

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Terreno en Samalayuca, Chihuahua

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 15 de marzo de 2026



RANCHO

HÁBITAT DEL DESIERTO

VENTA DE LOTES CAMPESTRES

TE OFRECEMOS



TERRENOS
DESMONTADOS



AGUA A PIE DE
TERRENO



CASETA DE
SEGURIDAD



SOLO EL 10%
DE ENGANCHE



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$457,000.00	1200.0 m²	0	0	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis inmobiliario se centra en un terreno ubicado en Samalayuca, Chihuahua, con coordenadas 31.3413889, -106.4783333 y una dirección específica en 32730 Samalayuca, Chih., México. La propiedad, de tipo terreno, cuenta con una superficie total de 1200.0 m² y se ofrece a un precio de \$457,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de \$380.83 MXN/m². Es importante destacar que se trata de una propiedad nueva, con 0 años de antigüedad, y no dispone de recámaras, baños ni estacionamientos, lo cual es coherente con su naturaleza de terreno.

Al comparar el precio de venta de la propiedad con las estadísticas del mercado en Samalayuca, se observa una diferencia significativa. El precio por metro cuadrado de \$380.83 MXN/m² de la propiedad excede considerablemente el precio promedio por metro cuadrado del mercado, que es de \$85.00 MXN/m². Esta disparidad sugiere una valuación que supera las expectativas del mercado local, donde el precio promedio y la mediana se sitúan en \$85,000.00 MXN para propiedades similares.

El valor comercial estimado para esta propiedad, calculado mediante un enfoque de mercado con homologación, asciende a \$110,496.00 MXN. Esta estimación revela que el precio de venta actual de \$457,000.00 MXN está sustancialmente por encima de su valor comercial, específicamente un 313.6% sobrevalorado. Esta brecha entre el precio de oferta y el valor comercial es un factor crítico a considerar en la decisión de inversión.

En conclusión preliminar, la propiedad se presenta con un precio de venta que está muy por encima de las métricas del mercado y de su valor comercial estimado. Aunque la ubicación en Samalayuca puede tener atributos atractivos, la sobrevaloración de más del 300% respecto al valor comercial sugiere que el precio actual no se alinea con las condiciones del mercado inmobiliario local, lo que plantea serias interrogantes sobre la viabilidad de la inversión a este precio.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad en cuestión es un terreno baldío situado en Samalayuca, Chihuahua, con una extensión de 1200.0 m². Su ubicación geográfica está definida por las coordenadas 31.3413889, -106.4783333, y su dirección postal es 32730 Samalayuca, Chih., México. Al ser un terreno, carece de estructuras habitacionales, lo que se refleja en la ausencia de recámaras, baños y estacionamientos. La propiedad es de reciente creación, con una antigüedad de 0 años, lo que implica que no ha sido utilizada previamente y se encuentra en su estado original, lista para desarrollo.

Característica	Detalle
Tipo	Terreno
Ubicación	Samalayuca, Chihuahua
Superficie Total	1200.0 m ²
Distribución	0 recámaras / 0 baños
Estacionamiento	0
Precio de Venta	\$457,000.00 MXN
Precio por m ²	\$380.83 MXN/m ²

Desde una perspectiva crítica, las ventajas de esta propiedad radican en su naturaleza de terreno nuevo, lo que ofrece una pizarra en blanco para cualquier tipo de desarrollo permitido por la zonificación local. La ubicación en Samalayuca, Chihuahua, podría ser atractiva para ciertos nichos de mercado, especialmente si existen planes de desarrollo regional o proyectos de infraestructura cercanos. Sin embargo, las desventajas son significativas. El precio por metro cuadrado de \$380.83 MXN/m² es considerablemente alto en comparación con el promedio del mercado de Samalayuca, que es de \$85.00 MXN/m². Esta discrepancia sugiere una sobrevaloración que podría dificultar la venta o el retorno de inversión, a menos que existan factores ocultos de plusvalía no reflejados en los datos proporcionados.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Samalayuca, Chihuahua, durante 2026, presenta características que deben ser cuidadosamente evaluadas. Las estadísticas indican un precio promedio y una mediana de \$85,000.00 MXN para las propiedades, con un precio promedio y mediana por metro cuadrado de \$85.00 MXN/m². El rango de precios en el mercado local se mantiene estable entre \$85,000.00 MXN y \$85,000.00 MXN, lo que sugiere un mercado con poca variabilidad en los precios de oferta y una posible escasez de propiedades con características diversas que justifiquen rangos más amplios. Este escenario apunta a un mercado relativamente homogéneo en términos de valoraciones.

