

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Chihuahua, Chihuahua

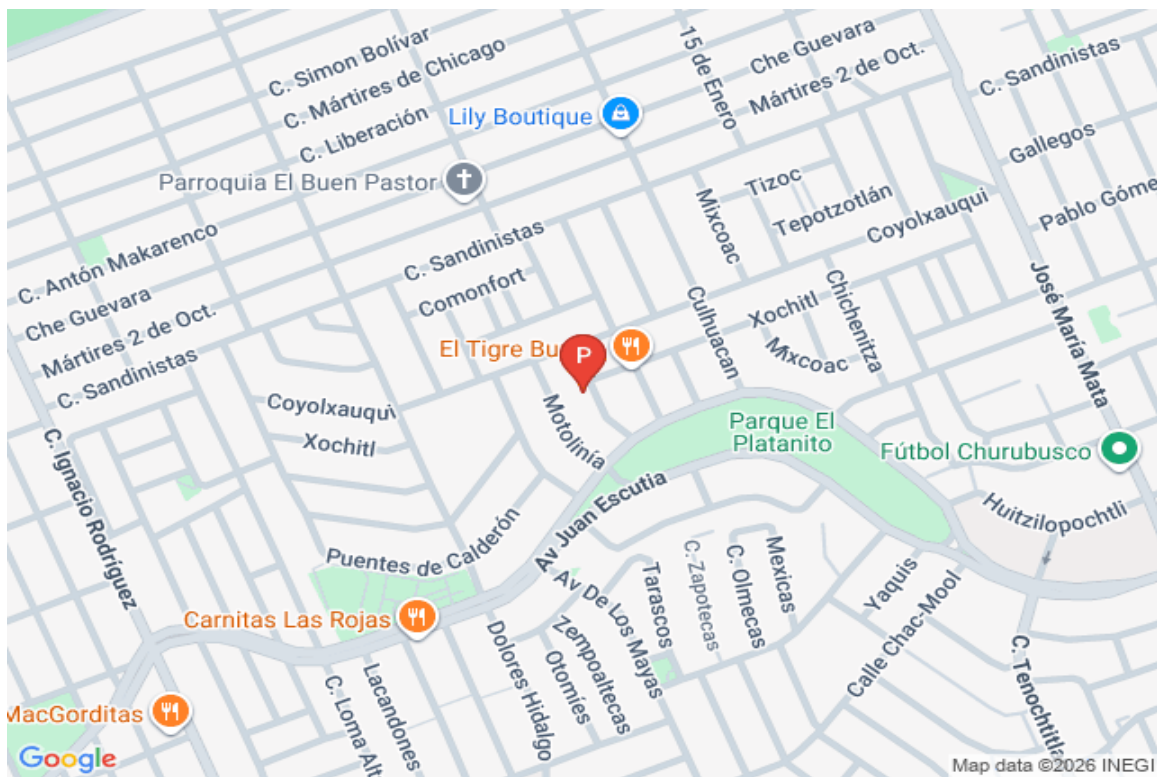
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 4 de agosto de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$1,900,000.00	141.0 m²	3	2	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento ofrece un análisis inmobiliario profesional para una propiedad tipo casa ubicada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, específicamente en la calle Vasco de Quiroga 8117, colonia Tierra y Libertad. La vivienda cuenta con una superficie total de 141.0 metros cuadrados, tres recámaras, dos baños y dos espacios de estacionamiento. Actualmente, el inmueble se encuentra en fase de construcción, lo que representa una oportunidad para adquirir una propiedad a estrenar en una zona con dinámicas urbanas en desarrollo.

Al analizar el precio actual de la propiedad frente al mercado, se observa una oportunidad significativa. El precio de venta establecido es de \$1,900,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de \$13,475.18 MXN. Esta cifra resulta sumamente competitiva si se compara con el precio promedio por metro cuadrado en Chihuahua, que asciende a \$187,761.17 MXN, e incluso se sitúa por debajo de la mediana del mercado de \$21,686.75 MXN. Esta discrepancia sugiere una posición ventajosa para el comprador potencial desde la perspectiva del costo de adquisición.

