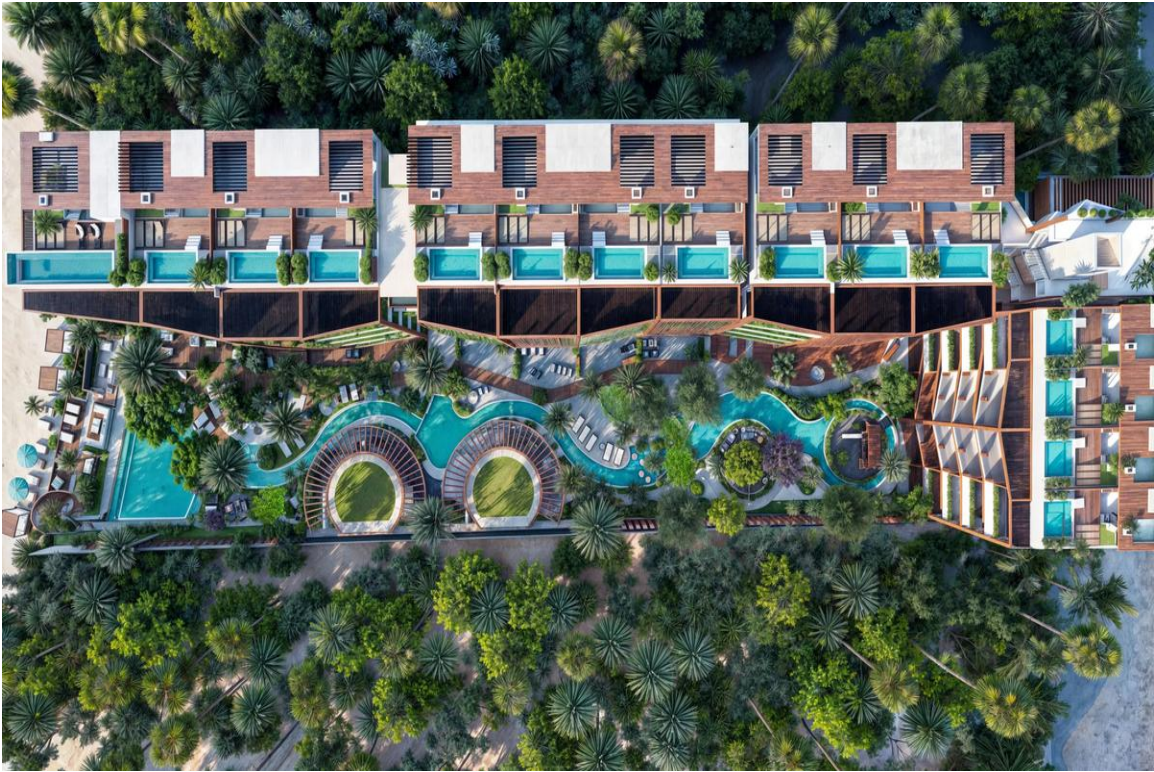


PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Chihuahua, Chihuahua

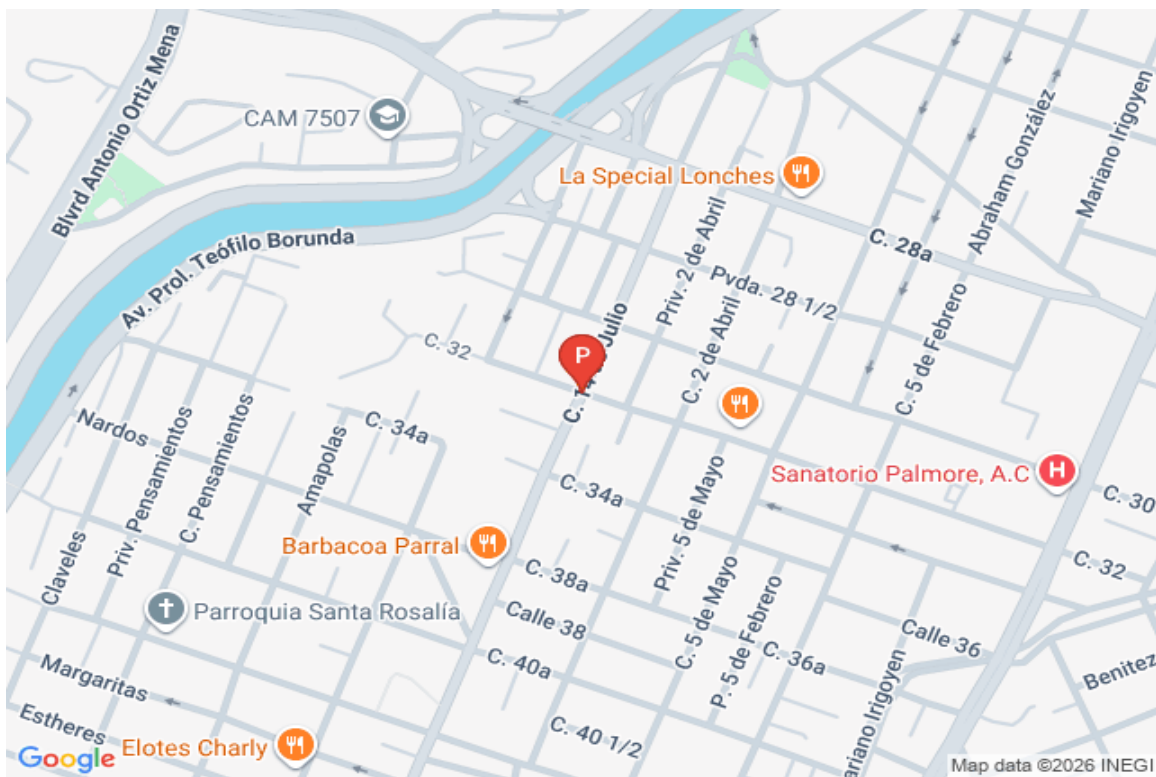
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 26 de marzo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,000,000.00	100.0 m²	2	1	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento expone el análisis inmobiliario detallado de una propiedad residencial tipo casa, de reciente construcción y sin antigüedad previa, localizada en la Calle 14 de Julio, en la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. Este inmueble cuenta con una superficie total de cien metros cuadrados, ofreciendo una distribución compacta que incluye dos recámaras, un baño completo y un espacio de estacionamiento, características que la posicionan como una opción orientada a familias pequeñas o profesionales que buscan establecerse en la capital del estado.

Al evaluar el precio de venta solicitado de tres millones de pesos mexicanos frente a las dinámicas actuales del mercado local, se observa una discrepancia significativa. El precio por metro cuadrado de la propiedad asciende a treinta mil pesos mexicanos, una cifra que supera ampliamente el promedio de la ciudad, el cual se sitúa en diecisiete mil doscientos setenta pesos con veintisiete centavos por metro cuadrado. Esta diferencia indica un posicionamiento de precio atípico para las dimensiones y características estructurales del inmueble analizado.

