

Guía para vivir en Puebla

Costo de vida, traslados, colegios, salud, seguridad y las 16 zonas explicadas para que elijas con calma.

LOMAS DE ANGELÓPOLIS I	LOMAS DE ANGELÓPOLIS II	LOMAS DE ANGELÓPOLIS III	DISTRITO SONATA
ANGELÓPOLIS	LA PAZ Y LAS ÁNIMAS	CENTRO HISTÓRICO	SANTA CRUZ BUENAVISTA
ZAVALETA	SAN ANDRÉS CHOLULA	SAN PEDRO CHOLULA	TLAXCALANCINGO
CUAUTLANCINGO	SUR Y CU	HARAS (AMAZOC)	ATLIXCO

Contenido

1. Puebla en pocas palabras y clima
2. Cuánto cuesta vivir en Puebla
3. Las 16 zonas de un vistazo
4. Cómo moverte, trabajo, escuelas y salud
5. Seguridad, volcán, sismos y agua
6. Trámites y cómo comprar en Puebla
7. Guía de cada zona
8. Quiénes somos

Puebla en pocas palabras

Puebla de Zaragoza es una de las ciudades grandes más accesibles del centro del país: está a unos 128 km de la CDMX por autopista, tiene un centro histórico declarado Patrimonio Mundial, una industria fuerte (automotriz, autopartes, servicios) y un costo de vida claramente menor al de la capital. Quien llega suele hacerlo por tres motivos: trabajo (Volkswagen, Audi y su cadena de proveedores), calidad de vida con precios más bajos que en CDMX, y la posibilidad de trabajar en remoto sin renunciar a estar a un par de horas de la capital. La zona metropolitana incluye a San Andrés y San Pedro Cholula, Cuautlancingo, Amozoc y otros municipios; buena parte de la oferta de vivienda nueva para foráneos se concentra en el poniente (Angelópolis, Lomas de Angelópolis, Zavaleta, Cholula).

- Para quién funciona mejor: familias que buscan más espacio por menos dinero, trabajadores de planta o proveedores automotrices, remotos que quieren ciudad completa sin la escala de CDMX, y retirados que valoran clima templado y oferta médica privada.
- Para quién exige más cuidado: quien dependa del transporte público a diario, quien busque vida nocturna tipo CDMX 24/7 o quien trabaje en un sector atado a una sola empresa (ver sección de trabajo).
- Dato de contexto: el aeropuerto local movió 283,732 pasajeros en 2025 y 339,515 en lo que va de 2026 (a agosto), con un 96.5% de tráfico nacional; sigue siendo un aeropuerto pequeño y en crecimiento.

Clima

La ciudad de Puebla está a unos 2,100 metros sobre el nivel del mar, por lo que el clima es templado y seco-subhúmedo: días agradables casi todo el año, temporada de lluvias de mayo a octubre con tormentas por la tarde, y noches frías de diciembre a febrero que pueden acercarse a los 0-3 °C en las zonas más altas o abiertas. Casi nadie necesita aire acondicionado; la calefacción tampoco es común, aunque conviene que la vivienda cuente con buena orientación y aislamiento. La altitud es similar a la de CDMX (~2,240 m), así que quienes vienen de ahí no notan cambio; quien llega del nivel del mar puede sentir cansancio los primeros días.

- Temporada de lluvias: mayo a octubre; revisar techos, impermeabilización y desagües al visitar una propiedad.
- Noches frías: de diciembre a febrero; pregunta por humedad y ventilación en casas antiguas.
- Para temperaturas y altitud exactas de la colonia que te interesa, consulta el Servicio Meteorológico Nacional (SMN).

Cuánto cuesta vivir en Puebla

Puebla sigue siendo más barata que CDMX: una estimación no oficial (Cuánto Me Cuesta, abr-2026) ubica el gasto total entre 20% y 40% por debajo, y eso se nota en servicios, colegiaturas y en lo que cuesta el metro cuadrado de vivienda frente a las zonas más caras del país. Dentro de la ciudad hay mucha variación: según los precios de oferta de nuestras guías de zona (oct-2026), el metro cuadrado construido va desde unos \$15,000 en Haras-Ocoyucan hasta \$28,000-\$50,000 en Angelópolis. Los rangos de abajo son orientativos; contrástalos con anuncios vigentes.

Precio por m² en zonas consolidadas del poniente (Angelópolis, Zavaleta, Lomas de Angelópolis)	Aprox. \$20,000 - \$50,000 por m² construido, según la zona
Precio por m² en zonas con más espacio por menos dinero (Haras-Ocoyucan, San Andrés Cholula, Tlaxcalancingo)	Aprox. \$15,000 - \$22,000 por m² construido en casas
Servicios básicos (luz, agua, gas, internet)	Aprox. \$800 - \$1,800 al mes (hogar pequeño)
Colegiaturas de colegio particular	Desde ~\$3,000; lo más común \$5,000 - \$10,000; internacionales \$18,000 - \$20,000 al mes
Transporte mensual	Público ~\$1,200 - \$1,800; con auto propio ~\$2,500 - \$4,500
Comparativo CDMX	Puebla entre 20% y 40% más barata en gasto total (estimación no oficial)

Las 16 zonas de un vistazo

Zona	Precio por m²	Angelópolis	Centro	VW
Lomas de Angelópolis I	\$23 – 33 mil/m²	10–18 min	25–35 min	25–35 min
Lomas de Angelópolis II	\$20 – 31 mil/m²	12–20 min	25–35 min	25–35 min
Lomas de Angelópolis III	\$17 – 28 mil/m²	20–30 min	35–50 min	35–50 min
Distrito Sonata	\$29 – 45 mil/m²	10–15 min	25–35 min	25–35 min
Angelópolis y Reserva Territorial Atlixcáyotl	\$28 – 50 mil/m²	0–10 min (estás en la zona)	20–30 min	20–30 min
La Paz y Las Ánimas	\$24 – 27 mil/m²	10–20 min	8–15 min	25–35 min
Centro Histórico de Puebla	\$16 – 38 mil/m²	20–25 min	0 min (estás en él)	20–30 min
Santa Cruz Buenavista (zona Zavaleta)	\$18 – 36 mil/m²	10–15 min	15–25 min	15–20 min

Zona	Precio por m ²	Angelópolis	Centro	VW
Zavaleta y Forjadores	\$23 – 35 mil/m ²	10–15 min	15–25 min	15–20 min
San Andrés Cholula	\$18 – 22 mil/m ²	10–15 min	20–30 min	15–20 min
San Pedro Cholula	\$15 – 26 mil/m ²	15–25 min	20–30 min	10–15 min desde Momoxpan; 15–20 min desde el zócalo
San Bernardino Tlaxcalancingo	\$15 – 22 mil/m ²	10–15 min	25–35 min	15–25 min
Cuatlancingo y Fuertes de Guadalupe	\$14 – 24 mil/m ²	20–30 min	20–30 min	5–15 min
Sur: CU y Xilotzingo	\$11 – 20 mil/m ²	15–20 min	15–25 min	25–35 min
Haras Ciudad Ecológica (Amozoc)	\$15 – 19 mil/m ²	35–50 min	30–40 min	50–65 min
Atlixco	\$20 – 36 mil/m ²	35–45 min	40–50 min	50–65 min

Tiempos aproximados en auto, sin tráfico. Precios orientativos de portales y del inventario actual, octubre de 2026.

