

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO
Terreno en Samalayuca, Chihuahua
Preparado por: masterbroker.ai
Fecha: 4 de marzo de 2026

ELOA

BIENES RAICES

TERRENOS EN SAMARIA

INVIERTE EN TU PATRIMONIO SEGURO

- ✓ En Samalayuca
- ✓ Propiedad privada
- ✓ Agua por acarreo
- ✓ Financiamiento a 20 meses

CONTÁCTAME

Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$85,000.00	1000.0 m²	0	0	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis inmobiliario tiene como objeto evaluar un terreno de **1,000.0 m²** ubicado en Samalayuca, municipio de Juárez, estado de Chihuahua, con código postal 32730. Se trata de un predio sin construcción, catalogado como terreno nuevo, situado en las coordenadas geográficas 31.3413889, -106.4783333. La localidad de Samalayuca se encuentra estratégicamente posicionada entre Ciudad Juárez y la capital del estado, lo que le confiere un potencial de desarrollo a mediano y largo plazo vinculado al crecimiento urbano de la zona metropolitana fronteriza.

El precio de venta publicado para esta propiedad es de **\$85,000.00 MXN**, lo que equivale a un precio unitario de **\$85.00 MXN/m²**. Al contrastar esta cifra con el promedio del mercado local, que se sitúa en **\$380.83 MXN/m²**, se identifica una diferencia sustancial: el terreno en cuestión se ofrece a un precio por metro cuadrado que representa apenas el **22.3%** del valor promedio de mercado. Esta brecha de precio constituye el hallazgo más relevante del presente análisis y requiere una evaluación detallada de los factores que podrían explicarla.

Mediante la aplicación del enfoque de mercado con homologación por superficie, edad y estado de conservación, se ha estimado un **valor comercial de \$342,750.00 MXN** para la propiedad. Esto significa que el precio de lista se encuentra **\$257,750.00 MXN por debajo** del valor comercial estimado, lo que representa una subvaloración del **75.2%**. En términos prácticos, el comprador potencial estaría adquiriendo el terreno a aproximadamente una cuarta parte de su valor de mercado estimado.

En conclusión preliminar, la propiedad presenta una oportunidad de inversión con un margen de subvaloración significativo. No obstante, es imperativo analizar las razones detrás de este diferencial de precio, que podrían incluir factores como accesibilidad, disponibilidad de servicios, condiciones topográficas o restricciones de uso de suelo. El análisis detallado en las secciones subsecuentes

permitirá emitir una recomendación fundamentada sobre la conveniencia de esta inversión.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis corresponde a un terreno baldío de **1,000.0 m²** ubicado en la localidad de Samalayuca, Chihuahua, con dirección postal 32730 Samalayuca, Chih., México. Se trata de un predio clasificado como nuevo, sin construcciones previas, lo que ofrece al potencial comprador total libertad para el desarrollo de un proyecto arquitectónico o de inversión acorde a sus necesidades y al uso de suelo permitido en la zona. La propiedad no cuenta con recámaras, baños ni estacionamientos, dado que se comercializa exclusivamente como terreno sin edificación alguna.

Característica	Detalle
Tipo de inmueble	Terreno
Ubicación	Samalayuca, Chihuahua, México
Dirección	32730 Samalayuca, Chih., México
Coordenadas	31.3413889, -106.4783333
Superficie total	1,000.0 m ²
Distribución	Sin recámaras / Sin baños
Estacionamiento	Sin estacionamiento
Antigüedad	Nuevo (0 años)
Precio de venta	\$85,000.00 MXN
Precio por m ²	\$85.00 MXN/m ²

Desde una perspectiva analítica, la propiedad presenta ventajas y desventajas que deben ponderarse cuidadosamente. Entre los aspectos positivos destaca su **precio significativamente inferior al mercado**, lo que representa una barrera de entrada baja para inversionistas con capital limitado. La superficie de 1,000.0 m² es suficiente para el desarrollo de un proyecto residencial campestre, comercial de baja densidad o incluso recreativo. Asimismo, al tratarse de un terreno nuevo sin construcciones previas, el comprador evita costos de demolición o remodelación y puede diseñar desde cero.

