

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Chihuahua, Chihuahua

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 8 de junio de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,850,000.00	161.5 m²	3	2	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad objeto de este análisis es una casa habitación ubicada en Herradura la Salle, Chihuahua, Chihuahua, una zona consolidada con una antigüedad promedio de 35 años. Esta residencia cuenta con una superficie total de 161.5 metros cuadrados, ofreciendo una distribución funcional que incluye tres recámaras, dos baños completos y espacio de estacionamiento para dos vehículos. La ubicación estratégica en la ciudad proporciona acceso a servicios urbanos y conectividad, características fundamentales para la evaluación inmobiliaria actual.

En cuanto al análisis de precio frente al mercado, la propiedad se oferta actualmente en \$3,850,000.00 MXN, lo que representa un precio por metro cuadrado de \$23,839.01 MXN. Al comparar este valor con las estadísticas del mercado local, se observa una discrepancia significativa. El precio promedio por metro cuadrado en Chihuahua se sitúa en \$19,208.54 MXN, mientras que la mediana es de \$18,920.02 MXN. Esto indica que la propiedad en cuestión presenta un precio por metro cuadrado considerablemente superior a la media del mercado, sugiriendo una expectativa de valor por parte del vendedor que requiere justificación adicional.

El valor comercial estimado, calculado mediante el enfoque de mercado con homologación, arroja una cifra de \$2,201,247.83 MXN. Esta valoración técnica contrasta fuertemente con el precio de salida, revelando una diferencia de \$1,648,752.17 MXN. En términos porcentuales, la propiedad se encuentra sobrevalorada en un 74.9% respecto a su valor comercial real ajustado por características específicas como superficie, edad y estado de conservación frente a propiedades comparables en la misma región.

Como conclusión preliminar, el análisis indica que la inversión en esta propiedad al precio de oferta actual representa un riesgo financiero considerable debido a la evidente sobrevaloración. La brecha entre el valor comercial técnico y el precio de venta es demasiado amplia para ser justificada.

únicamente por características intrínsecas o ubicación. Se requiere una renegociación profunda del precio de salida para alinear la transacción con las realidades del mercado inmobiliario de Chihuahua y asegurar la viabilidad económica de la operación.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad analizada es una casa de uso habitacional con una antigüedad de 35 años, situada en la dirección Herradura la Salle, código postal 31206, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, México. El inmueble se desplanta sobre una superficie total de 161.5 metros cuadrados, ofreciendo una configuración arquitectónica que integra tres recámaras y dos baños, adecuada para familias de tamaño medio. Adicionalmente, cuenta con capacidad de estacionamiento para dos automóviles, un atributo valioso en zonas residenciales consolidadas. El estado de conservación, considerando su edad, jugará un papel determinante en su habitabilidad y requerimientos de mantenimiento a corto y mediano plazo.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Superficie Total	161.5 m ²
Distribución	3 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	2 espacios
Precio de Venta	\$3,850,000.00 MXN
Precio por m ²	\$23,839.01 MXN/m ²

Al evaluar críticamente las características del inmueble, destacan como ventajas principales la distribución equilibrada de los espacios interiores, que con tres recámaras y dos baños cubre satisfactoriamente las necesidades habitacionales estándar, así como la provisión de dos espacios de estacionamiento. La ubicación en una zona establecida de Chihuahua sugiere estabilidad en el entorno vecinal. Sin embargo, como desventajas notables, la antigüedad de 35 años implica una alta probabilidad de requerir inversiones significativas en remodelación, actualización de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, y mantenimiento correctivo. Además, la superficie de 161.5 metros cuadrados resulta relativamente compacta al contrastarla con el elevado precio de salida, lo que impacta negativamente en la percepción de valor espacial por parte de potenciales compradores.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Chihuahua durante el año 2026 muestra un comportamiento dinámico, influenciado por el contexto económico regional y nacional. La ciudad ha mantenido un crecimiento sostenido impulsado por la inversión industrial, el fenómeno del nearshoring y el fortalecimiento del sector manufacturero y de exportación. Estos factores macroeconómicos generan una demanda continua de vivienda, tanto para venta como para renta, especialmente por parte de ejecutivos y profesionales que se trasladan a la región. Sin embargo, este dinamismo también ha provocado presiones inflacionarias sobre los precios de los bienes raíces, generando un mercado competitivo donde la correcta valuación es esencial.

