

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Chihuahua, Chihuahua

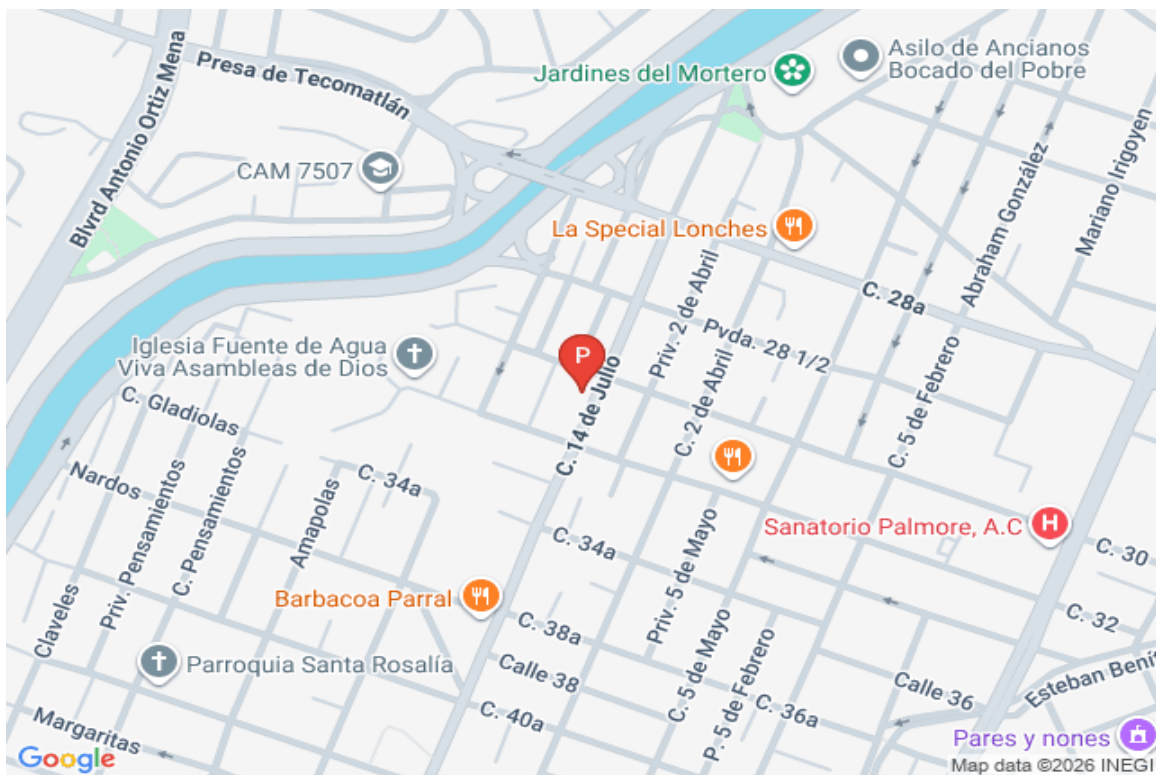
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 3 de junio de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$2,500,000.00	250.0 m²	0	0	0

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis inmobiliario evalúa un departamento en preventiva ubicado en la Calle 14 de Julio 3005, colonia Guadalupe, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. Esta propiedad destaca por su ubicación estratégica dentro de una de las zonas urbanas de la capital, lo que representa una oportunidad de posicionamiento comercial y residencial interesante para inversionistas que buscan activos inmobiliarios en regiones de constante desarrollo económico.

Al contrastar la propiedad con las métricas generales del mercado local, se observa una disparidad sumamente favorable para el comprador. El precio de venta fijado en \$2,500,000.00 MXN se sitúa significativamente por debajo de la media del mercado. Específicamente, el precio por metro cuadrado de esta unidad es de \$10,000.00 MXN/m², una cifra que contrasta drásticamente con el precio promedio por metro cuadrado en la ciudad de Chihuahua, el cual asciende a \$45,102.58 MXN/m². Esta diferencia inicial sugiere un alto potencial de plusvalía y una excelente oportunidad de adquisición en términos puramente financieros.

