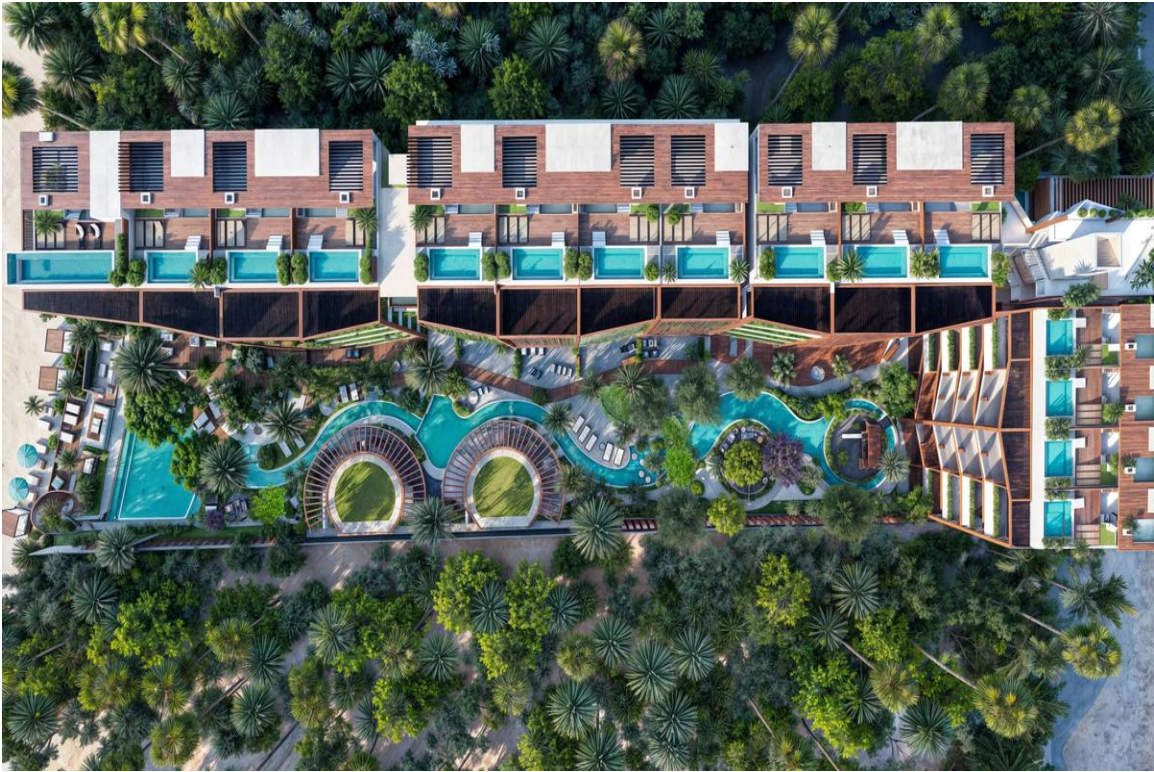


PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Chihuahua, Chihuahua

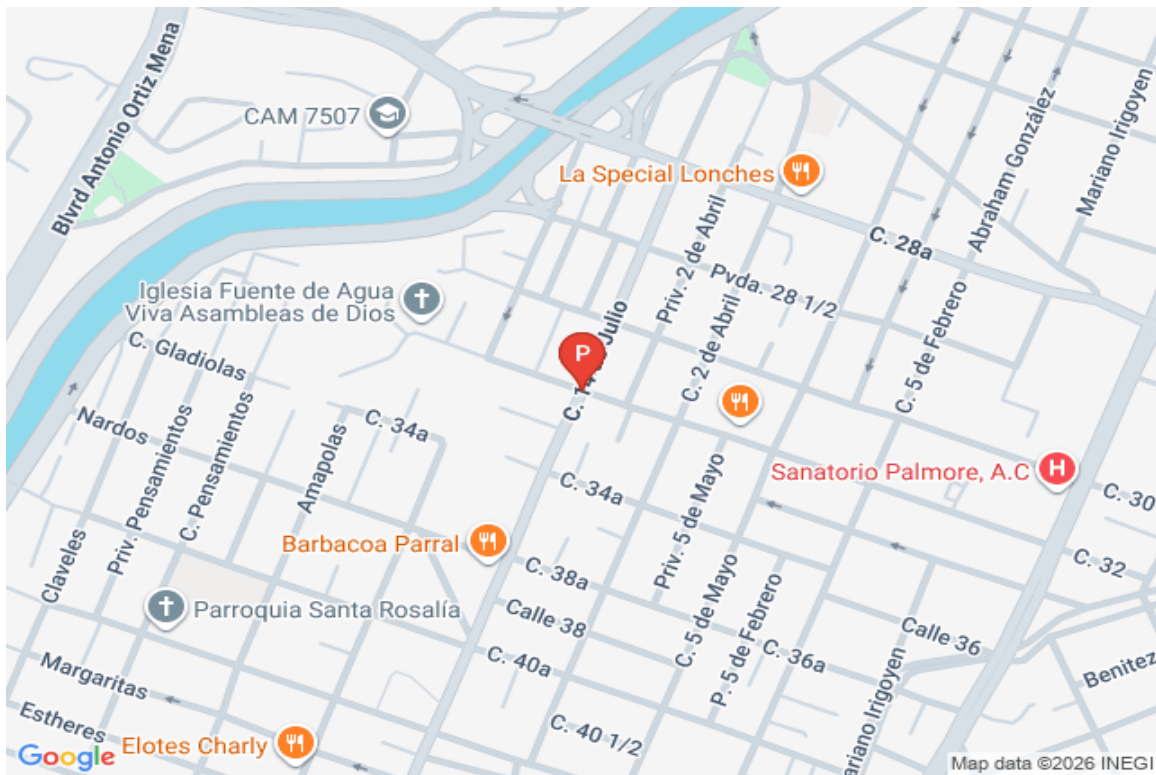
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 2 de julio 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 análisis evalúa una propiedad residencial tipo casa ubicada en la calle 14 de Julio, Guadalupe, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. Se trata de una construcción nueva, con cero años de antigüedad, que cuenta con una superficie total de 100.0 metros cuadrados. La distribución interior contempla dos recámaras y un baño completo, además de disponer de un espacio de estacionamiento. La ubicación geográfica, delimitada por las coordenadas 28.6198099 y -106.0943675, sitúa al inmueble en una zona de interés dentro de la mancha urbana de la capital del estado.

Al analizar el precio de venta solicitado de \$3,000,000.00 MXN frente a las condiciones actuales del mercado, se observa una dinámica particular. El precio por metro cuadrado de la propiedad se establece en \$30,000.00 MXN/m², cifra que, si bien resulta significativa, se encuentra por debajo del promedio general del mercado en Chihuahua, el cual asciende a \$89,108.56 MXN/m². Sin embargo, es importante contrastar este dato con el precio mediano del mercado por metro cuadrado, que se ubica en \$20,397.80 MXN/m², lo que sugiere que la propiedad se comercializa a un valor por unidad de superficie superior a la tendencia central de la zona.

