

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Chihuahua, Chihuahua

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 18 de junio 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 constituye un análisis inmobiliario profesional de un departamento nuevo ubicado en Campo Bello IV Etapa, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. La propiedad se encuentra estratégicamente posicionada en las coordenadas 28.694191, -106.147901, una zona que ha mostrado un desarrollo habitacional interesante en los últimos años. Este inmueble de sesenta metros cuadrados aproximadamente, cuenta con una distribución funcional de dos recámaras y un baño, ofreciendo una opción atractiva para el mercado local de vivienda vertical.

Al analizar el precio actual frente a las condiciones del mercado, observamos una dinámica particular. El precio de salida de la propiedad es de dos millones setecientos sesenta mil ciento treinta pesos, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de cuarenta y seis mil ochocientos noventa y tres pesos. Este valor unitario se encuentra ligeramente por encima del precio promedio de la ciudad, el cual se sitúa en cuarenta y cinco mil veintidós pesos por metro cuadrado. Sin embargo, coincide exactamente con la mediana del mercado en términos de costo por superficie, lo que indica un alineamiento con las propiedades de segmento medio-alto en la región.

El valor comercial estimado para este inmueble, calculado mediante un riguroso enfoque de mercado con homologación, asciende a dos millones ochocientos cincuenta y dos mil novecientos noventa y ocho pesos. Esta cifra revela una oportunidad financiera, ya que el precio de venta solicitado se encuentra noventa y dos mil ochocientos sesenta y ocho pesos por debajo de su valor real de mercado. Esta subvaloración del tres punto tres por ciento sugiere que el desarrollador o vendedor ha optado por una estrategia de precio competitivo para acelerar la absorción.

Como conclusión preliminar, el departamento representa una oportunidad de inversión sólida debido a su condición de inmueble nuevo y su precio total accesible en comparación con la mediana de la ciudad. Aunque el costo por metro cuadrado supera el promedio general, la relación entre el precio de

venta y el valor comercial estimado otorga un margen de seguridad inicial para el comprador, posicionando esta propiedad como un activo con potencial tanto para uso residencial como para generación de rentas.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es un departamento completamente nuevo, con cero años de antigüedad, diseñado para maximizar la eficiencia del espacio. Con un área total de cincuenta y ocho punto ochenta y seis metros cuadrados, la unidad habitacional ofrece una distribución que incluye dos recámaras, un baño completo y un espacio de estacionamiento. Su ubicación en Campo Bello IV Etapa, código postal 31124 en Chihuahua, lo sitúa en un entorno urbano en consolidación, adecuado para familias pequeñas, parejas o profesionales jóvenes que buscan una vivienda moderna y funcional.

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 cajón
Precio de Venta	\$2,760,130.00 MXN
Precio por m ²	\$46,893.14 MXN/m ²

Realizando un análisis crítico de las características, los principales puntos a favor radican en su condición de estreno y su distribución optimizada, que logra acomodar dos habitaciones en menos de sesenta metros cuadrados, maximizando la utilidad del espacio. Además, contar con un cajón de estacionamiento es vital en ciudades diseñadas para el automóvil como Chihuahua. Por otro lado, los aspectos menos favorables incluyen la limitación de contar con un solo baño para dos recámaras, lo cual puede reducir ligeramente su atractivo para ciertos perfiles de inquilinos, y una superficie total que, aunque funcional, resulta compacta frente a las expectativas tradicionales del mercado chihuahuense, históricamente acostumbrado a espacios más amplios.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en la ciudad de Chihuahua durante el año dos mil veintiséis ha mantenido una trayectoria de crecimiento sostenido, impulsado por el dinamismo económico del norte del país y el fenómeno de relocalización industrial. Este contexto económico ha generado una demanda constante de vivienda, especialmente en formatos verticales y desarrollos de densidad media, adaptándose a las nuevas necesidades demográficas. Las zonas de plusvalía se han concentrado en corredores con acceso rápido a centros de empleo y servicios, donde Campo Bello IV Etapa emerge como un sector con potencial de consolidación y apreciación a mediano plazo.

