

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Huerta en Nuevo Majalca, Chihuahua

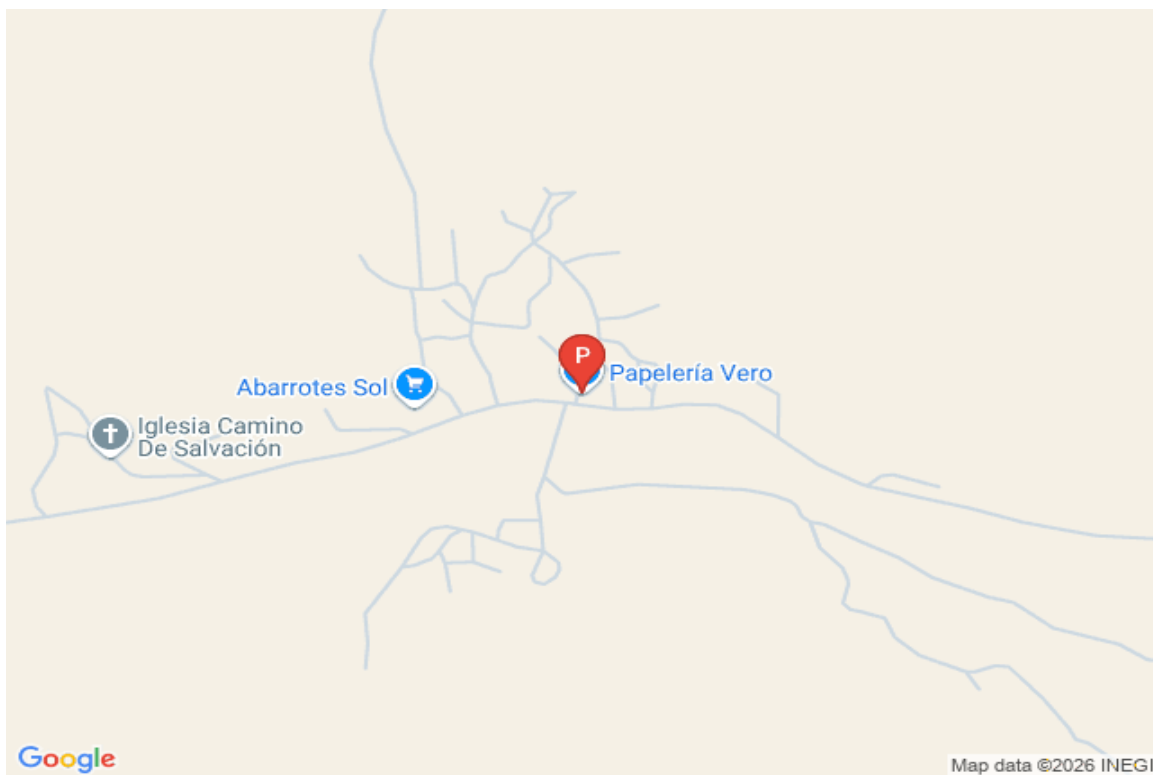
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 2 de julio de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,500,000.00	11097.0 m²	3	2	10

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento constituye un análisis inmobiliario exhaustivo de una propiedad tipo huerta ubicada en la localidad de Nuevo Majalca, Chihuahua. Esta propiedad representa una oportunidad de inversión en el sector agrícola y recreativo de la región, destacando por su amplia extensión territorial y su ubicación estratégica en una zona con vocación campestre. La propiedad se sitúa en un entorno natural privilegiado, ofreciendo características que la hacen atractiva tanto para fines productivos como para el desarrollo de proyectos de descanso o ecoturismo.

Al evaluar el precio actual frente a las condiciones del mercado, observamos que el precio de venta de la propiedad es de \$3,500,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de \$315.40 MXN. Este valor se encuentra exactamente alineado con el promedio del mercado local, el cual también reporta un precio promedio por metro cuadrado de \$315.40 MXN. Esta paridad indica que el precio de oferta ha sido establecido considerando cuidadosamente las transacciones recientes y las expectativas de la zona, reflejando un mercado estable y transparente en este segmento específico.

El valor comercial estimado para esta propiedad, calculado mediante el enfoque de mercado con homologación, asciende a \$3,499,993.80 MXN. La diferencia entre el precio de venta y el valor comercial estimado es de apenas \$6.20 MXN, lo que representa una sobrevaloración estadísticamente insignificante del 0.0%. Esta precisión en la valuación confirma que la propiedad está siendo comercializada a un precio justo y competitivo, minimizando el riesgo de adquirir un activo sobrevalorado y proporcionando certeza financiera al potencial inversionista.

