

# PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en El Pueblito, Querétaro

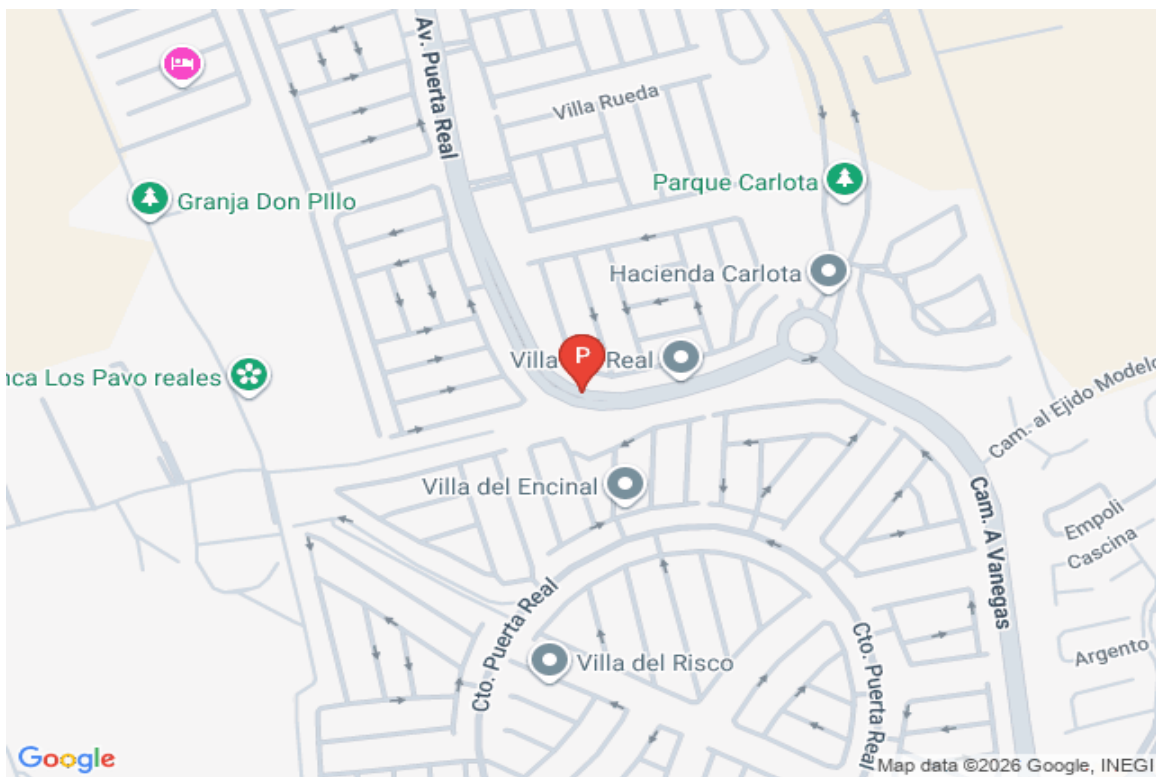
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 2 de julio de 2026



| Precio         | Superficie | Recámaras | Baños | Estacionamientos |
|----------------|------------|-----------|-------|------------------|
| \$3,590,000.00 | 187.0 m²   | 3         | 2     | 2                |

## Ubicación de la Propiedad



## RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento expone un análisis inmobiliario detallado de una casa habitación ubicada en la Avenida Puerta Real, dentro de la consolidada zona de El Pueblito, en el municipio de Corregidora, Querétaro. Esta propiedad representa una oportunidad de inversión en uno de los sectores con mayor dinamismo habitacional del estado, destacando por su ubicación estratégica y su integración a un entorno urbano que combina tranquilidad con acceso a servicios esenciales. El inmueble cuenta con una superficie total de ciento ochenta y siete metros cuadrados, ofreciendo espacios bien distribuidos que responden adecuadamente a las demandas actuales de las familias mexicanas.

