

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Chihuahua, Chihuahua

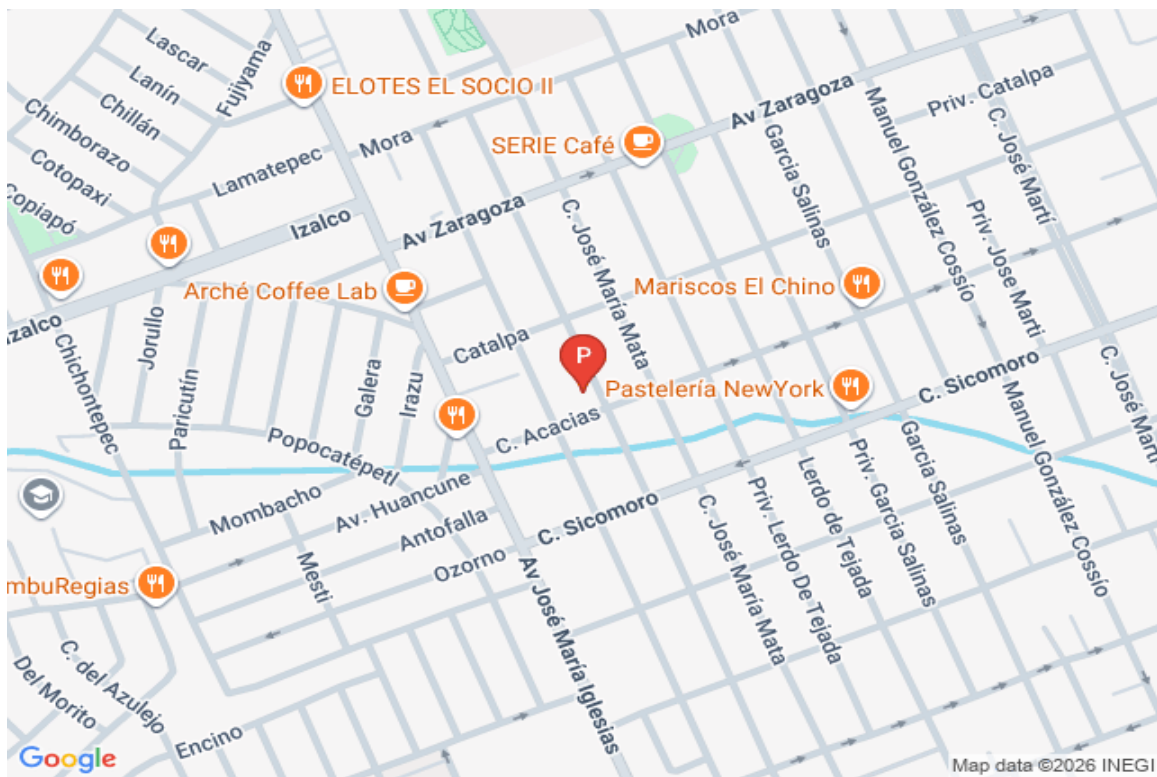
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 19 de junio de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$2,400,000.00	250.0 m²	3	2	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis tiene como objetivo evaluar las condiciones de mercado y el valor comercial de una propiedad tipo casa ubicada en Privada José María Mata 5703, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. Esta propiedad se ofrece actualmente en el mercado por un precio de venta de \$2,400,000.00 MXN. Cuenta con una superficie total de 250.0 metros cuadrados, lo que arroja un precio por metro cuadrado de \$9,600.00 MXN. Al contrastar este valor con las estadísticas generales de la zona, se observa que el precio por metro cuadrado de la propiedad se encuentra significativamente por debajo del promedio de la ciudad, el cual asciende a \$19,063.97 MXN, sugiriendo una oportunidad interesante desde la perspectiva del costo por unidad de superficie.

A pesar de que el precio por metro cuadrado resulta competitivo frente a la media del mercado, el análisis profundo que incorpora el estado de la propiedad y sus características específicas revela un panorama distinto. Mediante un enfoque de mercado con homologación, se ha estimado que el valor comercial real de la propiedad es de \$2,251,700.31 MXN. Esto indica que, en términos absolutos, el precio de salida de \$2,400,000.00 MXN presenta una diferencia de \$148,299.69 MXN respecto a su valor intrínseco calculado, lo que se traduce en una sobrevaloración del 6.6%.

