

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Casa en Chihuahua, Chihuahua

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 17 de agosto de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$17,000,000.00	420.0 m²	5	7	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada es una casa en construcción ubicada en Punto Alto II Etapa, 31115 Chihuahua, Chihuahua, con coordenadas 28.6564078, -106.138999. Cuenta con una superficie total de 420.0 m², cinco recámaras, siete baños y cero estacionamientos reportados. Su configuración corresponde a una residencia de gran formato orientada al segmento alto, con una relación de espacios privados y sanitarios superior a la de la mayoría de las propiedades comparables proporcionadas.

El precio de venta solicitado es de **\$17,000,000.00 MXN**, equivalente a **\$40,476.19 MXN/m²**. En términos absolutos, el precio se encuentra 142.00% por encima del promedio de Chihuahua, de \$7,024,696.91 MXN, y 218.05% por encima de la mediana, de \$5,345,000.00 MXN. En contraste, su precio por m² está 78.17% por debajo del promedio general de \$185,373.86 MXN/m², aunque se sitúa 86.73% por encima de la mediana de \$21,676.71 MXN/m². Esta divergencia entre promedio y mediana refleja una elevada dispersión en los datos del mercado y hace que la mediana y los comparables de tamaño y segmento semejantes sean referencias más útiles que el promedio general por m².

El valor comercial estimado mediante el enfoque de mercado con homologación es de **\$15,703,527.53 MXN**, equivalente a aproximadamente **\$37,389.35 MXN/m²**. El precio solicitado excede dicho valor en **\$1,296,472.47 MXN**, lo que representa una sobrevaloración de **8.25%** respecto del valor comercial. Visto desde el precio anunciado, alcanzar el valor estimado requeriría una reducción de 7.63%.

La conclusión preliminar es que la propiedad presenta una posición competitiva frente a las viviendas comparables más cercanas por superficie y precio, pero no ofrece un margen de seguridad suficiente al precio actual. Su distribución de cinco recámaras y siete baños, su condición de obra nueva y su ubicación favorecen su atractivo; sin embargo, la ausencia de estacionamientos reportados y la prima de 8.25% sobre el valor comercial justifican una estrategia de negociación antes de invertir.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Se trata de una casa en construcción, con antigüedad declarada de cero años, emplazada en Punto Alto II Etapa, Chihuahua. La superficie total de 420.0 m² y la distribución de cinco recámaras y siete baños la colocan dentro de una categoría residencial amplia. La alta proporción de baños respecto de las recámaras puede resultar funcional para una vivienda de perfil ejecutivo o familiar; no obstante, el registro de cero estacionamientos constituye una limitación relevante para una propiedad de este nivel de precio.

Característica	Descripción
Tipo	Casa
Ubicación	Punto Alto II Etapa, 31115 Chihuahua, Chihuahua
Superficie total	420.0 m ²
Distribución	5 recámaras y 7 baños
Estacionamiento	0 espacios reportados
Precio de venta	\$17,000,000.00 MXN
Precio por m ²	\$40,476.19 MXN/m ²

Entre sus principales fortalezas se encuentran la condición de inmueble en construcción, la ausencia de antigüedad física reportada, el diseño residencial de gran capacidad y una distribución que supera a los comparables en número de recámaras y, en varios casos, en baños. Asimismo, el precio total se mantiene dentro del rango general de Chihuahua, de \$660,000.00 a \$38,000,000.00 MXN, y se aproxima a varias propiedades del segmento residencial alto incluidas en la muestra.

Los principales puntos débiles son el precio superior al valor comercial estimado y la falta de estacionamiento reportado. Esta última condición contrasta con seis de los ocho comparables, que ofrecen entre dos y ocho espacios, y puede afectar la funcionalidad y la capacidad de reventa. Además, al encontrarse en construcción, la valoración definitiva depende de que la entrega, el estado de conservación inicial y la calidad final sean congruentes con el posicionamiento económico pretendido, aspectos para los cuales no se proporcionaron detalles adicionales.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Las estadísticas proporcionadas para Chihuahua en 2026 muestran un mercado de alta dispersión. El precio promedio de \$7,024,696.91 MXN es 31.42% superior a la mediana de \$5,345,000.00 MXN, mientras que el rango total se extiende desde \$660,000.00 hasta \$38,000,000.00 MXN. Esta amplitud confirma la coexistencia de segmentos residenciales muy distintos y explica por qué una casa de \$17,000,000.00 MXN debe evaluarse principalmente contra inmuebles de nivel alto, no contra el universo completo de viviendas.