El valor comercial estimado de la propiedad, calculado mediante el enfoque de mercado con homologación, se sitúa en \$2,323,791.92 MXN. Esto indica que el precio de venta actual presenta una subvaloración del 18.2%, equivalente a una diferencia de \$423,791.92 MXN a favor del inversionista. En conclusión preliminar, la adquisición de esta propiedad representa una inversión atractiva debido a su precio por debajo del valor de mercado, su condición de obra nueva y su potencial de apreciación inmediata al concretarse la compraventa.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una casa habitacional en proceso de construcción (0 años de antigüedad), ubicada en la colonia Tierra y Libertad de la ciudad de Chihuahua. El diseño contempla una distribución funcional en una superficie de 141.0 metros cuadrados, ofreciendo tres recámaras y dos baños completos, espacios adecuados para una familia promedio. Adicionalmente, cuenta con la ventaja de disponer de dos cajones de estacionamiento, un elemento altamente valorado en el mercado residencial urbano.

Característica	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Vasco de Quiroga 8117, Tierra y Libertad, Chihuahua, CP 31120
Superficie Total	141.0 m²
Distribución	3 recámaras, 2 baños
Estacionamiento	2 espacios
Precio de Venta	\$1,900,000.00 MXN
Precio por m²	\$13,475.18 MXN/m²

Desde una perspectiva crítica, las principales ventajas de esta propiedad radican en su estatus de obra nueva, lo que minimiza los costos de mantenimiento a corto plazo y permite posibles personalizaciones finales. La inclusión de dos espacios de estacionamiento y tres recámaras la hace altamente competitiva en su segmento. Por otro lado, las posibles desventajas podrían derivarse de los riesgos inherentes a la adquisición de un inmueble en fase de construcción, como posibles retrasos en la entrega o variaciones en los acabados finales respecto al proyecto original.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en la ciudad de Chihuahua durante el año 2026 muestra un dinamismo caracterizado por una amplia variabilidad en los precios, reflejando una ciudad en constante expansión y diversificación. El contexto económico regional, impulsado por el sector industrial y el fenómeno del nearshoring, ha mantenido una demanda constante de vivienda en diversos estratos. Las zonas de plusvalía se han ido consolidando tanto en desarrollos consolidados como en colonias tradicionales que experimentan procesos de renovación y mejora de infraestructura.

Las tendencias de precios en la ciudad indican un rango muy amplio, que va desde los \$660,000.00 MXN hasta propiedades de lujo de \$38,000,000.00 MXN. El precio promedio del mercado se sitúa en \$7,045,777.19 MXN, influenciado fuertemente por propiedades de alto valor, mientras que la mediana, un indicador más representativo del mercado general, es de \$5,400,000.00 MXN. Esta disparidad sugiere un mercado segmentado con oportunidades de inversión en nichos específicos, como el que representa la propiedad analizada.

Métrica	Mercado Chihuahua	Propiedad Analizada
Precio Total	Promedio: \$7,045,777.19 / Mediana: \$5,400,000.00	\$1,900,000.00

Precio por m ²	Promedio: \$187,761.17 / Mediana: \$21,686.75	\$13,475.18
---------------------------	--	-------------

Al comparar las métricas del mercado con la propiedad en cuestión, resulta evidente que la casa se encuentra posicionada en el segmento más accesible. El precio de venta de \$1,900,000.00 MXN es significativamente inferior tanto al promedio como a la mediana de la ciudad. Asimismo, el precio por metro cuadrado de la propiedad (\$13,475.18 MXN) destaca por ser notablemente más bajo que la mediana del mercado (\$21,686.75 MXN). Estas diferencias subrayan el atractivo financiero de la oferta, posicionándola como una opción altamente competitiva dentro de su zona y tipología.