Mediante un riguroso análisis de mercado homologado que considera las características particulares de la propiedad y su entorno, se ha determinado que el valor comercial estimado de este departamento asciende a \$3,490,289.69 MXN. Esto significa que la propiedad se está comercializando con una diferencia a favor del comprador de \$-990,289.69 MXN, lo que equivale a una subvaloración del 28.4% respecto a su valor real de mercado.

Como conclusión preliminar, este activo se presenta como una opción de inversión sumamente atractiva debido a su elevado margen de descuento inicial. No obstante, la ausencia de divisiones internas y de cajones de estacionamiento asignados requiere una evaluación detallada de los costos de adecuación y el perfil del usuario final para maximizar el retorno de inversión y mitigar los riesgos operativos asociados a la comercialización o arrendamiento de la propiedad.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El activo bajo análisis consiste en un departamento a estrenar, catalogado con una antigüedad de cero años, lo que garantiza que la infraestructura física se encuentra en condiciones óptimas y no requerirá inversiones de mantenimiento mayor en el corto plazo. La propiedad se localiza en la Calle 14 de Julio 3005, en la colonia Guadalupe, una zona que goza de conectividad con diversas vialidades primarias de Chihuahua. La unidad cuenta con una superficie total construida de 250.0 metros cuadrados, un tamaño inusualmente amplio para la tipología de departamentos en el mercado contemporáneo, lo que le otorga una versatilidad espacial considerable. Sin embargo, es fundamental destacar que el inmueble se entrega sin divisiones de recámaras, baños ni cajones de estacionamiento asignados, lo que implica un concepto de planta libre o "loft" que requiere de una inversión posterior para su habitabilidad.

Variable	Detalle de la Propiedad
Tipo	Departamento
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Superficie Total	250.0 m ²
Distribución	0 recámaras / 0 baños
Estacionamiento	0 cajones
Precio de Venta	\$2,500,000.00 MXN
Precio por m ²	\$10,000.00 MXN/m ²

En el análisis crítico de este inmueble, se identifican importantes ventajas y desventajas que deben sopesarse cuidadosamente. Entre los aspectos positivos, destaca la generosa superficie total de 250.0 metros cuadrados a un precio unitario sumamente competitivo de \$10,000.00 MXN/m², lo que permite un diseño personalizado y una distribución flexible adaptada a las necesidades específicas del usuario final. Además, al tratarse de una propiedad completamente nueva, el propietario se beneficia de garantías de construcción y de una vida útil prolongada del inmueble. En contraste, las desventajas principales radican en la entrega del departamento sin acabados internos ni muros divisorios para recámaras y baños, lo que demandará un flujo de capital adicional significativo para su habilitación. Asimismo, la carencia absoluta de cajones de estacionamiento propios representa un serio inconveniente en una ciudad como Chihuahua, donde el uso del automóvil particular es predominante, lo que podría limitar el mercado de posibles arrendatarios o compradores futuros.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en la ciudad de Chihuahua durante el año 2026 muestra un dinamismo notable, impulsado principalmente por el crecimiento industrial y comercial de la región. El fenómeno de relocalización de cadenas productivas o nearshoring ha generado una demanda sostenida de vivienda y espacios corporativos, atrayendo a profesionales y ejecutivos que buscan opciones de alojamiento de calidad. Esta inyección de capital y talento ha presionado al alza los precios residenciales, consolidando ciertas zonas de la ciudad como polos de alta plusvalía.

El contexto económico local se caracteriza por una inflación estable pero con costos de construcción que continúan en ascenso, lo que limita la oferta de vivienda nueva a precios accesibles. Las zonas aledañas al centro geográfico y comercial de Chihuahua, incluyendo la colonia Guadalupe, experimentan un proceso de redensificación donde los departamentos ganan terreno frente a la vivienda unifamiliar tradicional. Las tendencias de precios reflejan una brecha importante entre las propiedades de gama media y los desarrollos premium, elevando los promedios generales de la ciudad.