Las zonas de plusvalía en la capital del estado tienden a concentrarse en desarrollos residenciales con buena conectividad a centros de trabajo, servicios comerciales y educativos. Las tendencias de precios reflejan un rango amplio que va desde los \$660,000.00 MXN hasta los \$32,000,000.00 MXN, evidenciando una oferta diversificada que atiende a distintos segmentos socioeconómicos. El precio promedio de las propiedades se ubica en \$6,054,716.99 MXN, con una mediana de \$4,792,000.00 MXN, lo que sugiere que, si bien existen propiedades de muy alto valor que elevan el promedio, la mayor parte de las transacciones se concentra en el rango de la mediana.

Métrica de Mercado	Valor Promedio/Mediana	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Total	Promedio: \$6,054,716.99 MXN	\$3,850,000.00 MXN	Inferior al promedio
Precio Total	Mediana: \$4,792,000.00 MXN	\$3,850,000.00 MXN	Inferior a la mediana
Precio por m ²	Promedio: \$19,208.54 MXN/m ²	\$23,839.01 MXN/m ²	+24.1% sobre el promedio
Precio por m ²	Mediana: \$18,920.02 MXN/m ²	\$23,839.01 MXN/m ²	+26.0% sobre la mediana

Al analizar las diferencias entre las métricas del mercado y la propiedad en cuestión, surge un contraste importante. Aunque el precio total de venta de \$3,850,000.00 MXN se encuentra por debajo tanto del promedio como de la mediana de la ciudad, esta métrica aislada es engañosa debido al tamaño reducido del inmueble. El indicador verdaderamente revelador es el precio por metro cuadrado, donde la propiedad alcanza los \$23,839.01 MXN/m², superando en un 24.1% al promedio y en un 26.0% a la mediana del mercado. Esta divergencia confirma que, proporcionalmente a su tamaño, la casa se está comercializando a un precio unitario significativamente más alto que el estándar de la plaza, lo cual dificulta su competitividad frente a opciones más amplias o de menor antigüedad disponibles en rangos de precio por metro cuadrado más ajustados a la realidad local.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la viabilidad del precio de venta y establecer un valor justo, se ha empleado el método de comparación de mercado. Este enfoque consiste en identificar y analizar propiedades similares en la misma zona de influencia, evaluando sus características físicas, legales y económicas para homologarlas con el inmueble sujeto de estudio. La homologación permite ajustar las diferencias inherentes entre las propiedades, tales como superficie de terreno y construcción, antigüedad, estado de conservación, ubicación específica y amenidades, para obtener un valor unitario comparable que refleje con precisión las condiciones actuales de oferta y demanda.

El proceso de investigación identificó una muestra representativa de propiedades en venta en el mercado de Chihuahua, con precios que oscilan entre los \$2,500,000.00 MXN y los \$11,800,000.00 MXN. Estas propiedades presentan variaciones significativas en sus superficies, desde 200 hasta más de 3,400 metros cuadrados, y precios por metro cuadrado que van desde los \$1,975.95 MXN hasta los \$25,193.80 MXN. La diversidad de la muestra permite establecer un panorama claro de las expectativas de los vendedores y los parámetros reales de transacción en la zona, proporcionando la base de datos necesaria para el ejercicio de homologación y la posterior estimación del valor comercial.

