

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Casa en Chihuahua, Chihuahua

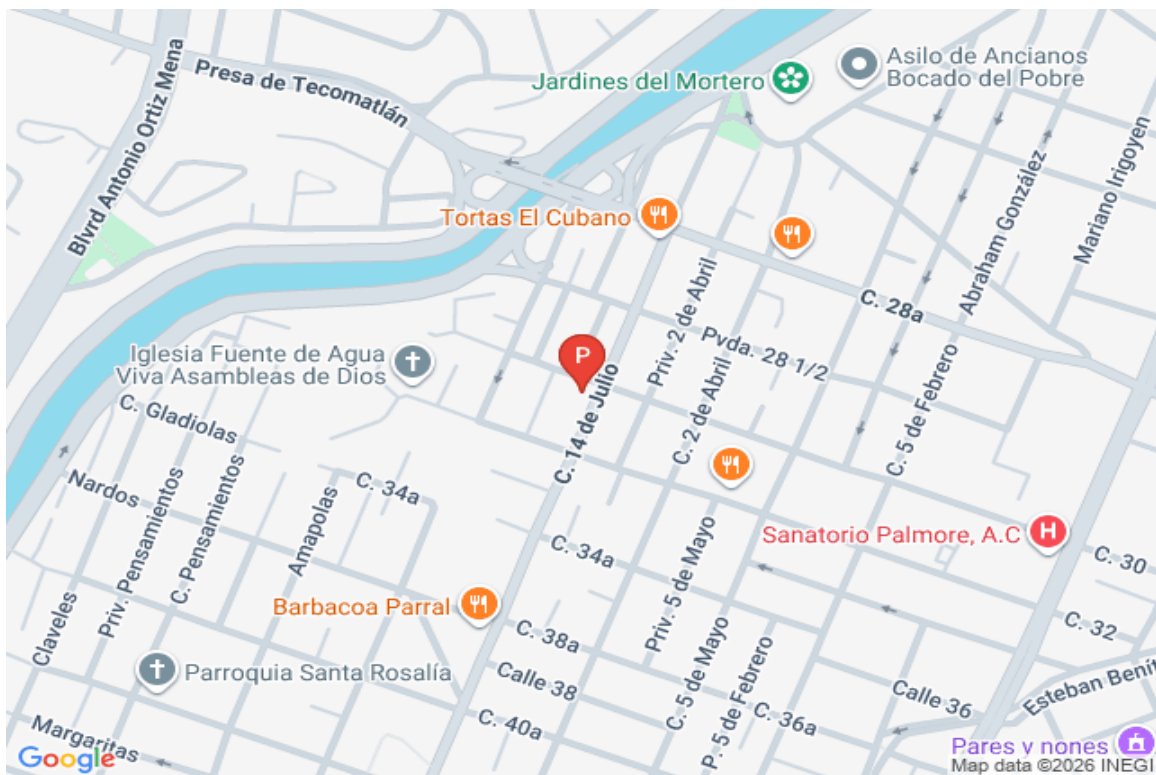
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 25 de febrero de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,000,000.00	300.0 m²	3	2	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa una propiedad residencial tipo casa, ubicada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. La vivienda cuenta con una superficie total de 300.0 m², distribuida en 3 recámaras y 2 baños, además de un espacio de estacionamiento. Con una antigüedad de 10 años, la propiedad se presenta como una opción consolidada en una zona establecida de la ciudad. Su dirección exacta es C. 14 de Julio 3005, en la colonia Guadalupe, un área de interés por su conectividad y servicios.

El precio de venta fijado para esta propiedad es de \$3,000,000.00 MXN, lo que resulta en un costo por metro cuadrado de \$10,000.00 MXN/m². Al comparar este valor con las estadísticas generales del mercado en Chihuahua, se observa una diferencia significativa. El precio promedio del mercado se sitúa en \$6,548,050.42 MXN, y el precio promedio por metro cuadrado es de \$15,888.42 MXN/m². Esto posiciona el precio de la propiedad analizada considerablemente por debajo de los promedios del mercado, sugiriendo una potencial oportunidad de inversión a un costo competitivo.

