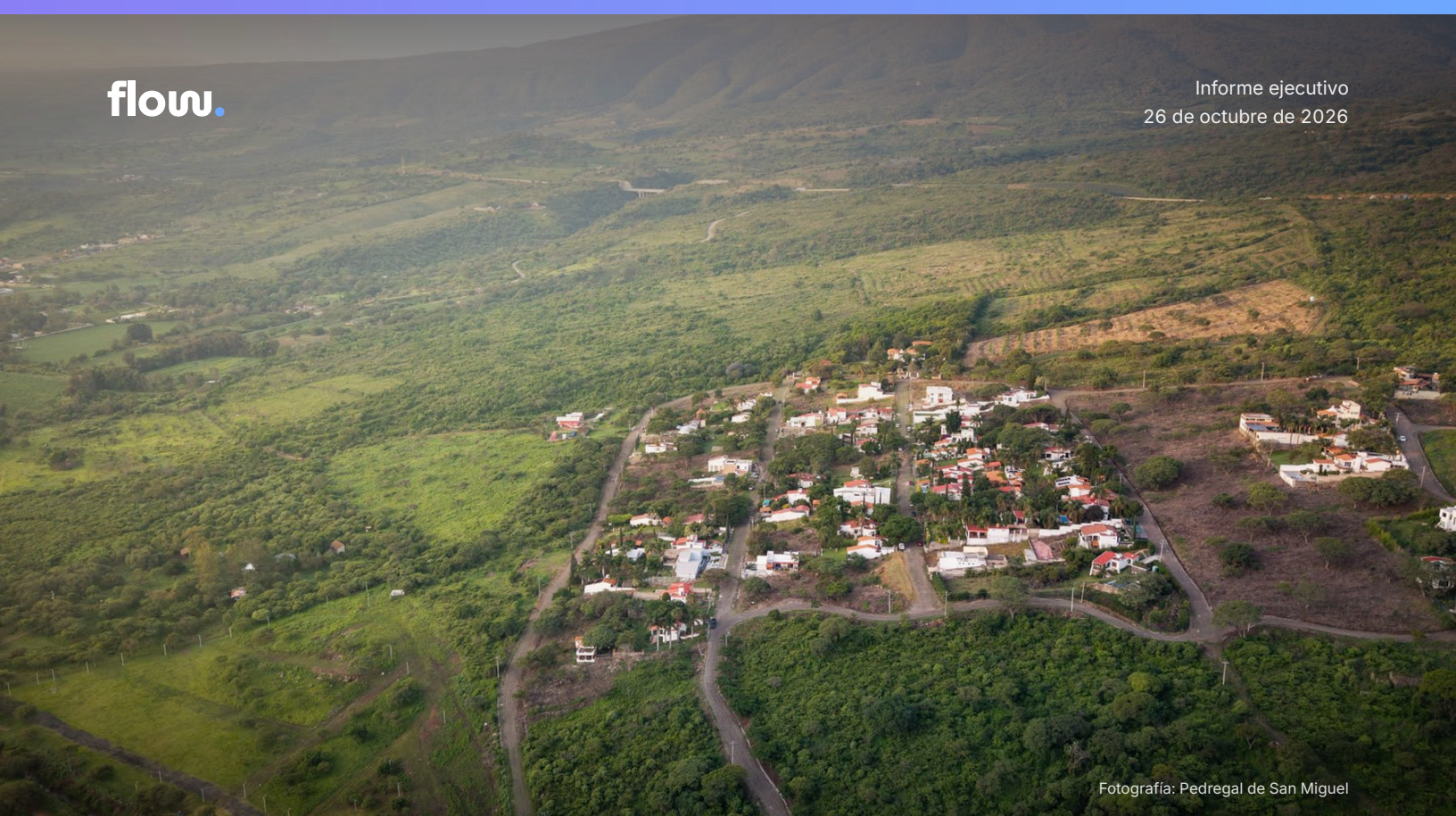




Fotografía: Pedregal de San Miguel

Para Pedregal de San Miguel · Atención: César

Diagnóstico de Mercado

El comprador que puede pagar existe y vive cerca. La pauta de hoy no está hecha para encontrarlo.

LA RESPUESTA CORTA

A QUIÉN

Al tapatío de ingreso alto que busca casa de fin de semana, para Coyote y Lince. Al empresario que paga con patrimonio, para Venado y Puma.

A QUÉ PRECIO

La lista de \$1,600/m² no es el freno. Lo que se revisa son las condiciones de los lotes grandes y la reventa interna.

MENSAJE Y CANAL

Casa de fin de semana en lote grande, con enganche y mensualidad en el anuncio. Formulario de Meta con marcadores, Google por ingreso y referidos para los lotes grandes.

