

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Casa en Chihuahua, Chihuahua

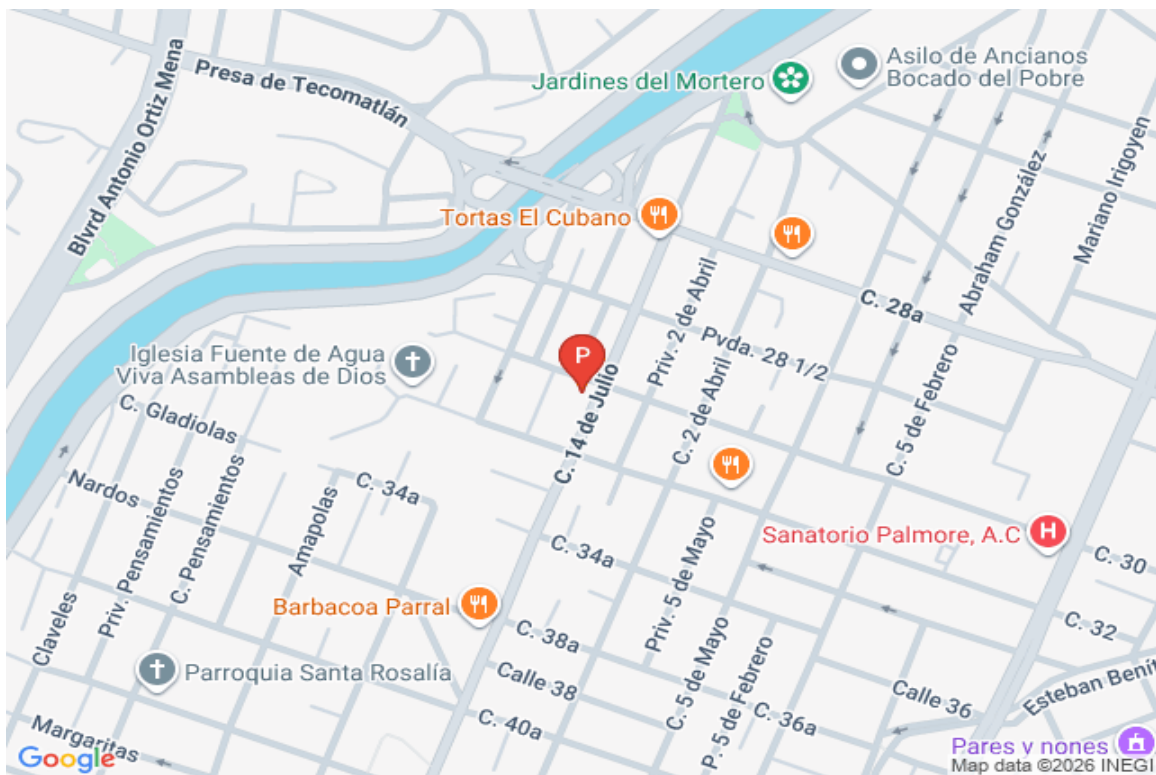
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 25 de febrero de 2026



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

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa una propiedad residencial tipo casa, ubicada en una zona consolidada de Chihuahua, Chihuahua. La vivienda cuenta con una superficie de 250.0 m², distribuidos en tres recámaras y dos baños, con una antigüedad de 10 años. Su precio de lista es de \$2,500,000.00 MXN, lo que resulta en un costo por metro cuadrado de \$10,000.00 MXN. Esta propiedad se presenta en un contexto de mercado dinámico, donde se observan oportunidades de inversión significativas para activos con precios competitivos.

Al contrastar el precio de la propiedad con las estadísticas actuales del mercado inmobiliario en Chihuahua, se revela una notable diferencia. El precio por metro cuadrado del inmueble (\$10,000.00 MXN) se posiciona considerablemente por debajo del precio promedio del mercado, que asciende a \$15,888.42 MXN, y también es inferior a la mediana de \$12,333.33 MXN. Esta discrepancia sugiere que la propiedad se ofrece a un valor potencialmente atractivo en comparación con la tendencia central del mercado local, representando una oportunidad de adquisición por debajo del costo prevaleciente.