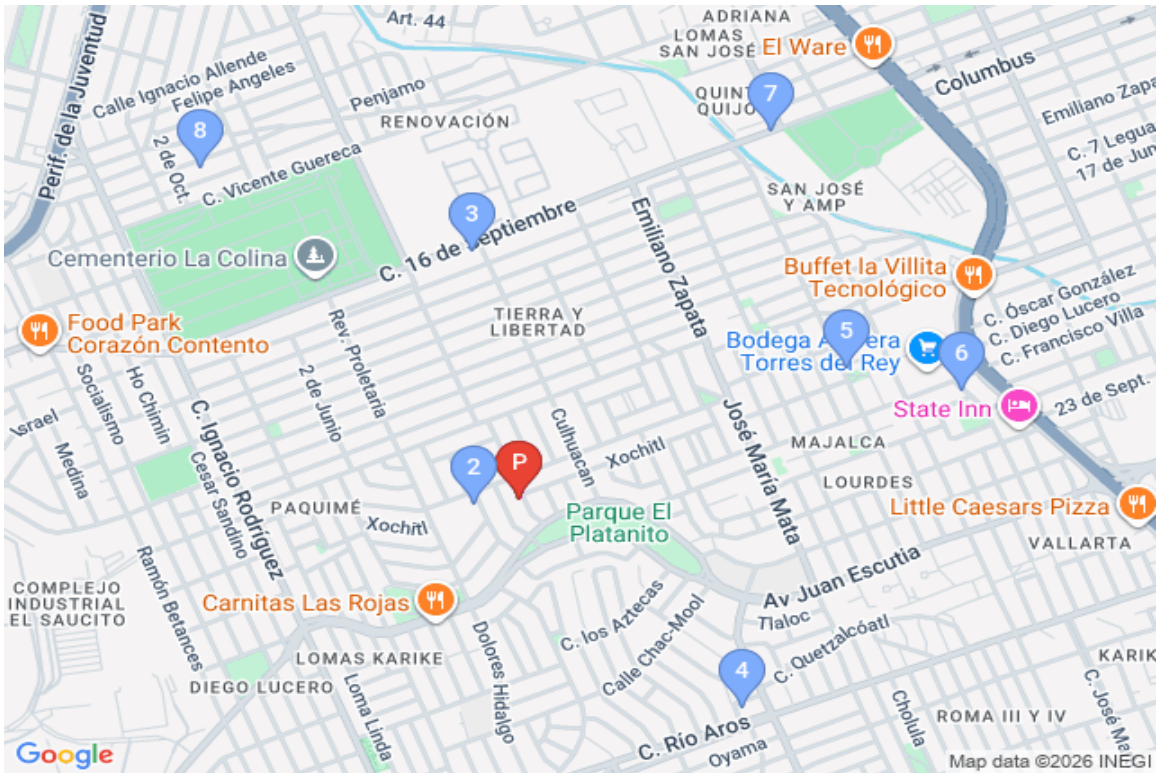
PROPIEDADES COMPARABLES

Para establecer un parámetro de referencia sólido, se ha empleado el método de comparación de mercado, analizando un conjunto de ocho propiedades similares en la región. Este enfoque consiste en identificar inmuebles con características equiparables en términos de tipología, superficie, distribución y ubicación, para posteriormente analizar sus precios de oferta. La selección de comparables incluye casas con superficies que oscilan entre los 120.0 m² y los 220.0 m², y precios que van desde \$1,750,000.00 MXN hasta \$4,725,000.00 MXN, lo que proporciona una visión integral del comportamiento del segmento específico al que pertenece la propiedad objeto de estudio.