Las tendencias de precios en la capital del estado muestran una maduración del mercado de departamentos. Con un rango de precios que abarca desde opciones económicas hasta propiedades de lujo de veinticinco millones de pesos, el mercado ofrece diversidad. El precio promedio general se sitúa en tres millones ochocientos cuarenta y cinco mil ciento ochenta y siete pesos, mientras que la mediana, un indicador más representativo al excluir valores atípicos extremos, se ubica en dos millones ochocientos ochenta y nueve mil ciento ochenta y cuatro pesos.

Métrica de Mercado	Promedio / Mediana Ciudad	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Total	\$3,845,187.06 (Prom) / \$2,889,184.00 (Med)	\$2,760,130.00	Inferior al promedio y mediana
Precio por m ²	\$45,022.36 (Prom) / \$46,893.14 (Med)	\$46,893.14	Igual a la mediana, superior al promedio

Analizando estas diferencias, es evidente que la propiedad se ofrece a un precio total más accesible que la vivienda típica en la ciudad, situándose por debajo tanto del promedio como de la mediana. No obstante, al evaluar el costo unitario, el precio por metro cuadrado de la propiedad es idéntico a la mediana del mercado y superior al promedio general. Esto indica que, si bien el desembolso inicial es menor, el comprador está pagando una prima por la eficiencia del espacio y la condición de inmueble nuevo. La eficiencia en el diseño permite un ticket de compra atractivo, aunque el valor intrínseco del suelo y la construcción reflejan las presiones alcistas del mercado actual.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la posición competitiva del inmueble, se ha empleado el método de comparación de mercado, el cual consiste en analizar propiedades similares en la misma zona de influencia. Este enfoque selecciona inmuebles con características equiparables en términos de superficie, distribución, amenidades y ubicación, permitiendo establecer un rango de valor razonable basado en la oferta actual. Se analizaron ocho propiedades comparables dentro del mismo desarrollo o zona, con superficies que oscilan entre los cincuenta y siete y los sesenta y tres metros cuadrados, y precios que varían desde dos millones setecientos diecinueve mil hasta casi tres millones de pesos.

El análisis de estos testigos de mercado revela patrones importantes en la fijación de precios de la zona. Todos los comparables mantienen la configuración de dos recámaras y un baño, variando principalmente en la asignación de espacios de estacionamiento, donde algunos ofrecen dos cajones frente al único cajón de la propiedad sujeto de estudio. Los precios por metro cuadrado de la muestra fluctúan entre cuarenta y siete mil trescientos y cuarenta y nueve mil cien pesos, lo que establece un corredor de valor muy específico para este tipo de producto inmobiliario en la etapa actual de comercialización.