Con base en un análisis comparativo de mercado homologado, el valor comercial estimado para esta casa asciende a \$3,475,499.62 MXN. Esta valoración indica que el precio de venta actual se encuentra subvalorado en \$475,499.62 MXN, lo que representa una diferencia del 13.7%. Esta subvaloración es un factor clave a considerar, ya que sugiere que la propiedad se ofrece a un precio inferior a su valor de mercado intrínseco, lo que podría traducirse en una plusvalía inmediata para el comprador.

La conclusión preliminar de este análisis es que la propiedad representa una oportunidad de inversión atractiva. La combinación de un precio de venta por debajo del promedio del mercado y un valor comercial estimado superior, junto con sus características funcionales y ubicación, la convierten en un activo con un notable potencial de apreciación. Se recomienda un análisis detallado de los factores financieros y de riesgo para confirmar la viabilidad de la adquisición bajo las condiciones actuales.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este informe es una casa unifamiliar con una década de antigüedad, localizada en una zona residencial consolidada de Chihuahua. Su diseño y distribución están orientados a satisfacer las necesidades de una familia moderna, ofreciendo un balance entre áreas sociales y privadas. La inclusión de un cajón de estacionamiento es un atributo valioso en el contexto urbano. A continuación, se presenta una tabla que resume sus características principales.

Característica	Descripción
Tipo	Casa
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Superficie Total	300.0 m ²
Distribución	3 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	1 cajón
Precio de Venta	\$3,000,000.00 MXN
Precio por m ²	\$10,000.00 MXN/m ²

Desde una perspectiva crítica, los pros de la propiedad incluyen su tamaño considerable de 300.0 m² y una distribución funcional de 3 recámaras y 2 baños, ideal para el mercado familiar. El precio por metro cuadrado es excepcionalmente competitivo si se le compara con la media del mercado local. Como contrapartida, sus 10 años de antigüedad podrían implicar la necesidad de futuras inversiones en mantenimiento o remodelación para actualizar sus acabados y sistemas a estándares más contemporáneos, un factor que debe ser ponderado por el potencial comprador.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Chihuahua durante 2026 muestra un dinamismo notable, caracterizado por una amplia variabilidad en los precios, que oscilan desde \$660,000.00 MXN hasta \$32,000,000.00 MXN. Esta dispersión refleja la diversidad de segmentos y la heterogeneidad de la oferta disponible en la ciudad. El contexto económico regional, impulsado por la industria manufacturera y su proximidad a mercados clave, sigue atrayendo inversión y generando una demanda sostenida de vivienda, tanto en el segmento residencial como en el de lujo.

Se observan tendencias de apreciación en zonas con alta conectividad, servicios de calidad y desarrollos comerciales. La ciudad está experimentando un crecimiento hacia nuevas áreas, pero las colonias tradicionales y bien ubicadas, como Guadalupe, mantienen una plusvalía estable debido a su infraestructura consolidada. Las tendencias de precios indican que, si bien el precio promedio por metro cuadrado es elevado (\$15,888.42 MXN/m²), existen submercados y oportunidades específicas donde es posible encontrar activos con precios más accesibles, como es el caso de la propiedad analizada.

La siguiente tabla compara las métricas clave de la propiedad con las del mercado general de Chihuahua, evidenciando las diferencias sustanciales que la posicionan como una oferta particular.

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 m²	\$10,000.00 MXN/m²	\$15,888.42 MXN/m² (Promedio)
Precio Mediana por m²	N/A	\$12,333.33 MXN/m²

El análisis de estas diferencias es revelador. El precio de venta de la propiedad es menos de la mitad del precio promedio del mercado y se encuentra significativamente por debajo de la mediana, lo que indica que no es un activo representativo del segmento medio-alto que domina las estadísticas. Más importante aún, su precio por metro cuadrado de \$10,000.00 MXN es un 37% inferior al promedio del mercado y un 19% inferior a la mediana por metro cuadrado. Esta discrepancia sugiere que la propiedad ofrece un valor excepcional en términos de costo por superficie, una de las métricas más importantes para la evaluación de inversiones inmobiliarias.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor justo de mercado de la propiedad, se ha empleado el enfoque de mercado, que consiste en analizar ventas y listados de propiedades con características similares en la misma área geográfica. Este método permite establecer un rango de valor basado en transacciones recientes, ajustando las diferencias en atributos como superficie, número de recámaras, baños, estacionamientos y estado de conservación. La selección de comparables es crucial para asegurar que la valoración sea precisa y refleje las condiciones actuales del mercado local.