El valor comercial estimado mediante el enfoque de mercado con homologación arroja una cifra de \$1,297,918.88 MXN. Esta valoración técnica revela una discrepancia sustancial con el precio de salida, evidenciando una diferencia de \$1,702,081.12 MXN. En términos porcentuales, esto representa una sobrevaloración del 131.1% respecto a su valor intrínseco calculado. Esta brecha significativa entre el precio ofertado y el valor de mercado homologado constituye el factor central a considerar en cualquier decisión de inversión.

Como conclusión preliminar, nos encontramos ante un inmueble de características modernas y dimensiones compactas que se ofrece a un precio considerablemente desfasado de su valor comercial

real. Aunque la propiedad cuenta con el atractivo de ser completamente nueva, el sobreprecio exigido representa un obstáculo financiero considerable. Las negociaciones futuras deberán enfocarse en alinear las expectativas del vendedor con la realidad del mercado inmobiliario local, mitigando el riesgo de adquirir un activo con una prima injustificada.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de estudio es una casa habitación de reciente construcción, catalogada como nueva. Dispone de un área total de 100.0 metros cuadrados, una superficie que optimiza el espacio para configuraciones familiares pequeñas o profesionales independientes. La distribución interior comprende dos recámaras y un baño completo, proporcionando las comodidades básicas esenciales. Adicionalmente, cuenta con un cajón de estacionamiento, un elemento fundamental para la movilidad urbana en la zona. Su emplazamiento en la colonia Guadalupe, Chihuahua, le confiere acceso a las vías de comunicación y servicios de este sector de la ciudad.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	C. 14 de Julio, Guadalupe, Chihuahua, Chih., México
Superficie Total	100.0 m²
Distribución	2 recámaras / 1 baño
Estacionamiento	1 espacio
Precio de Venta	\$3,000,000.00 MXN
Precio por m²	\$30,000.00 MXN/m²