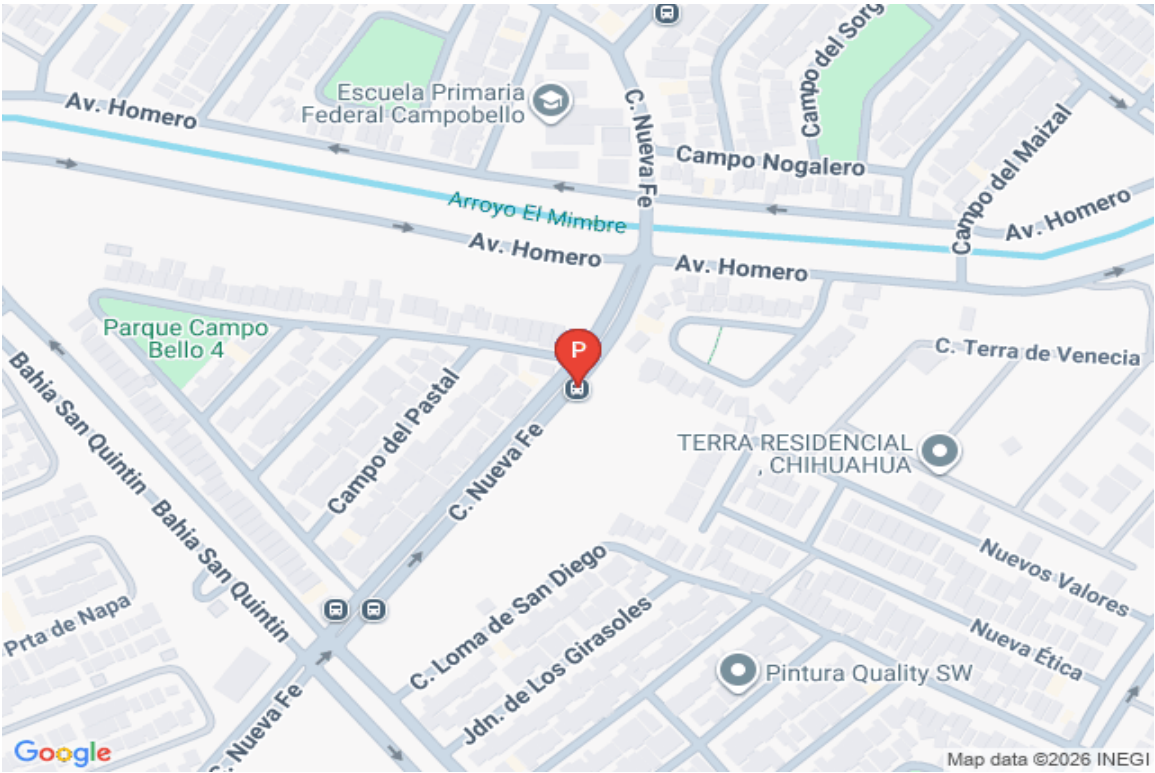
A pesar de que el precio total de la propiedad analizada parece competitivo frente a su valor comercial homologado, existen observaciones críticas que sugieren una sobrevaluación relativa en ciertos aspectos. Al observar el mercado de comparables, notamos que varias unidades con la misma superficie y un precio por metro cuadrado ligeramente superior ofrecen dos cajones de estacionamiento en lugar de uno. Esta carencia de un segundo espacio de aparcamiento en nuestra propiedad no se refleja proporcionalmente en un descuento significativo en el precio de salida.

Adicionalmente, la propiedad podría considerarse sobrevaluada si tomamos en cuenta la relación entre la superficie habitable y las amenidades privativas. Mientras que el mercado absorbe precios cercanos a los cuarenta y nueve mil pesos por metro cuadrado en unidades con mayores beneficios anexos, el departamento analizado exige un esfuerzo financiero similar por un paquete de beneficios menor. Esta percepción de sobreprecio se acentúa en un mercado local que todavía valora

enormemente el espacio para vehículos, haciendo que la falta de un segundo cajón reste competitividad frente a opciones casi idénticas en el mismo rango de precio.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,995,622	63.05 m²	\$47,512	2/1	Master Broker
2	\$2,995,622	63.05 m²	\$47,512	2/1	Master Broker
3	\$2,719,536	57.41 m²	\$47,370	2/1	Master Broker
4	\$2,819,536	57.41 m²	\$49,112	2/1	Master Broker
5	\$2,842,720	57.89 m²	\$49,106	2/1	Master Broker
6	\$2,819,536	57.41 m²	\$49,112	2/1	Master Broker
7	\$2,819,536	57.41 m²	\$49,112	2/1	Master Broker
8	\$2,842,720	57.89 m²	\$49,106	2/1	Master Broker