A través de este ejercicio comparativo, se pueden extraer observaciones críticas que respaldan la valoración de la propiedad. Se observa que inmuebles con características similares (tres recámaras y dos baños) presentan precios por metro cuadrado que frecuentemente superan los \$17,000.00 MXN, como es el caso de algunas opciones en zonas aledañas. La propiedad analizada, al ofrecer un precio de \$13,475.18 por metro cuadrado, demuestra estar bien valuada y, de hecho, se posiciona en el límite inferior del rango de precios de sus competidores directos, consolidando su atractivo comercial sin sacrificar especificaciones clave como el estacionamiento doble.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$1,900,000	141.0 m ²	\$13,475	3/2	Master Broker
2	\$1,750,000	157.0 m ²	\$11,146	2/1	inmuebles24
3	\$2,150,000	120.0 m ²	\$17,917	3/1	Master Broker
4	\$1,950,000	132.55 m ²	\$14,711	4/1	Master Broker
5	\$1,850,000	150.0 m ²	\$12,333	3/2	inmuebles24
6	\$4,725,000	220.0 m ²	\$21,477	3/2	inmuebles24
7	\$1,950,000	197.0 m ²	\$9,898	2/2	Master Broker
8	\$2,100,000	200.0 m ²	\$10,500	3/2	Master Broker

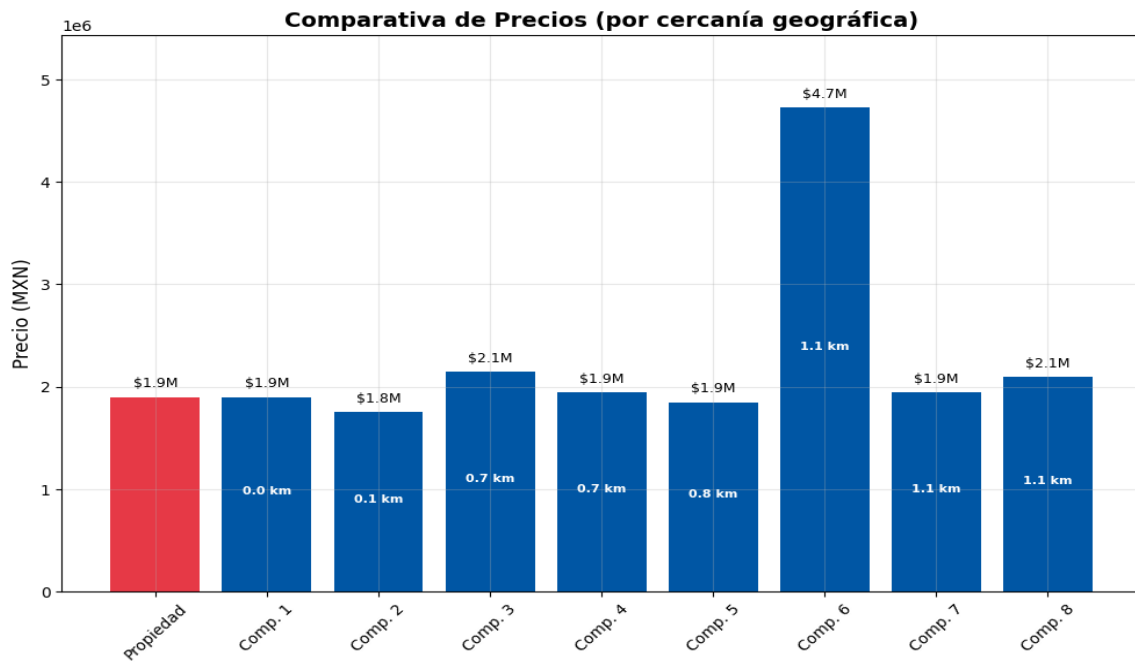
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



