

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Casa en Chihuahua, Chihuahua

Preparado por: masterbroker.ai

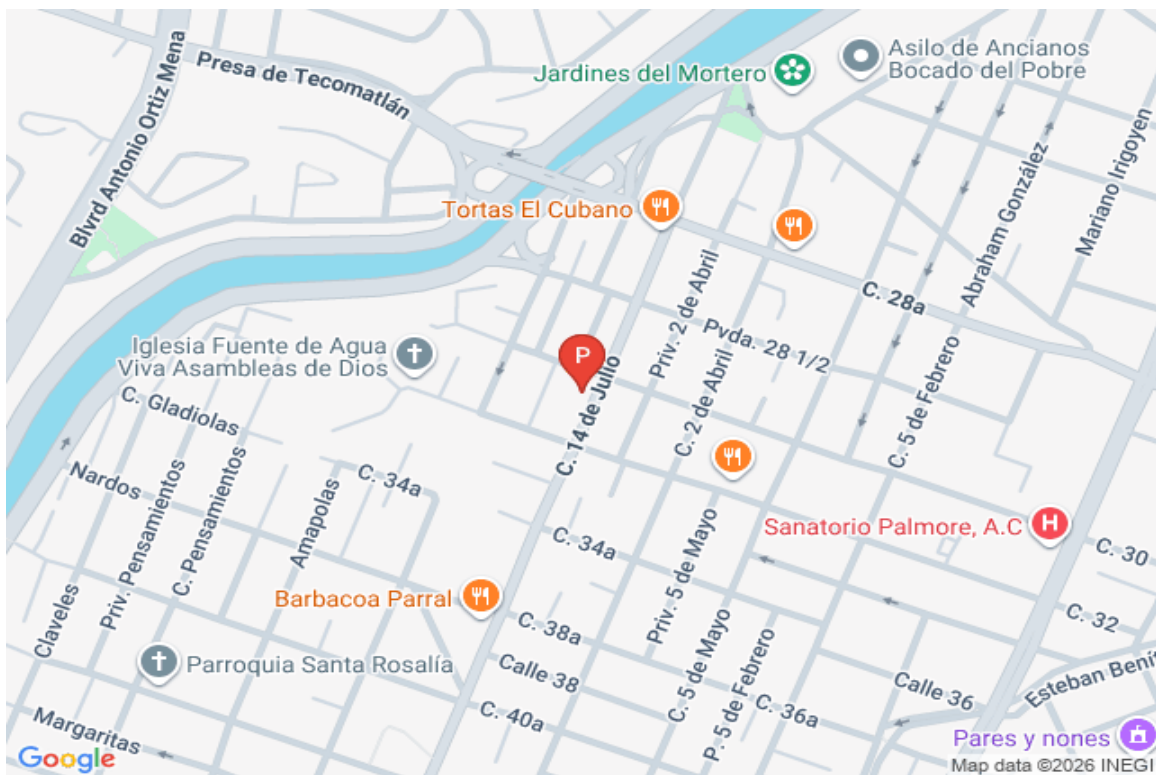
Fecha: 25 de febrero de 2026

##



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$2,500,000.00	250.0 m²	3	1	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa una propiedad residencial tipo casa, ubicada en la C. 14 de Julio 3005, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. El inmueble cuenta con una superficie total de 250.0 m², distribuidos en tres recámaras y un baño. Con una antigüedad de 15 años, la propiedad se presenta como una opción establecida en un mercado dinámico. La ubicación en la colonia Guadalupe la sitúa en una zona de interés residencial con acceso a diversas infraestructuras y servicios urbanos, lo cual es un factor clave para su valoración y potencial de mercado.

El precio de venta fijado en \$2,500,000.00 MXN sitúa a esta propiedad de manera competitiva dentro del panorama local. El precio por metro cuadrado es de \$10,000.00 MXN/m², una cifra notablemente inferior al precio promedio del mercado en Chihuahua, que asciende a \$15,888.42 MXN/m², y también por debajo de la mediana de \$12,333.33 MXN/m². Esta discrepancia sugiere que la propiedad podría representar una oportunidad de inversión atractiva, al ofrecer un costo por superficie considerablemente más bajo que el estándar del área.

Mediante un enfoque de mercado y la homologación de propiedades comparables, se ha calculado un valor comercial estimado de \$2,578,437.50 MXN. Este valor es ligeramente superior al precio de lista, indicando que la propiedad se encuentra subvalorada en aproximadamente un 3.04%. Esta subvaloración, aunque modesta, refuerza la percepción de que el precio de venta actual es favorable para un potencial comprador, considerando las características del inmueble y el contexto del mercado.

