

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Chihuahua, Chihuahua

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 30 de mayo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$31,500,000.00	750.0 m²	5	5	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento ofrece un análisis inmobiliario técnico y exhaustivo de la residencia de lujo ubicada en el prestigioso fraccionamiento San Francisco Country Club, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. La propiedad evaluada se sitúa en un entorno residencial consolidado de alta gama, caracterizado por su seguridad, exclusividad e infraestructura de primer nivel. Con una superficie de construcción de 750.0 metros cuadrados y un diseño contemporáneo a estrenar, el activo representa una de las ofertas físicas más imponentes de la zona, orientada a un segmento socioeconómico de ingresos elevados con demandas residenciales sofisticadas.

Al contrastar los parámetros financieros de la propiedad con las estadísticas vigentes del mercado de Chihuahua, se identifica una disparidad significativa. El precio de salida del inmueble se ha fijado en \$31,500,000.00 pesos mexicanos, lo que equivale a un costo unitario de \$42,000.00 pesos por metro cuadrado. Esta cifra supera sustancialmente el precio promedio por metro cuadrado del mercado general en el municipio, el cual se sitúa en \$19,091.94 pesos, y se posiciona muy por encima de la mediana del mercado de \$18,930.96 pesos por metro cuadrado. Esta diferencia inicial sugiere una prima de precio sustancial que requiere un análisis detallado de homologación para determinar su viabilidad comercial.

Mediante la aplicación del enfoque de mercado con homologación, que pondera variables críticas como la ubicación premium, la dimensión del terreno y construcción, y el estado de conservación a estrenar de la propiedad frente a comparables representativos, se ha determinado un valor comercial estimado de \$28,295,985.00 pesos mexicanos. Esto revela que el precio de venta solicitado de \$31,500,000.00 pesos presenta una sobrevaloración de \$3,204,015.00 pesos, lo cual representa un 11.3% por encima de su valor de mercado razonable.

Como conclusión preliminar, se establece que si bien el activo posee atributos cualitativos excepcionales en términos de ubicación, dimensiones y nula antigüedad, el precio de salida actual limita su atractivo de inversión inmediata. La prima de sobreprecio reduce el margen de seguridad para un adquirente y compromete los rendimientos financieros esperados por concepto de plusvalía y rentabilidad. Por lo tanto, se sugiere una postura de negociación orientada a ajustar el precio de adquisición hacia el valor comercial estimado antes de formalizar cualquier compromiso de compra.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad analizada consiste en una residencia unifamiliar de categoría premium, completamente nueva y lista para estrenar, con cero años de antigüedad. Arquitectónicamente, el inmueble destaca por sus amplias dimensiones, distribuidas en una superficie total construida de 750.0 metros cuadrados. El diseño interior y la distribución del espacio están optimizados para ofrecer la máxima comodidad y privacidad a sus habitantes, al integrar un programa arquitectónico de cinco recámaras completas y cinco baños completos, lo cual resulta ideal para familias numerosas o para la recepción de huéspedes en un entorno de alta exclusividad. El área de estacionamiento tiene capacidad para dos vehículos, una dotación estándar que, no obstante, podría resultar ajustada considerando la magnitud física y el segmento de lujo al que pertenece la vivienda.

La ubicación exacta del inmueble es Paseo de las Palmas número 5723, dentro del San Francisco Country Club, con código postal 31115, en Chihuahua, Chihuahua, México, bajo las coordenadas geográficas de latitud 28.6589577 y longitud -106.1370456. Este emplazamiento es uno de los distritos residenciales más cotizados y seguros de la capital del estado, ofreciendo un entorno controlado, vistas privilegiadas y proximidad a campos de golf y zonas comerciales exclusivas.