Al evaluar el posicionamiento financiero de la propiedad frente a su entorno, se observa un escenario sumamente favorable para el comprador potencial. El precio de salida fijado en tres millones quinientos noventa mil pesos mexicanos establece un precio por metro cuadrado de diecinueve mil ciento noventa y siete pesos con ochenta y seis centavos. Esta cifra resulta particularmente atractiva al contrastarla con el comportamiento general de la zona, donde el precio promedio por metro cuadrado alcanza los veinte mil ciento setenta y siete pesos con setenta centavos. Esta diferencia indica que el inmueble se comercializa en condiciones competitivas, ofreciendo una ventaja inicial de adquisición respecto a la oferta predominante en El Pueblito.

El análisis de valoración comercial corrobora esta perspectiva positiva, situando el valor real de mercado de la propiedad en tres millones seiscientos treinta y un mil quinientos setenta y tres pesos con sesenta y seis centavos. Esta tasación revela que el precio de venta actual se encuentra subvalorado en un uno punto un por ciento respecto a su valor intrínseco. En conclusión, los indicadores apuntan a que esta casa constituye una opción sólida tanto para habitar como para inversión patrimonial, al presentar un precio de entrada que no solo respeta, sino que mejora las condiciones promedio del mercado local, minimizando el riesgo de depreciación y maximizando el

potencial de plusvalía a mediano y largo plazo.

## CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este estudio es una casa de construcción sólida y diseño funcional, con una antigüedad comprobada de siete años, lo que indica que sus instalaciones y estructura se encuentran en una etapa madura pero aún exenta de obsolescencia física significativa. Situada en el código postal setenta y seis mil novecientos diez, la vivienda ofrece una distribución interior pensada para el confort familiar, albergando tres recámaras de proporciones adecuadas y dos baños completos que dan servicio eficiente a los residentes. Además, dispone de espacio designado para el estacionamiento de dos vehículos, una característica fundamental para la movilidad y seguridad en la zona metropolitana de Querétaro. La superficie total abarca ciento ochenta y siete metros cuadrados, dimensión que equilibra áreas habitables con requerimientos de mantenimiento razonables.

| Característica   | Detalle                                          |
|------------------|--------------------------------------------------|
| Tipo             | Casa                                             |
| Ubicación        | Av. Puerta Real, 76910 El Pueblito, Qro., Mexico |
| Superficie Total | 187.0 m²                                         |
| Distribución     | 3 recámaras / 2 baños                            |
| Estacionamiento  | 2 espacios                                       |
| Precio de Venta  | \$3,590,000.00 MXN                               |
| Precio por m²    | \$19,197.86 MXN/m²                               |

Al realizar un análisis crítico de las características físicas y espaciales del inmueble, emergen ventajas competitivas notables. Entre los pros más destacados se encuentra la edad de la construcción, pues siete años representan un punto óptimo donde los vicios ocultos iniciales han sido resueltos y los materiales han demostrado su comportamiento ante el asentamiento del terreno. Asimismo, la proporción entre el número de recámaras y baños es ideal para el mercado objetivo, asegurando liquidez en caso de una futura reventa. Por otro lado, al considerar las áreas de oportunidad o contras, la limitación a dos espacios de estacionamiento podría resultar restrictiva para familias extendidas o con múltiples vehículos, una tendencia creciente en zonas residenciales. Además, la superficie de ciento ochenta y siete metros cuadrados, aunque funcional, compite directamente con desarrollos más recientes que priorizan áreas comunes o jardines más amplios dentro del mismo rango de precios.

## ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en El Pueblito durante el año dos mil veintiséis continúa mostrando un comportamiento resiliente y en fase de maduración, consolidándose como una de las zonas de mayor preferencia para la clase media y media alta en la zona metropolitana de Querétaro. Las tendencias actuales indican una demanda sostenida por viviendas unifamiliares que ofrezcan un balance entre conectividad hacia los centros industriales y la tranquilidad de un entorno residencial. El contexto económico regional, impulsado por la constante inversión extranjera directa y el fenómeno de relocalización industrial, ha mantenido un flujo migratorio positivo hacia el estado, lo que garantiza una absorción constante del inventario de vivienda disponible en zonas con infraestructura consolidada

como Corregidora.

