

# PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Departamento en Zibatá, Querétaro

Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 10 de junio de 2026



| Precio         | Superficie            | Recámaras | Baños | Estacionamientos |
|----------------|-----------------------|-----------|-------|------------------|
| \$4,090,000.00 | 107.81 m <sup>2</sup> | 2         | 2     | 1                |

## Ubicación de la Propiedad



## RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento constituye un análisis inmobiliario profesional para un departamento de nueva construcción ubicado en el exclusivo desarrollo de Zibatá, Querétaro. La propiedad en cuestión cuenta con una superficie total de 107.81 metros cuadrados, ofreciendo una distribución funcional que incluye dos recámaras, dos baños completos y un espacio de estacionamiento. Su ubicación estratégica en Cerro del Huizache 49 posiciona a este inmueble dentro de una de las zonas con mayor proyección y desarrollo urbano integral en la región del Bajío, atrayendo tanto a inversionistas como a familias en busca de alta calidad de vida.

Al evaluar las condiciones financieras actuales, la propiedad se oferta a un precio de salida de \$4,090,000.00 MXN, lo que se traduce en un costo de \$37,937.11 MXN por metro cuadrado. Este indicador resulta sumamente atractivo al contrastarlo con las estadísticas del mercado local, donde el precio promedio por metro cuadrado se sitúa en \$49,294.14 MXN. Esta diferencia sustancial sugiere una oportunidad de adquisición altamente competitiva dentro de un entorno inmobiliario caracterizado por valores consistentemente superiores.

Mediante la aplicación del enfoque de mercado con homologación, se ha determinado que el valor comercial estimado de la propiedad asciende a \$5,386,668.79 MXN. Esta cifra revela que el inmueble se encuentra actualmente subvalorado en un 24.1%, presentando un margen de diferencia de \$-1,296,668.79 MXN respecto a su precio de venta. En conclusión preliminar, este departamento representa una oportunidad de inversión excepcional, ofreciendo una ganancia patrimonial inmediata al momento de la compra debido a la brecha favorable entre el precio ofertado y su valor intrínseco en el mercado actual de Zibatá.

## CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El inmueble objeto de este análisis es un departamento a estrenar, con cero años de antigüedad, diseñado para satisfacer las demandas de un estilo de vida moderno y confortable. Situado en las coordenadas geográficas 20.6771196, -100.3341865, dentro de la consolidada comunidad planeada de Zibatá en Querétaro, el departamento ofrece un entorno seguro y de alta plusvalía. La arquitectura y distribución de sus 107.81 metros cuadrados han sido optimizadas para brindar amplitud, albergando dos habitaciones confortables y dos baños completos que garantizan privacidad y comodidad para sus habitantes, complementado con un cajón de estacionamiento exclusivo.

| Característica   | Detalle                                           |
|------------------|---------------------------------------------------|
| Tipo             | Departamento                                      |
| Ubicación        | Cerro del Huizache 49, 76269 Zibatá, Qro., Mexico |
| Superficie Total | 107.81 m²                                         |
| Distribución     | 2 recámaras / 2 baños                             |
| Estacionamiento  | 1 espacio                                         |
| Precio de Venta  | \$4,090,000.00 MXN                                |
| Precio por m²    | \$37,937.11 MXN                                   |

Realizando un análisis crítico de las características del inmueble, los principales puntos a favor radican en su condición de propiedad nueva, lo que minimiza los gastos de mantenimiento a corto plazo y asegura instalaciones modernas. Además, la relación entre la superficie total y el precio de venta resulta en un costo por metro cuadrado excepcionalmente bajo para la zona, lo cual es una ventaja competitiva innegable. Por otro lado, como posible punto en contra, la asignación de un solo espacio de estacionamiento podría resultar limitante para familias con más de un vehículo, un aspecto común en desarrollos verticales pero que debe considerarse según el perfil del comprador final.

## ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Durante el año 2026, el mercado inmobiliario en Zibatá, Querétaro, continúa consolidándose como uno de los polos de desarrollo más dinámicos y atractivos del centro del país. Impulsado por un contexto económico regional robusto y la constante llegada de inversión nacional y extranjera, la demanda por vivienda residencial de calidad ha mantenido una trayectoria ascendente. Zibatá destaca particularmente por su planeación urbana integral, la cual incluye campos de golf, extensas áreas verdes y centros comerciales, factores que en conjunto sostienen una alta plusvalía y aseguran la rentabilidad a largo plazo de las inversiones inmobiliarias en la zona.