Concepto	Detalle
Tipo de Propiedad	Casa
Ubicación	San Francisco Country Club, Chihuahua, Chihuahua
Dirección	P.º de las Palmas 5723, CP 31115, Chihuahua, Chih., México
Superficie Total	750.0 m²
Distribución	5 recámaras / 5 baños
Estacionamiento	2 espacios
Antigüedad	0 años (Nueva)
Precio de Venta	\$31,500,000.00 MXN
Precio por m²	\$42,000.00 MXN/m²

En el análisis crítico de los atributos de la propiedad, se identifican claros factores a favor y en contra que impactan su posicionamiento comercial. Entre los aspectos positivos más notables se encuentra su condición de estreno, lo que elimina la necesidad de inversiones inmediatas en remodelaciones, reparaciones o mantenimiento correctivo, ofreciendo garantías de vicios ocultos de última generación. Asimismo, la amplitud de sus espacios con 750.0 metros cuadrados de construcción y la generosa configuración de cinco recámaras y cinco baños representan un factor de alta diferenciación y estatus en el mercado residencial. No obstante, en los aspectos desfavorables destaca la limitada capacidad de estacionamiento, que al contar únicamente con dos cajones, resulta insuficiente para una residencia de esta escala y valor, donde las familias habitualmente poseen tres o más vehículos. Adicionalmente, el elevado precio unitario de salida restringe el universo de compradores potenciales

a un nicho extremadamente reducido, incrementando los tiempos de exposición en el mercado.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario residencial de gama alta en la ciudad de Chihuahua durante el año 2026 muestra un comportamiento dinámico, impulsado principalmente por el desarrollo industrial y la consolidación de zonas de alto nivel adquisitivo. El crecimiento económico del estado, apalancado por la inversión extranjera directa y la expansión de clústeres tecnológicos y de manufactura avanzada, ha generado una demanda sostenida de vivienda premium por parte de directivos, empresarios y profesionales de alto nivel que buscan entornos residenciales con altos estándares de seguridad y amenidades exclusivas.

Este contexto económico ha propiciado que fraccionamientos cerrados y con control de acceso, como el San Francisco Country Club y Bosques de San Francisco, se consoliden como las principales zonas de alta plusvalía en la capital. Estas áreas geográficas actúan como refugios de valor financiero para los inversionistas locales, debido a la escasez de terrenos urbanizables en ubicaciones tan céntricas y exclusivas, lo que presiona los precios al alza y mantiene tasas de absorción estables a pesar de la selectividad de los compradores.

Las tendencias de precios en el mercado inmobiliario general de Chihuahua reflejan una estructura de costos sumamente diversa, con un rango que va desde un mínimo de \$660,000.00 pesos hasta un techo de \$32,000,000.00 pesos mexicanos. El precio promedio del mercado municipal general se ubica en \$5,929,899.40 pesos, mientras que la mediana de precios es de \$4,791,000.00 pesos. En términos unitarios, el precio promedio por metro cuadrado es de \$19,091.94 pesos y la mediana se registra en \$18,930.96 pesos por metro cuadrado.

Métrica de Mercado	Mercado General Chihuahua	Propiedad Evaluada	Variación (%)
Precio Total	\$5,929,899.40 MXN (Promedio)	\$31,500,000.00 MXN	+431.2%
Precio Mediana	\$4,791,000.00 MXN (Mediana)	\$31,500,000.00 MXN	+557.5%
Precio por m ² (Promedio)	\$19,091.94 MXN/m ²	\$42,000.00 MXN/m ²	+119.9%
Precio por m ² (Mediana)	\$18,930.96 MXN/m ²	\$42,000.00 MXN/m ²	+121.8%

Al analizar las diferencias cuantitativas entre el mercado general y el activo evaluado, se hace evidente que la propiedad se encuentra en el extremo superior de la curva de distribución de precios. El precio de venta de la casa supera en un 431.2% al precio promedio general de Chihuahua, posicionándose prácticamente en el límite máximo del rango de mercado, el cual tiene su techo en los \$32,000,000.00 pesos. De igual manera, el precio unitario de \$42,000.00 pesos por metro cuadrado representa un incremento del 119.9% respecto al promedio general de la ciudad. Si bien esta desviación se justifica parcialmente por la ubicación ultra-premium en el San Francisco Country Club y la calidad constructiva de una propiedad nueva de 750.0 metros cuadrados, el margen de diferencia es tan elevado que sitúa al inmueble en un segmento de competencia sumamente restrictivo, donde cualquier distorsión en el precio de salida puede congelar la comercialización del activo.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la posición competitiva del inmueble, se ha empleado el método de comparación de mercado, el cual consiste en identificar y analizar transacciones recientes o propiedades actualmente en oferta dentro de la misma zona de influencia o en sectores con características socioeconómicas y urbanas homólogas. Este enfoque metodológico permite establecer una base de referencia objetiva, aislando las variables físicas, de ubicación y de mercado para determinar el valor de cambio más probable de la propiedad bajo condiciones normales de oferta y demanda.

