sobre el riesgo asociado a la transacción.

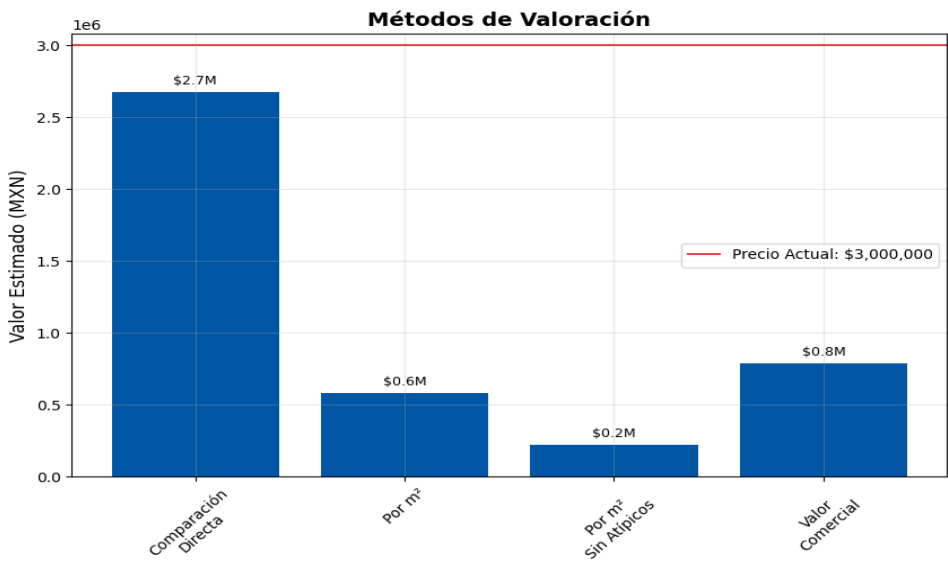
No se han proporcionado factores que puedan justificar este precio. Atributos como una arquitectura de firma, tecnología de punta, vistas panorámicas únicas o un potencial de desarrollo comercial extraordinario podrían, en teoría, añadir una prima al valor. Sin embargo, con la información disponible, que describe una "casa" de 100 m² sin habitaciones ni baños, el precio actual es injustificable. La carga de la prueba recae enteramente en el vendedor para demostrar la existencia de un valor oculto que pueda explicar una valoración tan alejada de todas las métricas y comparables del mercado.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$30,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$30,000
2	\$25,000	0.90	1.05	1.00	0.94	\$23,625
3	\$407	0.90	1.01	1.10	1.00	\$407
4	\$789	0.90	1.01	1.10	1.00	\$789
5	\$2,815	0.90	1.15	1.10	1.14	\$3,205
6	\$2,517	0.90	1.15	1.10	1.14	\$2,866
7	\$1,564	0.90	1.15	1.10	1.14	\$1,780
8	\$499	0.90	1.01	1.00	0.91	\$454

Valor Comercial Estimado: \$789,077.75 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para realizar una proyección de la plusvalía, es fundamental partir de un valor de adquisición realista, que en este caso es el valor comercial estimado de \$789,077.75 MXN, y no el precio de venta inflado. Considerando la inflación histórica en México, las tendencias del mercado inmobiliario en ciudades secundarias con crecimiento económico como Hidalgo del Parral, y el potencial de desarrollo de la región, se puede establecer una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 6%. Esta tasa combina una base de inflación del 4% con un 2% de crecimiento real del valor, atribuible a la demanda local y al desarrollo económico regional.

