

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Hidalgo del Parral, Chihuahua

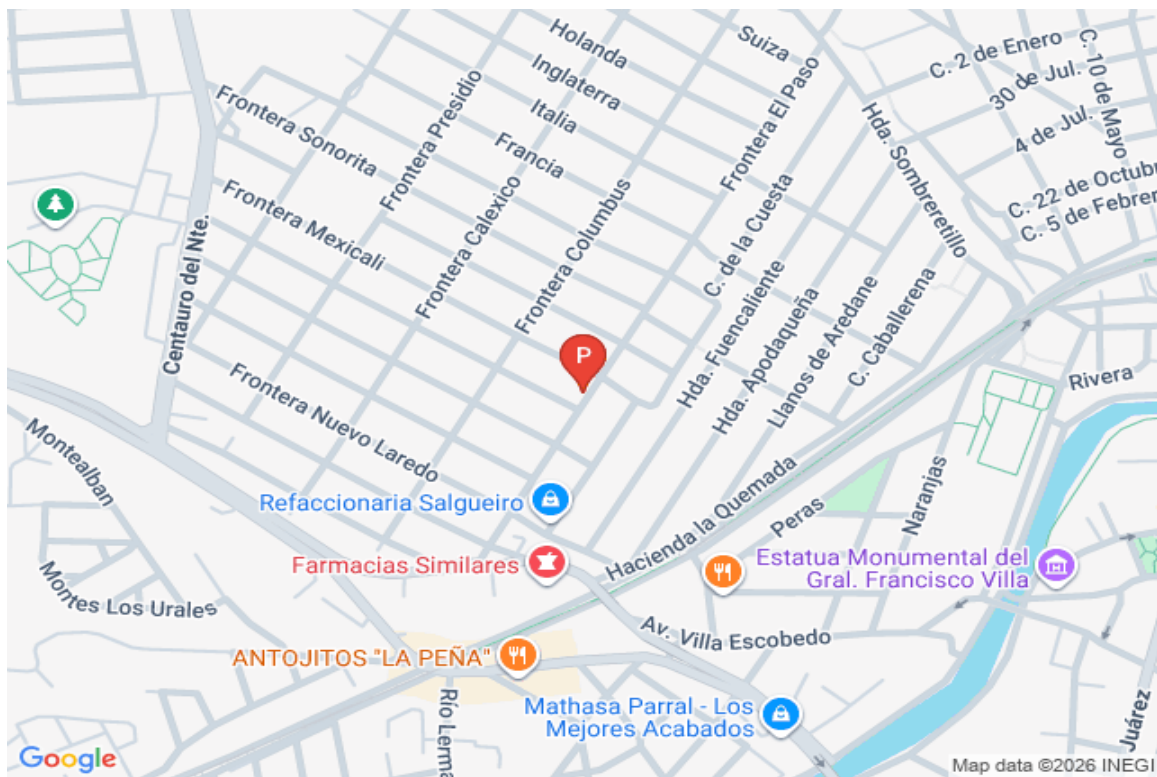
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 26 de marzo 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 documento expone el análisis inmobiliario detallado de una propiedad tipo casa ubicada en la calle Frontera El Paso 10, colonia El Potrero, en el municipio de Hidalgo del Parral, estado de Chihuahua. Este inmueble de reciente construcción cuenta con una superficie total de cien metros cuadrados y se oferta actualmente en el mercado por la cantidad de tres millones de pesos mexicanos. La ubicación geográfica estratégica en las coordenadas 26.9342812, -105.6800296 sitúa a la propiedad en una zona urbana consolidada, aunque las características físicas reportadas indican una ausencia de recámaras, baños y espacios de estacionamiento definidos.

