

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Huerta en Nuevo Majalca, Chihuahua

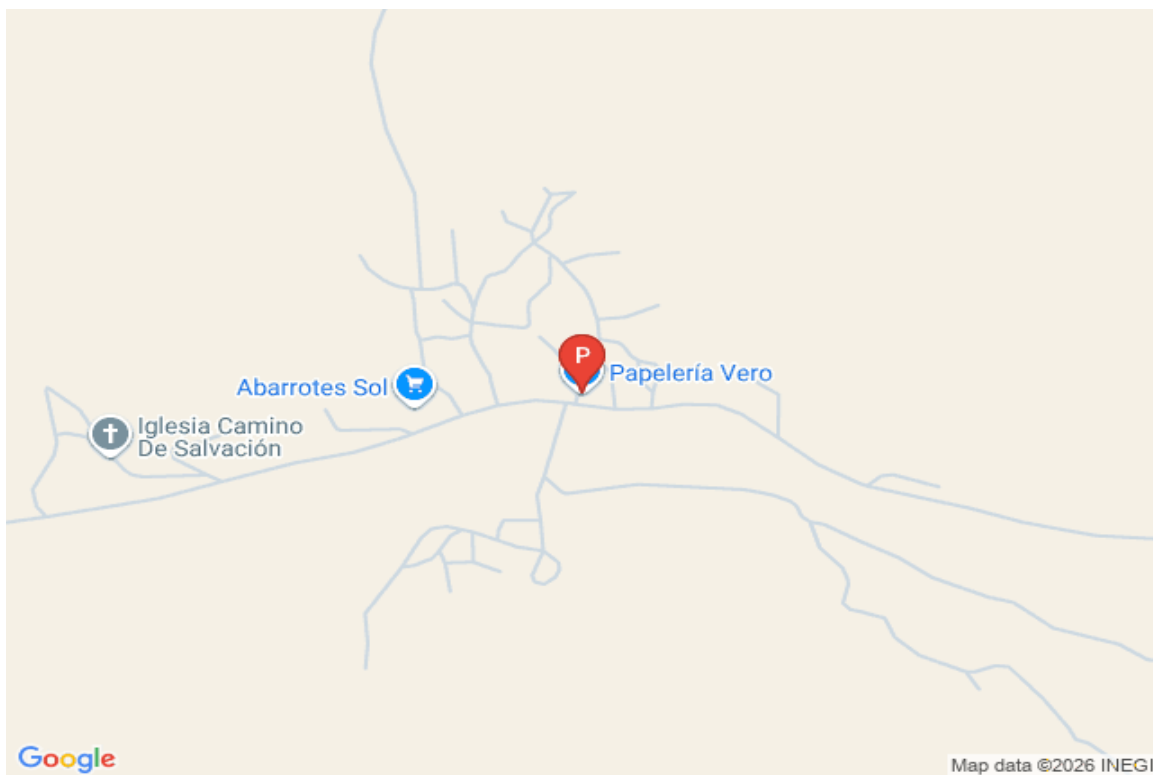
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 25 de febrero de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,500,000.00	11097.0 m²	0	0	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa una propiedad tipo huerta ubicada en la localidad de Nuevo Majalca, Chihuahua. Con una superficie total de 11,097.0 metros cuadrados, este terreno se presenta como una parcela de considerable tamaño en una zona de interés. La propiedad carece de construcciones residenciales, no contando con recámaras, baños ni espacios de estacionamiento designados, lo cual la perfila principalmente para fines agrícolas, de desarrollo o de inversión a largo plazo. Su antigüedad se registra en 33 años, un factor a considerar en la evaluación de su estado y potencial productivo.

El precio de venta fijado para esta huerta es de \$3,500,000.00 MXN, lo que resulta en un costo de \$315.40 MXN por metro cuadrado. Al contrastar este valor con las estadísticas de mercado proporcionadas para Nuevo Majalca, se observa una discrepancia significativa. Los datos disponibles indican un precio promedio y mediano de \$0.00 MXN, tanto para propiedades totales como por metro cuadrado. Esta situación sugiere que la propiedad en cuestión se posiciona en un segmento de precio considerablemente superior al promedio registrado, o bien, que existe una falta de datos de mercado comparables, lo que convierte a esta propiedad en un punto de referencia aislado para la zona.

