

PORTADA

> **Aviso profesional:** Este documento es un análisis informativo generado por un sistema de inteligencia artificial; no constituye asesoría financiera garantizada. Toda inversión inmobiliaria implica riesgos que corresponden al inversionista.

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Huerta en Nuevo Majalca, Chihuahua

Preparado por: **masterbroker.ai**

Fecha: **17 de agosto de 2026**



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

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada es una huerta ubicada en Nuevo Majalca, Chihuahua, con dirección en 31628 Nuevo Majalca, Chih., México, y coordenadas 28.8637915, -106.3454978. El inmueble comprende una superficie total de 11,097.00 m², tres recámaras, dos baños y diez espacios de estacionamiento. Su antigüedad reportada es de 33 años. La combinación de una superficie extensa, una distribución habitacional funcional y una capacidad amplia de estacionamiento configura un activo con atributos tanto territoriales como de uso, aunque su estado físico y de conservación no se encuentra descrito.

El precio de venta es de \$3,500,000.00 MXN, equivalente a \$315.40 MXN por m². Tanto el precio total como el precio unitario coinciden con el promedio y la mediana reportados para Nuevo Majalca. Aunque se indicó que el precio por m² se encontraba por debajo del promedio, ambas cifras son exactamente \$315.40 MXN por m²; por lo tanto, la diferencia aritmética real es de \$0.00 MXN por m² y 0.00%. Del mismo modo, el precio solicitado coincide con los extremos mínimo y máximo del rango disponible, circunstancia explicada por una muestra de mercado formada por un solo comparable.

El valor comercial estimado mediante el enfoque de mercado con homologación es de \$3,499,993.80 MXN. El precio de venta excede esa estimación únicamente en \$6.20 MXN, diferencia que equivale a 0.00% al redondear a dos decimales y a aproximadamente 0.000177% sin ese redondeo. Además, el valor comercial coincide exactamente con el resultado de multiplicar los 11,097.00 m² por el precio unitario de \$315.40 MXN por m², lo que demuestra que la diferencia respecto del precio publicado es exclusivamente marginal.

La conclusión preliminar es que la propiedad se encuentra esencialmente alineada con la referencia de mercado proporcionada y no presenta una sobrevaloración económicamente significativa. La inversión puede considerarse razonable al precio actual bajo una estrategia de conservación patrimonial de largo plazo, siempre que una revisión posterior confirme el estado de conservación, la

situación física y jurídica del activo, y la viabilidad de los usos o ingresos esperados. La principal limitación del análisis no es el nivel del precio, sino la profundidad de la evidencia: existe un único comparable y no se proporcionan series históricas, datos de rentas ni información operativa de la huerta.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El activo corresponde a una huerta de 11,097.00 m² situada en Nuevo Majalca, Chihuahua. Su componente habitacional incluye tres recámaras y dos baños, mientras que la capacidad declarada de diez espacios de estacionamiento favorece la recepción de varios vehículos. La antigüedad de 33 años hace especialmente relevante conocer las condiciones actuales de las construcciones, instalaciones y demás componentes del inmueble, información que no forma parte de los datos disponibles.

Característica	Información
Tipo	Huerta
Ubicación	Nuevo Majalca, Chihuahua
Superficie total	11,097.00 m ²
Distribución	3 recámaras y 2 baños
Estacionamiento	10 espacios
Precio de venta	\$3,500,000.00 MXN
Precio por m ²	\$315.40 MXN/m ²

Entre los aspectos favorables destaca la superficie total, que representa el atributo cuantitativo principal del inmueble. También resulta positiva la distribución de tres recámaras y dos baños, superior a la del único comparable en ambas variables, así como la disponibilidad de diez espacios de estacionamiento. El precio unitario coincide con la referencia media y mediana del mercado proporcionado, por lo que no se identifica una prima de precio por estos atributos funcionales.