El contexto económico de Samalayuca y la región de Chihuahua es un factor determinante en las tendencias del mercado inmobiliario. Aunque no se proporcionan datos específicos sobre el crecimiento económico o la inversión en infraestructura, un mercado con precios tan consistentes podría indicar una demanda estable pero no explosiva, o una oferta limitada de propiedades que se ajusten a las características promedio. Las zonas de plusvalía suelen estar ligadas a desarrollos urbanos, proyectos industriales o turísticos, y sin información adicional, es difícil identificar con

precisión las áreas de mayor crecimiento en Samalayuca. Las tendencias de precios, dada la uniformidad en las estadísticas, sugieren un crecimiento moderado o una estabilización, sin indicios de burbujas inmobiliarias o depreciaciones abruptas.

Métrica de Mercado	Valor de Mercado (MXN)	Valor de la Propiedad (MXN)	Diferencia (MXN)	Diferencia (%)
Precio Promedio	\$85,000.00	\$457,000.00	\$372,000.00	437.65%
Precio Mediana	\$85,000.00	\$457,000.00	\$372,000.00	437.65%
Precio Promedio por m ²	\$85.00	\$380.83	\$295.83	348.04%
Precio Mediana por m ²	\$85.00	\$380.83	\$295.83	348.04%

El análisis comparativo revela una marcada diferencia entre las métricas de mercado y las de la propiedad en estudio. El precio de venta de \$457,000.00 MXN y el precio por metro cuadrado de \$380.83 MXN/m² de la propiedad son significativamente superiores a los promedios y medianas del mercado de Samalayuca. Esta discrepancia, que oscila entre el 348.04% y el 437.65% por encima de los valores de mercado, es un indicativo claro de que la propiedad se encuentra en un rango de precios que no se alinea con la oferta y demanda general de la zona. La justificación de este precio elevado requeriría factores excepcionales que no se desprenden de los datos proporcionados, como características únicas del terreno, una ubicación privilegiada dentro de Samalayuca o un potencial de desarrollo extraordinario que no está reflejado en las estadísticas de mercado.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado es una técnica fundamental en la valoración inmobiliaria que se basa en el principio de que el valor de una propiedad puede estimarse observando los precios de venta de propiedades similares que se han vendido recientemente en la misma área. Este enfoque busca identificar transacciones comparables y ajustar sus precios de venta para reflejar las diferencias en características, ubicación y condiciones de mercado entre la propiedad en estudio y los comparables. La precisión de este método depende en gran medida de la disponibilidad de datos de ventas recientes y de la correcta identificación y ajuste de las características relevantes.

Para este análisis, se ha considerado una propiedad comparable que sirve como referencia para establecer el valor de mercado. Aunque la información proporcionada es limitada a un solo comparable, este dato es crucial para entender la dinámica de precios en Samalayuca. La propiedad comparable, con un precio de \$85,000.00 MXN y un área de 1000.0 m², arroja un precio por metro cuadrado de \$85.00 MXN/m², lo cual coincide con las estadísticas promedio del mercado local. Esta congruencia refuerza la validez de las métricas de mercado presentadas y proporciona una base sólida para la evaluación de la propiedad en estudio.