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

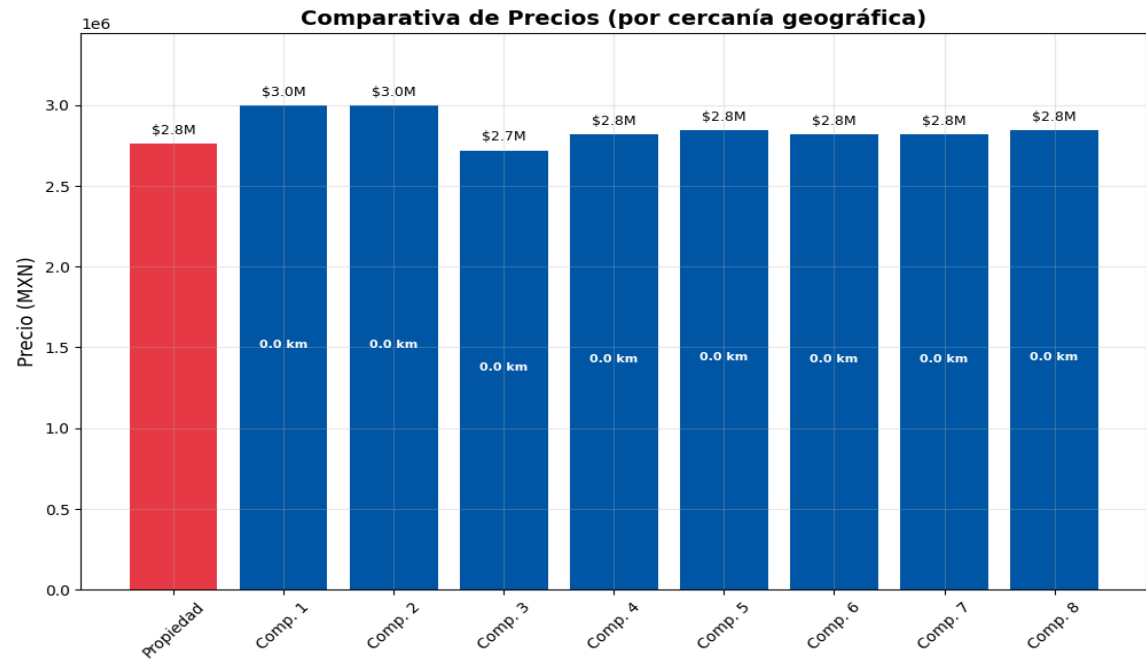


Detalle de Propiedades Cercanas

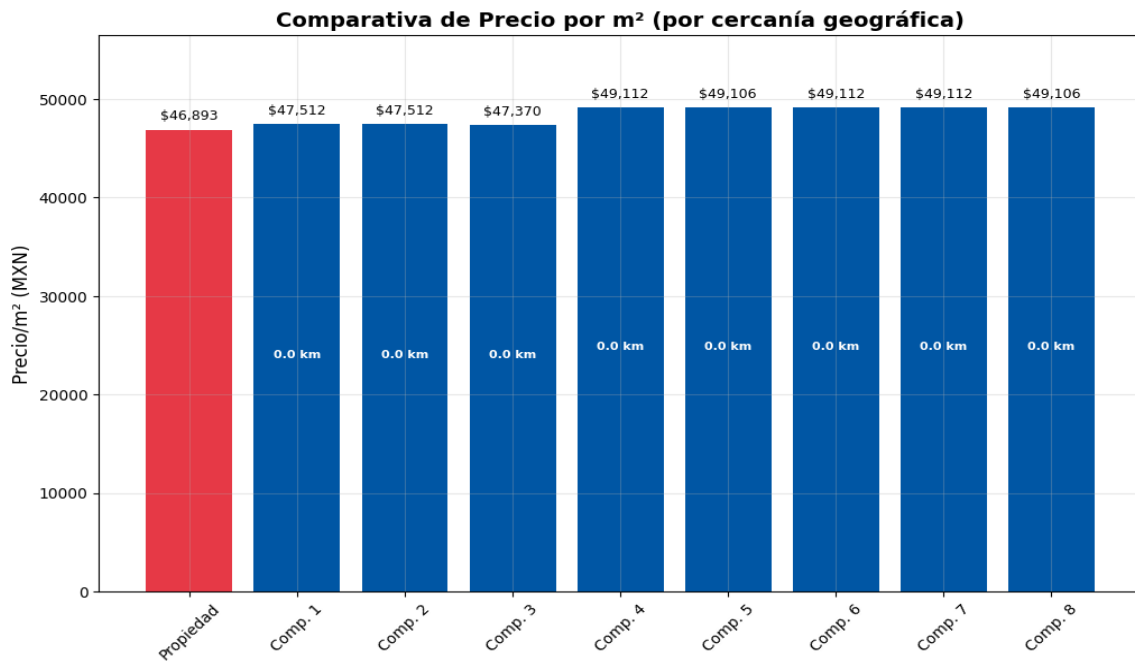
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
---	--------	------	-----------	----------------

