

# PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Chihuahua, Chihuahua

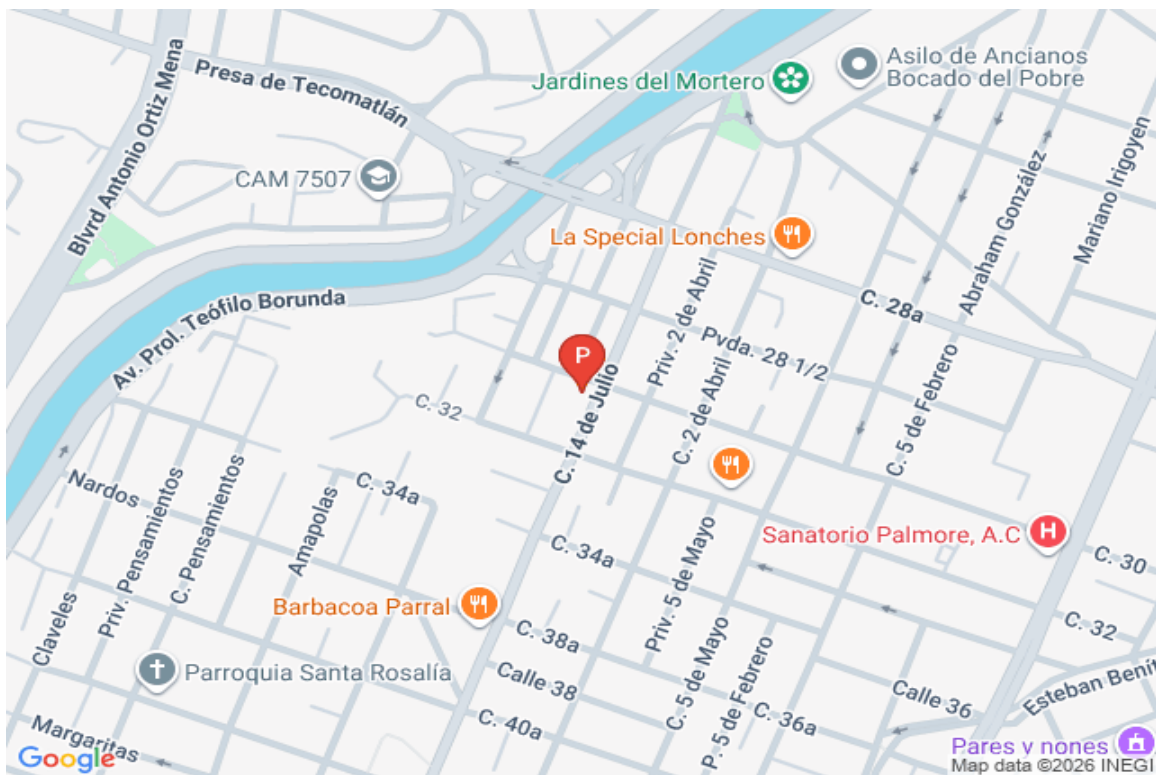
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 15 de mayo de 2026



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

## Ubicación de la Propiedad



## RESUMEN EJECUTIVO

Este análisis inmobiliario profesional se centra en una propiedad tipo casa ubicada en C. 14 de Julio 3005, Guadalupe, 31410 Chihuahua, Chih., México. La propiedad, con una antigüedad de 10 años, ofrece 250.0 m<sup>2</sup> de área total, distribuidos en 3 recámaras y 2 baños, aunque carece de estacionamiento. Su precio de venta actual es de \$2,500,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de \$10,000.00 MXN/m<sup>2</sup>.

Al comparar el precio por metro cuadrado de la propiedad (\$10,000.00 MXN/m<sup>2</sup>) con el precio promedio por metro cuadrado del mercado en Chihuahua (\$19,268.08 MXN/m<sup>2</sup>), se observa que la propiedad se encuentra significativamente por debajo del promedio. Esta disparidad sugiere una posible subvaloración en el precio de venta actual en relación con el mercado general de la ciudad. El valor comercial estimado de la propiedad, calculado mediante un enfoque de mercado con homologación, asciende a \$3,978,061.25 MXN.