Mediante un enfoque de mercado que considera la homologación de propiedades comparables, se ha calculado un valor comercial estimado de \$3,511,830.60 MXN. Este valor es ligeramente superior al precio de venta actual, indicando una subvaloración de \$11,830.60 MXN, equivalente a un 0.33% por debajo de su valor comercial estimado. Esta mínima diferencia sugiere que el precio de lista se encuentra estrechamente alineado con las expectativas del mercado, aunque ligeramente a favor del comprador.

En conclusión preliminar, la propiedad representa una oportunidad de inversión con un precio que se encuentra marginalmente por debajo de su valor comercial estimado. La decisión de compra dependerá de los objetivos específicos del inversor, ya sea para explotación agrícola, desarrollo futuro

o como reserva de valor. La ausencia de datos de mercado robustos en la zona introduce un elemento de incertidumbre, pero el análisis de comparables directos proporciona una base sólida para justificar que el precio solicitado es competitivo y razonable dentro de su contexto inmediato.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad bajo análisis es una huerta con una extensa superficie de 11,097.0 metros cuadrados, localizada en Nuevo Majalca, Chihuahua. Con una antigüedad de 33 años, el terreno se ofrece sin ninguna edificación destinada a vivienda, ya que no cuenta con recámaras ni baños, y tampoco dispone de infraestructura para estacionamiento. Su vocación es primordialmente agrícola o de desarrollo, ofreciendo un amplio potencial gracias a sus dimensiones y ubicación. El precio de venta se ha establecido en \$3,500,000.00 MXN.

Característica	Descripción
Tipo	Huerta
Ubicación	Nuevo Majalca, Chihuahua
Superficie Total	11,097.0 m ²
Distribución	0 Recámaras / 0 Baños
Estacionamiento	0 espacios
Precio de Venta	\$3,500,000.00 MXN
Precio por m ²	\$315.40 MXN/m ²

El principal pro de esta propiedad es su considerable extensión territorial, que abre un abanico de posibilidades para la explotación agrícola, la construcción de un proyecto a medida o como una inversión estratégica a largo plazo en tierra. La ubicación en Nuevo Majalca puede ser atractiva dependiendo de los planes de desarrollo regional. Como contraparte, la ausencia total de infraestructura y construcciones implica que cualquier proyecto requerirá una inversión inicial significativa para su desarrollo. Además, la antigüedad de 33 años podría requerir análisis del suelo y mejoras para optimizar su productividad si el fin es agrícola.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Nuevo Majalca, Chihuahua, para el año 2026, se presenta como un entorno con información estadística limitada, lo que dificulta establecer tendencias de precios con alta certidumbre. Los datos proporcionados indican que el precio promedio y la mediana de las propiedades, así como el costo por metro cuadrado, se registran en \$0.00 MXN. Esta situación puede interpretarse de dos maneras: o bien el mercado es emergente y carece de un volumen de transacciones suficiente para generar estadísticas robustas, o los datos disponibles no capturan la totalidad del mercado. Este escenario sugiere que las valoraciones deben depender en gran medida del análisis de propiedades comparables directas, en lugar de promedios generales.

En este contexto económico, la inversión inmobiliaria en zonas con datos de mercado escasos conlleva un mayor riesgo, pero también la posibilidad de un mayor rendimiento si la zona experimenta un futuro desarrollo. La plusvalía en áreas como Nuevo Majalca estaría fuertemente ligada a proyectos

de infraestructura, cambios en la designación de uso de suelo o un aumento en la demanda por factores exógenos, como el crecimiento de la ciudad de Chihuahua o el desarrollo de corredores industriales o turísticos cercanos. Sin datos históricos de precios, es imposible determinar si la tendencia es alcista, bajista o estable, lo que obliga a los inversores a realizar una debida diligencia más exhaustiva.

La propiedad en análisis, con un precio de \$315.40 MXN por metro cuadrado, se desvía por completo de las métricas de mercado disponibles, estableciendo de facto un punto de referencia. La comparación directa con el mercado general resulta inviable y carece de sentido práctico debido a la naturaleza de los datos.