Como conclusión preliminar, nos encontramos ante un inmueble con una ubicación consolidada y un tamaño de terreno considerable que ofrece un precio por metro cuadrado atractivo, pero que requiere una negociación en el precio total para alinearse con su valor comercial real. La antigüedad de 45 años de la construcción juega un papel fundamental en esta discrepancia, exigiendo al comprador potencial evaluar cuidadosamente las condiciones físicas del inmueble y los posibles costos de remodelación antes de proceder con la transacción al precio de lista actual.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad analizada es una casa habitación unifamiliar situada en las coordenadas geográficas 28.6681058, -106.1107398, dentro del municipio de Chihuahua. El inmueble cuenta con una superficie total de 250.0 metros cuadrados y presenta una antigüedad estimada de 45 años, lo que la ubica como una construcción madura dentro de su entorno urbano. En cuanto a su distribución arquitectónica, la casa ofrece tres recámaras y dos baños completos, proporcionando un espacio adecuado para una familia de tamaño promedio. Adicionalmente, dispone de espacio de estacionamiento para dos vehículos, un atributo valioso en zonas urbanas consolidadas.

Atributo	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Superficie Total	250.0 m ²
Distribución	3 recámaras, 2 baños
Estacionamiento	2 espacios
Precio de Venta	\$2,400,000.00 MXN
Precio por m ²	\$9,600.00 MXN/m ²

Al realizar un análisis crítico de las características del inmueble, destacan como principales pros la amplitud de su superficie total y la funcionalidad de su distribución, que incluye espacios de estacionamiento propios. El precio por metro cuadrado resulta sumamente competitivo al compararlo con la oferta general de la ciudad. Sin embargo, como contras significativos, la antigüedad de 45 años representa un reto importante, ya que sugiere una probable necesidad de actualización en instalaciones hidráulicas, eléctricas y acabados. Esta edad de la construcción es el factor principal que presiona el valor comercial a la baja, contrastando con el precio de venta esperado por el propietario.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en la ciudad de Chihuahua durante el año 2026 muestra un dinamismo caracterizado por una oferta diversa y una demanda sostenida, impulsada por el desarrollo industrial y comercial de la región. El contexto económico local, fuertemente vinculado al sector manufacturero y de exportación, ha generado un flujo constante de profesionales y familias que buscan establecerse en zonas con buena conectividad y servicios. Las áreas de mayor plusvalía se concentran en los corredores de nuevo desarrollo y en las zonas residenciales consolidadas que han mantenido un nivel óptimo de mantenimiento urbano y seguridad.

Las tendencias de precios en la ciudad reflejan una apreciación constante, con un rango de valores que oscila desde los \$660,000.00 MXN hasta propiedades de lujo que alcanzan los \$32,000,000.00 MXN. El precio promedio de una propiedad en Chihuahua se sitúa en \$5,865,471.27 MXN, mientras que el precio mediano es de \$4,625,000.00 MXN, indicando que, aunque existen propiedades de muy alto valor que elevan el promedio, la mayor parte de las transacciones ocurren en el segmento medio. En cuanto al valor del suelo y la construcción, el precio promedio por metro cuadrado es de \$19,063.97 MXN, y la mediana se ubica en \$18,856.82 MXN/m², lo que demuestra una consistencia en la valoración del espacio habitable en la región.

Métrica	Mercado (Chihuahua)	Propiedad Analizada
Precio Promedio / Venta	\$5,865,471.27 MXN	\$2,400,000.00 MXN
Precio Mediana	\$4,625,000.00 MXN	N/A
Precio por m ² (Promedio)	\$19,063.97 MXN/m ²	\$9,600.00 MXN/m ²
Precio por m ² (Mediana)	\$18,856.82 MXN/m ²	N/A