Al analizar las métricas de mercado provistas, se observa que el precio promedio de las propiedades en Chihuahua se sitúa en \$3,844,635.73 MXN, mientras que la mediana de precios es de \$2,889,180.00 MXN. El rango de precios en el mercado local es sumamente amplio, extendiéndose desde montos marginales de \$1.00 MXN hasta propiedades de lujo de \$25,000,000.00 MXN. En cuanto al valor unitario, el precio promedio por metro cuadrado es de \$45,102.58 MXN/m² y la mediana se ubica en \$46,893.14 MXN/m², lo que demuestra la alta valoración de la tierra y la construcción en la capital del estado.

Métrica de Mercado	Valor de Mercado en Chihuahua	Propiedad Bajo Análisis	Diferencia Porcentual
Precio Promedio / Venta	\$3,844,635.73 MXN	\$2,500,000.00 MXN	-34.97%
Precio Mediana	\$2,889,180.00 MXN	\$2,500,000.00 MXN	-13.47%
Precio Promedio por m ²	\$45,102.58 MXN/m ²	\$10,000.00 MXN/m ²	-77.83%
Precio Mediana por m ²	\$46,893.14 MXN/m ²	\$10,000.00 MXN/m ²	-78.68%

Las diferencias entre los indicadores de mercado y la propiedad bajo estudio son extraordinarias. El precio de venta del departamento de \$2,500,000.00 MXN es un 34.97% inferior al precio promedio de la ciudad y se ubica un 13.47% por debajo de la mediana del mercado. La discrepancia más severa se presenta en el precio por metro cuadrado, donde los \$10,000.00 MXN/m² de la propiedad representan un descuento del 77.83% respecto al promedio general de Chihuahua y del 78.68% en comparación con la mediana de la ciudad. Estas métricas confirman que la propiedad se encuentra en una situación de descuento masivo en términos de costo por unidad de superficie, lo que debe analizarse a la luz de sus características físicas particulares para determinar la viabilidad de la inversión.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la competitividad y el valor real del departamento bajo estudio, se emplea el método de comparación de mercado. Este procedimiento técnico consiste en identificar transacciones recientes o listados activos de propiedades similares dentro de la misma zona geográfica o en sectores con características socioeconómicas homólogas. A través del análisis de variables clave como el precio de cierre, la superficie construida, la distribución interna, el estado de conservación y la antigüedad de los inmuebles comparables, es posible establecer una base de referencia sólida para estimar el valor comercial de la propiedad objetivo mediante un proceso de homologación de factores.