El contexto económico relevante para esta propiedad combina tres elementos expresamente considerados en el análisis: inflación en México, potencial de renta vinculado al nearshoring y demanda ejecutiva. La inflación puede sostener nominalmente los valores de reposición y de venta, mientras que la demanda ejecutiva y la actividad asociada al nearshoring pueden favorecer

residencias modernas y amplias. Estos impulsores deben equilibrarse con el riesgo de corrección de precios, especialmente cuando el comprador inicia con una prima sobre el valor comercial estimado.

En cuanto a zonas de plusvalía, la información suministrada concentra la propiedad analizada en Punto Alto II Etapa y varios comparables en Bosques de San Francisco. La presencia de ofertas entre \$15,500,000.00 y \$32,000,000.00 MXN en el conjunto comparable confirma actividad en el segmento residencial alto de las zonas representadas. No obstante, los datos no incluyen una serie histórica por colonia, por lo que la plusvalía debe evaluarse a partir del posicionamiento relativo actual y no como una jerarquía concluyente entre zonas.

Respecto de las tendencias de precios, la muestra comparable presenta valores unitarios desde \$4,869.14 hasta \$58,550.19 MXN/m². El promedio comparable es de \$37,314.83 MXN/m² y la mediana comparable es de \$39,151.57 MXN/m². El precio unitario de la propiedad, de \$40,476.19 MXN/m², se ubica 8.47% por encima del promedio comparable y solo 3.38% por encima de su mediana, una posición mucho más coherente con el mercado relevante que la comparación contra el promedio general de Chihuahua.

Métrica	Propiedad	Referencia de mercado	Diferencia de la propiedad	Lectura
Precio total frente al promedio	\$17,000,000.00	\$7,024,696.91	+142.00%	Segmento claramente superior al promedio general
Precio total frente a la mediana	\$17,000,000.00	\$5,345,000.00	+218.05%	Posicionamiento residencial alto
Precio por m ² frente al promedio	\$40,476.19	\$185,373.86	-78.17%	El promedio general por m ² no representa adecuadamente al conjunto comparable
Precio por m ² frente a la mediana	\$40,476.19	\$21,676.71	+86.73%	Prima considerable sobre la vivienda mediana
Precio por m ² frente a la mediana comparable	\$40,476.19	\$39,151.57	+3.38%	Alineación razonable con el segmento comparable
Rango de precios	\$17,000,000.00	\$660,000.00–\$38,000,000.00	Dentro del rango	Precio alto, pero no extremo dentro del mercado reportado

Las diferencias muestran que el inmueble es costoso frente al mercado residencial general, pero razonablemente cercano a las referencias de su propio segmento. La brecha entre el promedio y la mediana por m², junto con la amplitud de las superficies comparables, reduce la utilidad de una sola métrica agregada. Para esta propiedad, la mediana comparable y la homologación por tamaño, edad y estado ofrecen una lectura más estable: el precio unitario anunciado no es extraordinario para el segmento, aunque el precio total mantiene una prima sobre el valor comercial calculado.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación considera las ocho propiedades suministradas y contrasta precio total, superficie, precio por m², recámaras, baños y estacionamientos. Debido a la dispersión de superficies, desde 400.0 hasta 6,572.0 m², la evaluación no asigna el mismo peso interpretativo a todas las observaciones. Los inmuebles de 400.0, 450.0 y 470.0 m² son especialmente relevantes por su proximidad con los 420.0 m² de la casa analizada.