Por otro lado, entre las desventajas se debe considerar que Samalayuca es una localidad con infraestructura urbana limitada en comparación con centros urbanos consolidados como Ciudad Juárez o Chihuahua capital. La ausencia de construcción implica que el comprador deberá realizar una inversión adicional considerable para edificar y habilitar servicios básicos. Además, la liquidez de terrenos en zonas semirurales tiende a ser menor, lo que podría dificultar una reventa rápida en caso de requerirse.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Samalayuca, Chihuahua, presenta características propias de una localidad en etapa de desarrollo incipiente dentro del corredor fronterizo norte. Para el año 2026, la dinámica de

precios en esta zona refleja un mercado con oferta limitada, donde el **precio promedio de las propiedades se ubica en \$457,000.00 MXN** y la mediana coincide en el mismo valor, lo que indica una distribución homogénea de precios en el inventario disponible. El rango de precios observado es de \$457,000.00 a \$457,000.00 MXN, confirmando la baja variabilidad del mercado local.

El contexto económico de la región fronteriza de Chihuahua se encuentra influenciado por la actividad manufacturera y de exportación, particularmente por el fenómeno del nearshoring que ha impulsado la demanda de suelo en zonas aledañas a los principales centros industriales. Samalayuca, ubicada sobre la carretera federal que conecta Ciudad Juárez con la capital del estado, podría beneficiarse de manera indirecta de este dinamismo económico a medida que la expansión urbana de Ciudad Juárez continúe extendiéndose hacia el sur. Sin embargo, es importante señalar que este efecto de derrama aún no se refleja plenamente en los precios del mercado local.

En cuanto a zonas de plusvalía, Samalayuca se posiciona como un área con potencial de revalorización a largo plazo, especialmente si se concretan proyectos de infraestructura vial o de servicios que mejoren la conectividad con Ciudad Juárez. La tendencia de precios en la zona muestra un mercado estable pero con volúmenes de transacción reducidos, lo que es característico de localidades en fase de consolidación inmobiliaria.

Métrica	Mercado Samalayuca	Propiedad analizada	Diferencia
Precio total	\$457,000.00 MXN	\$85,000.00 MXN	-\$372,000.00 MXN
Precio por m ²	\$380.83 MXN/m ²	\$85.00 MXN/m ²	-\$295.83 MXN/m ²
Superficie promedio	1,200.0 m ²	1,000.0 m ²	-200.0 m ²

Las diferencias observadas son notables. El terreno analizado presenta un precio total que es apenas el **18.6%** del precio promedio del mercado, y un precio por metro cuadrado que equivale al **22.3%** del promedio. Si bien parte de esta diferencia puede explicarse por la menor superficie del terreno (1,000 m² frente a 1,200 m² del comparable), la magnitud del diferencial sugiere que existen factores adicionales que inciden en el precio, tales como la ubicación específica dentro de Samalayuca, el nivel de urbanización del entorno inmediato, la disponibilidad de servicios públicos o las condiciones de acceso al predio.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado constituye una de las herramientas más utilizadas y confiables en la valuación inmobiliaria. Este enfoque se fundamenta en el principio de sustitución, según el cual un comprador informado no pagará por una propiedad más de lo que costaría adquirir otra de características similares en el mismo mercado. Para el presente análisis se identificó una propiedad comparable en la misma localidad de Samalayuca, comercializada a través de la plataforma Master Broker, que permite establecer un punto de referencia para la valoración del terreno en estudio.

La propiedad comparable corresponde a un terreno de **1,200.0 m²** con un precio de venta de **\$457,000.00 MXN**, equivalente a **\$380.83 MXN/m²**. Al igual que el terreno analizado, se trata de un predio sin construcción, sin recámaras, baños ni estacionamientos, lo que facilita la comparación directa al eliminar variables asociadas a la edificación. La diferencia principal entre ambas propiedades radica en la superficie (200 m² adicionales en el comparable) y, de manera significativa, en el precio por metro cuadrado.