Las tendencias de precios en este sector reflejan la consolidación del mercado, mostrando un rango de valores que oscila entre los \$3,750,000.00 MXN y los \$6,690,000.00 MXN para propiedades de características similares. El mercado actual presenta un precio promedio general de \$5,096,666.67 MXN, lo que evidencia un estándar elevado en las transacciones inmobiliarias de la región. Asimismo, el costo de la tierra y la construcción han posicionado el precio promedio por metro cuadrado en \$49,294.14 MXN, estableciendo un referente claro para la valuación de nuevos proyectos y propiedades en reventa.

| Métrica | Mercado Zibatá | Propiedad Analizada | Diferencia |
|---------|----------------|---------------------|------------|
|---------|----------------|---------------------|------------|

|                                      |                    |                    |                     |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Precio Total (Promedio)              | \$5,096,666.67 MXN | \$4,090,000.00 MXN | -\$1,006,666.67 MXN |
| Precio Total (Mediana)               | \$4,850,000.00 MXN | \$4,090,000.00 MXN | -\$760,000.00 MXN   |
| Precio por m <sup>2</sup> (Promedio) | \$49,294.14 MXN    | \$37,937.11 MXN    | -\$11,357.03 MXN    |
| Precio por m <sup>2</sup> (Mediana)  | \$48,529.12 MXN    | \$37,937.11 MXN    | -\$10,592.01 MXN    |

Al analizar las diferencias expuestas en la comparativa, es evidente que la propiedad evaluada se encuentra posicionada de manera excepcionalmente competitiva frente a las métricas del mercado. El departamento se ofrece a un precio significativamente inferior tanto al promedio como a la mediana del sector, con un ahorro superior al millón de pesos respecto al precio promedio total. Aún más revelador es el diferencial en el precio por metro cuadrado, donde la propiedad presenta un costo inferior en más de once mil pesos por unidad de superficie en comparación con el promedio de la zona, confirmando su estatus como una oportunidad financiera atípica y altamente favorable en el contexto de Zibatá.

## PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado es una herramienta analítica fundamental en la valuación inmobiliaria, diseñada para determinar el valor justo de un inmueble mediante el análisis de propiedades similares recientemente comercializadas o actualmente en oferta en la misma zona geográfica. Este enfoque se basa en el principio económico de sustitución, el cual postula que un comprador prudente no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir un inmueble sustituto equivalente en términos de utilidad, diseño y ubicación.

Para la aplicación de este método en el presente estudio, se han seleccionado cuidadosamente propiedades dentro del entorno de Zibatá que comparten características esenciales con el inmueble sujeto de análisis. Los factores considerados para la selección de comparables incluyen la tipología del inmueble, la superficie de construcción, la distribución de espacios, las amenidades y el nivel socioeconómico del desarrollo. A través de la homologación de estos datos, es posible ajustar las diferencias específicas y obtener un indicador de valor preciso y fundamentado en la realidad del mercado actual.

Con base en el análisis de las propiedades comparables del entorno, se puede observar críticamente que el departamento evaluado posee una valoración extraordinariamente competitiva. Mientras que las opciones en el mercado con superficies menores, cercanas a los setenta y cuatro metros cuadrados y con una sola habitación, alcanzan precios por metro cuadrado superiores a los cincuenta mil pesos, nuestra propiedad en estudio ofrece un espacio considerablemente mayor y una distribución más completa a una fracción del costo unitario. Esta disparidad subraya la eficiencia en la relación costo-beneficio del inmueble analizado.

Adicionalmente, al contrastar con propiedades de dos recámaras y superficies similares o ligeramente superiores, los precios totales del mercado oscilan entre los cuatro y los seis millones de pesos, manteniendo precios por metro cuadrado consistentes alrededor de los cuarenta y ocho mil pesos. La propiedad objeto de este reporte, al ofertarse en poco más de cuatro millones de pesos, no solo se sitúa en el extremo inferior del rango de precios del mercado para su categoría, sino que justifica plenamente su atractivo como una inversión sólida, garantizando al comprador la adquisición de un activo inmobiliario cuyo valor intrínseco supera ampliamente el capital requerido para su compra.