La muestra seleccionada para este ejercicio comprende ocho propiedades comparables ubicadas en desarrollos de nivel similar, tales como Bosques de San Francisco, Club San Francisco y zonas residenciales de lujo adyacentes en Chihuahua. El análisis individualizado de estos comparables revela un rango de precios totales que oscila entre los \$13,200,000.00 pesos y los \$32,000,000.00 pesos, con superficies que van desde los 400.0 hasta los 6,572.0 metros cuadrados, y valores unitarios que fluctúan entre los \$4,869.14 y los \$49,137.93 pesos por metro cuadrado. Esta diversidad de datos permite estructurar una matriz de homologación robusta para ajustar las diferencias en dimensiones, distribución, equipamiento y conservación de cada alternativa frente al activo sujeto de estudio.

El análisis crítico de los comparables revela de manera contundente que la propiedad en Paseo de las Palmas se encuentra sobrevaluada en su precio de salida actual de \$31,500,000.00 pesos. Al examinar opciones de dimensiones y ubicaciones similares, se observa que es posible adquirir residencias de alta calidad por costos significativamente menores. Por ejemplo, el Comparable 5, que ofrece una superficie ligeramente mayor de 767.0 metros cuadrados con cuatro recámaras, cuatro baños y seis cajones de estacionamiento, se cotiza exactamente en el mismo precio de \$31,500,000.00 pesos, pero con un valor unitario menor de \$41,069.10 pesos por metro cuadrado y una capacidad de estacionamiento tres veces superior, lo que representa una propuesta de valor sustancialmente más atractiva para el comprador.

Asimismo, alternativas como el Comparable 6, con una superficie de 580.0 metros cuadrados, se ofrece en \$28,500,000.00 pesos, y el Comparable 3, de 697.0 metros cuadrados, se comercializa en \$19,900,000.00 pesos con un valor unitario de \$28,550.93 pesos por metro cuadrado. Estos datos evidencian que el mercado residencial premium en la zona de San Francisco asimila con mayor naturalidad valores comerciales situados en el rango de los \$25,000,000.00 a los \$28,500,000.00 pesos para formatos de gran escala. El precio pretendido de \$31,500,000.00 pesos por el activo bajo análisis no se alinea con la media de las ofertas de dimensiones equiparables, confirmando que la propiedad incorpora una prima de sobreprecio injustificada por las condiciones actuales de la oferta competitiva.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$15,500,000	450.0 m²	\$34,444	4/4	inmuebles24
2	\$32,000,000	6572.0 m²	\$4,869	3/4	Propiedades.com
3	\$19,900,000	697.0 m²	\$28,551	4/4	Lamudi
4	\$17,500,000	470.0 m²	\$37,234	4/2	Lamudi
5	\$31,500,000	767.0 m²	\$41,069	4/4	Lamudi
6	\$28,500,000	580.0 m²	\$49,138	4/4	Master Broker
7	\$17,400,000	400.0 m²	\$43,500	3/3	Master Broker
8	\$13,200,000	625.0 m²	\$21,120	0/2	inmuebles24

