GREAT + LUXURY

INVESTMENT OPPORTUNITY · QUERÉTARO, MÉXICO

Terreno Comercial *Distrito Meseta*

18,493 m² de uso comercial y de servicios para plaza, oficinas u hotel, con frente al Libramiento, en el polo de mayor crecimiento del poniente de Querétaro.

18,493 m²	$6,000	$110.96 M	H7
SUPERFICIE	MXN POR M²	PRECIO TOTAL MXN	HASTA 7 NIVELES*

PRECIO DE VENTA

$110,959,980 MXN

$6,000 MXN / M²
18,493.33 M² DE TERRENO
VENTA EN BLOQUE

DATOS CLAVE

Ubicación	Distrito Meseta, Santiago de Querétaro, Qro.
Tipo de activo	Terreno urbano · Macrolote comercial (Fracción 3)
Uso en lotificación	Comercial y Servicio
Densidad / altura	H7, hasta 7 niveles POR CONFIRMAR
Identificación	Fracción 3 del plano de lotificación
Frente principal	Hacia el Libramiento Norponiente y retorno vehicular (según plano)
Conectividad	Sobre el Libramiento, en el acceso a Distrito Meseta
Régimen	Escritura e inscripción DATA ROOM

RESUMEN EJECUTIVO

Un macrolote de casi dos hectáreas, en la entrada del distrito y con frente hacia el Libramiento, dentro de uno de los desarrollos de usos mixtos que más rápido se están consolidando en Querétaro.

El predio es la Fracción 3 de la zona comercial y de servicios de Distrito Meseta, en la cabecera del desarrollo y a pie del Libramiento que conecta el poniente de la ciudad. La lotificación aprobada lo asigna a uso Comercial y Servicio, y el propietario indica una densidad H7 que permitiría desarrollar hasta siete niveles.

Esa combinación abre tres vocaciones: una plaza comercial de conveniencia que atienda a las miles de viviendas proyectadas alrededor, un edificio corporativo, o un hotel de negocios. El flujo de personas y vehículos en la zona es alto y creciente.

1.85 ha
UN SOLO MACROLOTE EN LA ENTRADA DEL DISTRITO

Libramiento
FRENTE HACIA LA VIALIDAD DE MAYOR FLUJO

~2,200
VIVIENDAS EN LA LOTIFICACIÓN DEL DISTRITO REF.

Superficie: 18,493.33 m² según plano de lotificación de Distrito Meseta y confirmación del propietario. Viviendas: suma de las unidades indicadas por lote habitacional en el plano de lotificación de Distrito Meseta (junio 2021); referencia, no proyección comercial.

El terreno

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Superficie total	18,493.33 m² (plano de lotificación)
Ámbito	Urbano · Fraccionamientos
Fraccionamiento	Distrito Meseta
Municipio	Querétaro (Deleg. Felipe Carrillo Puerto)
Clave catastral	DATA ROOM
Folio real	DATA ROOM
Propietario	DATA ROOM
Uso de suelo	Comercial y Servicio (lotificación) DICTAMEN
COS / CUS	POR CONFIRMAR

COLINDANCIAS (SEGÚN PLANO)

Hacia el Libramiento	Libramiento Norponiente y retorno de acceso
Hacia el distrito	Manzana 4, Lote 9 · Comercial y Servicio (10,000 m²)
Hacia el poniente	Ex Hacienda de Obrajuelo, Club de Tiro de Querétaro
Medidas exactas	ESCRITURA / DATA ROOM

Macrolote en la cabecera poniente del desarrollo, con su lado largo hacia el Libramiento y el retorno vehicular de acceso al pie del predio. Los lotes contiguos también son comerciales (10,000 m², 14,555 m² y 12,234 m²), lo que consolida un frente de servicios continuo.



Extracto del plano de lotificación de Distrito Meseta (junio 2021). El predio es la Fracción 3 (Comercial y Servicio, S = 18,493.33 m²), resaltada en dorado.

Tres caminos de desarrollo

01
Plaza comercial

Centro de conveniencia o power center para un distrito con miles de viviendas en construcción: supermercado, farmacia, bancos, restaurantes, gimnasio y servicios.