Al contrastar el precio de salida con las dinámicas actuales del mercado local, se observa una discrepancia significativa que requiere atención inmediata. El precio por metro cuadrado de la propiedad analizada asciende a treinta mil pesos mexicanos, cifra que supera de manera desproporcionada el promedio municipal establecido en seis mil seiscientos sesenta y seis pesos con setenta y dos centavos por metro cuadrado. Esta desviación sustancial posiciona al inmueble muy por encima de la mediana del mercado, la cual se ubica en dos mil cuatrocientos cincuenta y un pesos con noventa y seis centavos por metro cuadrado, sugiriendo una expectativa de valor atípica para la región.

Mediante la aplicación rigurosa del enfoque de mercado con homologación, se ha determinado que el valor comercial estimado y realista para esta propiedad es de cuatrocientos cuarenta y tres mil seiscientos doce pesos con treinta y ocho centavos mexicanos. Esta valoración técnica revela que el precio de venta actual presenta una diferencia de dos millones quinientos cincuenta y seis mil trescientos ochenta y siete pesos con sesenta y dos centavos mexicanos respecto a su valor intrínseco. Como conclusión preliminar, la evidencia cuantitativa demuestra que el inmueble se encuentra severamente sobrevalorado en un quinientos setenta y seis punto tres por ciento, lo que

compromete seriamente su viabilidad comercial bajo las condiciones de oferta vigentes.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este estudio es una edificación residencial clasificada como casa nueva, con cero años de antigüedad, desplantada sobre un terreno que abarca una superficie total de cien metros cuadrados. Arquitectónicamente, el inmueble presenta una configuración inusual al no reportar divisiones interiores para recámaras ni instalaciones sanitarias para baños, careciendo además de un área designada para el resguardo de vehículos. Su emplazamiento exacto corresponde a la dirección Frontera El Paso número diez, en el sector de El Potrero, código postal treinta y tres mil ochocientos veinte, dentro de la jurisdicción de Hidalgo del Parral, Chihuahua.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Frontera El Paso 10, El Potrero, 33820 Hidalgo del Parral, Chih.
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

Un análisis crítico de las características físicas y comerciales revela contrastes profundos que impactan la deseabilidad del activo. Como aspecto positivo, la condición de obra nueva garantiza la ausencia de vicios ocultos por deterioro temporal y minimiza los gastos inmediatos por mantenimiento correctivo, ofreciendo un lienzo en blanco para posibles adecuaciones. Sin embargo, las desventajas son sustanciales y determinantes, destacando la total carencia de habitabilidad inmediata debido a la falta de recámaras y baños funcionales. Adicionalmente, la inexistencia de estacionamiento penaliza la comodidad del usuario final, mientras que la exigencia económica de treinta mil pesos por metro cuadrado resulta insostenible frente a la nula infraestructura interior que justifique dicha prima de valor.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Hidalgo del Parral durante el año dos mil veintiséis experimenta una fase de estabilización con un rango de precios que oscila desde los quinientos tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos hasta los dieciocho millones de pesos mexicanos. El contexto económico regional, impulsado por actividades comerciales y de servicios, mantiene una demanda constante orientada principalmente hacia viviendas de interés medio y residencial tradicional. Las zonas de mayor plusvalía continúan siendo aquellas con acceso consolidado a vías principales y servicios urbanos completos, donde los desarrollos logran absorber incrementos moderados en los valores de la tierra.

Las tendencias de precios en la localidad muestran un comportamiento racional, estableciendo un precio promedio general de dos millones setecientos veintiún mil seiscientos noventa y un pesos con

tres centavos mexicanos. Es importante destacar que la mediana del mercado, situada en un millón doscientos cuarenta y seis mil doscientos diez pesos mexicanos, refleja de manera más precisa la realidad transaccional de la mayoría de las operaciones, indicando que los valores atípicos superiores sesgan el promedio hacia el alza. El costo por metro cuadrado mantiene una media de seis mil seiscientos sesenta y seis pesos con setenta y dos centavos, consolidando a la ciudad como un mercado accesible en comparación con otros centros urbanos del estado.

