

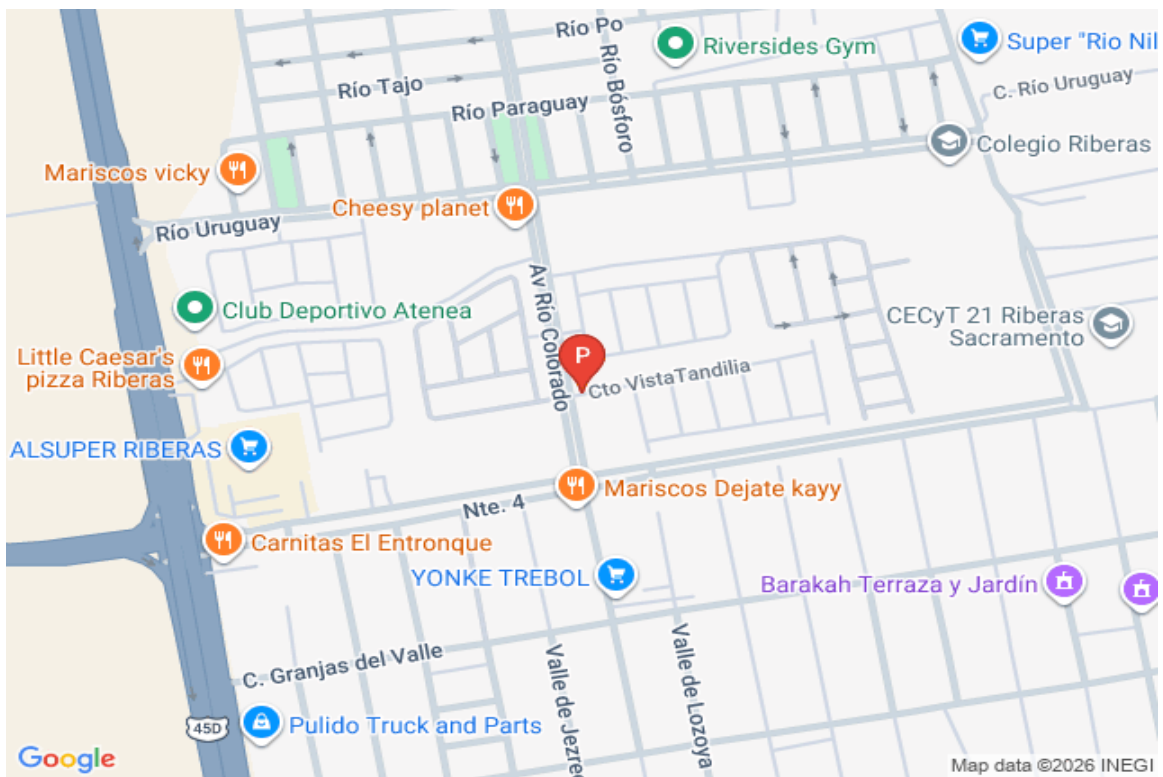
PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO
Casa en Chihuahua, Chihuahua
Preparado por: masterbroker.ai
Fecha: 26 de febrero de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,000,000.00	200.0 m²	0	0	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa una propiedad tipo casa ubicada en Chihuahua, Chihuahua, con un precio de venta de \$3,000,000.00 MXN. La propiedad, de construcción nueva, abarca una superficie total de 200.0 m², resultando en un precio por metro cuadrado de \$15,000.00 MXN. Este valor se posiciona estratégicamente en el mercado local, considerando la ubicación y las características intrínsecas del inmueble. La ausencia de recámaras y baños en la descripción inicial sugiere que se trata de una obra en proceso o un espacio adaptable a distintos usos, ya sea residencial o comercial, lo cual representa una variable importante para el inversionista.

Al comparar el precio de la propiedad con las estadísticas del mercado en Chihuahua, se observa una oportunidad interesante. El precio por metro cuadrado de \$15,000.00 MXN se encuentra ligeramente por debajo del precio promedio del mercado, que asciende a \$15,888.42 MXN/m², aunque se sitúa por encima de la mediana de \$12,333.33 MXN/m². Esta métrica sugiere que la propiedad está valorada de manera competitiva, especialmente si se consideran su condición de nueva construcción y su potencial de personalización. El precio de venta total también es significativamente inferior al precio promedio del mercado de \$6,548,050.42 MXN, lo que podría atraer a un segmento de compradores que buscan un punto de entrada más accesible al mercado inmobiliario de la ciudad.