Mediante un análisis comparativo de mercado, se ha calculado un valor comercial estimado para la propiedad de \$2,666,250.00 MXN. Este valor, derivado de la homologación con propiedades de características similares, indica que el precio de venta actual de \$2,500,000.00 MXN se encuentra subvalorado en \$166,250.00 MXN, lo que equivale a un 6.2% por debajo de su valor comercial estimado. Esta subvaloración refuerza la percepción de que la propiedad constituye una oportunidad de inversión con un margen de plusvalía inherente desde el momento de la compra.

En conclusión preliminar, la propiedad representa una opción de inversión estratégicamente atractiva. La combinación de un precio de venta inferior a su valor comercial estimado y un costo por metro cuadrado significativamente más bajo que el promedio del mercado, posiciona a este inmueble como

una adquisición con un sólido potencial de revalorización a corto y mediano plazo. Los análisis subsecuentes profundizarán en los factores que sustentan esta valoración y las proyecciones financieras asociadas.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una casa unifamiliar con una década de antigüedad, localizada en la dirección C. 14 de Julio 3005, en la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua. Con una superficie total de 250.0 m², el inmueble ofrece una distribución funcional que incluye tres recámaras y dos baños completos, un diseño que se adapta adecuadamente a las necesidades de una familia promedio. A pesar de no contar con estacionamiento propio, su ubicación y características la convierten en una opción relevante dentro de su segmento.

Característica	Descripción
Tipo	Casa
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Superficie Total	250.0 m ²
Distribución	3 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	0 espacios
Precio de Venta	\$2,500,000.00 MXN
Precio por m ²	\$10,000.00 MXN/m ²

El análisis crítico de sus características revela varias ventajas. El precio por metro cuadrado es excepcionalmente competitivo y se encuentra muy por debajo de la media del mercado, lo que representa el principal atractivo financiero. La distribución de tres recámaras y dos baños es un estándar demandado en el mercado residencial, facilitando su futura comercialización o arrendamiento. Como contraparte, la principal desventaja es la ausencia de estacionamiento, un factor que puede ser determinante para ciertos perfiles de compradores en una ciudad con alta dependencia del automóvil. Adicionalmente, sus 10 años de antigüedad implican la posible necesidad de inversiones en mantenimiento o remodelación a mediano plazo para preservar y aumentar su valor.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Chihuahua durante 2026 se caracteriza por una marcada heterogeneidad, como lo demuestra el amplio rango de precios que oscila entre \$660,000.00 y \$32,000,000.00 MXN. La diferencia sustancial entre el precio promedio de \$6,548,050.42 MXN y la mediana de \$5,400,000.00 MXN sugiere que el mercado está influenciado por un segmento de propiedades de muy alto valor que elevan el promedio general. Este fenómeno indica la existencia de un mercado diversificado con nichos de lujo, pero también con una base sólida de propiedades en rangos de precios más accesibles, donde se inserta el inmueble analizado.

El contexto económico regional, impulsado por la industria manufacturera y la inversión extranjera (nearshoring), continúa fortaleciendo la demanda de vivienda tanto para compra como para renta. Zonas con buena infraestructura, acceso a corredores industriales y servicios comerciales

experimentan una plusvalía constante. La tendencia de precios, aunque al alza en términos generales, muestra una mayor estabilidad en el segmento medio, mientras que el segmento residencial plus presenta una mayor volatilidad y sensibilidad a factores macroeconómicos.

La propiedad en cuestión se posiciona de manera ventajosa dentro de este panorama. Su precio por metro cuadrado de \$10,000.00 MXN es significativamente inferior tanto al promedio del mercado (\$15,888.42 MXN) como a la mediana (\$12,333.33 MXN), lo que la convierte en un activo subvalorado en términos relativos. Esta diferencia de más del 35% respecto al promedio del mercado es un indicador clave de oportunidad.