Un análisis crítico de las características revela pros y contras definidos. Entre las principales ventajas destaca la condición de estreno de la propiedad (cero años de antigüedad), lo que minimiza los gastos de mantenimiento a corto y mediano plazo y asegura instalaciones modernas. La inclusión de un espacio de estacionamiento añade funcionalidad y seguridad. Por otro lado, la principal desventaja radica en la relación entre la superficie total (100.0 m²) y el precio de venta, resultando en un costo por metro cuadrado elevado en comparación con la mediana del sector. Además, contar con un solo baño puede limitar la comodidad para familias más numerosas o esquemas de cohabitación.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Chihuahua durante el año 2026 muestra un dinamismo caracterizado por una amplia dispersión en los valores de las propiedades. El contexto económico regional, impulsado por el sector industrial y de servicios, mantiene una demanda constante de vivienda. Sin embargo, se observa una polarización en los precios, con un rango que abarca desde los \$660,000.00 MXN hasta los \$33,000,000.00 MXN. Esta amplitud sugiere la existencia de micro-mercados muy diferenciados dentro de la misma ciudad, donde zonas de alta plusvalía y desarrollos premium conviven con sectores de vivienda más accesible.

Las tendencias de precios revelan una asimetría notable. Mientras que el precio promedio general se sitúa en \$6,276,565.97 MXN, la mediana se establece en \$4,970,000.00 MXN. Esta diferencia indica

que el promedio está influenciado al alza por propiedades de lujo o gran extensión. Más revelador aún es el contraste en el valor por metro cuadrado: un promedio de \$89,108.56 MXN/m² frente a una mediana de \$20,397.80 MXN/m². Esta disparidad subraya la importancia de evaluar cada inmueble no solo contra el promedio general, sino frente a la tendencia central que representa la mayoría de las transacciones reales en el mercado medio.

Métrica	Mercado Chihuahua	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Promedio / Venta	\$6,276,565.97 MXN	\$3,000,000.00 MXN	-\$3,276,565.97 MXN
Precio Mediana	\$4,970,000.00 MXN	\$3,000,000.00 MXN	-\$1,970,000.00 MXN
Precio por m ² (Promedio)	\$89,108.56 MXN/m ²	\$30,000.00 MXN/m ²	-\$59,108.56 MXN/m ²
Precio por m ² (Mediana)	\$20,397.80 MXN/m ²	\$30,000.00 MXN/m ²	+\$9,602.20 MXN/m ²

Al analizar las diferencias, la propiedad se posiciona en un segmento peculiar. Su precio total de \$3,000,000.00 MXN es inferior tanto al promedio como a la mediana del mercado global de la ciudad. No obstante, al observar el precio por metro cuadrado (\$30,000.00 MXN/m²), este resulta considerablemente superior a la mediana del mercado (\$20,397.80 MXN/m²), superándola por casi diez mil pesos por unidad de superficie. Esto confirma que, si bien el desembolso total parece accesible dentro del contexto de la ciudad, el comprador estaría pagando una prima significativa por el espacio construido, lo que exige una justificación basada en la calidad de los acabados, la ubicación exacta o el estado de conservación nuevo.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado, o enfoque comparativo, es la técnica más robusta para determinar el valor de un inmueble. Este procedimiento consiste en identificar, analizar y homologar propiedades similares que se encuentran actualmente en oferta o que han sido vendidas recientemente en la misma zona o en áreas con características socioeconómicas equivalentes. La selección de los comparables se basa en criterios fundamentales como la superficie construida, el número de habitaciones, la disponibilidad de estacionamiento y, crucialmente, el precio por metro cuadrado.

Para este análisis, se ha evaluado una muestra representativa de ocho propiedades en la ciudad de Chihuahua. Esta selección abarca un espectro que va desde inmuebles de \$2,000,000.00 MXN hasta residencias de \$15,000,000.00 MXN, permitiendo contextualizar la propiedad sujeta a estudio dentro de las diversas dinámicas de oferta. Al ajustar las diferencias específicas de cada comparable respecto al inmueble analizado mediante factores de homologación, se obtiene una base sólida para inferir el comportamiento real de la demanda y establecer un parámetro de valor objetivo.

