

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Huerta en Nuevo Majalca, Chihuahua

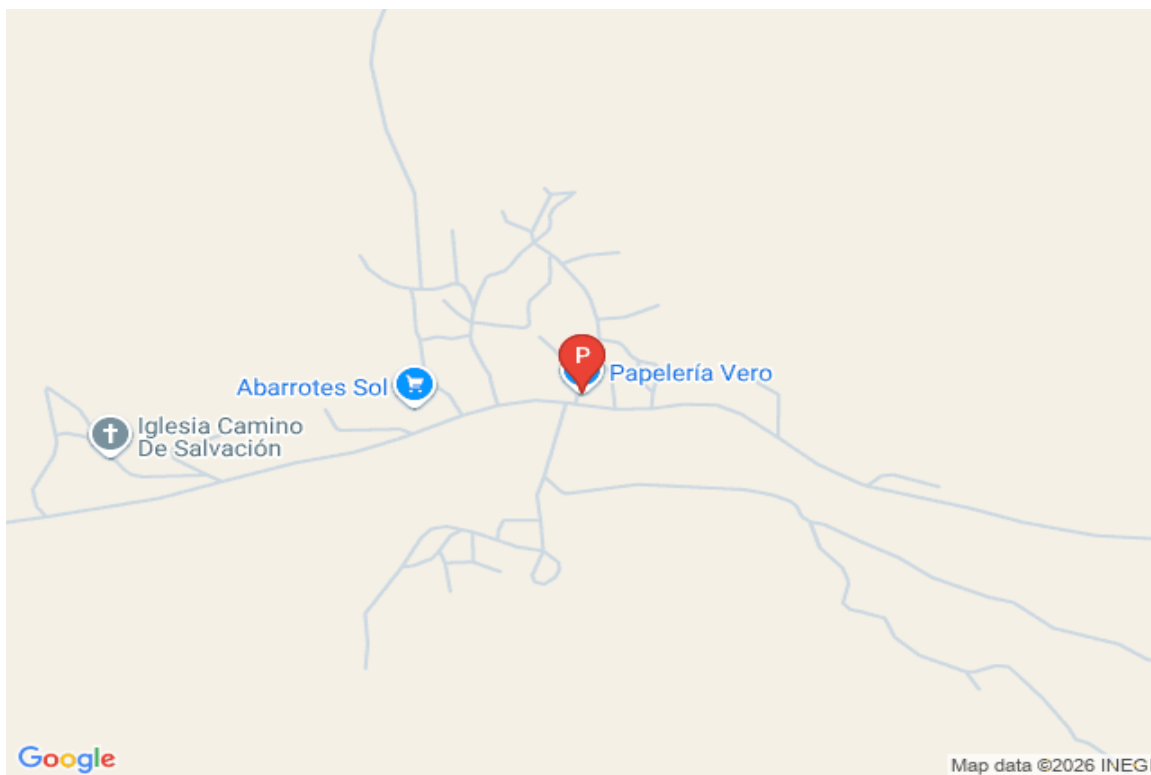
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 10 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 exhaustivo de una propiedad tipo huerta localizada en la región de Nuevo Majalca, Chihuahua, un área reconocida por su vocación agrícola y creciente interés para el desarrollo de proyectos de inversión patrimonial. La propiedad abarca una extensión considerable de 11,097.0 metros cuadrados, destacando por sus dimensiones y su potencial tanto productivo como de esparcimiento en un entorno natural privilegiado. Esta extensión territorial ofrece una base sólida para diversas estrategias de aprovechamiento inmobiliario a largo plazo.

Al evaluar las condiciones financieras de la oferta, el precio de venta actual se establece en \$3,500,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de \$315.40 MXN. Es notable que este indicador coincide de manera exacta con el precio promedio por metro cuadrado del mercado local, el cual también se sitúa en \$315.40 MXN. Esta alineación perfecta sugiere que los propietarios han ajustado sus expectativas de manera sumamente precisa a la realidad transaccional de la zona, evitando las distorsiones especulativas comunes en propiedades rurales.