Los principales aspectos desfavorables se relacionan con la antigüedad de 33 años y con la ausencia de datos sobre conservación, adecuaciones, equipamiento, productividad, ingresos y costos. El tamaño del terreno puede representar una oportunidad, pero también exige validar que las condiciones reales permitan el uso previsto por el comprador. Por ello, las fortalezas cuantitativas son claras, mientras que la calidad física y operativa todavía debe comprobarse antes de comprometer la inversión.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El panorama de mercado disponible para Nuevo Majalca en 2026 es un corte puntual, no una serie histórica. El precio promedio, la mediana y el rango se concentran en \$3,500,000.00 MXN, mientras que el precio promedio y la mediana por metro cuadrado se ubican en \$315.40 MXN. Esta coincidencia absoluta no demuestra por sí misma estabilidad del mercado; refleja que todas las estadísticas proporcionadas se derivan de una sola observación comparable.

En materia de tendencias, los datos no permiten determinar si los precios de Nuevo Majalca se encuentran en una fase de crecimiento, estabilidad o corrección. No se proporcionaron operaciones de años anteriores, cambios en inventario, tiempos de comercialización ni descuentos de cierre. En consecuencia, cualquier afirmación categórica sobre la trayectoria del mercado en 2026 excedería la evidencia disponible. Lo que sí puede concluirse es que el precio de la propiedad está completamente centrado en el punto de referencia aportado.

El contexto económico tampoco puede cuantificarse con la información recibida, ya que no se incluyen cifras de inflación, financiamiento, empleo, actividad productiva o demanda regional. Estos elementos deben considerarse como variables de sensibilidad, no como hechos medidos dentro de este reporte. La propiedad podría beneficiarse de una evolución económica favorable o resentir una desaceleración, pero la magnitud y probabilidad de cualquiera de esos escenarios no pueden estimarse con la muestra disponible.

Respecto de las zonas de plusvalía, únicamente se identifica la localización general en Nuevo Majalca y las coordenadas específicas del inmueble. No se aportan comparaciones entre sectores, corredores o microubicaciones dentro de la zona, por lo que no es posible clasificar esta dirección como superior o inferior a otras áreas en términos de apreciación. La valoración debe apoyarse, por ahora, en la paridad observable de precio total y precio unitario, no en una prima geográfica no demostrada.

Métrica	Propiedad	Mercado en Nuevo Majalca	Diferencia	Interpretación
Precio total frente al promedio	\$3,500,000.00 MXN	\$3,500,000.00 MXN	\$0.00 MXN	Coincidencia exacta
Precio total frente a la mediana	\$3,500,000.00 MXN	\$3,500,000.00 MXN	\$0.00 MXN	Coincidencia exacta
Precio por m ² frente al promedio	\$315.40 MXN/m ²	\$315.40 MXN/m ²	\$0.00 MXN/m ²	Coincidencia exacta, no inferior
Precio por m ² frente a la mediana	\$315.40 MXN/m ²	\$315.40 MXN/m ²	\$0.00 MXN/m ²	Coincidencia exacta
Posición dentro del rango	\$3,500,000.00 MXN	\$3,500,000.00 a \$3,500,000.00 MXN	\$0.00 MXN	Igual al mínimo y al máximo

Las diferencias entre la propiedad y los indicadores agregados son nulas. Esta alineación respalda la conclusión de que el precio está bien valuado con base en la información disponible, pero debe interpretarse con cautela: la ausencia de dispersión no significa que el mercado sea homogéneo, sino que el conjunto de referencia es insuficiente para medir variaciones. La coincidencia proporciona consistencia interna, aunque no sustituye una muestra más amplia de operaciones independientes.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación contrasta el inmueble sujeto con propiedades que comparten atributos relevantes, principalmente ubicación, tipo, superficie, precio total y precio por metro cuadrado. A partir de esa comparación se homologan diferencias físicas o funcionales para aproximar el valor comercial. En este caso, el comparable proporcionado tiene el mismo precio de \$3,500,000.00 MXN, la misma superficie de 11,097.00 m², el mismo precio unitario de \$315.40 MXN por m² y la misma capacidad de diez estacionamientos.

La homologación indicada considera superficie, edad y estado de conservación. La superficie no requiere ajuste porque es idéntica. En distribución sí existe una diferencia: el comparable reporta dos recámaras y un baño, mientras que la propiedad analizada cuenta con tres recámaras y dos baños. Sin embargo, no se proporcionaron valores monetarios de ajuste por recámara, baño, antigüedad o conservación, por lo que la conclusión debe descansar en la coincidencia de las métricas principales y no en una cuantificación adicional que no está disponible.