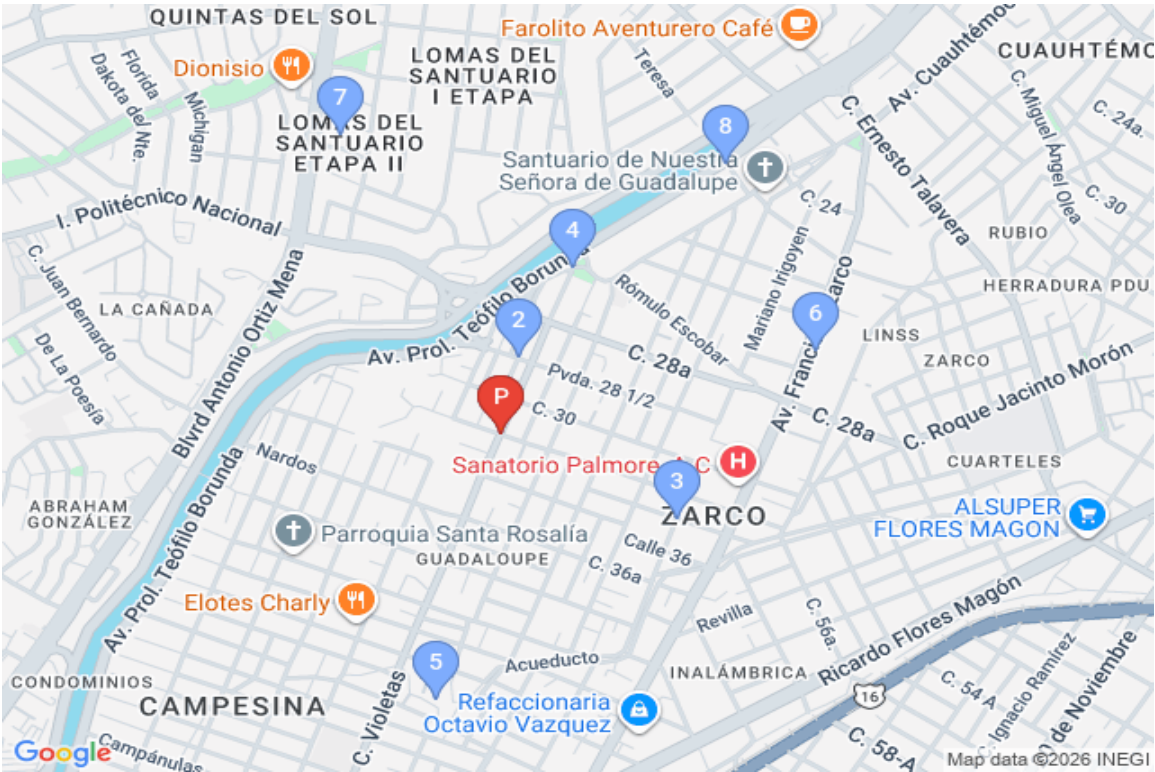
Es importante realizar observaciones críticas sobre la valoración de la propiedad en cuestión frente a sus comparables. A pesar de que el precio de venta se sitúa en \$3,000,000.00 MXN, un análisis detallado de la muestra revela que inmuebles con características similares de recámaras y baños (como el Comparable 4 y el Comparable 5) presentan precios por metro cuadrado significativamente inferiores, rondando los \$10,000.00 MXN/m². Esto indica que la oferta actual de la propiedad sujeta a estudio exige una prima sustancial sobre alternativas funcionales similares en el mercado.

La justificación de esta diferencia de precio recae casi exclusivamente en la condición de "nueva" de la propiedad y su ubicación específica. Sin embargo, frente a comparables que ofrecen el doble de superficie (200.0 m² o 250.0 m²) por un precio igual o menor, el argumento del valor agregado por ser construcción reciente pierde fuerza comercial. El mercado muestra que los compradores pueden acceder a espacios mucho más amplios sacrificando únicamente la antigüedad del inmueble, lo que

cuestiona la competitividad del precio actual de \$30,000.00 MXN/m².