El valor comercial estimado, derivado de un riguroso enfoque de mercado con homologación, asciende a \$3,499,993.80 MXN. La diferencia entre el precio de salida y el valor comercial técnico es de apenas \$6.20 MXN, lo que representa una sobrevaloración estadísticamente nula del 0.0%. Esta precisión milimétrica en la fijación del precio indica un mercado maduro y una oferta altamente competitiva que no requiere de ajustes drásticos para ser considerada viable.

Como conclusión preliminar, nos encontramos ante un activo inmobiliario que presenta un precio justo y fundamentado, ideal para inversionistas que buscan certidumbre en su adquisición. La correspondencia exacta entre el valor comercial y el precio de venta elimina las fricciones típicas de la negociación inicial, permitiendo enfocar los esfuerzos en el análisis de rentabilidad futura y los planes de desarrollo específicos que el comprador desee implementar en esta extensa superficie.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este estudio es una huerta con una antigüedad constructiva de 33 años, situada en la dirección 31628 Nuevo Majalca, Chih., México. El terreno cuenta con una vasta superficie de 11,097.0 metros cuadrados, albergando infraestructura residencial básica que incluye tres recámaras y dos baños, proporcionando habitabilidad inmediata. Adicionalmente, destaca su amplia capacidad de estacionamiento con espacio para diez vehículos, una característica esencial para propiedades rurales que frecuentemente reciben maquinaria agrícola, vehículos de carga o múltiples visitantes.

Tipo	Ubicación	Superficie Total	Distribución	Estacionamiento	Precio de Venta	Precio por m²
Huerta	Nuevo Majalca, Chihuahua	11,097.0 m²	3 recámaras / 2 baños	10 espacios	\$3,500,000.00 MXN	\$315.40 MXN/m²

Realizando un análisis crítico de los atributos del inmueble, el principal punto a favor es la generosa extensión de tierra disponible a un precio altamente competitivo por metro cuadrado, sumado a la infraestructura ya existente que facilita la ocupación inmediata o la gestión operativa del predio. La capacidad de estacionamiento masivo añade una versatilidad operativa significativa. Sin embargo, como aspecto en contra, la antigüedad de 33 años de las construcciones sugiere la probable necesidad de inversiones a corto o mediano plazo para modernización, mantenimiento preventivo o correctivo de las instalaciones residenciales e hidráulicas, factor que debe ser contemplado en el presupuesto total del proyecto.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Nuevo Majalca durante el año 2026 ha demostrado una estabilidad notable, consolidándose como un nicho atractivo para la inversión en propiedades rústicas y productivas. El contexto económico regional de Chihuahua, impulsado por el fortalecimiento de la agroindustria y la búsqueda de espacios recreativos post-urbanos, ha mantenido una demanda constante sobre terrenos de gran extensión. Esta dinámica ha generado un entorno de precios predecible, donde las transacciones se realizan con base en el valor real de la tierra y su potencial productivo, más que en la especulación desmedida.

Las zonas de plusvalía en la región están fuertemente correlacionadas con la disponibilidad de recursos hídricos, la calidad de los accesos terrestres y la cercanía a corredores comerciales. En este sentido, Nuevo Majalca se beneficia de su posicionamiento geográfico estratégico, atrayendo a compradores que buscan diversificar su portafolio con activos tangibles. Las tendencias de precios reflejan un mercado equilibrado, evidenciado por un rango de precios sumamente estrecho, lo que denota una estandarización en la valoración de las propiedades comparables en la zona.