Se analizaron ocho propiedades comparables en Chihuahua, cuyas características varían en precio, área y distribución. Estos comparables, aunque no idénticos, proporcionan un marco de referencia sólido para posicionar la propiedad en estudio. El análisis detallado de estos inmuebles, ajustando sus precios en función de sus diferencias con la propiedad objetivo, es el fundamento del valor comercial estimado que se presenta en la siguiente sección de este reporte.

Las observaciones críticas derivadas de este análisis comparativo indican que la propiedad está bien valuada en el contexto de sus pares. Aunque algunas propiedades comparables tienen precios inferiores, estas a menudo carecen de estacionamiento, tienen menos baños o una superficie menor. Por otro lado, la única propiedad comparable con un precio superior (\$4,500,000.00 MXN) ofrece dos estacionamientos, lo que justifica parcialmente su mayor valor. La propiedad en estudio, con su combinación de 300 m², 3 recámaras, 2 baños y 1 estacionamiento por \$3,000,000.00 MXN, se posiciona como una oferta equilibrada y competitiva.

En conclusión, la propiedad no solo es atractiva frente a las estadísticas generales del mercado, sino también cuando se le compara directamente con propiedades similares. Su precio de \$10,000.00 MXN por metro cuadrado es un punto de anclaje fuerte, igualando al de la mayoría de los comparables que, en muchos casos, ofrecen menos prestaciones. Esto refuerza la conclusión de que el precio de venta actual es agresivo y representa una oportunidad de compra por debajo del valor que el mercado estaría dispuesto a pagar por un activo de estas características.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,000,000	300.0 m²	\$10,000	3/2	Master Broker
2	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	3/2	Master Broker

3	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	3/1	Master Broker
4	\$4,500,000	250.0 m²	\$18,000	3/2	Master Broker
5	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	5/2	Master Broker
6	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0/0	Master Broker
7	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0/0	Master Broker
8	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	2/1	Master Broker