Mediante la aplicación rigurosa del enfoque de mercado con homologación, se ha determinado que el valor comercial estimado y justo para esta propiedad es de ochocientos setenta y un mil setecientos siete pesos con veinticinco centavos mexicanos. Este cálculo técnico revela una brecha sustancial entre la expectativa del vendedor y la realidad transaccional del entorno, evidenciando que el precio de lista actual no encuentra respaldo en las métricas objetivas de valoración inmobiliaria de la zona.

Como conclusión preliminar, el análisis advierte sobre una marcada sobrevaloración del inmueble en su oferta actual. La disparidad entre el valor comercial fundamentado y el precio de salida al mercado sugiere que la propiedad enfrenta un reto considerable de comercialización, requiriendo un ajuste profundo en su estrategia de precios para lograr competitividad frente a opciones similares que ofrecen mayor superficie o mejores amenidades por montos de inversión considerablemente menores.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este estudio es una casa habitación completamente nueva, con cero años de antigüedad, ubicada estratégicamente en la colonia Guadalupe de Chihuahua. El diseño arquitectónico se desplanta sobre una superficie total de cien metros cuadrados, optimizando el espacio disponible para albergar dos recámaras y un baño completo. Adicionalmente, el inmueble dispone de un cajón de estacionamiento, lo cual representa una comodidad básica en el entorno urbano actual. La configuración compacta del inmueble sugiere un enfoque hacia la funcionalidad y el aprovechamiento máximo del terreno, ofreciendo un producto terminado y listo para ser habitado sin necesidad de inversiones iniciales en remodelación o mantenimiento correctivo.