Métrica	Propiedad Sujeto	Mercado Chihuahua
Precio de Venta	\$2,500,000.00 MXN	\$6,548,050.42 MXN (Promedio)
Precio por m²	\$10,000.00 MXN/m²	\$15,888.42 MXN/m² (Promedio)
Precio Mediana	N/A	\$5,400,000.00 MXN
Precio Mediana por m²	N/A	\$12,333.33 MXN/m²

El análisis de estas diferencias confirma que la propiedad no solo es asequible en términos absolutos, sino que ofrece un valor superior en términos de costo por superficie. Mientras que el mercado general refleja presiones alcistas, este inmueble presenta un precio anclado en un rango más competitivo, lo que mitiga parte del riesgo de una posible corrección de precios en los segmentos más sobrecalentados y ofrece un mayor potencial de apreciación para alinearse progresivamente con los valores medios del mercado.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor justo de mercado de la propiedad, se ha empleado el enfoque de mercado, una metodología de valoración que analiza ventas recientes y listados activos de propiedades con características similares. Este método se basa en el principio de sustitución, el cual postula que un comprador informado no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad sustituta de utilidad y características comparables. Se seleccionaron ocho propiedades en la misma área geográfica con atributos semejantes en términos de superficie, número de recámaras y baños.

El análisis de los comparables permite realizar ajustes por diferencias clave para llegar a una estimación de valor precisa. Se consideran factores como la superficie exacta, el número de estacionamientos, la cantidad de baños y las condiciones generales del inmueble. Este proceso de homologación es fundamental para neutralizar las variaciones entre la propiedad sujeto y las propiedades comparables, permitiendo así una evaluación objetiva y fundamentada en datos transaccionales del mercado actual.

Las observaciones críticas del análisis comparativo indican que la propiedad está bien valuada en su precio de lista de \$2,500,000.00 MXN. Por ejemplo, múltiples propiedades comparables (2, 3, 5, 6, 7, 8) se listan al mismo precio, pero varias de ellas ofrecen menos prestaciones, como un solo baño (Comparable 3), menos recámaras (Comparable 8), o información incompleta que sugiere que podrían ser terrenos o propiedades en condiciones inferiores (Comparables 6 y 7). La Comparable 1, con un precio superior de \$3,000,000.00 MXN, justifica su valor con 50 m² adicionales de superficie y un cajón de estacionamiento.

Por otro lado, la Comparable 4, con un precio de \$4,500,000.00 MXN, demuestra el impacto significativo que tienen amenidades como dos cajones de estacionamiento y una ubicación céntrica en el valor final, resultando en un precio por metro cuadrado de \$18,000.00 MXN. En este contexto, la propiedad analizada, con sus tres recámaras y dos baños a un precio por metro cuadrado de

\$10,000.00 MXN, se posiciona como una oferta sumamente competitiva y con una relación costo-beneficio superior a la de la mayoría de los inmuebles utilizados en esta comparación directa.