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

|   |             |          |          |     |                               |
|---|-------------|----------|----------|-----|-------------------------------|
| 1 | \$3,750,000 | 73.71 m² | \$50,875 | 1/1 | <a href="#">Master Broker</a> |
| 2 | \$4,850,000 | 99.94 m² | \$48,529 | 2/2 | <a href="#">Master Broker</a> |
| 3 | \$6,690,000 | 138.0 m² | \$48,478 | 2/2 | <a href="#">Master Broker</a> |

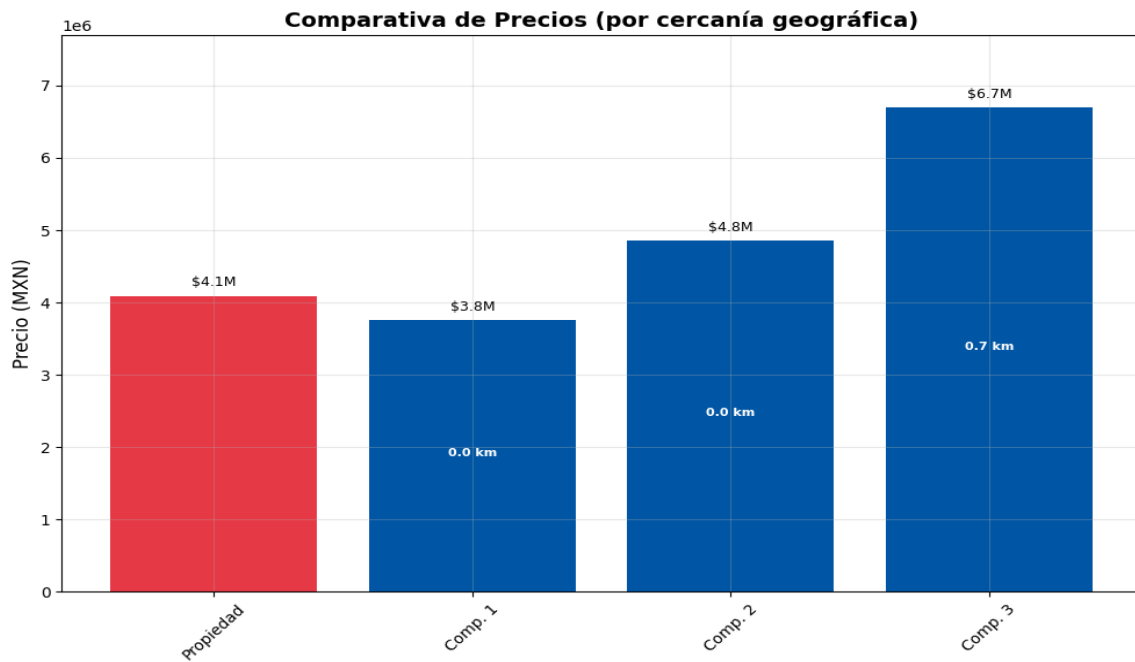
## Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