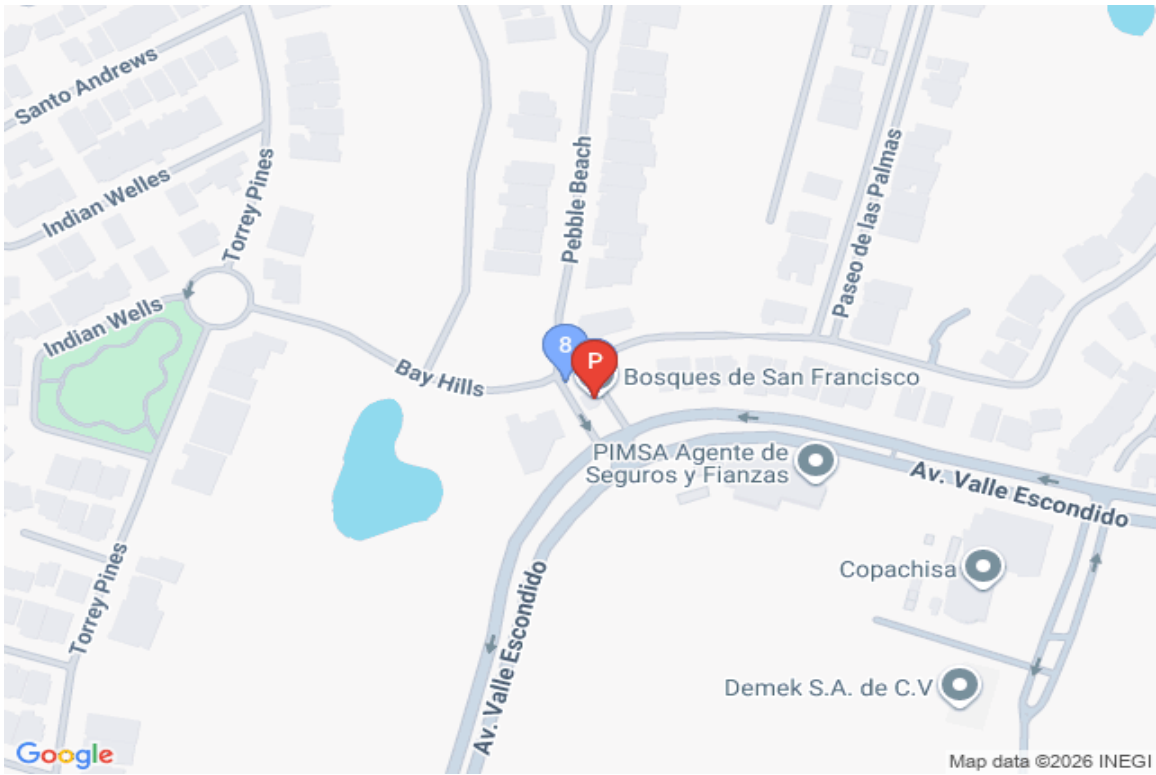
La homologación también toma en cuenta que la propiedad está en construcción y tiene cero años de antigüedad, además de su distribución de cinco recámaras y siete baños. Estos atributos se contrastan con comparables que, en su mayoría, cuentan con cuatro recámaras y entre dos y cinco baños. Al mismo tiempo, la ausencia de estacionamiento se considera un ajuste desfavorable frente a las propiedades que reportan entre dos y ocho espacios.

Los tres comparables más próximos por superficie tienen precios de \$17,600,000.00, \$17,500,000.00 y \$15,500,000.00 MXN, con un promedio de \$16,866,666.67 MXN. El precio solicitado de \$17,000,000.00 MXN es apenas 0.79% superior a ese promedio. Sus precios unitarios promedian \$38,559.49 MXN/m², de modo que la propiedad se sitúa 4.97% por encima. Esta diferencia resulta moderada considerando que la casa ofrece una recámara adicional y hasta cinco baños adicionales frente a ese subconjunto.

La mediana de los ocho precios unitarios comparables es de \$39,151.57 MXN/m², solo 3.38% inferior al precio unitario del inmueble. Además, existen referencias de \$17,600,000.00 MXN a \$44,000.00 MXN/m² y de \$17,500,000.00 MXN a \$37,234.04 MXN/m², entre las cuales se ubica el precio anunciado. Por ello, la propiedad puede considerarse bien posicionada desde la comparación directa: no está fuera de mercado frente a inmuebles semejantes. Sin embargo, estar bien posicionada no elimina la prima de 8.25% identificada por la homologación integral, especialmente por la desventaja de no contar con estacionamiento reportado.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$32,000,000	6572.0 m ²	\$4,869	3/4	Propiedades.com
2	\$31,500,000	767.0 m ²	\$41,069	4/4	Lamudi
3	\$17,600,000	400.0 m ²	\$44,000	4/4	Master Broker
4	\$25,000,000	502.0 m ²	\$49,801	4/7	Master Broker
5	\$31,500,000	538.0 m ²	\$58,550	4/5	Master Broker
6	\$17,500,000	470.0 m ²	\$37,234	4/2	Lamudi
7	\$19,900,000	697.0 m ²	\$28,551	4/4	Lamudi
8	\$15,500,000	450.0 m ²	\$34,444	4/4	inmuebles24