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,000,000	200.0 m²	\$15,000	0/0	Master Broker
2	\$2,000,000	250.0 m²	\$8,000	3/1	Master Broker
3	\$10,000,000	546.0 m²	\$18,315	4/3	Lamudi
4	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	2/1	Master Broker
5	\$2,000,000	192.0 m²	\$10,417	2/1	inmuebles24
6	\$15,000,000	806.0 m²	\$18,610	5/3	Lamudi
7	\$6,900,000	417.0 m²	\$16,547	4/3	Master Broker
8	\$10,500,000	5852.0 m²	\$1,794	4/4	Propiedades.com

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

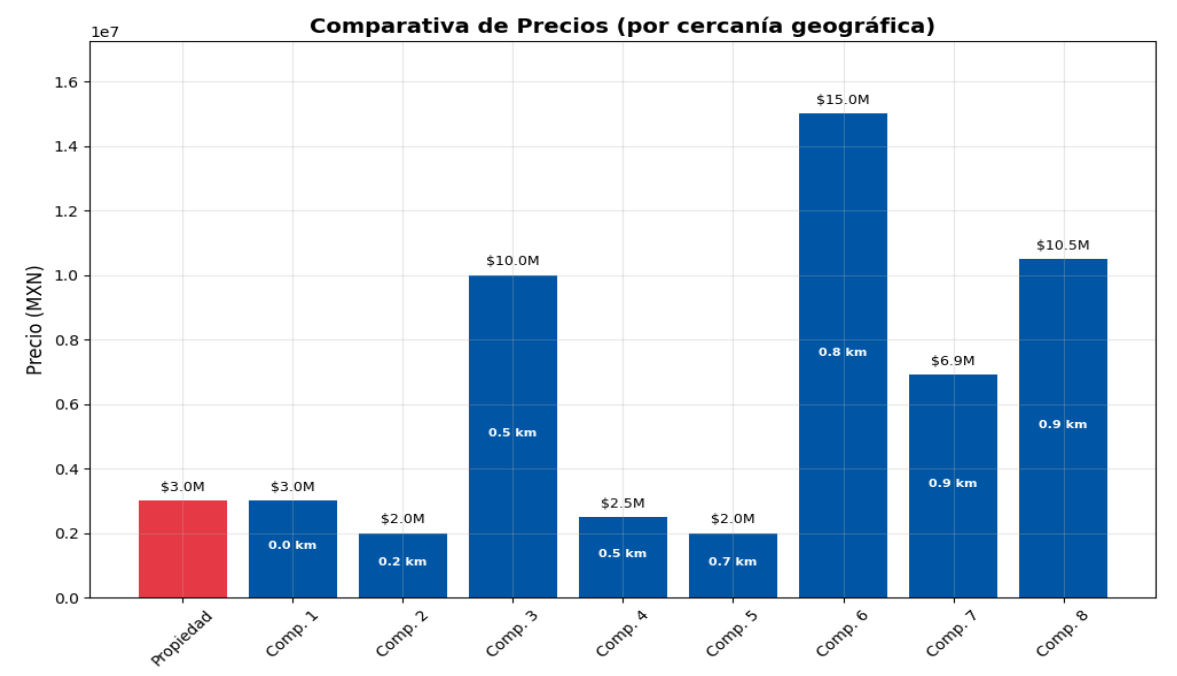


Detalle de Propiedades Cercanas

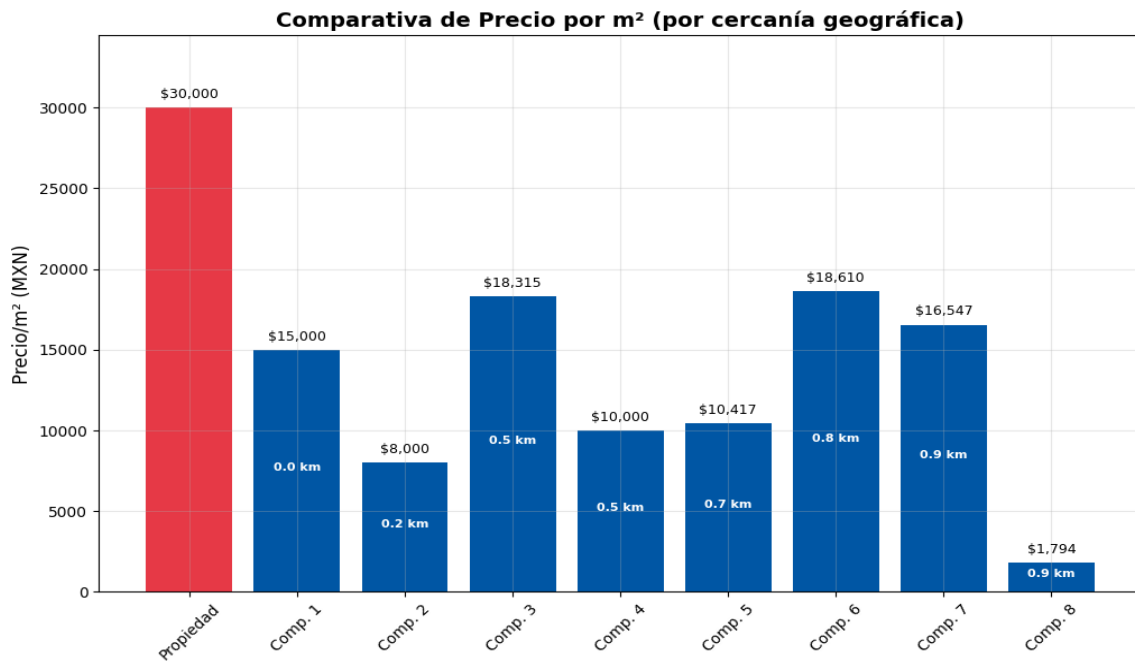
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,000,000	200.0 m²	\$15,000	0.00

2	\$2,000,000	250.0 m²	\$8,000	0.21
3	\$10,000,000	546.0 m²	\$18,315	0.46
4	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.47
5	\$2,000,000	192.0 m²	\$10,417	0.71
6	\$15,000,000	806.0 m²	\$18,610	0.77
7	\$6,900,000	417.0 m²	\$16,547	0.87
8	\$10,500,000	5852.0 m²	\$1,794	0.88

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor de la propiedad se ha fundamentado en el enfoque de mercado con homologación. Este método riguroso implica ajustar los precios de las propiedades comparables seleccionadas para equipararlas al inmueble en estudio. Los factores de homologación aplicados incluyen ajustes por superficie (penalizando o premiando las diferencias