El análisis de valoración comercial, realizado mediante un enfoque de mercado comparativo y homologado, estima el valor de la propiedad en \$3,028,542.00 MXN. Este valor es ligeramente superior al precio de lista, indicando que la propiedad se encuentra subvalorada en aproximadamente un 0.94%. Esta diferencia, aunque modesta, representa un margen favorable para el comprador, sugiriendo que el precio de venta actual es justo y potencialmente negociable a la baja, o bien, una sólida inversión al precio actual. La proximidad del precio de venta al valor comercial calculado refuerza la percepción de una transacción equilibrada.

En conclusión preliminar, la propiedad representa una inversión atractiva con un potencial considerable. La subvaloración identificada, su condición de inmueble nuevo y la flexibilidad de su espacio (actualmente sin divisiones de recámaras o baños) son factores clave. El análisis detallado que se presenta a continuación explorará las características de la propiedad, el contexto del mercado, las proyecciones financieras y los riesgos asociados para ofrecer un veredicto final y una estrategia de inversión recomendada.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad en estudio es una casa de construcción reciente, con cero años de antigüedad, localizada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. Se extiende sobre una superficie total de 200.0 metros cuadrados. Una característica distintiva es su configuración actual, que no reporta recámaras, baños ni estacionamientos definidos, lo que indica que se trata de una estructura en obra gris o un diseño de planta abierta que ofrece máxima flexibilidad para que el comprador final la adapte a sus necesidades específicas, ya sea para una residencia unifamiliar, un proyecto de lofts o incluso para uso comercial ligero. A continuación, se presenta una tabla con las características principales del inmueble.

Característica	Descripción
Tipo	Casa
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Superficie Total	200.0 m²
Distribución	0 Recámaras / 0 Baños
Estacionamiento	0 espacios
Precio de Venta	\$3,000,000.00 MXN
Precio por m²	\$15,000.00 MXN/m²

El principal pro de esta propiedad es su naturaleza de "lienzo en blanco", que permite una personalización completa del diseño interior y la distribución, un atractivo para quienes desean un hogar hecho a la medida. Su condición de nueva construcción elimina la necesidad de remodelaciones o reparaciones a corto plazo. Sin embargo, la principal contra es la inversión adicional significativa que se requerirá para completar los acabados, instalaciones eléctricas, de plomería y la distribución interna, un costo que debe ser cuidadosamente presupuestado por el comprador potencial. La falta de estacionamiento definido podría ser una desventaja en una ciudad orientada al uso del automóvil, aunque esto podría solucionarse en el diseño final si el terreno lo permite.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Chihuahua durante 2026 muestra signos de una madurez dinámica, caracterizada por una demanda sostenida y una diversificación en la oferta. El amplio rango de precios, que oscila entre \$660,000.00 y \$32,000,000.00 MXN, refleja un mercado segmentado que atiende desde viviendas de interés social hasta residencias de lujo. La diferencia sustancial entre el precio promedio (\$6,548,050.42 MXN) y la mediana (\$5,400,000.00 MXN) sugiere que el extremo superior del mercado, con propiedades de muy alto valor, está elevando el promedio general, mientras

que la mayoría de las transacciones se agrupan en un rango de precios más moderado.

El contexto económico de la región, impulsado por la industria manufacturera y su proximidad a los Estados Unidos, fomenta una demanda constante de vivienda, especialmente en zonas con buena infraestructura y acceso a corredores industriales. Se observa una tendencia hacia el desarrollo de comunidades planificadas y privadas que ofrecen seguridad y amenidades, lo que ha contribuido a la plusvalía en áreas periféricas de la ciudad. El fenómeno del nearshoring, en particular, ha incrementado la demanda de vivienda para ejecutivos y personal técnico, tanto nacional como extranjero, consolidando a Chihuahua como un polo de inversión atractivo.