Métrica	Mercado Local	Propiedad Analizada
Precio Total	\$2,721,691.03 MXN (Promedio)	\$3,000,000.00 MXN
Precio Mediana	\$1,246,210.00 MXN	N/A
Precio por m ²	\$6,666.72 MXN/m ² (Promedio)	\$30,000.00 MXN/m ²
Precio Mediana por m ²	\$2,451.96 MXN/m ²	N/A

Al analizar las diferencias expuestas en la tabla comparativa, resulta evidente la desconexión entre la propiedad evaluada y la realidad económica de su entorno. Mientras que el precio total de tres millones de pesos supera ligeramente el promedio del mercado, el verdadero desajuste se manifiesta en el valor unitario. El precio exigido de treinta mil pesos por metro cuadrado representa un incremento del trescientos cincuenta por ciento sobre el promedio municipal y supera en más de mil cien por ciento la mediana local. Esta divergencia extrema confirma que la expectativa económica del vendedor carece de sustento en las dinámicas actuales de oferta y demanda de Hidalgo del Parral.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado constituye la herramienta analítica más robusta para determinar el valor justo de un bien raíz, fundamentándose en el principio económico de sustitución. Este enfoque sistemático evalúa las transacciones recientes y las ofertas vigentes de propiedades que comparten características físicas, geográficas y funcionales similares con el inmueble sujeto de estudio. Mediante la recopilación de datos duros provenientes de diversas fuentes del sector, se establece un marco de referencia objetivo que elimina la subjetividad en la fijación de precios.

Para garantizar la precisión del análisis, se seleccionó una muestra representativa de ocho propiedades comparables dentro de la misma zona de influencia en Hidalgo del Parral. Cada testigo fue sometido a un proceso de homologación que ajusta las diferencias en superficie, edad, estado de conservación y amenidades, permitiendo equiparar sus valores unitarios a las condiciones específicas de la propiedad evaluada. Este ejercicio estadístico revela el comportamiento real de los compradores y vendedores, trazando la línea de tendencia sobre la cual deberían gravitar las nuevas ofertas.

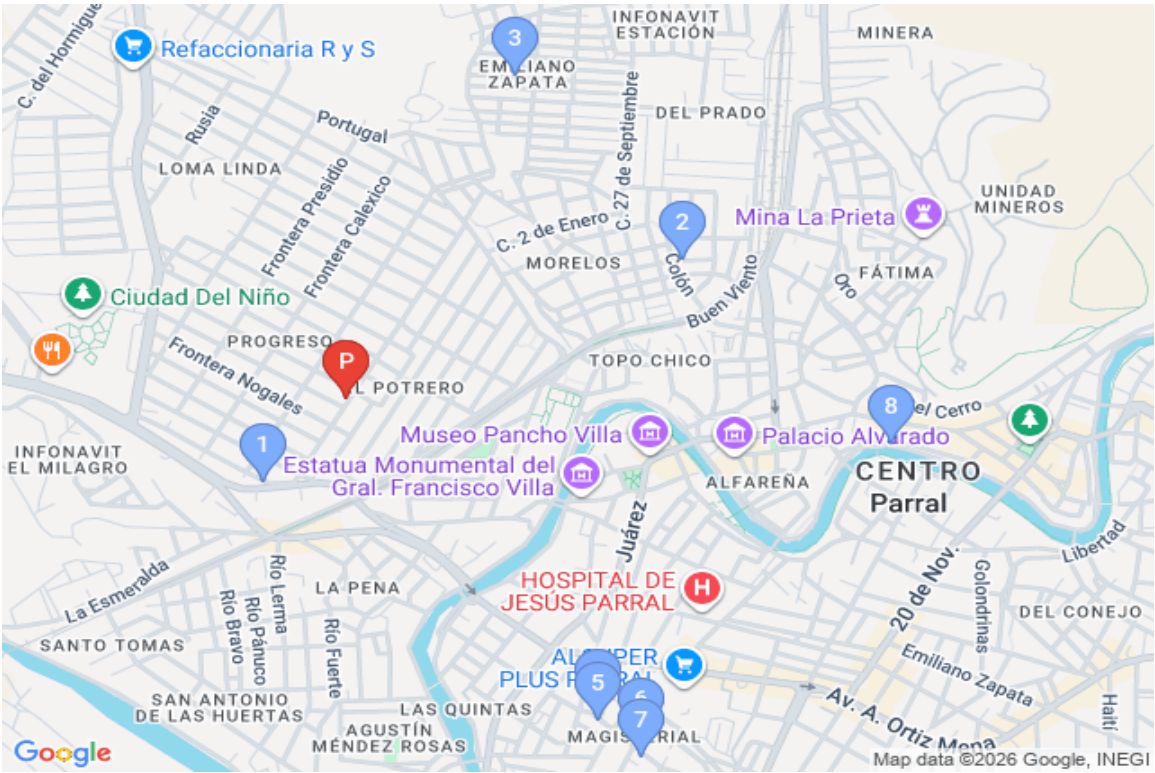
Las observaciones críticas derivadas de este ejercicio comparativo exponen de manera contundente la sobrevaloración de la propiedad analizada. Al revisar los testigos del mercado, se identifica que inmuebles con superficies considerablemente mayores, que oscilan entre los doscientos y los siete mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados, y que además cuentan con distribuciones funcionales de múltiples recámaras y baños, presentan precios por metro cuadrado sustancialmente inferiores. Por ejemplo, propiedades completamente habitables y con estacionamiento registran valores unitarios que van desde los cuatrocientos siete pesos hasta los dos mil ochocientos quince pesos por metro cuadrado, cifras que contrastan dramáticamente con los treinta mil pesos pretendidos por el inmueble en cuestión.