Resumen ejecutivo

Cuatro evidencias que se cruzan: quién llega hoy por la pauta, cuántos hogares pueden pagar cada categoría, contra qué compite Pedregal y dónde vive su comprador.

~30 MIL

El comprador que puede pagar existe, y sobra para el inventario

Unos 30 mil hogares de la zona metropolitana ganan \$96 mil al mes o más, el ingreso que pide Coyote a 12 meses (unos 43 mil en todo Jalisco). Son más de 300 hogares por cada uno de los 93 lotes disponibles.

Fuente: INEGI, ENIGH 2024 (microdatos) y Censo 2020; inventario de Pedregal. Cálculo de FLOW con un pago de 35% del ingreso.

58.7%

Y vive a media hora

De las 134,388 viviendas de mayor nivel de la metrópoli, 78,821 están a 40 minutos o menos de Pedregal sin tráfico: todo el sur de López Mateos y la mitad de Zapopan. 35 códigos postales concentran el 80%.

Fuente: INEGI, Censo 2020 por AGEB y DENUE 05/2026; ruteo OSRM sobre OpenStreetMap.

91%

La pauta actual trae volumen, no comprador

De 101 prospectos que dijeron qué tamaño buscan, 91% pide Coyote o menos. Piden pagar de \$3,500 a \$5,000 al mes, lo que corresponde a hogares de \$10 a \$17 mil mensuales. En 10 semanas llegaron 401 prospectos: 40 calificaron, 20 agendaron y no hay ventas registradas.

Fuente: conversaciones del asistente de WhatsApp y CRM de Pedregal, 3-ago a 12-oct-2026 (sin datos personales); INEGI, ENIGH 2024.

\$1,600

El freno no es el precio por m²

La lista queda abajo de Cajititlán (\$2,431 a \$4,502/m²) y de la mediana de la ribera de Chapala (\$4,503/m²). Lo que frena es el tamaño y el esquema de pago: la demanda pide el lote chico, y 71% de los lotes son Lince o mayores.

Fuente: lista de Pedregal; Inmuebles24, MercadoLibre y MLS de Chapala, octubre de 2026 (precios de oferta).

72%

Los lotes grandes tienen otro comprador, y nadie le está hablando

Venado y Puma son 49 de los 93 lotes y 72% del valor del inventario, pero solo 6 de 101 prospectos los pidieron. En el país, el empresario pesa 56% entre quienes pueden pagar Puma (18% en Coyote) y paga con patrimonio, no con su sueldo.

Fuente: inventario de Pedregal; conversaciones del asistente; INEGI, ENIGH 2024 y ENFIH 2019 (microdatos).

Fotografía: Pedregal de San Miguel

04 A quién venderle

Cuatro perfiles con condiciones distintas. El primero da volumen; el segundo mueve el valor del inventario; los otros dos dependen de una oferta que hoy no existe.

PERFIL	PRIORIDAD	CUÁNTOS SON	CÓMO PAGA	DÓNDE ESTÁ
El tapatío de fin de semana	Primaria · Coyote y Lince	Unos 30 mil hogares en la metrópoli; unos 43 mil en Jalisco	Con su ingreso: \$96 mil al mes o más para Coyote a 12 meses	Zapopan y el sur de López Mateos; 59% de esas viviendas a 40 min o menos
El empresario de lote grande	Primaria · Venado y Puma	De 1 a 4 mil hogares en Jalisco con ingreso para Puma a 12 meses; unos 28 mil con propiedades que valen su contado	Con patrimonio: en 2025 la banca dio 154 créditos de terreno de alto valor en todo Jalisco	Santa Anita-San Agustín (27 min) y El Palomar (36 min); el 1% más alto, en Puerta de Hierro y Valle Real (45 min)
El jubilado norteamericano de la ribera	Secundaria	De 2,400 a 3,400 personas de 60 años o más en Chapala y Jocotepec	De contado (100% de la muestra), pero 96% compró casa ya construida	Ajijic y San Antonio Tlayacapan, a 52 min
El paisano que invierte en su tierra	Oportunidad	De 164 a 213 mil hogares jaliscienses con casa propia en EE.UU.	Con crédito directo: sin residencia en México ningún banco le presta para un lote	California, Texas e Illinois, con vuelo directo a Guadalajara

A quién no dirigir la pauta

Al prospecto que llega hoy: busca el lote más chico y pagos de \$3,500 a \$5,000 al mes, y 23% pide menos de 415 m², que no existe. Parte de este público está fuera de Jalisco (4 de los 11 que dijeron su origen eran de otros estados).

Fuente: conversaciones del asistente de WhatsApp, ago-oct 2026; INEGI, ENIGH 2024.