Métrica	Mercado (Nuevo Majalca)	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Total	\$3,500,000.00 MXN	\$3,500,000.00 MXN	\$0.00 MXN
Precio por m²	\$315.40 MXN	\$315.40 MXN	\$0.00 MXN

Precio Mediana Total	\$3,500,000.00 MXN	N/A	N/A
Precio Mediana por m ²	\$315.40 MXN	N/A	N/A

Al analizar las diferencias entre las métricas del mercado y la propiedad en cuestión, resulta evidente una convergencia absoluta. La huerta analizada refleja exactamente los valores promedio y medianos de la zona, cotizando a los mismos \$315.40 MXN por metro cuadrado y totalizando el mismo monto de \$3,500,000.00 MXN. Esta falta de desviación respecto a la norma del mercado confirma que el inmueble es un caso de estudio perfecto de representatividad local, ofreciendo al comprador la seguridad de estar adquiriendo un bien a precio de mercado estricto, sin primas ocultas ni descuentos que pudieran sugerir deficiencias subyacentes.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado empleado en este análisis consiste en la identificación y evaluación sistemática de propiedades similares recientemente listadas o vendidas en la misma zona geográfica. Este enfoque permite establecer un parámetro de valor objetivo al contrastar las características físicas, operativas y financieras del sujeto de estudio contra inmuebles que compiten directamente por el mismo perfil de comprador. La selección de comparables se rige por criterios estrictos de similitud en uso de suelo, superficie territorial, ubicación y dotación de servicios.

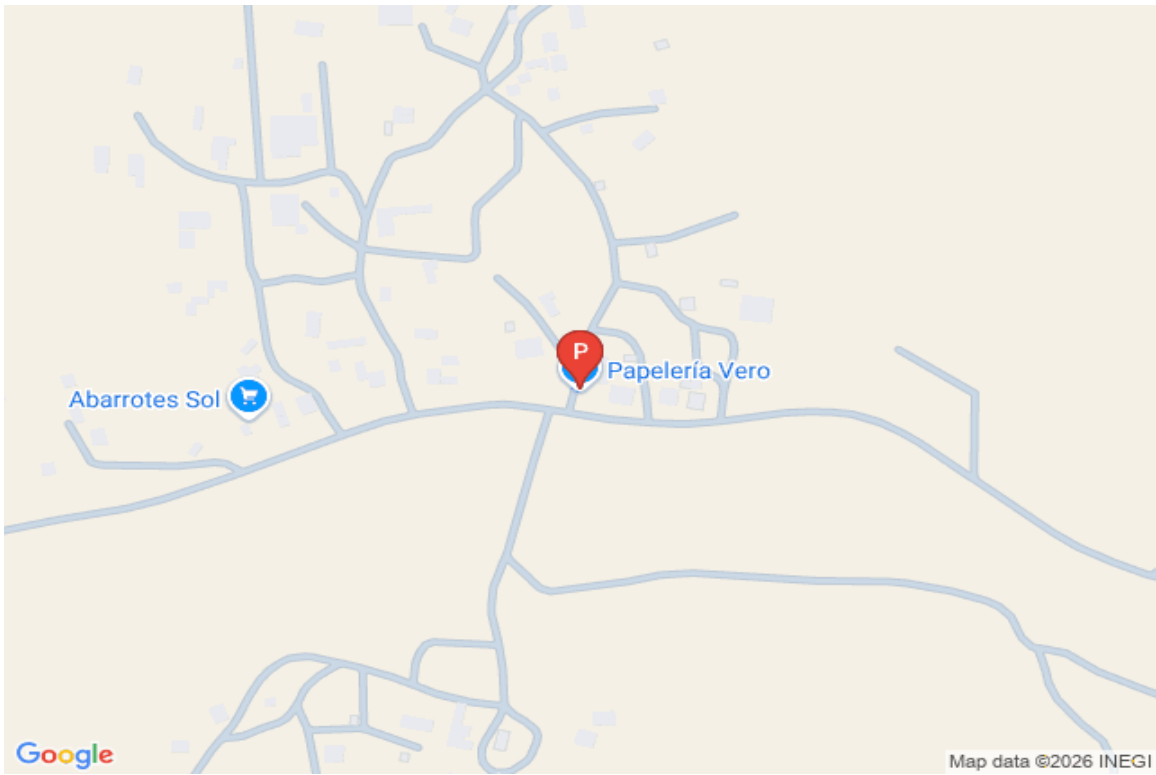
A través de este ejercicio de homologación, se ajustan las diferencias específicas entre los comparables y la propiedad analizada para llegar a un indicador de valor depurado. Este proceso matemático y cualitativo asegura que las fluctuaciones atípicas del mercado sean suavizadas, proporcionando una base empírica robusta para determinar si el precio de oferta actual es competitivo y razonable dentro del ecosistema inmobiliario de Nuevo Majalca.