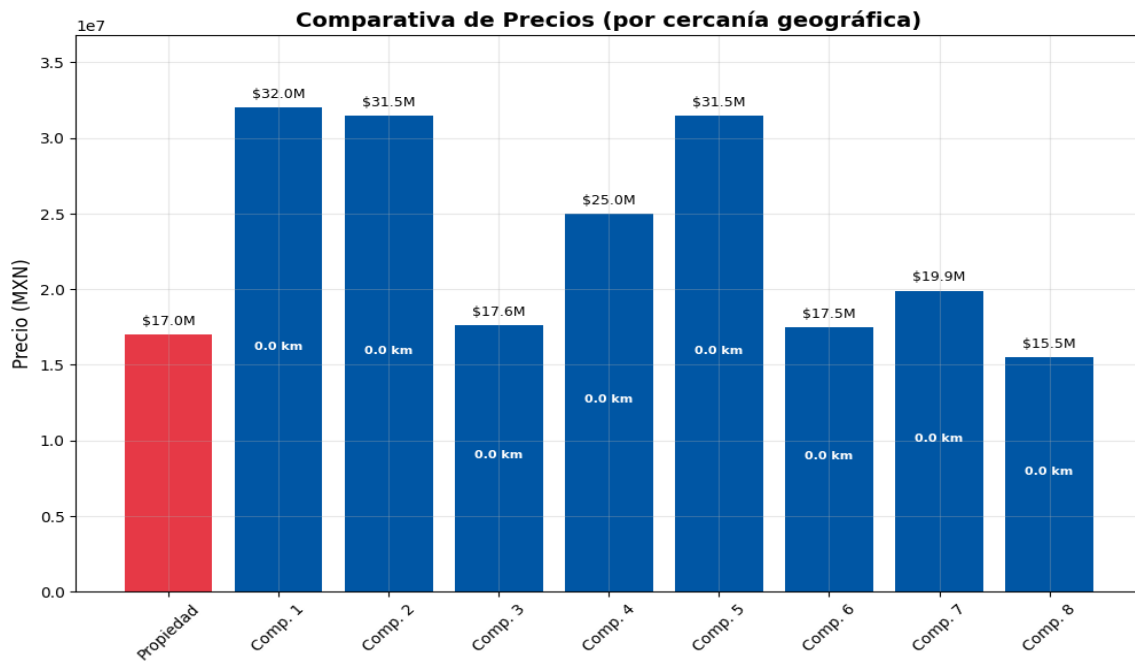
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