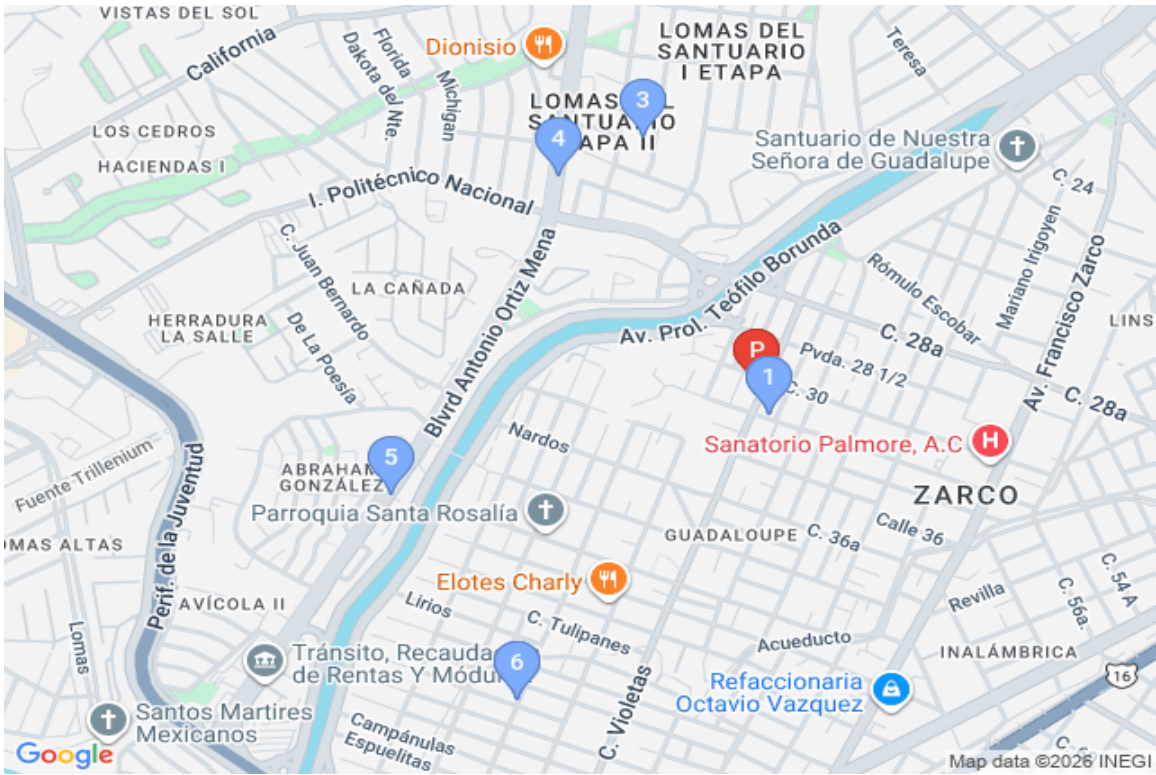
La muestra seleccionada para este ejercicio incluye un espectro variado de propiedades en Chihuahua que permiten contextualizar el valor del metro cuadrado. Entre los comparables se encuentran unidades habitacionales que van desde departamentos compactos de alta gama con precios por metro cuadrado cercanos a los \$49,161.76 MXN, hasta residencias de mayor tamaño con valores unitarios de alrededor de \$4,166.67 MXN por metro cuadrado. Esta diversidad de datos proporciona un marco de referencia amplio para evaluar cómo se posiciona un departamento de 250.0 metros cuadrados en la colonia Guadalupe frente a la oferta residencial activa de la ciudad.

El análisis comparativo revela que el departamento bajo estudio está excepcionalmente bien valuado desde la perspectiva del comprador. A pesar de que la unidad carece de acabados internos y divisiones, el precio de adquisición de \$2,500,000.00 MXN por una superficie de 250.0 metros cuadrados resulta sumamente competitivo frente a propiedades terminadas que ofrecen menor espacio por un costo similar o superior. Por ejemplo, existen departamentos en el mercado con apenas 68.0 metros cuadrados de superficie que se comercializan por encima de los \$3,300,000.00 MXN, lo que resalta el valor patrimonial intrínseco de la propiedad analizada en términos de metros cuadrados adquiridos por cada peso invertido.

Asimismo, la solidez de la valuación de esta propiedad se confirma al observar que los inmuebles comparables de precio idéntico, tasados en \$2,500,000.00 MXN, ofrecen distribuciones completas de tres recámaras y hasta dos baños, pero sobre superficies de terreno o construcción que a menudo no equiparan la versatilidad de un espacio continuo de 250.0 metros cuadrados en una ubicación urbana consolidada. Esta relación costo-beneficio valida que el precio actual de salida al mercado representa una oportunidad de compra inmejorable para un inversionista con la capacidad de desarrollar y personalizar el espacio interior para maximizar su rentabilidad futura.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,000,000	250.0 m²	\$8,000	2/1	Master Broker
2	\$2,000,000	250.0 m²	\$8,000	2/1	Master Broker
3	\$3,343,000	68.0 m²	\$49,162	1/2	Lamudi
4	\$6,900,000	303.0 m²	\$22,772	2/2	inmuebles24
5	\$1,105,000	852.0 m²	\$1,297	2/2	Propiedades.com
6	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	3/1	Master Broker
7	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	3/2	Master Broker
8	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	3/2	Master Broker