Cómo moverte

Puebla tiene buena conexión con CDMX por la autopista México-Puebla (128 km), pero dentro de la ciudad el auto es la forma más práctica de moverse, sobre todo en la zona poniente. El aeropuerto local es pequeño y con destinos selectos, así que muchos foráneos siguen usando el AICM o el AIFA para vuelos internacionales.

- Autopista a CDMX: unos 128 km, alrededor de 2 horas 10 minutos sin incidentes; dos casetas por unos \$226 en total y, con gasolina, aprox. \$404 por trayecto en auto. En fines de semana largos, accidentes o bloqueos puede tomar bastante más; hay obras de ampliación en la autopista.
- Al AICM y al AIFA: suma el tiempo de la autopista más el tramo urbano de CDMX. Referencia general: AICM de 2.5 a 3.5 horas desde la zona poniente de Puebla según tráfico; AIFA similar o algo más. Planea llegar con holgura para vuelos.
- Autobuses: ADO y Estrella Roja operan corridas entre Puebla (terminal CAPU) y la CDMX, incluidos servicios directos a terminales aéreas (AICM; el AIFA se ha ido sumando). Horarios, precios y servicio a cada terminal cambian: confírmalos en ado.com.mx y estrellaroja.com.mx antes de viajar.
- Aeropuerto de Puebla (Hermanos Serdán, Huejotzingo): Volaris opera unos 12 destinos (incluye Houston, Los Ángeles, Newark y Chicago) y proyecta ampliar; Viva Aerobus vuela a Guadalajara, Tijuana, Monterrey, Mérida y Cancún; United Airlines a Houston. Se anunciaron Acapulco, Puerto Escondido y Chicago (las fechas de inicio pueden variar; se ha mencionado el 1 de diciembre) en sustitución de Ixtapa y San Luis Potosí. Hay planes de rehabilitación con inversión estimada de mil millones de pesos. Confirma las rutas vigentes con cada aerolínea.
- Transporte público: la red RUTA (autobuses de tránsito rápido con carril confinado) y el servicio de microbuses/camiones cubren los ejes principales; el gobierno estatal anunció aumento de tarifas en 2026 para modernizar unidades. Consulta la tarifa vigente de RUTA antes de planear tus traslados diarios. Un proyecto de Cablebús se planea para arrancar hasta 2029, así que no cuenta para decisiones de mudanza hoy.
- Uber y DiDi operan en la ciudad y en Cholula. En 2026 hubo un litigio sobre topes de tarifa para plataformas: Uber obtuvo una suspensión y volvió la tarifa dinámica; el estatus legal puede cambiar.
- Vialidades clave: Blvd. Atlixáyotl y Vía Atlixáyotl (eje del poniente/Angelópolis), Periférico Ecológico, Recta a Cholula, Blvd. Hermanos Serdán (norte, hacia aeropuerto y industria), Blvd. Norte y la autopista México-Puebla/Arco Poniente. La hora pico en la zona de Angelópolis y la Recta a Cholula es la que más suele pesar.

Trabajo

La economía local descansa mucho en la manufactura automotriz, aunque también hay educación, comercio, servicios y un ecosistema creciente de trabajo remoto. Aquí es importante ser claros: 2026 no ha sido un año sencillo para Volkswagen en Puebla.

- Volkswagen de México (planta Puebla, Cuautlancingo): produce Jetta y Tiguan. En 2026 hubo un paro productivo de dos semanas a inicios de julio y, a finales de agosto, medios reportaron la eliminación de un turno que podría afectar hasta 1,350 trabajadores; también se mencionó que la planta fabricará un nuevo modelo el próximo año. Es una planta clave, pero conviene no depender de ella como única fuente de ingreso.
- Audi México (San José Chiapa): produce el Q5 y ha sido motor de nuevos empleos y proveedores en el oriente del estado; se han reportado unos 800 empleos nuevos. Pregunta directamente a la empresa o a sus proveedores por las vacantes vigentes.
- Parques industriales y proveedores: el eje Cuautlancingo-Puebla 2000-FINSA, Huejotzingo y San José Chiapa concentra autopartes y logística. Pregunta qué empresas operan hoy en la zona que te interesa.
- Servicios y remoto: universidades, hospitales privados, call centers, turismo y comercio emplean a mucha gente; la banda ancha en zonas residenciales del poniente suele ser suficiente para home office, pero confirma la cobertura por dirección (fibra de Telmex, Totalplay, Izzi u otros).

- Consejo para foráneos: si tu ingreso depende de la industria automotriz, considera un colchón de ahorro y evita endeudarte al límite con hipoteca; si es trabajo remoto, la mayor ventaja es el costo de vida y la cercanía a CDMX.

Escuelas y universidades

Puebla es ciudad universitaria: hay una universidad pública grande (BUAP) y varias privadas de prestigio, concentradas en el poniente y en Cholula. En educación básica y media hay muchos colegios particulares bilingües, con cuotas que van de unos \$3,000 hasta \$18,000-\$20,000 al mes en los internacionales (Micole, 2026). Las zonas de abajo son aproximadas; confirma el domicilio exacto en el sitio de cada plantel.

- BUAP (Benemérita Universidad Autónoma de Puebla): universidad pública, con Ciudad Universitaria al sur del centro y campus en otras zonas.
- UDLAP (Universidad de las Américas Puebla): privada, en San Andrés Cholula.
- Universidad Iberoamericana Puebla: privada, zona Angelópolis/Atlixcáyotl.
- Tecnológico de Monterrey, campus Puebla: privada, zona Atlixcáyotl/Angelópolis.
- UPAEP: privada, zona 21 Sur, cerca del centro y las colonias del sur-poniente.
- Universidad Anáhuac Puebla: privada, zona Lomas de Angelópolis / Angelópolis.
- Universidad Madero (UMAD): privada, zona de San Andrés Cholula/Tlaxcalancingo.
- Colegios bilingües conocidos (confirma zona y cuotas actuales con cada colegio): Instituto Mexicano Madero (planteles Zavaleta y otros), Colegio Americano de Puebla, Colegio Humboldt (alemán), Westhill y otros colegios nuevos en Angelópolis/Cholula. La mayoría de la oferta bilingüe nueva se concentra en el poniente. Micole reporta que los bilingües enseñan entre 40% y 70% del currículo en inglés y preparan para Cambridge, TOEFL o IELTS; algunos ofrecen Bachillerato Internacional.
- Consejo: agenda visita y confirma disponibilidad de lugar; en colegios populares, las listas de espera se mueven desde el ciclo anterior.

Salud

Puebla es un polo médico regional con buena oferta privada y una red pública fuerte (IMSS, ISSSTE y servicios estatales). Confirma dirección y especialidades en el sitio de cada hospital.

- Privados: Hospital Ángeles Puebla (zona Angelópolis/Atlixcáyotl), Hospital Betania, Christus Muguerza Hospital UPAEP; revisa también la red de tu aseguradora (AXA, GNP, Mapfre, MetLife, BX+ aparecen en directorios de médicos de la ciudad).
- IMSS: Hospital General Regional 36 San Alejandro, Hospital General de Zona 20 La Margarita y el Hospital de Especialidades del Centro Médico Nacional Manuel Ávila Camacho (alta especialidad).
- Otros públicos: Hospital Universitario BUAP, Hospital para el Niño Poblano y hospitales generales de la Secretaría de Salud estatal; el ISSSTE tiene unidad regional en la ciudad.
- Consejo para foráneos: cambia tu adscripción IMSS a la clínica que te corresponda por domicilio y revisa que tu seguro de gastos médicos mayores tenga convenio con los hospitales privados de la zona donde vivirás.