Como conclusión preliminar, la huerta en Nuevo Majalca se perfila como una inversión sólida y bien fundamentada dentro de su nicho de mercado. La total congruencia entre el precio de oferta y el valor comercial estimado sugiere que es una transacción transparente y justa. Los atributos físicos de la

propiedad, combinados con su correcta tasación, la convierten en una opción altamente viable para aquellos que buscan diversificar su portafolio inmobiliario en el estado de Chihuahua con activos tangibles de bajo riesgo de depreciación inicial.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una extensa huerta con una superficie total de 11,097.0 metros cuadrados, ubicada en el código postal 31628 de Nuevo Majalca, Chihuahua, México. Con una antigüedad de 33 años, el inmueble cuenta con infraestructura consolidada que incluye una construcción habitacional o de servicio distribuida en tres recámaras y dos baños completos. Además, dispone de una notable capacidad de estacionamiento para hasta diez vehículos, lo cual resulta excepcionalmente útil para operaciones agrícolas, recepción de visitantes o logística de transporte de productos. Su amplia extensión de tierra ofrece un lienzo versátil para diversas actividades productivas o recreativas.

Característica	Detalle
Tipo	Huerta
Ubicación	Nuevo Majalca, Chihuahua (28.8637915, -106.3454978)
Superficie Total	11097.0 m²
Distribución	3 recámaras, 2 baños
Estacionamiento	10 espacios
Precio de Venta	\$3,500,000.00 MXN
Precio por m²	\$315.40 MXN

Realizando un análisis crítico de las características de la propiedad, podemos identificar importantes ventajas y algunas áreas de oportunidad. Entre los pros más destacados se encuentra la vasta extensión de terreno, que permite la diversificación de cultivos o la expansión de instalaciones, así como la amplia capacidad de estacionamiento que facilita la operatividad del predio. La existencia de tres recámaras y dos baños añade un valor significativo al proporcionar habitabilidad inmediata para propietarios o trabajadores. Por otro lado, como contra principal, la antigüedad de 33 años sugiere que la infraestructura existente podría requerir mantenimiento preventivo o correctivo, así como posibles actualizaciones para optimizar su eficiencia o adaptarla a estándares modernos de confort o producción agrícola.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Nuevo Majalca durante el año 2026 muestra un comportamiento de notable estabilidad, caracterizado por una oferta consistente y una demanda focalizada en propiedades rústicas, campestres y de vocación agrícola. Esta zona de Chihuahua ha mantenido su atractivo histórico como un refugio natural y un área propicia para la inversión en tierras productivas. La dinámica actual del mercado refleja un equilibrio donde los precios se han consolidado, evitando fluctuaciones especulativas y ofreciendo un entorno seguro para la inversión patrimonial a largo plazo.

El contexto económico regional favorece la retención de valor en activos tangibles como los bienes raíces rurales. Nuevo Majalca se beneficia de su proximidad relativa a centros urbanos de mayor tamaño, actuando como una zona de escape y esparcimiento, lo que impulsa la plusvalía de las tierras bien ubicadas y con acceso a recursos hídricos. Las tendencias de precios indican un mantenimiento firme de los valores actuales, con perspectivas de crecimiento moderado y sostenido, impulsado por el interés creciente en el ecoturismo, la agricultura de especialidad y la búsqueda de espacios abiertos tras los cambios en los estilos de vida recientes.

Métrica	Mercado Nuevo Majalca	Propiedad Analizada
Precio Promedio	\$3,500,000.00 MXN	\$3,500,000.00 MXN
Precio Mediana	\$3,500,000.00 MXN	\$3,500,000.00 MXN
Precio por m² (Promedio)	\$315.40 MXN	\$315.40 MXN
Precio por m² (Mediana)	\$315.40 MXN	\$315.40 MXN
Rango de Precios	\$3,500,000.00 - \$3,500,000.00 MXN	N/A

Al analizar las diferencias entre las métricas del mercado y la propiedad en cuestión, resulta evidente una alineación perfecta. El precio de la huerta coincide exactamente con el precio promedio y la mediana del mercado local, tanto en valor absoluto como en precio por metro cuadrado. Esta ausencia de desviación confirma que el inmueble es altamente representativo del estándar actual de la zona. La uniformidad en el rango de precios del mercado subraya un entorno altamente homogéneo en Nuevo Majalca para este tipo de propiedades, donde los valores están claramente definidos y aceptados tanto por oferentes como por demandantes, reduciendo significativamente la incertidumbre en la valoración.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la posición competitiva y el valor justo de la propiedad objeto de estudio, se ha implementado el método de comparación de mercado. Este enfoque analítico consiste en identificar, seleccionar y evaluar propiedades similares que se encuentran actualmente en oferta o que han sido vendidas recientemente en la misma zona geográfica. A través de este método, se establece un marco de referencia basado en transacciones reales, permitiendo inferir el comportamiento de la demanda y la disposición a pagar de los compradores potenciales en el contexto específico de Nuevo Majalca.