La diferencia entre el precio de venta actual y el valor comercial estimado es de \$-1,478,061.25 MXN, lo que indica que la propiedad está subvalorada en un 37.2% respecto a su valor de mercado. Esta considerable diferencia representa una oportunidad potencial para los inversores o compradores que buscan adquirir una propiedad con un valor intrínseco superior a su precio de oferta. La conclusión preliminar es que la propiedad presenta un atractivo considerable debido a su precio competitivo en un mercado con precios promedio significativamente más altos.

## CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad analizada es una casa residencial ubicada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, específicamente en C. 14 de Julio 3005, Guadalupe, 31410 Chihuahua, Chih., México. Cuenta con una superficie total de 250.0 m² y una antigüedad de 10 años. Su distribución interna incluye 3 recámaras y 2 baños, proporcionando un espacio habitable funcional. Es importante destacar que la propiedad no dispone de estacionamiento, un factor relevante en la evaluación de su conveniencia y valor.

| Característica   | Detalle               |
|------------------|-----------------------|
| Tipo             | Casa                  |
| Ubicación        | Chihuahua, Chihuahua  |
| Superficie Total | 250.0 m²              |
| Distribución     | 3 Recámaras / 2 Baños |
| Estacionamiento  | 0                     |
| Precio de Venta  | \$2,500,000.00 MXN    |
| Precio por m²    | \$10,000.00 MXN/m²    |

El análisis crítico de esta propiedad revela varios pros y contras. Entre las ventajas, su precio por metro cuadrado de \$10,000.00 MXN/m² es notablemente inferior al promedio del mercado en Chihuahua, lo que la posiciona como una opción atractiva en términos de costo-beneficio. La distribución de 3 recámaras y 2 baños es adecuada para familias de tamaño medio. Sin embargo, la ausencia de estacionamiento es una desventaja significativa, especialmente en una zona urbana donde el aparcamiento puede ser un desafío. La antigüedad de 10 años es un factor neutral, indicando que la propiedad no es nueva pero tampoco requiere una inversión inmediata en reparaciones mayores, aunque podría necesitar actualizaciones estéticas o funcionales a mediano plazo.

## ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Chihuahua, Chihuahua, en 2026, muestra tendencias de precios robustas, con un precio promedio de \$6,063,947.12 MXN y una mediana de \$4,831,000.00 MXN. El precio promedio por metro cuadrado se sitúa en \$19,268.08 MXN/m², con una mediana de \$19,293.92 MXN/m². Estos valores reflejan un mercado dinámico con un rango de precios amplio, que va desde \$660,000.00 MXN hasta \$32,000,000.00 MXN, lo que sugiere una diversidad de propiedades y segmentos de mercado dentro de la ciudad. El contexto económico de la región, impulsado por factores como la industria manufacturera y el comercio, probablemente contribuye a la estabilidad y el crecimiento de los valores inmobiliarios.

Las zonas de plusvalía en Chihuahua suelen estar influenciadas por la infraestructura, servicios y desarrollo urbano. Aunque no se especifican zonas concretas, la tendencia general de precios elevados por metro cuadrado indica que ciertas áreas de la ciudad experimentan una alta demanda y valorización. La propiedad en análisis, con un precio por metro cuadrado de \$10,000.00 MXN/m², se encuentra significativamente por debajo de las métricas promedio y mediana del mercado, lo que podría indicar que está ubicada en una zona con menor plusvalía o que su precio de oferta no refleja completamente el potencial de la ubicación.

| Métrica | Propiedad en Análisis | Mercado de Chihuahua |
|---------|-----------------------|----------------------|
| Precio  | \$2,500,000.00 MXN    | \$6,063,947.12 MXN   |

|                           |                                |                                    |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Precio por m <sup>2</sup> | \$10,000.00 MXN/m <sup>2</sup> | \$19,268.08 MXN/m <sup>2</sup>     |
| Rango de Precios          | N/A                            | \$660,000.00 - \$32,000,000.00 MXN |