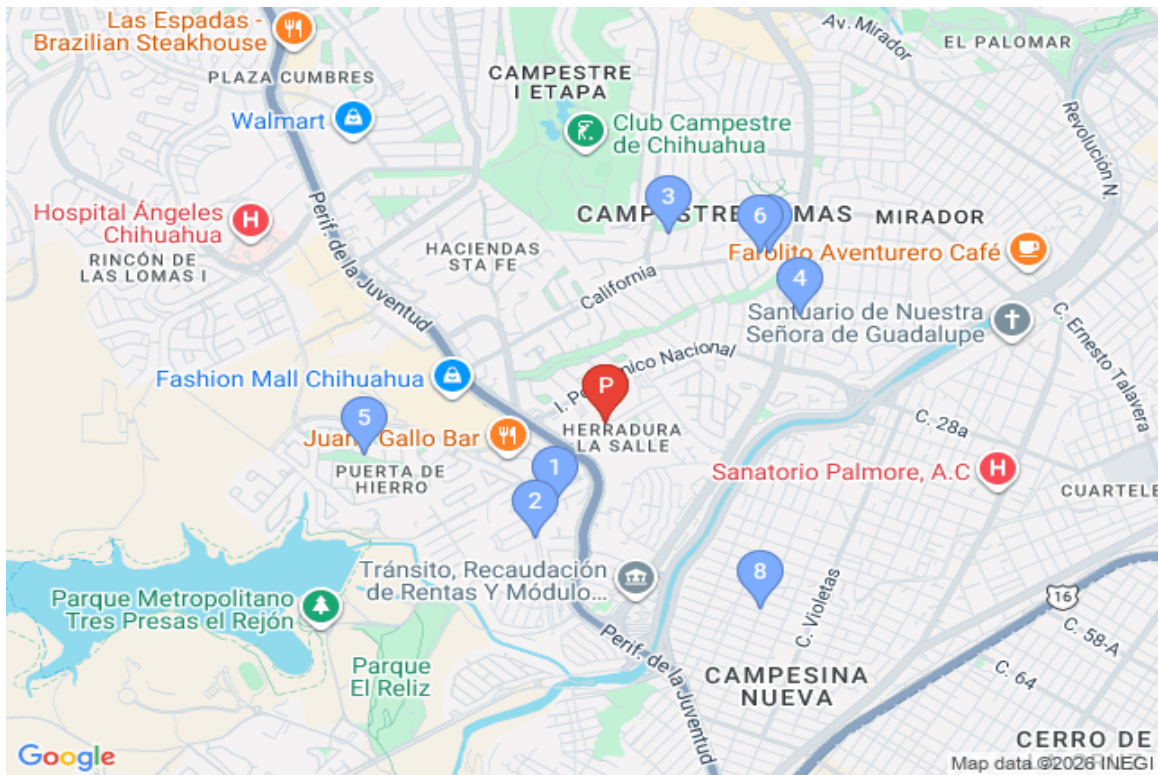
Basado en el análisis de las propiedades comparables, resulta evidente que la propiedad sujeta a estudio se encuentra sobrevaluada. La mayoría de los inmuebles comparables que presentan precios por metro cuadrado similares o ligeramente superiores ofrecen ventajas competitivas sustanciales,

tales como superficies considerablemente mayores, menor antigüedad o ubicaciones en zonas de categoría premium comprobada. Por ejemplo, propiedades con precios por metro cuadrado en el rango de los \$16,000.00 a \$21,000.00 MXN ofrecen áreas superiores a los 300 metros cuadrados y configuraciones más modernas o amplias.

La sobrevaluación se hace aún más patente al considerar la antigüedad de 35 años de la propiedad analizada. En el mercado actual, los inmuebles con más de tres décadas de construcción sufren una depreciación natural que debe reflejarse en el precio de salida, a menos que hayan sido sometidos a remodelaciones integrales recientes. El hecho de que esta propiedad pretenda comercializarse a \$23,839.01 MXN por metro cuadrado, compitiendo en precio unitario con residencias más nuevas y amplias, demuestra una desconexión entre la expectativa del vendedor y la realidad transaccional dictada por los comparables del mercado local.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$11,800,000	3262.0 m²	\$3,617	3/2	Propiedades.com
2	\$6,900,000	3492.0 m²	\$1,976	3/3	Propiedades.com
3	\$7,100,000	333.0 m²	\$21,321	3/3	Master Broker
4	\$6,900,000	417.0 m²	\$16,547	4/3	Master Broker
5	\$7,550,000	450.0 m²	\$16,778	3/3	inmuebles24
6	\$5,400,000	320.0 m²	\$16,875	3/2	inmuebles24
7	\$6,500,000	258.0 m²	\$25,194	3/3	Lamudi
8	\$2,500,000	200.0 m²	\$12,500	3/1	Master Broker