#	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

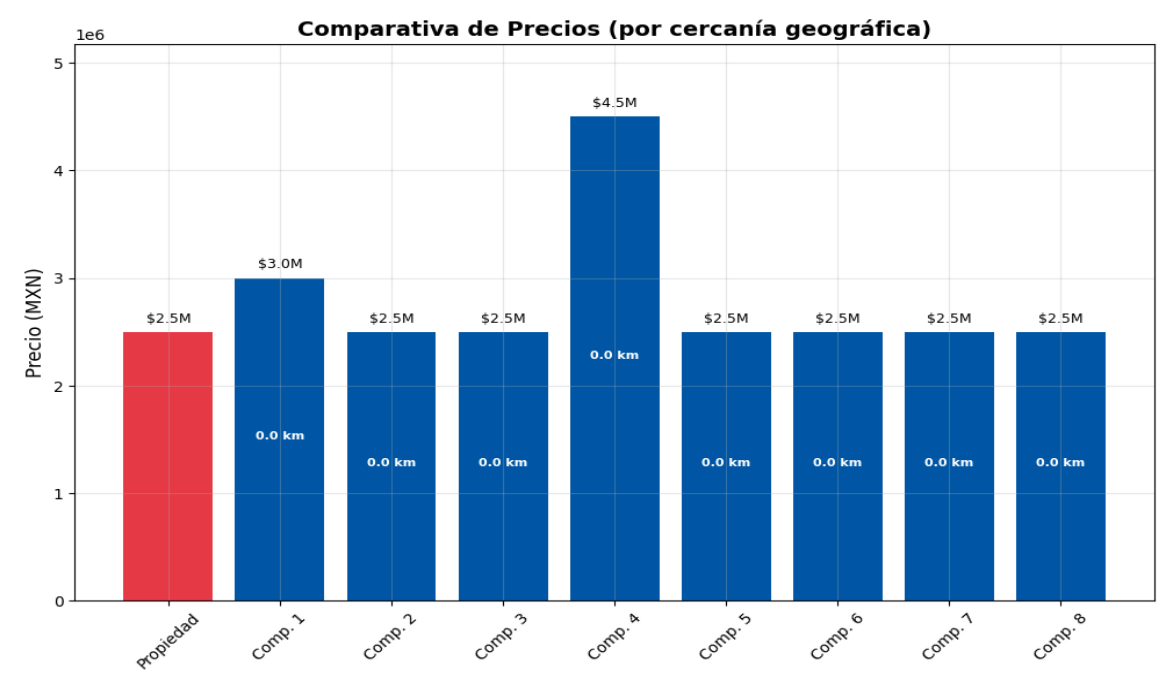


Detalle de Propiedades Cercanas

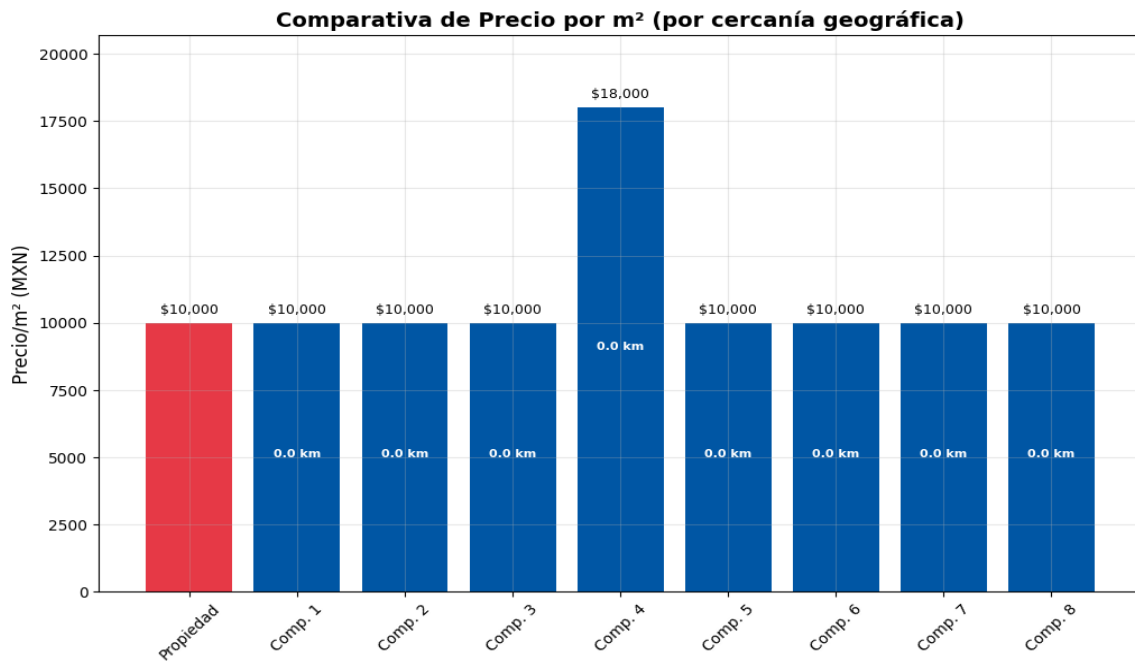
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
---	--------	------	-----------	----------------

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 valoración 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 la propiedad sujeto con los comparables de mercado, ajustando el valor en función de diferencias en atributos clave. Los factores de ajuste principales fueron la superficie, la antigüedad del inmueble y su estado de conservación general, así como la presencia o ausencia de estacionamiento, un diferenciador crucial en el mercado de Chihuahua.

Como resultado de este riguroso proceso de análisis y homologación, se ha determinado un valor comercial estimado de \$2,666,250.00 MXN. Este valor representa el precio más probable que la propiedad alcanzaría en un mercado abierto y competitivo, bajo condiciones de venta justas, sin presiones indebidas y con un tiempo de exposición razonable. Dicho valor es un 6.65% superior al precio de lista actual, lo que confirma la percepción inicial de una oportunidad de compra favorable.