Tipo	Ubicación	Superficie Total	Distribución (recámaras/baños)	Estacionamiento	Precio de Venta	Precio por m²
Casa	C. 14 de Julio, Guadalupe, Chihuahua	100.0 m²	2 / 1	1	\$3,000,000.00 MXN	\$30,000.00 MXN/m²

Al realizar un análisis crítico de las características del inmueble, destacan como pros evidentes su condición de propiedad nueva, lo que garantiza la vida útil prolongada de sus instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, así como la reducción de gastos de mantenimiento a corto plazo. La ubicación en la colonia Guadalupe proporciona un entorno consolidado dentro de la ciudad. Sin embargo, los contras son sustanciales y limitan el atractivo de la oferta. La superficie de cien metros cuadrados resulta sumamente restrictiva frente al precio exigido, limitando las posibilidades de expansión futura. Asimismo, contar con un solo baño para dos recámaras y un único espacio de estacionamiento reduce la competitividad del inmueble frente a familias con múltiples vehículos o requerimientos de mayor privacidad, factores que no justifican el elevado precio por metro cuadrado solicitado.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en la ciudad de Chihuahua durante el año dos mil veintiséis mantiene una dinámica de crecimiento moderado, impulsada por el desarrollo industrial y la consolidación de la región como un polo atractivo para la inversión nacional y extranjera. El contexto económico local se beneficia de la estabilidad en el sector manufacturero y de exportación, lo que genera una demanda constante de vivienda tanto para compra como para arrendamiento. Las zonas de mayor plusvalía continúan expandiéndose hacia los corredores comerciales y desarrollos planificados, donde la infraestructura urbana y los servicios complementarios justifican incrementos sostenidos en los valores de la tierra y la construcción.

Las tendencias de precios en la capital del estado muestran una diversificación amplia, adaptándose a distintos segmentos socioeconómicos. El mercado registra un rango de precios que oscila desde los seiscientos sesenta mil pesos hasta propiedades de lujo que alcanzan los treinta y dos millones de pesos mexicanos. El precio promedio de una vivienda en la ciudad se establece en cinco millones trescientos veintiocho mil novecientos cinco pesos con noventa y ocho centavos, mientras que la mediana, un indicador más representativo al excluir valores extremos, se ubica en cuatro millones trescientos setenta mil pesos. Estas cifras reflejan un mercado maduro con opciones variadas, donde

el valor por metro cuadrado promedia los diecisiete mil doscientos setenta pesos con veintisiete centavos.

Métrica	Mercado de Chihuahua	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Promedio / Venta	\$5,328,905.98 MXN	\$3,000,000.00 MXN	-\$2,328,905.98 MXN
Precio Mediana	\$4,370,000.00 MXN	N/A	N/A
Precio por m ² (Promedio)	\$17,270.27 MXN/m ²	\$30,000.00 MXN/m ²	+\$12,729.73 MXN/m ²
Precio por m ² (Mediana)	\$15,045.15 MXN/m ²	\$30,000.00 MXN/m ²	+\$14,954.85 MXN/m ²

El análisis de las diferencias entre las métricas del mercado y la propiedad evaluada revela una anomalía comercial significativa. Aunque el precio total de tres millones de pesos se encuentra por debajo del promedio y la mediana de la ciudad, esta aparente asequibilidad es engañosa debido a la reducida superficie del inmueble. El precio por metro cuadrado de la propiedad supera en más de doce mil setecientos pesos al promedio de la ciudad, y prácticamente duplica la mediana del mercado. Esta desproporción indica que el comprador estaría pagando un sobreprecio extraordinario por el espacio habitable, asumiendo un costo unitario propio de zonas residenciales premium o desarrollos de lujo, lo cual no concuerda con las características físicas ni la ubicación de la casa en la colonia Guadalupe.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la viabilidad comercial del inmueble, se ha empleado el método de comparación de mercado, una técnica valuatoria fundamental que consiste en analizar propiedades similares actualmente en oferta o recientemente vendidas en la misma zona de influencia. Este enfoque permite establecer un parámetro objetivo de valor al contrastar las características físicas, urbanas y económicas del sujeto de estudio frente a sus competidores directos. La selección de comparables se realizó considerando factores clave como la ubicación en Chihuahua, rangos de precio cercanos a los tres millones de pesos, y configuraciones arquitectónicas de dos a tres recámaras, garantizando así una muestra representativa del entorno competitivo al que se enfrenta la propiedad.