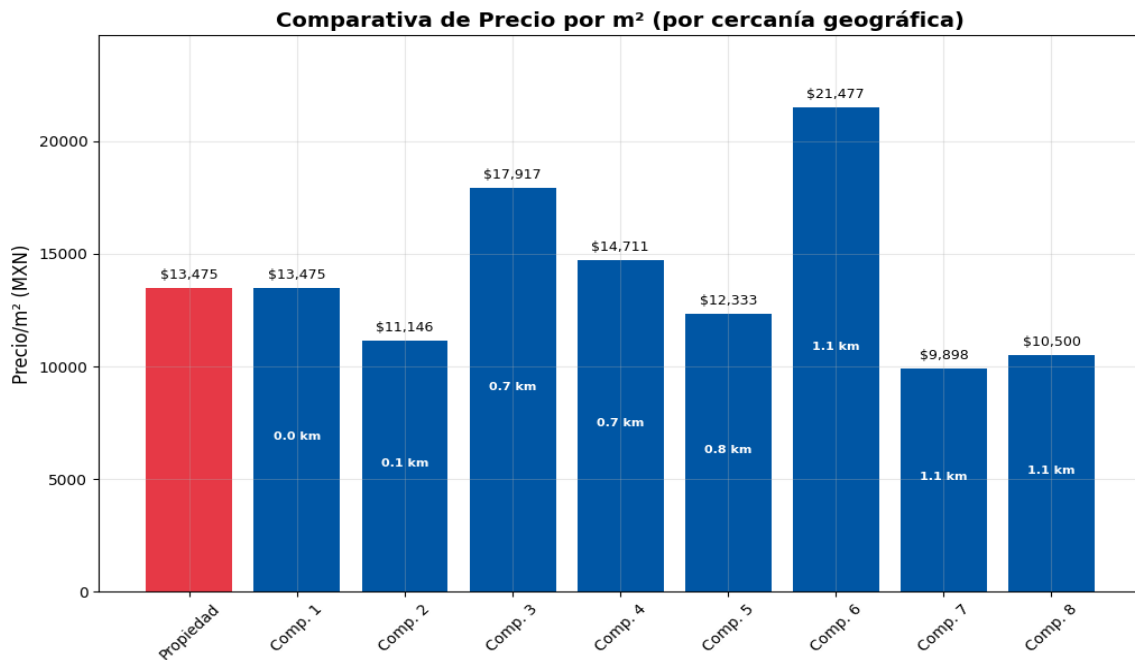
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$1,900,000	141.0 m²	\$13,475	0.00
2	\$1,750,000	157.0 m²	\$11,146	0.11
3	\$2,150,000	120.0 m²	\$17,917	0.66
4	\$1,950,000	132.55 m²	\$14,711	0.75
5	\$1,850,000	150.0 m²	\$12,333	0.84
6	\$4,725,000	220.0 m²	\$21,477	1.07
7	\$1,950,000	197.0 m²	\$9,898	1.13
8	\$2,100,000	200.0 m²	\$10,500	1.14

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La estimación del valor de la propiedad se ha llevado a cabo utilizando el enfoque de mercado con homologación. Este método es el más adecuado y preciso para bienes raíces residenciales, ya que ajusta los precios de las propiedades comparables en función de sus diferencias específicas con el

inmueble sujeto de análisis. Los factores de homologación aplicados típicamente incluyen la superficie total, la edad de la construcción (en este caso, una ventaja al ser obra nueva) y el estado de conservación. Mediante este riguroso proceso matemático y analítico, se logra neutralizar las disparidades para obtener un valor justo y representativo en el contexto actual.

El resultado de este análisis determina que el valor comercial estimado de la propiedad asciende a \$2,323,791.92 MXN. Esta cifra representa el precio que el mercado estaría dispuesto a pagar por un inmueble con estas características exactas en condiciones normales de oferta y demanda. Es un indicador fundamental que sirve como base para evaluar la viabilidad y el rendimiento potencial de la inversión inmobiliaria propuesta.