Al analizar las diferencias entre la propiedad y el mercado general, es evidente que el inmueble en cuestión se encuentra posicionado en un segmento de precio accesible, muy por debajo del promedio y la mediana de la ciudad. El precio por metro cuadrado de la casa representa prácticamente la mitad del valor promedio del mercado local. Esta disparidad tan marcada se explica fundamentalmente por la antigüedad de la propiedad y su estado de conservación inherente a sus 45 años de vida útil, lo que la excluye de las métricas de propiedades nuevas o recientemente remodeladas que dominan los promedios más altos de la ciudad.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la posición competitiva del inmueble, se ha utilizado el método de comparación de mercado, el cual consiste en identificar y analizar propiedades similares actualmente en venta o recientemente vendidas en la misma zona o en áreas con características socioeconómicas equiparables. Este enfoque permite establecer un marco de referencia real basado en la dinámica de oferta y demanda actual. Se seleccionaron diversas propiedades que comparten similitudes en cuanto a tipo de inmueble, distribución y ubicación general dentro de la ciudad de Chihuahua, ajustando las diferencias específicas para lograr una comparación equitativa.

El proceso de homologación consideró variables críticas como la superficie de construcción, el número de recámaras y baños, los espacios de estacionamiento y, de manera muy especial, la edad y el estado de conservación de cada inmueble frente a la propiedad sujeto. Al analizar los comparables, se observa una amplia variabilidad en los precios por metro cuadrado, dependiendo fuertemente de la modernidad de los acabados y la ubicación exacta.

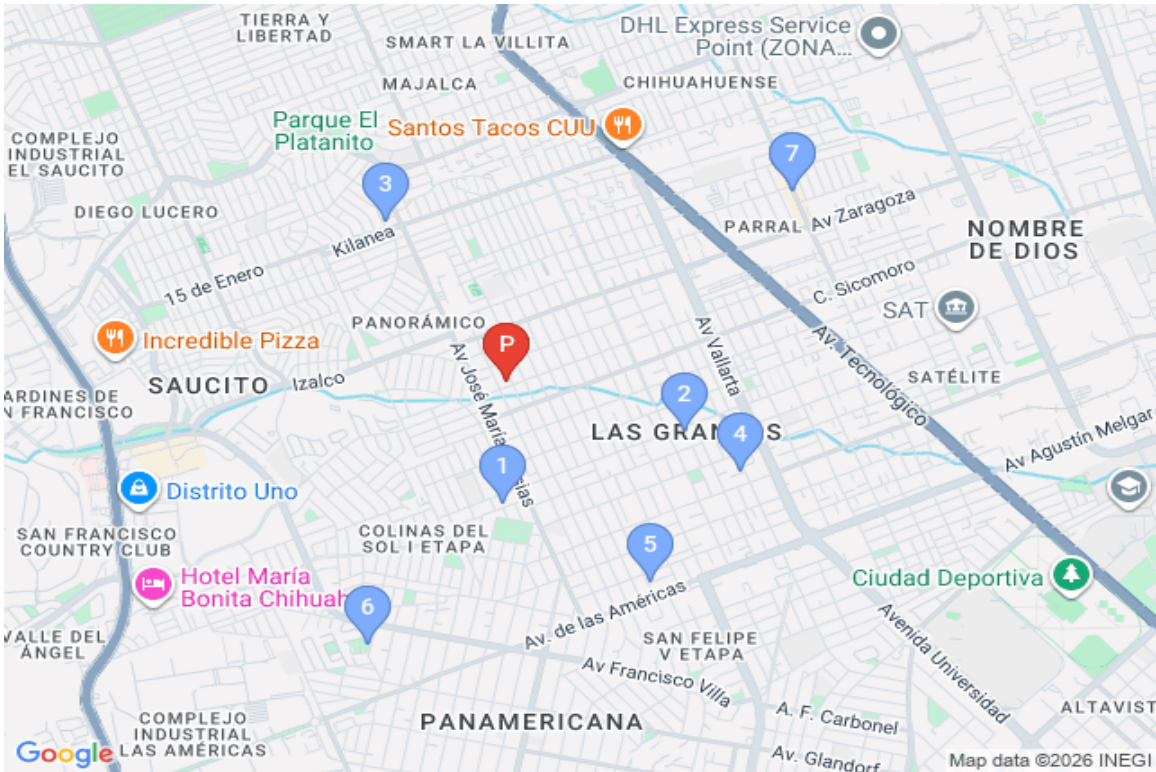
A partir de la observación de las propiedades comparables, se concluye que la propiedad sujeto presenta un precio de salida que, si bien es superior a su valor técnico calculado, se mantiene dentro de un rango negociable considerando su amplia superficie. La propiedad está relativamente bien valuada desde la perspectiva del costo de reposición del terreno y los metros de construcción existentes. Sin embargo, el mercado penaliza severamente la falta de modernización, lo que explica por qué propiedades de menor tamaño pero de reciente construcción logran precios por metro cuadrado sustancialmente mayores.