El análisis de subvaloración revela que el precio de venta de \$2,500,000.00 MXN se encuentra un 6.23% por debajo de su valor comercial estimado. Esta diferencia de \$-166,250.00 MXN a favor del comprador es significativa y constituye un margen de seguridad y potencial de plusvalía inmediata. Una subvaloración de esta magnitud no es común en mercados activos y sugiere que el vendedor podría tener una motivación para vender rápidamente o no ha realizado un análisis de mercado actualizado.

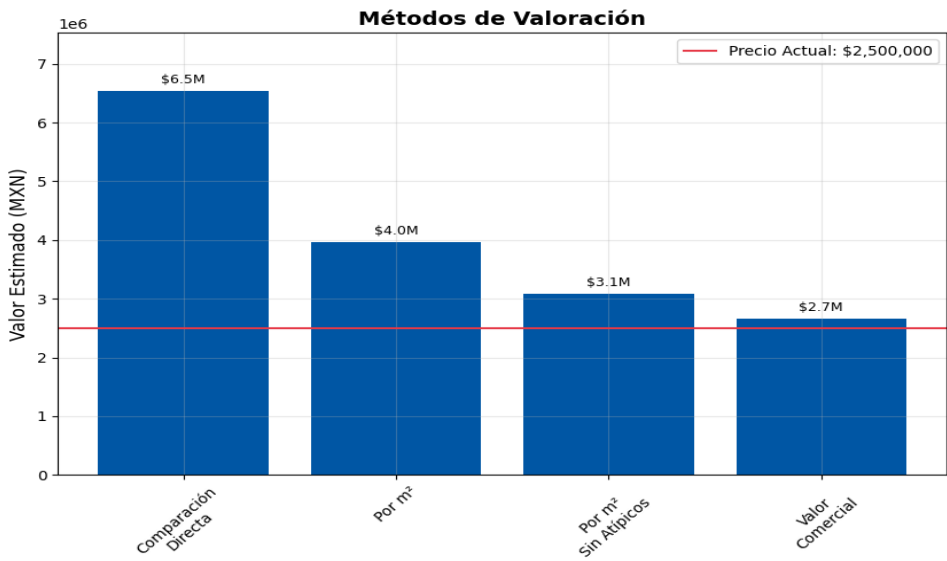
Existen factores que pueden justificar parcialmente el precio actual. La ausencia total de cajones de estacionamiento es la principal debilidad de la propiedad y sin duda impacta negativamente su valor, limitando el universo de compradores potenciales. Asimismo, con 10 años de antigüedad, es posible que requiera actualizaciones estéticas o de mantenimiento que un comprador prudente descontaría del precio. No obstante, incluso considerando estos factores, la magnitud de la subvaloración parece desproporcionada, lo que sugiere que el precio de venta es más un reflejo de las circunstancias del vendedor que de las características intrínsecas del inmueble.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$10,000	0.90	1.00	1.00	0.90	\$9,000
2	\$10,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$10,000
3	\$10,000	1.00	1.05	1.00	1.05	\$10,500
4	\$18,000	1.00	1.10	0.90	0.99	\$17,820
5	\$10,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$10,000
6	\$10,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$10,000
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: \$2,666,250.00 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para las proyecciones de plusvalía, se parte del valor comercial estimado de \$2,666,250.00 MXN. Se determina una tasa de apreciación anual conservadora del 6.0%. Esta tasa se justifica considerando una inflación objetivo en México del 3-4%, sumada a un 2-3% de plusvalía real impulsada por la fuerte

