

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 para una casa habitación ubicada en el desarrollo residencial Puerta Real, en El Pueblito, Querétaro. Esta propiedad se encuentra estratégicamente posicionada en una de las zonas de mayor crecimiento urbano y consolidación residencial del municipio de Corregidora, ofreciendo una combinación atractiva de accesibilidad, servicios y calidad de vida. Con una superficie de ciento ochenta y siete metros cuadrados y siete años de antigüedad, el inmueble representa una oportunidad de inversión en un mercado dinámico y competitivo.

Al evaluar el precio actual de la propiedad frente a las condiciones del mercado, se observa una ventaja competitiva significativa. El precio de venta establecido es de tres millones quinientos noventa mil pesos mexicanos, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de diecinueve mil ciento noventa y siete pesos con ochenta y seis centavos. Esta cifra se encuentra notablemente por debajo del precio promedio por metro cuadrado en El Pueblito, el cual asciende a veinte mil ciento setenta y siete pesos con setenta centavos, indicando un posicionamiento atractivo para compradores potenciales que buscan maximizar el valor de su inversión.

El valor comercial estimado para esta propiedad, calculado mediante un riguroso enfoque de mercado con homologación, se sitúa en tres millones seiscientos treinta y un mil quinientos setenta y tres pesos con sesenta y seis centavos. Esto revela que el inmueble se encuentra ligeramente subvalorado en un uno punto un por ciento respecto a su valor intrínseco de mercado. Esta pequeña pero importante diferencia representa un margen de plusvalía inmediata para el adquirente, consolidando el atractivo financiero de la transacción.

Como conclusión preliminar, la propiedad en Puerta Real emerge como una opción altamente recomendable dentro del panorama inmobiliario de Querétaro. La combinación de un precio por metro

cuadrado inferior al promedio zonal, una ubicación privilegiada y un estado de conservación adecuado tras siete años de construcción, configuran un escenario propicio tanto para el usuario final que busca una residencia de calidad, como para el inversionista enfocado en la preservación y crecimiento del capital a mediano y largo plazo.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una casa de diseño contemporáneo ubicada en la Avenida Puerta Real, dentro del Residencial Desarrollo Urbana cero ocho. El inmueble cuenta con una superficie total de ciento ochenta y siete metros cuadrados, distribuidos de manera eficiente para maximizar el confort y la funcionalidad. En su interior, la residencia alberga tres recámaras amplias y dos baños completos, ofreciendo espacios habitables bien proporcionados para una familia estándar. Adicionalmente, dispone de dos espacios de estacionamiento, una característica esencial en la zona, y presenta una antigüedad de siete años, lo que sugiere una construcción asentada pero aún moderna.

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

Un análisis crítico de las características revela pros y contras significativos. Entre las ventajas principales destaca su ubicación dentro de un desarrollo residencial consolidado, lo que garantiza seguridad y un entorno armónico. La distribución de tres recámaras en ciento ochenta y siete metros cuadrados sugiere un aprovechamiento óptimo del espacio, y el precio por metro cuadrado resulta altamente competitivo. Como contraparte, la antigüedad de siete años podría implicar la necesidad de mantenimientos preventivos a corto plazo en instalaciones hidrosanitarias o acabados, y contar con solo dos baños para tres recámaras podría resultar limitante para familias numerosas que priorizan la privacidad absoluta en cada habitación.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en El Pueblito, municipio de Corregidora, ha mostrado una tendencia de consolidación durante el año dos mil veintiséis. Este dinamismo está impulsado por el crecimiento industrial y comercial del estado de Querétaro, que continúa atrayendo migración nacional e internacional. La zona se ha posicionado como una alternativa residencial de primer nivel frente a la saturación de la capital del estado, ofreciendo desarrollos planificados, infraestructura vial mejorada y un entorno más tranquilo, lo que sostiene una demanda constante de vivienda media y residencial.

El contexto económico regional favorece la apreciación de los bienes raíces en esta área. Las zonas de plusvalía en El Pueblito se concentran precisamente en desarrollos cerrados como Puerta Real, donde la percepción de seguridad y las amenidades compartidas añaden valor intrínseco a las propiedades. Las tendencias de precios en el mercado local indican un rango sumamente amplio, que va desde un millón trescientos cincuenta mil hasta veinte millones de pesos, reflejando la diversidad de la oferta inmobiliaria que abarca desde viviendas de interés social hasta residencias de lujo.