Métrica	Propiedad en Análisis	Mercado en Nuevo Majalca
Precio Promedio	\$3,500,000.00 MXN	\$0.00 MXN
Precio Mediana	\$3,500,000.00 MXN	\$0.00 MXN
Precio Promedio por m ²	\$315.40 MXN/m ²	\$0.00 MXN/m ²
Precio Mediana por m ²	\$315.40 MXN/m ²	\$0.00 MXN/m ²

La diferencia absoluta entre la propiedad y las estadísticas del mercado subraya la importancia de no depender de promedios generales en este caso. El valor y el precio de la huerta están definidos por sus características intrínsecas y por las transacciones de propiedades similares en su micro-mercado, como se demuestra en el análisis de comparables. La falta de datos generales de mercado no invalida el precio de la propiedad, sino que más bien destaca su singularidad y la necesidad de un análisis más granular y específico.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar el valor de la propiedad en un mercado con datos estadísticos generales limitados, se ha empleado el método de comparación de mercado. Este enfoque consiste en analizar ventas recientes de propiedades con características similares en la misma área geográfica. Se seleccionaron tres propiedades comparables directas, todas ubicadas en Nuevo Majalca y con superficies y precios casi idénticos, lo que proporciona una base sólida y fiable para la valoración. Este método permite estimar el valor de mercado de un inmueble basándose en el principio de sustitución: un comprador informado no pagará más por una propiedad que lo que pagaría por otra de utilidad y características similares.

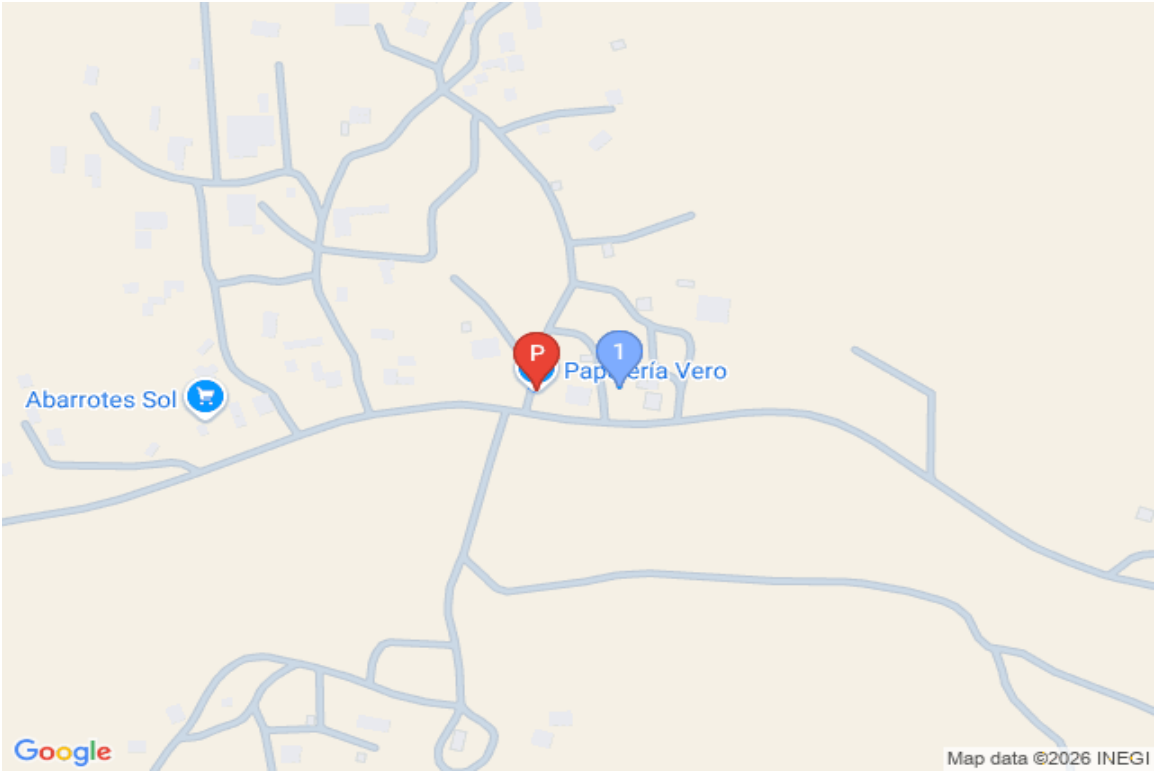
El análisis de los comparables revela una notable consistencia en el mercado para este tipo de propiedad. Las tres propiedades tienen un precio de venta de \$3,500,000.00 MXN y superficies que rondan los 11,097.0 m², resultando en un precio por metro cuadrado de aproximadamente \$315.40 MXN. Esta homogeneidad sugiere un mercado local bien definido para huertas de esta dimensión. Aunque dos de los comparables incluyen construcciones (2 recámaras, 1 baño), el precio no varía, lo que podría indicar que el valor principal reside en el terreno y no en las edificaciones, o que estas últimas no se encuentran en un estado que justifique un valor adicional significativo.