La valoración actual refleja un intento por capitalizar el tamaño del inmueble, pero omite descontar completamente la depreciación física acumulada en 45 años. No obstante, frente a opciones comparables que superan los tres millones de pesos por superficies menores, esta casa representa una base sólida para un proyecto de inversión, siempre y cuando el precio final de cierre logre ajustarse más cerca del valor comercial homologado, mitigando así el riesgo para el comprador.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$4,000,000	225.0 m ²	\$17,778	4/2	Master Broker
2	\$2,900,000	150.0 m ²	\$19,333	4/2	Master Broker

3	\$1,950,000	132.55 m²	\$14,711	4/1	Master Broker
4	\$3,690,000	308.0 m²	\$11,981	5/2	inmuebles24
5	\$3,800,000	2002.0 m²	\$1,898	3/2	Propiedades.com
6	\$3,200,000	262.0 m²	\$12,214	1/1	inmuebles24
7	\$6,380,000	3602.0 m²	\$1,771	4/3	Propiedades.com
8	\$5,400,000	2182.0 m²	\$2,475	3/2	Propiedades.com

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

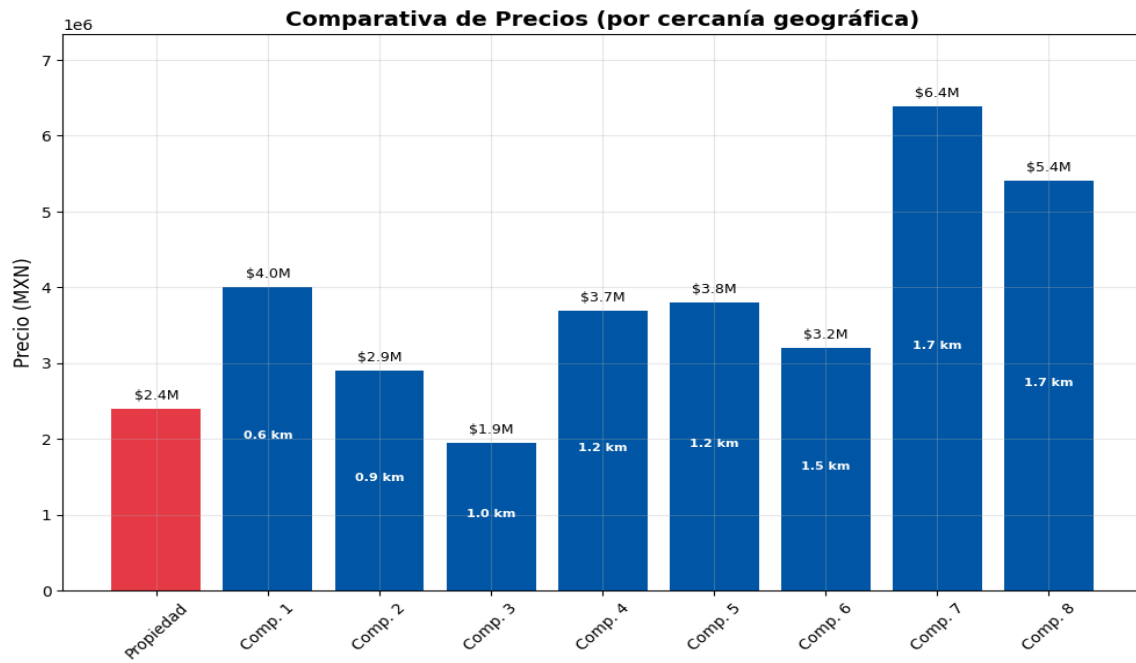


Detalle de Propiedades Cercanas

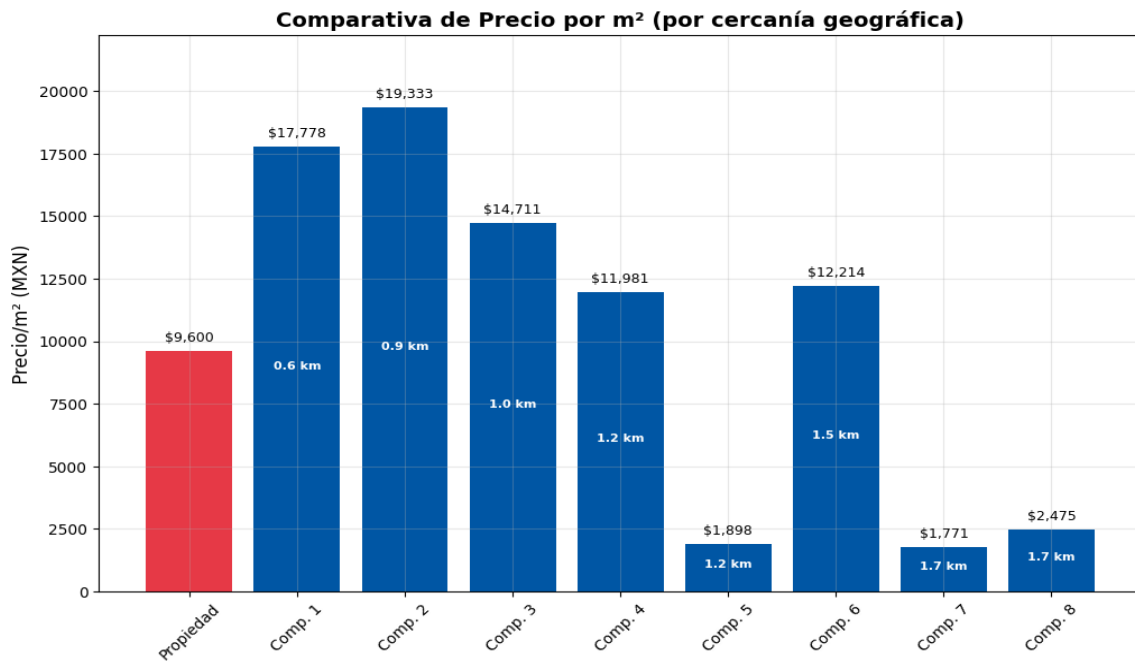
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$4,000,000	225.0 m²	\$17,778	0.64
2	\$2,900,000	150.0 m²	\$19,333	0.87
3	\$1,950,000	132.55 m²	\$14,711	1.00
4	\$3,690,000	308.0 m²	\$11,981	1.19
5	\$3,800,000	2002.0 m²	\$1,898	1.25
6	\$3,200,000	262.0 m²	\$12,214	1.52

7	\$6,380,000	3602.0 m ²	\$1,771	1.66
8	\$5,400,000	2182.0 m ²	\$2,475	1.66

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