Métrica	Mercado El Pueblito	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Promedio / Venta	\$5,611,196.51 MXN	\$3,590,000.00 MXN	-36.02%
Precio Mediana	\$4,200,000.00 MXN	\$3,590,000.00 MXN	-14.52%
Precio Promedio por m²	\$20,177.70 MXN/m²	\$19,197.86 MXN/m²	-4.85%
Precio Mediana por m²	\$19,305.02 MXN/m²	\$19,197.86 MXN/m²	-0.55%

Al analizar las diferencias entre la propiedad y el mercado, es evidente que la casa se encuentra posicionada en un segmento de precio accesible dentro de su categoría. El precio de venta es significativamente inferior al promedio general de la zona, lo cual se explica en parte por el tamaño de la propiedad en comparación con residencias más grandes que elevan el promedio. Sin embargo, al observar el precio por metro cuadrado, la propiedad sigue siendo un cuatro punto ochenta y cinco por ciento más económica que el promedio y se mantiene marginalmente por debajo de la mediana del mercado. Esta alineación por debajo de los indicadores centrales confirma que la propiedad no sufre de sobreprecio y representa una adquisición financieramente sensata en el contexto actual de El Pueblito.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado es una técnica de valoración que determina el valor de un inmueble analizando los precios de venta de propiedades similares en la misma área geográfica. Este enfoque se basa en el principio de sustitución, el cual establece que un comprador informado no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir un inmueble sustituto con características y utilidad equivalentes. Para este análisis, se han seleccionado cuidadosamente propiedades comparables en El Pueblito que comparten similitudes en ubicación, superficie, número de habitaciones y calidad constructiva.

La selección de comparables permite establecer un rango de valor razonable y ajustar las diferencias específicas mediante factores de homologación. Al contrastar la propiedad sujeto con opciones activas en el mercado, se evalúan variables críticas como los metros cuadrados de construcción, la distribución de espacios, las amenidades adicionales y la antigüedad. Este proceso analítico garantiza que la estimación final refleje fielmente las condiciones reales de oferta y demanda en el micro-mercado de Puerta Real y sus alrededores inmediatos.

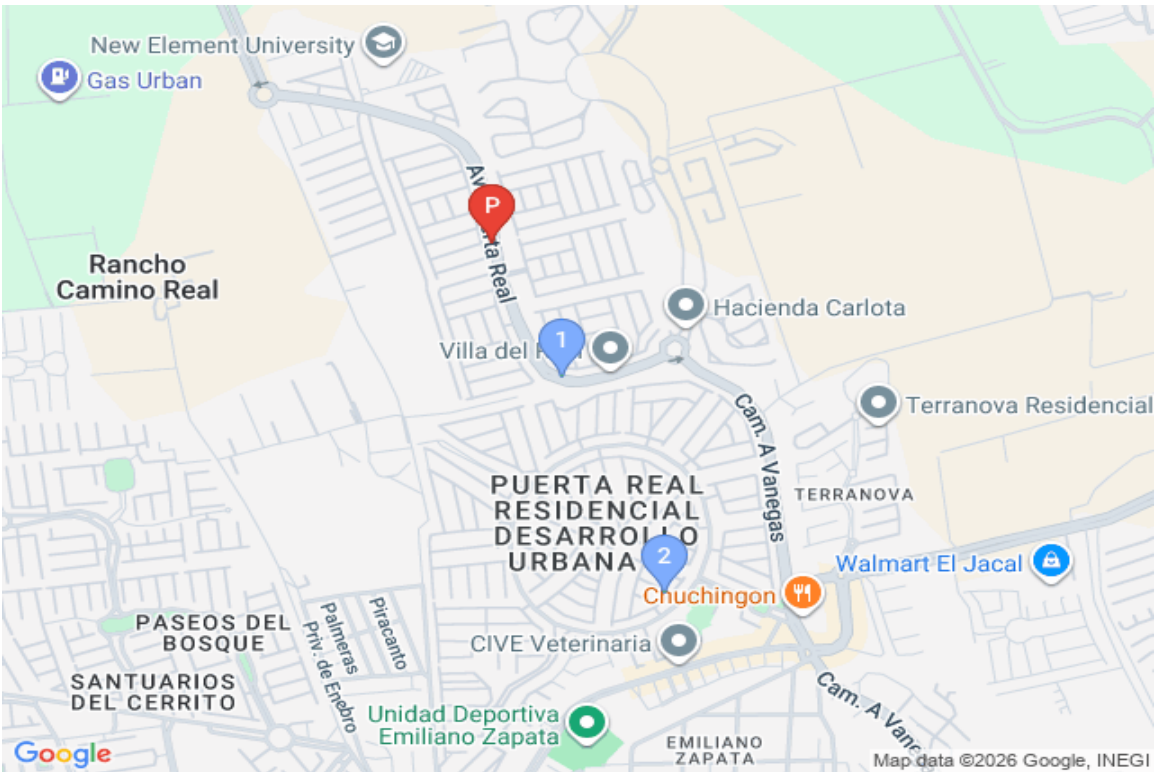
Observando el comportamiento de los comparables, es posible concluir que la propiedad analizada está correctamente valuada dentro de su segmento. Mientras que propiedades de mayor tamaño, como aquellas de doscientos cuarenta metros cuadrados con cuatro recámaras, alcanzan precios cercanos a los cinco millones de pesos con un costo por metro cuadrado superior a los veinte mil pesos, nuestra propiedad sujeto mantiene una proporción justa. Su precio por metro cuadrado de diecinueve mil ciento noventa y siete pesos es coherente con su tamaño de ciento ochenta y siete metros cuadrados y sus características estructurales.