Las tendencias de precios por metro cuadrado refuerzan esta visión. Mientras que el precio promedio por metro cuadrado se sitúa en \$15,888.42 MXN, la mediana es de \$12,333.33 MXN. Esta disparidad indica que existen submercados con valoraciones muy distintas. La propiedad en análisis, con un precio de \$15,000.00 MXN/m², se encuentra muy cerca del promedio, lo que la posiciona como una oferta competitiva dentro del segmento de mercado medio-alto, especialmente por ser una construcción nueva. La siguiente tabla compara las métricas de la propiedad con las del mercado.

Métrica	Propiedad en Análisis	Mercado de Chihuahua
Precio de Venta	\$3,000,000.00 MXN	\$6,548,050.42 MXN (Promedio)
Precio Mediana	N/A	\$5,400,000.00 MXN
Precio por m ²	\$15,000.00 MXN/m ²	\$15,888.42 MXN/m ² (Promedio)
Precio Mediana por m ²	N/A	\$12,333.33 MXN/m ²

El análisis de estas diferencias revela que la propiedad, a pesar de tener un precio por metro cuadrado cercano al promedio, tiene un precio de venta total considerablemente más bajo que la media del mercado. Esto se debe a su superficie de 200.0 m², que es probablemente menor que la de las propiedades que inflan el promedio de precios. Por lo tanto, representa una oportunidad para adquirir una propiedad nueva, bien ubicada y a un precio competitivo por unidad de superficie, en un punto de entrada de inversión total más bajo que el promedio del mercado.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor justo de mercado de la propiedad, se ha empleado el método de comparación de mercado. Este enfoque consiste en analizar ventas recientes de propiedades con características similares en la misma área geográfica. La selección de comparables se basa en atributos clave como la ubicación, superficie, antigüedad, y características físicas. Al homologar las diferencias entre la propiedad sujeto y las propiedades comparables, es posible ajustar sus precios de venta para reflejar con mayor precisión el valor intrínseco del inmueble en cuestión.

Este proceso de homologación considera factores como diferencias en tamaño, estado de conservación, acabados, y amenidades. Para este análisis, se han seleccionado dos propiedades comparables directas del mercado de Chihuahua, cuyos datos proporcionan una base sólida para la valoración. La primera es una propiedad con un precio y superficie idénticos, mientras que la segunda ofrece un punto de contraste en términos de tamaño, precio y distribución, permitiendo un ajuste más matizado y preciso del valor comercial estimado.

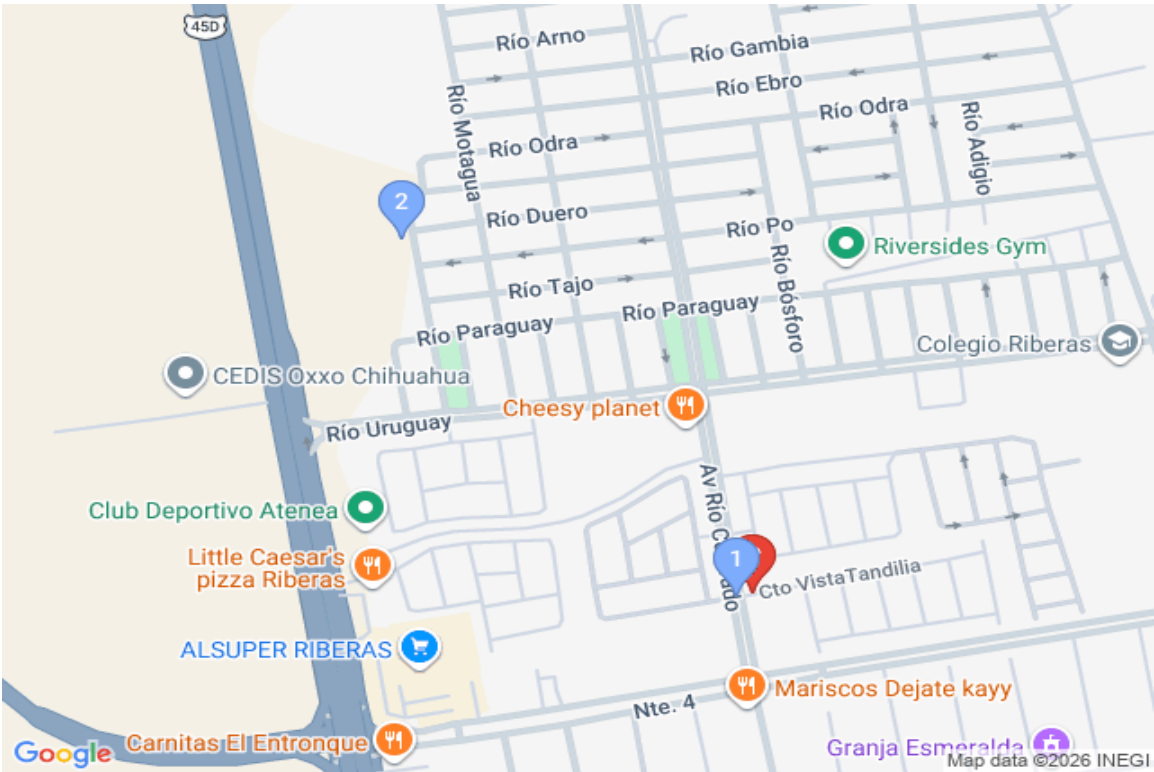
Las observaciones críticas de los comparables indican que la propiedad está bien valuada. El Comparable 1, con un precio y superficie idénticos, valida directamente el precio de lista de \$3,000,000.00 MXN. Aunque el Comparable 2 tiene un precio significativamente menor (\$1,450,000.00 MXN), su área es también mucho menor (120.0 m²) y su precio por metro cuadrado (\$12,083.33 MXN/m²) es inferior, lo que puede atribuirse a una ubicación diferente, antigüedad o