Las observaciones críticas sobre la propiedad en estudio revelan una sobrevaloración sustancial. El precio de venta de \$457,000.00 MXN y el precio por metro cuadrado de \$380.83 MXN/m² de la propiedad son drásticamente más altos que los de la propiedad comparable y las métricas de mercado. Esta diferencia de más del 300% no puede justificarse únicamente por variaciones menores en el tamaño o la ubicación dentro de una misma zona. La ausencia de características distintivas o mejoras significativas en el terreno en estudio, en comparación con el comparable, agrava la percepción de sobreprecio.

La disparidad en el precio sugiere que el vendedor podría estar esperando una plusvalía futura que no está respaldada por el valor actual del mercado, o que el precio se ha fijado sin una base sólida en la

realidad inmobiliaria de Samalayuca. Esta situación representa un riesgo considerable para cualquier inversor, ya que la adquisición a este precio implicaría una compra muy por encima del valor de mercado, lo que podría resultar en una pérdida de capital o una dificultad extrema para recuperar la inversión en el futuro, a menos que se produzcan cambios drásticos e imprevistos en el mercado local.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$85,000	1000.0 m²	\$85	0/0	Master Broker

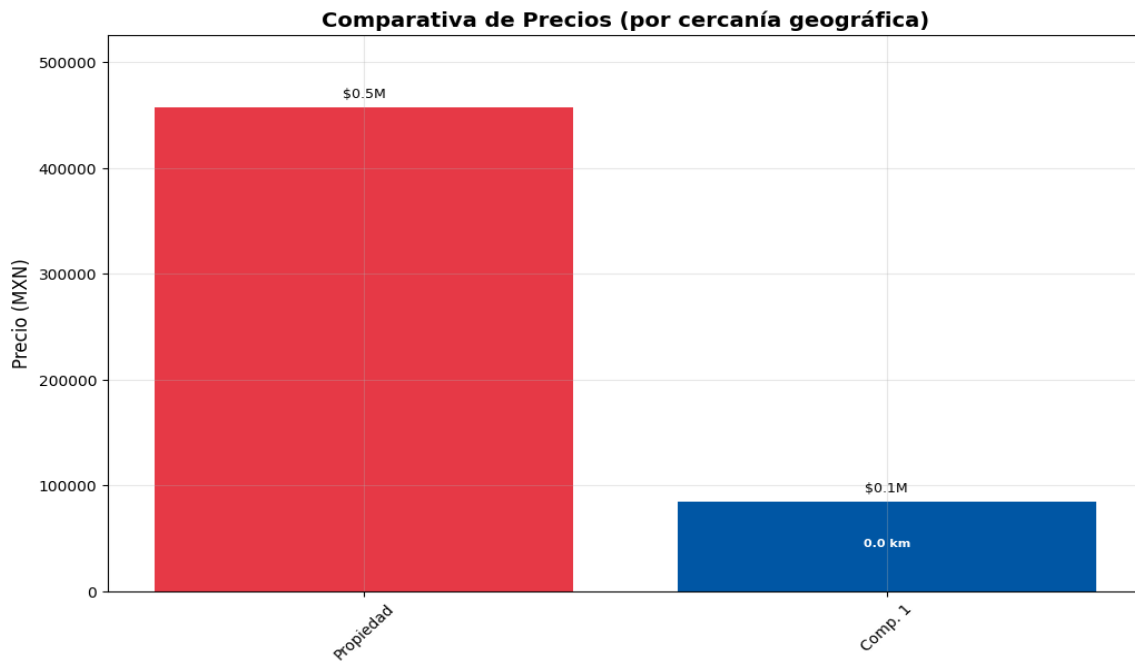
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