1	\$2,995,622	63.05 m²	\$47,512	0.00
2	\$2,995,622	63.05 m²	\$47,512	0.00
3	\$2,719,536	57.41 m²	\$47,370	0.00
4	\$2,819,536	57.41 m²	\$49,112	0.00
5	\$2,842,720	57.89 m²	\$49,106	0.00
6	\$2,819,536	57.41 m²	\$49,112	0.00
7	\$2,819,536	57.41 m²	\$49,112	0.00
8	\$2,842,720	57.89 m²	\$49,106	0.00

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor de la propiedad se fundamenta en métodos de valoración estandarizados, priorizando el enfoque de mercado con homologación. Este procedimiento ajusta los precios de las propiedades comparables para equipararlos con el inmueble sujeto de estudio, aplicando factores de corrección por superficie, edad y estado de conservación. Dado que la propiedad es completamente nueva, los ajustes por edad y conservación maximizan su valor frente a opciones de segunda mano, mientras que la homologación por superficie permite aislar el valor real del metro cuadrado en las condiciones específicas del desarrollo.

Mediante este rigor metodológico, el valor comercial estimado se ha fijado en dos millones ochocientos cincuenta y dos mil novecientos noventa y ocho pesos. Este resultado técnico representa el precio más probable al que la propiedad se intercambiaría en un mercado abierto y competitivo, bajo condiciones justas de negociación. La cifra obtenida sirve como el principal punto de referencia para evaluar la viabilidad financiera de la adquisición al precio de lista propuesto por la parte vendedora.

El análisis de subvaloración revela un escenario favorable para el comprador. Con un precio de venta de dos millones setecientos sesenta mil ciento treinta pesos, la propiedad se encuentra un tres punto veinticinco por ciento por debajo de su valor comercial dictaminado. Esta diferencia absoluta de más de noventa y dos mil pesos constituye una ganancia patrimonial inmediata al momento de la escrituración. Dicha brecha puede interpretarse como un descuento por volumen de ventas del desarrollador o una estrategia de penetración de mercado para asegurar liquidez rápida.