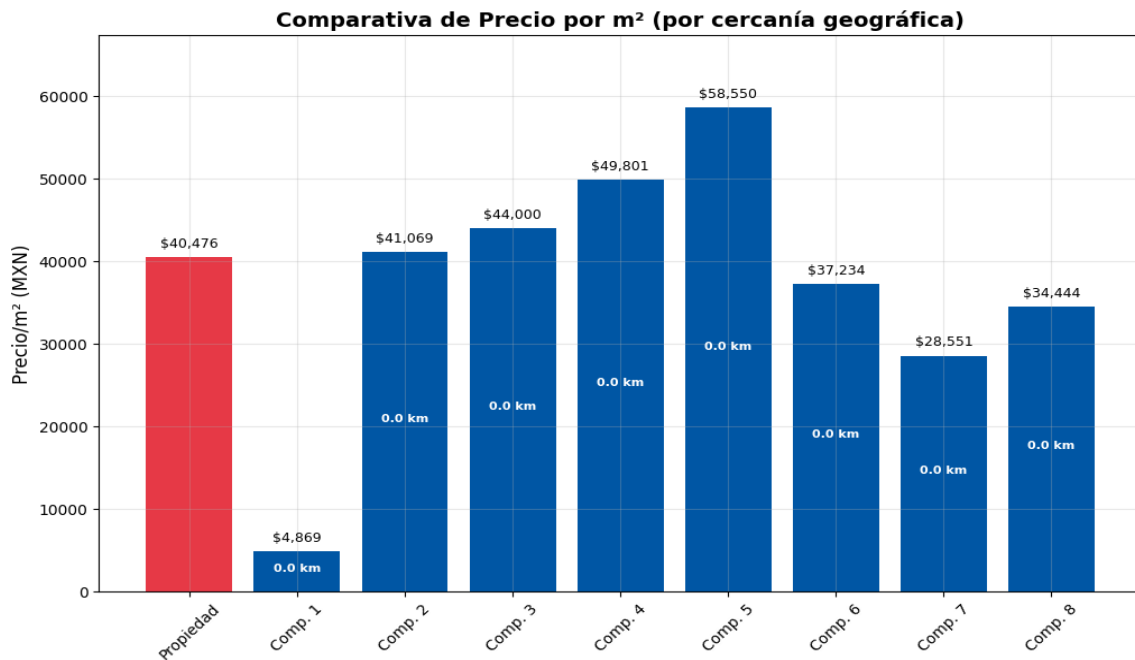
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m ²	Distancia (km)
1	\$32,000,000	6572.0 m ²	\$4,869	0.00
2	\$31,500,000	767.0 m ²	\$41,069	0.00
3	\$17,600,000	400.0 m ²	\$44,000	0.00
4	\$25,000,000	502.0 m ²	\$49,801	0.00
5	\$31,500,000	538.0 m ²	\$58,550	0.00
6	\$17,500,000	470.0 m ²	\$37,234	0.00
7	\$19,900,000	697.0 m ²	\$28,551	0.00
8	\$15,500,000	450.0 m ²	\$34,444	0.02

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración se sustenta en el enfoque de mercado con homologación por superficie, edad y estado de conservación. El análisis parte de las propiedades comparables y concede mayor relevancia a aquellas con superficies cercanas a 420.0 m². La condición de inmueble en construcción y la

antigüedad de cero años constituyen ajustes favorables por novedad, mientras que la ausencia de estacionamiento actúa como ajuste desfavorable. No se atribuyen acabados, amenidades o calidades específicas que no hayan sido proporcionadas.

El resultado del enfoque es un valor comercial estimado de **\$15,703,527.53 MXN**. Distribuido sobre la superficie total, este valor equivale a **\$37,389.35 MXN/m²**, cifra cercana al promedio de \$38,559.49 MXN/m² de los tres comparables más próximos por tamaño y prácticamente alineada con el comparable de 470.0 m², cuyo precio unitario es de \$37,234.04 MXN/m².

Frente al precio anunciado de \$17,000,000.00 MXN, la diferencia es de **\$1,296,472.47 MXN**. El precio de venta se encuentra **8.25% por encima del valor comercial**, mientras que una negociación desde el precio anunciado hasta el estimado implicaría una reducción de 7.63%. Esta distinción porcentual obedece a que la primera relación usa como base el valor comercial y la segunda usa como base el precio solicitado.