Al examinar las razones por las cuales el terreno analizado podría estar bien valuado a su precio actual de \$85,000.00 MXN, es necesario considerar que el mercado inmobiliario en localidades como Samalayuca presenta una heterogeneidad considerable incluso dentro de la misma zona. Factores

como la cercanía a vías principales de comunicación, la disponibilidad de servicios de agua, electricidad y drenaje, la topografía del terreno y las restricciones de uso de suelo pueden generar diferencias sustanciales en el valor de predios aparentemente similares. Un terreno con acceso limitado a servicios básicos o ubicado en una zona con restricciones ambientales justificaría un precio inferior al promedio del mercado.

Adicionalmente, el precio de \$85,000.00 MXN podría reflejar una estrategia de venta orientada a la rotación rápida de inventario o una necesidad de liquidez por parte del vendedor. En mercados con baja actividad transaccional como el de Samalayuca, los vendedores motivados frecuentemente ajustan sus precios a la baja para atraer compradores en un entorno donde la demanda es limitada. Esto no necesariamente significa que la propiedad carezca de valor intrínseco, sino que las condiciones de mercado y las circunstancias particulares de la venta pueden estar generando una oportunidad temporal de adquisición por debajo del valor de mercado.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$457,000	1200.0 m²	\$381	0/0	Master Broker