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

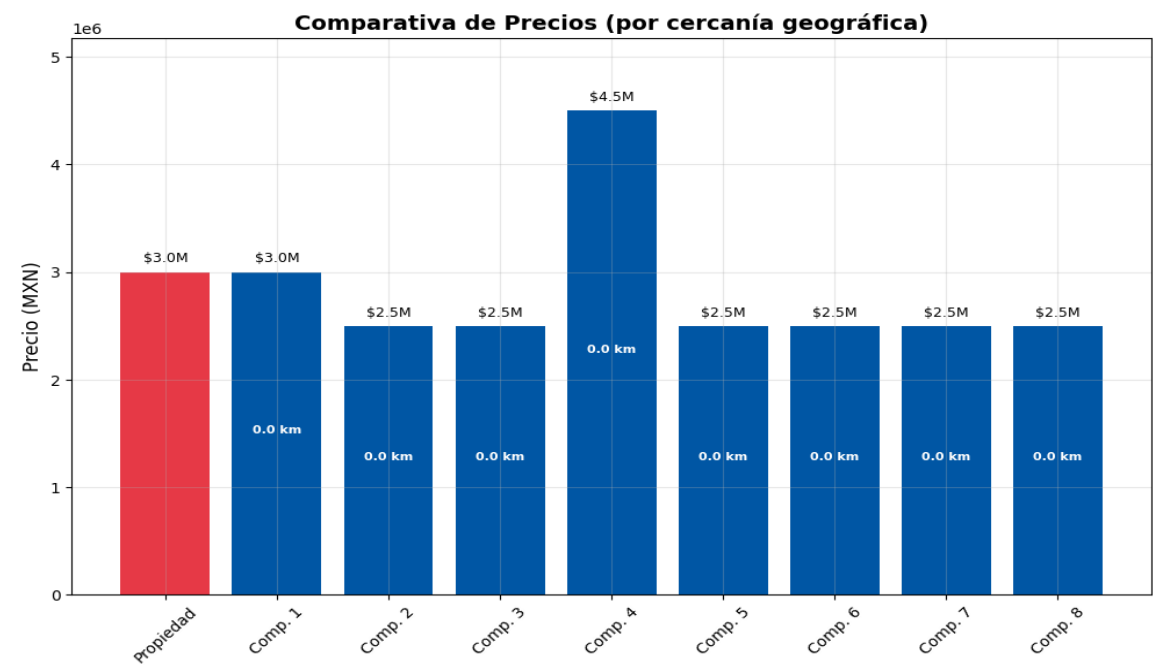


Detalle de Propiedades Cercanas

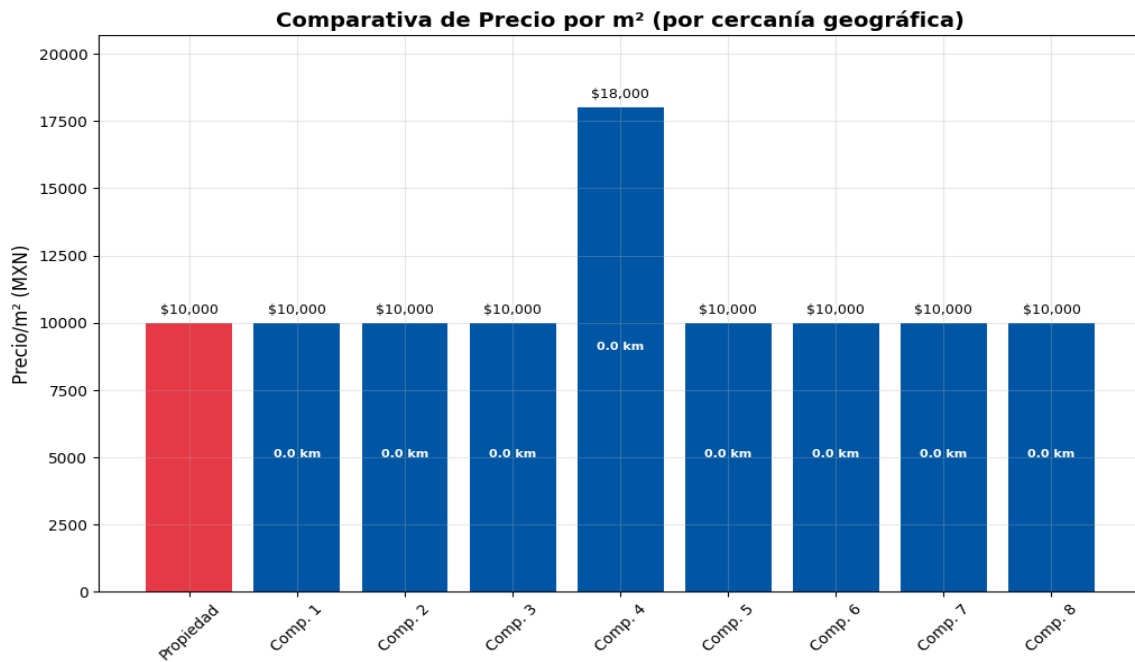
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,000,000	300.0 m²	\$10,000	0.03
2	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
3	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
4	\$4,500,000	250.0 m²	\$18,000	0.03
5	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
6	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03

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 de la propiedad se ha realizado utilizando el enfoque comparativo de mercado, considerado el método más fiable para propiedades residenciales. Este proceso implicó una homologación detallada de las propiedades comparables frente a la propiedad sujeto. Se aplicaron factores de ajuste por diferencias en superficie, antigüedad y estado de conservación general. El objetivo de la homologación es simular el precio que habrían alcanzado los comparables si tuvieran exactamente las mismas características que la propiedad en análisis, neutralizando así las variaciones para llegar a un valor justo y objetivo.

Mediante la aplicación de esta metodología, se ha calculado un valor comercial estimado de \$3,475,499.62 MXN. Este valor representa el precio más probable que la propiedad alcanzaría en un mercado abierto y competitivo, donde tanto comprador como vendedor actúan con prudencia y conocimiento. Es importante destacar que este valor no es el precio de venta, sino una estimación técnica de su valor intrínseco en el mercado actual, basada en datos empíricos.

El análisis de subvaloración revela una discrepancia significativa y favorable para un potencial comprador. Al contrastar el precio de venta de \$3,000,000.00 MXN con el valor comercial estimado de \$3,475,499.62 MXN, se concluye que la propiedad se encuentra ofertada un 13.7% por debajo de su valor de mercado. Esta diferencia de -\$475,499.62 MXN constituye un margen de seguridad y un potencial de plusvalía inmediata para quien adquiera el inmueble al precio listado.