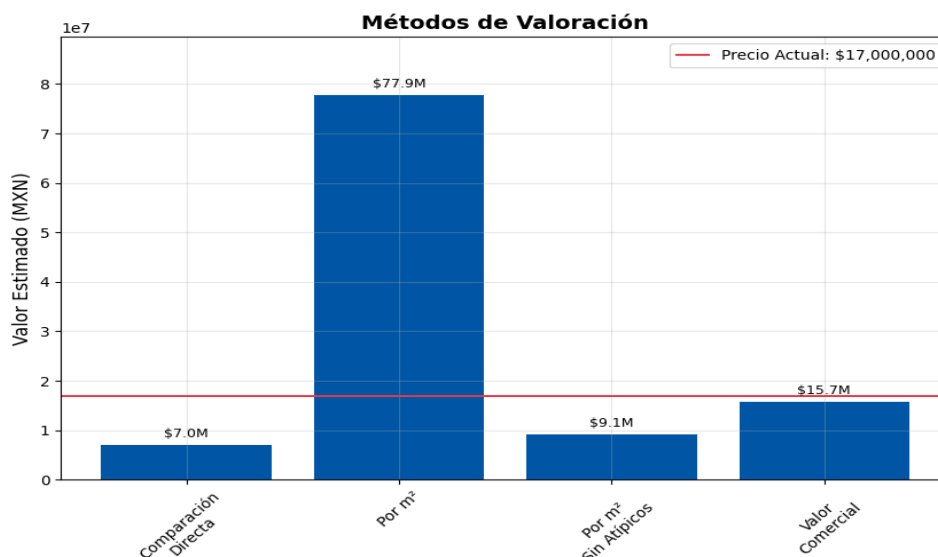
La prima puede justificarse parcialmente por las cinco recámaras, los siete baños, la condición de construcción nueva y la ubicación en Punto Alto II Etapa. También existe respaldo relativo en comparables con precios totales de \$17,500,000.00 y \$17,600,000.00 MXN. No obstante, el precio actual no queda plenamente justificado porque el inmueble registra cero estacionamientos, su precio unitario supera la mediana comparable y el valor homologado ya incorpora sus atributos favorables. En consecuencia, el precio es defendible como posición inicial de oferta, pero no como punto óptimo de compra.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$4,869	0.90	1.01	1.10	1.00	\$4,869
2	\$41,069	0.90	1.01	1.15	1.05	\$42,932
3	\$44,000	1.02	1.00	1.00	1.02	\$45,048
4	\$49,801	0.90	1.01	1.00	0.91	\$45,389
5	\$58,550	0.90	1.00	1.00	0.90	\$52,695
6	\$37,234	0.94	1.00	1.15	1.08	\$40,270
7	\$28,551	0.90	1.00	1.15	1.03	\$29,550
8	\$34,444	0.96	1.05	1.10	1.11	\$38,362

Valor Comercial Estimado: \$15,703,527.53 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para las proyecciones de plusvalía se adopta una tasa nominal anual compuesta de **5.00%** sobre el valor comercial de \$15,703,527.53 MXN. Esta tasa se considera realista y prudente para el caso analizado porque incorpora un componente de crecimiento nominal asociado a la inflación, así como el posible impulso de la demanda ejecutiva, el nearshoring y el diseño moderno, sin asumir que dichos factores eliminarán el riesgo de corrección de precios. La prima inicial de 8.25%, la falta de estacionamiento y la ausencia de una serie histórica de precios justifican evitar una tasa más agresiva.

Con capitalización anual de 5.00%, el valor comercial alcanzaría **\$20,042,113.82 MXN a cinco años** y **\$25,579,381.77 MXN a diez años**. Esto representa apreciaciones acumuladas de 27.63% y 62.89%, respectivamente, equivalentes a incrementos nominales de \$4,338,586.29 MXN y \$9,875,854.24 MXN sobre el valor comercial inicial.

Horizonte	Valor base o proyectado	Apreciación acumulada	Incremento sobre el valor comercial inicial
Actual	\$15,703,527.53 MXN	0.00%	\$0.00 MXN
5 años	\$20,042,113.82 MXN	27.63%	\$4,338,586.29 MXN
10 años	\$25,579,381.77 MXN	62.89%	\$9,875,854.24 MXN