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

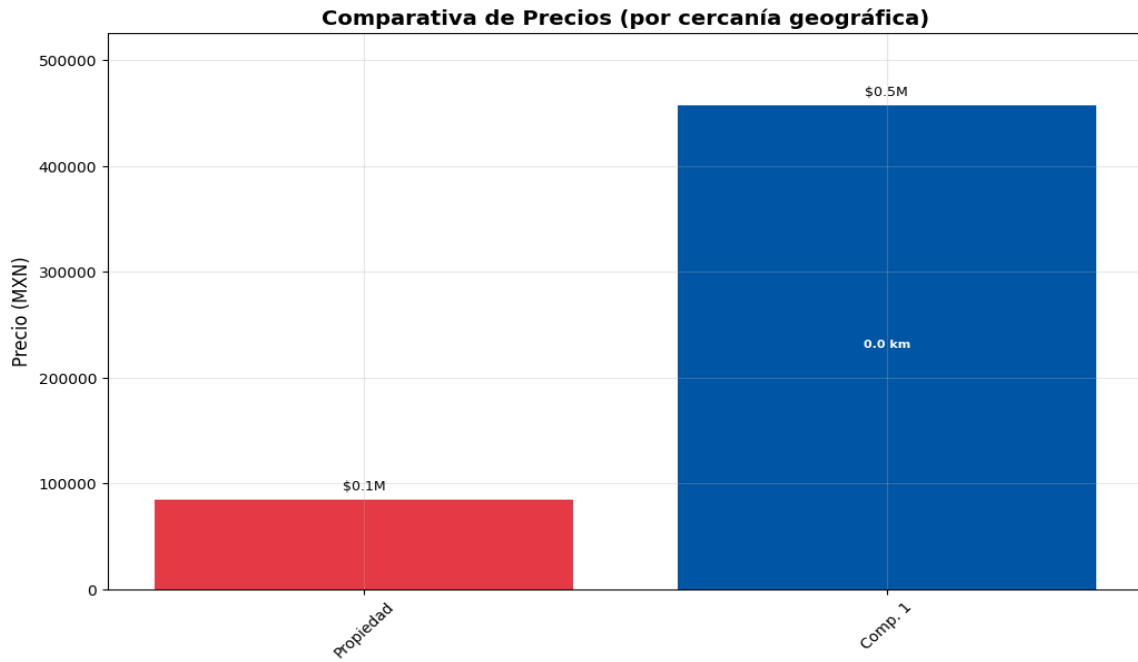


Detalle de Propiedades Cercanas

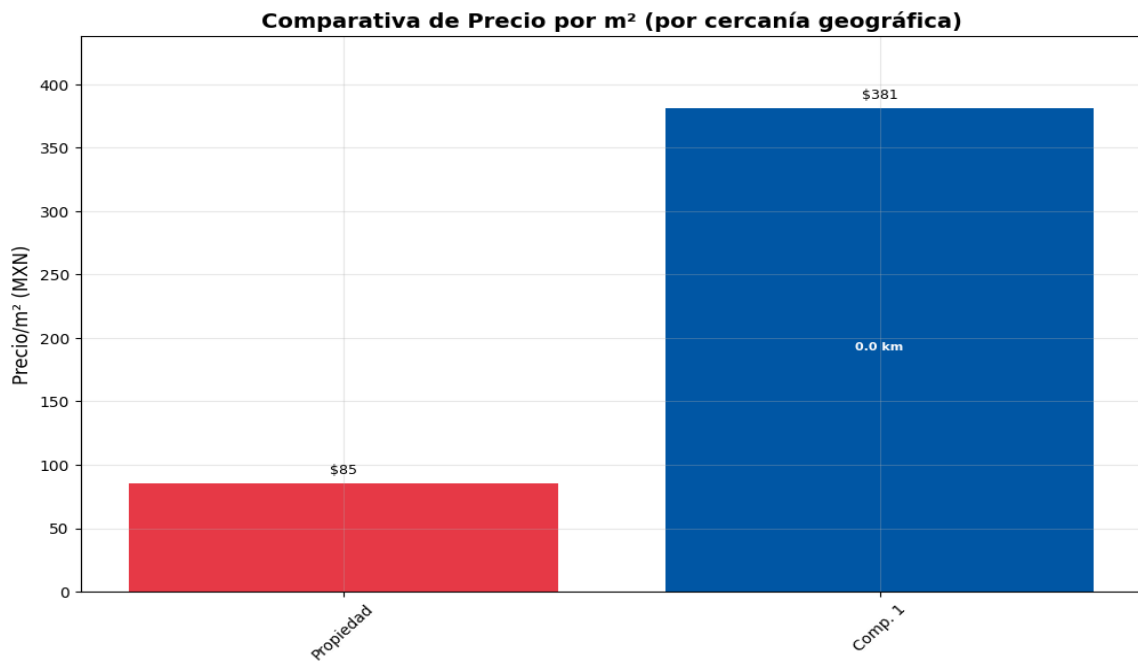
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
---	--------	------	-----------	----------------

1	\$457,000	1200.0 m ²	\$381	0.03
---	-----------	-----------------------	-------	------

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

Para determinar el valor comercial del terreno se empleó el **enfoque de mercado con homologación**, que es el método más apropiado para la valuación de terrenos sin construcción. Este enfoque consiste en comparar la propiedad sujeto con propiedades similares recientemente ofertadas o vendidas en el mismo mercado, aplicando factores de ajuste (homologación) que permitan compensar las diferencias entre los inmuebles comparados. Los factores de homologación aplicados en este caso incluyen ajustes por **superficie, edad y estado de conservación**, los cuales permiten normalizar las diferencias entre el terreno analizado y las propiedades comparables para obtener una estimación más precisa del valor.

El resultado de la aplicación de este método arroja un **valor comercial estimado de \$342,750.00 MXN** para el terreno de 1,000.0 m² en Samalayuca. Este valor representa el precio al cual, bajo condiciones normales de mercado, se esperaría que la propiedad fuera transaccionada entre un comprador y un vendedor debidamente informados, sin presiones extraordinarias para ninguna de las partes. El valor comercial estimado equivale a un precio unitario de aproximadamente **\$342.75 MXN/m²**, cifra que se sitúa por debajo del promedio de mercado de \$380.83 MXN/m² debido a los ajustes de homologación aplicados.