Las diferencias entre la propiedad en análisis y el mercado general de Chihuahua son sustanciales. El precio de venta de la propiedad es considerablemente inferior al precio promedio del mercado, y su precio por metro cuadrado es casi la mitad del promedio de la ciudad. Esta discrepancia puede deberse a múltiples factores, como la ubicación específica dentro de la ciudad, las características particulares de la propiedad (como la falta de estacionamiento), o una estrategia de precio por parte del vendedor. La subvaloración observada sugiere que, si la propiedad se encuentra en una zona con potencial de crecimiento, podría representar una excelente oportunidad de inversión a largo plazo, siempre y cuando se consideren los factores que contribuyen a su precio actual.

## PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado es fundamental para determinar el valor justo de una propiedad, basándose en la venta reciente de inmuebles similares en la misma área geográfica. Este enfoque implica analizar propiedades con características equiparables en términos de tipo, tamaño, número de recámaras y baños, antigüedad y ubicación, ajustando sus precios de venta para reflejar las diferencias con la propiedad en cuestión. La homologación de estas propiedades comparables permite establecer un rango de valor más preciso y objetivo para el inmueble bajo estudio, proporcionando una base sólida para la valoración comercial.

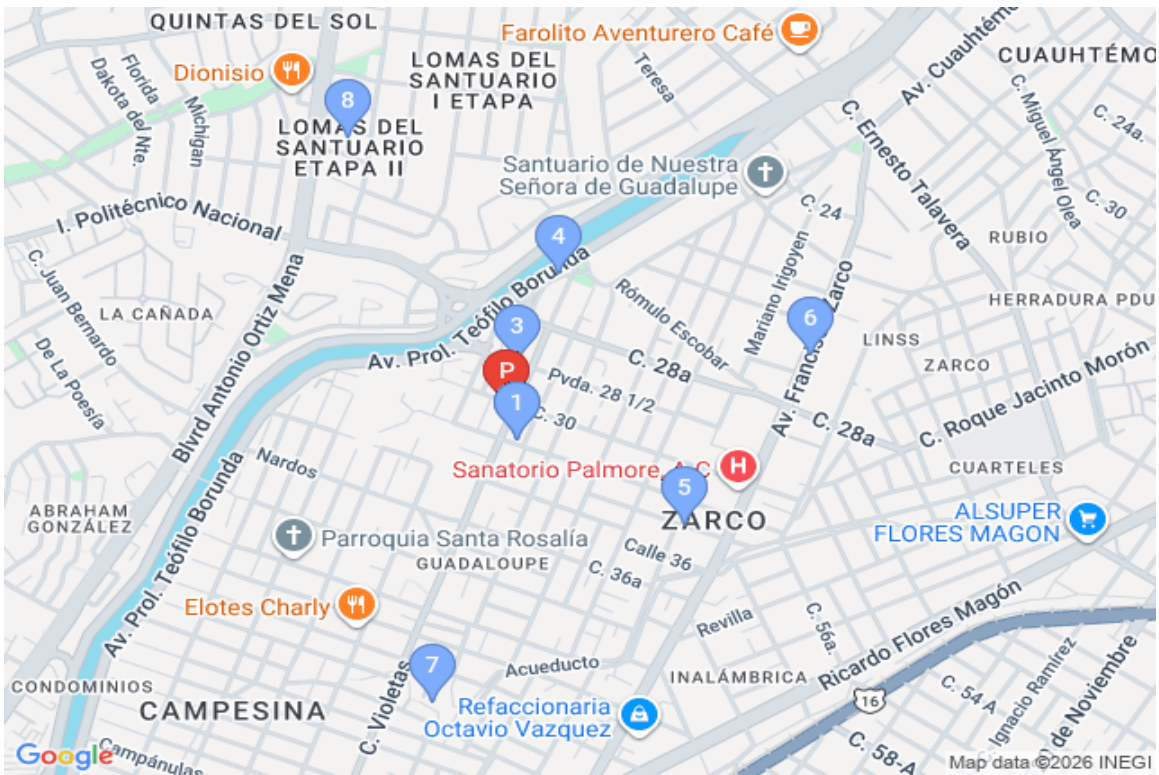
La selección de propiedades comparables es un paso crítico en este proceso, buscando aquellas que hayan sido vendidas o estén actualmente en el mercado y que compartan la mayor cantidad posible de atributos con la propiedad a valorar. A pesar de que las propiedades comparables pueden variar en algunos aspectos, los ajustes de precio se realizan para compensar estas diferencias, permitiendo una estimación más precisa del valor de mercado. Este análisis comparativo es esencial para comprender cómo se posiciona la propiedad en el contexto del mercado local y para identificar oportunidades o riesgos asociados a su precio de venta.