El proceso de homologación ajusta las diferencias inherentes entre los comparables y la propiedad analizada, ponderando variables como la superficie construida, el número de baños y estacionamientos, y el precio por metro cuadrado. Al examinar la muestra, se identifican propiedades que, por el mismo precio de tres millones de pesos, ofrecen hasta trescientos metros cuadrados de construcción, tres recámaras y dos baños, resultando en un costo de diez mil pesos por metro cuadrado. Asimismo, existen alternativas en el mercado por dos millones quinientos mil pesos que proporcionan entre doscientos y seiscientos metros cuadrados de área, evidenciando una oferta abundante de espacios significativamente mayores a precios más competitivos.

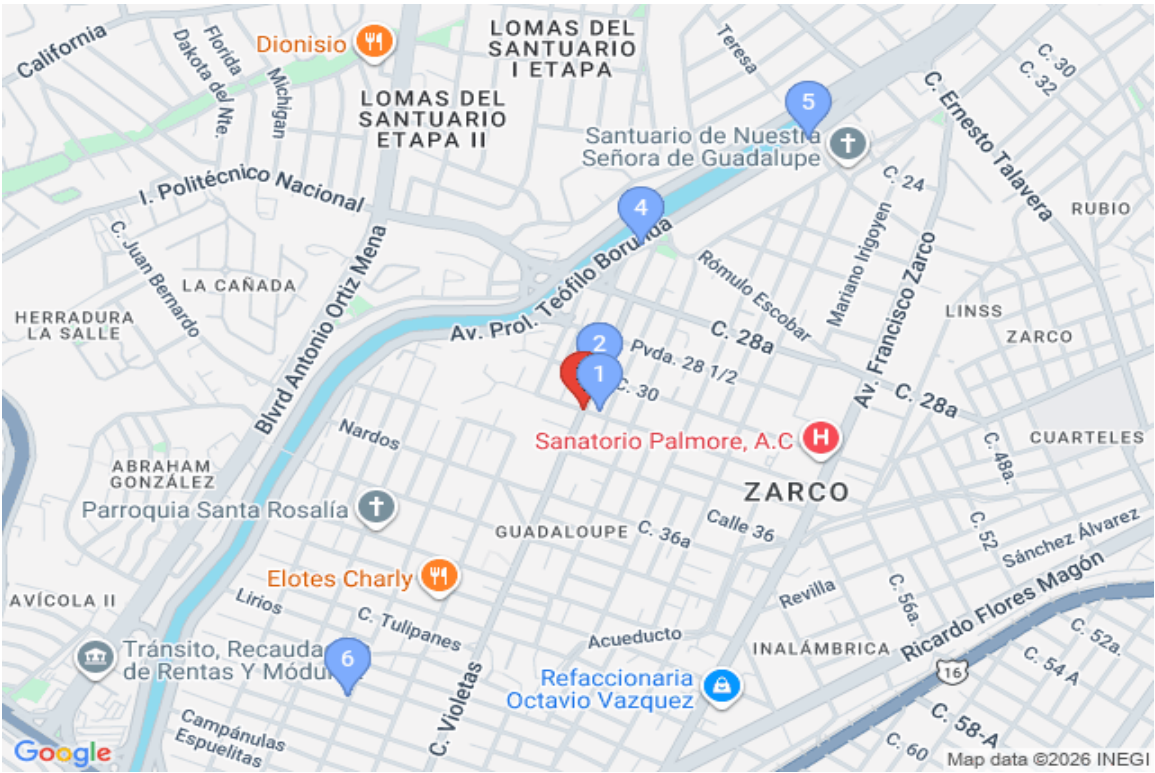
Las observaciones críticas derivadas de este ejercicio comparativo confirman de manera contundente que la propiedad se encuentra severamente sobrevaluada. La exigencia de treinta mil pesos por metro cuadrado carece de justificación cuando el mercado circundante ofrece inmuebles con el doble o triple de superficie, y con mejores distribuciones espaciales, por fracciones del costo unitario. La ausencia de amenidades extraordinarias o acabados de ultra lujo en la propiedad de cien metros cuadrados hace insostenible su postura de precio frente a comparables que, por montos iguales o menores, resuelven de manera más eficiente y holgada las necesidades habitacionales de los compradores potenciales en Chihuahua.