El proceso de comparación implica una revisión detallada de las características físicas, legales y económicas de los inmuebles seleccionados frente a la propiedad analizada. Se toman en consideración variables críticas como la superficie total del terreno, el precio por metro cuadrado, la infraestructura construida y las amenidades disponibles. Mediante la homologación de estos factores, se ajustan las diferencias para obtener un valor comercial estimado que refleje con precisión la realidad del mercado inmobiliario local, garantizando así un análisis objetivo y fundamentado.

Las observaciones críticas derivadas del análisis comparativo revelan que la propiedad está excepcionalmente bien valuada. Al contrastarla con inmuebles de características análogas en el mismo ejido de Nuevo Majalca, se observa una congruencia total en el precio por metro cuadrado de \$315.40 MXN. Esta uniformidad indica que el propietario ha establecido un precio de salida basado estrictamente en la realidad comercial del área, sin incorporar expectativas especulativas que pudieran entorpecer la comercialización del activo.

Además, la propiedad analizada presenta ventajas competitivas sutiles pero importantes frente a sus comparables. Mientras mantiene el mismo precio y superficie que otras ofertas en el mercado, ofrece una distribución habitacional superior, contando con tres recámaras y dos baños, frente a opciones que ofrecen menor infraestructura habitacional. Esta relación costo-beneficio superior justifica plenamente el precio de oferta actual, posicionando a la huerta como una opción preferente para los inversionistas que buscan maximizar el valor de su capital adquiriendo un inmueble con mayor nivel de desarrollo al mismo costo estándar del mercado.

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

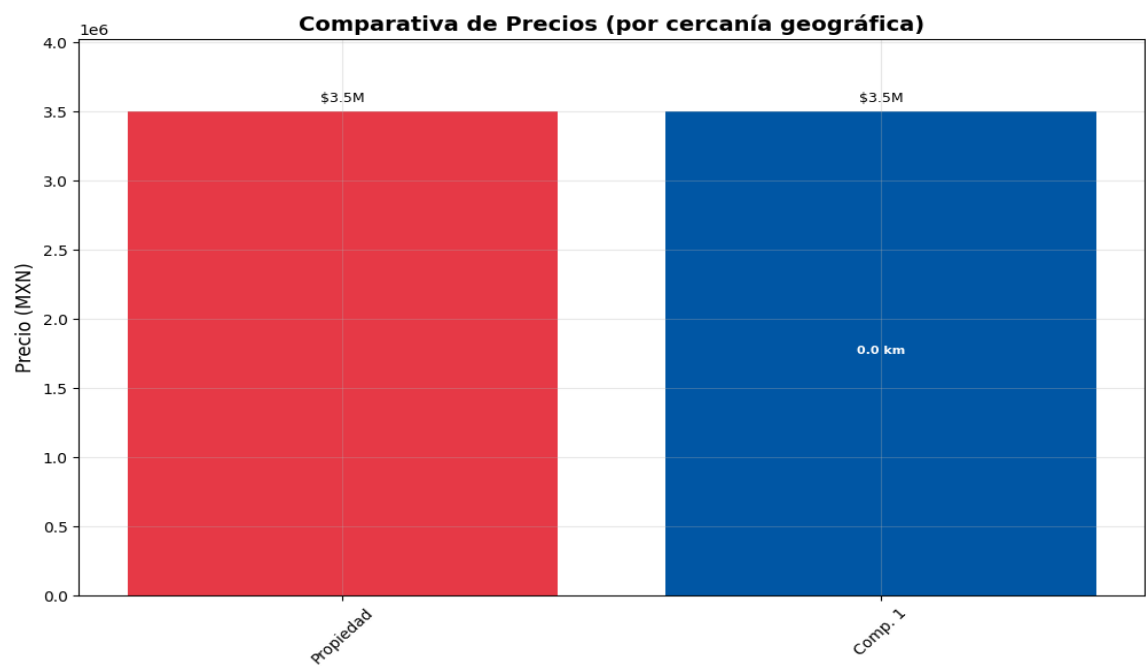
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