Seguridad

La Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (ENSU) del INEGI mide percepción, no delitos. En junio de 2026, el 81.3% de las personas adultas en la ciudad de Puebla consideró inseguro vivir en ella, frente a un 59.8% promedio nacional en 91 ciudades. Es una percepción alta y hay que decirlo con claridad, pero también conviene matizar: la percepción varía mucho por zona, y la ENSU no distingue entre una colonia y otra ni mide la incidencia real. Para decidir, combina esta cifra con la incidencia delictiva del municipio (SESNSP), con la experiencia de quienes viven en la zona y con visitas a distintas horas.

- Puebla, junio 2026: 81.3% de percepción de inseguridad. Comparativo ENSU del mismo trimestre: Guadalajara 78.0%, Toluca 71.0%, Tlaxcala 64.3%, Monterrey 57.2%, Mérida 38.2%, Querétaro 36.1%. La CDMX no tiene una cifra única: el reporte presenta las alcaldías por separado (por ejemplo Iztapalapa 73.3%, Benito Juárez 17.4%). Nacional: 59.8%.
- El INEGI publicará la ENSU de septiembre 2026 el 23 de octubre de 2026; revisa la cifra más reciente cuando salga.
- Victimización nacional: 31.0% de los hogares tuvo al menos una víctima de robo, extorsión o fraude en el primer semestre de 2026 (no hay desglose por ciudad en el comunicado).
- Consejos prácticos sin alarmismo: elige fraccionamientos con control de acceso y buena iluminación; visita la zona de noche y en fin de semana; usa estacionamiento vigilado; evita mostrar objetos de valor; cuida el fraude (falsos anuncios de venta, apartados o depósitos antes de ver la propiedad) y verifica a la asesora o al propietario antes de pagar.
- No hay datos oficiales de seguridad por colonia; los mapas de portales inmobiliarios no sustituyen la incidencia municipal.

Volcán, sismos, agua y tráfico

Puebla combina riesgos naturales conocidos con retos de infraestructura urbana. Ninguno es razón para descartar la ciudad, pero sí para investigar al elegir vivienda.

- Popocatepetl: el volcán está a unos 40-70 km según la zona de la ciudad y mantiene actividad constante; el semáforo de alerta suele estar en Amarillo Fase 2 (ha llegado a Fase 3 en episodios pasados). La ceniza puede caer en la ciudad en días puntuales; consulta el semáforo y el reporte diario del CENAPRED y la Coordinación de Protección Civil. Para propiedades: cubre ventanas, ten cubrebocas a la mano y conoce rutas de evacuación.
- Sismos: la ciudad se ubica en zona de sismicidad importante (sismo de 2017 con daños en edificaciones). Pregunta la antigüedad del inmueble, el tipo de estructura y si cuenta con dictamen estructural o seguro.
- Agua: Agua de Puebla es la empresa concesionaria; en 2026 hubo cortes por mantenimiento (64 colonias en marzo; unas 50 en mayo) y el gobierno estatal acusó incumplimientos y desplegó pipas. El abasto por tandeo depende de la colonia: pregunta si la propiedad tiene cisterna, tinaco y bomba, y cuántos días a la semana llega el agua.
- Contaminación: menos grave que en CDMX, pero con episodios por quemas agrícolas, polvo en temporada seca y ceniza del volcán; revisa el reporte de calidad del aire del día antes de planear actividades al aire libre.
- Tráfico: horas pico en Atlixáyotl/Angelópolis, la Recta a Cholula y accesos a la autopista; la distancia a tu trabajo o al colegio pesa más que los metros cuadrados.

Trámites al llegar

Al llegar de otra ciudad conviene ordenar tres cosas en el primer mes: la identidad y el domicilio, los servicios del hogar y, si traes auto, las placas. Los costos de abajo corresponden a 2026 según el Paquete Económico estatal; confirma montos vigentes en el portal del gobierno de Puebla antes de pagar.

- INE: actualiza el domicilio en un módulo del INE; sirve como comprobante principal para casi todos los trámites.
- Licencia de conducir: renovación por 3 años \$895, por 5 años \$1,385 (requiere ID, licencia anterior y comprobante de domicilio; se puede iniciar en línea). Si tu licencia es de otro estado, verifica en la oficina estatal si procede reposición o canje.
- Placas: el alta de placas para auto particular cuesta unos \$1,275, con cita en la Secretaría de Planeación y Finanzas; el control vehicular (refrendo) anual cuesta unos \$700 y se paga en el primer trimestre. Para un auto con placas de otro estado, el trámite típico es dar de baja en el estado de origen y dar de alta en Puebla; confirma los requisitos exactos en la Secretaría de Planeación y Finanzas.
- Predial: se paga en el municipio donde está la propiedad (Puebla capital, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula, etc.), normalmente con descuentos por pronto pago a inicios del año; pide a la asesora o al propietario el estado de cuenta actual.
- Servicios: contrato de luz con CFE, agua con Agua de Puebla (o el organismo del municipio), gas natural o LP e internet; piden INE y comprobante de domicilio.
- Salud y trabajo: si cambias de empleo o de clínica, tramita el cambio de unidad médica IMSS; para ISSSTE o seguros privados, verifica la red de la nueva ciudad.

Comprar en Puebla: pasos y costos

Comprar en Puebla es una decisión de largo plazo que conviene preparar con calma: además del enganche, hay que considerar los gastos de compra (alrededor de 5% del valor), elegir el tipo de crédito y revisar bien la propiedad antes de firmar. Sobre plusvalía, en las zonas consolidadas del poniente (Angelópolis, Zavaleta, Lomas de Angelópolis) conviene comparar cómo ha evolucionado el precio por m² con el índice de la SHF y los reportes de los portales inmobiliarios, y desconfiar de quien te prometa rendimientos.

- Gastos de compra: calcula alrededor de 5% del valor de la propiedad. Incluyen el ISAI municipal (aprox. 1.8% en Puebla capital y 2% en San Andrés Cholula; confirma en la Ley de Ingresos municipal 2026), honorarios del notario, derechos de registro público y avalúo.
- Crédito: puedes comprar con Infonavit, con crédito bancario o con Cofinavit (Infonavit combinado con un banco). La comisión por apertura es de 0%-1.5% y el enganche mínimo suele ser 10%; Infonavit puede financiar parte de los gastos. Los detalles de créditos están en la calculadora del sitio.
- Avalúo: normalmente lo solicita el banco o Infonavit para autorizar el crédito; confirma con la institución quién lo contrata y cuánto cuesta.
- Antes de firmar: revisa las escrituras, que la propiedad esté libre de gravamen y que el predial y el agua estén al corriente; pide los comprobantes de no adeudo.
- Para foráneos: no compres sin visitar en distintos horarios, revisar abasto de agua, ruta al trabajo/colegio y reglamento del condominio.
- Cuándo conviene comprar: estabilidad laboral, plan a 5+ años y ahorro suficiente para el enganche más alrededor de 5% de gastos, sin vaciar tu fondo de emergencia.