Las zonas de plusvalía en El Pueblito se han concentrado particularmente en los corredores que conectan con vialidades primarias y que cuentan con proximidad a centros comerciales y de servicios. La tendencia de precios refleja esta dinámica, mostrando un rango amplio que va desde un millón trescientos cincuenta mil hasta propiedades exclusivas de veinte millones de pesos. Este espectro demuestra la diversidad y profundidad del mercado local. Sin embargo, el grueso de las transacciones se concentra en el segmento medio, donde el precio promedio de la zona se sitúa en cinco millones seiscientos once mil ciento noventa y seis pesos, mientras que la mediana, un indicador más representativo al eliminar valores atípicos, se ubica en cuatro millones doscientos mil pesos.

| Métrica                            | Mercado (El Pueblito)          | Propiedad Analizada            |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Precio Promedio / Venta            | \$5,611,196.51 MXN             | \$3,590,000.00 MXN             |
| Precio Mediana                     | \$4,200,000.00 MXN             | N/A                            |
| Precio Promedio por m <sup>2</sup> | \$20,177.70 MXN/m <sup>2</sup> | \$19,197.86 MXN/m <sup>2</sup> |
| Precio Mediana por m <sup>2</sup>  | \$19,305.02 MXN/m <sup>2</sup> | N/A                            |

Al analizar las diferencias entre los indicadores del mercado y la propiedad en cuestión, resulta evidente el posicionamiento ventajoso del inmueble. El precio de venta de tres millones quinientos noventa mil pesos se encuentra significativamente por debajo tanto del promedio general como de la mediana de la zona. Más importante aún, al estandarizar la comparación mediante el precio por metro cuadrado, los diecinueve mil ciento noventa y siete pesos de la propiedad son inferiores a los veinte mil ciento setenta y siete pesos del promedio y a los diecinueve mil trescientos cinco pesos de la mediana del mercado. Esta divergencia sugiere que el inmueble ofrece un valor superior por cada metro cuadrado adquirido, protegiendo el capital del inversionista frente a fluctuaciones del mercado y proporcionando un margen de seguridad inherente desde el momento de la compra.

## PROPIEDADES COMPARABLES

Para establecer un parámetro objetivo y riguroso sobre el valor de la propiedad, se ha empleado el método de comparación de mercado, una técnica valuatoria fundamental que consiste en analizar transacciones u ofertas recientes de inmuebles con características similares en la misma zona de influencia. Este enfoque asume el principio económico de sustitución, el cual dicta que un comprador prudente no pagará más por una propiedad de lo que le costaría adquirir un inmueble sustituto con utilidad y atractivo equivalentes. La selección de los comparables se ha realizado filtrando rigurosamente el inventario activo en El Pueblito, buscando similitudes en tipología, superficie, número de habitaciones y calidad constructiva.

La metodología aplicada no se limita a una simple comparación directa de precios de lista, sino que involucra un proceso de homologación que ajusta las diferencias físicas y temporales entre el sujeto de estudio y los testigos seleccionados. A través de este análisis comparativo, se logran identificar las primas o descuentos que el mercado asigna a características específicas, como metros cuadrados adicionales de construcción, espacios de estacionamiento extra o amenidades particulares. Este rigor analítico permite aislar el valor puro de los atributos de la propiedad, proporcionando una base sólida e irrefutable para determinar si el precio solicitado responde a las condiciones reales de oferta y demanda en el micro-mercado de Corregidora.