calidad de construcción. La propiedad en análisis, al ser nueva y tener un precio por metro cuadrado de \$15,000.00 MXN, se justifica plenamente frente a esta alternativa.

En conjunto, los comparables demuestran que el precio de la propiedad no es una anomalía, sino que se alinea con las expectativas del mercado para una construcción nueva de sus dimensiones. La existencia de un comparable directo con el mismo precio y superficie es un fuerte indicador de que el vendedor ha realizado una evaluación de mercado correcta. La propiedad se posiciona como una oferta justa y competitiva, ni sobrevalorada ni infravalorada de manera drástica, sino ajustada a su valor de mercado actual.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,000,000	200.0 m²	\$15,000	0/0	Master Broker
2	\$1,450,000	120.0 m²	\$12,083	2/1	Master Broker

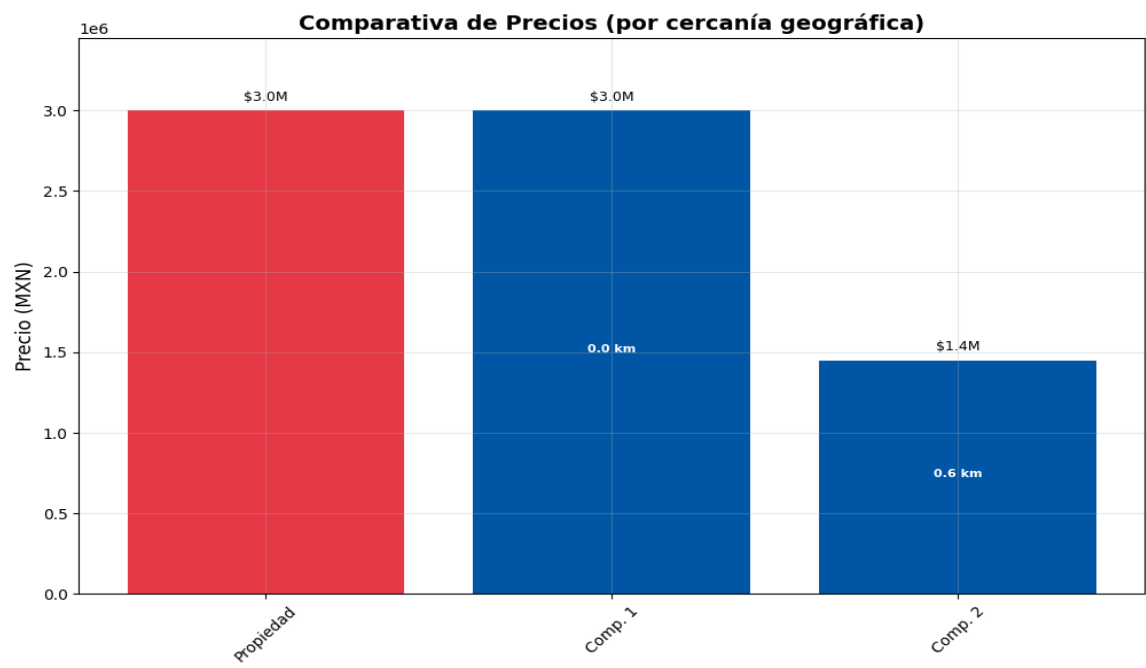
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