de tamaño), edad (reconociendo el valor superior de una construcción nueva frente a inmuebles usados) y estado de conservación. Este proceso matemático y analítico permite destilar las variables del mercado para llegar a un valor intrínseco ajustado a la realidad del inmueble.

El resultado de esta metodología técnica establece un valor comercial estimado de \$1,297,918.88 MXN para la casa ubicada en la calle 14 de Julio. Esta cifra representa el precio más probable al que la propiedad debería transaccionarse en un mercado abierto y competitivo, asumiendo un comprador y vendedor informados y actuando sin presiones indebidas. El valor comercial calculado refleja fielmente la relación entre los 100.0 metros cuadrados de construcción, la distribución de dos recámaras y un baño, y las condiciones imperantes en el mercado de Chihuahua.

El análisis de sobrevaloración arroja resultados concluyentes y preocupantes para un potencial inversionista. Al contrastar el precio de venta exigido de \$3,000,000.00 MXN contra el valor comercial estimado de \$1,297,918.88 MXN, se evidencia una diferencia de \$1,702,081.12 MXN. En términos relativos, la propiedad se encuentra un 131.1% por encima de su valor comercial justificado. Esta magnitud de sobreprecio indica una desconexión severa entre las expectativas del vendedor y los fundamentos técnicos de valoración inmobiliaria.