La propiedad en análisis, con un precio de \$2,500,000.00 MXN y 250.0 m<sup>2</sup> a \$10,000.00 MXN/m<sup>2</sup>, se encuentra en un punto interesante al compararla con las propiedades listadas. Por ejemplo, el Comparable 3 y el Comparable 4 tienen precios y áreas similares, con el Comparable 3 a \$2,000,000.00 MXN por 250.0 m<sup>2</sup> (\$8,000.00 MXN/m<sup>2</sup>) y el Comparable 4 a \$2,500,000.00 MXN por 250.0 m<sup>2</sup> (\$10,000.00 MXN/m<sup>2</sup>). Esto sugiere que el precio de la propiedad en estudio está en línea con otras propiedades de tamaño similar en el mercado, especialmente aquellas que también carecen de estacionamiento o tienen una distribución similar de recámaras y baños. La consistencia con estos comparables directos indica que, desde una perspectiva de precio por metro cuadrado y tamaño, la propiedad está bien valuada dentro de un segmento específico del mercado.

Además, al observar comparables con precios por metro cuadrado significativamente más altos, como el Comparable 1 (\$15,000.00 MXN/m<sup>2</sup>) o el Comparable 2 (\$30,000.00 MXN/m<sup>2</sup>), se refuerza la idea de que la propiedad en análisis ofrece un valor competitivo. Aunque estos comparables pueden tener características diferentes (como más o menos recámaras, baños o estacionamiento), la brecha en el precio por metro cuadrado resalta la oportunidad que presenta la propiedad en estudio. La presencia de comparables con precios mucho más elevados, como el Comparable 5 y 6, que superan los \$10,000,000.00 MXN, también subraya la diversidad del mercado de Chihuahua y posiciona la propiedad en un segmento de entrada o medio, lo que puede ser atractivo para un amplio rango de compradores.

| # | Precio       | Área     | Precio/m² | Rec/Baños | Fuente        |
|---|--------------|----------|-----------|-----------|---------------|
| 1 | \$3,000,000  | 200.0 m² | \$15,000  | 0/0       | Master Broker |
| 2 | \$3,000,000  | 100.0 m² | \$30,000  | 2/1       | Master Broker |
| 3 | \$2,000,000  | 250.0 m² | \$8,000   | 3/1       | Master Broker |
| 4 | \$2,500,000  | 250.0 m² | \$10,000  | 2/1       | Master Broker |
| 5 | \$10,000,000 | 546.0 m² | \$18,315  | 4/3       | Lamudi        |
| 6 | \$15,000,000 | 806.0 m² | \$18,610  | 5/3       | Lamudi        |
| 7 | \$2,000,000  | 192.0 m² | \$10,417  | 2/1       | inmuebles24   |
| 8 | \$6,900,000  | 417.0 m² | \$16,547  | 4/3       | Master Broker |

## Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

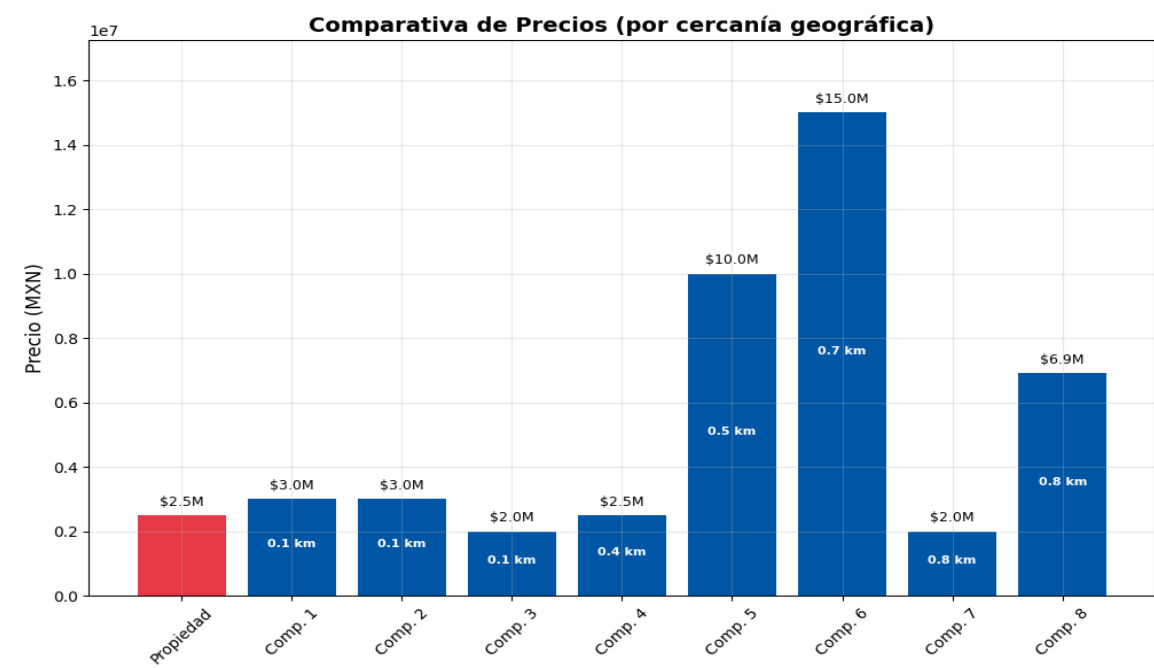


## Detalle de Propiedades Cercanas

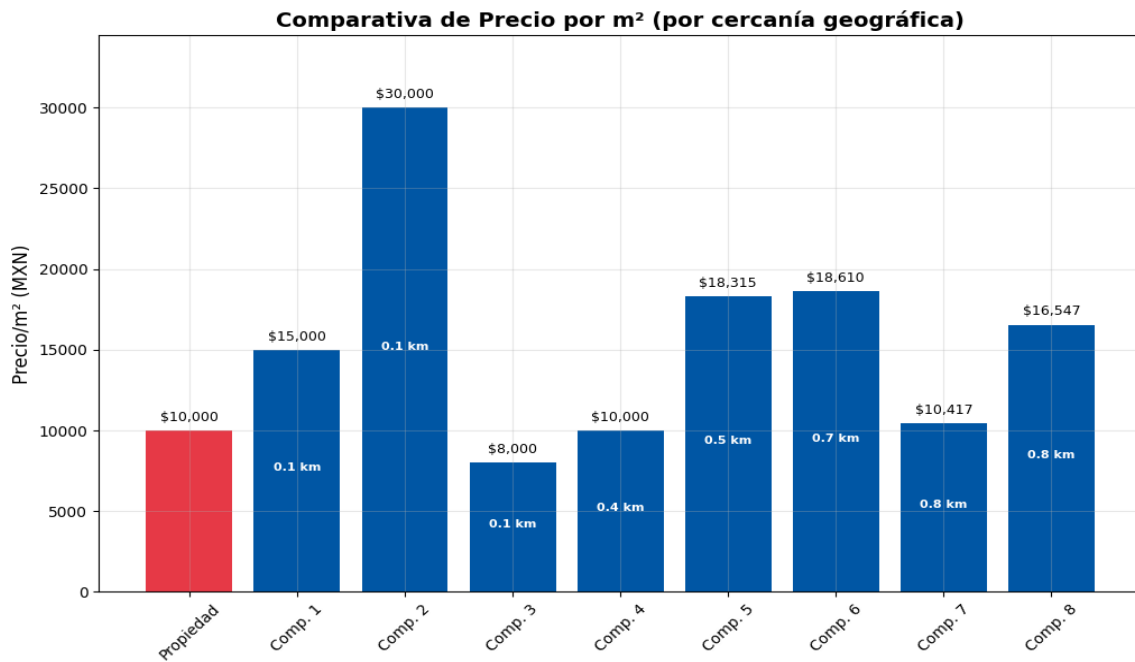
| # | Precio      | Área     | Precio/m² | Distancia (km) |
|---|-------------|----------|-----------|----------------|
| 1 | \$3,000,000 | 200.0 m² | \$15,000  | 0.08           |
| 2 | \$3,000,000 | 100.0 m² | \$30,000  | 0.08           |