La propiedad está bien valuada porque sus dos referencias centrales coinciden exactamente con el comparable: \$3,500,000.00 MXN de precio total y \$315.40 MXN por m². Asimismo, ofrece una distribución habitacional superior sin que el precio incorpore una prima visible. Desde una perspectiva estrictamente comparativa, esta combinación favorece al inmueble sujeto y permite sostener que el precio solicitado no resulta agresivo frente a la única evidencia aportada.

La observación crítica es que una sola propiedad comparable limita la capacidad de medir dispersión, negociar ajustes y detectar condiciones atípicas. La igualdad absoluta entre precio, superficie y precio unitario genera una valoración consistente, pero muy sensible a cualquier error o particularidad de esa única referencia. Por ello, la conclusión de buena valuación es sólida dentro del conjunto proporcionado, aunque su grado de certeza es moderado y depende de confirmar que las condiciones físicas y de conservación sean efectivamente comparables.

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

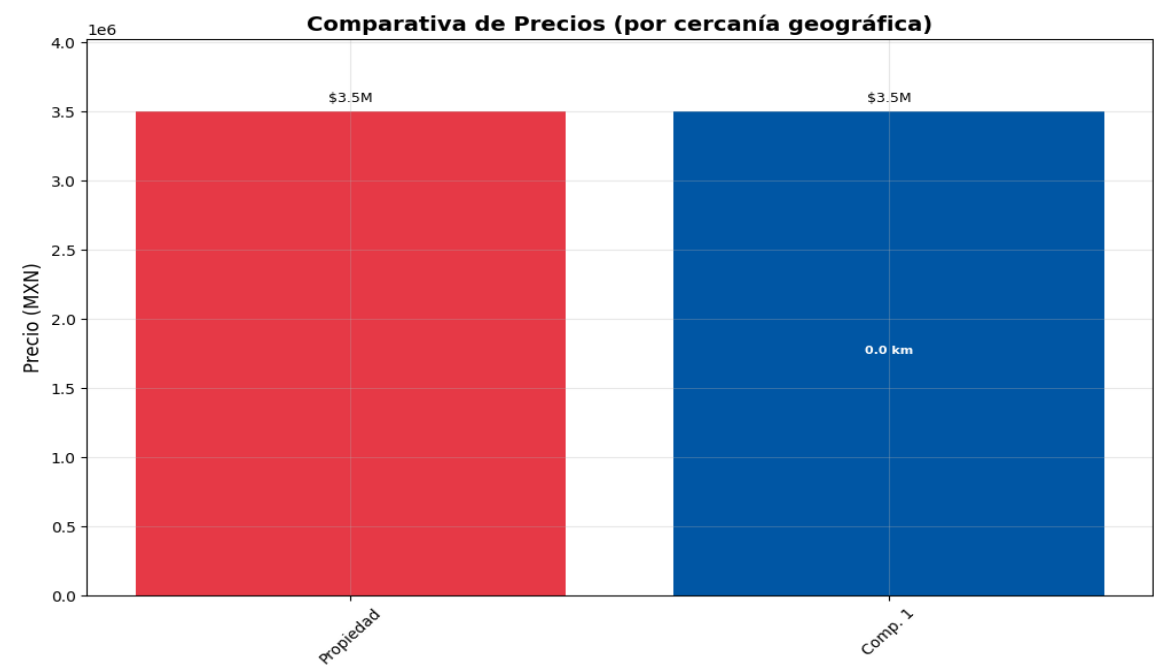
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