Fuentes de la tabla: INEGI, ENIGH 2024, ENFIH 2019, Censo 2020 (por AGEb y cuestionario ampliado); CNBV vía SNIIV; UPM-SEGOB; US Census ACS 2024, IME y Banxico; ruteo OSRM. Las cifras de Venado y Puma son rangos de modelo, porque la ENIGH tiene muy pocos hogares de Jalisco en ese nivel.

Cómo es, qué lo frena y qué lo convence

Primaria · Coyote y Lince

El tapatío de fin de semana

Una familia de profesionistas, no un individuo rico: directivo con sueldo (30%), profesionista (23%) o empresario (18%). En 83% de los casos hay dos ingresos o más, y 70% de los jefes de hogar tiene licenciatura o posgrado; 53% tiene de 45 a 64 años.

Lo frena

- "¿Es ejidal? ¿Tiene escrituras?" (15% de las conversaciones).
- El agua de pozo, el traslado en hora pico y los incendios del Cerro Viejo.
- La plusvalía: hay lotes en reventa abajo de la lista.

Lo convence

- La mitad del precio por m² de Cajititlán, en lotes de 415 a 2,325 m².
- Una casa de descanso de 100 m² en Coyote por \$2.1 a \$2.7 millones en total.
- Crédito directo a 12 meses, barda y caseta.

Fuente: INEGI, ENIGH 2024 (1,108 hogares del país, 38 de Jalisco); conversaciones del asistente; escenarios del módulo 02.

Primaria · Venado y Puma

El empresario de lote grande

Ejemplo ilustrativo, armado con los datos: **Arturo, 56 años**, dueño de una empresa mediana. Vive de utilidades; además de su casa tiene un departamento que renta y un terreno sin uso. Compraría un Puma de contado para la casa de campo de la familia.

Lo frena

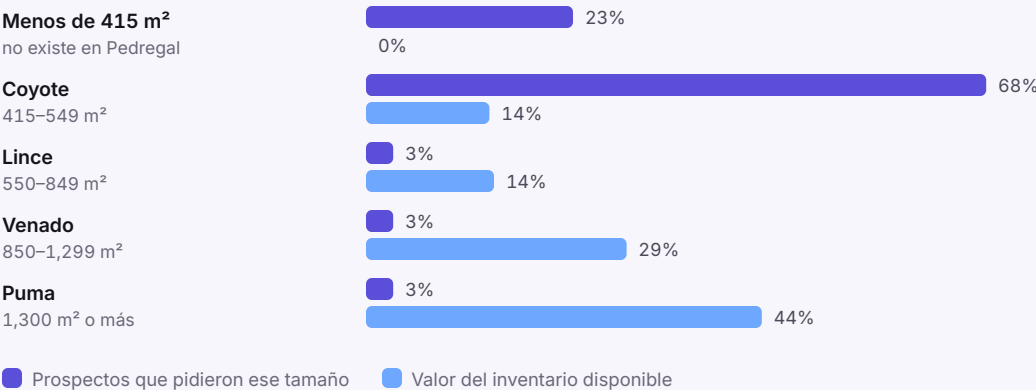
- La reventa interna: 2,168 m² anunciados en \$1.91 millones.
- Un esquema más exigente que la competencia: 5% de descuento de contado contra 10% a 15% en Mazamitla.
- El agua para riego y lo que permite el reglamento.

Lo convence

- El espacio de un Puma cuesta de \$8.3 a \$15.8 millones en El Palomar o Las Cañadas.
- Frente a la sierra, 35 minutos en lugar de casi 2 horas.
- Certeza legal por escrito.

Fuente: INEGI, ENIGH 2024 y ENFIH 2019; 494 anuncios de lotes grandes, 19-oct-2026; condiciones publicadas en Inmuebles24.