El análisis de subvaloración revela que el precio de lista de **\$85,000.00 MXN** se encuentra **\$257,750.00 MXN por debajo** del valor comercial estimado, lo que representa una subvaloración del **75.2%**. En términos porcentuales, el comprador estaría adquiriendo el terreno pagando únicamente el **24.8%** de su valor comercial estimado. Esta magnitud de subvaloración es inusual en mercados inmobiliarios estables y merece un escrutinio detallado para determinar si representa una genuina oportunidad de inversión o si existen factores no evidentes que justifiquen el descuento.

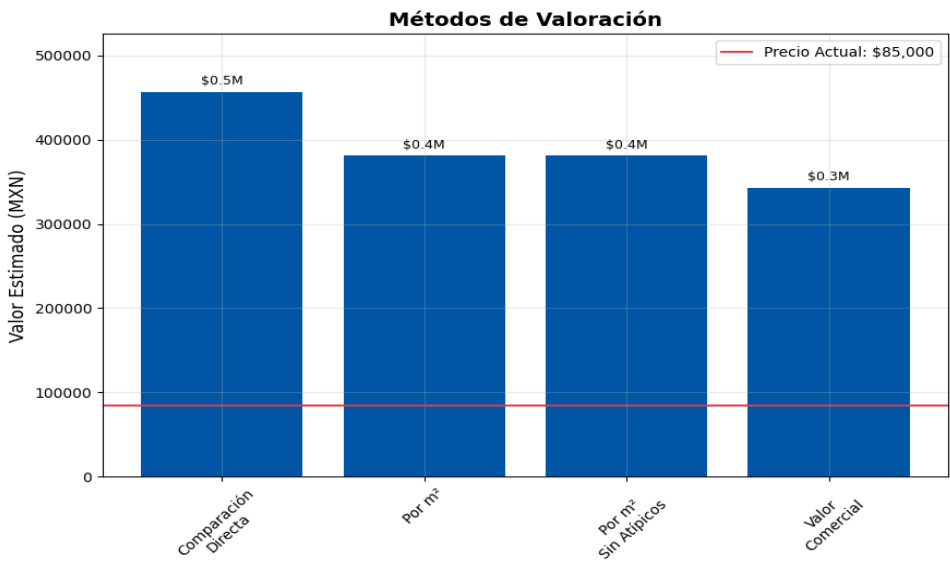
Entre los factores que podrían justificar el precio actual de \$85,000.00 MXN se encuentran: posibles limitaciones en el acceso a servicios públicos (agua, electricidad, drenaje), restricciones de uso de suelo que limiten el desarrollo del predio, condiciones topográficas desfavorables, problemas de accesibilidad vial, o situaciones jurídicas que requieran regularización. Por el contrario, si ninguno de estos factores adversos está presente, el precio actual representaría una oportunidad excepcional de adquisición con un margen de apreciación potencial significativo una vez que las condiciones de mercado se normalicen o que la zona experimente mejoras en infraestructura.

Tabla de Homologación

#	Precio/m ²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$381	0.90	1.00	1.00	0.90	\$343

Valor Comercial Estimado: \$342,750.00 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Tomando como base el valor comercial estimado de **\$342,750.00 MXN**, se presenta a continuación un análisis de las proyecciones de plusvalía para el terreno en Samalayuca. Para determinar la tasa de apreciación anual se consideraron los siguientes factores: la inflación proyectada en México, que se ha mantenido en un rango del 4% al 5% anual en los últimos años; las tendencias del mercado inmobiliario en la región fronteriza de Chihuahua, que ha experimentado un dinamismo moderado impulsado por la actividad manufacturera y el nearshoring; y las condiciones específicas de Samalayuca como localidad en fase de desarrollo. Con base en estos elementos, se establece una **tasa de apreciación anual del 5.5%**, que incorpora tanto el componente inflacionario como una prima moderada por el potencial de desarrollo de la zona.