Para establecer el valor justo del inmueble, se ha empleado principalmente el enfoque de mercado con homologación, un método riguroso que ajusta los precios de propiedades comparables para reflejar las características únicas de la propiedad sujeto. Este proceso implicó la aplicación de factores de corrección por superficie, reconociendo que los valores unitarios tienden a disminuir a medida que aumenta el tamaño del inmueble. Asimismo, se aplicaron fuertes ajustes por edad y estado de conservación, penalizando la antigüedad de 45 años frente a comparables más recientes, para reflejar el desgaste físico y la obsolescencia funcional de las instalaciones.

Como resultado de este análisis técnico y matemático, se ha determinado que el valor comercial estimado de la propiedad es de \$2,251,700.31 MXN. Esta cifra representa el precio más probable al que el inmueble debería comercializarse en un mercado abierto y competitivo, asumiendo que tanto comprador como vendedor actúan con prudencia, conocimiento y sin presiones indebidas. Este valor comercial sirve como el punto de referencia fundamental para evaluar la razonabilidad del precio de lista actual exigido por la parte vendedora.

Al contrastar el valor comercial estimado con el precio de venta publicado de \$2,400,000.00 MXN, se identifica una diferencia de \$148,299.69 MXN. Este diferencial indica que la propiedad se encuentra sobrevalorada en un 6.58% respecto a las condiciones reales del mercado. Aunque esta sobrevaloración no es extrema, sí es lo suficientemente significativa como para requerir atención durante un proceso de negociación, ya que el comprador estaría pagando un sobreprecio por características que el mercado actualmente no está dispuesto a recompensar al nivel solicitado.