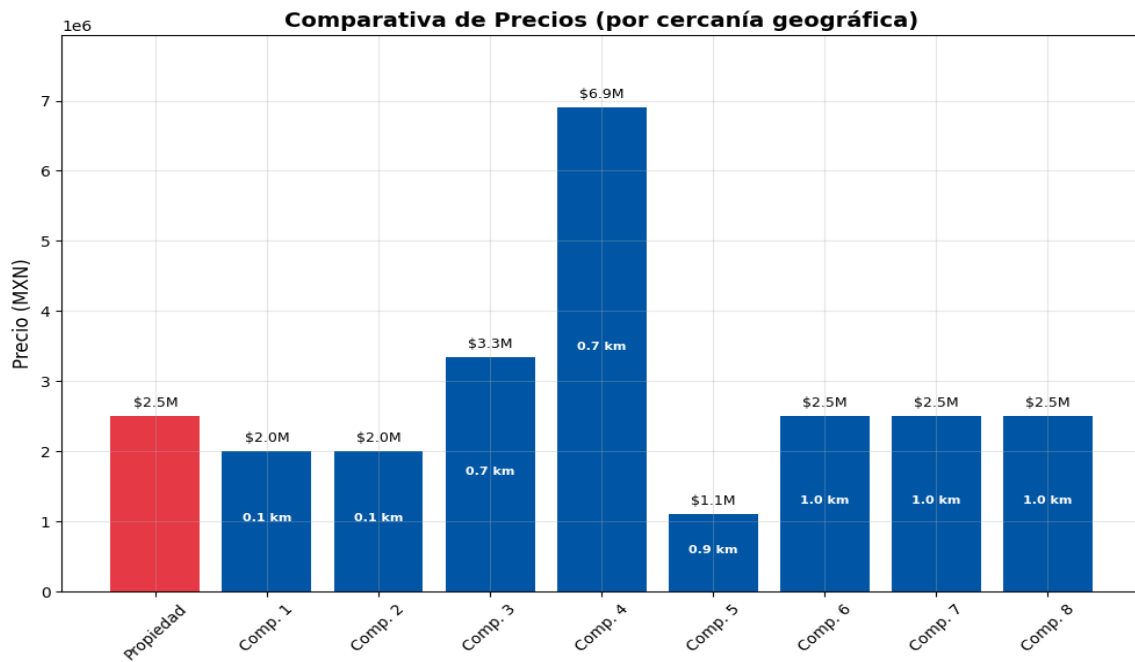
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



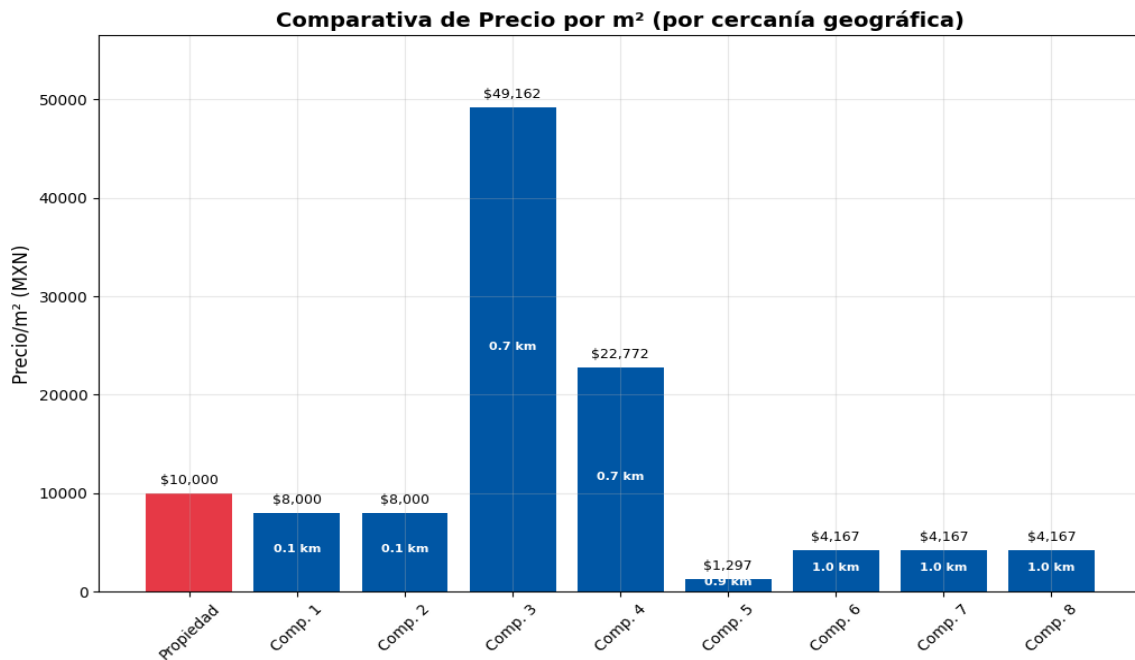
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,000,000	250.0 m²	\$8,000	0.08
2	\$2,000,000	250.0 m²	\$8,000	0.08
3	\$3,343,000	68.0 m²	\$49,162	0.70
4	\$6,900,000	303.0 m²	\$22,772	0.72
5	\$1,105,000	852.0 m²	\$1,297	0.90
6	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	0.99
7	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	0.99
8	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	0.99