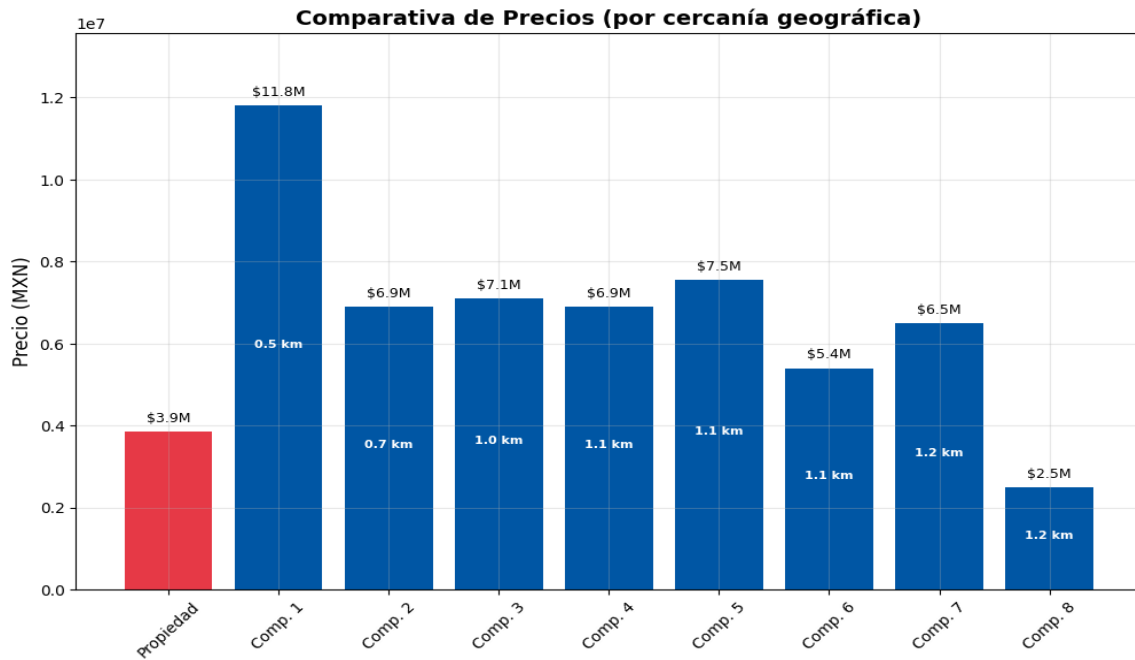
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



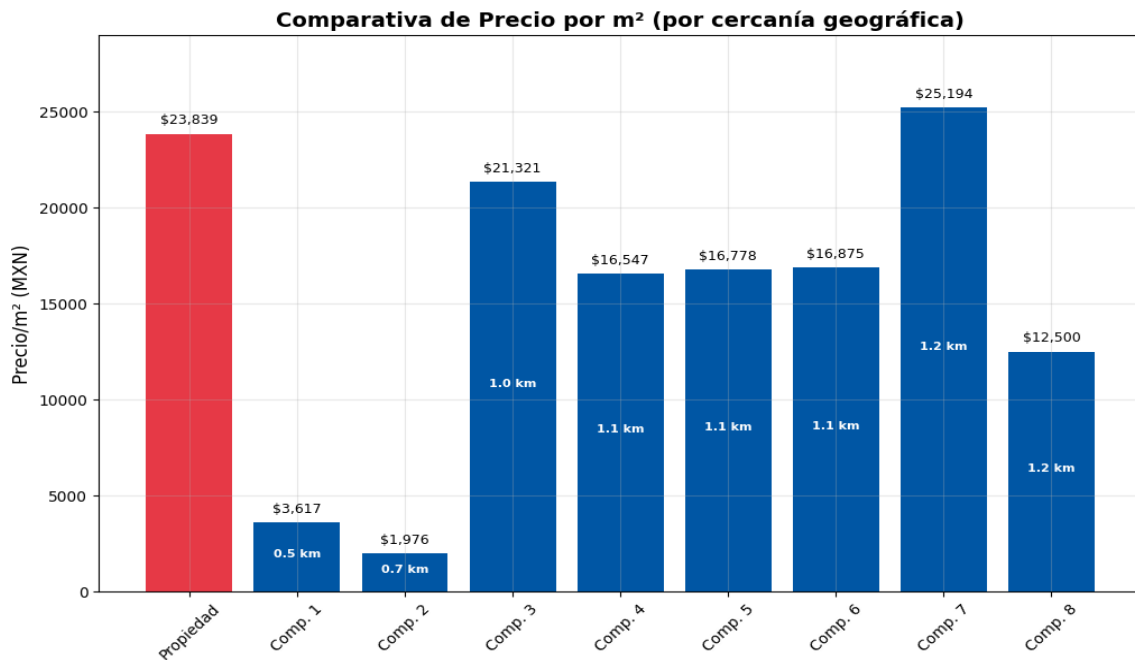
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$11,800,000	3262.0 m²	\$3,617	0.49
2	\$6,900,000	3492.0 m²	\$1,976	0.69
3	\$7,100,000	333.0 m²	\$21,321	1.03
4	\$6,900,000	417.0 m²	\$16,547	1.06
5	\$7,550,000	450.0 m²	\$16,778	1.14
6	\$5,400,000	320.0 m²	\$16,875	1.14
7	\$6,500,000	258.0 m²	\$25,194	1.17
8	\$2,500,000	200.0 m²	\$12,500	1.20