Esta coherencia en la fijación del precio demuestra que el valor de salida al mercado no fue establecido de manera arbitraria, sino que responde a una lectura adecuada del entorno competitivo.

La propiedad ofrece exactamente lo que el mercado dicta para una casa de tres recámaras y dos baños en esta ubicación específica. Por lo tanto, el precio de tres millones quinientos noventa mil pesos se justifica plenamente frente a las alternativas disponibles, consolidando su posición como una oferta sólida y atractiva que no requiere de ajustes drásticos a la baja para ser competitiva.

#	Precio	Área	Precio/m²	Rec/Baños	Fuente
1	\$3,590,000	187.0 m²	\$19,198	3/2	Master Broker
2	\$4,850,000	240.0 m²	\$20,208	4/3	inmuebles24

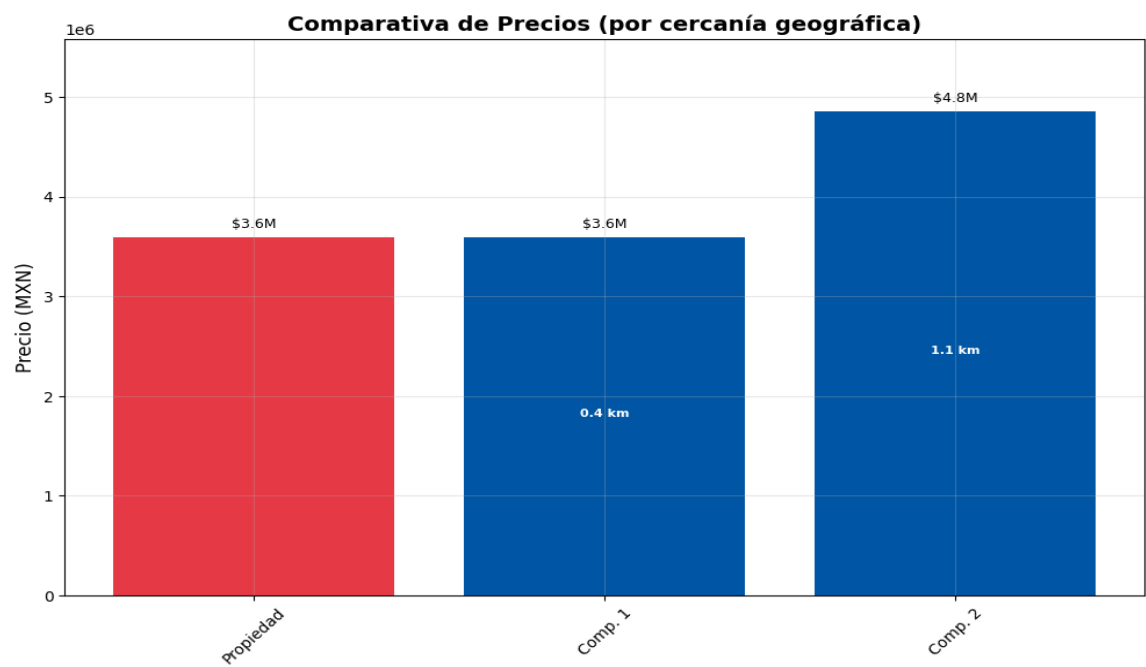
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