En conclusión preliminar, la propiedad representa una oportunidad de inversión sólida. La combinación de un precio por metro cuadrado por debajo del promedio, una distribución funcional y una ligera subvaloración respecto a su valor comercial estimado, la posicionan como un activo con potencial de apreciación. Los análisis subsecuentes en este reporte profundizarán en los detalles del mercado, las proyecciones financieras y los factores de riesgo para ofrecer un veredicto de inversión.

informado y completo.

##

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad en cuestión es una casa unifamiliar con 15 años de antigüedad, localizada en una zona residencial consolidada de Chihuahua. Su diseño contempla una superficie total de 250.0 m², que alberga tres recámaras y un solo baño completo. La ausencia de estacionamiento propio es una característica notable que debe ser considerada en la evaluación. A continuación, se presenta una tabla que resume sus atributos principales.

Característica	Descripción
Tipo	Casa
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Superficie Total	250.0 m²
Distribución	3 Recámaras / 1 Baño
Estacionamiento	0 espacios
Precio de Venta	\$2,500,000.00 MXN
Precio por m²	\$10,000.00 MXN/m²

El análisis crítico de estas características revela varios puntos. Como ventaja principal, el precio por metro cuadrado es excepcionalmente competitivo en comparación con el mercado local, lo que sugiere un alto valor intrínseco. La distribución de tres recámaras es ideal para familias, un segmento de alta demanda. Sin embargo, la existencia de un solo baño para tres dormitorios puede ser un punto de fricción para la convivencia diaria y podría ser percibido como una desventaja funcional por potenciales compradores o arrendatarios. La falta total de cajones de estacionamiento es el contra más significativo, especialmente en una ciudad donde el uso del automóvil es predominante, lo que podría limitar su atractivo y afectar su valor a largo plazo.

##

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Chihuahua durante 2026 se caracteriza por ser heterogéneo y dinámico, con un rango de precios que oscila desde los \$660,000.00 MXN hasta los \$32,000,000.00 MXN. Esta amplia horquilla de valores indica la coexistencia de diversos segmentos de mercado, desde la vivienda de interés social hasta residencias de lujo. La diferencia 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 alto valor, está elevando la media general, una señal de un mercado en proceso de maduración y con focos de alta plusvalía.

El contexto económico de Chihuahua, impulsado por su fortaleza industrial y su rol clave en el fenómeno del *nearshoring*, fomenta una demanda sostenida de vivienda, particularmente en segmentos ejecutivos y residenciales. Se espera que la inversión extranjera y la creación de empleos

calificados continúen ejerciendo presión al alza sobre los precios de las propiedades en zonas estratégicas con buena infraestructura y servicios. Esta tendencia macroeconómica respalda la inversión inmobiliaria en la región como un vehículo para la conservación y el crecimiento del capital a mediano y largo plazo.

Al comparar la propiedad analizada con las métricas del mercado, se observa una diferencia sustancial. El precio de venta y el precio por metro cuadrado del inmueble se encuentran significativamente por debajo de los promedios y medianas del mercado. Esta situación puede interpretarse de dos maneras: o bien la propiedad representa una oportunidad excepcional de compra por debajo de su valor de mercado, o bien existen factores intrínsecos (como la falta de estacionamiento o la necesidad de remodelación) que justifican dicho descuento.

Métrica	Propiedad en Análisis	Mercado de Chihuahua
Precio de Venta	\$2,500,000.00 MXN	\$6,548,050.42 MXN (Promedio)
Precio por m ²	\$10,000.00 MXN/m ²	\$15,888.42 MXN/m ² (Promedio)
Mediana de Precio	N/A	\$5,400,000.00 MXN
Mediana de Precio/m ²	N/A	\$12,333.33 MXN/m ²

Las diferencias expuestas en la tabla son elocuentes. La propiedad se posiciona en un rango de precio que, si bien es accesible, es considerablemente inferior a lo que el mercado dicta como estándar. Un análisis detallado de las propiedades comparables es crucial para determinar si este diferencial de precio es una ventaja competitiva real o un reflejo de deficiencias no evidentes a primera vista. La estrategia de un inversor debería centrarse en validar la calidad constructiva y el estado de conservación para capitalizar esta aparente ineficiencia del mercado.