La justificación de un precio premium en el mercado inmobiliario requiere invariablemente la presencia de atributos excepcionales, tales como acabados de lujo, amenidades exclusivas o dimensiones extraordinarias. La propiedad evaluada, al carecer de recámaras, baños y estacionamiento en una

superficie reducida de cien metros cuadrados, no ofrece ningún valor agregado que soporte su posicionamiento en la cúspide de la escala de precios. En consecuencia, la exigencia económica actual ignora por completo la oferta competitiva circundante, situando al inmueble fuera de cualquier parámetro lógico de comercialización y confirmando su estado de severa sobrevaloración frente a alternativas superiores y más económicas.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$5,000,000	200.0 m²	\$25,000	1/1	Master Broker
2	\$1,520,000	3732.0 m²	\$407	8/4	Propiedades.com
3	\$680,000	862.0 m²	\$789	4/1	Propiedades.com
4	\$563,000	200.0 m²	\$2,815	3/2	Lamudi
5	\$503,458	200.0 m²	\$2,517	3/2	Lamudi
6	\$563,000	360.0 m²	\$1,564	3/2	Lamudi
7	\$750,000	1502.0 m²	\$499	4/2	Propiedades.com
8	\$18,000,000	7542.0 m²	\$2,387	3/2	Propiedades.com