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor comercial del departamento se realizó bajo el enfoque de mercado con homologación de factores. Este método permite ajustar las diferencias existentes entre los inmuebles comparables y la propiedad valuada, ponderando variables críticas como la superficie total, la edad del

inmueble, la ubicación específica y el estado de conservación general. Al aplicar factores de corrección a la muestra de mercado, se busca neutralizar las ventajas o desventajas temporales de cada comparable para obtener un valor justo y equilibrado que refleje la realidad económica del activo bajo análisis.

Como resultado de este proceso de homologación y análisis técnico, se determinó que el valor comercial estimado del departamento es de \$3,490,289.69 MXN. Este monto representa el valor real que la propiedad debería tener en el mercado abierto bajo condiciones normales de transacción, considerando su amplia superficie de 250.0 metros cuadrados y su condición de inmueble completamente nuevo. La estimación técnica valida que el activo posee un valor patrimonial subyacente que supera con creces el precio de salida solicitado por el vendedor.

El análisis de subvaloración revela una oportunidad financiera excepcional para los inversionistas. Al comparar el valor comercial estimado de \$3,490,289.69 MXN con el precio de venta solicitado de \$2,500,000.00 MXN, se evidencia una diferencia absoluta de \$-990,289.69 MXN. Esto significa que la propiedad se está ofreciendo un 28.3% por debajo de su valor comercial real. Adquirir un activo con este nivel de descuento técnico proporciona un colchón financiero inmediato y una ganancia patrimonial latente desde el momento de la firma de la escritura de compraventa.

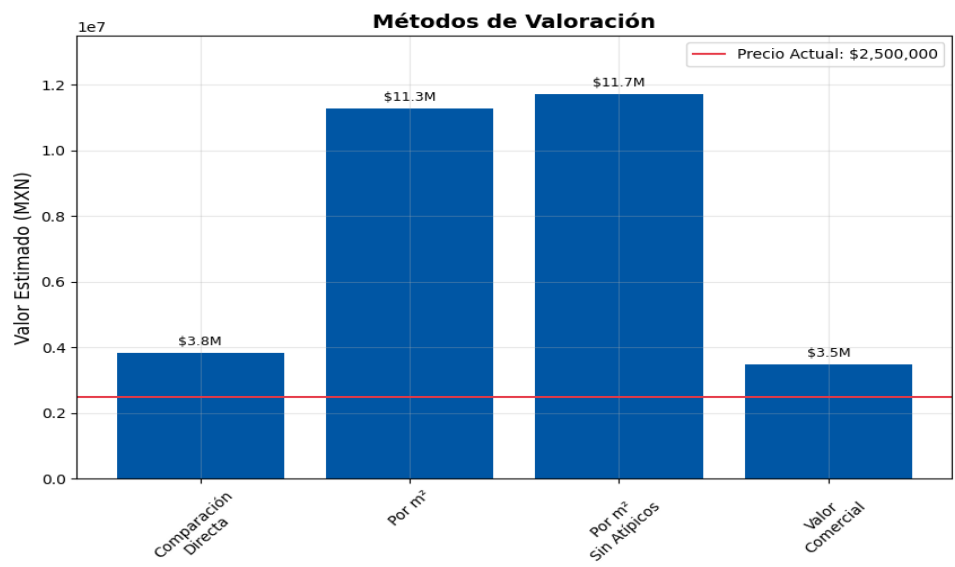
Existen diversos factores que justifican esta aparente disparidad de precios en el mercado. En primer lugar, la entrega de la propiedad con cero recámaras, cero baños y cero estacionamientos actúa como un factor de descuento natural que el desarrollador traslada al comprador para compensar el costo y el esfuerzo de habilitación interna. En segundo lugar, es probable que el vendedor requiera liquidez inmediata, optando por un precio de salida agresivo para acelerar el proceso de comercialización. Estos elementos justifican el precio de \$2,500,000.00 MXN como una estrategia de salida rápida, sin que esto demerite el valor comercial intrínseco del inmueble una vez que sea adecuadamente acondicionado.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$8,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$8,000
2	\$8,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$8,000
3	\$49,162	1.10	1.00	1.10	1.21	\$59,486
4	\$22,772	0.90	1.00	1.10	0.99	\$22,545
5	\$1,297	0.90	1.00	1.10	0.99	\$1,284
6	\$4,167	0.90	1.00	1.10	0.99	\$4,125
7	\$4,167	0.90	1.00	1.10	0.99	\$4,125
8	\$4,167	0.90	1.00	1.10	0.99	\$4,125