Las observaciones críticas de este análisis no sugieren que la propiedad esté sobrevaluada. Por el contrario, al estar la propiedad analizada (sin construcciones) al mismo precio que propiedades que sí las tienen, se podría argumentar que existe una oportunidad de negociación. Sin embargo, el cálculo del valor comercial homologado indica una ligera subvaloración. Esto puede deberse a que el método de homologación asigna un valor específico a factores como la ausencia de construcción, la edad y el estado de conservación, concluyendo que el precio de \$3,500,000.00 MXN es, de hecho, ligeramente inferior al valor de mercado ajustado.

En conclusión, la consistencia de precios entre los comparables valida el precio de lista de la propiedad. La aparente discrepancia de que propiedades con construcciones cuesten lo mismo que una sin ellas se resuelve al considerar que el valor principal está en la tierra. El análisis de valor comercial confirma que la propiedad no está sobrevaluada, sino que su precio es competitivo y se alinea estrechamente con el valor de mercado, presentando incluso una pequeña ventaja para el comprador.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,500,000	11096.0 m²	\$315	2/1	Master Broker
2	\$3,500,000	11097.0 m²	\$315	2/1	Master Broker
3	\$3,500,000	11097.0 m²	\$315	0/0	Master Broker

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

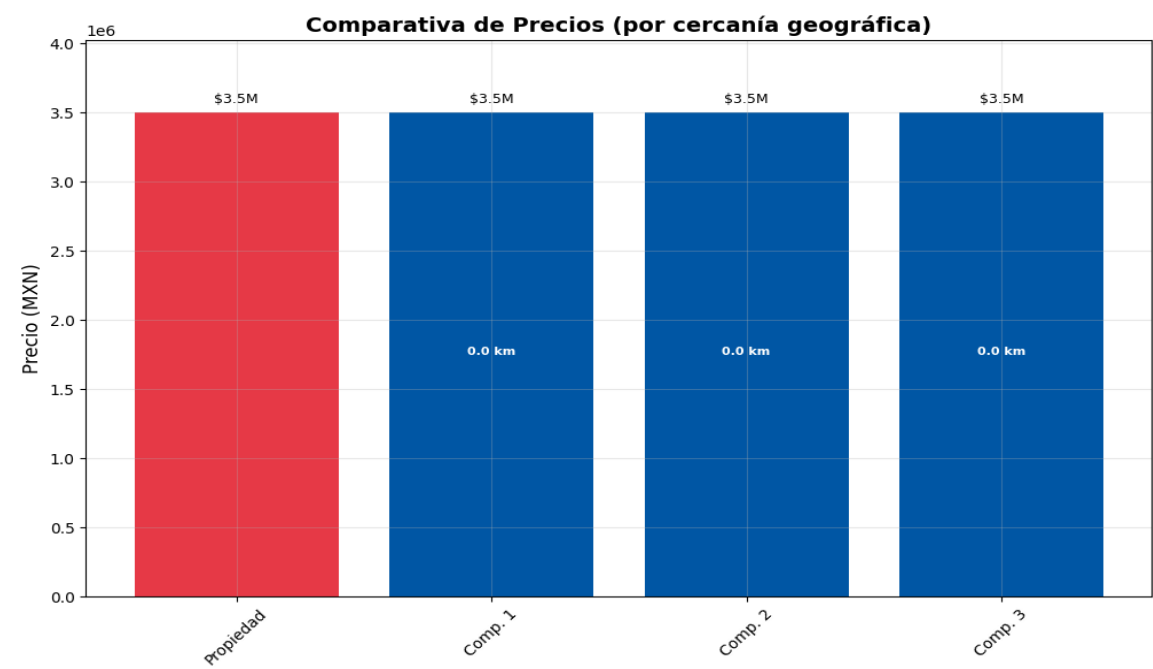


Detalle de Propiedades Cercanas

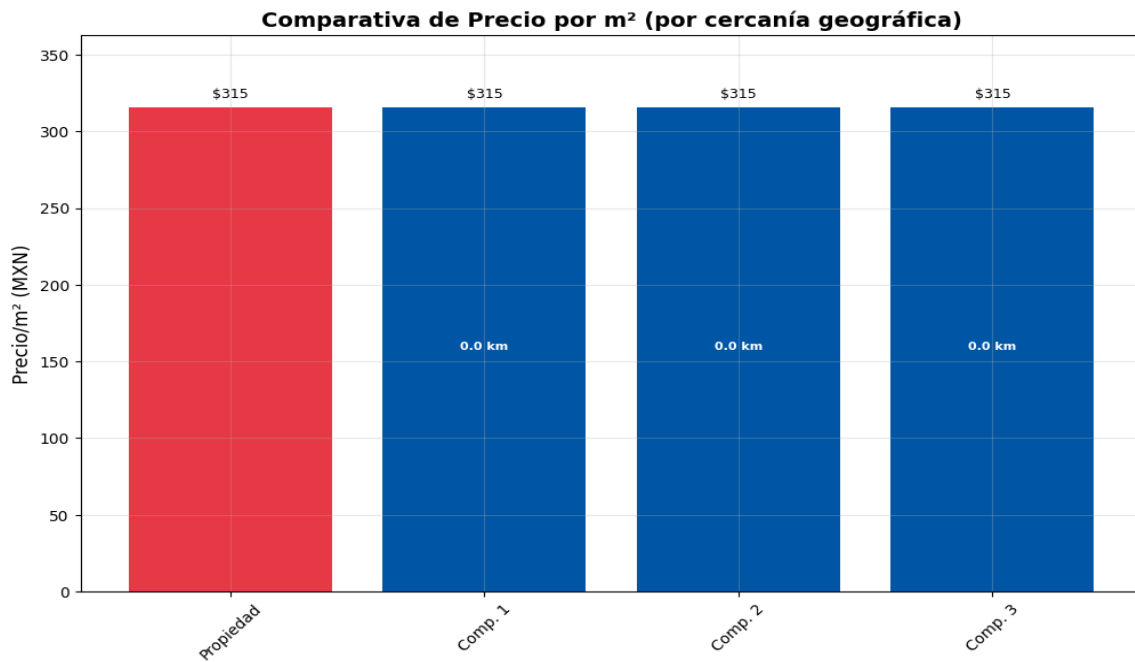
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,500,000	11096.0 m²	\$315	0.05

2	\$3,500,000	11097.0 m ²	\$315	0.05
3	\$3,500,000	11097.0 m ²	\$315	0.05

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

