

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Chihuahua, Chihuahua

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 7 de mayo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$2,760,130.00	58.86 m²	2	1	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento expone el análisis inmobiliario de un departamento nuevo ubicado en Campo Bello IV Etapa, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. Esta propiedad de 58.86 metros cuadrados cuenta con dos recámaras, un baño y un espacio de estacionamiento, ofreciendo una distribución funcional para el mercado actual. La ubicación estratégica en una zona en desarrollo proporciona acceso a servicios y conectividad, lo que la convierte en una opción atractiva tanto para vivienda como para inversión.

Al evaluar el precio de venta de \$2,760,130.00 MXN frente a las condiciones actuales del mercado, se observa que el precio por metro cuadrado de la propiedad se sitúa en \$46,893.14 MXN. Esta cifra se encuentra por encima del promedio general de la ciudad, el cual es de \$45,044.69 MXN por metro cuadrado. Sin embargo, coincide exactamente con la mediana del mercado para este indicador, lo que sugiere que, aunque superior al promedio, el precio está alineado con la tendencia central de las propiedades de características similares en la región.

El valor comercial estimado para este inmueble, calculado mediante el enfoque de mercado con homologación, es de \$2,758,420.93 MXN. Al comparar este valor técnico con el precio de salida, se identifica una diferencia mínima de \$1,709.07 MXN. Esta variación representa una sobrevaloración marginal del 0.06%, lo que indica que el precio de venta propuesto es altamente competitivo y refleja con precisión las condiciones reales de oferta y demanda en el segmento de departamentos nuevos en esta zona de Chihuahua.

En conclusión preliminar, la propiedad presenta un precio de mercado justo y bien fundamentado. La ligera desviación respecto al valor comercial estimado es insignificante en términos de negociación inmobiliaria. Las características físicas del inmueble, al ser completamente nuevo, junto con su ubicación y distribución, justifican el valor solicitado, posicionándolo como un activo sólido dentro del

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis es un departamento de reciente construcción, con cero años de antigüedad, lo que garantiza instalaciones modernas y en óptimo estado. Con una superficie total de 58.86 metros cuadrados, el diseño interior optimiza el espacio disponible para ofrecer comodidad y funcionalidad. La distribución incluye dos recámaras bien proporcionadas, un baño completo y un cajón de estacionamiento exclusivo. Se encuentra situado en el desarrollo Campo Bello IV Etapa, código postal 31124, en la ciudad de Chihuahua, una zona que ha mostrado un crecimiento constante y desarrollo de infraestructura.

Característica	Detalle
Tipo	Departamento
Ubicación	Campo Bello IV Etapa, 31124 Chihuahua, Chih., México
Superficie Total	58.86 m ²
Distribución	2 recámaras / 1 baño
Estacionamiento	1 espacio
Precio de Venta	\$2,760,130.00 MXN
Precio por m ²	\$46,893.14 MXN/m ²

Al realizar un análisis crítico de las características de la propiedad, destacan como pros principales su condición de inmueble nuevo, lo que minimiza los gastos de mantenimiento a corto y mediano plazo, y su distribución eficiente de dos recámaras en menos de 60 metros cuadrados, ideal para parejas, familias pequeñas o ejecutivos. Además, contar con un espacio de estacionamiento asignado añade valor y seguridad. Por otro lado, entre los contras se puede señalar que el espacio total es relativamente compacto, lo que podría limitar a familias más grandes, y el hecho de contar con un solo baño puede resultar inconveniente en horarios de alta demanda para los residentes.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Chihuahua durante el año 2026 mantiene una dinámica de crecimiento sostenido, impulsada por el desarrollo industrial y la llegada de nuevas inversiones a la región. El contexto económico local se ve favorecido por el fenómeno de relocalización de empresas, lo que ha incrementado la demanda de vivienda, especialmente en segmentos medios y residenciales. Las zonas de mayor plusvalía se concentran en áreas con acceso rápido a vías principales, centros de trabajo y servicios comerciales, características que comparte el sector donde se ubica la propiedad analizada.

Las tendencias de precios en la ciudad muestran una consolidación, con un rango amplio que va desde propiedades económicas hasta residencias de lujo de \$25,000,000.00 MXN. El precio promedio de las propiedades en Chihuahua se sitúa en \$3,847,365.00 MXN, mientras que la mediana es de \$2,889,180.00 MXN. Esta diferencia indica que, aunque existen propiedades de muy alto valor que

elevan el promedio, la mayoría de las transacciones se agrupan en torno a los 2.8 millones de pesos, segmento en el cual compite directamente el departamento evaluado.