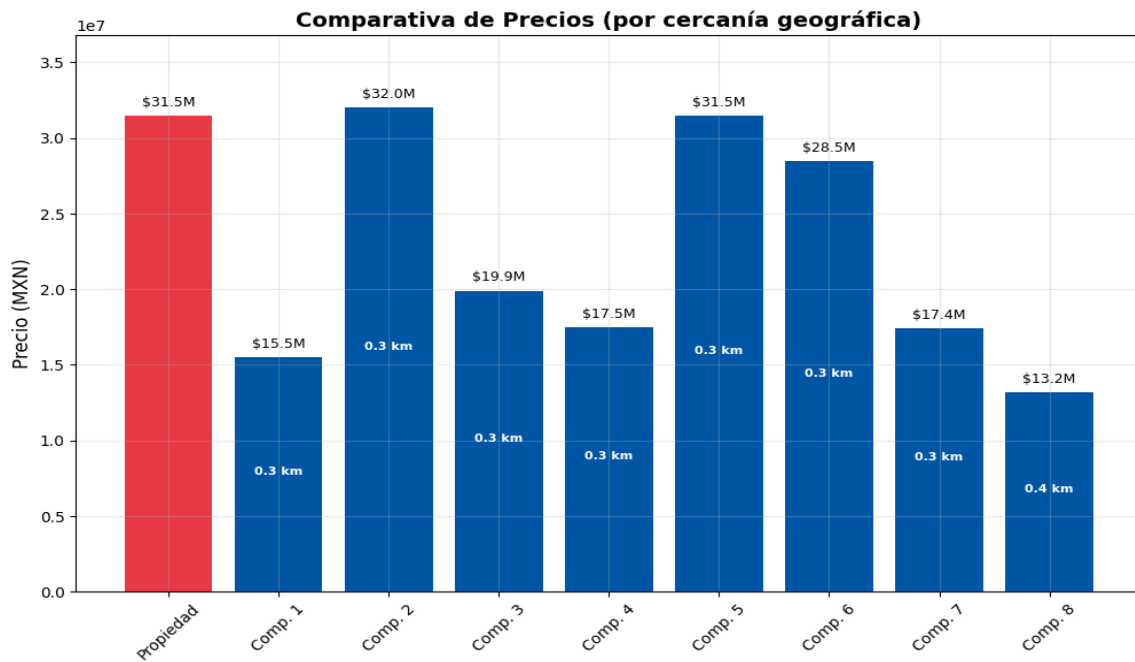
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



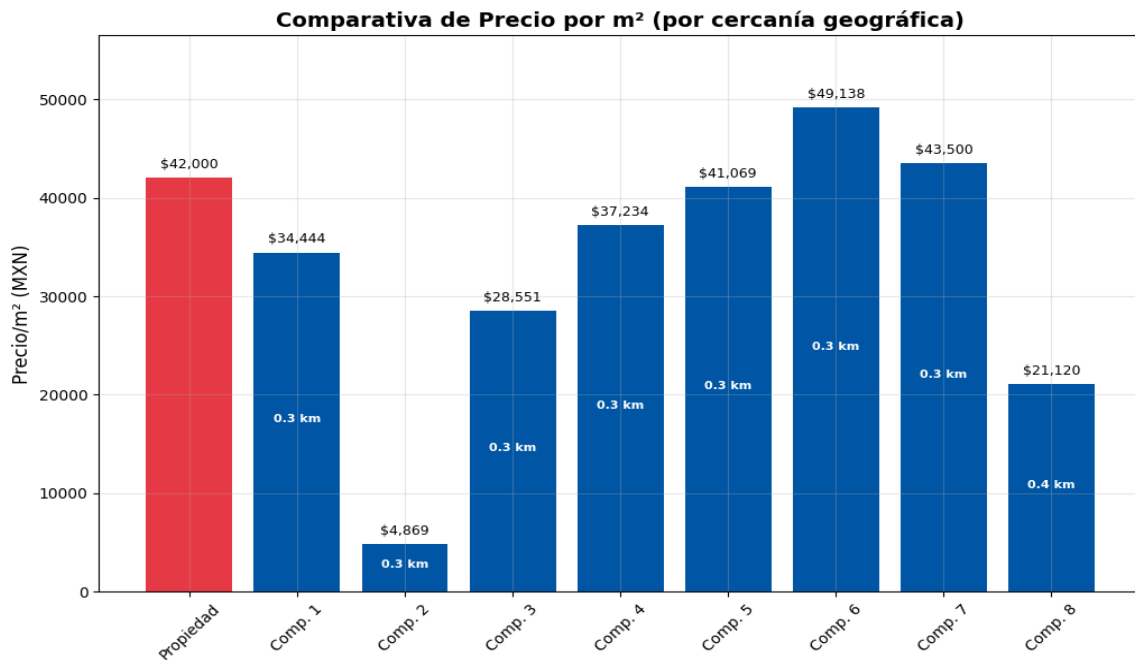
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$15,500,000	450.0 m²	\$34,444	0.33
2	\$32,000,000	6572.0 m²	\$4,869	0.34
3	\$19,900,000	697.0 m²	\$28,551	0.34
4	\$17,500,000	470.0 m²	\$37,234	0.34
5	\$31,500,000	767.0 m²	\$41,069	0.34
6	\$28,500,000	580.0 m²	\$49,138	0.34
7	\$17,400,000	400.0 m²	\$43,500	0.34
8	\$13,200,000	625.0 m²	\$21,120	0.43

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se ha estructurado técnicamente bajo el enfoque de mercado con homologación de variables físicas y de localización. Este procedimiento metodológico somete a los activos comparables de la zona a un proceso de ajuste matemático, aplicando factores de

corrección por concepto de superficie de terreno y construcción, edad de la edificación, estado de conservación general, y poder de negociación de cierre de operaciones. De este modo, se eliminan las distorsiones inherentes a cada oferta para unificar los criterios y obtener un valor unitario homologado que refleje con precisión la realidad del mercado inmobiliario local para el activo específico bajo análisis.