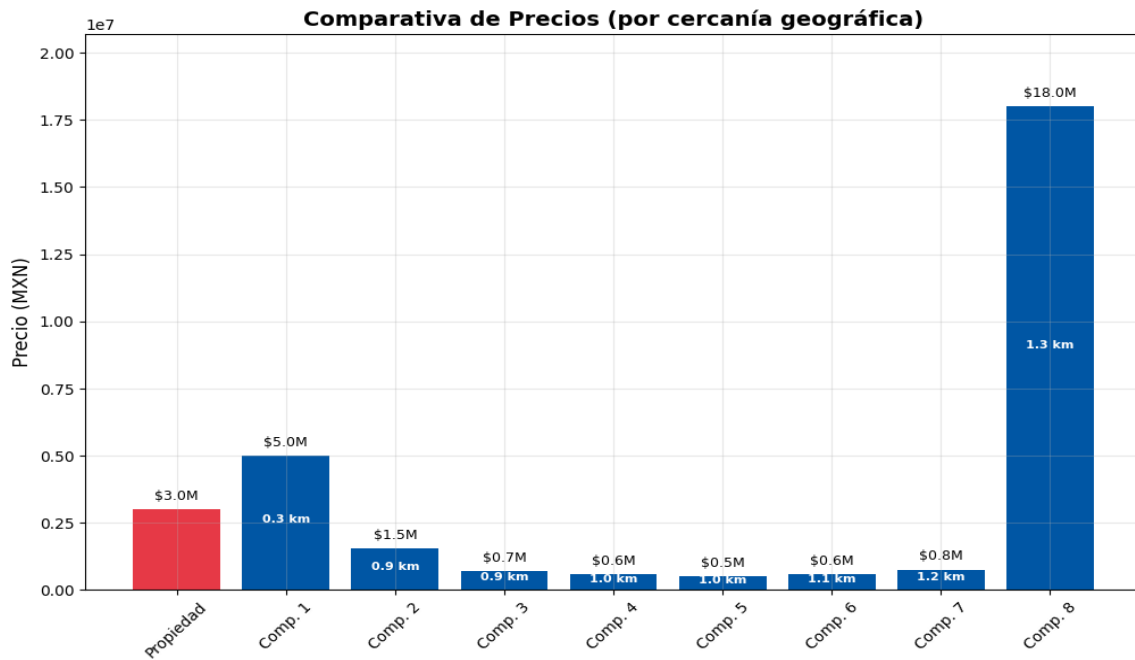
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



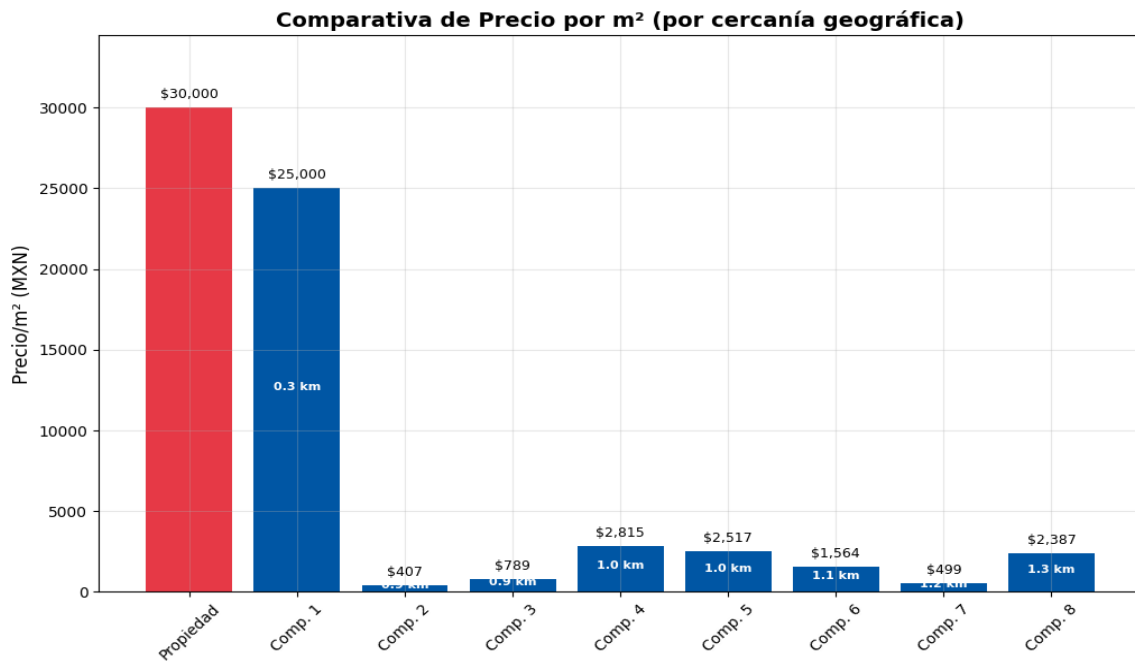
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$5,000,000	200.0 m²	\$25,000	0.29
2	\$1,520,000	3732.0 m²	\$407	0.88
3	\$680,000	862.0 m²	\$789	0.95
4	\$563,000	200.0 m²	\$2,815	1.02
5	\$503,458	200.0 m²	\$2,517	1.04
6	\$563,000	360.0 m²	\$1,564	1.14
7	\$750,000	1502.0 m²	\$499	1.18
8	\$18,000,000	7542.0 m²	\$2,387	1.30