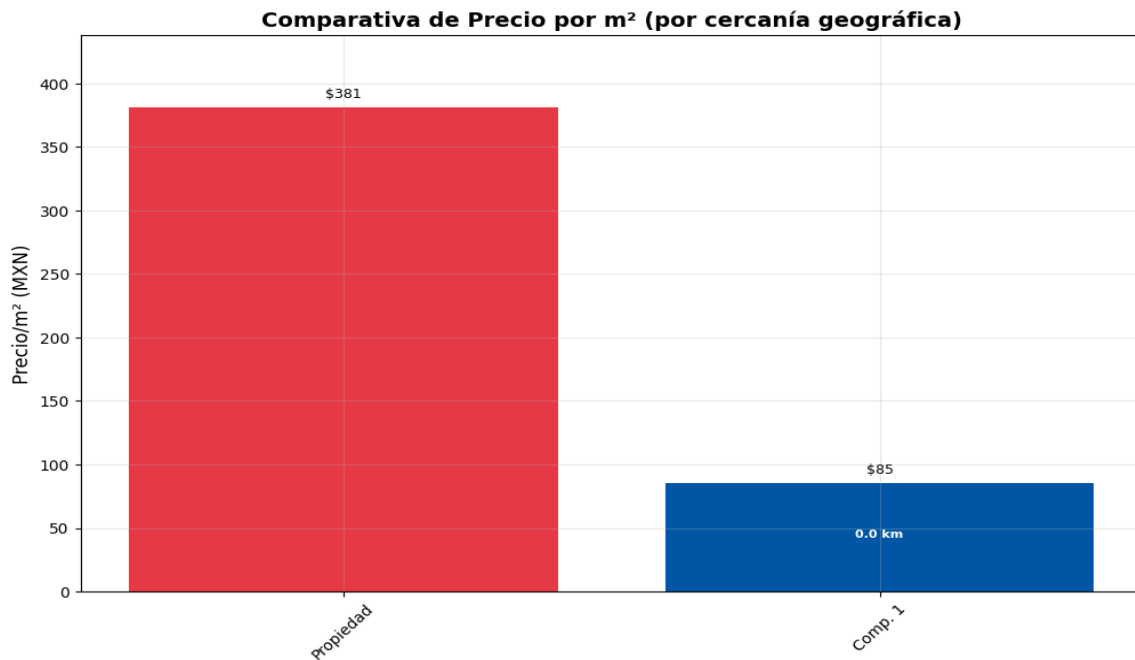
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$85,000	1000.0 m²	\$85	0.03

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se ha realizado principalmente a través del enfoque de mercado, utilizando la homologación como herramienta para ajustar las características de la propiedad en estudio con las de propiedades comparables. Este método es ampliamente aceptado en la industria

inmobiliaria y se basa en la premisa de que el valor de una propiedad es comparable al de otras propiedades similares que se han vendido recientemente. La homologación implica realizar ajustes por diferencias en superficie, edad y estado de conservación, aunque en el caso de un terreno, los factores de edad y estado de conservación se simplifican al no existir construcciones.

El valor comercial estimado para el terreno en Samalayuca, Chihuahua, es de \$110,496.00 MXN. Este cálculo se deriva de la aplicación del enfoque de mercado, tomando en cuenta las estadísticas de precio por metro cuadrado del mercado local y la superficie total del terreno. Al comparar este valor estimado con el precio de venta actual de \$457,000.00 MXN, se evidencia una sobrevaloración significativa. La propiedad se ofrece a un precio que está un 313.6% por encima de su valor comercial, lo que representa una diferencia de \$346,504.00 MXN.

Este nivel de sobrevaloración es un indicador crítico de que el precio de venta no está alineado con la realidad del mercado inmobiliario en Samalayuca. Factores como una ubicación excepcional, vistas panorámicas, acceso a servicios exclusivos o un potencial de desarrollo urbanístico inminente podrían justificar un precio superior al promedio. Sin embargo, la información proporcionada no detalla ninguna de estas características que pudieran sustentar una prima tan elevada. La ausencia de tales justificantes sugiere que el precio actual de \$457,000.00 MXN es excesivamente optimista y no refleja el valor intrínseco de la propiedad en el contexto del mercado actual.