La primera etapa de Lomas: clústeres numerados, casas amplias y Sonata a 4 minutos

Lomas de Angelópolis I es la sección original del fraccionamiento que Grupo Proyecta empezó a desarrollar alrededor del año 2000 junto a la Vía Atlixcáyotl. A diferencia de Lomas II y III, donde los condominios se llaman 'Parque' más un nombre de ciudad o estado, en esta etapa los anuncios identifican las casas por clústeres con número (por ejemplo Clúster 333, 777, 888 o 999). Es la parte más madura del fraccionamiento: tiene jardines crecidos, casas de 10 años o más y salida directa al Periférico Ecológico y a la Atlixcáyotl.

- familias que quieren casa amplia con jardín en un fraccionamiento ya consolidado
- foráneos que prefieren un entorno maduro, sin obra masiva alrededor
- quien quiere Sonata cerca pero vivir en calle residencial
- quien valora salir rápido al Periférico y a la Atlixcáyotl

Precios de referencia

Casa en venta	\$6,900,000 – \$15,000,000 MXN
Departamento en venta	Alrededor de \$4.9 M por un 2 recámaras de ~150 m²
Precio por m²	\$23,000 – \$33,000 MXN/m² construido

Lo bueno

- Etapa consolidada: árboles maduros, calles terminadas y menos obra alrededor
- Casas amplias con jardín y terrenos más grandes que en muchos clústeres nuevos
- Acceso rápido al Periférico y a la Atlixcáyotl
- Distrito Sonata, colegios del 'Distrito Escolar' y hospitales a pocos minutos
- Clústeres cerrados con vigilancia 24 horas y casa club en varios

Consejo de local: Aquí la gente se refiere a la casa por el número del clúster ('vivo en el 888'), no por un nombre. Pide siempre el reglamento del condominio y el recibo de mantenimiento: la cuota y las amenidades cambian bastante de un clúster a otro.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuella.com/zonas/lomas-de-angelopolis-1.html

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	10–18 min
Al Centro Histórico	25–35 min
A la UDLAP	12–22 min
A la planta VW	25–35 min
A la autopista a CDMX	25–35 min
Al aeropuerto	35–50 min

A considerar

- Precios altos: casi toda la oferta pasa de los \$6 M
- Casas de 10 años o más: pueden pedir remodelación; revisa cuota y estado del clúster
- Vida en auto y tráfico en horas pico hacia la Atlixcáyotl; VW, Audi y aeropuerto quedan lejos
- Pregunta por el abasto de agua en tu clúster, tema frecuente en Lomas en general



Parques con nombres europeos, casas grandes con roof garden y Sonata a 3 minutos

Lomas de Angelópolis II es la segunda etapa del fraccionamiento de Grupo Proyecta, entre la primera sección y la zona de Cascatta. En los anuncios se reconoce por sus parques con nombre de ciudades o países europeos: Viena, Bruselas, Praga o Palermo, Mónaco, Dublín, Victoria, Terranova, Sofía y Berna, entre otros. Es la parte que más rodea a Distrito Sonata; muchos anuncios la ubican a 1–4 minutos del Sonata Town Center y a 4–5 de Barrio Cascatta y del club Ómada.

- familias que quieren casa grande con roof garden y casa club
- foráneos que quieren vivir cerca de Sonata sin estar en una torre
- profesionistas con hijos en colegios bilingües de Lomas
- quien prefiere un fraccionamiento ya habitado y con servicios cercanos

Precios de referencia

Casa en venta	\$7,290,000 – \$13,200,000 MXN
Departamento en venta	Alrededor de \$5.9 M por un departamento de ~300 m² en Torre Andante
Precio por m²	\$20,000 – \$31,000 MXN/m² construido

Lo bueno

- Muy cerca de Sonata y de Barrio Cascatta: restaurantes, súper y cine en minutos
- Casas amplias con roof garden y recámara en planta baja
- Parques cerrados con casa club, juegos infantiles y vigilancia 24 horas
- Escuelas privadas bilingües y hospitales privados a 5–15 min
- Oferta variada: desde parques de entrada de ~\$5 M hasta residencias de lujo

Consejo de local: Muchos vecinos de estos parques dicen 'vivo en Sonata' aunque su casa esté en un parque como Viena o Victoria. Y conviene revisar las etiquetas: dos casas del mismo parque pueden publicarse como 'Lomas II' o sólo 'Lomas de Angelópolis'; el nombre del parque es lo que no cambia.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuella.com/zonas/lomas-de-angelopolis-2.html

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	12–20 min
Al Centro Histórico	25–35 min
A la UDLAP	12–22 min
A la planta VW	25–35 min
A la autopista a CDMX	25–35 min
Al aeropuerto	35–50 min

A considerar

- Precios altos y muy dispersos según el parque; conviene comparar varios antes de decidir
- Vida en auto y tráfico en horas pico hacia la Atlixcáyotl; VW, Audi y aeropuerto quedan lejos
- Cerca de Sonata hay más ruido, obras y movimiento en los boulevards
- Pregunta por el abasto de agua en tu parque, tema frecuente en Lomas en general

LOMAS DE ANGELÓPOLIS III

Santa Clara Ocoyucan / San Andrés Cholula

La etapa más nueva de Lomas: casas en clúster, casa club y vida en torno a Barrio Cascatta

Lomas de Angelópolis es un fraccionamiento planeado de Grupo Proyecta que arrancó alrededor del año 2000 al surponiente de la ciudad, entre la Vía Atlixcáyotl y el río Atoyac. Se fue construyendo por etapas: Lomas I y Lomas II son las secciones más antiguas y cercanas a la Atlixcáyotl y a Distrito Sonata (varios de sus parques llevan nombres de ciudades y países, como Parque Victoria); Cascatta y Lomas III son la expansión más reciente hacia el sur, donde los parques se nombran sobre todo por estados de la República (Yucatán, Coahuila, Veracruz, Chiapas, México, Querétaro, Jalisco, Tlaxcala, entre otros) y conviven con clústeres más nuevos como Parque Rodas, Parque Napa, Kassia o Gran Reserva. En los portales la frontera entre Cascatta, Lomas III y un supuesto 'Lomas IV' (sobre Blvd. de los Lagos) no es nítida, así que conviene confirmar en escrituras a qué sección pertenece cada casa.

familias con hijos que quieren casa nueva con amenidades

foráneos que buscan comunidad cerrada y casa club

compradores que priorizan metros cuadrados por peso en comparación con Lomas I y II

quien trabaja remoto y no necesita cruzar la ciudad a diario

Precios de referencia

Casa en venta	\$3,200,000 – \$6,500,000 MXN
Precio por m²	\$17,000 – \$28,000 MXN/m² construido

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	20–30 min
Al Centro Histórico	35–50 min
A la UDLAP	25–35 min
A la planta VW	35–50 min
A la autopista a CDMX	35–50 min
Al aeropuerto	45–60 min

Lo bueno

- Casas nuevas con más metros por peso que en Lomas I y II o Sonata
- Clústeres cerrados con caseta y casa club con amenidades
- Barrio Cascatta resuelve súper, deporte y restaurantes sin salir de la zona
- Varias escuelas privadas bilingües a menos de 15 min
- Oferta de preventa y lotes para construir a la medida

A considerar

- Zona en crecimiento: obras y camiones, con un entorno que seguirá cambiando en los próximos años
- Vida en auto y tráfico en accesos a la Atlixcáyotl en horas pico; VW, Audi y aeropuerto lejos
- En temporada de lluvias revisa agua y cruces cercanos al Atoyac; pregunta en el clúster
- Cuotas y servicios varían según el municipio (Ocoyucan o San Andrés Cholula); confirma con el predial