Métrica	Mercado Chihuahua	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Total	\$3,847,365.00 MXN (Promedio)	\$2,760,130.00 MXN	-\$1,087,235.00 MXN
Precio Mediana	\$2,889,180.00 MXN	\$2,760,130.00 MXN	-\$129,050.00 MXN
Precio por m²	\$45,044.69 MXN/m² (Promedio)	\$46,893.14 MXN/m²	+\$1,848.45 MXN/m²
Precio Mediana por m²	\$46,893.14 MXN/m²	\$46,893.14 MXN/m²	\$0.00 MXN/m²

Al analizar las diferencias entre la propiedad y el mercado, es evidente que el precio total del departamento es significativamente menor al promedio de la ciudad, lo cual es lógico dado su tamaño y tipología. Sin embargo, al observar el precio por metro cuadrado, la propiedad supera el promedio del mercado en \$1,848.45 MXN, lo que representa un incremento del 4.10%. Es notable que el precio por metro cuadrado del departamento coincide exactamente con la mediana del mercado, lo que confirma que su valoración está perfectamente alineada con el núcleo de la oferta inmobiliaria actual en Chihuahua, justificando su precio por la condición de ser una construcción nueva.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la posición competitiva del inmueble, se aplicó el método de comparación de mercado, el cual consiste en analizar propiedades similares en la misma zona o en zonas con características socioeconómicas equivalentes. Se seleccionaron ocho propiedades comparables, todas ellas departamentos con dos recámaras, un baño y un estacionamiento, con superficies que varían ligeramente entre 57.41 y 57.89 metros cuadrados. Estos comparables ofrecen una base sólida para evaluar el comportamiento de los precios en el micro-mercado específico del sujeto de estudio.

Los datos recopilados muestran que los precios de los comparables oscilan entre \$2,662,880.00 MXN y \$2,685,580.00 MXN, con precios por metro cuadrado que van de \$46,383.54 a \$46,391.09 MXN. Esta estrecha banda de precios indica un mercado altamente estandarizado para este tipo de producto inmobiliario en la zona. La homogeneidad en las características y precios de los comparables permite realizar una homologación precisa para estimar el valor real de la propiedad analizada.

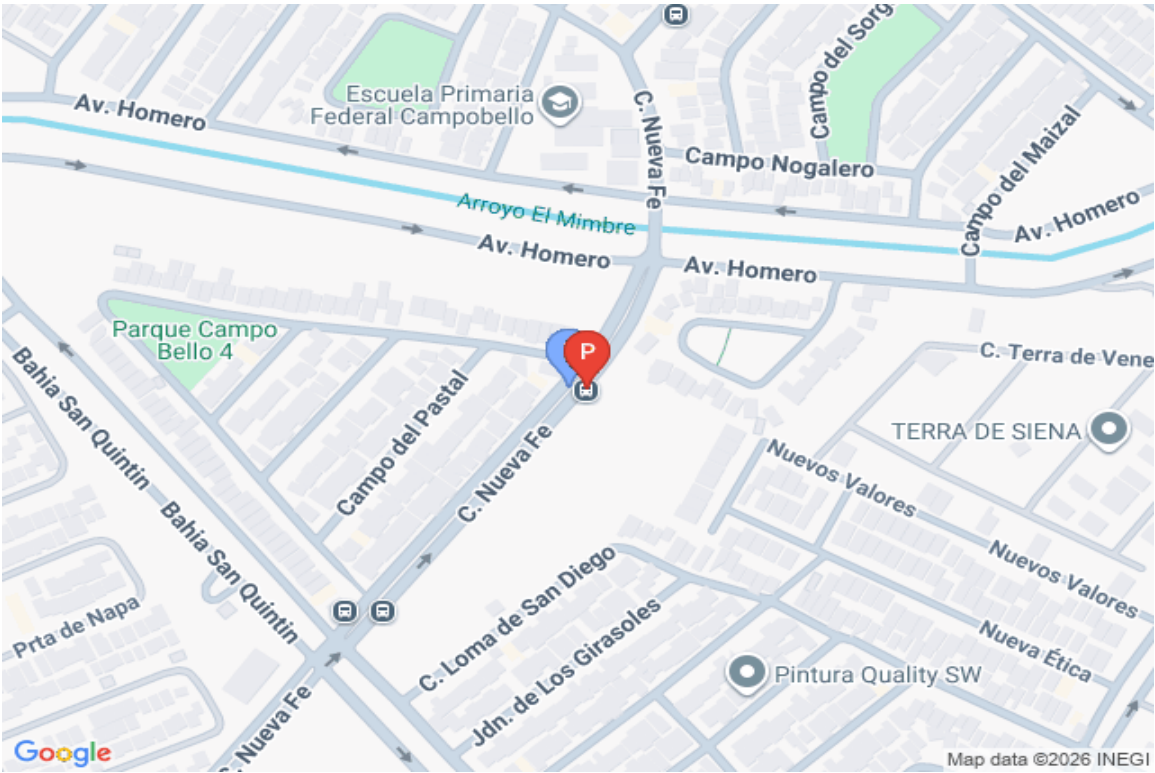
Al observar críticamente los datos, se concluye que la propiedad está ligeramente sobrevaluada en comparación con la oferta directa. El precio promedio de los comparables es de \$2,674,230.00 MXN, lo que significa que el departamento analizado se ofrece a un precio superior en aproximadamente \$85,900.00 MXN. Esta diferencia del 3.21% por encima del promedio de sus competidores directos sugiere que el vendedor ha incorporado una prima al precio de salida.