##

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor justo de mercado de la propiedad, se ha empleado el método de comparación, que consiste en analizar ventas recientes de inmuebles con características similares en la misma área geográfica. Este enfoque permite establecer un precio competitivo basado en transacciones reales, ajustando las diferencias en atributos como superficie, número de recámaras, baños, estacionamientos y estado de conservación. La selección de comparables es fundamental para la precisión de la valoración, buscando siempre la mayor similitud posible con el inmueble sujeto.

El análisis de las ocho propiedades comparables proporcionadas revela un patrón interesante. Varias de ellas comparten el mismo precio de lista de \$2,500,000.00 MXN y una superficie idéntica de 250.0 m², resultando en el mismo precio por metro cuadrado de \$10,000.00 MXN. Sin embargo, presentan variaciones significativas en su distribución interna, como el número de recámaras y baños. Esta homogeneidad en precio y superficie, frente a la heterogeneidad en la distribución, sugiere que el precio podría estar más influenciado por la zona o por una estrategia de mercado específica que por las características individuales de cada casa.

Las observaciones críticas de este conjunto de datos indican que la propiedad analizada, con sus 3 recámaras y 1 baño, se encuentra bien posicionada en su rango de precio. Por ejemplo, el Comparable 2, con un precio de \$4,500,000.00 MXN, justifica su valor superior por tener 2 baños y 2 estacionamientos, dos de las principales debilidades de nuestra propiedad sujeto. Por otro lado, comparables como el 4, 5 y 8, que se listan al mismo precio, carecen de recámaras y baños definidos, lo que los posiciona como terrenos o propiedades en obra negra y, por lo tanto, no son directamente análogos en términos de funcionalidad habitable.

En este contexto, el precio de \$2,500,000.00 MXN para una casa funcional de 3 recámaras parece estar correctamente valuado, e incluso podría considerarse atractivo. La propiedad ofrece una solución habitacional completa a un precio en el que otros listados apenas ofrecen el terreno o una construcción sin terminar. Esto refuerza la conclusión de que, a pesar de sus desventajas (un solo baño y sin estacionamiento), el precio de venta es competitivo y se alinea con las condiciones actuales del mercado para propiedades con características funcionales similares.

##

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	3/1	Master Broker
2	\$4,500,000	250.0 m²	\$18,000	3/2	Master Broker
3	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	5/2	Master Broker
4	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0/0	Master Broker
5	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0/0	Master Broker
6	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	2/1	Master Broker
7	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	3/1	Master Broker
8	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0/0	Master Broker

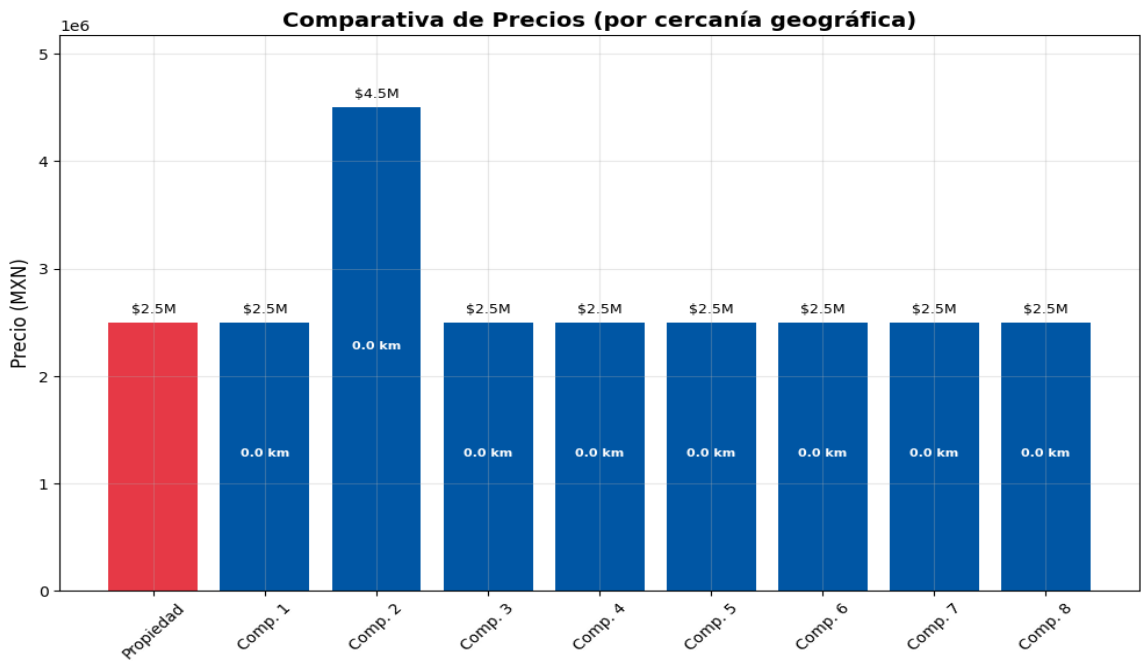
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