Lo que pide la demanda contra lo que hay en inventario

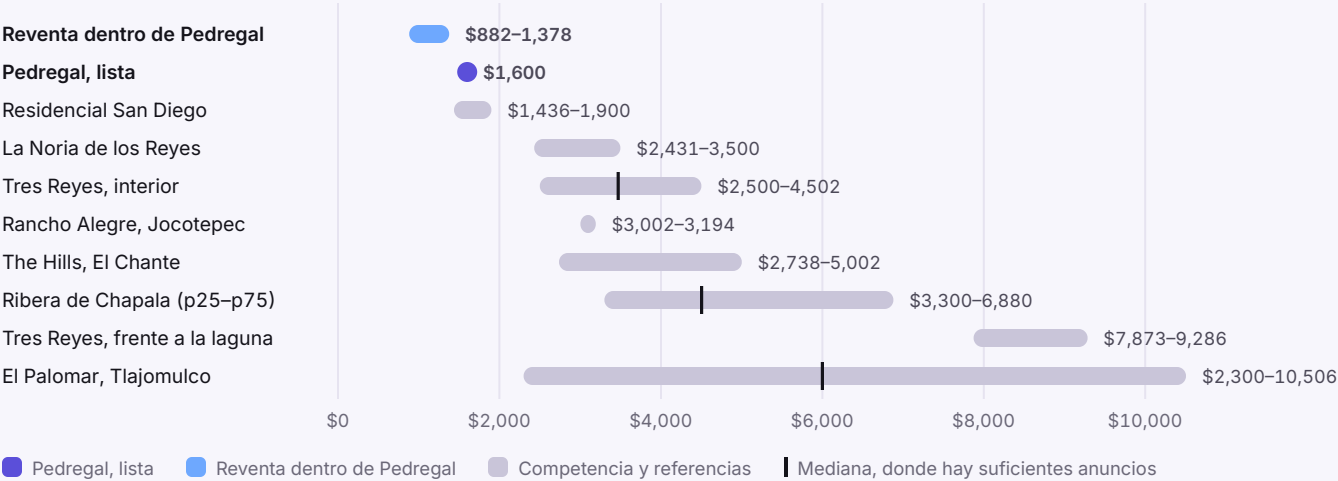


Fuente: 101 prospectos que dijeron tamaño (conversaciones del asistente, ago-oct 2026); inventario y lista de Pedregal.

01 Contra qué compite Pedregal

Pedregal compite por tamaño y precio por m², no por amenidades. Su rival más directo está adentro: la reventa de sus propios lotes.

Precio por m² de los lotes de la zona, la ribera y la ciudad



Fuente: lista de Pedregal; Inmuebles24, Vivanuncios, MercadoLibre, casasyterrenos, icasas, sitio oficial de The Hills y MLS de Chapala (316 anuncios de la ribera, percentiles 25 a 75), 16-oct-2026. Son precios de oferta, no de cierre.

Comparables

DESARROLLO	ZONA	LOTES (M²)	PRECIO POR M²	AMENIDADES	TRASLADO
Pedregal de San Miguel	San Miguel Cuyutlán	415 – 2,325	\$1,600	—	35 min
Rancho Cerro Viejo	San Miguel Cuyutlán	10,000 (lote) · 2,101 (rancho)	~\$235 (tierra)	Ranchos con alberca y caballerizas	34 min
Villas de San Miguel Cuyutlán	San Lucas Evangelista (por confirmar)	140	\$2,571 – \$3,286	Franja comercial	38 min
Residencial San Diego	A 0.9 km de Pedregal	366 – 1,000	\$1,436 – \$1,900	No encontradas	32 min
Tres Reyes / La Reserva	Ribera norte de Cajititlán	250 – 1,206	\$2,500 – \$4,502 (interior)	Casa club, alberca, SUM, embarcadero, canchas	43 min
La Noria de los Reyes	Cajititlán	300 – 344	\$2,431 – \$3,500	SUM, embarcadero, acceso a la laguna	43 min
The Hills	El Chante, Jocotepec	995 – 3,012	\$2,738 – \$5,002	Club con alberca, pádel, gimnasio, golf, club de playa	51 min

La reventa interna debilita el argumento de inversión

Seis lotes de Pedregal se anuncian entre \$882 y \$1,378/m², de 14% a 45% abajo de la lista, y el valor catastral 2026 del terreno es de \$820/m². A mayor tamaño, menor precio por m². Mientras estén a la vista, la plusvalía no se puede prometer.

Fuente: MercadoLibre, icasas, clasco y Lamudi, 16-oct-2026; tablas de valores de Tlajomulco 2026, Periódico Oficial de Jalisco.

Precio: no bajar la lista, cambiar cómo se paga lo grande

Qué pide cada categoría con el esquema vigente desde el 9 de octubre de 2026 (35% de enganche, 12 meses sin intereses, 5% de descuento de contado).

CATEGORÍA	DESDE	ENGANCHE	12 PAGOS DE	CONTADO	INGRESO AL MES	HOGARES EN JALISCO
Coyote 415–549 m² · 27 lotes	\$622,455	\$217,859	\$33,716	\$591,332	\$96,331	~43 mil
Lince 550–849 m² · 17 lotes	\$889,740	\$311,409	\$48,194	\$845,253	\$137,697	~15 mil
Venado 850–1,299 m² · 27 lotes	\$1,381,632	\$483,571	\$74,838	\$1,312,550	\$213,823	5 a 10 mil
Puma 1,300 m² o más · 22 lotes	\$2,302,928	\$806,025	\$124,742	\$2,187,782	\$356,406	1 a 4 mil

Fuente: lista de Pedregal (lote más barato de cada categoría) y condiciones vigentes; INEGI, ENIGH 2024. El ingreso supone un pago de 35% del ingreso, criterio de CONDUSEF y bancos. Venado y Puma: rango defendible del modelo, con piso de la ENIGH y techo corregido con el SAT.