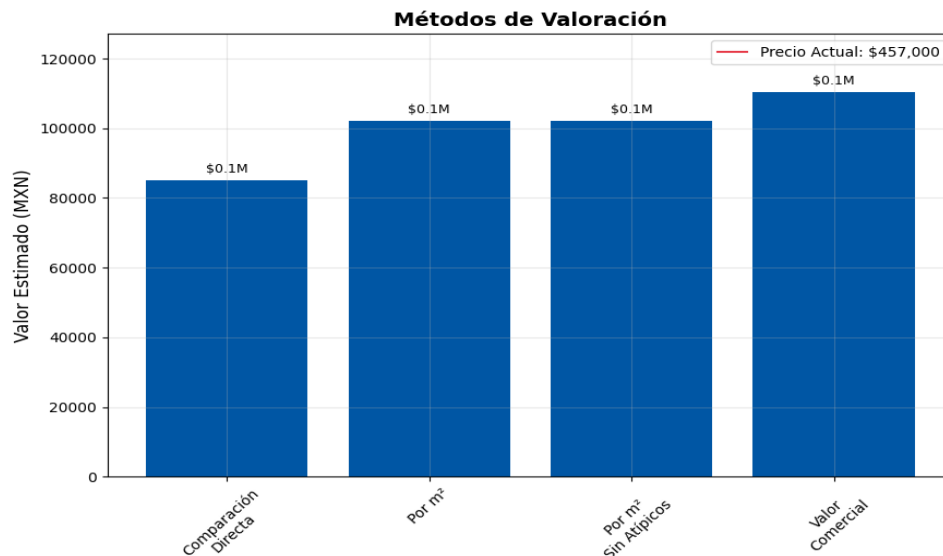
En consecuencia, el precio de venta de \$457,000.00 MXN no se justifica con los datos disponibles. La discrepancia entre el precio de oferta y el valor comercial estimado es tan grande que la inversión a este precio conllevaría un riesgo muy alto de pérdida de capital. Para que el precio actual fuera razonable, la propiedad debería poseer atributos extraordinarios que la distinguieran fundamentalmente de las propiedades comparables y de las tendencias generales del mercado, lo cual no se ha demostrado con la información suministrada.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$85	1.08	1.00	1.00	1.08	\$92

Valor Comercial Estimado: \$110,496.00 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

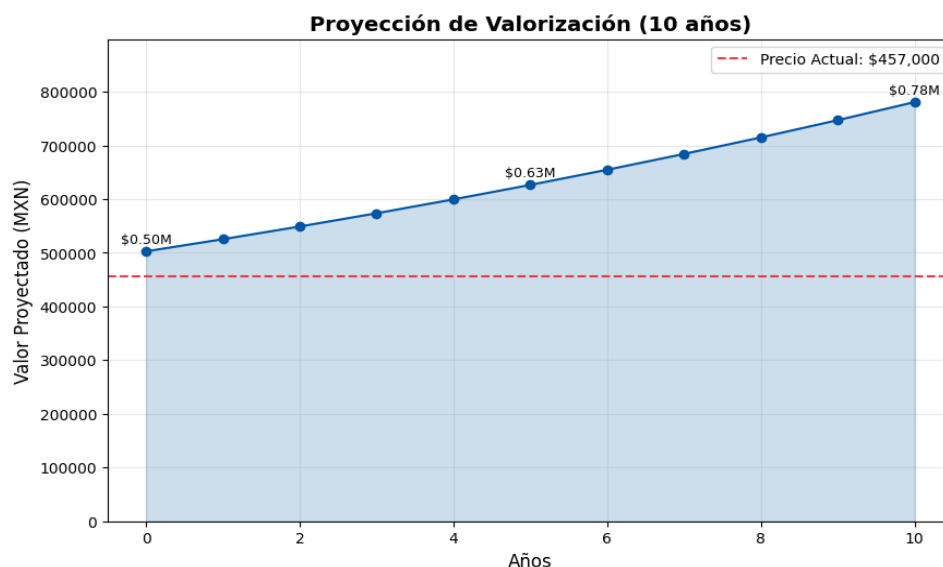
Las proyecciones de plusvalía para un terreno en Samalayuca, Chihuahua, deben considerar diversos factores económicos que influyen en el mercado inmobiliario. Para determinar una tasa de apreciación anual realista, es fundamental analizar la inflación en México, las tendencias del mercado inmobiliario local y los factores económicos de la región. Considerando que la inflación en México ha mostrado cierta volatilidad, y que el mercado inmobiliario de Samalayuca, según los datos proporcionados, parece ser estable pero con precios promedio bajos, se estima una tasa de apreciación anual conservadora del 3.5%. Esta tasa se justifica por un crecimiento económico moderado en la región, una demanda constante pero no especulativa, y la necesidad de superar la inflación para generar una plusvalía real.