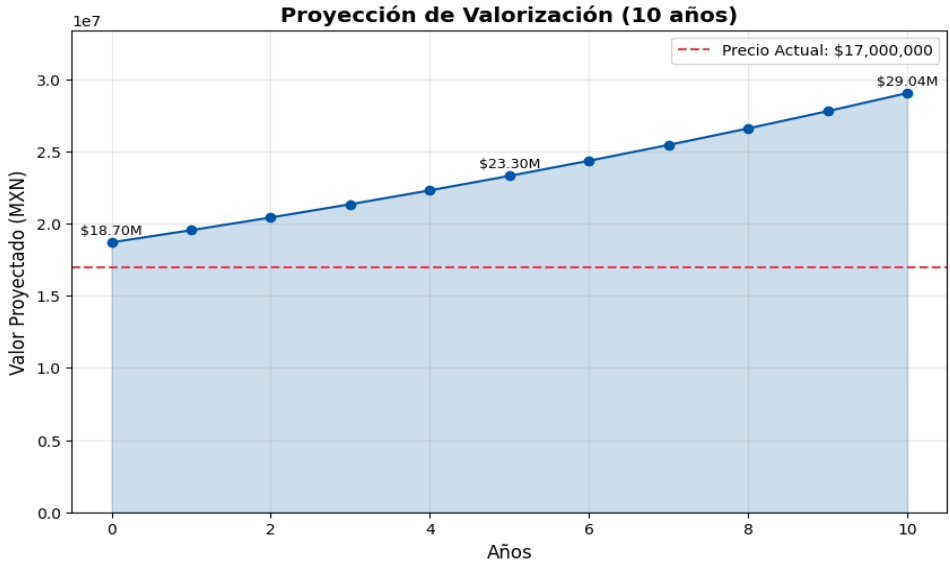
La compra al precio solicitado reduce el rendimiento efectivo derivado de la plusvalía. Contra un desembolso de \$17,000,000.00 MXN, el valor proyectado a cinco años sería solo 17.89% superior y el de diez años 50.47% superior, antes de considerar cualquier gasto de adquisición, conservación o venta. La diferencia inicial de \$1,296,472.47 MXN consume parte de la apreciación esperada y disminuye el margen de protección ante una corrección del mercado.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con potencial de demanda ejecutiva dentro del segmento residencial alto.	Precio de venta 8.25% superior al valor comercial estimado.

Potencial de renta relacionado con la actividad de nearshoring considerada en el análisis.	Cero estacionamientos reportados, frente a una mayoría de comparables con dos a ocho espacios.
Diseño moderno asociado a una casa en construcción, con cinco recámaras y siete baños.	Riesgo de corrección de precios y menor margen de seguridad por la prima inicial.

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$17,000,000.00 MXN. Las tres razones principales son la sobrevaloración de \$1,296,472.47 MXN o 8.25%, la ausencia de estacionamiento reportado en una vivienda de segmento alto y la exposición a una corrección de precios sin margen de seguridad suficiente. La inversión podría volverse recomendable mediante una negociación cercana al valor comercial de \$15,703,527.53 MXN, siempre que la entrega final preserve las características consideradas en la valoración.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La propiedad se encuentra **sobrevalorada en \$1,296,472.47 MXN**, equivalentes a **8.25% sobre su valor comercial estimado** de \$15,703,527.53 MXN. Aunque el precio de \$17,000,000.00 MXN está dentro del rango general del mercado y guarda cercanía con varios comparables, la homologación integral no respalda pagar la totalidad de la prima solicitada.

La estrategia recomendada es **negociar el precio** y, únicamente después de alcanzar un nivel cercano al valor comercial, considerar una estrategia de compra y conservación de largo plazo. A una tasa nominal compuesta de 5.00%, el inmueble podría alcanzar \$20,042,113.82 MXN en cinco años y \$25,579,381.77 MXN en diez años; sin embargo, comprar con sobreprecio reduce el rendimiento efectivo y retrasa la creación de valor para el inversionista.

Los principales factores de riesgo son la falta de estacionamiento reportado, el estado todavía en construcción y una posible corrección de precios. Debe confirmarse si el dato de cero estacionamientos es definitivo, ya que seis de los ocho comparables ofrecen entre dos y ocho espacios. También debe verificarse que el inmueble terminado conserve la distribución de cinco

recámaras y siete baños y que su estado final sea congruente con el valor atribuido a una vivienda nueva.

La principal fortaleza es su alineación con las referencias más cercanas por tamaño. El precio solicitado es solo 0.79% superior al promedio de los tres comparables de 400.0, 450.0 y 470.0 m², y su precio unitario supera apenas 3.38% la mediana del conjunto comparable. Estos datos indican que la oferta no está desconectada del segmento alto, aunque tampoco demuestran una oportunidad de compra por debajo del mercado.

El veredicto definitivo es **no comprar al precio actual de \$17,000,000.00 MXN**. La acción recomendada es presentar una negociación sustentada en el valor comercial de \$15,703,527.53 MXN y conservar la opción de retirarse si el vendedor no reduce de manera sustancial la prima. La propiedad puede ser adecuada para una estrategia de largo plazo por su tamaño, distribución y condición nueva, pero solo a un precio que compense el riesgo de estacionamiento, construcción y corrección del mercado.

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.