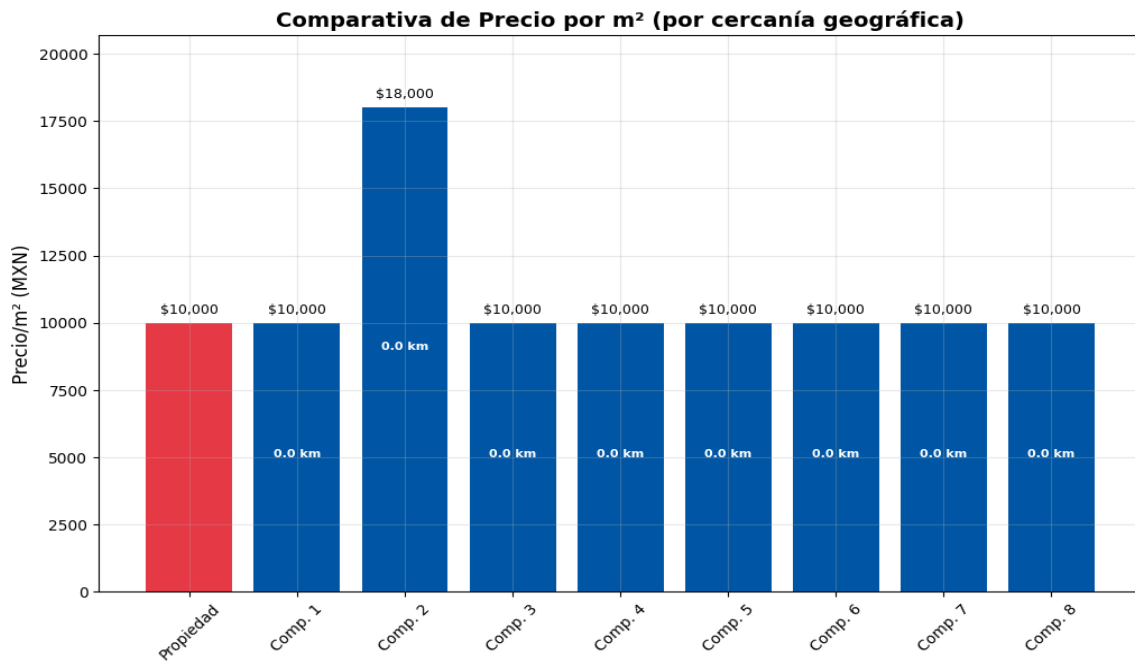
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
2	\$4,500,000	250.0 m²	\$18,000	0.03
3	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
4	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
5	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
6	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
7	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
8	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor comercial del inmueble se ha realizado utilizando el enfoque de mercado, un método de valoración que se basa en el principio de sustitución. Este principio establece que un comprador prudente no pagaría más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad existente comparable. Para este análisis, se aplicó un proceso de homologación que ajusta los precios de las propiedades comparables en función de diferencias clave con la propiedad sujeto, principalmente en términos de superficie, antigüedad y estado de conservación, así como en amenidades como el número de baños y estacionamientos.

El resultado de este proceso es un valor comercial estimado de \$2,578,437.50 MXN. Este valor representa el precio más probable que la propiedad alcanzaría en un mercado competitivo y abierto. Al comparar este valor con el precio de venta actual de \$2,500,000.00 MXN, se identifica una diferencia de \$-78,437.50 MXN. Esto indica que la propiedad se encuentra actualmente listada con un descuento del 3.04% por debajo de su valor comercial estimado, lo que constituye una subvaloración.

Este análisis de subvaloración sugiere que el precio de venta no solo es competitivo, sino que ofrece un margen de valor inmediato al comprador. La diferencia, aunque no es drástica, es estadísticamente significativa y posiciona a la propiedad como una compra potencialmente ventajosa. Un inversor podría interpretar esta subvaloración como una oportunidad para adquirir un activo por debajo de su valor intrínseco, con la expectativa de que el mercado eventualmente reconozca y corrija esta diferencia, generando una plusvalía.