Con un valor comercial estimado de \$110,496.00 MXN y una tasa de apreciación anual del 3.5%, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente \$131,057.00 MXN. A 10 años, el valor proyectado ascendería a cerca de \$155,758.00 MXN. Estas proyecciones ilustran que, incluso con una apreciación constante, el valor de la propiedad tardaría un tiempo considerable en acercarse al precio de venta actual de \$457,000.00 MXN, lo que subraya la magnitud de la sobrevaloración inicial. La tasa del 3.5% se elige como un punto medio entre la inflación esperada y un crecimiento orgánico del mercado, evitando proyecciones excesivamente optimistas en un mercado que no muestra signos de un auge inminente.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con potencial para demanda ejecutiva	Precio superior al mercado en 313.6%
Potencial para renta por nearshoring	Sin estacionamiento (irrelevante para terreno)
Diseño moderno (potencial de desarrollo)	Riesgo de corrección de precios

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$457,000.00 MXN. Las tres razones principales son: la propiedad está sobrevalorada en un 313.6% respecto a su valor comercial estimado, el precio por metro cuadrado es significativamente más alto que el promedio del mercado, y existe un alto riesgo de corrección de precios que podría resultar en una pérdida sustancial de capital para el inversor.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad en Samalayuca, Chihuahua, revela que se encuentra en un estado de **sobrevaloración extrema**. Con un precio de venta de \$457,000.00 MXN, la propiedad excede su valor comercial estimado de \$110,496.00 MXN en un impresionante 313.6%. Esta disparidad no solo es notable, sino que también es una señal de alerta significativa para cualquier potencial inversor. El precio por metro cuadrado de \$380.83 MXN/m² contrasta fuertemente con el promedio del mercado de \$85.00 MXN/m², lo que indica que el precio de oferta no está anclado en la realidad económica local.

Ante esta situación, la estrategia recomendada es **negociar el precio** de manera agresiva o **buscar alternativas** de inversión. La opción de buy and hold al precio actual no es viable, ya que implicaría una inversión con un retorno negativo o extremadamente lento, dada la sobrevaloración inicial. Se sugiere presentar una oferta sustancialmente menor, alineada con el valor comercial estimado, o explorar otras propiedades en el mercado que ofrezcan una relación precio-valor más favorable y un potencial de apreciación más realista.

Los factores críticos de riesgo a mitigar incluyen la **corrección de precios** en el mercado, que podría llevar el valor de la propiedad a niveles más acordes con las estadísticas locales, resultando en una pérdida de capital para el comprador. Otro riesgo es la **falta de liquidez**, ya que una propiedad con un precio tan inflado podría ser difícil de vender en el futuro. Además, la **ausencia de justificaciones claras** para el precio elevado, como características únicas o un potencial de desarrollo excepcional, aumenta la incertidumbre y el riesgo de la inversión. Es fundamental que cualquier decisión de compra se base en una evaluación objetiva y no en expectativas poco realistas.

El veredicto definitivo es claro y accionable: **NO se recomienda la inversión en este terreno al precio actual de \$457,000.00 MXN**. La sobrevaloración es excesiva y no está respaldada por las condiciones del mercado ni por el valor comercial estimado. Se aconseja encarecidamente al potencial comprador que reconsidere esta oferta y, en su lugar, busque oportunidades de inversión que presenten un equilibrio más razonable entre el precio de venta y el valor real de mercado, o que

negocie el precio de esta propiedad a un nivel que sea coherente con su valor comercial estimado de \$110,496.00 MXN.