La sobrevaloración puede explicarse por la superficie ligeramente mayor del departamento analizado (58.86 m² frente al promedio de 57.65 m² de los comparables). Sin embargo, incluso considerando el precio por metro cuadrado, la propiedad (\$46,893.14 MXN/m²) supera a los comparables (promedio de \$46,387.31 MXN/m²). Esta prima podría estar justificada por factores no cuantificados en los datos básicos, como acabados superiores, mejor ubicación dentro del desarrollo o amenidades adicionales, pero desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, el precio de lista se encuentra en el límite superior del rango de mercado.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
---	--------	------	-----------	-----------	--------

1	\$2,662,880	57.41 m²	\$46,384	2/1	Master Broker
2	\$2,662,880	57.41 m²	\$46,384	2/1	Master Broker
3	\$2,685,580	57.89 m²	\$46,391	2/1	Master Broker
4	\$2,685,580	57.89 m²	\$46,391	2/1	Master Broker
5	\$2,685,580	57.89 m²	\$46,391	2/1	Master Broker
6	\$2,685,580	57.89 m²	\$46,391	2/1	Master Broker
7	\$2,662,880	57.41 m²	\$46,384	2/1	Master Broker
8	\$2,662,880	57.41 m²	\$46,384	2/1	Master Broker

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

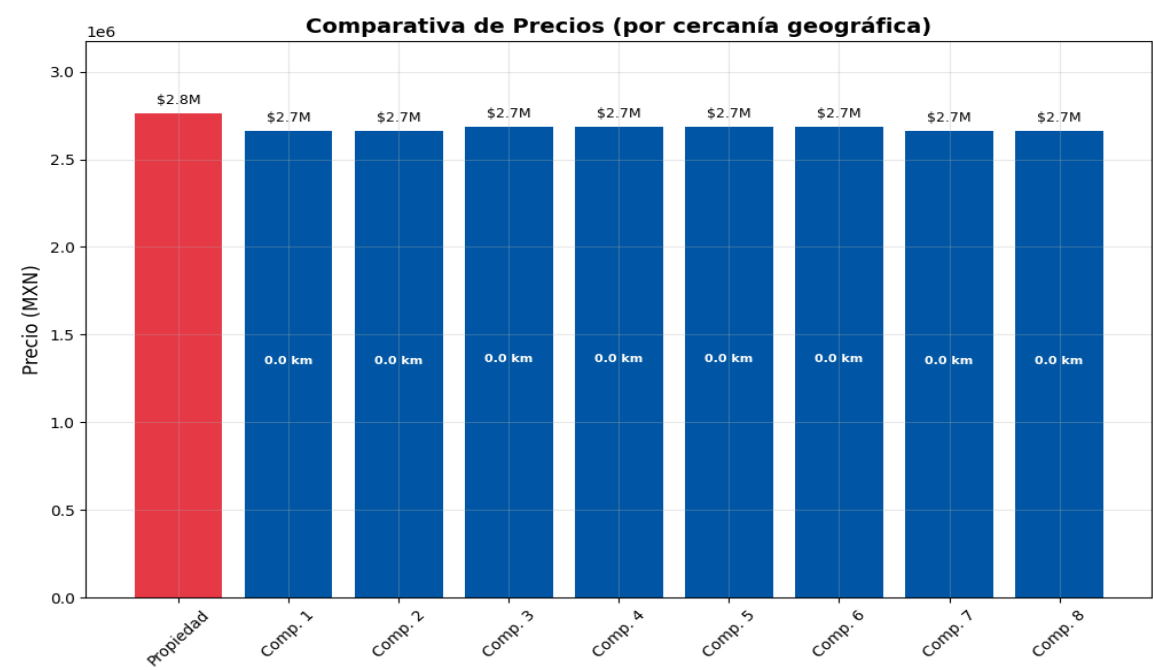


Detalle de Propiedades Cercanas

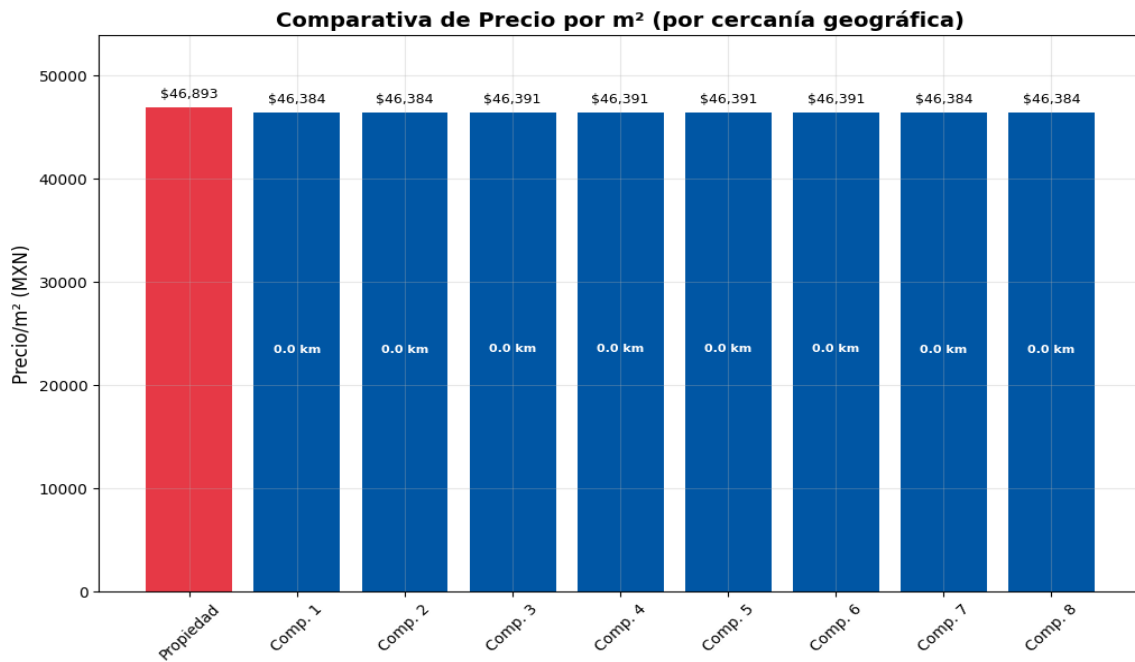
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,662,880	57.41 m²	\$46,384	0.01