Como resultado de este riguroso procedimiento de homologación de las ofertas de la zona, se ha determinado que el valor comercial estimado del inmueble se sitúa en \$28,295,985.00 pesos mexicanos. Este valor representa la estimación más realista y equilibrada del precio que un comprador razonable estaría dispuesto a pagar en una transacción abierta y competitiva, considerando las dimensiones de 750.0 metros cuadrados de construcción, su condición de vivienda a estrenar y su ubicación privilegiada dentro del San Francisco Country Club.

Al confrontar el valor comercial determinado técnicamente con el precio de salida fijado por el propietario de \$31,500,000.00 pesos, se identifica un diferencial negativo para el comprador de \$3,204,015.00 pesos mexicanos. Esta brecha económica demuestra que la propiedad se presenta al mercado con una sobrevaloración del 11.3%. En la práctica de la consultoría inmobiliaria, un sobreprecio superior al 10.0% en el segmento residencial premium se considera una barrera crítica que obstaculiza la comercialización activa del inmueble, extendiendo drásticamente su periodo de venta y reduciendo el interés de los prospectos calificados.

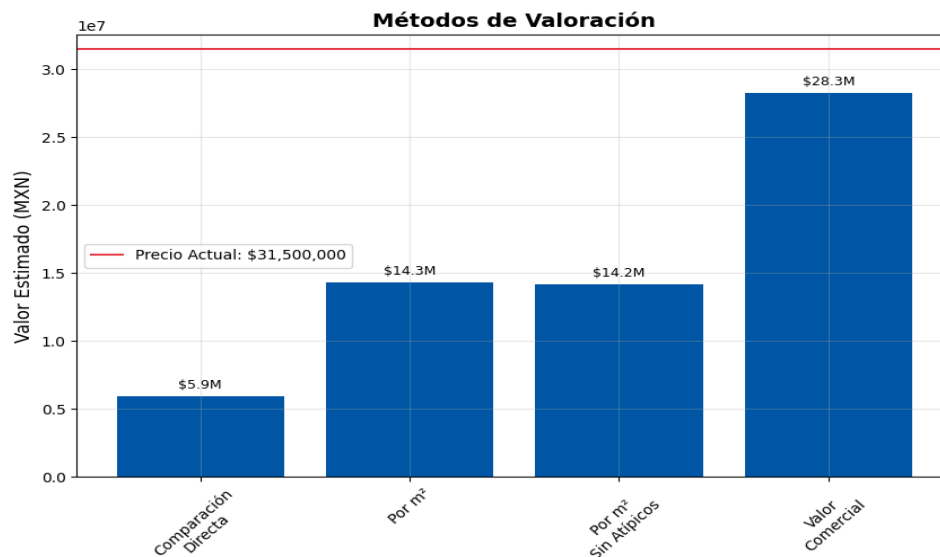
Existen escasos factores que pudiesen intentar justificar la pretensión del precio actual de \$31,500,000.00 pesos, centrándose principalmente en la condición de ser una residencia completamente nueva con cero años de antigüedad, lo cual exime al comprador de cualquier gasto de actualización, y el alto costo de reposición de la construcción de 750.0 metros cuadrados con acabados de gama alta en la actualidad. Sin embargo, estos argumentos cualitativos quedan neutralizados por la seria deficiencia funcional de contar con solo dos espacios de estacionamiento, un aspecto que desmerece la categoría de la propiedad frente a comparables que ofrecen de cuatro a seis cajones. Por consiguiente, no se encuentran elementos técnicos ni de mercado suficientes para validar el sobreprecio del 11.3%, concluyendo que el valor de salida actual obedece más a una expectativa patrimonial del vendedor que a la realidad transaccional de la plaza.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$34,444	1.10	1.00	1.10	1.21	\$41,678
2	\$4,869	0.90	1.00	1.10	0.99	\$4,820
3	\$28,551	1.04	1.00	1.15	1.19	\$33,994
4	\$37,234	1.10	1.00	1.15	1.26	\$47,101
5	\$41,069	0.99	1.01	1.15	1.15	\$47,161
6	\$49,138	1.10	1.00	1.00	1.10	\$54,052
7	\$43,500	1.10	1.00	1.00	1.10	\$47,850
8	\$21,120	1.08	1.00	1.10	1.19	\$25,168