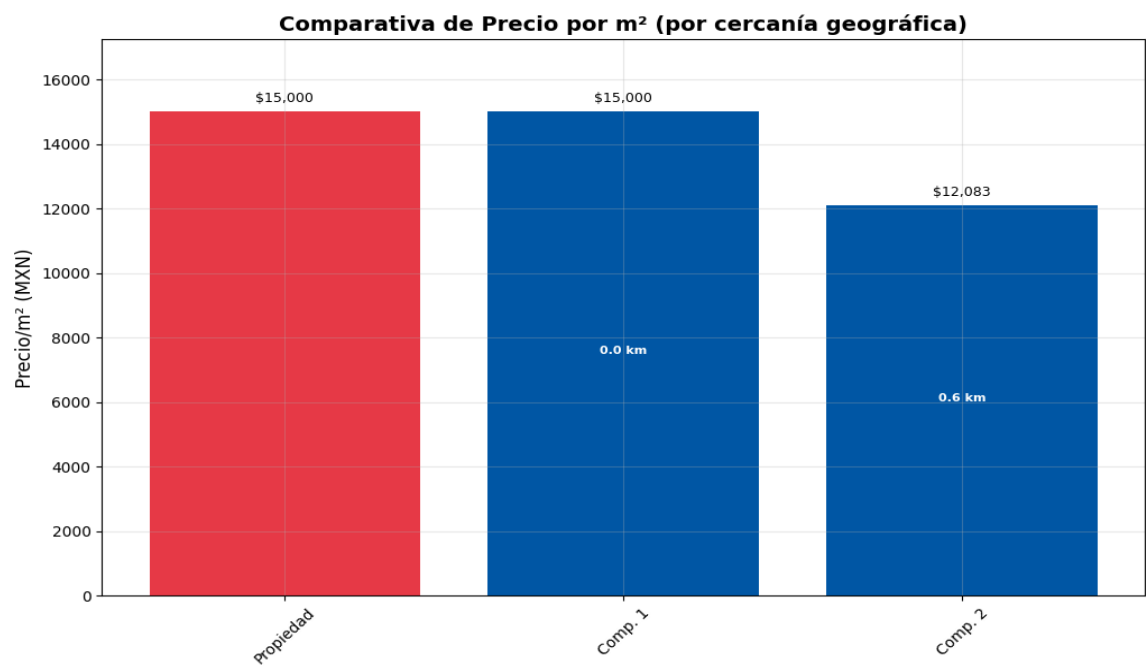
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,000,000	200.0 m²	\$15,000	0.02
2	\$1,450,000	120.0 m²	\$12,083	0.62

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se ha determinado utilizando el enfoque de mercado, un método ampliamente aceptado que se basa en el principio de sustitución. Este principio postula que un comprador informado no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad existente comparable con utilidad similar. Para este análisis, se ha realizado un proceso de homologación detallado, ajustando los precios de las propiedades comparables en función de diferencias clave con respecto a la propiedad sujeto, principalmente en términos de superficie, antigüedad y estado de conservación. Este método proporciona una estimación objetiva y defendible del valor de mercado actual.

El resultado de este proceso es un valor comercial estimado de \$3,002,854.20 MXN. Este valor representa el precio más probable que la propiedad alcanzaría en un mercado competitivo y abierto, asumiendo que tanto el comprador como el vendedor están bien informados y actúan en su propio interés. La cifra calculada sirve como un punto de referencia crucial para evaluar la razonabilidad del precio de venta solicitado por el propietario.