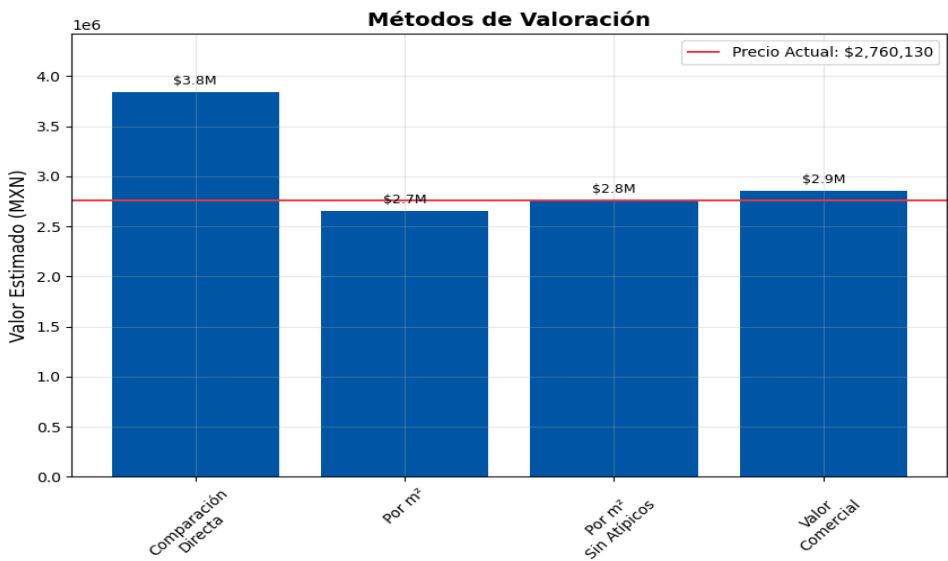
Existen diversos factores que justifican el precio actual de salida y explican esta ligera subvaloración. La limitante de contar con un solo espacio de estacionamiento y un solo baño actúa como un freno natural para alcanzar el límite superior del valor comercial. El desarrollador probablemente ha ajustado el precio a la baja para compensar estas características frente a un mercado exigente. Sin embargo, la condición de inmueble a estrenar y la eficiencia de su distribución mantienen el precio por metro cuadrado en niveles competitivos, logrando un equilibrio entre accesibilidad en el precio total y rentabilidad para el constructor.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$47,512	0.96	1.00	1.00	0.96	\$45,821
2	\$47,512	0.96	1.00	1.00	0.96	\$45,821
3	\$47,370	1.01	1.00	1.00	1.01	\$47,954
4	\$49,112	1.01	1.00	1.00	1.01	\$49,717
5	\$49,106	1.01	1.00	1.00	1.01	\$49,510
6	\$49,112	1.01	1.00	1.00	1.01	\$49,717
7	\$49,112	1.01	1.00	1.00	1.01	\$49,717
8	\$49,106	1.01	1.00	1.00	1.01	\$49,510

Valor Comercial Estimado: \$2,852,998.72 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía de la propiedad, tomamos como base su valor comercial real de dos millones ochocientos cincuenta y dos mil novecientos noventa y ocho pesos. Considerando el contexto económico de México, con presiones inflacionarias moderadas, y el dinamismo particular de Chihuahua impulsado por la inversión extranjera directa y el crecimiento industrial, determinamos una tasa de apreciación anual realista del seis punto cinco por ciento. Esta tasa conservadora refleja tanto la protección natural contra la inflación que ofrecen los bienes raíces como el premio adicional por el desarrollo urbano de la zona norte del país.

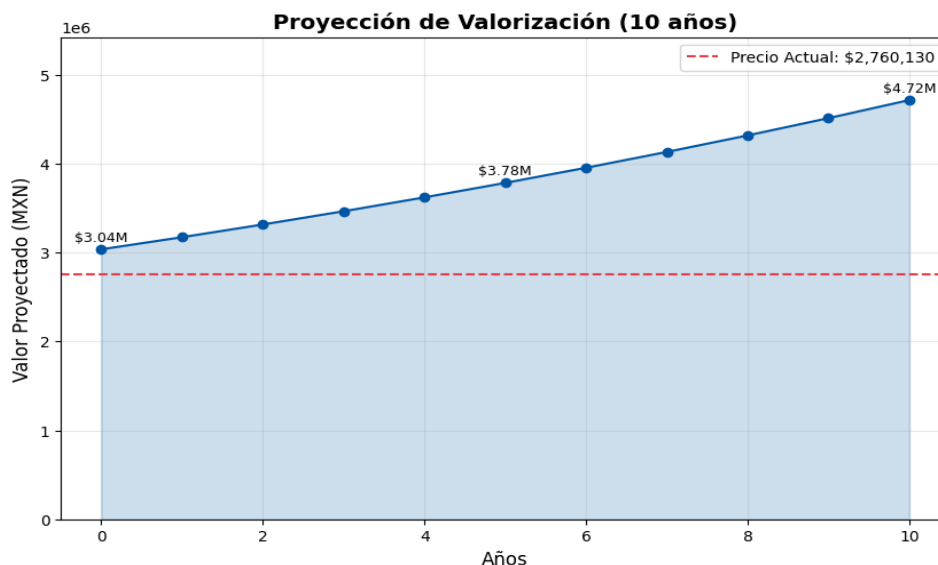
Aplicando esta tasa de crecimiento compuesto, el valor proyectado del inmueble experimentará un incremento sustancial en el mediano y largo plazo. A cinco años, el valor de la propiedad alcanzaría aproximadamente los tres millones novecientos ocho mil pesos. Extendiendo el horizonte de inversión a diez años, el activo podría valorizarse hasta superar los cinco millones trescientos cincuenta y cinco mil pesos. Estas proyecciones demuestran la solidez de los bienes raíces como instrumento de preservación y multiplicación de la riqueza, especialmente cuando se adquieren con un descuento inicial respecto a su valor de mercado.