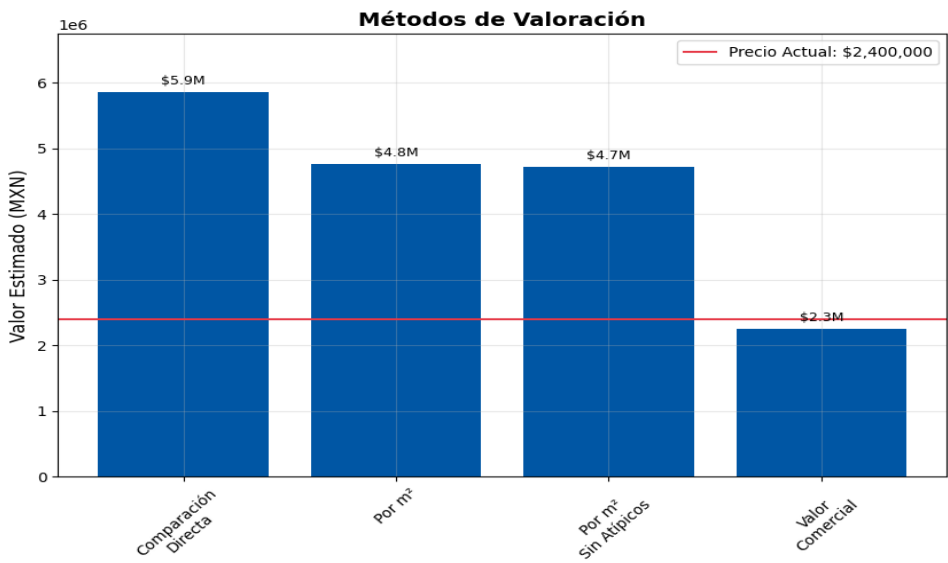
Los factores que intentan justificar el precio actual de \$2,400,000.00 MXN por parte del vendedor probablemente se centran en la amplitud del terreno, los metros cuadrados de construcción totales y la ubicación en una zona céntrica o consolidada. Sin embargo, estos elementos no logran compensar totalmente la depreciación acumulada por las más de cuatro décadas de antigüedad. La falta de actualizaciones recientes en la infraestructura del inmueble es el factor determinante que impide que el mercado convalide el precio de lista, justificando la recomendación de buscar un ajuste a la baja para alinear la transacción con el valor comercial real.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$17,778	1.05	0.85	0.95	0.85	\$15,073
2	\$19,333	1.10	0.90	0.95	0.94	\$18,183
3	\$14,711	1.10	0.85	0.85	0.79	\$11,692
4	\$11,981	0.90	1.05	0.95	0.90	\$10,756
5	\$1,898	0.90	1.00	0.95	0.85	\$1,623
6	\$12,214	0.98	1.00	0.95	0.93	\$11,325
7	\$1,771	0.90	0.85	0.95	0.73	\$1,287
8	\$2,475	0.90	1.00	0.95	0.85	\$2,116

Valor Comercial Estimado: \$2,251,700.31 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

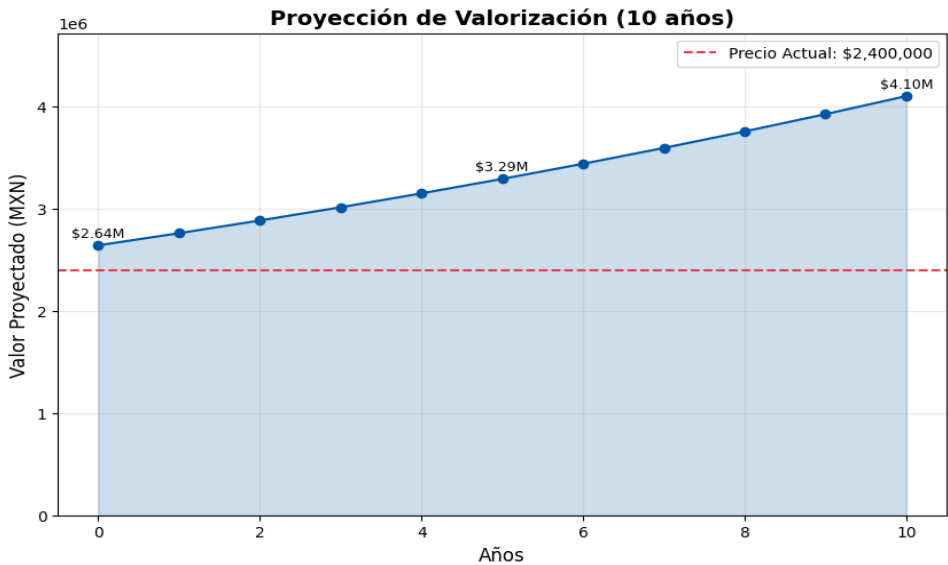
Para proyectar la plusvalía de la propiedad, se toma como base el valor comercial calculado de \$2,251,700.31 MXN. Considerando el contexto macroeconómico de México, con niveles de inflación controlados pero persistentes, y las tendencias del mercado inmobiliario en Chihuahua impulsadas por la inversión industrial, se determina una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 5.5%. Esta tasa asume que la propiedad mantendrá su nivel de conservación actual y que el entorno urbano continuará su desarrollo habitual sin intervenciones extraordinarias.