Al comparar el valor comercial estimado con el precio de venta de \$3,000,000.00 MXN, se identifica una subvaloración de \$28,542.00 MXN. Esto significa que la propiedad se ofrece a un precio que está un 0.94% por debajo de su valor comercial calculado. Aunque este porcentaje es relativamente pequeño, representa una ventaja tangible para el comprador, creando un margen de seguridad inmediato en la inversión. Esta ligera subvaloración puede ser una estrategia del vendedor para atraer interés rápidamente y facilitar una venta ágil.

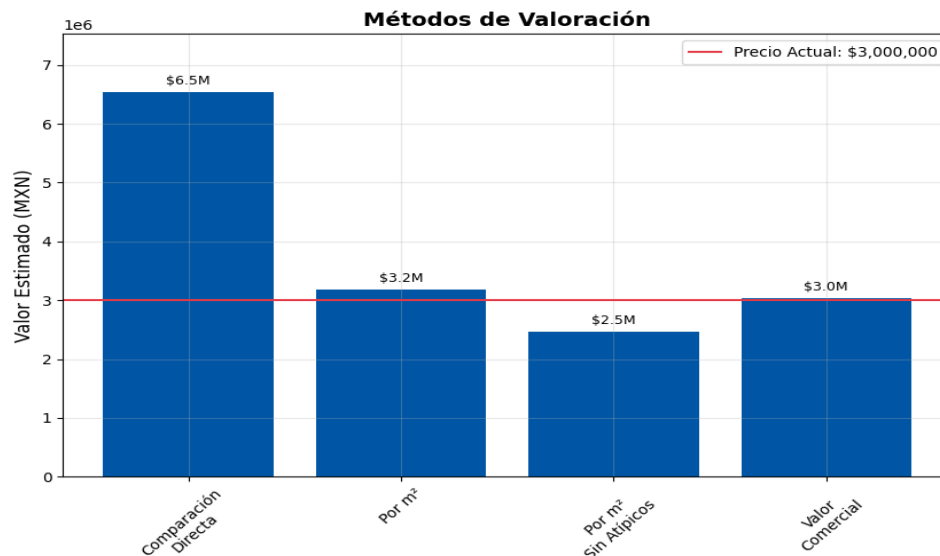
Diversos factores justifican el precio actual. La condición de obra nueva es un factor primordial que sostiene su valor. Sin embargo, el hecho de que se entregue sin acabados ni divisiones internas (obra gris) es la razón principal tanto del precio competitivo como de la ligera subvaloración. El vendedor transfiere el costo y el esfuerzo de la personalización final al comprador, lo que se refleja en un precio de venta más bajo. Por lo tanto, el precio de \$3,000,000.00 MXN se considera justificado y atractivo, siempre que el comprador tenga la capacidad financiera y la visión para completar el proyecto según sus estándares.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$15,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$15,000
2	\$12,083	1.10	1.15	1.00	1.26	\$15,285