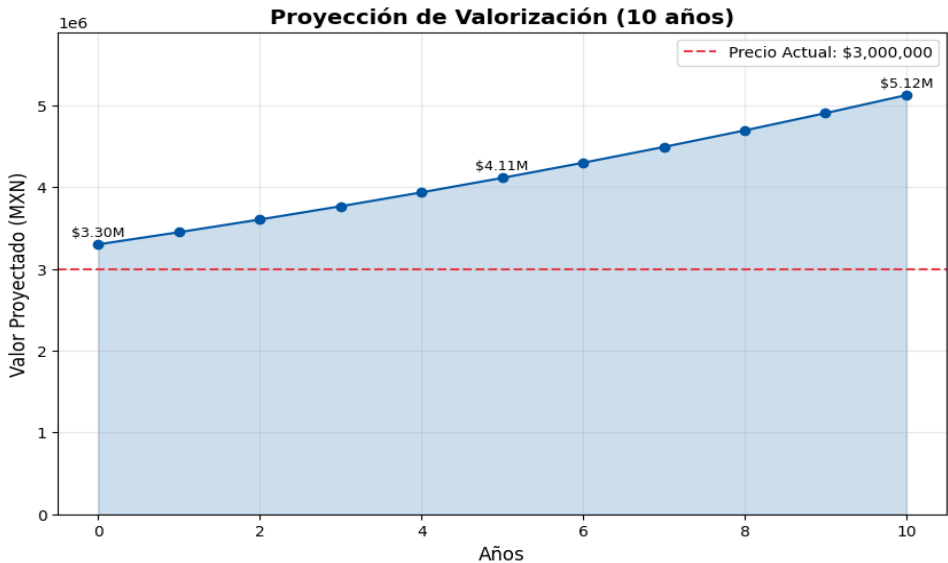
Con esta tasa de apreciación del 6% anual sobre el valor comercial, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente \$1,055,964.03 MXN. A un horizonte de 10 años, el valor proyectado alcanzaría los \$1,413,118.07 MXN. Es crucial entender que estas proyecciones son válidas únicamente si la compra se realiza a un precio cercano al valor comercial. Adquirir la propiedad al precio de lista actual anularía cualquier potencial de plusvalía a corto y mediano plazo, ya que el comprador estaría asumiendo una pérdida de capital inmediata de más de dos millones de pesos.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda ejecutiva potencial	Precio de venta masivamente superior al mercado
Potencial de renta por nearshoring	Ausencia total de estacionamiento
Diseño moderno y personalizable (potencial)	Riesgo extremo de corrección de precios a corto plazo

Recomendación: NO

No se recomienda la inversión en esta propiedad al precio actual de \$3,000,000.00 MXN, principalmente por tres razones: su extrema sobrevaloración del 280.2% sobre el valor comercial, que implica un riesgo financiero inaceptable; la falta de fundamento en el mercado para su precio por metro cuadrado, que es cinco veces superior al promedio sin justificación aparente; y la necesidad de una inversión adicional significativa para hacerla habitable, costo no reflejado en el precio de venta.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en Frontera El Paso 10, Hidalgo del Parral, revela una conclusión inequívoca: el inmueble se encuentra severamente sobrevalorado. Con un precio de venta de \$3,000,000.00 MXN y un valor comercial estimado de \$789,077.75 MXN, la propiedad está listada un 280.2% por encima de su valor justo de mercado. Esta discrepancia no encuentra soporte en las características intrínsecas de la propiedad, su ubicación, ni en el comportamiento general del mercado inmobiliario local. El precio por metro cuadrado de \$30,000.00 MXN es un valor atípico que la posiciona como un activo no competitivo y de alto riesgo.

La estrategia recomendada para un inversor interesado es descartar la adquisición al precio actual y, en su lugar, buscar alternativas de inversión dentro del mercado de Hidalgo del Parral que ofrezcan un retorno ajustado al riesgo. Si existiera un interés particular en esta propiedad específica, la única vía viable sería iniciar una negociación agresiva con el objetivo de reducir el precio a un nivel cercano a su valor comercial estimado. Una oferta inicial no debería superar los \$800,000.00 MXN, fundamentando la cifra en este análisis de mercado. La estrategia de "comprar y mantener" (buy and hold) solo sería factible partiendo de un punto de entrada económicamente racional.

Los factores críticos de riesgo que un comprador debe mitigar son, en primer lugar, el riesgo de mercado, asociado a la alta probabilidad de una corrección del precio a la baja. En segundo lugar, el riesgo de liquidez, ya que una propiedad con un precio tan inflado será extremadamente difícil de revender en el futuro sin incurrir en pérdidas sustanciales. Finalmente, existe un riesgo de construcción, ya que el estado inacabado de la propiedad requiere una inversión adicional no cuantificada para su finalización, lo que podría elevar el costo total de adquisición por encima de lo previsto.

El veredicto definitivo es claro y accionable: se desaconseja firmemente la compra de esta propiedad al precio de \$3,000,000.00 MXN. La inversión, en las condiciones actuales, representa una destrucción de valor para el comprador. Se recomienda redirigir el capital hacia otras oportunidades inmobiliarias en la región que presenten una valoración coherente con la realidad del mercado y un potencial de plusvalía fundamentado. Cualquier otra decisión implicaría especular con la posibilidad de encontrar a otro comprador dispuesto a aceptar la misma sobrevaloración, una estrategia de alto riesgo y baja probabilidad de éxito en un mercado informado.