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

Para determinar el valor real de la propiedad, se ha utilizado el enfoque de mercado con homologación, una metodología técnica y rigurosa en la valuación inmobiliaria. Este método parte de la recopilación de datos de propiedades comparables en venta, a las cuales se les aplican factores de

ajuste para equipararlas al inmueble sujeto. Los ajustes principales consideran la superficie, aplicando un factor de escala; la edad, calculando la depreciación física acumulada; y el estado de conservación, evaluando las condiciones generales de habitabilidad. Mediante este proceso matemático y analítico, se neutralizan las diferencias entre las propiedades para obtener un valor unitario homologado que representa fielmente el comportamiento del mercado para un inmueble de características específicas.

Aplicando esta metodología estandarizada, el valor comercial estimado para la casa ubicada en Herradura la Salle se establece en \$2,201,247.83 MXN. Este resultado técnico refleja el precio justo que un comprador informado estaría dispuesto a pagar en las condiciones actuales del mercado, considerando las dimensiones precisas de 161.5 metros cuadrados, la distribución de espacios y, fundamentalmente, el impacto de los 35 años de antigüedad sobre la estructura y las instalaciones. El valor comercial estimado sirve como el parámetro objetivo y fundamentado para evaluar cualquier oferta o precio de salida.

El análisis de sobrevaloración revela una situación crítica respecto al precio de venta actual de \$3,850,000.00 MXN. Al contrastar este monto con el valor comercial estimado de \$2,201,247.83 MXN, se identifica una diferencia de \$1,648,752.17 MXN. Esto significa que la propiedad se encuentra sobrevalorada en un 74.9% por encima de su valor real de mercado. Esta prima excesiva carece de sustento técnico, ya que los atributos de la propiedad no compensan la desviación tan pronunciada frente a los valores homologados de la zona.