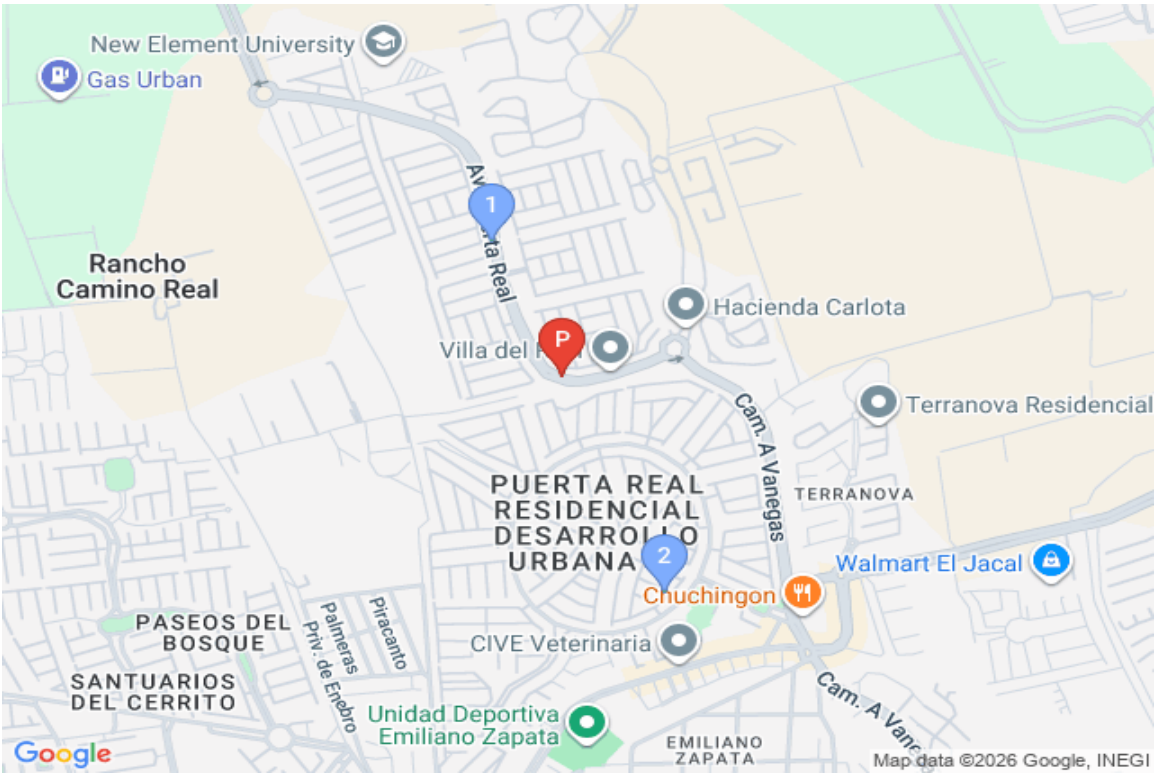
Observando críticamente los resultados derivados de la comparación, se concluye que la propiedad está excepcionalmente bien valuada y posicionada en el mercado. El inmueble sujeto presenta una configuración de tres recámaras y dos baños en ciento ochenta y siete metros cuadrados por un

precio por metro cuadrado inferior a los veinte mil pesos. Al contrastarlo con opciones de mayor tamaño, que superan los doscientos metros cuadrados y exigen un precio por metro cuadrado superior a los veinte mil doscientos pesos, queda claro que nuestra propiedad ofrece una eficiencia espacial y económica superior. La vivienda analizada maximiza la utilidad de cada metro cuadrado sin incurrir en los costos exponenciales asociados a propiedades de mayor envergadura en la misma zona.

Esta correcta valuación se fundamenta en la coherencia entre el tamaño, las amenidades y el precio exigido. Mientras que otras propiedades en el mercado intentan capitalizar metros adicionales o cajones de estacionamiento extra elevando desproporcionadamente su valor unitario, la casa en Avenida Puerta Real mantiene una política de precios justa y alineada con la realidad del poder adquisitivo del segmento. La contención en el precio por metro cuadrado, a pesar de ofrecer características altamente demandadas, demuestra que el valor fijado no responde a expectativas especulativas, sino a un análisis racional del valor de reposición y las condiciones actuales de liquidez del mercado inmobiliario queretano.

| # | Precio      | Área     | Precio/m² | Rec/Baños | Fuente                        |
|---|-------------|----------|-----------|-----------|-------------------------------|
| 1 | \$3,590,000 | 187.0 m² | \$19,198  | 3/2       | <a href="#">Master Broker</a> |
| 2 | \$4,850,000 | 240.0 m² | \$20,208  | 4/3       | <a href="#">inmuebles24</a>   |