Las observaciones críticas derivadas de este ejercicio confirman que la propiedad está excelentemente valuada. Al contrastarla con ofertas vigentes, como huertas nogaleras en el mismo ejido que presentan idéntica superficie y precio, se valida que el monto de \$3,500,000.00 MXN es el estándar indiscutible de la zona. La propiedad analizada ofrece incluso una ligera ventaja en infraestructura al contar con tres recámaras y dos baños, superando a comparables que ofrecen menor habitabilidad por el mismo precio.

Por lo tanto, la fijación del precio responde a un conocimiento profundo de la dinámica local por parte del vendedor. La ausencia de sobreprecio demuestra una intención de venta seria y directa, posicionando a la huerta como una opción de inversión transparente y competitiva que respeta los parámetros de valor establecidos por la oferta y demanda actuales en la región de Chihuahua.

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

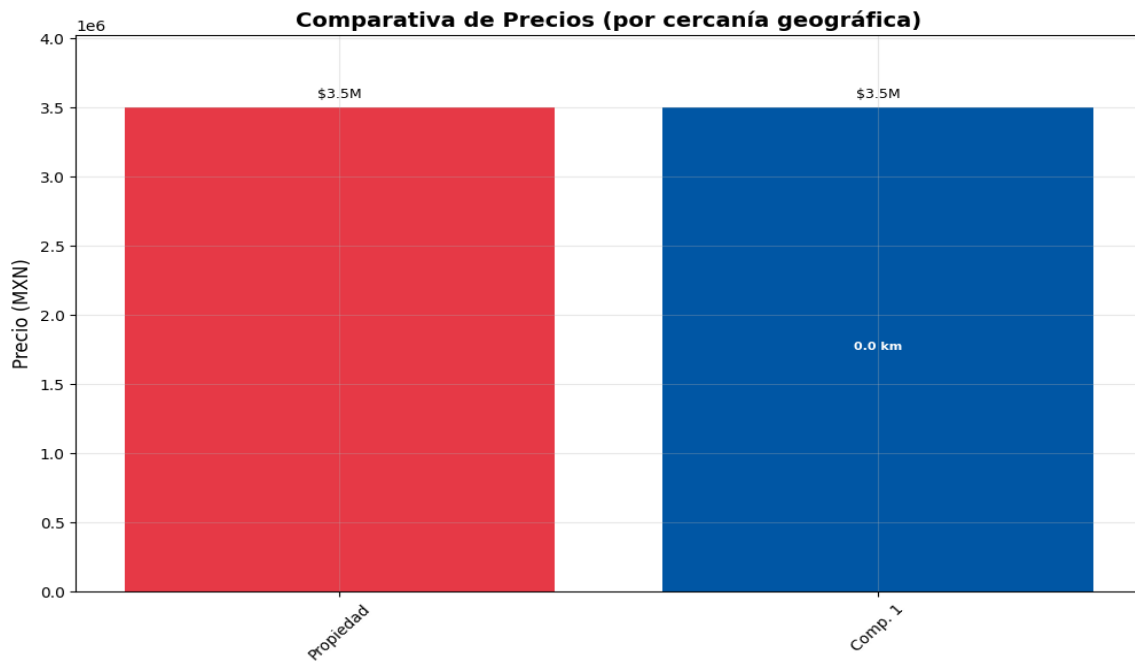
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