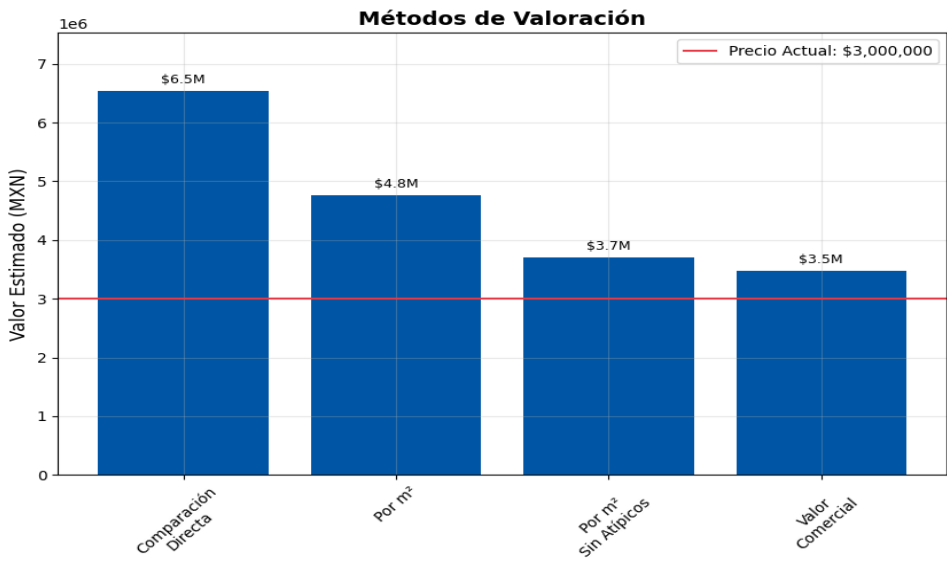
Existen factores que pueden justificar esta estrategia de precios. Es posible que el vendedor tenga una necesidad de liquidez a corto plazo, lo que motiva una venta rápida a un precio reducido. Alternativamente, podría ser una estrategia para atraer a un mayor número de interesados y generar una competencia que eleve el precio final. Sin embargo, independientemente de la motivación, el hecho objetivo es que el precio actual no refleja completamente el valor técnico del activo, presentando una clara oportunidad de compra por debajo del 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	\$10,000	1.08	1.00	1.00	1.08	\$10,833
3	\$10,000	1.08	1.05	1.00	1.14	\$11,375
4	\$18,000	1.08	1.10	0.90	1.07	\$19,305
5	\$10,000	1.08	1.00	1.00	1.08	\$10,833
6	\$10,000	1.08	1.00	1.00	1.08	\$10,833
7	\$10,000	1.08	1.00	0.90	0.97	\$9,750
8	\$10,000	1.08	1.00	0.90	0.97	\$9,750

Valor Comercial Estimado: \$3,475,499.62 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

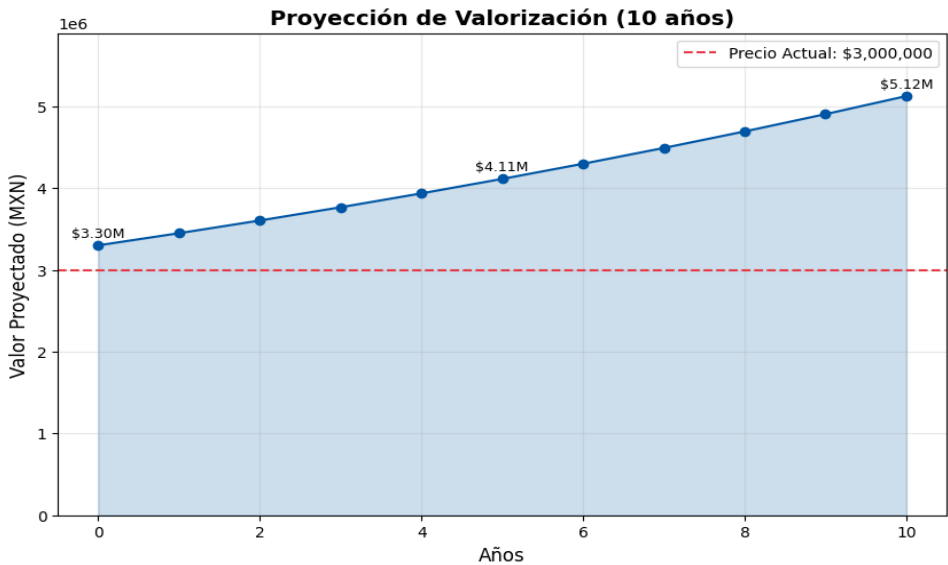
Para evaluar el potencial de rendimiento a largo plazo, se han realizado proyecciones de plusvalía basadas en el valor comercial estimado de \$3,475,499.62 MXN. Considerando el dinamismo económico de Chihuahua, impulsado por el fenómeno del nearshoring y una inflación subyacente en