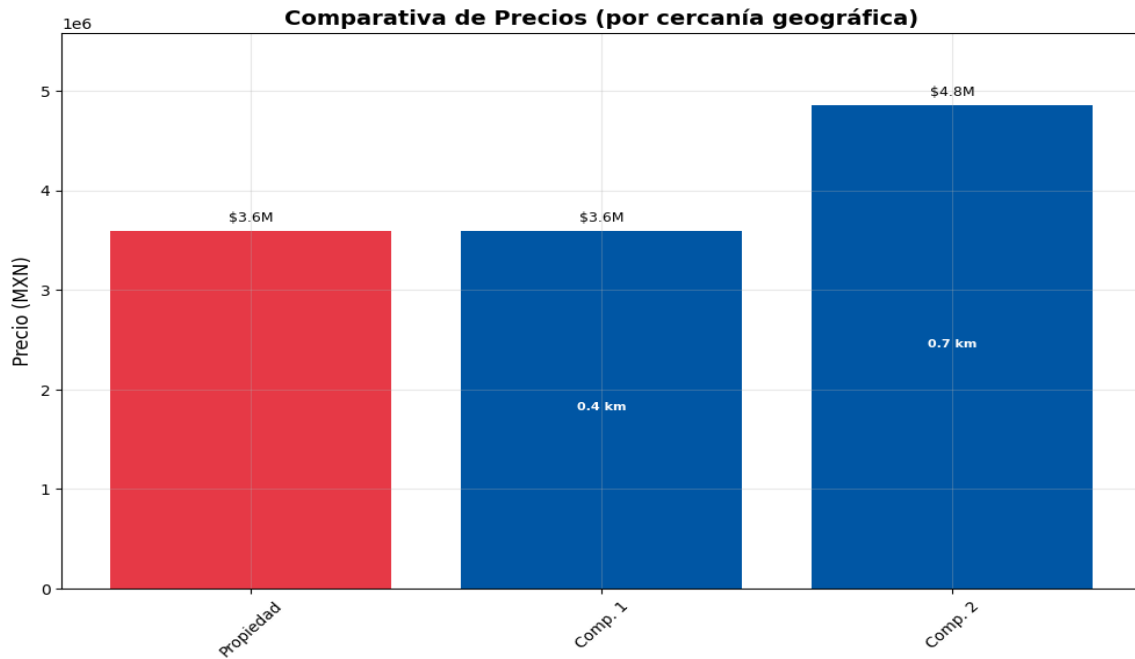
### Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