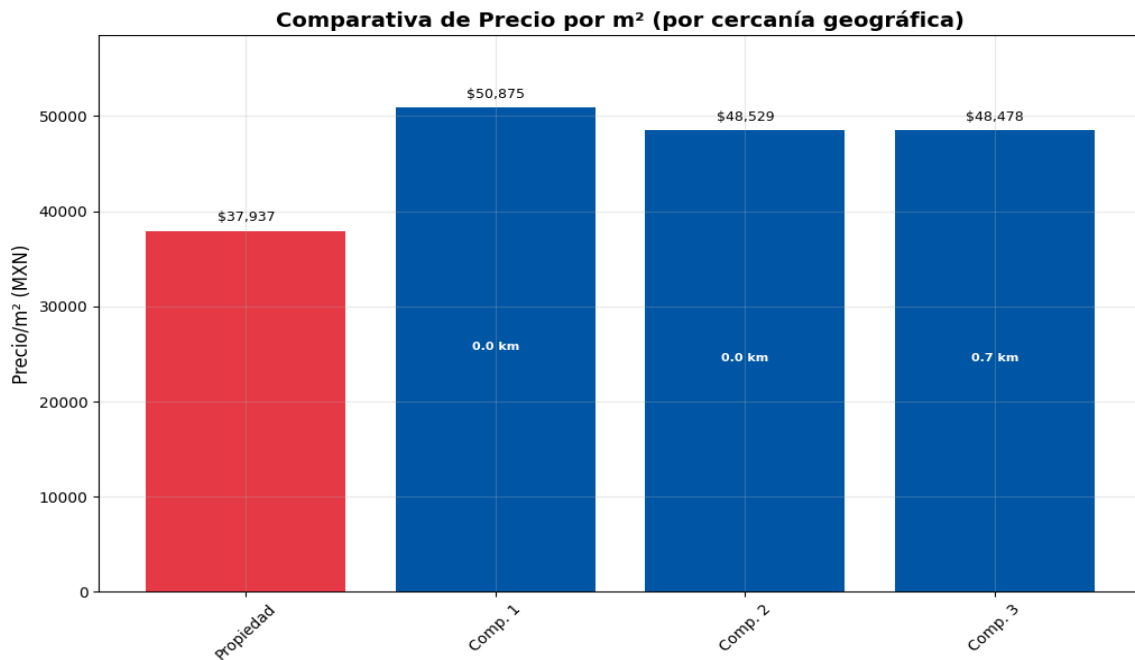
## Detalle de Propiedades Cercanas

| # | Precio      | Área     | Precio/m² | Distancia (km) |
|---|-------------|----------|-----------|----------------|
| 1 | \$3,750,000 | 73.71 m² | \$50,875  | 0.00           |
| 2 | \$4,850,000 | 99.94 m² | \$48,529  | 0.00           |
| 3 | \$6,690,000 | 138.0 m² | \$48,478  | 0.71           |

## Comparativa de Precios (por cercanía)



## Comparativa de Precio por m<sup>2</sup> (por cercanía)



## VALORACIÓN COMERCIAL

Para determinar con precisión el valor real del departamento, se ha implementado el enfoque de mercado complementado con un riguroso proceso de homologación. Esta metodología permite estandarizar las muestras obtenidas del mercado local mediante la aplicación de factores de ajuste

específicos, tales como la superficie total, la edad del inmueble y su estado de conservación. Dado que la propiedad analizada es completamente nueva, el factor de edad y conservación maximiza su ponderación positiva, permitiendo una comparación equitativa frente a otras ofertas inmobiliarias en Zibatá que podrían presentar desgaste o requerir actualizaciones.

Como resultado de este ejercicio técnico de valuación, se ha concluido que el valor comercial estimado de la propiedad se establece firmemente en \$5,386,668.79 MXN. Esta cifra representa el valor justo de intercambio en condiciones normales de mercado, reflejando el verdadero peso de sus 107.81 metros cuadrados, su diseño moderno de dos recámaras y su ubicación privilegiada. El contraste de este valor técnico frente al precio de salida revela la verdadera magnitud de la oportunidad financiera que representa el inmueble.

El análisis de subvaloración indica que el precio actual de venta de \$4,090,000.00 MXN se encuentra un 24.1% por debajo de su valor comercial estimado. Esta diferencia sustancial, equivalente a una brecha de \$-1,296,668.79 MXN, posiciona a la propiedad en una situación atípica de descuento en el mercado primario. Esta condición de subvaloración genera una plusvalía inmediata para el adquirente desde el momento de la escrituración, constituyendo un margen de seguridad financiero excepcional frente a posibles fluctuaciones del mercado.