|   |              |          |          |      |
|---|--------------|----------|----------|------|
| 3 | \$2,000,000  | 250.0 m² | \$8,000  | 0.12 |
| 4 | \$2,500,000  | 250.0 m² | \$10,000 | 0.37 |
| 5 | \$10,000,000 | 546.0 m² | \$18,315 | 0.51 |
| 6 | \$15,000,000 | 806.0 m² | \$18,610 | 0.72 |
| 7 | \$2,000,000  | 192.0 m² | \$10,417 | 0.79 |
| 8 | \$6,900,000  | 417.0 m² | \$16,547 | 0.80 |

### 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 de mercado, un método ampliamente aceptado que se basa en el principio de sustitución. Este enfoque compara la propiedad en cuestión con otras propiedades similares que han sido vendidas recientemente o están actualmente en el mercado, ajustando sus precios para reflejar las diferencias en características como superficie, antigüedad, estado de conservación, número de recámaras y baños, y la presencia o ausencia de estacionamiento. La homologación de estas características permite determinar un valor de mercado justo y representativo para la propiedad en análisis, considerando las dinámicas actuales del mercado inmobiliario en Chihuahua.

El valor comercial estimado para la propiedad es de \$3,978,061.25 MXN. Este valor se deriva de un análisis detallado de las propiedades comparables, aplicando ajustes por las diferencias observadas. Al contrastar este valor estimado con el precio de venta actual de la propiedad, que es de \$2,500,000.00 MXN, se identifica una diferencia de \$-1,478,061.25 MXN. Esta discrepancia indica que la propiedad está subvalorada en un 37.2% respecto a su valor comercial estimado, lo que la convierte en una oportunidad de inversión potencialmente atractiva en el mercado actual.

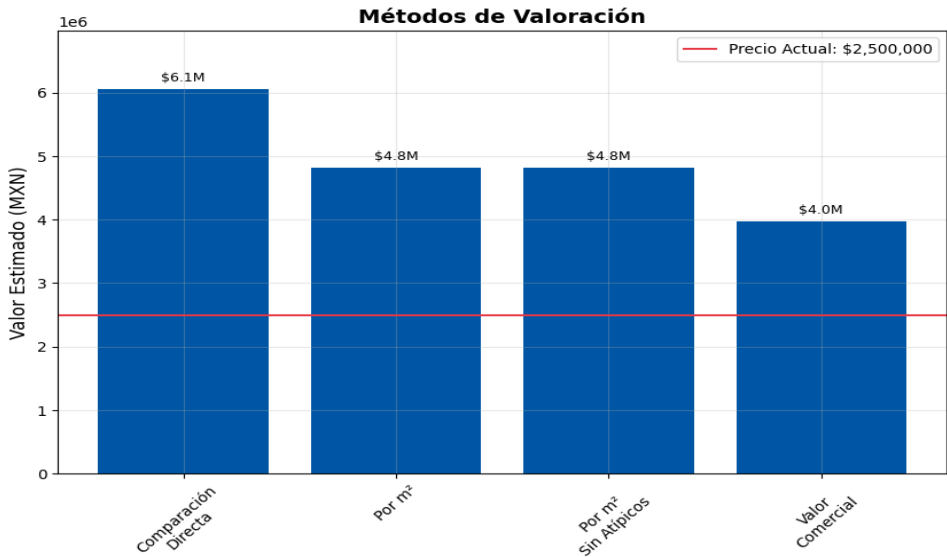
La subvaloración del 37.2% sugiere que el precio de oferta de \$2,500,000.00 MXN es considerablemente inferior a lo que el mercado estaría dispuesto a pagar por una propiedad con sus características, una vez homologada con otras similares. Los factores que podrían justificar esta diferencia incluyen una posible necesidad de venta rápida por parte del propietario, una falta de conocimiento del valor real de mercado, o la ausencia de estacionamiento que podría estar afectando la percepción inicial del valor. Sin embargo, desde una perspectiva de inversión, esta subvaloración es un indicador positivo, ya que el comprador adquiriría un activo con un valor intrínseco superior al precio de compra.