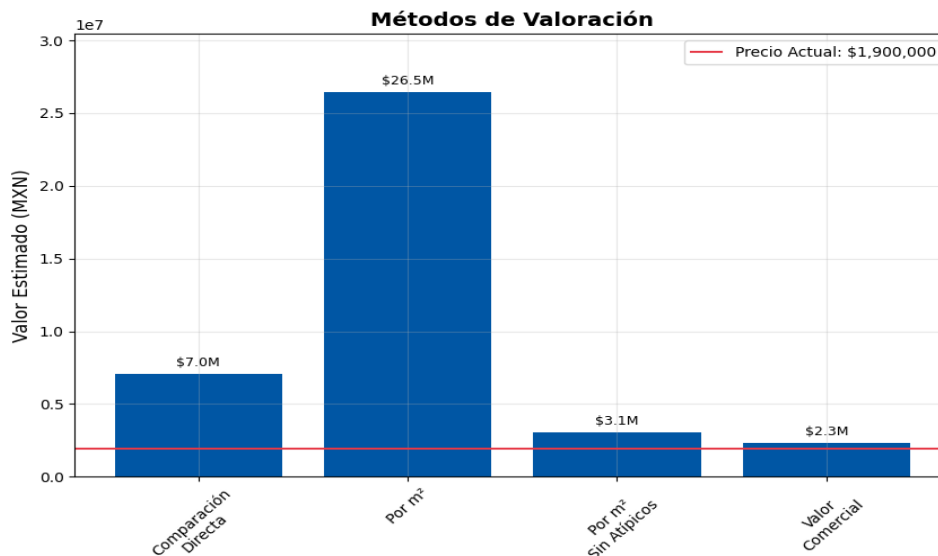
Al contrastar el valor comercial estimado con el precio de venta actual de \$1,900,000.00 MXN, se revela una situación de subvaloración significativa. La propiedad se encuentra ofertada un 18.2% por debajo de su valor real de mercado, lo que se traduce en una diferencia nominal de \$423,791.92 MXN. Esta brecha positiva proporciona un margen de seguridad excepcional para el comprador. Los factores que podrían justificar el precio actual de \$1,900,000.00 MXN incluyen la necesidad del desarrollador de capitalizar rápidamente el proyecto en su fase de construcción o estrategias de preventa para asegurar la liquidez, situaciones que el inversionista inteligente puede aprovechar a su favor.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$13,475	1.00	1.15	1.10	1.26	\$17,046
2	\$11,146	0.94	1.15	1.10	1.19	\$13,300
3	\$17,917	1.07	1.15	1.10	1.36	\$24,352
4	\$14,711	1.03	1.15	1.00	1.18	\$17,425
5	\$12,333	0.97	1.00	1.10	1.06	\$13,134
6	\$21,477	0.90	1.15	1.10	1.14	\$24,452
7	\$9,898	0.90	1.15	1.10	1.14	\$11,269
8	\$10,500	0.90	1.15	1.00	1.03	\$10,868

Valor Comercial Estimado: \$2,323,791.92 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

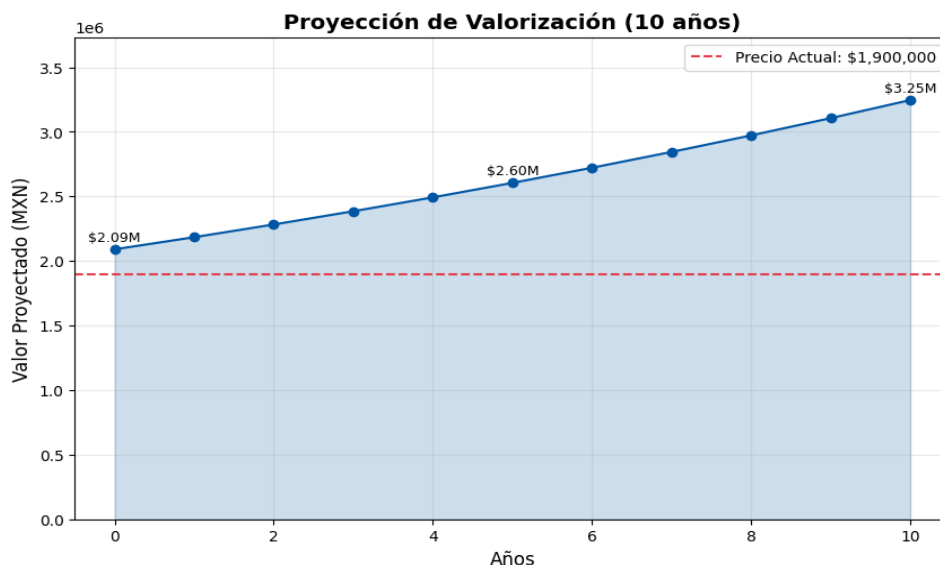
El análisis de las proyecciones de plusvalía se fundamenta en el valor comercial estimado de \$2,323,791.92 MXN, considerado como el valor real del activo. Para la ciudad de Chihuahua, considerando el entorno económico actual de México, la inflación proyectada y el dinamismo del mercado inmobiliario local impulsado por la inversión industrial, se determina una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 6.5%. Esta tasa refleja un crecimiento sostenido, mitigando escenarios de especulación desmedida y alineándose con el desarrollo urbano de la región.