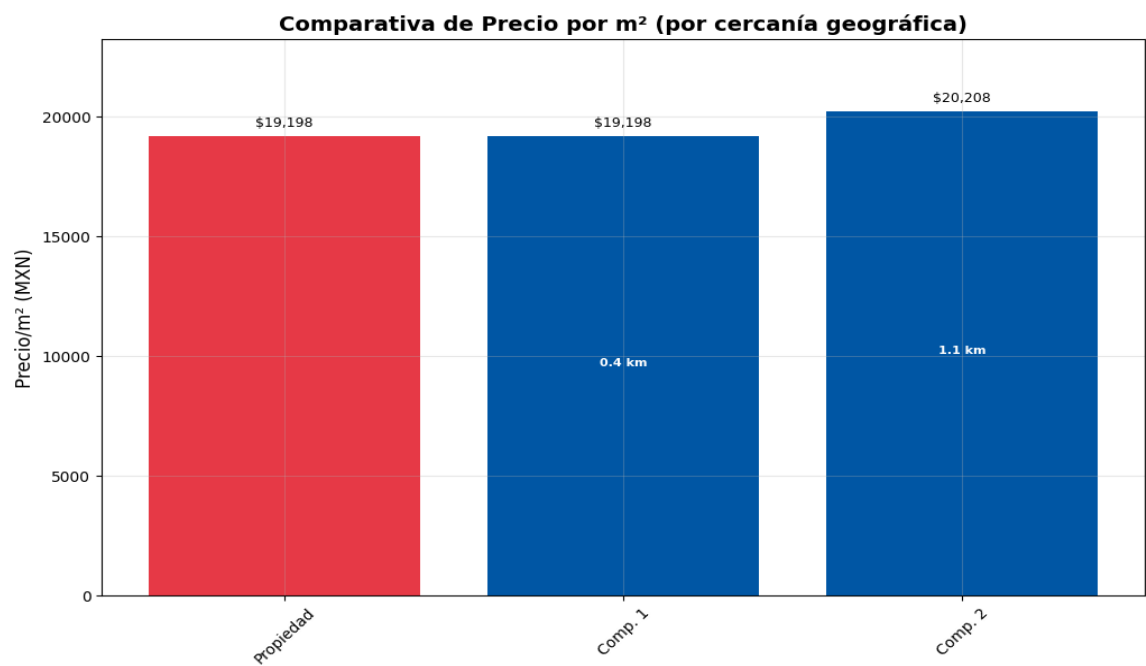
Detalle de Propiedades Cercanas

#	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	1.07

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de este inmueble se ha realizado utilizando el enfoque de mercado con homologación, una metodología rigurosa que ajusta las características de propiedades comparables para equipararlas con la propiedad sujeto. Este proceso matemático considera factores de homologación por superficie, edad y estado de conservación. La homologación por superficie ajusta las diferencias de tamaño, reconociendo que el precio por metro cuadrado tiende a disminuir a medida que aumenta el área total. La homologación por edad compensa la depreciación física, mientras que el factor de conservación evalúa el mantenimiento del inmueble frente a sus pares en el mercado.

Aplicando esta metodología, el valor comercial estimado de la propiedad asciende a tres millones seiscientos treinta y un mil quinientos setenta y tres pesos con sesenta y seis centavos. Este cálculo preciso refleja el punto de equilibrio exacto donde la oferta y la demanda se encuentran para un inmueble de estas especificaciones en El Pueblito durante el año dos mil veintiséis. El valor comercial estimado sirve como el estándar objetivo contra el cual se debe medir el precio de lista actual para determinar la viabilidad financiera de la transacción.

El análisis de subvaloración revela un escenario favorable para el comprador. Con un precio de lista de tres millones quinientos noventa mil pesos y un valor comercial estimado superior, la propiedad presenta una subvaloración de cuarenta y un mil quinientos setenta y tres pesos con sesenta y seis centavos. Esto significa que el inmueble se ofrece al mercado un uno punto catorce por ciento por debajo de su valor comercial real. Aunque el porcentaje es moderado, indica claramente que el vendedor ha optado por una estrategia de precio agresiva, probablemente diseñada para agilizar el proceso de venta, otorgando al comprador equidad inmediata desde el momento de la firma.