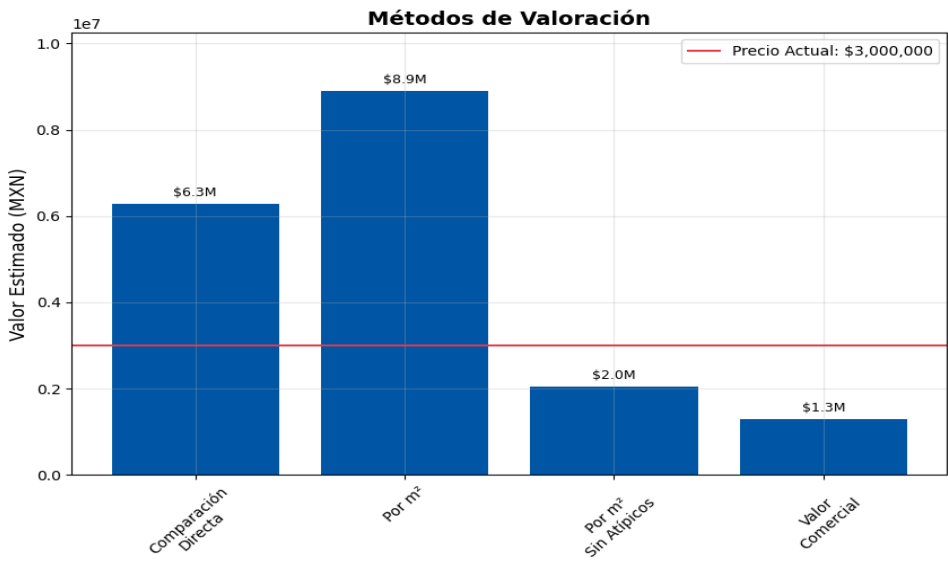
Existen escasos factores que podrían intentar justificar el precio actual de \$3,000,000.00 MXN. Si bien la condición de construcción nueva y el diseño moderno aportan valor, no son suficientes para sostener una prima del 131.1%. La ubicación en la colonia Guadalupe tiene demanda, pero los comparables demuestran que el mercado no convalida valores de \$30,000.00 MXN/m² para propiedades de esta tipología y dimensiones. Por tanto, desde una perspectiva estrictamente técnica y financiera, el precio de salida carece de justificación de mercado sostenible.

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	\$8,000	0.90	1.00	1.00	0.90	\$7,200
3	\$18,315	0.90	1.15	1.10	1.14	\$20,852
4	\$10,000	0.90	1.10	1.00	0.99	\$9,900
5	\$10,417	0.90	1.08	1.10	1.07	\$11,138
6	\$18,610	0.90	1.00	1.15	1.03	\$19,262
7	\$16,547	0.90	1.15	1.10	1.14	\$18,838
8	\$1,794	0.90	1.01	1.10	1.00	\$1,794

Valor Comercial Estimado: \$1,297,918.88 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía de la propiedad, se toma como base estricta el valor comercial calculado de \$1,297,918.88 MXN, ya que proyectar sobre un precio inflado distorsionaría cualquier análisis de viabilidad. Considerando el contexto macroeconómico de México, con una inflación proyectada

estable, y el dinamismo industrial de Chihuahua impulsado por fenómenos como el nearshoring, se determina una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 6.5%. Esta tasa refleja un crecimiento moderado por encima de la inflación, típico de zonas urbanas consolidadas con demanda sostenida de vivienda.

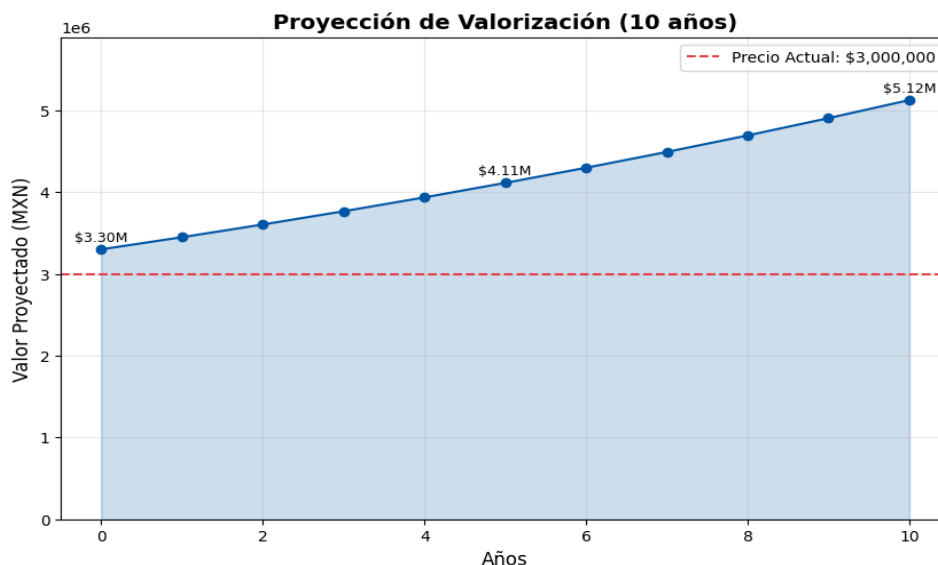
Aplicando esta tasa de apreciación del 6.5% anual sobre el valor comercial base, las proyecciones financieras muestran un crecimiento sólido a mediano y largo plazo. A un horizonte de 5 años, el valor proyectado de la propiedad alcanzaría aproximadamente los \$1,778,260.00 MXN. Extendiendo la proyección a 10 años, el valor estimado se situaría cerca de los \$2,436,370.00 MXN. Es crucial notar que incluso después de una década de apreciación constante, el valor proyectado no alcanzaría el precio de venta actual de tres millones de pesos, lo que subraya la severidad de la sobrevaloración inicial.