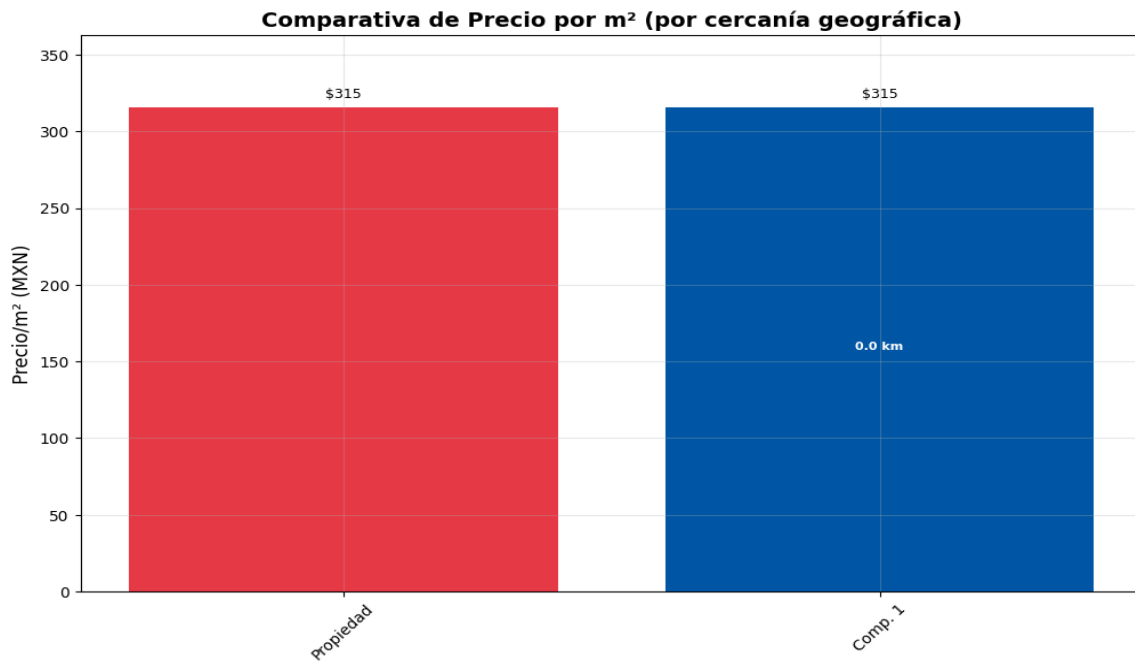
Detalle de Propiedades Cercanas

#	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 valoración proporcionada utiliza el enfoque de mercado con homologación por superficie, edad y estado de conservación. Este método parte de la evidencia comparable y busca ajustar las diferencias entre el inmueble analizado y la referencia. La superficie es el factor cuantitativo mejor sustentado, pues tanto la propiedad como el comparable tienen 11,097.00 m². La distribución favorece al inmueble sujeto, pero la información no incluye coeficientes para monetizar esa ventaja ni datos completos sobre la edad y conservación del comparable.

El valor comercial estimado asciende a \$3,499,993.80 MXN. Esta cifra se reproduce exactamente al multiplicar la superficie total de 11,097.00 m² por \$315.40 MXN por m². Por tanto, el resultado está plenamente alineado con el indicador unitario del mercado proporcionado y ofrece una base aritmética clara para evaluar el precio solicitado.

Frente a un precio de venta de \$3,500,000.00 MXN, la diferencia es de apenas \$6.20 MXN. La propiedad está 0.00% por encima del valor comercial cuando el porcentaje se expresa con dos decimales; sin redondear, la diferencia equivale aproximadamente a 0.000177%. Esta variación es inmaterial respecto del valor total y puede explicarse por el redondeo entre superficie, precio unitario y precio publicado, no por una prima económica relevante.