La rigidez en el precio de venta de la propiedad analizada ignora la realidad de la oferta y la demanda local. Los compradores informados, al evaluar las opciones disponibles, invariablemente descartarán

un inmueble que penaliza económicamente la falta de espacio. La sobrevaloración no solo prolongará indefinidamente el tiempo de la propiedad en el mercado, sino que también generará un desgaste comercial, ya que el precio por metro cuadrado exigido se alinea más con expectativas especulativas desmedidas que con un análisis racional y fundamentado del valor inmobiliario en la zona de la colonia Guadalupe.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,000,000	200.0 m²	\$15,000	0/0	Master Broker
2	\$3,000,000	300.0 m²	\$10,000	3/2	Master Broker
3	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	3/2	Master Broker
4	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	2/1	Master Broker
5	\$10,500,000	5852.0 m²	\$1,794	4/4	Propiedades.com
6	\$2,500,000	200.0 m²	\$12,500	3/1	Master Broker
7	\$2,500,000	400.0 m²	\$6,250	3/1	Master Broker
8	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	3/1	Master Broker

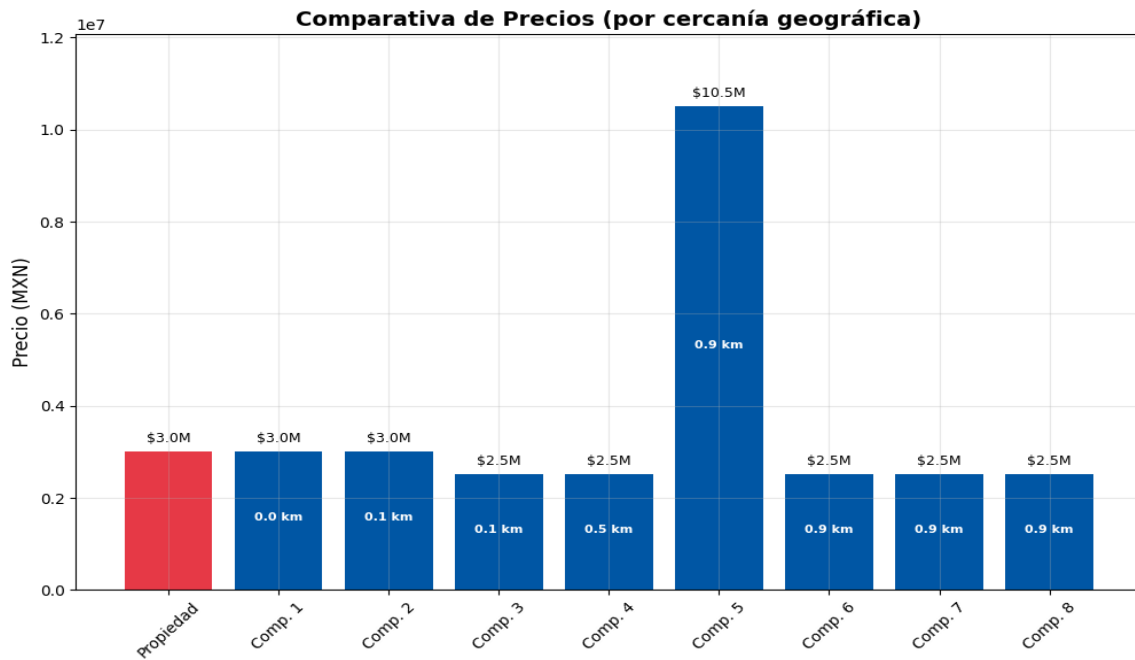
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