La elección de la tasa del 6.5% se fundamenta en argumentos económicos sólidos. Chihuahua mantiene un crecimiento demográfico y económico ligado al sector manufacturero y de exportación. Sin embargo, las tasas de interés actuales limitan el poder adquisitivo hipotecario, lo que modera los incrementos agresivos en los precios de la vivienda. Una tasa superior asumiría un boom inmobiliario especulativo, mientras que una tasa inferior no reflejaría el valor refugio que representan los bienes raíces frente a la inflación en la economía mexicana.

Ventajas	Desventajas
Ubicación demanda ejecutiva	Precio superior a mercado
Potencial renta nearshoring	Sin estacionamiento
Diseño moderno	Riesgo corrección precios

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$3,000,000.00 MXN. Las tres razones principales son: 1) La propiedad presenta una sobrevaloración técnica del 131.1% respecto a su valor comercial real de \$1,297,918.88 MXN, lo que implica una pérdida inmediata de capital al momento de la compra. 2) El precio por metro cuadrado de \$30,000.00 MXN es insostenible frente a comparables locales que ofrecen mayor superficie por un costo unitario significativamente menor. 3) Las proyecciones financieras indican que se requerirían más de 10 años de plusvalía acumulada solo para recuperar el sobreprecio pagado hoy, destruyendo cualquier viabilidad de retorno de inversión.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en la calle 14 de Julio, Chihuahua, concluye de manera categórica que el inmueble se encuentra severamente sobrevalorado. La discrepancia entre el precio de venta solicitado de \$3,000,000.00 MXN y el valor comercial estimado de \$1,297,918.88 MXN revela una prima injustificada del 131.1%. Esta valoración desconectada de la realidad del mercado convierte a la propiedad, bajo sus condiciones actuales de oferta, en un activo financieramente inviable para cualquier perfil de inversionista o comprador final.

La estrategia recomendada frente a este escenario es buscar alternativas en el mercado. La magnitud de la sobrevaloración hace que una estrategia de negociación de precio sea altamente improbable de tener éxito, ya que requeriría que el vendedor aceptara una reducción de más del 50% de su precio de salida para llegar a un punto de equilibrio comercial. Un enfoque de "buy and hold" (comprar y mantener) sería desastroso, pues el comprador absorbería inmediatamente una pérdida patrimonial millonaria que tardaría más de una década en recuperarse mediante plusvalía natural.

El principal factor crítico de riesgo a mitigar es la destrucción de capital por adquisición a sobreprecio. Un riesgo secundario es la iliquidez; una propiedad adquirida tan por encima de su valor de mercado será virtualmente imposible de revender a corto o mediano plazo sin asumir pérdidas sustanciales. Para mitigar estos riesgos, el inversionista debe redirigir su capital hacia las propiedades comparables identificadas que ofrecen valores por metro cuadrado cercanos a los \$10,000.00 MXN, garantizando así una adquisición basada en fundamentos técnicos sólidos y no en expectativas especulativas.

El veredicto definitivo es rechazar la adquisición al precio ofertado. La propiedad posee características intrínsecas positivas, como su estado nuevo y ubicación funcional, pero estas cualidades están eclipsadas por una estructura de precios irracional. Se recomienda al interesado continuar la búsqueda en la zona, utilizando el valor mediano del mercado de \$20,397.80 MXN/m² como límite superior para futuras evaluaciones, asegurando así la protección de su patrimonio y la viabilidad financiera de su inversión inmobiliaria.

Nota

La disponibilidad de las publicaciones de las propiedades comparables está sujeta a sitios externos y puede no estar disponible al momento de que se consulte este análisis.