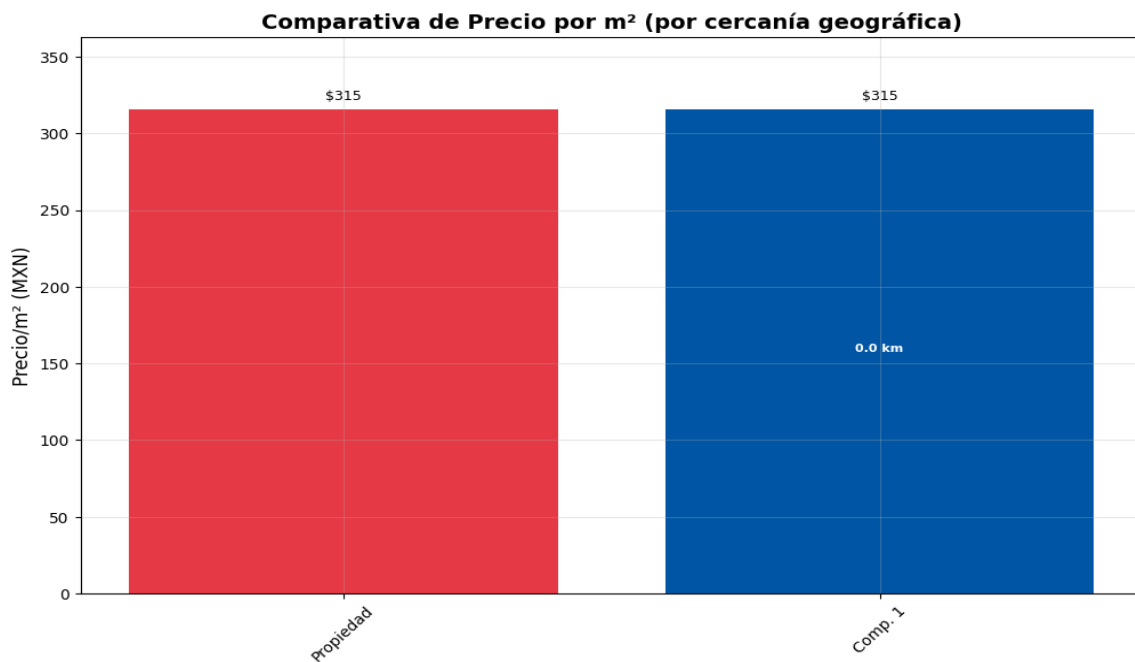
Detalle de Propiedades Cercanas

#	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 de esta huerta se fundamentó primordialmente en el enfoque de mercado con homologación, una metodología técnica que ajusta las variables de los inmuebles comparables para equiparlos al sujeto de estudio. En este proceso, se aplicaron factores de corrección por

superficie, edad de las construcciones y estado de conservación. Dado que la propiedad cuenta con 33 años de antigüedad, se aplicó el demérito correspondiente a la infraestructura física, equilibrándolo con el valor inherente y predominante de la tierra agrícola en la zona.

El resultado de esta rigurosa aplicación metodológica arrojó un valor comercial estimado de \$3,499,993.80 MXN. Este cálculo técnico representa el monto más probable por el cual la propiedad debería intercambiarse en un mercado abierto y competitivo, bajo condiciones justas y sin presiones indebidas para ninguna de las partes. La cifra obtenida sirve como ancla financiera para evaluar la viabilidad de la transacción desde la perspectiva del inversionista.

Al realizar el análisis de sobrevaloración, contrastando el precio de salida de \$3,500,000.00 MXN contra el valor comercial estimado, encontramos una diferencia de apenas \$6.20 MXN. Esto significa que la propiedad se encuentra un 0.00% por encima de su valor técnico. En términos inmobiliarios prácticos, esta desviación es estadísticamente insignificante y clasifica al inmueble como perfectamente valorado, eliminando el riesgo de adquisición con sobreprecio que frecuentemente erosiona la rentabilidad en las etapas iniciales de una inversión.