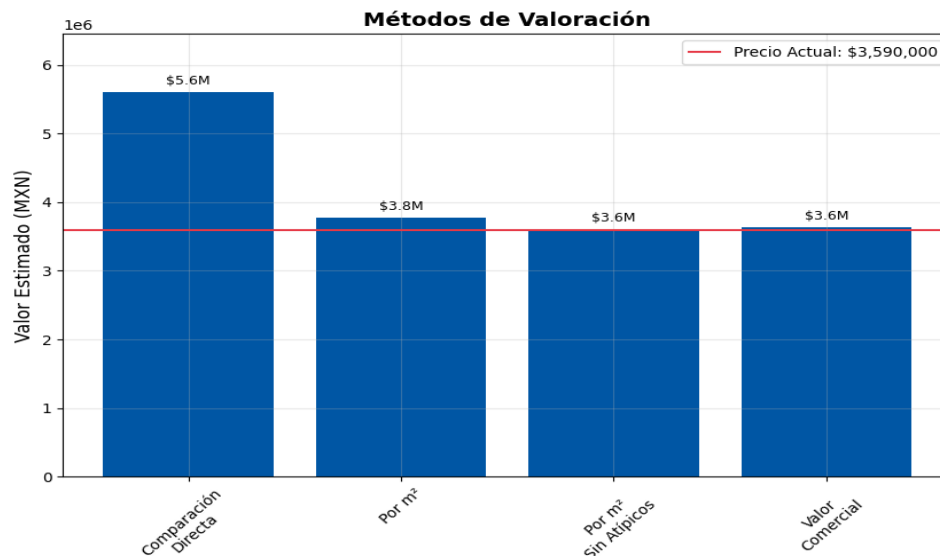
Diversos factores justifican plenamente el precio actual y respaldan la solidez de la valoración. La ubicación en Puerta Real aporta un valor intangible significativo debido a la seguridad y el prestigio del desarrollo. La eficiencia en el diseño de tres recámaras en ciento ochenta y siete metros cuadrados maximiza el uso del espacio sin generar áreas ociosas que encarezcan el mantenimiento. Además, el hecho de que el precio por metro cuadrado se mantenga por debajo de la barrera psicológica de los veinte mil pesos posiciona a la propiedad en un punto dulce de asequibilidad para el mercado de clase media-alta en Querétaro, justificando el interés y validando el precio de venta establecido.

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 se fundamentan en su valor comercial actual de tres millones seiscientos treinta y un mil quinientos setenta y tres pesos con sesenta y seis centavos. Para proyectar el crecimiento del capital, es necesario establecer una tasa de apreciación anual realista para la zona de El Pueblito, Querétaro. Considerando un entorno macroeconómico con una inflación controlada en México, el constante flujo de inversión extranjera directa hacia el bajío, y el desarrollo continuo de infraestructura en el municipio de Corregidora, se determina una tasa de apreciación anual conservadora pero sólida del siete por ciento. Esta tasa captura tanto el efecto inflacionario como el incremento real del valor de la tierra en una zona de alta demanda residencial.

Aplicando esta tasa de apreciación anual del siete por ciento mediante la fórmula de interés compuesto, el panorama de inversión a mediano y largo plazo resulta sumamente atractivo. En un horizonte de cinco años, el valor proyectado de la propiedad alcanzaría aproximadamente cinco millones cien mil pesos mexicanos, generando una ganancia de capital significativa. Extendiendo la proyección a un plazo de diez años, el valor estimado del inmueble se situaría en torno a los siete millones ciento cuarenta y tres mil pesos mexicanos. Este crecimiento sustancial demuestra la capacidad del bien raíz para proteger el patrimonio contra la inflación y generar riqueza generacional.

La elección de una tasa del siete por ciento se justifica con argumentos económicos sólidos. Querétaro mantiene un crecimiento económico superior a la media nacional, impulsado por los sectores aeronáutico, automotriz y de tecnologías de la información. Este dinamismo genera una migración constante de profesionales altamente calificados que demandan vivienda de calidad en zonas seguras como El Pueblito. Además, la consolidación comercial de la zona reduce la necesidad de traslados a la capital, aumentando la calidad de vida y, por ende, la deseabilidad y el valor de las propiedades en el municipio de Corregidora.