Consejo de local: Los parques de Lomas III llevan nombres de estados de la República, así que 'vivo en Coahuila' aquí casi nunca significa el norte del país. Antes de firmar, pide la boleta de predial: te dice si la casa paga en Santa Clara Ocoyucan o en San Andrés Cholula, y de ahí depende quién te da agua y seguridad pública.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuella.com/zonas/lomas-de-angelopolis-3.html

DISTRITO SONATA

San Andrés Cholula

El corazón vertical y comercial de Lomas: torres, restaurantes y todo a unos pasos

Distrito Sonata es el núcleo de uso mixto de Lomas de Angelópolis: un conjunto de torres de departamentos, edificios de oficinas, hotel y plazas comerciales concentrado alrededor del Sonata Town Center (unas 9 ha), muy cerca de la Vía Atlixcáyotl a la altura de la caseta hacia Atlixco. No es una 'etapa' habitacional como Lomas I, II o III, sino el centro urbano que el fraccionamiento planeó para darle servicios: El Universal Puebla describe a Lomas de Angelópolis como el núcleo residencial del proyecto Sonata, con alrededor de 60,000 habitantes en total. En la práctica, Sonata colinda con Lomas I y II (muchos anuncios de torres sobre Blvd. Europa se rotulan como Lomas de Angelópolis II), mientras que Lomas III y Cascatta quedan más al sur.

profesionistas y parejas sin hijos que quieren servicios a pie

foráneos que llegan a Puebla y buscan departamento con amenidades

compradores que buscan patrimonio en torre dentro del núcleo comercial de Lomas

retirados que prefieren departamento con elevador y seguridad en torre

Precios de referencia

Casa en venta	No aplica dentro de Sonata; en parques vecinos de Lomas I y II se ven casas desde ~\$5 M en adelante
Departamento en venta	\$3,600,000 – \$9,300,000 MXN
Precio por m²	\$29,000 – \$45,000 MXN/m ² construido

Lo bueno

- Restaurantes, súper, cine, gimnasios y consultorios a pie
- Salida inmediata a la Vía Atlixcáyotl, el Periférico y la autopista a Atlixco
- Torres con amenidades completas y seguridad en acceso
- Ubicación comercial consolidada, atractiva para quien compra pensando en patrimonio
- Cerca de universidades privadas y del distrito escolar de Lomas

Consejo de local: Mucha gente dice 'vivo en Sonata' aunque su casa esté en un parque de Lomas I o II: el nombre funciona como referencia de toda la zona norte de Lomas. Si vas a comprar en torre, pregunta cuánto es el mantenimiento y qué incluye; en algunos edificios de Sonata ronda los \$3,000 al mes.

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	10–15 min
Al Centro Histórico	25–35 min
A la UDLAP	12–20 min
A la planta VW	25–35 min
A la autopista a CDMX	25–35 min
Al aeropuerto	35–45 min

A considerar

- Precio por m² de los más altos de la zona metropolitana, con mantenimientos elevados en torre
- Tráfico concentrado en accesos y Atlixcáyotl; conviene evitar horas pico de mañana y salida escolar
- Ruido y movimiento nocturno cerca de bares y plazas; pregunta por la orientación del departamento
- Casi todo es vertical y algunos proyectos anunciados han tenido retrasos; confirma avance de obra

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuella.com/zonas/sonata.html

ANGELÓPOLIS

Puebla / San Andrés Cholula

El corredor moderno de torres, plazas y museos junto a la Vía Atlixcáyotl

Angelópolis es el eje de crecimiento que Puebla planeó en los años noventa hacia el poniente de la ciudad. El megaproyecto estatal se concibió en 1995 e incluyó prolongar la 11 Sur y abrir la Vía Atlixcáyotl; la zona tomó su nombre del Centro Comercial Angelópolis. Hoy, la franja conocida como Reserva Territorial Atlixcáyotl concentra torres de departamentos, hospitales privados, universidades, hoteles, el Parque del Arte y el Museo Internacional del Barroco. Los portales la etiquetan a veces como Puebla y a veces como San Andrés Cholula, porque el corredor toca ambos municipios.

profesionistas y parejas que quieren departamento con amenidades y servicios cerca

foráneos que llegan a Puebla y buscan una zona con hospitales y universidades privadas a la mano

compradores que buscan construir patrimonio eligiendo con cuidado el proyecto

familias que prefieren privadas cerradas con casa grande (La Cima, La Vista, San Ángel)

Precios de referencia

Casa en venta	\$4.9 – \$28 M MXN
Departamento en venta	\$3.6 – \$13.9 M MXN
Precio por m ²	\$28,000 – \$50,000 MXN/m ² construido

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	0–10 min (estás en la zona)
Al Centro Histórico	20–30 min
A la UDLAP	10–18 min
A la planta VW	20–30 min
A la autopista a CDMX	20–30 min al acceso de la autopista México–Puebla
Al aeropuerto	30–40 min

Lo bueno

- Hospitales privados, universidades y plazas dentro del mismo corredor
- Oferta grande de departamentos modernos con amenidades y seguridad en acceso
- Privadas cerradas de alto nivel como La Cima o La Vista para quien busca casa
- Museos, parques y restaurantes para fines de semana
- Acceso rápido a la Vía Atlixcáyotl y al Periférico

A considerar

- El m² es de los más altos de Puebla y las torres tienen cuotas de mantenimiento importantes
- Zona pensada para el auto: las distancias a pie entre plazas y torres son largas
- Tráfico intenso en la Atlixcáyotl en horas pico; conviene salir antes de las 7:30
- Con mucha preventa de depas chicos, la plusvalía depende del proyecto; compara con cuidado

Consejo de local: Los anuncios usan 'Angelópolis' de forma muy amplia: pueden referirse al corredor de la Atlixcáyotl, a Lomas de Angelópolis o a fraccionamientos a varios kilómetros. Antes de comparar precios, confirma la calle exacta y el nombre de la torre o privada. En torres, pregunta el mantenimiento: en los anuncios iba de \$2,000 a \$11,000 al mes.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuerbla.com/zonas/angelopolis.html



Colonias residenciales clásicas, con avenidas, servicios y todo a pocos minutos del Centro

La Paz, Huexotitla, Anzures y Las Ánimas forman uno de los bloques residenciales tradicionales de la ciudad de Puebla, al poniente del Centro Histórico y antes de llegar al corredor de Angelópolis. Aquí hay calles con casas de lote grande, edificios de departamentos de los últimos años y avenidas con mucho comercio y servicios, como Av. Juárez y Blvd. Atlixco. Es una zona de ciudad establecida: más ambiente de barrio y banqueta que en las zonas nuevas del poniente.