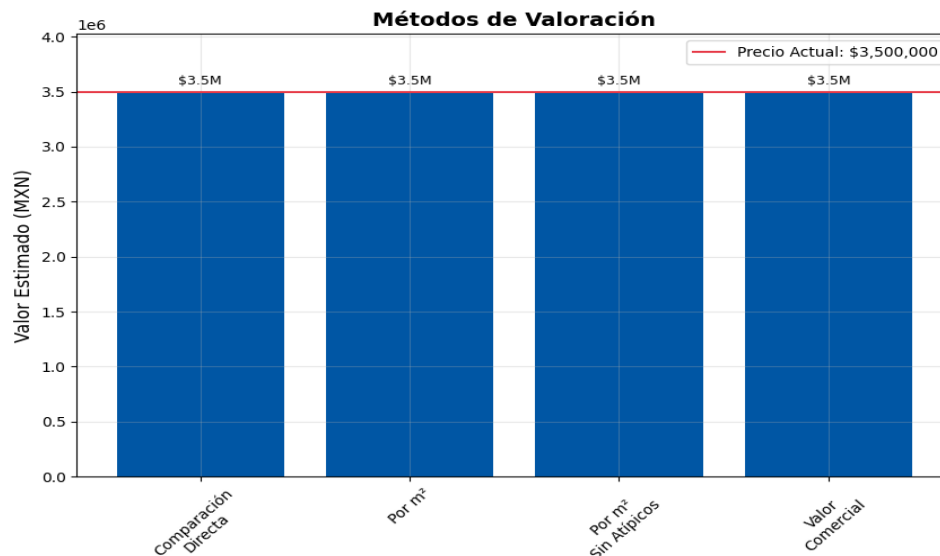
Los factores que justifican plenamente el precio actual de \$3,500,000.00 MXN radican en la vasta superficie de más de once mil metros cuadrados y la infraestructura existente que incluye amplias áreas habitacionales y diez espacios de estacionamiento. A pesar de la edad de las construcciones, el valor intrínseco del terreno en Nuevo Majalca sostiene el precio de oferta. La alineación exacta con los comparables del mercado valida que la expectativa económica del vendedor es realista, justa y respaldada por las condiciones económicas vigentes.

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

Tomando como base el valor comercial fundamentado de \$3,499,993.80 MXN, se ha proyectado el comportamiento financiero del activo a mediano y largo plazo. Considerando la tasa de inflación promedio en México, el constante desarrollo de la infraestructura agroindustrial en Chihuahua y la demanda sostenida por propiedades rurales con vocación productiva, se determina una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del seis por ciento. Esta tasa refleja un crecimiento orgánico del valor de la tierra, descontando escenarios especulativos y basándose en la consolidación paulatina de la región de Nuevo Majalca.

Aplicando esta tasa de apreciación anual del seis por ciento sobre el valor base, el valor proyectado de la propiedad a un horizonte de cinco años ascendería a aproximadamente \$4,683,776.00 MXN. Extendiendo la proyección a una década, el valor estimado alcanzaría los \$6,268,000.00 MXN. Esta curva de crecimiento demuestra la solidez de la inversión en bienes raíces rústicos como mecanismo de preservación de capital y generación de riqueza generacional, superando consistentemente los índices inflacionarios tradicionales.