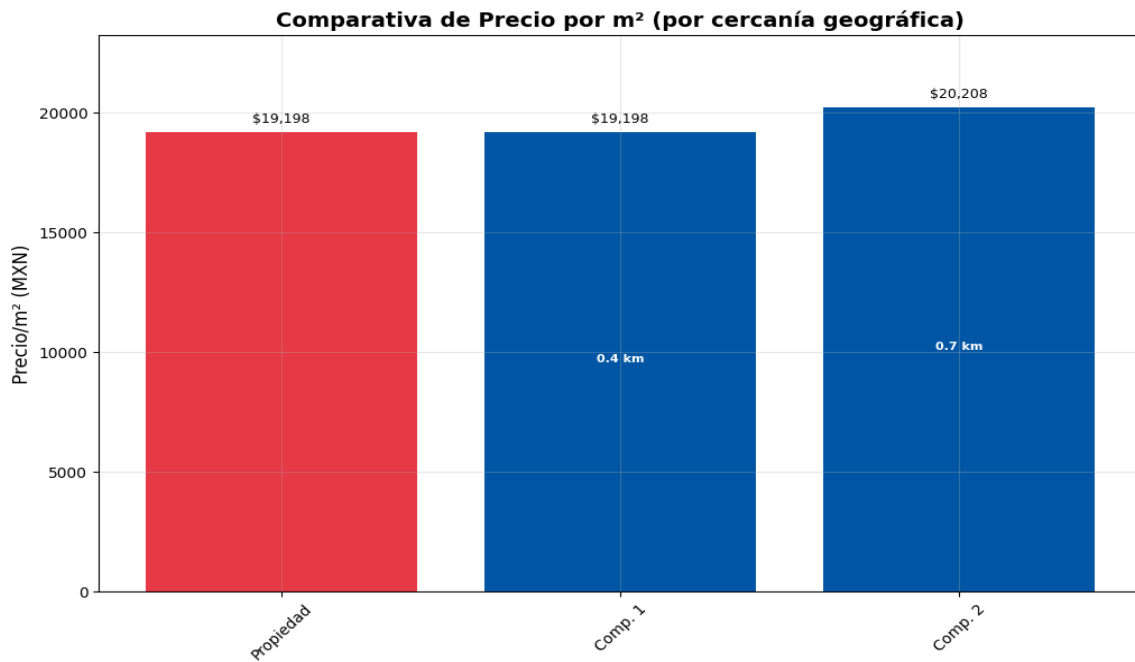
### Detalle de Propiedades Cercanas

| # | Precio      | Área     | Precio/m² | Distancia (km) |
|---|-------------|----------|-----------|----------------|
| 1 | \$3,590,000 | 187.0 m² | \$19,198  | 0.41           |
| 2 | \$4,850,000 | 240.0 m² | \$20,208  | 0.66           |

## Comparativa de Precios (por cercanía)



## Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



## VALORACIÓN COMERCIAL

La determinación del valor comercial de esta propiedad se ha ejecutado mediante la aplicación rigurosa del enfoque de mercado, complementado con un proceso técnico de homologación. Este método matemático permite equiparar las características de los inmuebles comparables con las del sujeto de estudio, aplicando factores de ajuste por variables críticas como la superficie total, la edad de la construcción y el estado de conservación general. Al ponderar estas diferencias, se neutralizan las disparidades inherentes a cada inmueble, obteniendo un valor unitario ajustado que refleja con alta precisión lo que el mercado abierto y competitivo está dispuesto a pagar por las características exactas de la casa ubicada en Avenida Puerta Real.

Como resultado de este exhaustivo ejercicio valuatorio, el valor comercial estimado de la propiedad se ha fijado en tres millones seiscientos treinta y un mil quinientos setenta y tres pesos con sesenta y seis centavos. Esta cifra representa el punto de equilibrio técnico donde convergen la oferta y la demanda para un bien de esta naturaleza en El Pueblito. Es fundamental destacar que este valor no es una simple media aritmética, sino el producto de un análisis ponderado que reconoce la depreciación por los siete años de antigüedad del inmueble, así como la eficiencia de su distribución arquitectónica en los ciento ochenta y siete metros cuadrados de superficie.

El análisis de la brecha entre el valor dictaminado y el precio de salida revela una situación de subvaloración técnica. La diferencia calculada asciende a cuarenta y un mil quinientos setenta y tres pesos con sesenta y seis centavos a favor del comprador, lo que se traduce en que la propiedad se comercializa un uno punto catorce por ciento por debajo de su valor comercial real. Esta ligera pero significativa subvaloración constituye un hallazgo importante, ya que indica que el precio de lista de tres millones quinientos noventa mil pesos absorbe por completo cualquier margen de negociación típico del mercado, entregando plusvalía inmediata al adquirente desde la firma de la escritura.

Diversos factores justifican el precio actual y explican esta favorable condición de mercado. Principalmente, la fijación de un precio ligeramente por debajo del valor técnico sugiere una estrategia orientada a la liquidez y a la rotación rápida del activo, priorizando una venta eficiente sobre la maximización extrema del margen de ganancia. Asimismo, el reconocimiento de los siete años de antigüedad y la limitación a dos espacios de estacionamiento han sido correctamente descontados en