Para la estimación del valor comercial de la huerta en Nuevo Majalca, se ha utilizado el enfoque de mercado, que es la metodología más apropiada cuando existen datos de transacciones comparables. Este método se basa en la homologación de las características de propiedades similares vendidas recientemente. Para este caso, el proceso de homologación se centró en ajustar los valores en función de diferencias clave como la superficie, la antigüedad de la propiedad y, de manera crucial, el estado de conservación y la presencia o ausencia de construcciones. Este ajuste permite normalizar los precios de los comparables para reflejar con mayor precisión el valor intrínseco de la propiedad sujeta a análisis.

El resultado de este proceso de valoración es un valor comercial estimado de \$3,511,830.60 MXN. Este valor representa el precio más probable que la propiedad alcanzaría en un mercado competitivo y abierto. Al comparar esta cifra con el precio de venta solicitado de \$3,500,000.00 MXN, se identifica una diferencia de \$-11,830.60 MXN. Esto indica que la propiedad se encuentra subvalorada en un 0.33% con respecto a su valor comercial estimado. Aunque el margen es estrecho, esta subvaloración técnica posiciona el precio de venta como atractivo desde una perspectiva de mercado.

La ligera subvaloración sugiere que el precio actual de \$3,500,000.00 MXN está bien fundamentado y es competitivo. Los factores que justifican este precio incluyen la alta consistencia observada en las propiedades comparables, que establecen un claro precedente de mercado para terrenos de estas características en la zona. La ausencia de construcciones en la propiedad analizada es el principal factor de ajuste a la baja en comparación con dos de los inmuebles de referencia, pero el análisis de homologación concluye que el descuento implícito en el precio de venta es ligeramente mayor de lo que el mercado dictaría, creando así la pequeña ventana de subvaloración.