2	\$2,662,880	57.41 m²	\$46,384	0.01
3	\$2,685,580	57.89 m²	\$46,391	0.01
4	\$2,685,580	57.89 m²	\$46,391	0.01

5	\$2,685,580	57.89 m²	\$46,391	0.01
6	\$2,685,580	57.89 m²	\$46,391	0.01
7	\$2,662,880	57.41 m²	\$46,384	0.01
8	\$2,662,880	57.41 m²	\$46,384	0.01

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

Para determinar el valor justo del inmueble, se utilizó el enfoque de mercado con homologación. Este método técnico ajusta los precios de las propiedades comparables para reflejar las diferencias específicas con la propiedad sujeto. Los factores de homologación aplicados incluyeron ajustes por superficie, reconociendo que el departamento analizado es ligeramente más grande que sus pares; ajustes por edad, considerando su condición de inmueble nuevo (cero años); y ajustes por estado de conservación, asumiendo condiciones óptimas propias de una construcción reciente.

Tras aplicar los factores de homologación correspondientes a la muestra de mercado, el valor comercial estimado para el departamento se fijó en \$2,758,420.93 MXN. Este valor representa la estimación más precisa y objetiva del precio al que la propiedad debería comercializarse en condiciones normales de mercado, equilibrando las expectativas del vendedor con la disposición a pagar de los compradores potenciales en el entorno actual de Chihuahua.