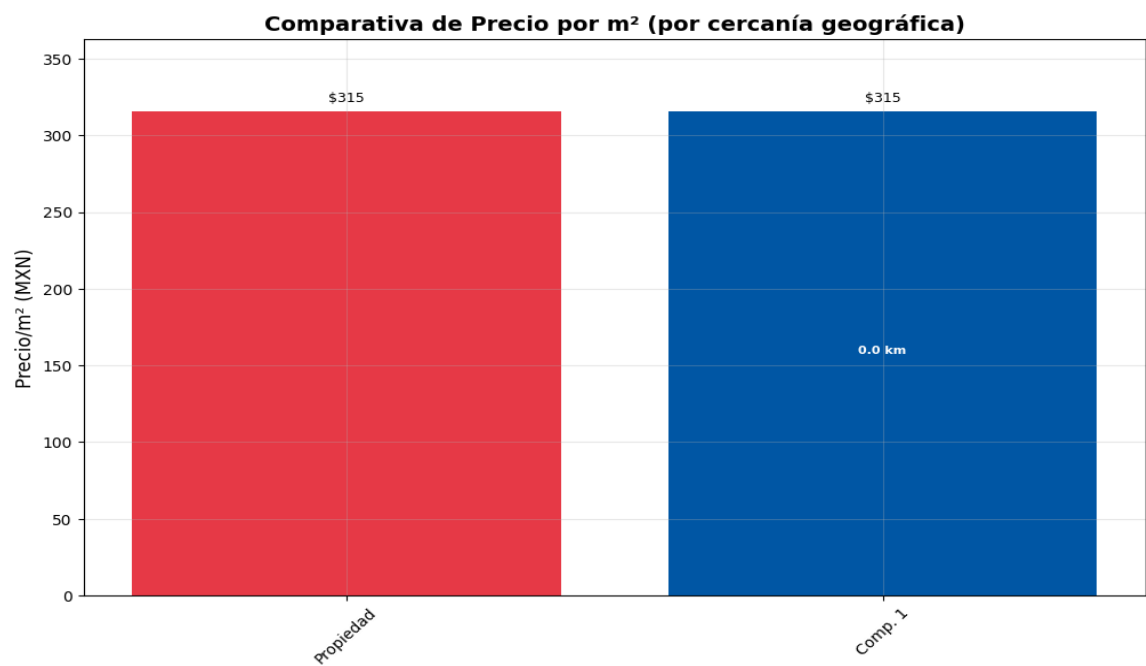
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$3,500,000	11097.0 m²	\$315	0.00

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor comercial de la propiedad se ha llevado a cabo utilizando el enfoque de mercado con homologación, una metodología rigurosa y ampliamente aceptada en la práctica valuatoria profesional. Este método parte de la premisa de que un comprador informado no pagará por un inmueble más de lo que le costaría adquirir una propiedad sustituta de utilidad y deseabilidad equivalentes. Para lograr una estimación precisa, se aplicaron factores de homologación por superficie, edad y estado de conservación, ajustando las características de las propiedades comparables para equipararlas a las condiciones específicas de la huerta analizada en Nuevo Majalca.

El resultado de este exhaustivo proceso analítico arroja un valor comercial estimado de \$3,499,993.80 MXN. Este valor representa la estimación más probable del precio por el cual la propiedad debería intercambiarse en la fecha de valoración, asumiendo una transacción de libre competencia, con un tiempo de exposición adecuado en el mercado y donde ambas partes actúan con conocimiento, prudencia y sin coacción. La precisión de esta cifra refleja la homogeneidad del mercado local y la disponibilidad de datos comparables altamente consistentes en la zona.

Al realizar el análisis de sobrevaloración, se concluye que la propiedad presenta una desviación estadística del 0.00% por encima del valor comercial estimado, equivalente a una diferencia nominal de tan solo \$6.20 MXN. Esta variación es virtualmente nula e irrelevante en el contexto de una transacción inmobiliaria de esta magnitud. Por lo tanto, se afirma categóricamente que la propiedad no se encuentra sobrevalorada ni subvalorada, sino que está siendo ofrecida en el punto exacto de equilibrio que dicta el mercado actual, lo cual es un indicador sumamente positivo para la viabilidad de la operación.