Aplicando esta tasa compuesta, el valor proyectado del terreno a **5 años** (2031) sería de aproximadamente **\$447,960.54 MXN**, calculado como 342,750.00 MXN multiplicado por el factor 1.055 elevado a la quinta potencia. A **10 años** (2036), el valor proyectado ascendería a aproximadamente **585,466.51 MXN**, resultado de aplicar el factor 1.055 elevado a la décima potencia sobre el valor comercial actual. Estas proyecciones asumen condiciones macroeconómicas relativamente estables y un desarrollo gradual de la infraestructura en la zona. La tasa del 5.5% se justifica porque combina la protección contra la erosión inflacionaria con el potencial de revalorización inherente a terrenos ubicados en corredores de expansión urbana, sin ser excesivamente optimista dado el carácter semirural de la localidad.

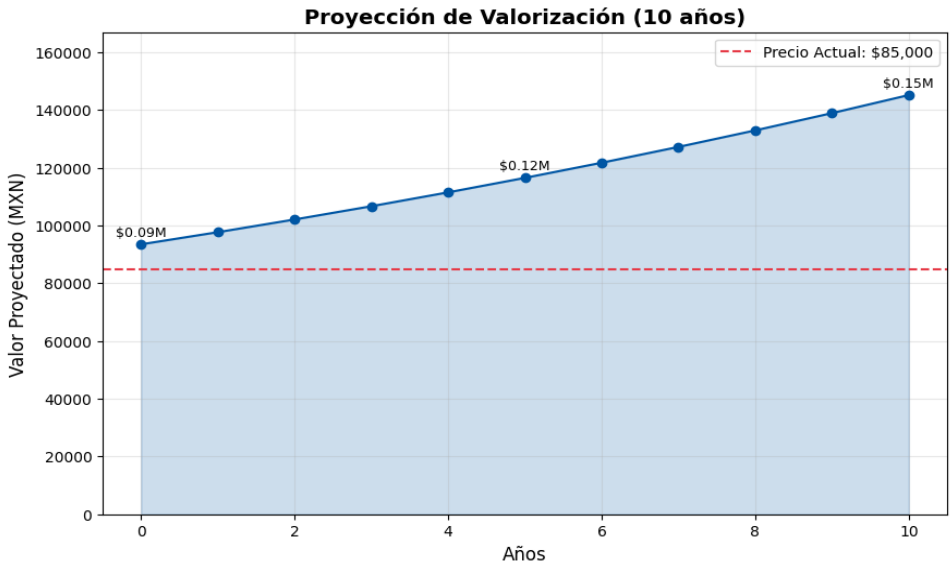
Si se considera que el precio de adquisición sería de 85,000.00 MXN, el retorno potencial a 5 años representaría una ganancia bruta de 362,960.54 MXN (un rendimiento del **427%** sobre la inversión inicial), y a 10 años la ganancia bruta alcanzaría 500,466.51 MXN (un rendimiento del **589%** sobre la inversión). Estos rendimientos extraordinarios están condicionados a que el valor comercial estimado sea correcto y a que las condiciones de mercado evolucionen favorablemente.

Ventajas	Desventajas
Precio de adquisición extremadamente competitivo respecto al mercado	Mercado local con baja liquidez y volumen transaccional reducido

Potencial de plusvalía significativo en zona de expansión fronteriza	Posible ausencia de servicios públicos e infraestructura urbana
Superficie adecuada para desarrollo residencial o campestre	Riesgo de corrección de precios en mercados con poca profundidad
Ubicación en corredor estratégico Juárez-Chihuahua	Inversión adicional requerida para edificación y habilitación
Barrera de entrada baja para inversionistas	Horizonte de recuperación potencialmente largo en zona semirrural