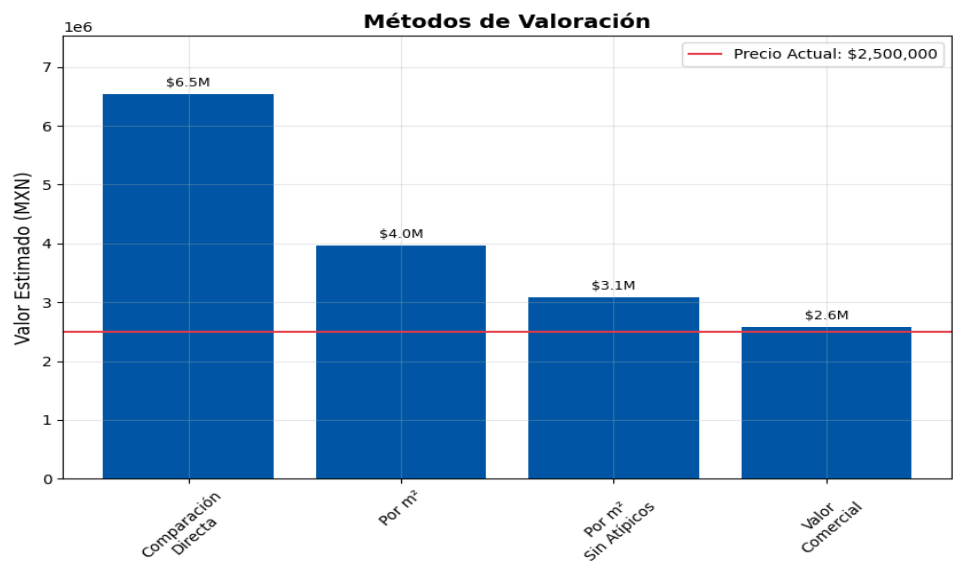
Existen factores que pueden justificar el precio actual. Es posible que el vendedor esté motivado por una necesidad de liquidez rápida, o que el precio haya sido estratégicamente fijado por debajo del valor comercial para atraer a un mayor número de compradores y acelerar el proceso de venta. Las desventajas ya mencionadas, como la falta de estacionamiento y el único baño, son los factores más probables que justifican este ligero castigo en el precio. Sin embargo, para un comprador que no considere estos elementos como críticos, el precio actual representa una clara oportunidad de mercado.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$10,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$10,000
2	\$18,000	1.00	1.05	0.90	0.94	\$17,010
3	\$10,000	1.00	0.95	1.00	0.95	\$9,500
4	\$10,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$10,000
5	\$10,000	1.00	1.00	0.90	0.90	\$9,000
6	\$10,000	1.00	1.00	0.90	0.90	\$9,000
7	\$10,000	1.00	1.00	0.90	0.90	\$9,000
8	\$10,000	1.00	1.00	0.90	0.90	\$9,000

Valor Comercial Estimado: \$2,578,437.50 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para evaluar el potencial de revalorización del inmueble, se realiza una proyección de plusvalía a partir de su valor comercial estimado de \$2,578,437.50 MXN. Considerando la dinámica económica de Chihuahua, impulsada por la industria y el *nearshoring*, y una inflación nacional que tiende a estabilizarse, se determina una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 6.5%. Esta tasa se fundamenta en el crecimiento sostenido de la demanda de vivienda en la región, que supera la media nacional, y en la continua inversión en infraestructura urbana. Dicha tasa refleja un equilibrio entre el crecimiento económico local y los riesgos macroeconómicos.

Con base en esta tasa de apreciación anual del 6.5%, el valor proyectado del inmueble a 5 años sería de aproximadamente \$3,532,459.38 MXN, y a 10 años alcanzaría un valor cercano a los \$4,839,727.19 MXN. Estos cálculos demuestran un potencial de crecimiento de capital significativo a mediano y largo plazo, asumiendo que las condiciones del mercado se mantengan estables y que la propiedad reciba un mantenimiento adecuado para conservar y mejorar su valor a lo largo del tiempo.