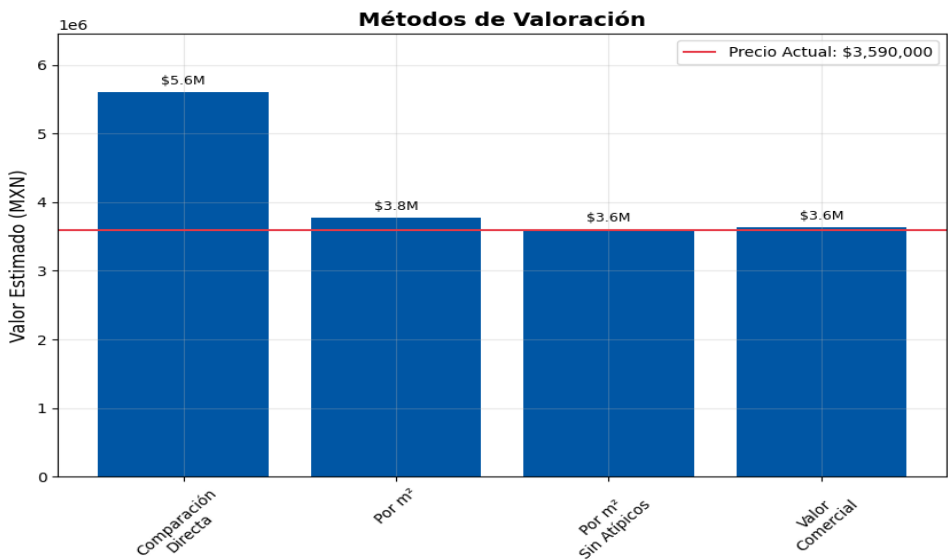
el precio final, evitando la sobrevaloración común en el mercado secundario. Por lo tanto, el precio actual de tres millones quinientos noventa mil pesos está plenamente justificado, siendo una representación honesta y atractiva de las cualidades físicas y locativas del inmueble.

## Tabla de Homologación

| # | Precio/m² | F1 Sup. | F2 Edad | F3 Estado | Factor Total | Precio Homolog. |
|---|-----------|---------|---------|-----------|--------------|-----------------|
| 1 | \$19,198  | 1.00    | 1.00    | 1.00      | 1.00         | \$19,198        |
| 2 | \$20,208  | 0.90    | 1.08    | 1.00      | 0.97         | \$19,642        |

Valor Comercial Estimado: \$3,631,573.66 MXN

## Métodos de Valoración



## ANÁLISIS FINANCIERO

Las proyecciones de plusvalía para esta propiedad toman como base sólida el valor comercial determinado de tres millones seiscientos treinta y un mil quinientos setenta y tres pesos con sesenta y seis centavos. Para proyectar el crecimiento del capital, se ha determinado una tasa de apreciación anual realista del seis punto cinco por ciento para la zona de El Pueblito, Querétaro. Esta tasa se fundamenta en un análisis macroeconómico que considera una inflación promedio estabilizada en México, sumada a las tendencias positivas del mercado inmobiliario local que sigue beneficiándose de

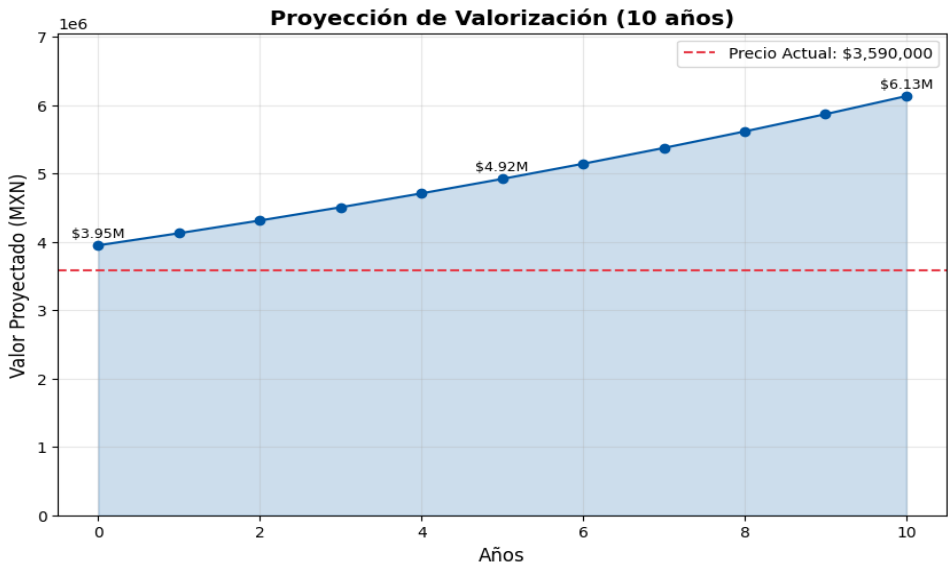
la constante migración interna hacia el Bajío. Además, los factores económicos de la región, impulsados por la expansión industrial y comercial del municipio de Corregidora, garantizan una presión constante sobre la demanda de vivienda, justificando una apreciación sostenida por encima de los instrumentos de renta fija tradicionales.