Recomendación: **SÍ** se recomienda la inversión al precio actual de 85,000.00 MXN, sustentada en tres razones principales. Primera, el precio de adquisición representa apenas el 24.8% del valor comercial estimado de 342,750.00 MXN, lo que ofrece un margen de seguridad excepcional frente a fluctuaciones adversas del mercado. Segunda, el monto de inversión de 85,000.00 MXN constituye una barrera de entrada baja que permite diversificar un portafolio inmobiliario sin comprometer un capital significativo. Tercera, la ubicación en el corredor fronterizo Juárez-Chihuahua posiciona al terreno para beneficiarse del crecimiento económico regional impulsado por la actividad manufacturera y el nearshoring, factores que podrían acelerar la apreciación del suelo en los próximos años. No obstante, esta recomendación está condicionada a la verificación previa de la situación jurídica del predio, la disponibilidad de servicios públicos y la ausencia de restricciones de uso de suelo que pudieran limitar su desarrollo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis integral del terreno de 1,000.0 m² en Samalayuca, Chihuahua, permite concluir de manera categórica que la propiedad se encuentra **subvalorada en un 75.2%** respecto a su valor comercial estimado. El precio de lista de 85,000.00 MXN contrasta marcadamente con el valor comercial de 342,750.00 MXN obtenido mediante el enfoque de mercado con homologación, generando un

diferencial de 257,750.00 MXN que representa una de las brechas más significativas que pueden encontrarse en el mercado inmobiliario de la región. Esta subvaloración, si bien atractiva desde la perspectiva del comprador, exige una investigación exhaustiva de las causas subyacentes antes de proceder con la adquisición.

La estrategia recomendada para este inmueble es de **compra y retención (buy and hold)**, dado que el precio de adquisición ofrece un margen de seguridad amplio y el potencial de apreciación a mediano y largo plazo es considerable. Se sugiere adquirir el terreno al precio actual de 85,000.00 MXN sin necesidad de negociación adicional, ya que el precio ya se encuentra sustancialmente por debajo del valor de mercado. Una vez adquirido, el inversionista podría mantener la propiedad durante un horizonte de 5 a 10 años, periodo en el cual se espera que la expansión urbana de Ciudad Juárez y el desarrollo de infraestructura en el corredor carretero incrementen el valor del suelo en Samalayuca de manera significativa.

Los factores críticos de riesgo que deben mitigarse antes y durante la inversión incluyen: la verificación de la situación jurídica del predio mediante un estudio de títulos y certificado de libertad de gravámenes; la confirmación de la disponibilidad actual o proyectada de servicios públicos (agua potable, energía eléctrica, drenaje); la revisión del plan de desarrollo urbano municipal para confirmar el uso de suelo permitido y la compatibilidad con el proyecto del comprador; y la evaluación de las condiciones de acceso vial al terreno. La omisión de cualquiera de estas verificaciones podría transformar una aparente oportunidad en una inversión problemática con costos ocultos significativos.

El veredicto definitivo es que la adquisición del terreno en Samalayuca a un precio de **85,000.00 MXN** representa una **oportunidad de inversión favorable**, siempre que se cumplan las condiciones de debida diligencia mencionadas. El diferencial del 75.2% entre el precio de venta y el valor comercial estimado proporciona un colchón de seguridad excepcional que protege al inversionista incluso en escenarios adversos de mercado. Con una inversión inicial modesta y un horizonte de retención adecuado, esta propiedad tiene el potencial de generar rendimientos superiores al promedio del mercado inmobiliario regional, posicionándose como una apuesta estratégica en una zona con fundamentos de crecimiento a largo plazo vinculados a la dinámica económica de la frontera norte de México.

En última instancia, se recomienda al inversionista actuar con diligencia pero sin demora excesiva, dado que las oportunidades de adquisición con este nivel de subvaloración tienden a ser efímeras en cualquier mercado. La combinación de un precio de entrada bajo, un valor comercial estimado significativamente superior y un entorno macroeconómico regional favorable configura un perfil de riesgo-rendimiento atractivo que merece seria consideración dentro de una estrategia de inversión inmobiliaria diversificada.