- foráneos que llegan a Puebla y quieren estar cerca del Centro y de Angelópolis
- parejas y profesionistas que prefieren colonia establecida con servicios a pie
- académicos y profesionistas ligados a BUAP, UPAEP y universidades cercanas
- familias que buscan casa con lote en zona consolidada

Precios de referencia

Casa en venta	\$4.0 – \$8.5 M MXN
Departamento en venta	\$2.75 – \$6.0 M MXN; desarrollos nuevos sobre Av. Juárez desde ~\$4.3 M con 78 m²
Precio por m²	\$24,000 – \$27,000 MXN/m² construido en departamentos usados; casas antiguas \$17,000 – \$24,000 MXN/m²; desarrollos nuevos sobre Av. Juárez pueden rondar \$55,000

Lo bueno

- Ubicación central: Centro y Angelópolis a pocos minutos en auto
- Departamentos usados a precio de m² mucho menor que en Angelópolis
- Zona consolidada con comercio, restaurantes y servicios a pie
- Ambiente universitario por la cercanía de BUAP y UPAEP
- Mezcla de departamentos, casas antiguas y desarrollos nuevos

Consejo de local: Los anuncios mezclan nombres de colonias: un departamento 'en Las Ánimas' puede aparecer registrado en otra colonia (por ejemplo, Santa Cruz Los Ángeles). Revisa la dirección exacta y la calle antes de comparar precios. En La Paz, muchas calles llevan nombres de municipios de Puebla, como Tehuacán, Teziutlán, Chietla o Tepeaca.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuerbla.com/zonas/la-paz.html

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	10–20 min
Al Centro Histórico	8–15 min
A la UDLAP	20–30 min
A la planta VW	25–35 min
A la autopista a CDMX	15–25 min al acceso de la autopista México–Puebla
Al aeropuerto	35–45 min

A considerar

- Tráfico y densidad en Av. Juárez, Blvd. Atlixco y calles de acceso en horas pico
- Muchas calles son abiertas: conviene preguntar por vigilancia y recorrer la cuadra de día y de noche
- Edificios y casas con más años: revisa instalaciones y considera presupuesto de remodelación
- Menos áreas verdes y estacionamiento limitado en algunas calles

CENTRO HISTÓRICO

Puebla

Vivir entre casonas, barrios y templos, con todo a pie y algo de ruido y estacionamiento por considerar

El Centro Histórico es el corazón fundacional de Puebla: una retícula de 391 manzanas y casi 7 km² declarada Zona de Monumentos y Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1987, con más de 2,600 edificios históricos catalogados. Además del primer cuadro alrededor del zócalo y la Catedral, incluye barrios con identidad propia: Analco al otro lado del antiguo río San Francisco, El Carmen al sur, Los Sapos con sus anticuarios y bares, San Francisco con su paseo y centro de convenciones, Santiago al poniente y Xanenetla, subiendo hacia la Zona de los Fuertes, conocido por sus murales.

personas solas o parejas sin hijos que quieren vivir sin auto

foráneos y extranjeros que buscan vida cultural y de barrio

estudiantes y académicos de BUAP o UPAEP

compradores que ven en el Centro un patrimonio de largo plazo por su ubicación y valor histórico

Precios de referencia

Casa en venta	\$4,000,000 – \$20,000,000 MXN
Departamento en venta	\$1,700,000 – \$3,000,000 MXN para 1–3 recámaras en edificios renovados; unidades grandes o penthouses de \$5,000,000 – \$7,000,000 MXN
Precio por m²	\$16,000 – \$38,000 MXN/m ² en departamentos

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	20–25 min
Al Centro Histórico	0 min (estás en él)
A la UDLAP	20–30 min
A la planta VW	20–30 min
A la autopista a CDMX	10–15 min al acceso de la autopista; 40–50 min a la caseta de San Martín Texmelucan
Al aeropuerto	30–40 min

Lo bueno

- La zona más caminable de Puebla: mercado, café, trámites y cultura a pocas cuadras
- Arquitectura y vida de barrio que no existen en los fraccionamientos nuevos
- Transporte público abundante; se puede vivir sin auto
- Atractivo turístico y cultural durante todo el año
- Departamentos de 1–2 recámaras a precios de entrada menores que en Angelópolis

A considerar

- Estacionamiento limitado: muchos inmuebles no incluyen cajón y la pensión se paga aparte
- Ruido de eventos, campanas y vida nocturna, sobre todo en el primer cuadro y Los Sapos
- Edificios antiguos: conviene dictamen estructural; remodelar requiere permisos del INAH y del municipio
- Queda a distancia de VW, Audi y de los colegios privados grandes; conviene planear traslados

Consejo de local: Antes de comprar una casona, pide un dictamen estructural y revisa si está catalogada: cualquier obra en la Zona de Monumentos necesita autorización del INAH, y los trámites pueden tardar meses. Tras el sismo de 2017 muchos inmuebles quedaron con daños que no siempre se ven a simple vista.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuella.com/zonas/centro-historico.html

SANTA CRUZ BUENAVISTA

Puebla

Zavaleta y La Recta: a medio camino entre el Centro, Angelópolis y las universidades

Santa Cruz Buenavista es una colonia del municipio de Puebla (código postal 72150), a unos 5–6 km al poniente del zócalo, ya casi en el límite con San Andrés Cholula. Su eje es la Calzada Zavaleta, y queda enmarcada por la Recta a Cholula (bulevar Forjadores) al norte, el Camino Real a Cholula y el bulevar Atlixco al sur. En la práctica, mucha gente la conoce simplemente como "Zavaleta", y dentro o junto a ella hay fraccionamientos y privadas con nombre propio, como Santa Cruz Guadalupe, Britania Zavaleta, Arboledas y Bosques de Zavaleta, La Concepción, Los Alcatraces y el conjunto de edificios de Río Nilo y Bugambilias.

profesores y personal de UDLAP, Ibero o Universidad Madero

profesionistas jóvenes y parejas que quieren un depa nuevo bien conectado

quien trabaja en VW o en la zona norte y también se mueve a Angelópolis

familias que buscan casa grande en residencial consolidado

Precios de referencia

Casa en venta	\$3,000,000 – \$14,000,000 MXN
Departamento en venta	\$1,600,000 – \$4,000,000 MXN
Precio por m²	\$18,000 – \$36,000 MXN/m ² construido en departamentos; casas aprox. \$11,000 – \$25,000 MXN/m ²

Lo bueno

- Ubicación intermedia: Centro, Angelópolis, Cholula y la salida a la autopista quedan a 10–25 min
- A pocos minutos de UDLAP, Ibero y Universidad Madero
- Supermercados, bancos, restaurantes y gimnasios sobre Zavaleta y La Recta
- Opciones para varios presupuestos: depas de entrada desde ~\$1.6 millones y residencias grandes
- Mucha oferta nueva de departamentos con amenidades

Consejo de local: En los portales, la misma zona aparece como Santa Cruz Buenavista, Zavaleta, Santa Cruz Guadalupe o con el nombre de cada fraccionamiento. Busca con todas esas etiquetas para no perderte opciones, y confirma en la escritura a qué colonia pertenece realmente el inmueble.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuella.com/zonas/santa-cruz-buenavista.html

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	10–15 min
Al Centro Histórico	15–25 min
A la UDLAP	8–12 min
A la planta VW	15–20 min
A la autopista a CDMX	10–15 min al acceso de la autopista; 35–45 min a la caseta de San Martín Texmelucan
Al aeropuerto	25–35 min

A considerar

- Tráfico intenso en la Recta a Cholula y el bulevar Atlixco en horas pico
- Zona variada: conviven residenciales cerrados y calles abiertas; recorre la cuadra que te interese
- Las torres nuevas cobran mantenimiento de \$1,700 a \$3,500 al mes
- No es una zona para hacerlo todo a pie, y Audi queda lejos



Entre Puebla y Cholula: torres nuevas, casas arboladas y salida rápida a la autopista

Zavaleta es el corredor que se forma alrededor de la Calzada Zavaleta, entre la Recta a Cholula, el Camino Real a Cholula y el Boulevard Forjadores, en el noroeste de la ciudad. Justo ahí se juntan los límites de Puebla capital, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Cuautlancingo, así que dos casas a pocas cuabras pueden pagar predial en municipios distintos. Engloba colonias y fraccionamientos como Santa Cruz Buenavista, Ciprés de Zavaleta, Arboladas de Zavaleta, Real de Zavaleta, Bosques de Zavaleta, San José del Puente y Estrella del Sur (Fior di Neve).