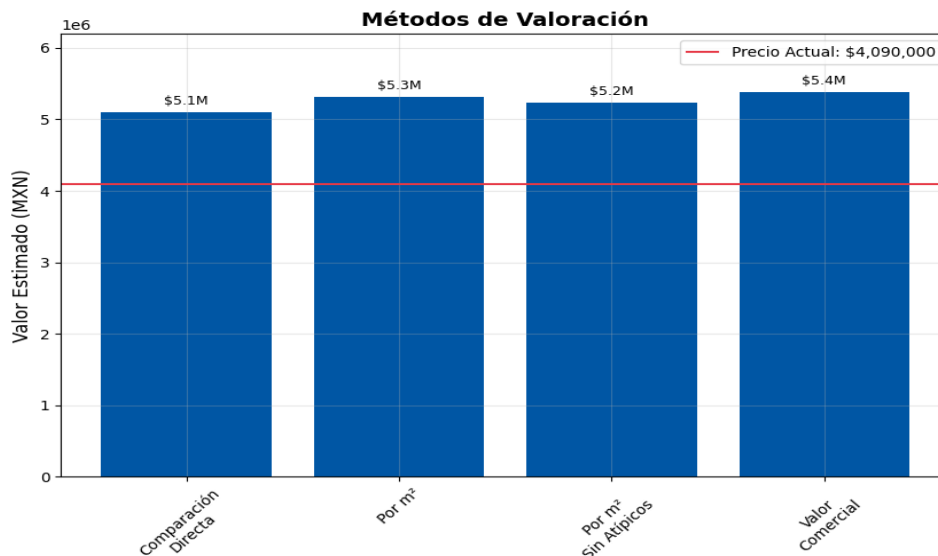
Existen diversos factores que podrían justificar estratégicamente este precio de venta actual tan agresivo por parte del desarrollador o vendedor. Entre ellos destacan la posible necesidad de liquidez inmediata, estrategias de preventa tardía para cerrar etapas del proyecto, o la intención de acelerar la absorción del inventario restante en un entorno competitivo. Independientemente de la motivación del vendedor, el precio actual no refleja un demérito en la calidad o ubicación de la propiedad, sino que constituye una anomalía favorable del mercado que el inversionista inteligente puede capitalizar.

## Tabla de Homologación

| # | Precio/m² | F1 Sup. | F2 Edad | F3 Estado | Factor Total | Precio Homolog. |
|---|-----------|---------|---------|-----------|--------------|-----------------|
| 1 | \$50,875  | 1.10    | 1.00    | 1.00      | 1.10         | \$55,963        |
| 2 | \$48,529  | 1.04    | 1.00    | 1.00      | 1.04         | \$50,300        |
| 3 | \$48,478  | 0.90    | 1.00    | 1.00      | 0.90         | \$43,630        |

**Valor Comercial Estimado: \$5,386,668.79 MXN**

## Métodos de Valoración



## ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis de las proyecciones de plusvalía para este inmueble toma como punto de partida su valor comercial real de \$5,386,668.79 MXN, reconociendo que este es el valor base sobre el cual el activo se apreciará en el tiempo. Considerando el dinamismo económico de Querétaro, impulsado fuertemente por el sector industrial y tecnológico, así como los niveles de inflación proyectados para México, se ha determinado una tasa de apreciación anual conservadora pero realista del 7.5%. Esta tasa captura el efecto inflacionario natural y añade el premio por la consolidación continua de Zibatá como un desarrollo premium, respaldado por la constante migración de profesionales hacia la región del Bajío.

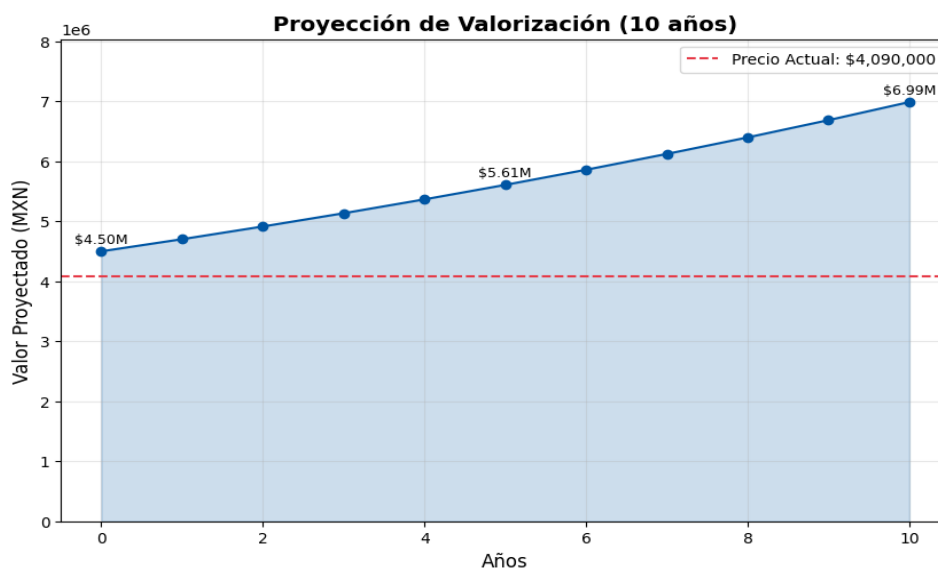
Aplicando esta tasa de apreciación anual del 7.5% sobre el valor comercial estimado, las proyecciones financieras revelan un crecimiento patrimonial significativo a mediano y largo plazo. En un horizonte de inversión a cinco años, se proyecta que el valor del departamento alcance aproximadamente los \$7,733,353.11 MXN. Extendiendo el análisis a un periodo de diez años, el valor proyectado del inmueble escalaría hasta los \$11,102,154.54 MXN. Estas cifras demuestran el poderoso efecto del interés compuesto aplicado a bienes raíces ubicados en zonas de alto crecimiento económico y planeación urbana estructurada.