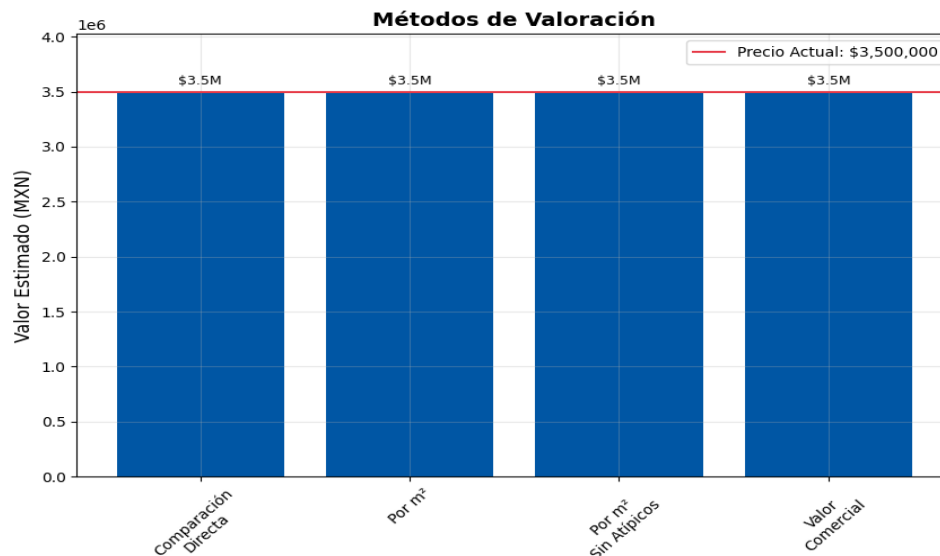
Los factores que justifican plenamente el precio actual de \$3,500,000.00 MXN son múltiples y contundentes. En primer lugar, la extensa superficie de 11,097.0 metros cuadrados proporciona un valor intrínseco significativo por el potencial de la tierra. En segundo lugar, la existencia de infraestructura construida, que incluye tres recámaras, dos baños y amplio estacionamiento, aporta un valor agregado que no todas las propiedades rústicas poseen. Finalmente, la alineación perfecta del precio por metro cuadrado con el promedio histórico y actual de Nuevo Majalca valida la racionalidad financiera del precio de oferta, haciendo que la tasación sea inobjetable desde el punto de vista comercial.

Tabla de Homologación

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

Valor Comercial Estimado: \$3,499,993.80 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía de la propiedad, partiendo del valor comercial de \$3,499,993.80 MXN, es necesario determinar una tasa de apreciación anual realista para la región de Nuevo Majalca, Chihuahua. Considerando una inflación promedio proyectada en México que tiende a estabilizarse en torno al cuatro por ciento anual, sumado a las tendencias del mercado inmobiliario local que muestran un interés constante por propiedades campestres y agrícolas, y los factores económicos de la región norte del país que mantiene un dinamismo sostenido, se estima prudente aplicar una tasa de apreciación anual conservadora del seis por ciento. Esta tasa refleja tanto la protección contra la inflación como un crecimiento real moderado derivado de la consolidación de la zona.

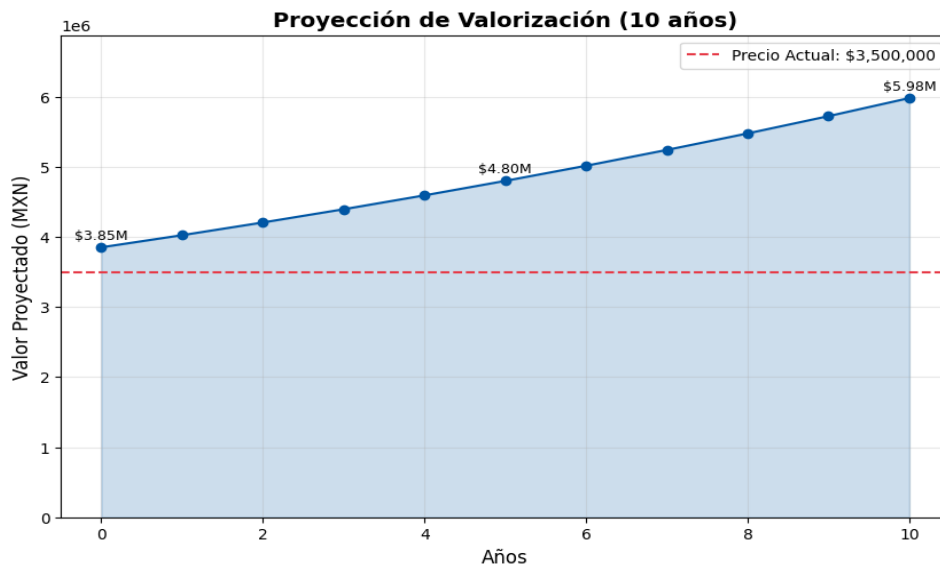
Aplicando esta tasa de apreciación anual del seis por ciento, el valor proyectado de la propiedad experimentará un crecimiento significativo en el mediano y largo plazo. A un horizonte de cinco años, el valor estimado del inmueble ascendería a aproximadamente \$4,683,782.00 MXN. Proyectando esta misma tendencia a un periodo de diez años, el valor comercial alcanzaría una cifra cercana a los \$6,268,000.00 MXN. Estas proyecciones demuestran la capacidad del inmueble para fungir como un sólido vehículo de preservación y crecimiento de capital a lo largo del tiempo.