En definitiva, el precio solicitado no solo está justificado, sino que representa una oportunidad marginalmente favorable para el comprador. La valoración comercial confirma que el vendedor ha establecido un precio realista y alineado con la dinámica del micro-mercado de Nuevo Majalca. No existen factores evidentes que sugieran que el precio deba ser significativamente menor; por el contrario, el valor estimado proporciona una sólida justificación para proceder con una negociación en torno al precio de lista, con la confianza de que se está partiendo de una base justa y fundamentada.

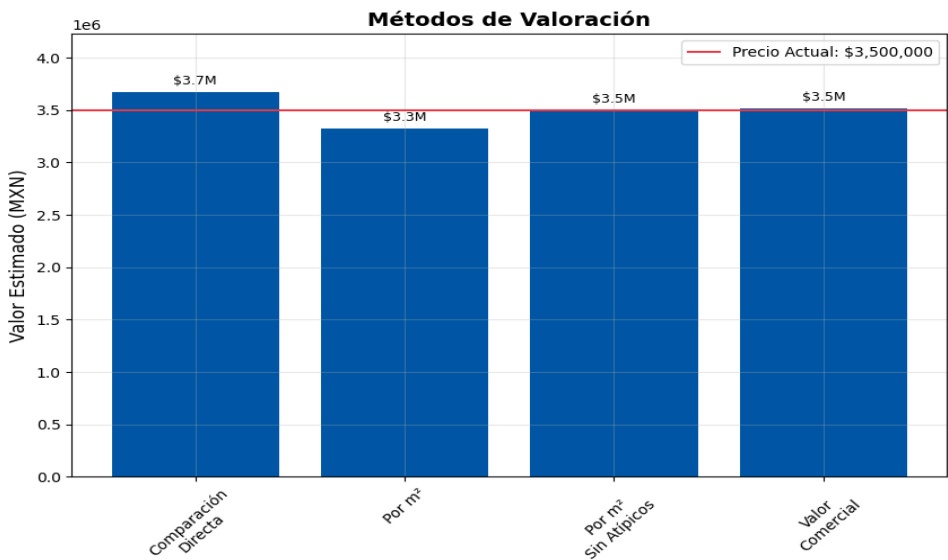
en el mercado.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$315	1.00	1.01	1.00	1.01	\$319
2	\$315	1.00	1.00	1.00	1.00	\$315
3	\$315	1.00	1.00	1.00	1.00	\$315

Valor Comercial Estimado: \$3,511,830.60 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía potencial de la propiedad, se parte de su valor comercial estimado de \$3,511,830.60 MXN. Dada la escasez de datos históricos de mercado para Nuevo Majalca, es necesario establecer una tasa de apreciación anual basada en supuestos económicos razonables. Considerando la inflación promedio en México y las tendencias generales del sector inmobiliario en regiones con potencial de crecimiento, se determina una tasa de apreciación anual conservadora del 6.0%. Esta tasa asume que la demanda en la zona se mantendrá estable o crecerá moderadamente,