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del precio justo para este inmueble se fundamenta en la aplicación estricta del enfoque de mercado con homologación, una metodología técnica reconocida internacionalmente. Este procedimiento matemático consistió en analizar las propiedades comparables y aplicar factores de ajuste específicos para compensar las diferencias inherentes entre los testigos y el sujeto de estudio. Se aplicaron coeficientes de corrección por superficie para equilibrar las economías de escala, ajustes por edad para reflejar la depreciación física de los comparables frente a la condición de obra nueva del sujeto, y factores por estado de conservación y funcionalidad arquitectónica, penalizando severamente la ausencia de áreas habitables básicas en la propiedad analizada.

Como resultado de este riguroso proceso de homologación, se ha dictaminado que el valor comercial estimado, justo y defendible para la propiedad es de cuatrocientos cuarenta y tres mil seiscientos doce pesos con treinta y ocho centavos mexicanos. Esta cifra representa el punto de equilibrio donde un comprador informado estaría dispuesto a adquirir el bien, considerando sus limitaciones estructurales y su tamaño. El cálculo refleja fielmente el valor real del terreno y la construcción existente, despojados de cualquier expectativa especulativa o apreciación subjetiva por parte del propietario.

El análisis de sobrevaloración arroja resultados alarmantes para la viabilidad de la transacción. Al contrastar el precio de salida de tres millones de pesos mexicanos contra el valor comercial tasado, se evidencia una diferencia abismal de dos millones quinientos cincuenta y seis mil trescientos ochenta y siete pesos con sesenta y dos centavos mexicanos. En términos porcentuales, la propiedad se encuentra comercializada un quinientos setenta y seis punto tres por ciento por encima de su valor real de mercado. Esta brecha especulativa es una de las más pronunciadas registradas en la zona, indicando una desconexión total con los fundamentos económicos del sector inmobiliario local.

Al evaluar los factores que pudieran justificar el precio actual de tres millones de pesos, la conclusión técnica es que no existe ningún elemento tangible o intangible que soporte dicha cantidad. La condición de ser una propiedad nueva no compensa la falta absoluta de recámaras, baños y estacionamiento. Asimismo, la ubicación en la colonia El Potrero, si bien es funcional, no posee características de exclusividad extrema que permitan multiplicar por seis el valor del metro cuadrado. Por lo tanto, el precio exigido carece de toda justificación financiera, arquitectónica o comercial,

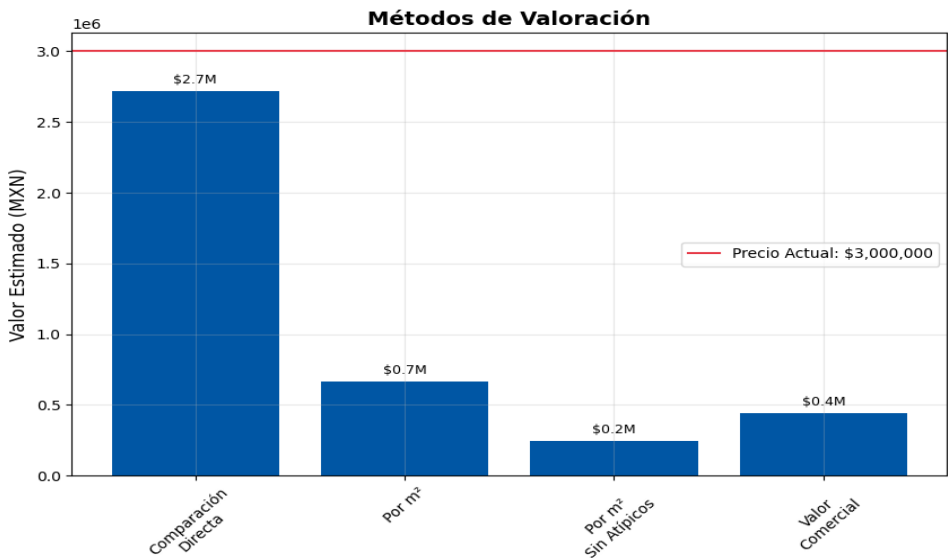
tratándose de una expectativa económica irrealizable bajo las condiciones actuales.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$25,000	0.90	1.05	1.00	0.94	\$23,625
2	\$407	0.90	1.01	1.10	1.00	\$407
3	\$789	0.90	1.01	1.10	1.00	\$789
4	\$2,815	0.90	1.15	1.10	1.14	\$3,205
5	\$2,517	0.90	1.15	1.10	1.14	\$2,866
6	\$1,564	0.90	1.15	1.10	1.14	\$1,780
7	\$499	0.90	1.01	1.00	0.91	\$454
8	\$2,387	0.90	1.00	1.10	0.99	\$2,363