Valor Comercial Estimado: \$3,490,289.69 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Las proyecciones de plusvalía para el departamento se han estructurado tomando como base su valor comercial real de \$3,490,289.69 MXN. Para este análisis, se determina una tasa de apreciación anual realista del 6.0% para la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. Esta tasa se justifica plenamente por factores macroeconómicos y regionales sólidos, tales como la inflación proyectada en México, el fuerte dinamismo industrial derivado del nearshoring en el norte del país, el constante crecimiento poblacional de la capital del estado y la consecuente demanda de espacios residenciales en zonas urbanas consolidadas.

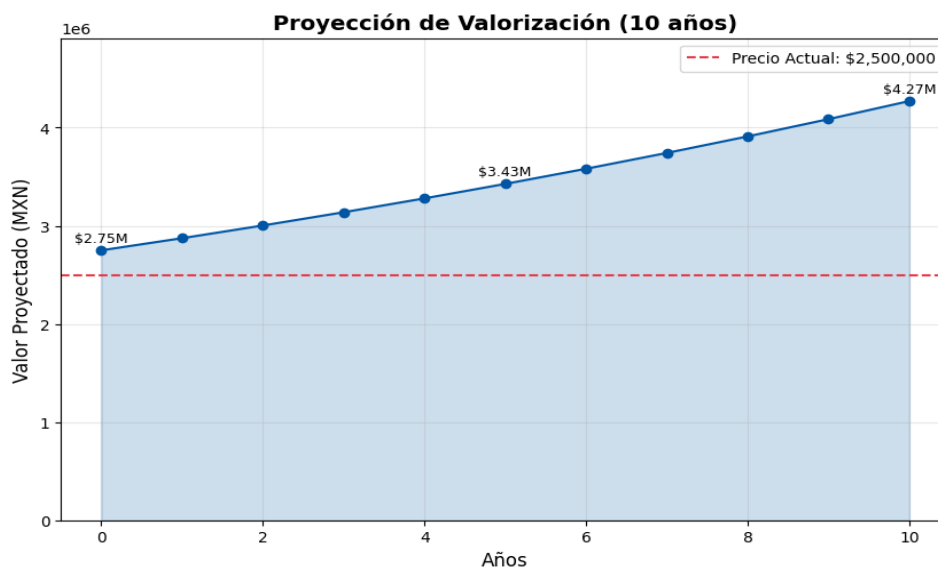
Bajo este escenario de crecimiento anual compuesto del 6.0%, el valor de la propiedad experimentará una apreciación constante a lo largo del tiempo. Al cabo de los primeros 5 años de tenencia, el valor proyectado del inmueble ascenderá a \$4,670,794.94 MXN, lo que representa un incremento patrimonial significativo. Si la inversión se mantiene en el largo plazo, al llegar a los 10 años el valor estimado de la propiedad alcanzará los \$6,250,577.25 MXN. Estos cálculos demuestran la solidez del activo como un instrumento de preservación y crecimiento de capital frente a la inflación.