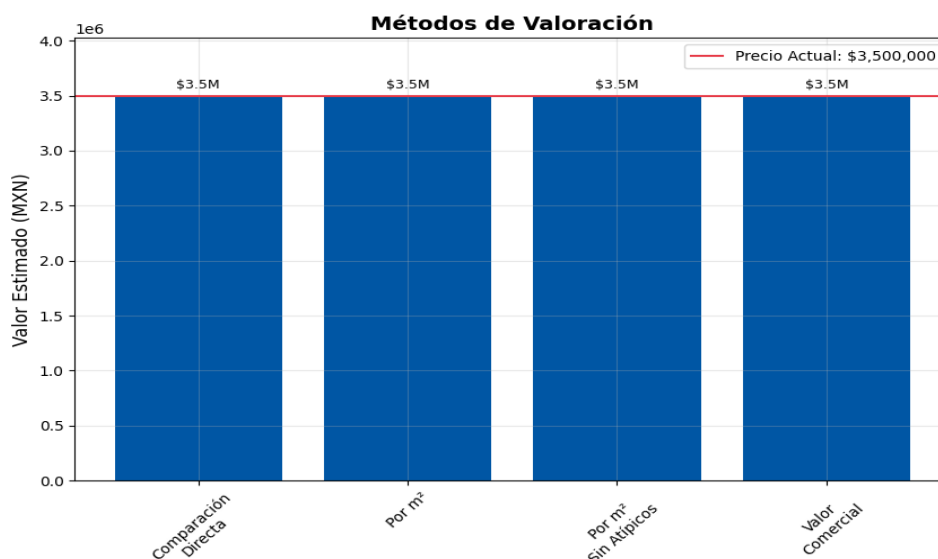
El precio actual se justifica por su coincidencia con el promedio, la mediana, el rango y el único comparable disponible. También lo respaldan las tres recámaras, los dos baños y los diez estacionamientos, atributos que igualan o superan la distribución del comparable. En sentido contrario, la antigüedad de 33 años, la falta de información sobre conservación y la concentración de toda la evidencia en una sola referencia impiden elevar la certeza del avalúo. En conjunto, el precio es defendible, pero la decisión final debe condicionarse a que la inspección y la documentación confirmen los supuestos implícitos en la homologación.

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 se adopta una tasa nominal anual de 4.00% como supuesto de trabajo conservador. Esta tasa no se presenta como un dato observado del mercado de Nuevo Majalca, ya que no se proporcionaron series históricas ni cifras de inflación. Su función es construir un escenario moderado que incorpore la posibilidad de apreciación nominal y, al mismo tiempo, evite asumir un crecimiento acelerado que la muestra disponible no permitiría sostener.

Aplicando capitalización compuesta al valor comercial de \$3,499,993.80 MXN, la proyección a cinco años es de \$4,258,277.61 MXN. Esto representa un incremento nominal acumulado de \$758,283.81 MXN, equivalente a 21.67%. A diez años, el valor proyectado asciende a \$5,180,845.80 MXN, con una apreciación acumulada de \$1,680,852.00 MXN, equivalente a 48.02% sobre el valor comercial inicial.

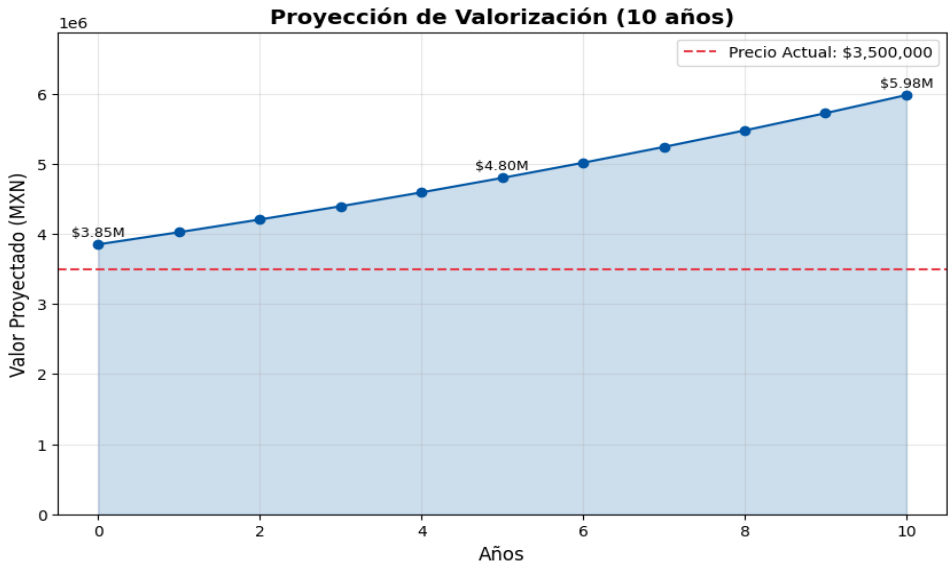
La elección de 4.00% anual se justifica como un escenario prudente ante tres limitaciones. Primero, no existe evidencia histórica local para sustentar una tasa específica más alta. Segundo, el conjunto de mercado no muestra dispersión ni crecimiento, sino una única referencia estática. Tercero, la inflación y los factores económicos regionales pueden influir en el valor nominal, pero no fueron cuantificados en los datos recibidos. Por ello, la proyección debe interpretarse como un escenario financiero y no como una garantía de precio futuro o de rendimiento real después de inflación y costos.