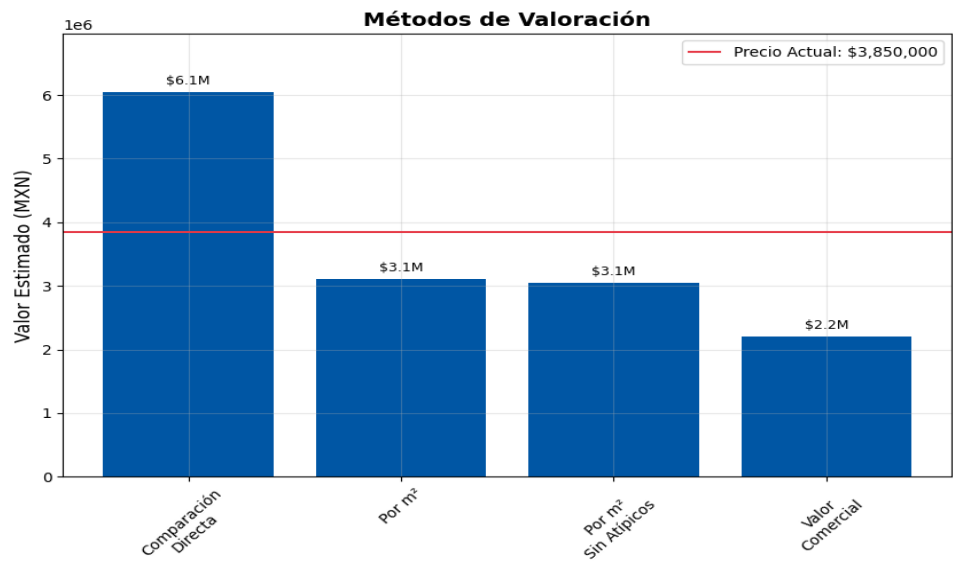
No existen factores objetivos que justifiquen el precio actual de \$3,850,000.00 MXN. La antigüedad del inmueble juega en contra de una valoración premium, y la superficie total es insuficiente para alcanzar ese monto sin un precio por metro cuadrado desproporcionado. Aunque la ubicación puede ser favorable, estos elementos ya han sido ponderados en el cálculo del valor comercial. La expectativa de precio del vendedor parece estar basada en factores especulativos o emocionales, más que en un análisis racional de las condiciones competitivas y las transacciones reales en el mercado inmobiliario de Chihuahua.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$3,617	0.90	0.85	1.00	0.77	\$2,767
2	\$1,976	0.90	1.00	1.00	0.90	\$1,778
3	\$21,321	0.90	1.05	1.00	0.94	\$20,149
4	\$16,547	0.90	1.10	1.00	0.99	\$16,381
5	\$16,778	0.90	1.00	1.00	0.90	\$15,100
6	\$16,875	0.90	1.00	1.00	0.90	\$15,188
7	\$25,194	0.90	1.11	1.05	1.05	\$26,427
8	\$12,500	0.90	1.00	1.00	0.90	\$11,250

Valor Comercial Estimado: \$2,201,247.83 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Las proyecciones de plusvalía para esta propiedad deben fundamentarse en el valor comercial técnico de \$2,201,247.83 MXN, no en el precio de salida especulativo. Considerando el contexto macroeconómico de México, con metas de inflación controlada por el banco central, y sumando el dinamismo económico de Chihuahua impulsado por el sector industrial y el nearshoring, se determina una tasa de apreciación anual realista y conservadora del 6.5%. Esta tasa reconoce el crecimiento orgánico de la ciudad y la demanda sostenida de vivienda, ajustada por la edad del inmueble que limita un crecimiento explosivo de valor, pero asegura una protección adecuada contra la inflación y un retorno moderado por plusvalía.