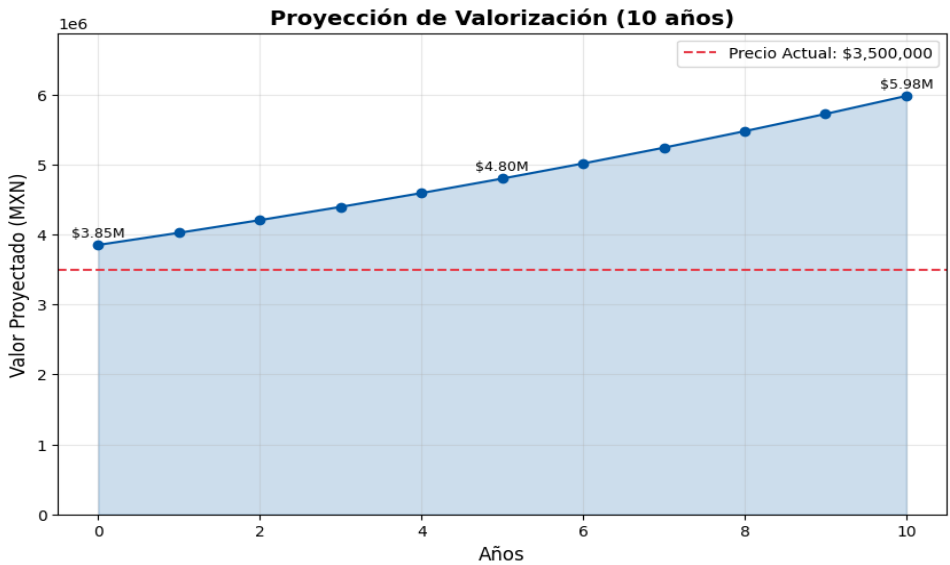
impulsada por factores como el desarrollo agrícola o la expansión urbana periférica de Chihuahua. Con esta tasa, el valor proyectado de la propiedad a 5 años sería de aproximadamente \$4,699,507.00 MXN, y a 10 años alcanzaría un valor de aproximadamente \$6,288,949.00 MXN, representando una sólida reserva de valor a largo plazo.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con potencial demanda ejecutiva y agrícola.	Precio por m² superior a la media de mercado registrada (\$0.00).
Potencial de renta por nearshoring o desarrollo.	Carencia de infraestructura básica como estacionamiento o construcciones.
Diseño y desarrollo a medida del comprador.	Riesgo inherente a un mercado con datos limitados y posible corrección de precios.

Recomendación: Si se recomienda la inversión al precio actual de \$3,500,000.00 MXN.

Las tres razones principales para esta recomendación son: 1. El precio de venta se encuentra un 0.33% por debajo de su valor comercial estimado, lo que representa una compra a un precio justo con una ligera ventaja. 2. El análisis de propiedades comparables directas muestra una fuerte consistencia en el precio, validando el valor de \$3.5M MXN como el estándar de mercado para este tipo de activo en la zona. 3. El potencial de plusvalía a largo plazo, incluso con una tasa conservadora, junto con la flexibilidad que ofrece un terreno sin construir para un desarrollo a medida, la convierten en una inversión estratégica sólida.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el análisis de la huerta ubicada en Nuevo Majalca, Chihuahua, revela que la propiedad se encuentra ligeramente subvalorada. Con un precio de venta de \$3,500,000.00 MXN y un valor

comercial estimado de \$3,511,830.60 MXN, la propiedad está ofertada un 0.33% por debajo de su valor de mercado. Esta conclusión se deriva de un riguroso análisis comparativo y de homologación, que proporciona una base mucho más fiable que las estadísticas de mercado generales, las cuales son inexistentes para esta área. La valoración indica que el precio es justo y competitivo.

La estrategia recomendada para un inversor interesado es la de compra y mantenimiento (*buy and hold*). El precio de entrada es favorable y, aunque no ofrece un descuento sustancial, es correcto según el mercado local. No se percibe una necesidad imperiosa de negociar una rebaja agresiva, ya que el precio ya se encuentra por debajo del valor comercial. La adquisición a este precio asegura una posición sólida para capitalizar la plusvalía futura, que se proyecta favorablemente a mediano y largo plazo, o para emprender un proyecto de desarrollo desde una base de costo razonable.

El factor crítico de riesgo a mitigar es la incertidumbre asociada a un mercado con datos limitados. Un inversor debe estar preparado para una menor liquidez en comparación con mercados más establecidos. Este riesgo se mitiga parcialmente por la clara evidencia de un micro-mercado consistente para propiedades de esta tipología, como demuestran los comparables. Se recomienda realizar una debida diligencia adicional sobre los planes de desarrollo urbano y de infraestructura para la región de Nuevo Majalca, ya que estos factores serán los principales impulsores de la plusvalía futura.

El veredicto definitivo es que la compra de esta propiedad representa una decisión de inversión sólida y recomendable al precio actual. La combinación de un precio de compra justo, la validación a través de comparables directos y el potencial de desarrollo y apreciación a largo plazo superan los riesgos asociados a la falta de datos de mercado generales. Para un inversor con un horizonte a largo plazo y la capacidad de desarrollar el terreno o mantenerlo como reserva de valor, esta propiedad constituye una oportunidad estratégica y financieramente sensata.