El plazo de 12 meses filtra a un público pequeño

Pagar Coyote a 12 meses pide un ingreso de \$96,331 al mes: 1.6% de los hogares de Jalisco. Quien no tiene ese ingreso solo puede comprar de contado.

Fuente: INEGI, ENIGH 2024; esquema vigente desde el 9-oct-2026.

El lote grande se paga con patrimonio

En 2025 la banca dio solo 154 créditos de terreno de alto valor en todo Jalisco, y 72.7% de los hogares altos que mandaron construir su casa la pagaron con recursos propios.

Fuente: CNBV (R04-H) vía SNIIV; INEGI, Censo 2020 ampliado.

RECOMENDACIONES DE PRECIO

- Mantener la lista de \$1,600/m² en Coyote y Lince.** Ya está abajo de Cajititlán y de la ribera; bajarla no resuelve el problema, que es a quién se le anuncia.
- Poner el enganche y la mensualidad en el anuncio.** "Enganche desde \$217,859 y 12 pagos de \$33,716" es el filtro más barato contra quien busca pagar \$3,500 al mes.
- Probar condiciones propias para Venado y Puma.** 10% de descuento de contado, o 24 a 36 meses con 30% de enganche, medido con la pauta piloto. Hoy el 5% de contado es el más bajo publicado: en Mazamitla dan de 10% a 15%, y Lomas del Chante da 2 años sin intereses.
- Decidir qué hacer con la reventa interna** y evaluar un precio por m² menor o paquetes en los lotes grandes: en la reventa, a mayor tamaño, menor precio por m².
- Vender certeza, no plusvalía.** Escrituras y agua por escrito, hasta tener una serie de precios propia que sostenga la plusvalía.

Fuente: condiciones publicadas en Inmuebles24 y MLS de Chapala (Mazamitla 150078642 y 149907242, Lomas del Chante CAR12947), 19-oct-2026.

02

Cuánto cuesta tener una casa en Pedregal

Inversión total, lote más construcción, por programa y nivel de acabado. Incluye costos de compra, licencia de Tlajomulco y equipo campestre.

LOTE Y PROGRAMA	ACABADO BÁSICO	ACABADO MEDIO	ACABADO RESIDENCIAL
Coyote + cabaña de 70 m ²	\$1.39–1.70 M	\$1.67–2.08 M	\$2.09–2.57 M
Coyote + casa de descanso de 100 m ²	\$1.70–2.11 M	\$2.10–2.66 M	\$2.70–3.36 M
Lince + casa de descanso de 100 m ²	\$1.97–2.39 M	\$2.37–2.94 M	\$2.97–3.64 M
Venado + casa permanente de 160 m ²	\$3.10–3.74 M	\$3.74–4.62 M	\$4.70–5.74 M
Puma + casa permanente de 250 m ²	\$4.97–5.95 M	\$5.97–7.32 M	\$7.47–9.07 M

Fuente: escenarios de FLOW (módulo 02) con precios publicados por constructores de la metrópoli, Ley de Ingresos de Tlajomulco 2026, Home Depot México y CEICO-CMIC, 19-oct-2026. Son rangos; las cotizaciones reales con el kit del módulo 02 los afinan.

Por m² construido, más barato que la ribera

Coyote con casa de descanso de 100 m² en acabado medio sale de \$20,971 a \$26,630 por m² en total. Las casas en venta de la ribera de Chapala piden una mediana de \$33,282/m², y las de la zona sur, \$19,427/m².

Fuente: 65 casas en venta (Inmuebles24, icasas y casasyterrenos), 19-oct-2026.

Datos que mueven el costo

- Licencia para una casa de 100 m²: \$10,912.
- Equipo campestre (biodigestor, cisterna, gas, calentador solar): de \$41,900 a \$68,190.
- El costo de construir subió 5.1% en el último año en Guadalajara.

Fuente: Ley de Ingresos de Tlajomulco 2026, arts. 82 y 84; Home Depot México; CEICO-CMIC con datos de INEGI.

RECOMENDACIÓN

Armar con un constructor aliado dos o tres modelos con precio cerrado (cabaña, casa de descanso y casa permanente). Nadie publica un paquete lote más casa en la zona sur, y 96% de los jubilados extranjeros de la ribera compró casa ya construida: sin casa lista, ese comprador no convierte.

Fuente: anuncios y sitios de desarrollos de la zona sur y la ribera; INEGI, Censo 2020 (cuestionario ampliado).

Mensaje: qué decirle a cada uno

Un mensaje por perfil, cada uno con la prueba que lo respalda. El argumento fuerte de Pedregal es el espacio por el precio.