Aplicando esta tasa de apreciación anual del 6.5% sobre el valor comercial base, el valor proyectado de la propiedad a 5 años alcanzaría aproximadamente los \$3,183,800.00 MXN. Extendiendo el horizonte de inversión, el valor proyectado a 10 años se situaría cerca de los \$4,362,100.00 MXN. Estas proyecciones demuestran la sólida capacidad de generación de riqueza del inmueble a mediano y largo plazo, independientemente de la ganancia inmediata obtenida por la compra por debajo del valor de mercado. La elección de esta tasa se justifica por la resiliencia histórica del sector inmobiliario en el norte del país y la constante demanda habitacional.

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 \$1,900,000.00 MXN. Primero, la adquisición asegura una ganancia de capital inmediata del 18.2% debido a la subvaloración frente al valor comercial de \$2,323,791.92 MXN. Segundo, el estatus de la propiedad en construcción garantiza nulos costos de mantenimiento correctivo en el corto plazo y una mayor vida útil del inmueble. Tercero, el precio por metro cuadrado de \$13,475.18 MXN es sumamente competitivo y defensivo frente a posibles fluctuaciones del mercado, ofreciendo un excelente margen de seguridad para el inversionista.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el estado de valoración de la propiedad indica claramente que se encuentra subvalorada. Con un precio de venta de \$1,900,000.00 MXN frente a un valor comercial estimado de \$2,323,791.92 MXN, el inmueble presenta un descuento del 18.2% en el mercado actual. Esta subvaloración representa una oportunidad inusual de adquirir un activo inmobiliario nuevo con una plusvalía intrínseca garantizada desde el momento de la firma de la escritura.

La estrategia recomendada para esta propiedad es la de "buy and hold" (comprar y mantener). Dado el descuento en el precio de adquisición y las proyecciones de apreciación a mediano y largo plazo, mantener el activo permitirá maximizar el retorno de inversión. Adicionalmente, las características de la vivienda la hacen idónea para el mercado de arrendamiento, lo que podría generar un flujo de efectivo constante mientras la propiedad continúa ganando valor en el tiempo. No se considera necesario negociar agresivamente el precio, ya que la oferta actual es altamente favorable.

Los factores críticos de riesgo a mitigar están principalmente asociados a su estatus de "under_construction". Es imperativo realizar una debida diligencia exhaustiva sobre el desarrollador o constructor, asegurando que existan contratos claros, penalizaciones por retrasos en la entrega y garantías sobre vicios ocultos. Asimismo, se debe verificar que todos los permisos de construcción y factibilidades de servicios estén en regla para evitar contratiempos legales o técnicos que pudieran erosionar la rentabilidad proyectada.

El veredicto definitivo es proceder con la adquisición de la propiedad. La combinación de un precio de entrada excepcionalmente bajo, un valor comercial sólidamente fundamentado y características arquitectónicas deseables (tres recámaras, dos estacionamientos) conforman un perfil de inversión altamente atractivo. Si se gestionan adecuadamente los riesgos inherentes a la etapa de construcción, esta casa en Tierra y Libertad representa una adición robusta y rentable para cualquier portafolio inmobiliario.

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.