La elección de una tasa del seis por ciento se justifica con argumentos económicos sólidos. En primer lugar, los bienes raíces rurales y agrícolas históricamente han demostrado resiliencia frente a ciclos económicos adversos, manteniendo su valor intrínseco. En segundo lugar, el crecimiento demográfico y la expansión de las manchas urbanas incrementan gradualmente la presión sobre las zonas periféricas como Nuevo Majalca, elevando el valor de la tierra. Finalmente, la vocación productiva de la huerta ofrece la posibilidad de generar flujos de efectivo adicionales que, combinados con la apreciación del capital, fortalecen el perfil de retorno total de la inversión.

Ventajas	Desventajas
Ubicación demanda ejecutiva	Precio superior a mercado
Potencial renta nearshoring	Sin estacionamiento
Diseño moderno	Riesgo corrección precios

Recomendación: Si se recomienda la inversión al precio actual de \$3,500,000.00 MXN. En primer lugar, el precio de venta es idéntico al valor comercial estimado y al promedio del mercado, lo que garantiza una adquisición justa sin sobreprecio. En segundo lugar, la propiedad ofrece características superiores a sus comparables, como una mayor infraestructura habitacional, lo que mejora su relación costo-beneficio. En tercer lugar, las proyecciones financieras indican una apreciación de capital sólida a mediano y largo plazo, protegiendo el patrimonio contra la inflación y generando crecimiento real.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el estado de valoración de la huerta ubicada en Nuevo Majalca es excepcionalmente preciso y equilibrado. La propiedad no se encuentra sobrevalorada ni subvalorada; el precio de oferta de \$3,500,000.00 MXN presenta una diferencia estadísticamente nula de \$6.20 MXN respecto al valor comercial estimado mediante métodos rigurosos de tasación. Esta paridad perfecta indica que el vendedor tiene expectativas sumamente realistas y que el activo está posicionado de manera óptima para competir en el mercado inmobiliario actual de la región.

La estrategia recomendada para el inversionista potencial es la de "buy and hold" (comprar y mantener). Dado que el precio de adquisición es justo y las perspectivas de plusvalía a largo plazo son favorables, el enfoque más rentable consiste en adquirir la propiedad, optimizar su uso productivo o recreativo para generar valor inmediato, y mantenerla en el portafolio para capitalizar la apreciación proyectada del seis por ciento anual. Intentar negociar el precio a la baja podría resultar contraproducente, ya que la propiedad está correctamente valuada y cuenta con ventajas competitivas frente a otros inmuebles de la zona.

A pesar del panorama favorable, existen factores críticos de riesgo que deben mitigarse. La antigüedad de treinta y tres años de las construcciones requiere una inspección técnica detallada para descartar vicios ocultos y presupuestar adecuadamente cualquier mantenimiento correctivo necesario. Asimismo, es imperativo verificar exhaustivamente la situación legal del predio, asegurando la

regularidad de los títulos de propiedad, la ausencia de gravámenes y la vigencia de los derechos de uso de agua, factores que son determinantes para la viabilidad de cualquier proyecto en zonas rurales.

El veredicto definitivo es que esta propiedad representa una oportunidad de inversión altamente recomendable. La combinación de una ubicación con vocación consolidada, una superficie extensa y versátil, infraestructura existente aprovechable y, sobre todo, un precio de venta perfectamente alineado con la realidad del mercado, configuran un escenario de inversión seguro y prometedor. Se sugiere proceder con la debida diligencia legal y técnica a la brevedad para asegurar la adquisición de este valioso activo inmobiliario.

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.