El análisis de sobrevaloración revela que el precio de venta solicitado de \$2,760,130.00 MXN se encuentra apenas un 0.06% por encima del valor comercial estimado. Esta diferencia absoluta de \$1,709.07 MXN es estadísticamente insignificante en el contexto de una transacción inmobiliaria de esta magnitud. En la práctica del mercado, una variación menor al 5% se considera dentro del margen de negociación habitual, por lo que técnicamente la propiedad está cotizada a valor de mercado.

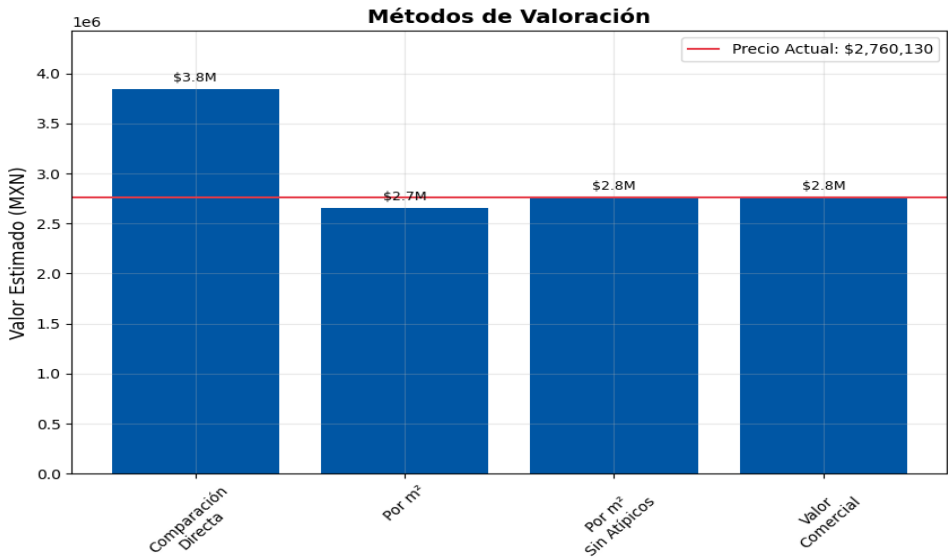
Los factores que justifican el precio actual radican principalmente en la condición de estreno del inmueble y su alineación perfecta con la mediana del precio por metro cuadrado en la ciudad. La mínima prima sobre el valor comercial estimado funciona como un margen de negociación razonable establecido por el vendedor. Por lo tanto, el precio de \$2,760,130.00 MXN está plenamente respaldado por el análisis técnico y las condiciones prevalecientes en el mercado inmobiliario local.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$46,384	1.01	1.00	1.00	1.01	\$46,955
2	\$46,384	1.01	1.00	1.00	1.01	\$46,955
3	\$46,391	1.01	1.00	1.00	1.01	\$46,773
4	\$46,391	1.01	1.00	1.00	1.01	\$46,773
5	\$46,391	1.01	1.00	1.00	1.01	\$46,773
6	\$46,391	1.01	1.00	1.00	1.01	\$46,773
7	\$46,384	1.01	1.00	1.00	1.01	\$46,955
8	\$46,384	1.01	1.00	1.00	1.01	\$46,955

Valor Comercial Estimado: \$2,758,420.93 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía del inmueble, se toma como base el valor comercial estimado de \$2,758,420.93 MXN. Considerando el contexto económico de México, con una inflación proyectada estable, y el dinamismo particular de Chihuahua impulsado por el desarrollo industrial, se determina una tasa de apreciación anual conservadora del 6.0%. Esta tasa refleja un crecimiento sostenido y realista, descontando escenarios de burbuja especulativa, pero reconociendo el valor intrínseco de los