La viabilidad financiera de este proyecto también depende de la correcta evaluación de sus variables operativas y de mercado. Para facilitar esta toma de decisiones, se presenta una comparación estructurada de los factores internos y externos que inciden directamente sobre la rentabilidad y el riesgo de la inversión en el departamento bajo análisis.

Ventajas	Desventajas
Ubicación estratégica con alta demanda ejecutiva en la colonia Guadalupe	Precio de venta superior al promedio de ciertos comparables básicos de menor tamaño
Potencial sobresaliente para renta orientada a ejecutivos de nearshoring	Ausencia total de cajones de estacionamiento propios asignados
Diseño moderno de planta libre que permite personalización absoluta	Riesgo de corrección de precios en el mercado inmobiliario general

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$2,500,000.00 MXN. Las tres razones principales que fundamentan esta decisión son: primero, la importante subvaloración del 28.4% respecto al valor comercial real de \$3,490,289.69 MXN, lo que garantiza una ganancia patrimonial inmediata de casi un millón de pesos desde la adquisición; segundo, la flexibilidad del diseño moderno de planta libre de 250.0 metros cuadrados que permite configurar un espacio residencial de lujo o un loft ejecutivo de alta gama adaptado a la demanda del nearshoring; y tercero, el atractivo potencial de plusvalía proyectado a una tasa del 6.0% anual que incrementará el valor del activo a más de 4.6 millones de pesos en cinco años, superando con creces los rendimientos de la mayoría de los instrumentos financieros tradicionales.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis integral del departamento ubicado en la Calle 14 de Julio 3005 confirma que se trata de una oportunidad de inversión extraordinaria en el mercado inmobiliario de Chihuahua. La propiedad se encuentra en un estado de subvaloración técnica muy pronunciado, ofreciéndose a un precio de venta de \$2,500,000.00 MXN frente a un valor comercial real homologado de \$3,490,289.69 MXN. Esta diferencia de \$-990,289.69 MXN representa un descuento del 28.4% respecto a su valor comercial, lo que sitúa al comprador en una posición de ventaja patrimonial inmediata al momento de concretar la transacción.

La estrategia recomendada para esta inversión es la de comprar y mantener o "buy and hold", combinada con un desarrollo de adecuación interna inmediato. Dado que el departamento se entrega como un espacio abierto de 250.0 metros cuadrados sin divisiones, la estrategia óptima consiste en destinar un presupuesto de capital para diseñar y construir un departamento ejecutivo de alta gama o dos unidades tipo loft independientes para su posterior arrendamiento. Esta adecuación permitirá capturar la demanda de rentas de largo plazo impulsada por profesionales vinculados al sector industrial y de nearshoring en Chihuahua, asegurando un flujo de efectivo constante y maximizando la plusvalía del inmueble.

Existen factores críticos de riesgo que deben ser mitigados activamente para asegurar el éxito del proyecto. El riesgo más importante es la carencia de cajones de estacionamiento, lo cual debe resolverse mediante la negociación de convenios de pensión mensual con estacionamientos cercanos o la evaluación de la viabilidad de adecuar un espacio de resguardo en las inmediaciones de la propiedad. Asimismo, se debe mitigar el riesgo de sobre costos en la obra de acabados internos mediante la contratación de un proyecto arquitectónico a precio alzado y con tiempos de entrega garantizados bajo contrato.

El veredicto definitivo es claro y accionable: se debe proceder con la adquisición del departamento al precio solicitado de \$2,500,000.00 MXN de manera prioritaria. La combinación de un descuento patrimonial del 28.4%, una superficie inusualmente amplia para un departamento urbano y las proyecciones de apreciación anual del 6.0% configuran un escenario de inversión de bajo riesgo y alto rendimiento. El inversionista debe asegurar el inmueble mediante un contrato de compraventa formal, iniciar de inmediato el diseño ejecutivo de las divisiones internas y comenzar la comercialización en pre venta de arrendamiento para minimizar los tiempos de vacancia una vez concluida la obra.

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.