Valor Comercial Estimado: \$443,612.38 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar el comportamiento financiero de este activo, es imperativo tomar como base el valor comercial real de cuatrocientos cuarenta y tres mil seiscientos doce pesos con treinta y ocho centavos mexicanos, descartando el precio especulativo de venta. Considerando el entorno macroeconómico de México, con presiones inflacionarias controladas, y sumando el dinamismo moderado del mercado inmobiliario en Hidalgo del Parral impulsado por la actividad comercial regional, se determina una tasa de apreciación anual conservadora y realista del seis por ciento. Esta tasa refleja un crecimiento orgánico que protege el capital contra la pérdida de poder adquisitivo y reconoce una ligera ganancia de capital por la consolidación urbana de la zona.

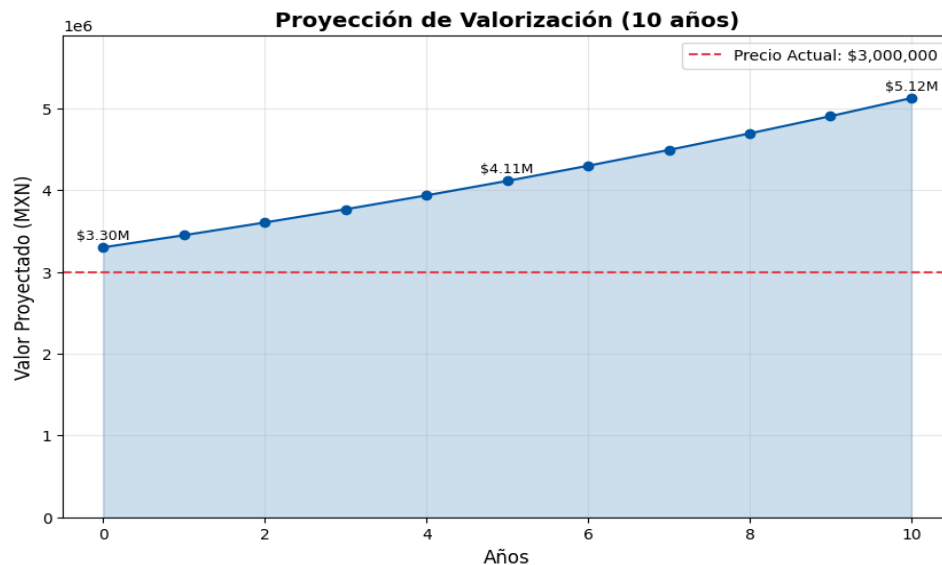
Aplicando esta tasa de apreciación anual del seis por ciento mediante el modelo de interés compuesto, el horizonte de inversión muestra un crecimiento sostenido del patrimonio. A un plazo de cinco años, el valor proyectado de la propiedad alcanzaría aproximadamente los quinientos noventa y tres mil seiscientos cincuenta y tres pesos mexicanos. Extendiendo la proyección a un ciclo de diez años, el activo lograría una valoración estimada de setecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y dos pesos mexicanos. Estos cálculos demuestran que, adquirida a su valor justo, la propiedad representa un instrumento de resguardo de valor adecuado, aunque sin rendimientos extraordinarios.