Valor Comercial Estimado: \$3,028,542.00 MXN

Métodos de Valoración



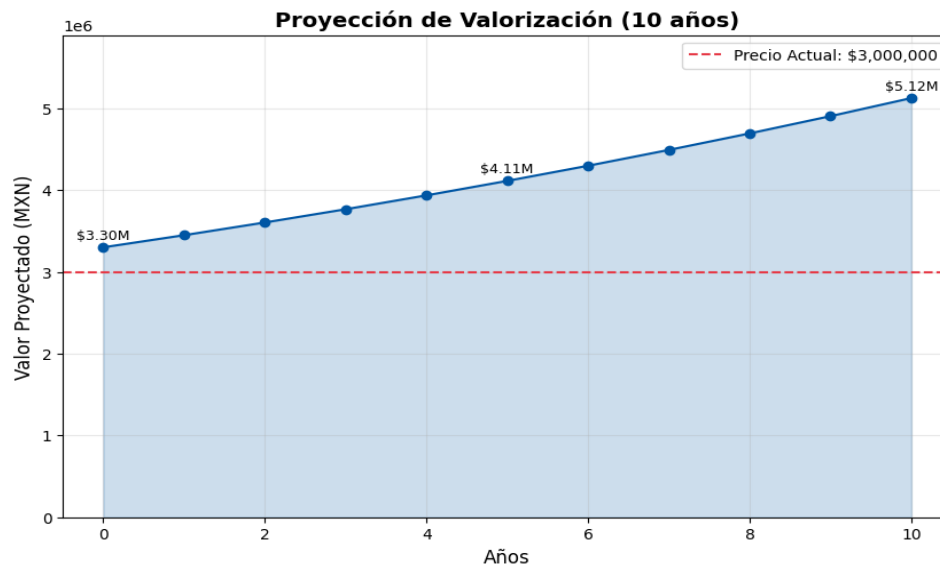
ANÁLISIS FINANCIERO

Para evaluar el potencial de la inversión a largo plazo, se han realizado proyecciones de plusvalía basadas en el valor comercial estimado de \$3,028,542.00 MXN. Considerando la inflación histórica en México, las tendencias de crecimiento del mercado inmobiliario en Chihuahua impulsadas por el nearshoring y el desarrollo industrial, se ha determinado una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 6%. Esta tasa se justifica por la sólida demanda de vivienda en la región y el continuo interés de inversión que atrae la ciudad, lo que sugiere un crecimiento sostenido del valor por encima de la inflación general. Con esta tasa, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente \$4,052,055.00 MXN, y a 10 años alcanzaría un valor cercano a los \$5,420,450.00 MXN, demostrando un potencial de crecimiento de capital significativo.

Ventajas	Desventajas
Ubicación en zona con demanda ejecutiva	Precio superior a la mediana del mercado
Potencial de renta por nearshoring	Ausencia de estacionamiento definido
Diseño moderno y personalizable	Riesgo de corrección de precios a nivel macro

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$3,000,000.00 MXN. Las tres razones principales son: 1) La propiedad se encuentra un 0.94% por debajo de su valor comercial estimado, ofreciendo una plusvalía inmediata. 2) Su condición de obra nueva y diseño flexible permite una alta personalización y capitalización del valor a través de los acabados. 3) La ubicación y las tendencias del mercado en Chihuahua, impulsadas por el nearshoring, aseguran una fuerte demanda y un sólido potencial de apreciación a largo plazo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en Chihuahua, Chihuahua, revela que se trata de una oportunidad de inversión estratégicamente valorada. El inmueble se encuentra técnicamente subvalorado en un 0.94% con respecto a su valor comercial estimado de \$3,028,542.00 MXN, lo que proporciona un margen de seguridad inicial para el comprador. El precio de venta de \$3,000,000.00 MXN es competitivo y se justifica por la condición de obra nueva, aunque la ausencia de acabados y divisiones internas debe ser considerada como una inversión adicional necesaria por parte del adquiriente.

La estrategia recomendada para esta propiedad es la de "comprar y mantener" (buy and hold). Dado el potencial de plusvalía proyectado, basado en una tasa de apreciación anual del 6%, la propiedad no solo sirve como una reserva de valor, sino como un activo con capacidad de generar un crecimiento de capital considerable a mediano y largo plazo. No se recomienda una negociación agresiva a la baja sobre el precio, ya que este ya es favorable. En su lugar, el enfoque debería ser asegurar la transacción y planificar la fase de acabados para maximizar el valor final del inmueble.

El factor crítico de riesgo a mitigar es el costo de terminación de la obra. Es imperativo que el comprador obtenga cotizaciones detalladas de arquitectos y contratistas para establecer un presupuesto preciso para los acabados, instalaciones y cualquier modificación estructural deseada. Este presupuesto debe sumarse al precio de compra para entender el costo total de la inversión. Otro riesgo, aunque menor, es la falta de un estacionamiento definido, cuya solución debe ser una prioridad en la fase de diseño para no mermar el valor de renta o reventa futuro.

El veredicto definitivo es que la adquisición de esta propiedad es una decisión financiera sólida y recomendable. La combinación de un precio de compra justo, una ligera subvaloración, la flexibilidad de diseño y un mercado local en crecimiento crean un escenario de inversión muy favorable. Para el inversor con la capacidad financiera y la visión para completar el proyecto, esta propiedad representa una excelente oportunidad para crear un activo patrimonial de alto valor en una de las ciudades con mayor dinamismo económico de México.