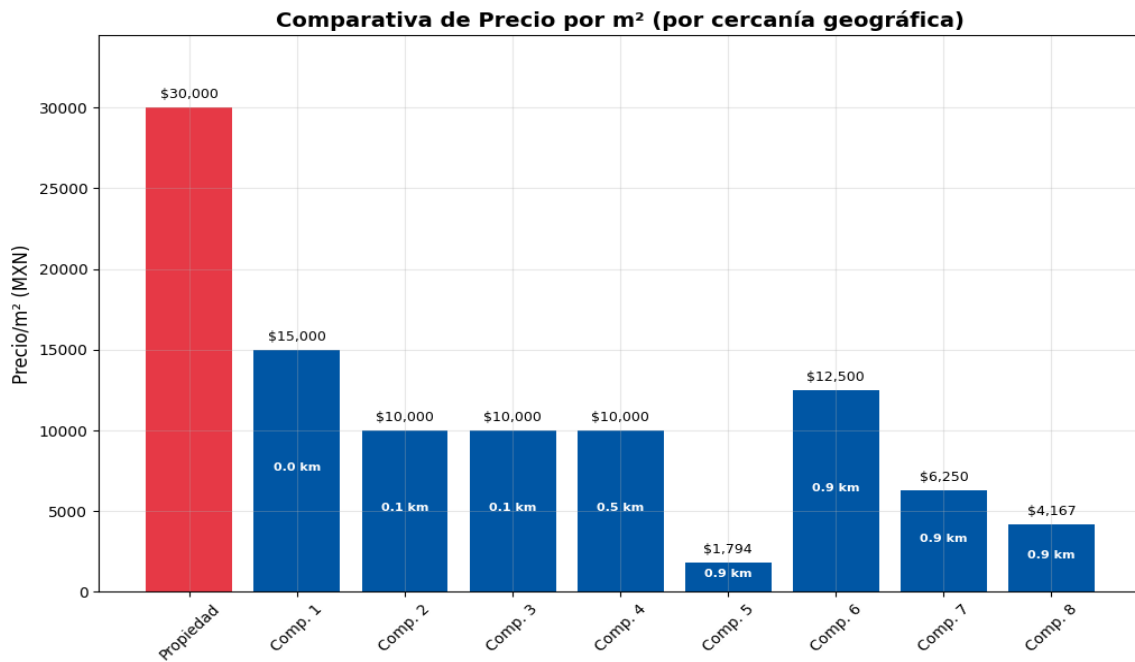
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,000,000	200.0 m²	\$15,000	0.04
2	\$3,000,000	300.0 m²	\$10,000	0.08
3	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.08
4	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.45
5	\$10,500,000	5852.0 m²	\$1,794	0.88
6	\$2,500,000	200.0 m²	\$12,500	0.93
7	\$2,500,000	400.0 m²	\$6,250	0.93
8	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	0.93

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor de la propiedad se fundamenta en la aplicación estricta del enfoque de mercado con homologación, un método reconocido por su precisión al reflejar las condiciones reales de oferta y demanda. Este procedimiento técnico implica la equiparación de la propiedad sujeto con inmuebles comparables, aplicando factores de ajuste por superficie, edad y estado de conservación. Al tratarse de una propiedad nueva, se le otorga la máxima calificación en conservación y edad; sin embargo, el factor de superficie resulta determinante, ya que el mercado penaliza o premia las dimensiones habitables en función de los promedios zonales. La homologación permite nivelar estas variables para obtener un valor unitario aplicable y justo.

Tras ejecutar los cálculos correspondientes y aplicar los factores de homologación derivados de la muestra de mercado, el valor comercial estimado para la casa de cien metros cuadrados se establece en ochocientos setenta y un mil setecientos siete pesos con veinticinco centavos mexicanos. Este resultado representa el precio más probable al que la propiedad podría comercializarse en un mercado abierto y competitivo, asumiendo que tanto el comprador como el vendedor actúan con prudencia, conocimiento y sin presiones externas. El valor obtenido refleja fielmente la capacidad de la propiedad para generar utilidad habitacional en proporción a su tamaño y características dentro del contexto urbano de Chihuahua.

El análisis de sobrevaloración arroja resultados alarmantes respecto a la expectativa económica del vendedor. Con un precio de salida de tres millones de pesos y un valor comercial fundamentado de ochocientos setenta y un mil setecientos siete pesos con veinticinco centavos, existe una diferencia abismal de dos millones ciento veintiocho mil doscientos noventa y dos pesos con setenta y cinco centavos. Esto significa que la propiedad se encuentra sobrevalorada en un doscientos cuarenta y cuatro punto dos por ciento por encima de su valor real de mercado. Esta magnitud de sobreprecio es atípica y sugiere una desconexión total entre la fijación del precio y los fundamentos económicos del sector inmobiliario local.