Valor Comercial Estimado: \$28,295,985.00 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero de la inversión se proyecta tomando como base el valor comercial estimado de \$28,295,985.00 pesos mexicanos, el cual representa el punto de partida técnico y real para evaluar el comportamiento del activo en el tiempo. Para determinar el horizonte de plusvalía en la ciudad de Chihuahua, se establece una tasa de apreciación anual del 6.5%. Esta tasa se fundamenta de manera realista en un escenario económico caracterizado por una inflación anual proyectada en México en un rango de 4.0% a 4.5%, sumada a un crecimiento real del valor inmobiliario de entre 2.0% y 2.5% anual. Este crecimiento por encima de la inflación está plenamente respaldado por la fuerte dinámica de desarrollo industrial y de manufactura en la región norte del país, el incremento sostenido en la demanda de vivienda de nivel ejecutivo por el fenómeno del nearshoring, y el carácter de escasez de suelo urbanizable en fraccionamientos de prestigio consolidado como el San Francisco Country Club.

Bajo la premisa de una tasa de apreciación anual compuesta del 6.5%, las proyecciones financieras del valor del inmueble a mediano y largo plazo se detallan a continuación:

A un horizonte de 5 años, el valor comercial estimado de la propiedad se proyecta en \$38,767,951.68 pesos mexicanos, lo que representa un incremento patrimonial absoluto de \$10,471,966.68 pesos respecto al valor comercial inicial.

A un horizonte de 10 años, aplicando la misma tasa de apreciación compuesta, el valor de la residencia alcanzará los \$53,115,453.56 pesos mexicanos, consolidando una ganancia de capital acumulada de \$24,819,468.56 pesos sobre la base del valor comercial real.

Estas proyecciones demuestran que el activo posee una excelente capacidad de preservación y crecimiento del capital en el tiempo, siempre y cuando la adquisición se realice sobre una base de valoración justa y homologada con el mercado.

Ventajas	Desventajas
Ubicación estratégica con alta demanda ejecutiva	Precio de salida sustancialmente superior al de mercado
Excelente potencial de arrendamiento impulsado por nearshoring	Limitación funcional severa al no contar con estacionamiento suficiente (solo 2 cajones)
Diseño moderno con distribución de espacios de gran amplitud	Riesgo latente de corrección de precios en el segmento premium de la zona

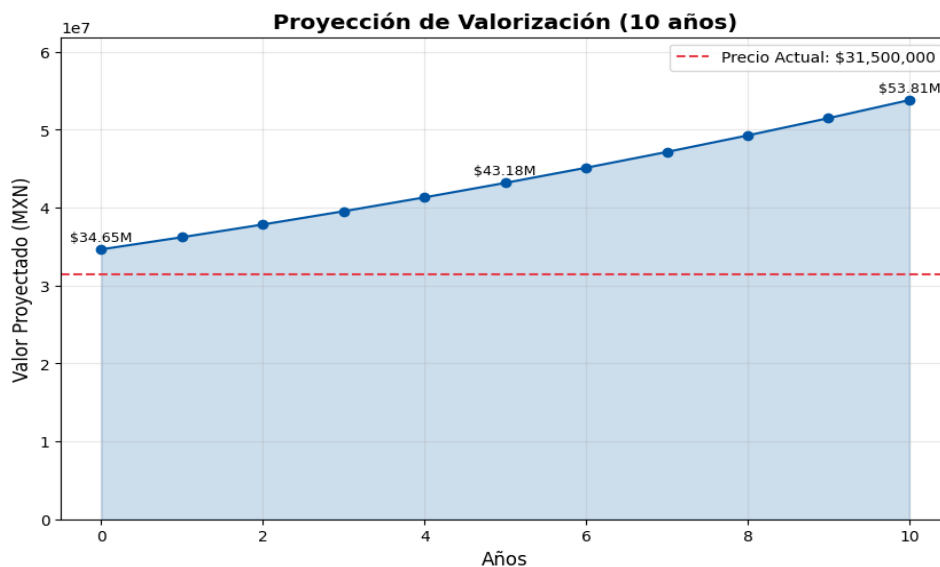
Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio de venta actual de \$31,500,000.00 pesos mexicanos. Esta determinación se fundamenta en las siguientes tres razones principales:

En primer lugar, la adquisición bajo las condiciones actuales implica absorber de forma inmediata una pérdida por sobreprecio de \$3,204,015.00 pesos, lo que equivale a comprar un activo un 11.3% por encima de su valor comercial real, anulando el rendimiento de los primeros dos años de plusvalía natural del inmueble.

En segundo lugar, la propiedad presenta una desventaja funcional crítica en su configuración al disponer de únicamente dos espacios de estacionamiento para una superficie de 750.0 metros cuadrados y cinco recámaras, un factor que deteriora gravemente su liquidez futura y dificulta su posterior reventa o arrendamiento en un mercado residencial de lujo sumamente exigente.

En tercer lugar, el costo de oportunidad financiero de destinar \$31,500,000.00 pesos en un activo sobrevaluado resulta ineficiente, dado que la zona ofrece opciones comparables con mejores atributos de estacionamiento y precios unitarios por metro cuadrado más competitivos, los cuales garantizan un retorno de inversión y un margen de seguridad patrimonial sustancialmente más elevados.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis integral del inmueble ubicado en Paseo de las Palmas 5723, San Francisco Country Club, revela un diagnóstico claro de sobrevaloración en el mercado actual de Chihuahua. Con un precio de salida de \$31,500,000.00 pesos mexicanos y una superficie de 750.0 metros cuadrados, la propiedad se comercializa a una tasa unitaria de \$42,000.00 pesos por metro cuadrado. Este valor se sitúa en el límite superior del espectro de precios local y excede en un 11.3% al valor comercial estimado de \$28,295,985.00 pesos, determinado mediante el método técnico de homologación de mercado. Adquirir el activo bajo estas condiciones financieras significaría para el inversionista asumir un sobreprecio inmediato de \$3,204,015.00 pesos, lo cual compromete severamente la rentabilidad y la estructura financiera de la operación.

La estrategia recomendada para abordar esta oportunidad consiste en una negociación firme orientada a ajustar el precio de compra o, en su defecto, en la búsqueda activa de alternativas habitacionales en la misma zona. No se debe proceder con la adquisición al precio de salida actual. La meta del comprador debe ser condicionar la transacción a un cierre máximo de \$28,300,000.00 pesos, valor alineado con el dictamen comercial. Si la parte vendedora muestra rigidez y se niega a realizar un ajuste de precio de al menos el 10.0%, la recomendación inequívoca es descartar la propiedad y canalizar los recursos hacia comparables de la muestra que ofrecen configuraciones espaciales más equilibradas y precios unitarios razonables.

Los factores críticos de riesgo que se deben mitigar en esta transacción se concentran en la liquidez del activo y en sus limitaciones funcionales. El principal riesgo físico y comercial es la escasez de estacionamiento, pues contar con solo dos cajones para una residencia de cinco recámaras constituye una obsolescencia funcional que limitará permanentemente el universo de compradores e inquilinos potenciales. Asimismo, existe un riesgo de mercado asociado a la corrección de precios en el segmento premium de Chihuahua; si las tasas de interés se mantienen elevadas o el ritmo de absorción de la zona se desacelera, las propiedades sobrevaluadas serán las primeras en sufrir ajustes severos de precio y prolongaciones extremas en sus tiempos de exposición, lo que congelaría el capital invertido.

El veredicto definitivo para este análisis es calificar la inversión como no viable bajo los términos económicos actuales de oferta. El activo posee una ubicación extraordinaria y una materialidad física imponente que lo convierten en una pieza residencial destacada, pero carece de la alineación de precios requerida para constituir una decisión patrimonial sana. Se aconseja al interesado abstenerse de firmar contratos de promesa de compraventa o entregar anticipos basados en la pretensión de \$31,500,000.00 pesos, y únicamente avanzar en la operación si se logra un ajuste de precio que sitúe la compra en el entorno de su valor comercial real de \$28,295,985.00 pesos, garantizando así la protección del capital y la captura de la plusvalía futura proyectada.

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.