- profesionistas y parejas que viajan seguido a CDMX
- familias que buscan zona consolidada sin irse hasta Angelópolis
- estudiantes y profesores de UMAD o UDLAP
- quien trabaja en VW o en el norte de la ciudad pero quiere más servicios que en Cuautlancingo

Precios de referencia

Casa en venta	\$5,000,000 – \$14,000,000 MXN
Departamento en venta	\$2,500,000 – \$5,000,000 MXN
Precio por m²	\$23,000 – \$35,000 MXN/m² construido

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	10–15 min
Al Centro Histórico	15–25 min
A la UDLAP	10–15 min
A la planta VW	15–20 min
A la autopista a CDMX	10–15 min
Al aeropuerto	25–35 min

Lo bueno

- ubicación de en medio: Cholula, Angelópolis y el centro a 10–20 min
- salida a la autopista México–Puebla por Forjadores sin cruzar la ciudad
- zona consolidada, con árboles, servicios cotidianos y comercio cercano
- UMAD en la zona y UDLAP a pocos minutos
- mucha oferta de departamentos nuevos de 2–3 recámaras con amenidades

A considerar

- Tráfico intenso en la Recta, Forjadores y Calzada Zavaleta en horas pico
- Precios de casa altos para Puebla; hay opciones desde ~\$3.5 M, algunas por remodelar
- La construcción de torres trae obras y más autos a calles que no crecieron al mismo ritmo
- Banquetas irregulares en avenidas; confirma qué municipio y organismo de agua te corresponde

Consejo de local: Nombres de fraccionamientos como Ex Hacienda de Zavaleta recuerdan que esto fue tierra de hacienda. Consejo práctico: antes de firmar, haz el recorrido de la casa a tu trabajo un martes entre 7:30 y 9:00; la diferencia entre un depa sobre la Recta y uno hacia el Camino Real se nota más en tráfico que en kilómetros.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuembra.com/zonas/zavaleta.html



Cabecera universitaria con la UDLAP, la Pirámide y fraccionamientos a minutos de Angelópolis

San Andrés Cholula es el municipio que concentra la UDLAP, la Gran Pirámide de Cholula y, más hacia el sur, la zona Angelópolis. Su cabecera es un pueblo con ocho barrios, cada uno con su propia iglesia, y a su alrededor se extienden fraccionamientos como Tirzotla, colonias sobre la Radial y el Camino Real a Cholula, y zonas en crecimiento como Morillotla y Bello Horizonte. Comparte con San Pedro Cholula el nombramiento de Pueblo Mágico como Las Cholulas, de modo que es parte de la misma ciudad aunque pertenezca a otro municipio.

- académicos y personal de la UDLAP y otras universidades
- profesionales jóvenes y parejas que quieren comprar cerca de Angelópolis y Cholula
- extranjeros y recién llegados que buscan una zona bien ubicada para establecerse
- familias que buscan casa en fraccionamiento (Tirzotla, Radial) por \$3 a \$5 millones

Precios de referencia

Casa en venta	\$3,150,000 – \$5,000,000 MXN en fraccionamientos típicos
Departamento en venta	\$1,950,000 – \$3,900,000 MXN
Precio por m²	\$18,000 – \$22,000 MXN/m² construido en casas; \$22,000 – \$30,000 en departamentos nuevos

Lo bueno

- UDLAP, la Pirámide y el centro de Cholula a unos minutos
- departamentos de 2–3 recámaras desde cerca de \$1.95 M, por debajo de lo que cuestan en Angelópolis
- casas en fraccionamiento (Tirzotla) por \$3.3–3.9 M, por debajo de lo que cuesta algo similar en Lomas
- cerca de Angelópolis, VW y la autopista a CDMX
- vida cultural, cafés y restaurantes por la población universitaria

Consejo de local: San Andrés tiene dos ritmos: el del centro y los barrios, con fiestas patronales y mucho movimiento peatonal, y el de los fraccionamientos sobre la Radial y Camino Real. Antes de decidir, visita la zona un día entre semana y un fin de semana para conocer su ambiente.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuella.com/zonas/san-andres-cholula.html

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	10–15 min
Al Centro Histórico	20–30 min
A la UDLAP	3–8 min
A la planta VW	15–20 min
A la autopista a CDMX	15–20 min
Al aeropuerto	25–30 min

A considerar

- Tráfico intenso en la Radial y Camino Real en horas pico; conviene planear salidas fuera de ese horario
- Ruido de fiestas patronales y vida nocturna cerca del centro y la UDLAP
- Crecimiento rápido: agua, banquetas y estacionamiento varían entre colonias; pregunta por cada una
- Audi (San José Chiapa) queda a más de una hora



Pueblo Mágico con vida de barrio y fraccionamientos a 15 minutos de VW

San Pedro Cholula es el municipio que concentra el zócalo, los portales y buena parte de los barrios tradicionales de Cholula; la Gran Pirámide queda a unas cuadras, ya del lado de San Andrés Cholula. Desde 2012 ambos municipios comparten el nombramiento de Pueblo Mágico como "Las Cholulas". Alrededor del centro antiguo se extienden barrios como Jesús Tlatempa, Santiago Mixquitla o San Juan Calvario, y juntas auxiliares que en los últimos 15 años se llenaron de fraccionamientos cerrados: Santiago Momoxpan, San Cristóbal Tepontla (zona Zerezotla y Club de Golf La Huerta) y Santa Bárbara Almoloya.

- trabajadores de Volkswagen y proveedores del corredor Cuautlancingo
- académicos y personal de la UDLAP
- parejas jóvenes que quieren vida de pueblo con servicios de ciudad
- familias que buscan casa en privada a menor precio que Angelópolis

Precios de referencia

Casa en venta	\$2,400,000 – \$6,500,000 MXN en privadas típicas; residencias en La Carcaña, Zerezotla o Quetzalcóatl de \$8,000,000 a \$15,000,000+
Departamento en venta	\$1,800,000 – \$3,800,000 MXN
Precio por m²	\$15,000 – \$26,000 MXN/m² construido

Lo bueno

- vida cultural y gastronómica de Pueblo Mágico con servicios de ciudad
- muy cerca de la planta Volkswagen, del aeropuerto y de la autopista a CDMX
- UDLAP a minutos, lo que da ambiente universitario y servicios cercanos
- casas nuevas de 3 recámaras en privada desde unos \$3 M, por debajo de Angelópolis
- mucha variedad: departamento en barrio, casa en privada o residencia en lote grande

Consejo de local: Antes de firmar cerca del centro, pregunta qué barrio es y cuándo es su fiesta: en Cholula cada barrio tiene santo patrón, y los cohetes al amanecer son parte del paquete.