PERFIL	QUÉ DECIR	LO RESPALDA
Tapatio de fin de semana	Casa de fin de semana en lote de 415 a 2,325 m ² , a la mitad del precio por m ² de Cajitlán. Enganche desde \$217,859 y 12 pagos de \$33,716 sin intereses. A 35 minutos de Plaza del Sol en fin de semana.	Lista de Pedregal; Inmuebles24; ruteo OSRM
Empresario de lote grande	El espacio de un Puma cuesta de \$8.3 a \$15.8 millones en la ciudad. Precio de contado en el anuncio, con plano, ficha legal y precios en una página propia.	157 anuncios de la ciudad, 19-oct-2026
Jubilado de la ribera	Compra directa, sin fideicomiso: Tlajomulco está fuera de la zona restringida. Lote más casa nueva de 20% a 37% abajo por m ² que las casas en venta de la ribera. En inglés, con precio en pesos y su equivalencia en dólares.	DOF 21-05-1997; Ley de Inversión Extranjera; 65 casas en venta
Paisano en EE.UU.	Crédito directo sin banco, a 37 minutos del aeropuerto, con vuelos directos desde Los Ángeles, Chicago, Dallas y Houston. Con un canal para verificar que se trata con Pedregal.	Fichas de BBVA, Banorte, Santander, Banregio y Banamex; AFAC

LO QUE NO CONVIENE DECIR

- **"Plusvalía garantizada"**. Hay lotes en reventa de 14% a 45% abajo de la lista y no hay una serie de precios propia.
- **"Cerca de la ciudad" sin horario**. Sin tráfico son 35 minutos desde Plaza del Sol; en hora pico, López Mateos Sur tomó de 50 a 80 minutos en 2026. Decir el traslado con horario.
- **Promesas sin papel**. Primero definir qué se puede afirmar por escrito sobre la escritura y el pozo; después anunciarlo.
- **"Junto al nuevo centro de Amazon"**. Al comprador de Pedregal lo mueve el campo; la idea de zona industrial juega en contra.

Fuente: anuncios de reventa (16-oct-2026); ruteo OSRM y Azteca Jalisco (may y jul 2026); conversaciones del asistente; boletín del Gobierno de Tlajomulco (19-oct-2026).

Canal: dónde y cómo llegarle

La pauta de clic a WhatsApp solo filtra por lugar y edad, y Meta no acepta códigos postales de México. Google sí segmenta por ingreso del hogar.

PERFIL	CANAL	CÓMO
Tapatio de fin de semana	Meta y Google	Meta: formulario de mayor intención, marcadores de 1 a 3 km sobre las zonas de mayor nivel a 40 min o menos, 45 a 65+ años y sin ampliación automática. Google: ingreso del hogar del 10% más alto y el corredor sur.
Empresario de lote grande	Google, referidos y golf	Búsqueda con palabras de lote grande ("terreno campestre de 2000 m2") en los códigos postales de muy alto nivel. Referidos de notarías, banca patrimonial y brokers, con comisión por escrito. Golf: Campeonato Interzonas, 21 al 24 de marzo de 2027. LinkedIn como prueba chica.
Jubilado de la ribera	Brokers y medios locales	Brokers del MLS de Chapala; El Ojo del Lago, Guadalajara Reporter y Lake Chapala Society, con la ficha en inglés validada por un notario.
Paisano en EE.UU.	Pauta piloto	California, Texas e Illinois, en ciudades con vuelo directo a Guadalajara, con el crédito directo como argumento.

Fuente: Meta Business Help Center, Google Ads Help y LinkedIn Marketing Solutions (19-oct-2026); Federación Mexicana de Golf; medios de la ribera; INEGI, Censo 2020 por AGEB.

CINCO REGLAS PARA LA PRÓXIMA PAUTA

- 1 Enganche y mensualidad en el anuncio.** Es el filtro más barato contra quien busca pagar \$3,500 a \$5,000 al mes.
- 2 Formulario de mayor intención, no clic a WhatsApp.** El clic a WhatsApp no permite segmentación detallada.
- 3 Apagar la ampliación automática de audiencia.** Puede explicar que 4 de 11 prospectos fueran de otros estados.
- 4 Marcadores, no códigos postales.** Meta no acepta códigos postales de México; Google sí.
- 5 Calificar por producto, nunca por ingreso.** Meta prohíbe preguntar ingresos: se pregunta uso, tamaño, forma de pago y fecha de visita.

Fuente: Meta Business Help Center y Google Ads Help, consultados el 19-oct-2026; revalidar antes de lanzar.