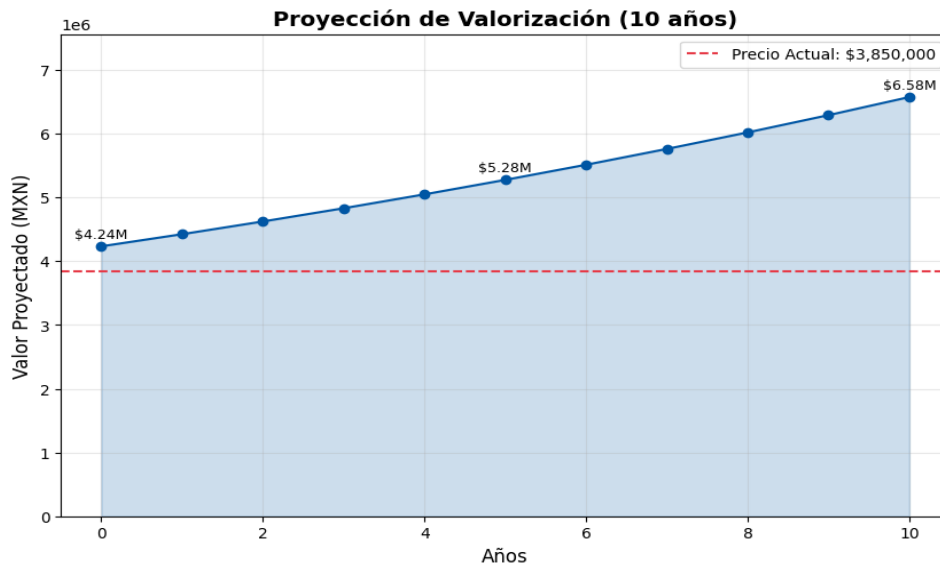
Aplicando la tasa de apreciación anual del 6.5% sobre el valor comercial estimado de \$2,201,247.83 MXN, el valor proyectado del inmueble a cinco años alcanzaría aproximadamente los \$3,015,900.00 MXN. Extendiendo la proyección a un horizonte de diez años, el valor estimado ascendería a cerca de \$4,131,900.00 MXN. Es crucial notar que, incluso después de una década de apreciación constante y saludable basada en el valor real, el inmueble apenas superaría el precio de venta actual de \$3,850,000.00 MXN. Esto subraya la inviabilidad financiera de adquirir la propiedad al precio de oferta, ya que el comprador estaría pagando hoy la plusvalía proyectada de los próximos nueve a diez años.

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 \$3,850,000.00 MXN. En primer lugar, la propiedad presenta una sobrevaloración comprobada del 74.9% respecto a su valor comercial técnico, lo que significa una destrucción inmediata de patrimonio al momento de la compra. En segundo lugar, el horizonte de recuperación de la inversión a través de la

plusvalía es excesivamente largo, requiriendo casi una década de apreciación para justificar el precio de salida actual. Finalmente, el riesgo de una corrección de precios en el mercado local dejaría al inversionista en una posición de equidad negativa, imposibilitando la reventa sin asumir pérdidas de capital sustanciales.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El estado de valoración de la propiedad es el hallazgo más contundente de este análisis. El inmueble se encuentra severamente sobrevalorado, con un precio de salida de \$3,850,000.00 MXN frente a un valor comercial fundamentado de \$2,201,247.83 MXN. Esta brecha de \$1,648,752.17 MXN, que representa un 74.9% por encima del valor real, clasifica a esta oferta como especulativa y desalineada con las realidades del mercado inmobiliario de Chihuahua. El precio por metro cuadrado exigido supera ampliamente los promedios locales sin ofrecer atributos excepcionales que lo justifiquen.

La estrategia recomendada frente a este escenario es buscar alternativas en el mercado. Una estrategia de comprar y mantener es financieramente inviable al precio actual, ya que el comprador absorbería casi diez años de plusvalía futura en el momento de la transacción. Aunque intentar negociar el precio es una opción, la magnitud de la sobrevaloración hace improbable que el vendedor esté dispuesto a realizar un ajuste del 42% a la baja para alcanzar el valor comercial. Por lo tanto, canalizar el capital hacia propiedades que ofrezcan un precio justo de mercado desde el inicio representa una decisión de inversión mucho más prudente y rentable.

Los factores críticos de riesgo a mitigar en caso de considerar esta propiedad incluyen la edad del inmueble y la liquidez de la inversión. Con 35 años de antigüedad, existe un riesgo latente de vicios ocultos o necesidad de mantenimiento correctivo mayor, lo cual requeriría inyecciones de capital adicionales que empeorarían el retorno de inversión. Asimismo, adquirir un activo tan sobrevalorado compromete severamente la liquidez del comprador; en caso de necesitar vender la propiedad a corto o mediano plazo, sería virtualmente imposible recuperar el monto invertido, obligando a asumir pérdidas significativas.

El veredicto definitivo es rechazar la adquisición de la propiedad en las condiciones comerciales actuales. La operación carece de sentido financiero y representa un riesgo inaceptable de pérdida de capital. Se aconseja al inversionista o comprador potencial declinar la oferta y aprovechar el dinamismo del mercado de Chihuahua para identificar oportunidades inmobiliarias que presenten una relación equilibrada entre precio, superficie, antigüedad y potencial real de plusvalía.

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.