No existen factores tangibles ni intangibles que justifiquen el precio actual de tres millones de pesos mexicanos. La condición de ser una propiedad nueva y su ubicación en la colonia Guadalupe son atributos positivos, pero insuficientes para sostener un incremento del doscientos cuarenta y cuatro

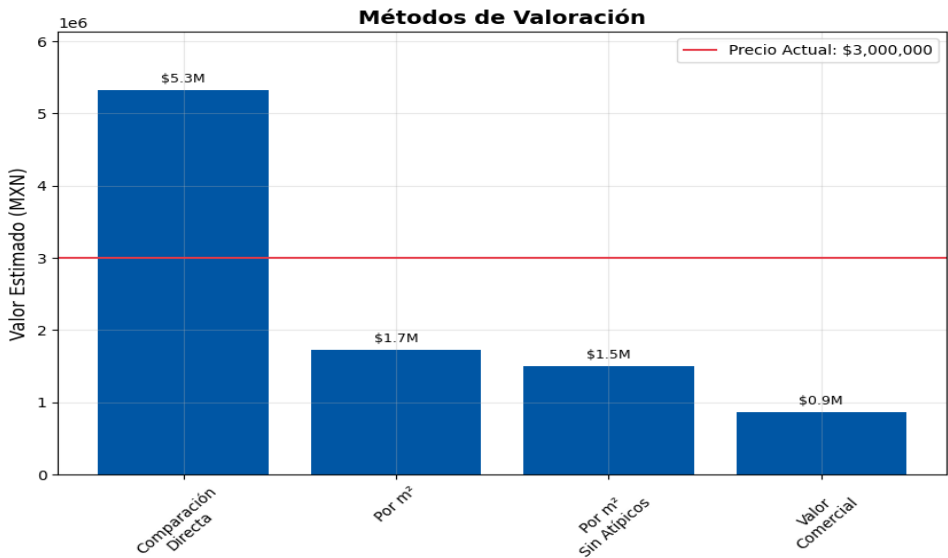
por ciento sobre el valor homologado. La limitación espacial de cien metros cuadrados, la restricción de un solo baño y un único estacionamiento son deficiencias que el mercado castiga severamente a ese nivel de precio. En consecuencia, el valor solicitado responde a una expectativa irreal que carece de viabilidad financiera y comercial bajo las condiciones actuales del mercado en Chihuahua.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$15,000	0.90	1.00	1.10	0.99	\$14,850
2	\$10,000	0.90	1.10	1.10	1.09	\$10,890
3	\$10,000	0.90	1.10	1.10	1.09	\$10,890
4	\$10,000	0.90	1.00	1.00	0.90	\$9,000
5	\$1,794	0.90	1.01	1.10	1.00	\$1,794
6	\$12,500	0.90	1.00	1.10	0.99	\$12,375
7	\$6,250	0.90	1.00	1.10	0.99	\$6,188
8	\$4,167	0.90	1.00	1.00	0.90	\$3,750

Valor Comercial Estimado: \$871,707.25 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

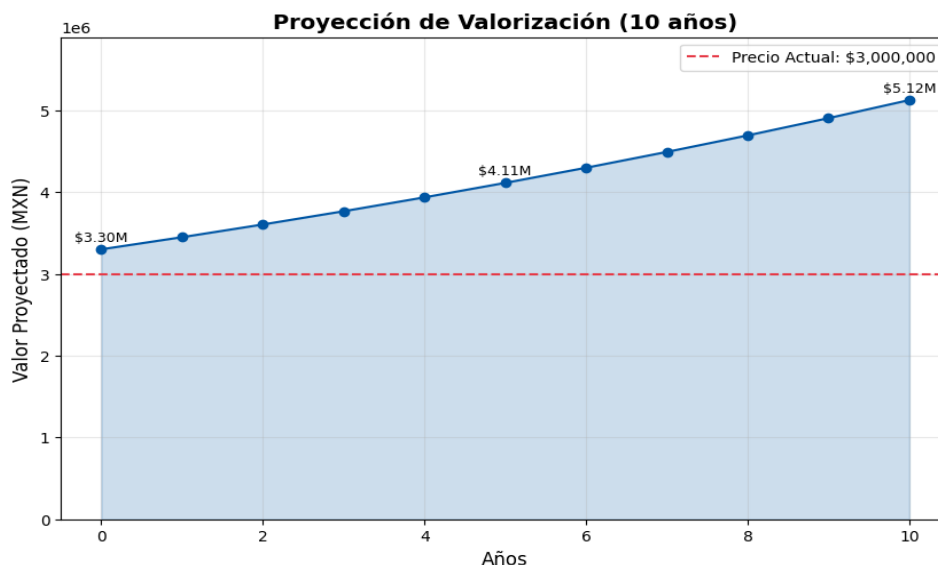
Para evaluar el potencial de inversión, se han desarrollado proyecciones de plusvalía tomando como base estrictamente el valor comercial estimado de ochocientos setenta y un mil setecientos siete pesos con veinticinco centavos mexicanos. Se ha determinado una tasa de apreciación anual realista del seis punto cinco por ciento para la ciudad de Chihuahua. Esta tasa se fundamenta en la integración de la inflación promedio proyectada para México, combinada con las tendencias de crecimiento del mercado inmobiliario local impulsadas por el desarrollo industrial y la demanda habitacional constante en la región norte del país. Esta estimación conservadora pero sólida permite proyectar el crecimiento del patrimonio mitigando escenarios especulativos.