## Tabla de Homologación

| # | Precio/m² | F1 Sup. | F2 Edad | F3 Estado | Factor Total | Precio Homolog. |
|---|-----------|---------|---------|-----------|--------------|-----------------|
| 1 | \$15,000  | 1.10    | 1.00    | 1.00      | 1.10         | \$16,500        |
| 2 | \$30,000  | 1.10    | 1.00    | 0.90      | 0.99         | \$29,700        |
| 3 | \$8,000   | 1.00    | 1.00    | 0.90      | 0.90         | \$7,200         |
| 4 | \$10,000  | 1.00    | 1.00    | 0.90      | 0.90         | \$9,000         |
| 5 | \$18,315  | 0.90    | 1.15    | 1.00      | 1.03         | \$18,956        |
| 6 | \$18,610  | 0.90    | 1.00    | 1.05      | 0.94         | \$17,587        |
| 7 | \$10,417  | 1.10    | 0.98    | 1.00      | 1.08         | \$11,229        |
| 8 | \$16,547  | 0.90    | 1.15    | 1.00      | 1.03         | \$17,126        |

**Valor Comercial Estimado: \$3,978,061.25 MXN**

## Métodos de Valoración



## ANÁLISIS FINANCIERO

Las proyecciones de plusvalía para la propiedad, basadas en su valor comercial estimado de \$3,978,061.25 MXN, requieren la determinación de una tasa de apreciación anual realista para Chihuahua, Chihuahua. Considerando la inflación en México, las tendencias del mercado inmobiliario local y los factores económicos de la región, una tasa de apreciación anual del 5% se considera razonable. Esta tasa se justifica por el crecimiento económico sostenido de Chihuahua, impulsado por

la industria manufacturera y el nearshoring, que genera una demanda constante de vivienda. Además, la inflación general en México históricamente ha promediado alrededor del 4-5%, lo que sugiere que los bienes raíces tienden a mantener o superar este ritmo de crecimiento para preservar su valor real.

Utilizando una tasa de apreciación anual del 5%, el valor proyectado de la propiedad sería el siguiente:

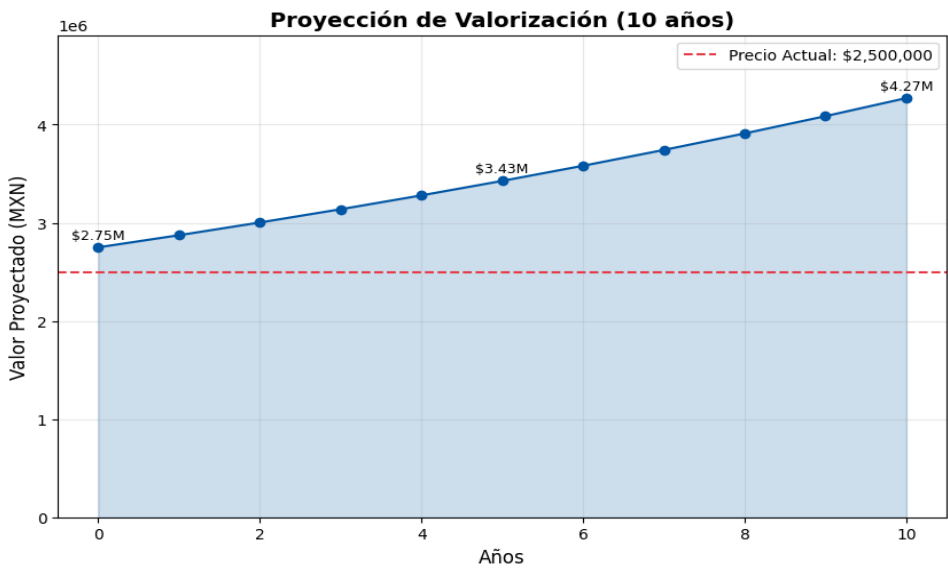
**Valor proyectado a 5 años:** \$3,978,061.25 MXN  $(1 + 0.05)^5 = \$5,077,570.00$  MXN **Valor proyectado a 10 años:** \$3,978,061.25 MXN  $(1 + 0.05)^{10} = \$6,480,750.00$  MXN