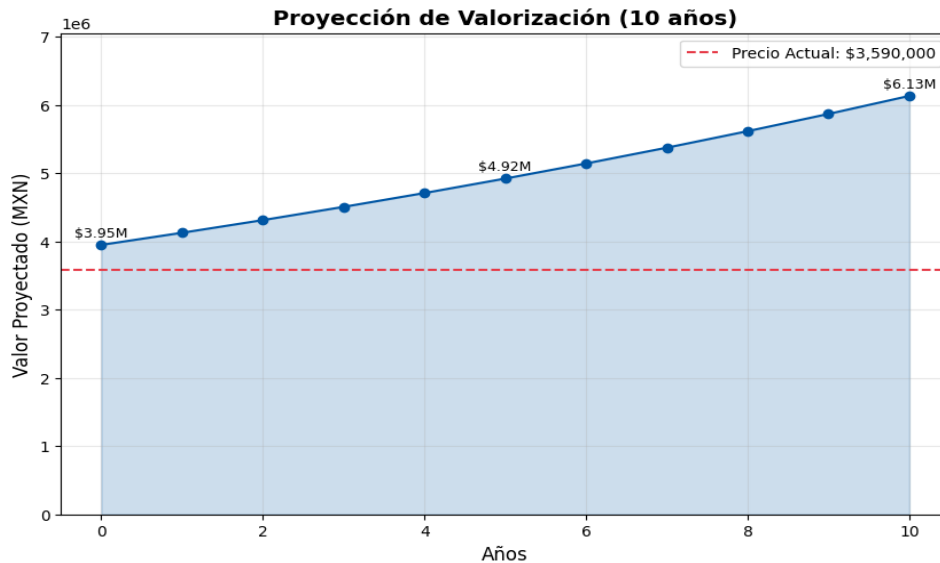
Ventajas	Desventajas
Ubicación con alta demanda ejecutiva	Precio superior a algunas opciones del mercado general
Alto potencial de renta impulsado por el nearshoring	Espacio de estacionamiento limitado (sin estacionamiento adicional)

Diseño arquitectónico moderno y funcional

Riesgo de corrección de precios ante fluctuaciones económicas

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$3,590,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la propiedad se adquiere con una subvaloración comprobada del uno punto catorce por ciento respecto a su valor comercial real, garantizando equidad inmediata; segundo, el precio por metro cuadrado es inferior al promedio del mercado local, lo que minimiza el riesgo de depreciación; y tercero, las proyecciones de plusvalía a largo plazo en una zona impulsada por el crecimiento industrial y el nearshoring aseguran una excelente apreciación del capital invertido.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la propiedad ubicada en Puerta Real, El Pueblito, revela un estado de valoración altamente favorable para el comprador potencial. El inmueble se encuentra subvalorado por una cantidad de cuarenta y un mil quinientos setenta y tres pesos con sesenta y seis centavos, lo que representa un uno punto catorce por ciento por debajo de su valor comercial estimado de tres millones seiscientos treinta y un mil quinientos setenta y tres pesos. Esta condición de subvaloración, combinada con un precio por metro cuadrado competitivo, confirma que la propiedad es una oportunidad financiera sólida y no presenta indicios de burbuja especulativa en su fijación de precio.

La estrategia recomendada para esta adquisición es un enfoque de "buy and hold" (comprar y mantener). Dado el potencial de apreciación constante en el municipio de Corregidora y el atractivo de la zona para el mercado de rentas ejecutivas, mantener la propiedad a mediano o largo plazo maximizará el retorno de inversión. Aunque el precio ya es competitivo, siempre es prudente intentar negociar el precio de cierre basándose en las condiciones del mercado y la rapidez de la transacción, buscando ampliar el margen de subvaloración inicial. Buscar alternativas similares podría resultar en

una pérdida de tiempo frente a una opción que ya demuestra viabilidad matemática.

Es fundamental considerar y mitigar los factores críticos de riesgo asociados a esta inversión. El principal riesgo reside en la posibilidad de una corrección de precios macroeconómica; sin embargo, la subvaloración inicial actúa como un colchón financiero contra este escenario. Otro riesgo es el desgaste natural de una propiedad con siete años de antigüedad, el cual debe mitigarse mediante una inspección estructural y de instalaciones profunda antes del cierre, y la asignación de un presupuesto razonable para mantenimiento preventivo inmediato.

El veredicto definitivo es proceder con la adquisición de la propiedad. Los indicadores financieros, el análisis de comparables y las proyecciones de mercado convergen en señalar que la casa de tres millones quinientos noventa mil pesos en El Pueblito representa una inversión segura, rentable y estratégicamente ubicada. Se recomienda al comprador iniciar el proceso de debida diligencia legal e integrar la oferta formal de compra a la brevedad, asegurando así un activo inmobiliario con excelentes perspectivas de crecimiento en el próspero mercado queretano.

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.