La justificación de la tasa del seis punto cinco por ciento se sustenta en argumentos macroeconómicos sólidos. La ciudad de Chihuahua mantiene una demanda habitacional constante debido a la creación de empleo en el sector manufacturero y de servicios. Además, el costo de los materiales de construcción y la escasez de suelo urbanizable bien ubicado garantizan un encarecimiento progresivo de la vivienda nueva. La zona de Campo Bello se beneficia de la consolidación de infraestructura comercial y de transporte, lo que cataliza la apreciación del suelo por encima de la media nacional.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con demanda para perfil ejecutivo	Precio por metro cuadrado superior al promedio del mercado
Alto potencial de renta impulsado por el nearshoring	Limitación de contar con un solo cajón de estacionamiento
Diseño arquitectónico moderno y espacios eficientes	Riesgo latente de corrección de precios en el segmento

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$2,760,130.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la adquisición se realiza con un descuento inmediato del tres punto veinticinco por ciento respecto a su valor comercial homologado, asegurando equidad patrimonial desde el primer día; segundo, el ticket de inversión es inferior a la mediana de la ciudad, facilitando el acceso a crédito y mejorando la liquidez del activo en caso de reventa; y tercero, las características de la unidad son óptimas para el mercado de arrendamiento, permitiendo generar flujos de efectivo constantes mientras se capitaliza la plusvalía proyectada.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el estado de valoración de la propiedad presenta una dualidad interesante pero favorable. Por un lado, el análisis del costo unitario muestra un precio por metro cuadrado exigente, alineado con el segmento alto del mercado. Por otro lado, la evaluación global confirma que la propiedad está subvalorada en noventa y dos mil ochocientos sesenta y ocho pesos respecto a su valor comercial. Esta subvaloración del tres punto veinticinco por ciento en el precio total de salida representa una ventana de oportunidad tangible para un inversionista informado.

La estrategia recomendada para este activo es la de "buy and hold" (comprar y mantener) orientada a la generación de rentas. Dado el perfil del inmueble, es ideal para arrendamiento a ejecutivos o parejas jóvenes, lo que permitirá al propietario cubrir los costos de financiamiento o generar un retorno en efectivo (cash-on-cash) atractivo. Simultáneamente, se sugiere intentar una negociación marginal del precio de salida, utilizando el argumento de la falta de un segundo estacionamiento, con el objetivo de ampliar el margen de descuento inicial y mejorar el rendimiento de la inversión.

Existen factores críticos de riesgo que deben mitigarse para asegurar el éxito de la inversión. El principal riesgo radica en la competencia futura de nuevas unidades en la misma zona que ofrezcan mejores amenidades, como más espacios de estacionamiento, por un precio similar. Para mitigar esto, el inversionista debe enfocarse en mantener la propiedad en óptimas condiciones y ofrecer valores agregados en el arrendamiento, como equipamiento de alta calidad o tecnología domótica, que diferencien la unidad en un mercado competitivo.

El veredicto definitivo es proceder con la adquisición del inmueble. La combinación de un precio total por debajo de la mediana del mercado, un descuento comprobable frente a su valor comercial y proyecciones de plusvalía sólidas en una ciudad con fuerte dinamismo económico, configuran un escenario de inversión altamente viable. El comprador adquiere un activo nuevo, con bajo mantenimiento inicial y alto potencial de rentabilidad, consolidando una decisión financiera prudente y estratégica.

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.