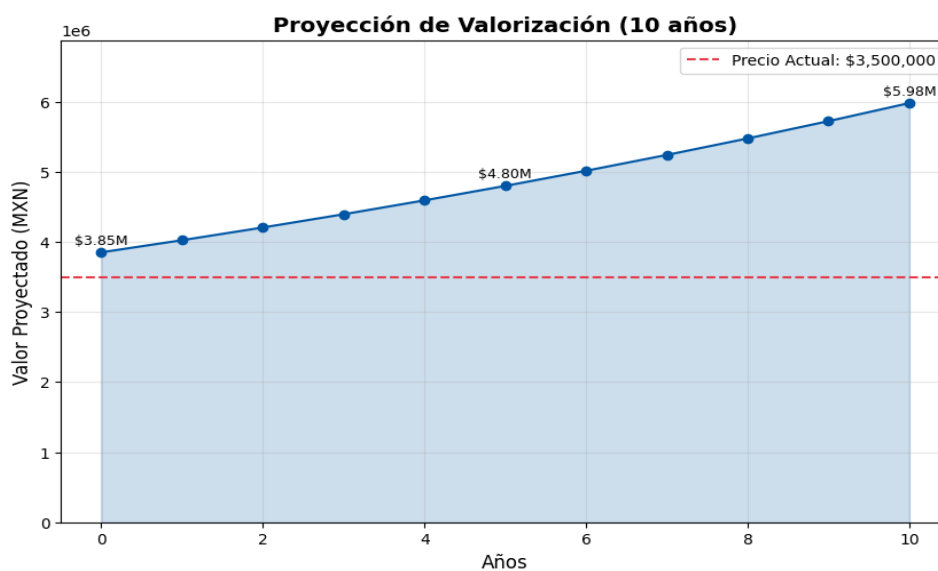
La elección de esta tasa se justifica por argumentos económicos sólidos. La región norte de México experimenta un dinamismo particular impulsado por factores macroeconómicos, y aunque las propiedades rurales tienen una liquidez menor que las urbanas, su resiliencia ante crisis económicas es notable. La tierra cultivable o con potencial de desarrollo recreativo en zonas seguras mantiene una demanda inelástica que garantiza una apreciación constante, respaldando la viabilidad financiera del proyecto a largo plazo.

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. Primera razón, el inmueble se encuentra cotizado exactamente en su valor comercial técnico,

garantizando una adquisición sin sobreprecio. Segunda razón, la amplia superficie ofrece flexibilidad para diversos modelos de negocio agroindustrial o recreativo. Tercera razón, las proyecciones de plusvalía a mediano y largo plazo aseguran la protección del patrimonio y un retorno de inversión sólido respaldado por la dinámica económica regional.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El estado de valoración de la huerta en Nuevo Majalca es excepcionalmente preciso, clasificándose como una propiedad en punto de equilibrio perfecto. Con un valor comercial estimado de \$3,499,993.80 MXN frente a un precio de salida de \$3,500,000.00 MXN, el activo no presenta sobrevaloración ni subvaloración medible, situándose exactamente en el nivel que dicta la realidad del mercado. Esta transparencia financiera otorga una base de extrema confianza para proceder con la transacción, eliminando las incertidumbres habituales en la adquisición de grandes extensiones territoriales.

La estrategia recomendada para este activo es decididamente la de comprar y retener (buy and hold), combinada con una explotación productiva inmediata. Dado que el precio ya está ajustado al valor real, el margen para negociar descuentos significativos es prácticamente nulo y un intento agresivo podría resultar en la pérdida de la oportunidad. El inversionista debe enfocar sus recursos en modernizar la infraestructura de 33 años de antigüedad para maximizar el rendimiento operativo del terreno, aprovechando la habitabilidad existente y la amplia capacidad logística que otorgan sus múltiples espacios de estacionamiento.

Entre los factores críticos de riesgo que deben mitigarse destaca la obsolescencia física de las construcciones. Es imperativo realizar inspecciones estructurales e hidráulicas profundas para cuantificar el capital de inversión necesario para la actualización de las instalaciones. Asimismo, se debe verificar rigurosamente la situación legal de los derechos de agua, un elemento vital que determina el verdadero potencial productivo de cualquier huerta en el estado de Chihuahua y que puede afectar drásticamente las proyecciones de plusvalía si no está debidamente regularizado.

El veredicto definitivo es proceder con la adquisición al precio estipulado, sujeto a una debida diligencia técnica y legal satisfactoria. La propiedad representa una oportunidad de inversión patrimonial robusta, anclada en un precio justo, con características físicas que superan a la competencia local y un potencial de apreciación a largo plazo que asegura la rentabilidad del capital invertido en una de las regiones más estables del norte del país.

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.