DÓNDE PONER LOS MARCADORES

ZONA	VIVIENDAS	MINUTOS
Plaza del Sol–La Calma–Las Fuentes–Paseos del Sol	19,936	34 min
Sur de López Mateos: Santa Anita–San Agustín–Los Gavilanes–La Tijera	15,380	27 min
Chapalita–Ciudad del Sol–Jardines del Bosque	13,195	38 min
Av. Vallarta poniente: Jardines Universidad–Ciudad Granja	12,788	40 min
Av. Guadalupe: La Estancia–Plaza Guadalupe–Chapalita Inn	12,600	37 min
López Mateos y Periférico Sur: Bugambillas–El Palomar–Parques del Bosque	8,853	32 min

Fuente: INEGI, Censo 2020 por AGEB; ruteo OSRM sin tráfico. Viviendas del 10% de mayor nivel.

Plan de 90 días

Tres fases, cada una con su indicador y la línea base de hoy. Cualquier cambio se compara contra la pauta actual con el mismo presupuesto y periodo.

REENFOCAR · DÍAS 1 A 30

Que la pauta llegue al comprador que puede pagar y que cada prospecto quede medido.

PROSPECTOS CALIFICADOS POR CADA 100

Hoy: 10 de cada 100 (40 de 401, ago-oct 2026)

Nueva pauta: formulario de mayor intención con marcadores sobre las zonas de mayor nivel a 40 min o menos, 45-65+; Google con ingreso del 10% más alto

FLOW

Tres mensajes a prueba, con enganche y mensualidad en el anuncio: casa de fin de semana, precio por m² y crédito directo

FLOW

Ficha legal y ficha del pozo: qué se puede afirmar

Pedregal

Registro del anuncio de origen y del presupuesto real en el CRM

FLOW

Revisión del anuncio de Vivanuncios y lista diaria de citas para la caseta

Pedregal

Para lotes grandes: confirmar reglamento (dos casas, caballos, huerto), agua del pozo, ficha legal y comisión para referidos

Pedregal

PROBAR · DÍAS 31 A 60

Comparar los tres perfiles con pautas piloto y tener precios reales de construcción.

CITAS POR CADA 100 PROSPECTOS

Hoy: 5 de cada 100 (20 de 401)

Pauta piloto por perfil, con presupuesto separado

FLOW

Ficha y página en inglés para la ribera, validadas por notario

FLOW

Cotizaciones reales con constructores (kit listo) y llamadas de cliente incógnito

FLOW

Decisión sobre el precio de los lotes grandes

Pedregal

Piloto de lote grande: Google Search, referidos y golf, con página propia de Venado y Puma

FLOW

ESCALAR · DÍAS 61 A 90

Llevar presupuesto al perfil que mejor convierta y lanzar el paquete lote más casa.

VENTAS REGISTRADAS

Hoy: 0 registradas en el CRM (ago-oct 2026)

Presupuesto al perfil con menor costo por prospecto calificado

FLOW

Lanzamiento del paquete lote más casa con constructor aliado

Pedregal y FLOW

Encuesta a residentes e historial de ventas para validar los perfiles

Pedregal y FLOW

CÓMO SE MIDE

- **Costo por prospecto calificado, por perfil.** Calificado: eligió contado o 12 meses, un lote de 415 m² o más y una fecha de visita. Cada anuncio con su etiqueta de origen.
- **Prospectos fuera de la zona.** Respuesta "Otro estado" en la pregunta 4. Hoy: 4 de 11 que dijeron su origen.
- **Contra la pauta actual.** Mismo presupuesto y periodo que la campaña de clic a WhatsApp vigente, durante 4 a 6 semanas.

Fuente: CRM de Pedregal y conversaciones del asistente (línea base ago-oct 2026); recomendación de FLOW.

Lo que el comprador va a revisar

Las dudas que un comprador informado investiga antes de visitar, y qué tener listo para cada una.

TEMA	QUÉ VA A ENCONTRAR	QUÉ TENER LISTO	FUENTE
Tiempo en hora pico	López Mateos Sur tomó de 50 a 80 min en reportes de tráfico de 2026 (sin tráfico, ~35 min desde Plaza del Sol)	Vender el traslado con horario: fin de semana o fuera de hora pico	Azteca Jalisco, may y jul 2026 (por confirmar con medición propia)
Incendios en el Cerro Viejo	441 ha consumidas en marzo de 2025 (parajes Chupinaya y Los Sabinos)	Tener a la mano el protocolo y las brechas cortafuego	Azteca Jalisco, 19-mar-2025
Agua de pozo	El comprador preguntará por la concesión de CONAGUA, el caudal y el costo por m³. En la zona el pozo común es estándar (La Noria, Rancho Alegre)	Preparar una ficha del pozo	Anuncios de la zona; Crónica, 5-ago-2026 (pozo municipal nuevo en San Miguel Cuyutlán)
Situación legal	"¿Es ejidal? ¿tiene escrituras?" aparece en 15% de las conversaciones	Definir qué se puede afirmar por escrito sobre la escritura	Conversaciones del asistente de WhatsApp
Reputación del municipio	Tlajomulco concentró 44% de los sitios de inhumación documentados en Jalisco (2018–2023); no se encontraron incidentes en San Miguel Cuyutlán	Sostener "lugar seguro" con hechos: caseta, barda, protocolos	El Universal