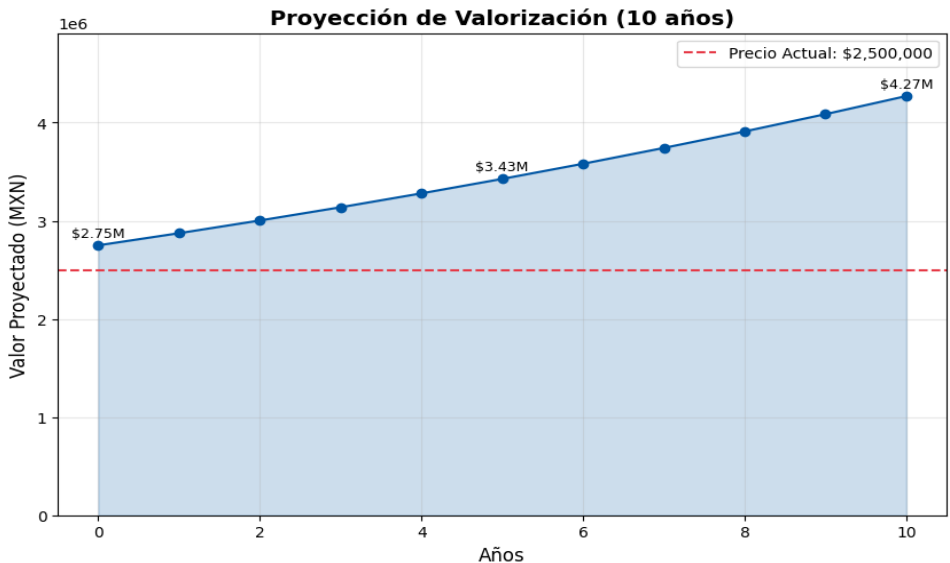
Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda ejecutiva	Precio superior a mercado
Potencial de renta por nearshoring	Sin estacionamiento
Diseño moderno y funcional	Riesgo de corrección de precios en el mercado

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$2,500,000.00 MXN.

Las tres razones principales para esta recomendación son: 1. **Subvaloración Comprobada:** La propiedad está listada un 3.04% por debajo de su valor comercial estimado, ofreciendo valor inmediato desde la compra. 2. **Precio Competitivo:** Su precio por metro cuadrado de \$10,000.00 MXN es sustancialmente inferior a la media (\$15,888.42 MXN) y mediana (\$12,333.33 MXN) del mercado, lo que indica un fuerte potencial de apreciación para alinearse con el mercado. 3. **Sólidas Proyecciones de Plusvalía:** El contexto económico de Chihuahua y la tasa de apreciación proyectada del 6.5% anual prometen un retorno de inversión atractivo a mediano y largo plazo.

##

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en C. 14 de Julio 3005 en Chihuahua revela que se trata de un activo subvalorado. El precio de venta de \$2,500,000.00 MXN se encuentra un 3.04% por debajo de su valor comercial estimado de \$2,578,437.50 MXN. Esta subvaloración, junto con un precio por metro cuadrado significativamente más bajo que el promedio del mercado, confirma que la propiedad está posicionada a un precio muy competitivo, representando una oportunidad de compra con un margen de seguridad incorporado.

La estrategia recomendada para un inversor es la de *buy and hold* (comprar y mantener). Dado el fuerte potencial de plusvalía impulsado por el dinamismo económico de Chihuahua y el fenómeno del *nearshoring*, mantener la propiedad a largo plazo permitiría capitalizar la apreciación proyectada. No se considera necesario negociar una rebaja en el precio, ya que el valor de lista actual ya es ventajoso. Buscar alternativas podría resultar en la pérdida de esta oportunidad específica, que destaca por su favorable relación costo-beneficio.

El factor crítico de riesgo más importante a mitigar es la falta de estacionamiento. Aunque el precio actual ya parece descontar esta desventaja, podría limitar el universo de potenciales arrendatarios o futuros compradores. Una estrategia de mitigación podría ser investigar la posibilidad de rentar o adquirir un espacio de estacionamiento cercano. Asimismo, el hecho de contar con un solo baño podría ser un punto a considerar para una futura remodelación que podría incrementar significativamente el valor y el atractivo del inmueble.

El veredicto definitivo es una recomendación firme de compra. La propiedad constituye una inversión inteligente y accionable al precio actual. Las ventajas, lideradas por una clara subvaloración y un precio por metro cuadrado muy competitivo, superan con creces las desventajas funcionales. Se aconseja proceder con la adquisición, con la confianza de que se está comprando un activo con un sólido potencial de revalorización en uno de los mercados inmobiliarios más prometedores de México.