Aplicando esta tasa de apreciación anual del 5.5% sobre el valor comercial base, el valor proyectado del inmueble a 5 años alcanzaría aproximadamente los \$2,942,880.00 MXN. Extendiendo la proyección a un horizonte de 10 años, el valor estimado de la propiedad ascendería a cerca de \$3,846,200.00 MXN. La elección de esta tasa se justifica económicamente al situarse ligeramente por encima de la inflación objetivo del banco central, reflejando la capacidad histórica de los bienes raíces en zonas consolidadas de preservar el poder adquisitivo y generar un rendimiento real moderado impulsado por la escasez de suelo urbano.

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 \$2,400,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la propiedad presenta una sobrevaloración comprobada del 6.58% respecto a su valor comercial real de \$2,251,700.31 MXN; segundo, la antigüedad de 45 años implicará costos ocultos de mantenimiento y remodelación que afectarán la rentabilidad neta de la inversión; y tercero, existen riesgos de corrección de precios en el mercado que podrían dificultar la recuperación del capital si se adquiere con un sobreprecio inicial.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en Privada José María Mata 5703 revela un estado de valoración en el cual el inmueble se encuentra sobrevalorado. Específicamente, el precio de lista de \$2,400,000.00 MXN supera en un 6.58% el valor comercial estimado de \$2,251,700.31 MXN, lo que representa un excedente de \$148,299.69 MXN. Esta discrepancia es el resultado directo de no descontar adecuadamente la depreciación física generada por los 45 años de antigüedad de la construcción frente a las dinámicas actuales del mercado inmobiliario local.

La estrategia recomendada para un comprador potencial es negociar el precio de manera agresiva, utilizando el valor comercial calculado como argumento principal. No se sugiere una estrategia de "buy and hold" al precio de lista actual, ya que el capital inicial estaría asumiendo una pérdida inmediata de valor patrimonial. Si el vendedor no muestra flexibilidad para ajustar el precio hacia el rango de los \$2,250,000.00 MXN, la mejor alternativa es buscar opciones diferentes en el mercado que ofrezcan una relación más equilibrada entre precio, antigüedad y estado de conservación.

Existen factores críticos de riesgo que deben mitigarse antes de considerar cualquier oferta en firme. El riesgo principal radica en el estado estructural y de las instalaciones ocultas (eléctricas, hidráulicas y sanitarias) debido a la edad del inmueble. Es imperativo realizar un peritaje técnico profundo para cuantificar los costos de remodelación necesarios. Adicionalmente, se debe considerar el riesgo de iliquidez, ya que propiedades con necesidad de remodelación profunda pueden tomar más tiempo en revenderse si se busca una salida rápida de la inversión.

Como veredicto definitivo, la propiedad representa una oportunidad inmobiliaria viable únicamente si se logra una reducción en el precio de adquisición. Al valor actual de \$2,400,000.00 MXN, la compra resulta financieramente ineficiente y acarrea riesgos innecesarios de sobrecosto. Se aconseja presentar una oferta máxima de \$2,250,000.00 MXN, condicionada a una inspección física satisfactoria, garantizando así que la inversión inicial esté respaldada por el valor real de los activos tangibles adquiridos.

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.