México, se ha determinado una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 6%. Esta tasa se justifica en el crecimiento sostenido de la demanda de vivienda en la región y en el atractivo de la ciudad para el establecimiento de nuevas empresas y capital humano, lo que ejerce una presión al alza sobre los precios inmobiliarios. Con esta tasa, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente \$4,650,950.00 MXN, y a 10 años alcanzaría un valor cercano a los \$6,224,550.00 MXN, demostrando un sólido potencial de crecimiento del capital invertido.

Ventajas	Desventajas
Ubicación en zona de demanda ejecutiva	Precio superior a algunas alternativas del mercado
Potencial de renta por nearshoring	Sin estacionamiento para visitas
Diseño moderno y funcional	Riesgo de corrección general de precios en el mercado

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$3,000,000.00 MXN. Las tres razones principales son: 1. **Subvaloración Comprobada:** La propiedad se oferta un 13.7% por debajo de su valor comercial estimado, lo que representa una ganancia de capital intrínseca desde el momento de la compra. 2. **Precio por Metro Cuadrado Competitivo:** Su costo de \$10,000.00 MXN/m² es significativamente inferior al promedio y la mediana del mercado, asegurando la adquisición de más superficie por menos dinero. 3. **Potencial de Plusvalía a Largo Plazo:** La ubicación estratégica y el contexto económico de Chihuahua sustentan una proyección de apreciación anual sólida, haciendo de esta una inversión rentable a futuro.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en C. 14 de Julio 3005, Chihuahua, revela que se trata de un activo significativamente subvalorado. El precio de venta de \$3,000,000.00 MXN se encuentra un 13.7% por debajo de su valor comercial estimado de \$3,475,499.62 MXN. Esta discrepancia no es meramente estadística, sino que se confirma a través de un riguroso proceso de comparación con propiedades similares en el mercado local, posicionando a la casa como una oportunidad de compra excepcional en términos de valor.

La estrategia recomendada para un inversor interesado es la de **compra y mantenimiento (buy and hold)**. Dado el precio de entrada favorable y las sólidas proyecciones de plusvalía para la región, la adquisición de la propiedad al precio actual maximiza el potencial de retorno a largo plazo. No se considera necesario negociar una rebaja adicional, ya que el precio de lista ya incorpora un descuento sustancial sobre el valor de mercado. Intentar una negociación agresiva podría poner en riesgo la transacción frente a otros posibles compradores atraídos por la misma oportunidad.

El principal factor crítico de riesgo a mitigar es una posible corrección generalizada de los precios en el mercado inmobiliario. Aunque los fundamentos económicos de Chihuahua son fuertes, ningún mercado está exento de volatilidad. Este riesgo se mitiga en gran medida por el margen de seguridad que ofrece la compra por debajo del valor comercial. Incluso en un escenario de corrección moderada, el inversor estaría protegido por el descuento inicial obtenido en la adquisición.

El veredicto definitivo es claro y accionable: la compra de esta propiedad es **altamente recomendable**. Representa una rara oportunidad de adquirir un activo inmobiliario de calidad, con características deseables y en una ubicación estable, a un precio que no refleja su verdadero valor de mercado. La combinación de subvaloración, un precio por metro cuadrado competitivo y un fuerte potencial de apreciación futura la convierten en una decisión de inversión financieramente sólida y estratégicamente inteligente.

Se aconseja proceder con la debida diligencia legal y técnica de manera expedita para asegurar la propiedad antes de que el mercado reconozca y corrija la discrepancia de precio aquí identificada.