Aplicando esta tasa de apreciación del seis punto cinco por ciento anual bajo un modelo de interés compuesto, el valor proyectado de la propiedad presenta un panorama sumamente rentable. A un horizonte de cinco años, el valor del inmueble escalaría a aproximadamente cuatro millones novecientos setenta y cinco mil pesos, generando una ganancia patrimonial sustancial. Extendiendo la proyección a un plazo de diez años, el valor estimado alcanzaría los seis millones ochocientos diecisiete mil pesos. Estas proyecciones confirman que la adquisición de este activo no solo preserva el poder adquisitivo del capital frente a la inflación, sino que genera riqueza real a mediano y largo plazo, respaldada por la solidez del mercado inmobiliario queretano.

| 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 \$3,590,000.00 MXN. En primer lugar, la propiedad presenta una subvaloración comprobada del uno punto catorce por ciento respecto a su valor comercial, lo que garantiza plusvalía inmediata y un margen de seguridad en la transacción. En segundo lugar, el precio por metro cuadrado es significativamente inferior al promedio de la zona, asegurando eficiencia en la asignación de capital. Por último, las proyecciones financieras respaldadas por el dinamismo económico de Querétaro indican una apreciación patrimonial robusta a mediano y largo plazo, superando alternativas de inversión de riesgo similar.

## Proyección de Valorización



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

---

El análisis integral de la propiedad ubicada en Avenida Puerta Real, El Pueblito, permite concluir de manera contundente sobre su estado de valoración actual. Los datos duros y la metodología de homologación aplicada demuestran que el inmueble se encuentra subvalorado en un uno punto catorce por ciento. Esta diferencia de más de cuarenta y un mil pesos a favor del comprador establece que el precio de salida de tres millones quinientos noventa mil pesos no solo es justo, sino que representa una oportunidad de adquisición por debajo de la media del mercado. La relación entre la superficie habitable, las amenidades y el costo unitario por metro cuadrado posiciona a esta casa como un activo altamente competitivo frente al inventario disponible en Corregidora.

Con base en estos hallazgos, la estrategia recomendada para el inversionista o comprador final es la de comprar y mantener el activo a mediano o largo plazo. Dado que el precio ya presenta un descuento implícito respecto al valor comercial, el margen para negociar una reducción drástica es limitado y podría poner en riesgo la operación ante otros compradores informados. La estrategia debe centrarse en asegurar la propiedad en las condiciones actuales y permitir que la tasa de apreciación natural del seis punto cinco por ciento anual en la zona madure el capital. Este enfoque maximizará los retornos proyectados y consolidará el patrimonio familiar en una de las regiones con mayor estabilidad económica del país.

A pesar de los indicadores favorables, es imperativo contemplar los factores críticos de riesgo inherentes a la inversión inmobiliaria. El riesgo de una corrección de precios a nivel macroeconómico, aunque mitigado por el dinamismo local, debe considerarse al planificar la liquidez personal. Asimismo, las desventajas identificadas, como la percepción de un precio superior para ciertos nichos y las limitaciones de estacionamiento, podrían afectar la velocidad de reventa en el futuro. Para mitigar estos riesgos, se aconseja mantener la propiedad en óptimas condiciones de conservación, realizar mejoras menores que aumenten el atractivo visual y estructurar un plan financiero que no dependa de la venta inmediata del inmueble ante emergencias de liquidez.

El veredicto definitivo es proceder con la adquisición del inmueble. La combinación de una ubicación estratégica, un precio por metro cuadrado inferior al promedio de la zona y una subvaloración técnica comprobada conforman un escenario de inversión altamente atractivo. La propiedad ofrece un equilibrio excepcional entre habitabilidad y potencial financiero, respaldado por las proyecciones de crecimiento sostenido en Querétaro. Tomar acción sobre esta oportunidad permitirá al comprador asegurar un activo resiliente, con rentabilidad proyectada sólida y un nivel de riesgo controlado dentro del mercado inmobiliario del Bajío.

### 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.