LO QUE PEDREGAL TIENE QUE CONFIRMAR

- Ficha legal: qué se puede afirmar por escrito sobre la escritura.
- Ficha del pozo: concesión, caudal, costo por m³ y si alcanza para riego.
- Reglamento: si permite dos casas, caballos, huerto o rentar.
- Si el 5% de contado aplica a todos los Venado y Puma.
- Comisión por escrito para referidos.
- Si hay drenaje y gas.
- El anuncio de Vivanuncios 151020895, que usa el nombre de Pedregal.
- Que la caseta reciba cada día la lista de citas: en 3 visitas no tenía registrada la cita.

CONTEXTO: EL CENTRO DE AMAZON

El 19 de octubre se anunció un centro de Amazon en El Zapote, en el parque industrial del aeropuerto, a unos 30 minutos de Pedregal, con unos 1,300 empleos para 2027.

Es contexto, no un mercado. Sus empleos son en su mayoría de alrededor de un salario mínimo, y la mensualidad de Coyote equivale a 3.5 de esos sueldos. Tlajomulco tiene además 77,709 viviendas deshabitadas para ese público. Solo sus gerentes entran en el perfil del tapatío de fin de semana.

Fuente: boletín del Gobierno de Tlajomulco, 19-oct-2026; vacantes en Indeed, Glassdoor y OCC; CONASAMI; INEGI, Censo 2020 (ITER); ruteo OSRM.

Metodología y fuentes

Cada cifra de este informe sale de un dato oficial, de un anuncio con fecha o de los registros de Pedregal, y está marcada como dato, cálculo o hipótesis en el estudio completo.

FICHA DEL ESTUDIO

Estudio	Diagnóstico de mercado
Cliente	Pedregal de San Miguel
Preparado por	FLOW · flowmx.tech
Corte de los datos de Pedregal	16 de octubre de 2026 (CRM y conversaciones del asistente)
Periodo de la investigación	16 al 26 de octubre de 2026
Prospectos analizados	401, del 3 de agosto al 12 de octubre de 2026
Método	Cuatro evidencias que se cruzan: quién llega hoy por la pauta, cuántos hogares pueden pagar cada categoría, contra qué compite cada segmento y quién ya compró (esta última se levanta después de la entrega)
Muestras principales	ENIGH 2024: 1,108 hogares del país y 38 de Jalisco que pueden pagar; 316 anuncios de terrenos en la ribera; 65 casas en venta; 224 áreas del Censo 2020; 412 establecimientos del DENUE

FUENTES PRINCIPALES

- **Oficiales:** INEGI (ENIGH 2024, ENFIH 2019, Censo 2020 por AGEB, ITER y cuestionario ampliado, DENUE, ENVI 2020); CNBV y CONAVI vía SNIIV; SAT; IMSS; Banxico; DOF; SEGOB; AFAC; CONASAMI; Periódico Oficial de Jalisco; Ley de Ingresos y Gobierno de Tlajomulco.
- **Mercado:** Inmuebles24, Vivanuncios, MercadoLibre, icasas, casasyterrenos, clasco, Lamudi y MLS de la Chapala Association of Realtors; sitios oficiales de desarrollos y constructores.
- **Plataformas:** Meta Business Help Center, Google Ads Help y LinkedIn Marketing Solutions.
- **Pedregal:** lista de precios, inventario, CRM y 401 conversaciones del asistente, analizadas en agregado y sin datos personales.

LÍMITES QUE HAY QUE TENER EN CUENTA

- Los anuncios muestran el precio que se pide, no el de cierre.
- Jalisco tiene muestras chicas en la ENIGH: los conteos son órdenes de magnitud, y la ENIGH subdeclara el ingreso alto, así que son conservadores.
- Los minutos son sin tráfico, y las reglas de las plataformas cambian: hay que revalidarlas antes de lanzar.
- La encuesta a residentes y el historial de ventas se levantan después de esta entrega, para validar los perfiles con quienes ya compraron.

EL ESTUDIO COMPLETO

El detalle de cada cifra, con su fuente y su nivel de solidez, el mapa, el simulador de compra y la campaña lista para configurar están en el tablero del diagnóstico: diagnostico.pedregaldesanmiguel.com