02
Oficinas

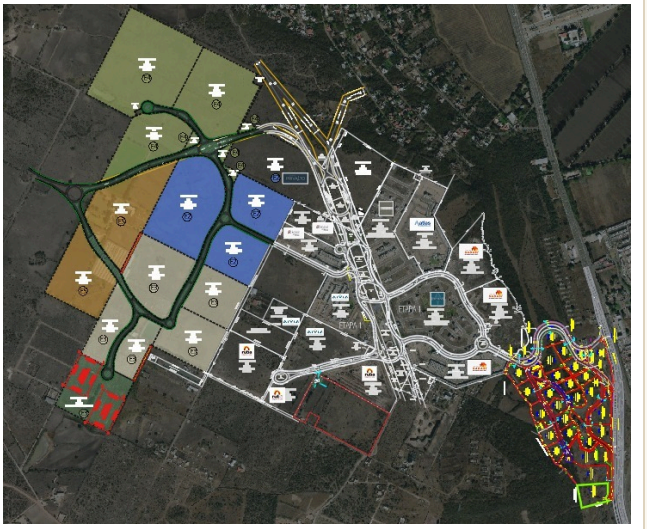
Edificio corporativo o consultorios de hasta 7 niveles, con plaza comercial en planta baja como ancla de flujo y amenidad.

03
Hotel de negocios

Producto select-service para el corredor poniente, ligado a la actividad comercial e industrial de la zona y a la conectividad del Libramiento.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA

- Distrito Meseta / Ciudad Meseta se ubica sobre el Libramiento Norponiente, eje que articula la movilidad del poniente de Querétaro.
- Zona en consolidación: la primera plaza comercial de gran formato de la zona (Park Point Meseta) y el primer proyecto de vivienda vertical (Meseta Towers).
- Master plan de usos mixtos con etapas habitacionales, comerciales y de servicios, y un parque lineal de aprox. 60,000 m².
- Alto flujo vehicular y peatonal hacia y desde el distrito; el predio queda en la ruta de acceso.
- Aprox. 16 km del centro de Querétaro.



Master plan de la zona Meseta con etapas y macrolotes (imagen proporcionada por el propietario). Ubicación exacta del predio por confirmar en recorrido.

Fuentes de contexto: Forbes México (Ciudad Meseta, Libramiento Norponiente, Meseta Towers, Park Point Meseta); Archello (Park Point Meseta); portal Pincali (parque lineal y distancia al centro, dato de anuncio inmobiliario). Datos públicos, no verificados de forma independiente.

Por qué este terreno

- **Demanda cautiva.** El distrito suma miles de viviendas proyectadas y en entrega; los servicios cotidianos todavía están por construirse.
- **Escala útil.** Casi dos hectáreas permiten una plaza con estacionamiento amplio, o plaza más torre de oficinas u hotel, sin fusionar predios.
- **Altura.** H7 de hasta 7 niveles multiplica el área vendible o rentable sobre el mismo costo de tierra.
- **Entrada clara.** Precio de $6,000/m² en bloque, dentro de una lotificación aprobada.

ESCENARIO ILUSTRATIVO

Terreno	18,493 m²
Desplante supuesto (COS 0.6)	≈ 11,096 m²
Niveles (H7)	7
Construcción potencial bruta	Hasta ≈ 77,670 m²
Incidencia de terreno	≈ $1,430 MXN / m² construible

Ejercicio teórico sujeto a COS, CUS, estacionamientos y restricciones del dictamen de uso de suelo. No es una oferta de aprovechamiento.

PERFIL DE INVERSIONISTA

- Desarrolladores de centros comerciales y plazas de conveniencia.
- Grupos hoteleros y fondos con estrategia select-service en el Bajío.
- Desarrolladores de oficinas y usos mixtos.
- Family offices con horizonte patrimonial en tierra urbana.

PROCESO DE ACCESO A INFORMACIÓN

- Contacto con el Equipo Great+Luxury y firma de NDA.
- Acceso a Data Room y visita al predio.
- Carta de intención y periodo de due diligence.

ESTATUS Y DOCUMENTACIÓN

Cédula catastral y registral	POR CONFIRMAR
Escritura y propietario	DATA ROOM
Libertad de gravámenes	POR CONFIRMAR
Factibilidad de servicios	POR CONFIRMAR
Plano de lotificación	DISPONIBLE
Dictamen de uso de suelo / H7, COS, CUS	POR CONFIRMAR
Predial y agua al corriente	POR CONFIRMAR
Reglamento del fraccionamiento	POR CONFIRMAR

DISCLAIMER · DUE DILIGENCE

Este documento tiene fines exclusivamente informativos y no constituye una oferta vinculante. Las cifras, superficies y usos provienen de documentación proporcionada por el propietario y de consultas públicas de carácter informativo, sin validez oficial. La densidad H7, los coeficientes de ocupación y utilización, el estatus jurídico y fiscal y cualquier dato marcado "por confirmar" deberán validarse en Data Room y mediante la due diligence del comprador. Precio sujeto a cambio sin previo aviso.

EQUIPO GREAT+LUXURY

Agende una visita *al predio.*

CORREO
ventas@great-mini.mx

WHATSAPP
+52 55 4572 6646

WEB
greatluxury.space