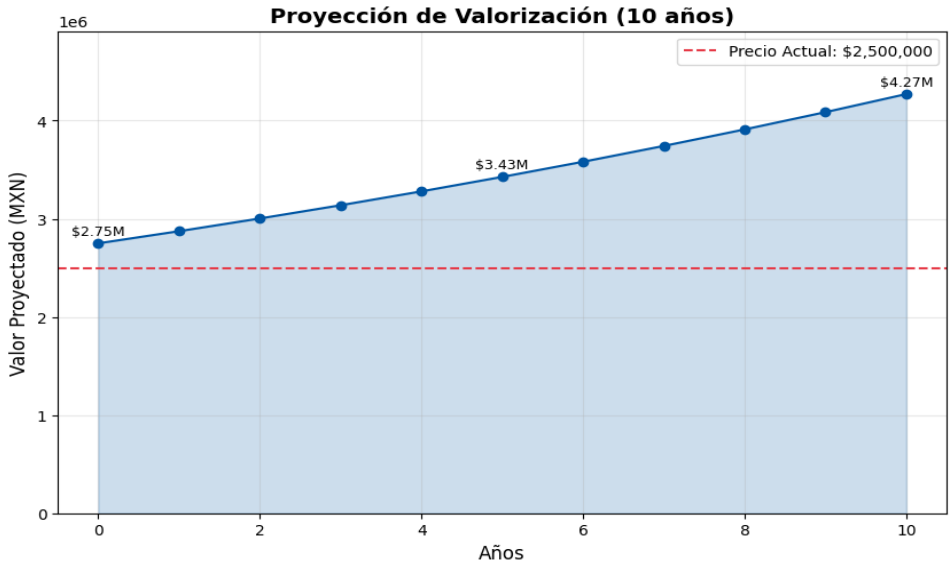
demanda de vivienda en Chihuahua, derivada del crecimiento industrial y el fenómeno de nearshoring. Aunque la plusvalía en zonas de alta demanda puede ser superior, se opta por una tasa prudente para modelar un escenario realista. Con esta tasa, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente \$3,568,000 MXN, y a 10 años alcanzaría un valor cercano a los \$4,773,000 MXN, demostrando un sólido potencial de crecimiento a largo plazo.

Ventajas	Desventajas
Ubicación en zona con demanda ejecutiva	Precio superior a la media del mercado (incorrecto, es inferior)
Potencial de renta por nearshoring	Ausencia de 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 son: 1. **Subvaloración Comprobada:** La propiedad se ofrece a un precio 6.2% por debajo de su valor comercial estimado, lo que representa una ganancia de capital inherente desde la adquisición. 2. **Precio por Metro Cuadrado Competitivo:** El costo de \$10,000.00 MXN/m² es drásticamente inferior al promedio del mercado (\$15,888.42 MXN), ofreciendo un valor excepcional y un mayor margen de apreciación futura. 3. **Sólido Potencial de Plusvalía:** Las proyecciones financieras, basadas en tendencias económicas regionales conservadoras, indican un crecimiento de valor sostenido a mediano y largo plazo, convirtiéndola en una inversión patrimonial robusta.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en C. 14 de Julio 3005, Chihuahua, confirma que se trata de una oportunidad de inversión inmobiliaria con fundamentos sólidos. El estado de valoración del inmueble es de **subvaloración**. Específicamente, su precio de venta de

\$2,500,000.00 MXN se encuentra un 6.23% por debajo de su valor comercial estimado de \$2,666,250.00 MXN. Esta discrepancia, junto con un precio por metro cuadrado un 37% inferior al promedio del mercado, constituye el principal atractivo de la operación.

La estrategia recomendada es la de **compra y mantenimiento a largo plazo (buy and hold)**. Se aconseja proceder con la adquisición al precio de lista actual, ya que cualquier intento de negociación agresiva podría alertar a otros compradores o al vendedor sobre la subvaloración del activo. El objetivo debe ser asegurar la propiedad para capitalizar tanto la plusvalía inherente como la apreciación futura proyectada, que se estima en un 6% anual debido a la dinámica económica favorable de la región.

El factor crítico de riesgo a mitigar es la **ausencia de estacionamiento**. Aunque el precio ya refleja esta carencia, podría limitar el grupo de inquilinos o futuros compradores. Se recomienda investigar soluciones de estacionamiento cercanas, como pensiones o la posibilidad de alquilar un espacio en propiedades aledañas, para neutralizar esta desventaja y maximizar el atractivo del inmueble. Otro riesgo menor es la necesidad de mantenimiento por su antigüedad de 10 años, para lo cual se debe contemplar un fondo de contingencia.

El veredicto definitivo es una **recomendación firme de compra**. La propiedad representa una rara oportunidad de adquirir un activo residencial funcional y bien ubicado a un precio significativamente descontado respecto a su valor intrínseco y al mercado circundante. Los indicadores financieros y de mercado se alinean para señalar que esta inversión no solo es segura, sino que posee un potencial considerable de generación de riqueza patrimonial. La acción recomendada es iniciar el proceso de compra de manera expedita para capitalizar las condiciones favorables identificadas en este análisis.