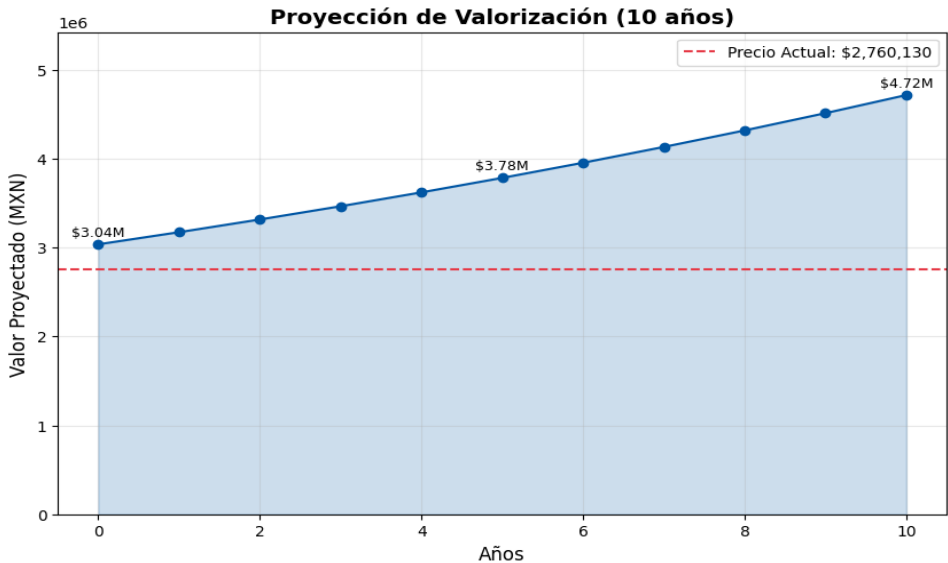
bienes raíces como instrumento de protección contra la inflación y generador de riqueza a largo plazo en una ciudad en expansión.

Aplicando esta tasa de apreciación del 6.0% anual, el valor proyectado de la propiedad a 5 años alcanzaría los \$3,691,389.44 MXN, lo que representa una plusvalía acumulada de \$932,968.51 MXN, equivalente a un incremento del 33.82% sobre el valor inicial. Extendiendo la proyección a un horizonte de 10 años, el valor del inmueble se estimaría en \$4,939,911.77 MXN. En este escenario de largo plazo, la plusvalía generada sería de \$2,181,490.84 MXN, logrando una apreciación del 79.08%. Estas cifras demuestran el potencial de la propiedad como un vehículo de inversión sólido y rentable.

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 \$2,760,130.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la sobrevaloración técnica es de apenas 0.06%, lo que significa que se está adquiriendo un activo a un precio justo de mercado; segundo, las proyecciones financieras indican una sólida plusvalía a mediano y largo plazo, con un retorno esperado superior al 33% en cinco años; y tercero, las características del inmueble nuevo en una zona de desarrollo lo posicionan favorablemente para capitalizar la demanda de vivienda generada por el crecimiento económico de la región.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en Campo Bello IV Etapa revela un estado de valoración sumamente equilibrado. Con un precio de lista de \$2,760,130.00 MXN y un valor comercial estimado de \$2,758,420.93 MXN, el inmueble presenta una sobrevaloración técnica de apenas 0.06%, equivalente a \$1,709.07 MXN. Esta diferencia es marginal y confirma que el precio solicitado es realista, competitivo y está sólidamente fundamentado en las condiciones actuales del mercado inmobiliario de Chihuahua.

La estrategia recomendada para esta propiedad es la de "buy and hold" (comprar y mantener), especialmente atractiva para inversionistas que buscan rentabilidad a través del arrendamiento y apreciación del capital a largo plazo. Dado que el precio está ajustado al valor de mercado, existe un margen de negociación limitado, pero se sugiere presentar una oferta inicial ligeramente por debajo del precio de lista para absorber los costos de escrituración. La propiedad es ideal para capitalizar la demanda de vivienda ejecutiva impulsada por el desarrollo industrial de la zona.

Entre los factores críticos de riesgo a mitigar se encuentra la competencia directa con propiedades similares en el mismo desarrollo, lo que podría presionar los precios de renta a la baja en el corto plazo. Asimismo, es importante considerar el riesgo macroeconómico de una posible corrección de precios si el ritmo de inversión extranjera en la región disminuye. Para mitigar estos riesgos, se recomienda asegurar un contrato de arrendamiento a largo plazo lo antes posible y mantener un fondo de reserva para periodos de vacancia.

El veredicto definitivo es favorable. La adquisición de este departamento representa una oportunidad de inversión segura y con proyecciones de crecimiento atractivas. La combinación de un precio justo, características modernas de un inmueble nuevo y una ubicación estratégica en una ciudad con fuerte dinamismo económico, hacen de esta propiedad una adición valiosa a cualquier portafolio inmobiliario. Se aconseja proceder con la compra, priorizando una negociación ágil para asegurar el activo en las condiciones actuales.

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.