Aplicando esta tasa de apreciación del seis punto cinco por ciento anual sobre el valor comercial real, el valor proyectado de la propiedad a cinco años alcanzaría un millón ciento noventa y cuatro mil trescientos catorce pesos con cuarenta y ocho centavos mexicanos. Extendiendo el horizonte de inversión, el valor proyectado a diez años se situaría en un millón seiscientos treinta y seis mil trescientos catorce pesos con treinta y cuatro centavos mexicanos. Es imperativo destacar que, incluso después de una década de apreciación constante y saludable, el valor real del inmueble apenas superaría la mitad del precio de venta que actualmente se exige, demostrando la inviabilidad matemática de recuperar el sobreprecio inicial.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda ejecutiva	Precio significativamente superior al mercado
Potencial de renta por nearshoring	Espacio limitado sin opciones de crecimiento
Diseño moderno y construcción nueva	Riesgo inminente de corrección de precios

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$3,000,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la propiedad presenta una sobrevaloración extrema del doscientos cuarenta y cuatro punto dos por ciento respecto a su valor comercial real, lo que implica una pérdida patrimonial inmediata al momento de la compra; segundo, el precio por metro cuadrado de treinta mil pesos es insostenible frente a comparables que ofrecen el triple de espacio por el mismo monto de inversión; y tercero, las proyecciones financieras demuestran que tomaría casi dos décadas de plusvalía natural para que el valor real del inmueble alcance el precio que se solicita hoy, anulando cualquier rentabilidad o viabilidad financiera para el inversionista.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El estado de valoración de la propiedad analizada es crítico, encontrándose severamente sobrevalorada. El análisis técnico y de mercado concluye que el inmueble tiene un valor comercial real de ochocientos setenta y un mil setecientos siete pesos con veinticinco centavos mexicanos, mientras que se oferta en tres millones de pesos. Esta discrepancia representa un sobreprecio de dos millones ciento veintiocho mil doscientos noventa y dos pesos con setenta y cinco centavos, equivalente a un doscientos cuarenta y cuatro punto dos por ciento por encima de su valor justo. Esta condición anula el atractivo de la propiedad tanto para usuarios finales como para inversionistas.

La estrategia recomendada ante este escenario es buscar alternativas inmediatas en el mercado. La estrategia de comprar y mantener es financieramente destructiva bajo estas condiciones de precio, y el margen de negociación requerido para alcanzar un valor justo es tan amplio que resulta improbable que el vendedor acepte un ajuste de tal magnitud. El mercado de Chihuahua ofrece abundantes opciones comprobables que, por presupuestos de dos millones y medio a tres millones de pesos, entregan superficies de doscientos a trescientos metros cuadrados con distribuciones superiores, haciendo innecesario asumir el costo de oportunidad de esta propiedad.

Los factores críticos de riesgo asociados a esta propiedad radican principalmente en la iliquidez y la depreciación patrimonial. Adquirir el inmueble al precio de lista garantiza una minusvalía inmediata en el balance financiero del comprador, imposibilitando la reventa a corto o mediano plazo sin asumir pérdidas millonarias. Además, la limitación de espacio de cien metros cuadrados restringe el mercado secundario futuro, dificultando la colocación de la propiedad ante familias en crecimiento o compradores que exigen amenidades acordes a inversiones de tres millones de pesos.

El veredicto definitivo es rechazar contundentemente la adquisición de esta propiedad bajo las condiciones comerciales actuales. El inmueble representa un riesgo financiero inaceptable debido a su desconexión total con la realidad del mercado inmobiliario de Chihuahua. Se instruye al interesado a redirigir su capital hacia propiedades comparables identificadas en este reporte, las cuales ofrecen un equilibrio lógico entre precio, superficie y ubicación, garantizando así la protección de su patrimonio y la viabilidad de su inversión a largo plazo.