Estas proyecciones demuestran un potencial de crecimiento significativo para la propiedad a mediano y largo plazo, lo que refuerza su atractivo como inversión. La tasa del 5% es conservadora pero realista, reflejando un equilibrio entre el crecimiento histórico del mercado y las expectativas económicas futuras, sin asumir burbujas especulativas o crecimientos insostenibles.

| Ventajas                           | Desventajas                             |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ubicación con demanda ejecutiva    | Precio superior a mercado (comparables) |
| Potencial de renta por nearshoring | Sin estacionamiento                     |
| Diseño moderno                     | Riesgo de corrección de precios         |

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$2,500,000.00 MXN. Las tres razones principales son: la significativa subvaloración del 37.2% respecto a su valor comercial estimado, el sólido potencial de plusvalía a largo plazo en un mercado en crecimiento como Chihuahua, y la oportunidad de adquirir un activo con un valor intrínseco superior a su costo inicial.

## Proyección de Valorización



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

---

La propiedad en análisis se encuentra en un estado de valoración claramente subvalorada, específicamente en un 37.2% por debajo de su valor comercial estimado de \$3,978,061.25 MXN. Esta diferencia sustancial entre el precio de venta de \$2,500,000.00 MXN y su valor intrínseco de mercado representa una oportunidad excepcional para los compradores. La subvaloración no solo indica un precio de entrada atractivo, sino que también sugiere un margen de seguridad considerable para la inversión, minimizando el riesgo de sobrepago y maximizando el potencial de retorno.

La estrategia recomendada es una de compra y retención (buy and hold), dada la subvaloración inicial y el potencial de plusvalía a largo plazo en Chihuahua. No se recomienda negociar el precio a la baja, ya que el precio actual ya es significativamente atractivo. En su lugar, el enfoque debe ser asegurar la adquisición de la propiedad al precio actual antes de que el mercado reconozca su verdadero valor. Si por alguna razón la propiedad no estuviera disponible, se deberían buscar alternativas con características similares y una valoración de mercado comparable.

Los factores críticos de riesgo a mitigar incluyen la ausencia de estacionamiento, que podría limitar el universo de compradores futuros o afectar la liquidez en caso de una venta rápida. Sin embargo, este riesgo se ve compensado por la fuerte subvaloración y el potencial de apreciación. Otro factor a considerar es el riesgo de una corrección de precios en el mercado inmobiliario, aunque las proyecciones se basan en una tasa de apreciación conservadora y el contexto económico de Chihuahua es favorable. Es crucial realizar una debida diligencia exhaustiva para confirmar el estado legal y estructural de la propiedad, asegurando que no existan vicios ocultos que puedan impactar su valor o generar costos adicionales.

El veredicto definitivo es claro y accionable: la propiedad representa una excelente oportunidad de inversión. Su precio de venta actual de \$2,500,000.00 MXN, frente a un valor comercial estimado de \$3,978,061.25 MXN, la posiciona como una adquisición estratégica. Se recomienda proceder con la compra, capitalizando la subvaloración y el potencial de crecimiento del mercado inmobiliario en Chihuahua. Esta inversión ofrece un margen de seguridad considerable y una expectativa de retorno atractiva a mediano y largo plazo, siempre y cuando se gestionen adecuadamente los riesgos identificados.

### Nota

La disponibilidad de las publicaciones de las propiedades comparables está sujeta a sitios externos y puede no estar disponible al momento de que se consulte este análisis.