El análisis no incluye rentas, productividad, gastos de mantenimiento, impuestos, costos de adquisición, financiamiento ni precio de salida, porque esos datos no fueron proporcionados. En consecuencia, las proyecciones describen únicamente la apreciación potencial del valor comercial. No constituyen un cálculo de flujo de efectivo, rendimiento neto, tasa interna de retorno ni recuperación del capital.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con potencial para demanda ejecutiva, sujeto a comprobación con evidencia de demanda.	Precio superior al valor comercial, aunque únicamente por \$6.20 MXN y 0.00% al redondear.
Potencial de renta vinculado al nearshoring, pendiente de validar con datos de ocupación y rentas.	La condición de "sin estacionamiento" no aplica a los datos de la propiedad, pues se reportan 10 espacios.
Diseño moderno como posible diferenciador, pendiente de confirmarse porque no se proporcionaron especificaciones físicas.	Riesgo de corrección de precios imposible de cuantificar con una muestra de un solo comparable.
Precio total y precio por m² exactamente alineados con el promedio y la mediana disponibles.	Antigüedad de 33 años y estado de conservación no informado.

Recomendación: Sí se recomienda la inversión al precio actual de \$3,500,000.00 MXN, de manera condicionada. La primera razón es que el precio excede el valor comercial por sólo \$6.20 MXN, una diferencia económicamente inmaterial. La segunda es que el precio total y el precio por m² coinciden exactamente con el promedio, la mediana y el comparable proporcionado. La tercera es que la propiedad ofrece tres recámaras, dos baños y diez estacionamientos, una configuración funcionalmente superior a la del comparable en recámaras y baños sin pagar una prima visible. Esta recomendación queda sujeta a confirmar la conservación, la documentación y la viabilidad del uso o ingreso esperado.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La propiedad está técnicamente sobrevalorada por \$6.20 MXN frente al valor comercial estimado de \$3,499,993.80 MXN. Sin embargo, esa diferencia equivale a 0.00% al redondear a dos decimales y no tiene relevancia económica. En términos prácticos, el inmueble se encuentra correctamente valuado y plenamente alineado con el precio unitario de \$315.40 MXN por m².

La estrategia recomendada es **buy and hold**, con un horizonte de largo plazo y una expectativa prudente de apreciación. Bajo el supuesto nominal de 4.00% anual, el valor podría alcanzar \$4,258,277.61 MXN en cinco años y \$5,180,845.80 MXN en diez años. La compra al precio actual es defendible; no obstante, una negociación puede utilizarse para obtener margen frente a costos o contingencias no documentadas, más que para corregir una sobrevaloración demostrada.

El principal riesgo es la limitada profundidad del mercado analizado. Todas las métricas se apoyan en un único comparable, por lo que no existe evidencia suficiente para medir variación de precios, tendencia histórica o sensibilidad por microubicación. También deben mitigarse los riesgos asociados a la antigüedad de 33 años y a la ausencia de información sobre conservación, ingresos, costos y condiciones operativas.

Antes de concretar la adquisición, el comprador debería confirmar que las características físicas y documentales coincidan con lo reportado y que el estado del activo sea compatible con el uso previsto. También conviene validar de forma independiente cualquier expectativa de demanda ejecutiva, renta vinculada al nearshoring o diseño moderno, ya que esas posibles ventajas no están cuantificadas en la información disponible. Si estas validaciones resultan desfavorables, la estrategia adecuada sería renegociar el precio o buscar alternativas con evidencia operativa más completa.

El veredicto definitivo es **favorable y condicionado**: sí se recomienda comprar al precio de \$3,500,000.00 MXN porque está prácticamente igualado al valor comercial, coincide con todas las referencias de mercado proporcionadas y presenta una distribución funcional competitiva. La acción concreta es avanzar a una revisión física, documental y operativa; si ésta confirma los supuestos del análisis, proceder con una estrategia de conservación patrimonial de largo plazo. Si revela deterioro significativo o limitaciones no reflejadas en el precio, negociar un ajuste antes de cerrar la operación.

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.