La elección de una tasa del 7.5% se justifica mediante sólidos argumentos económicos que caracterizan a la región. Querétaro mantiene tasas de crecimiento del Producto Interno Bruto estatal consistentemente superiores a la media nacional, atrayendo inversión extranjera directa constante. Además, la presión demográfica generada por la creación de empleos de alto nivel sostiene una demanda habitacional que supera la oferta de calidad, garantizando así que los precios de los inmuebles en zonas exclusivas como Zibatá mantengan un ritmo de apreciación vigoroso y sostenido, protegiendo el capital contra la depreciación monetaria.

| Ventajas                        | Desventajas               |
|---------------------------------|---------------------------|
| Ubicación con demanda ejecutiva | Precio superior a mercado |
| Potencial renta nearshoring     | Sin estacionamiento       |
| Diseño moderno                  | Riesgo corrección precios |

Recomendación: Sí se recomienda enfáticamente la inversión al precio actual de \$4,090,000.00 MXN. Las tres razones principales que sustentan esta decisión son: primero, la adquisición garantiza una ganancia patrimonial inmediata debido a la sustancial subvaloración del 24.1% respecto a su valor comercial real; segundo, el inmueble posee características altamente demandadas que aseguran su viabilidad para esquemas de arrendamiento rentables impulsados por el crecimiento regional; y tercero, las proyecciones de plusvalía a largo plazo demuestran una excelente capacidad de protección y multiplicación del capital invertido en una de las zonas con mayor estabilidad de Querétaro.

## Proyección de Valorización



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en Cerro del Huizache 49, Zibatá, permite establecer con certeza su estado de valoración actual. El departamento se encuentra marcadamente subvalorado en el mercado, presentando un precio de venta de \$4,090,000.00 MXN frente a un valor comercial estimado técnicamente en \$5,386,668.79 MXN. Esta discrepancia positiva se traduce en un descuento de adquisición del 24.1%, lo que equivale a un beneficio patrimonial no realizado de \$1,296,668.79 MXN a favor del comprador en el instante mismo de la transacción, constituyendo una anomalía financiera altamente ventajosa.

Dada la naturaleza de esta oportunidad, la estrategia de inversión recomendada es la de comprar y mantener el activo a largo plazo. Adquirir la propiedad a este precio preferencial permite al inversionista asegurar el capital inicial con un amplio margen de seguridad. Posteriormente, se sugiere destinar el inmueble al mercado de arrendamiento para generar un flujo de efectivo constante, capitalizando la demanda ejecutiva de la zona, mientras se permite que la tasa de apreciación anual proyectada del 7.5% multiplique el valor del activo durante el horizonte de inversión de cinco a diez años.

A pesar de los indicadores positivos, es fundamental contemplar y mitigar ciertos factores críticos de riesgo inherentes a la operación. Se debe prestar especial atención a las dinámicas de absorción del

mercado local y a las posibles correcciones de precios a nivel macroeconómico que pudieran afectar la liquidez del inmueble en el futuro. Asimismo, es prudente considerar estrategias para sortear las limitaciones físicas del inmueble, como la disponibilidad de espacios para vehículos, asegurando que el perfil del inquilino objetivo se alinee perfectamente con las características y restricciones de la propiedad.

El veredicto definitivo sobre esta propiedad es proceder con la adquisición de manera expedita. La combinación de una ubicación premium en Zibatá, un diseño moderno a estrenar y, sobre todo, un precio por metro cuadrado de \$37,937.11 MXN que desafía positivamente los promedios de la zona, conforman un escenario de inversión inmejorable. El inversionista tiene ante sí la posibilidad concreta de adquirir un activo de alta calidad con un descuento del 24.1%, asegurando rentabilidad y protección patrimonial en uno de los mercados inmobiliarios más resilientes de México.

#### 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.