La elección de la tasa del seis por ciento se justifica mediante argumentos económicos sólidos anclados en la realidad del norte del país. Hidalgo del Parral no experimenta el crecimiento explosivo de los polos industriales fronterizos, por lo que proyectar tasas de doble dígito resultaría irresponsable. El seis por ciento asume una inflación promedio del cuatro por ciento más un diferencial de dos puntos porcentuales atribuible a la mejora de infraestructura local y la demanda inelástica de suelo urbano. Esta métrica asegura que las proyecciones no generen falsas expectativas de rentabilidad en un mercado caracterizado por su estabilidad tradicional.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda ejecutiva	Precio significativamente superior al mercado
Potencial de renta por nearshoring	Ausencia total de espacios de estacionamiento
Diseño arquitectónico moderno	Alto riesgo de corrección abrupta de precios

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$3,000,000.00 MXN. Las tres razones principales que sustentan esta negativa son: primero, la sobrevaloración extrema del quinientos setenta y seis punto tres por ciento garantiza una pérdida patrimonial inmediata e irrecuperable al momento de la firma; segundo, la carencia de infraestructura básica habitable como recámaras y baños requerirá una inyección de capital adicional sustancial para hacer el inmueble funcional; y tercero, la imposibilidad matemática de generar un retorno de inversión positivo, ya que el precio exigido supera incluso las proyecciones de plusvalía más optimistas a varias décadas de distancia.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El diagnóstico final sobre el estado de valoración de la propiedad ubicada en la colonia El Potrero es concluyente y alarmante. El inmueble se encuentra severamente sobrevalorado, presentando un precio de salida de tres millones de pesos mexicanos frente a un valor comercial real tasado en cuatrocientos cuarenta y tres mil seiscientos doce pesos con treinta y ocho centavos mexicanos. Esta discrepancia monumental significa que el activo se comercializa un quinientos setenta y seis punto tres por ciento por encima de su valor intrínseco, constituyendo una anomalía estadística y comercial dentro del mercado inmobiliario de Hidalgo del Parral.

Ante este escenario, la estrategia recomendada para cualquier inversionista o comprador potencial es la búsqueda inmediata de alternativas en el mercado local. La brecha entre el precio exigido y el valor real es tan amplia que intentar una negociación para reducir el precio en más de dos millones y medio de pesos resulta una gestión poco realista y con nulas probabilidades de éxito. El mercado actual ofrece múltiples opciones comparables con superficies mayores, infraestructura habitable completa y precios por metro cuadrado lógicos, las cuales representan vehículos de inversión infinitamente superiores.

Los factores críticos de riesgo asociados a esta propiedad son sustanciales y difíciles de mitigar bajo las condiciones de oferta actuales. El riesgo financiero es absoluto, ya que adquirir el bien al precio pretendido implica una destrucción de riqueza instantánea. Adicionalmente, existe un riesgo de liquidez severo; en caso de requerir vender la propiedad en el futuro, el mercado solo pagará el valor comercial real, materializando la pérdida millonaria. Por último, el riesgo operativo derivado de la falta de recámaras, baños y estacionamiento exige un proyecto de remodelación mayor, incrementando aún más el costo total de una inversión ya de por sí deficitaria.

El veredicto definitivo es rechazar categóricamente la adquisición de este inmueble bajo los términos económicos planteados. La propiedad, en su estado actual y a este nivel de precio, no califica como un activo refugio, ni como un instrumento de generación de rentas, ni como una solución habitacional viable. Se instruye a los interesados a descartar esta opción de su portafolio de análisis y redirigir su capital hacia propiedades en Hidalgo del Parral que respeten los parámetros de valoración técnica, garantizando así la seguridad jurídica, financiera y comercial de su patrimonio.