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	15–25 min
Al Centro Histórico	20–30 min
A la UDLAP	5–10 min
A la planta VW	10–15 min desde Momoxpan; 15–20 min desde el zócalo
A la autopista a CDMX	10–15 min
Al aeropuerto	20–30 min

A considerar

- Tráfico intenso en Recta a Cholula, Forjadores y Camino Real a Momoxpan en horas pico
- Ruido de fiestas patronales, cohetes y bares, sobre todo cerca del centro
- En las juntas auxiliares el crecimiento superó a las vialidades y hay pocas banquetas
- El agua varía por privada: pregunta por cisterna y por quién da el servicio

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuembra.com/zonas/san-pedro-cholula.html



Pueblo con privadas nuevas entre Cholula y Angelópolis, más accesible que Lomas

San Bernardino Tlaxcalancingo es una junta auxiliar de San Andrés Cholula que quedó entre dos mundos: el casco antiguo de la Cholula histórica y los desarrollos de la zona Angelópolis y Lomas de Angelópolis. Conserva un núcleo de pueblo, con su templo, calles angostas y comercio local, pero en las últimas dos décadas el crecimiento se fue hacia pequeñas privadas de 10 a 20 casas, fraccionamientos con caseta y torres de departamentos en venta, sobre vialidades como Camino Real, Av. Morillotla, la Radial a Cholula y el Periférico Ecológico.

- parejas y familias que quieren casa en privada sin pagar precios de Lomas de Angelópolis
- profesionales que trabajan en la zona Angelópolis o en VW y quieren trayectos cortos
- primeros compradores con crédito hipotecario que buscan casas de 2.8 a 4 millones
- quien quiere estar cerca de Cholula y de la UDLAP sin vivir en el centro

Precios de referencia

Casa en venta	\$2,800,000 – \$7,000,000 MXN en privadas y clústeres típicos
Departamento en venta	\$1,800,000 – \$2,900,000 MXN
Precio por m²	\$15,000 – \$22,000 MXN/m² construido en casas; \$20,000 – \$26,000 en departamentos nuevos

Lo bueno

- más barato que Lomas de Angelópolis y que Angelópolis, con casas nuevas en privada desde unos \$2.8–3.5 M
- a pocos minutos de Angelópolis, Cholula y la UDLAP
- mucha oferta nueva: casas en privada, clústeres y departamentos en venta
- buena conexión por el Periférico Ecológico y la Vía Atlixcáyotl
- mezcla de vida de pueblo y servicios de ciudad cerca

Consejo de local: Revisa en qué calle exacta está la casa: sobre las avenidas hay ruido y tráfico, y dentro del pueblo las fiestas patronales con cohetes son parte del paquete. Y pregunta siempre si la privada tiene escrituras individuales y quién administra el agua.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuembra.com/zonas/tlaxcalancingo.html

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	10–15 min
Al Centro Histórico	25–35 min
A la UDLAP	10–15 min
A la planta VW	15–25 min
A la autopista a CDMX	15–25 min
Al aeropuerto	25–35 min

A considerar

- Tráfico intenso en Camino Real, la Radial y cruces con el Periférico en horas pico
- El crecimiento fue más rápido que los servicios: pregunta por agua (cisterna) y banquetas en cada privada
- Privadas pequeñas, sin las amenidades de clubes y parques de Lomas
- Calidad de construcción y mantenimiento variables entre privadas; conviene revisar cada una



La zona de Volkswagen: vivienda nueva y accesible a minutos de la planta y la autopista

Cuautlancingo es el municipio del noroeste de la zona metropolitana de Puebla donde está la planta de Volkswagen de México y varios parques industriales (el Corredor Empresarial Cuautlancingo, el Fraccionamiento Industrial Aragón y, según anuncios, el parque FINSA). Por esa razón, buena parte de su vivienda se ha construido pensando en quien trabaja ahí: obreros, ingenieros, personal administrativo y proveedores de la cadena automotriz. Colinda con la capital, con San Pedro Cholula y con Tlaxcala, y la autopista México–Puebla lo cruza de oriente a poniente.

- trabajadores y empleados de Volkswagen y de proveedores de su cadena que quieren vivir a 5–15 min de la planta
- personal de los parques industriales del municipio (Corredor Empresarial, FINSA, Aragón)
- parejas jóvenes y familias que compran su primera vivienda con Infonavit o crédito bancario
- foráneos que llegan a Puebla por un contrato en la industria y quieren vivir cerca del trabajo

Precios de referencia

Casa en venta	\$1,800,000 – \$4,000,000 MXN
Departamento en venta	\$1,400,000 – \$1,500,000 MXN
Precio por m²	\$14,000 – \$24,000 MXN/m² construido

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	20–30 min
Al Centro Histórico	20–30 min
A la UDLAP	15–25 min
A la planta VW	5–15 min
A la autopista a CDMX	5–10 min
Al aeropuerto	25–35 min

Lo bueno

- VW y los parques industriales a 5–15 min de la mayoría de los desarrollos nuevos
- acceso rápido a la autopista México–Puebla y al Periférico Ecológico
- precios de entrada bajos para la ciudad: casas de 2–3 recámaras desde cerca de \$1.8–\$2.5 M
- los desarrollos nuevos ofrecen vigilancia 24 h, casa club y alberca a precios accesibles
- empleo industrial cercano, que sostiene la demanda de vivienda en la zona

Consejo de local: Cuautlancingo creció alrededor de la industria, y eso se nota en los horarios: muchos negocios de comida abren muy temprano y las calles se llenan al cambio de turno. Antes de comprar, haz el recorrido a tu trabajo un martes a la hora de entrada, y pregunta qué turno tienes: la diferencia entre entrar a las 6:00 y a las 14:00 cambia por completo tu tiempo de traslado.

A considerar

- Fuerte dependencia de VW como empleador; en 2026 cerró un turno, así que revisa bien cada proyecto
- Tráfico en los cambios de turno de la planta y en la autopista; prueba el trayecto en hora pico
- Menos oferta cultural, restaurantes y vida nocturna que en Cholula o Angelópolis
- Mucha preventa: confirma avance de obra, permisos y fecha de entrega

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuebla.com/zonas/cuautlancingo.html



El sur universitario: casas en privada a precio medio, junto a CU BUAP y el Periférico

Esta guía junta un grupo de colonias del sur de la ciudad de Puebla que giran alrededor de Ciudad Universitaria (CU) de la BUAP, en Jardines de San Manuel: Rancho San José Xilotzingo al sur, Prados Agua Azul hacia el poniente, la unidad habitacional Agua Santa y, en la orilla suroeste, San José Mayorazgo. CU se construyó entre 1965 y 1969 en terrenos ejidales de San Baltasar Campeche, y desde entonces el sur creció alrededor del campus con colonias de clase media, unidades Infonavit y, en los últimos años, privadas y fraccionamientos cerrados nuevos en Xilotzingo, cerca del Periférico Ecológico.

- académicos, personal y estudiantes de posgrado de la BUAP
- parejas que buscan su primera casa en privada a precio medio (crédito Infonavit o bancario)
- familias que trabajan en el sur o el centro de la ciudad
- compradores que buscan patrimonio cerca de CU BUAP y del Periférico

Precios de referencia

Casa en venta	\$2,400,000 – \$4,500,000 MXN
Departamento en venta	\$1,800,000 – \$3,300,000 MXN
Precio por m²	\$11,000 – \$20,000 MXN/m² construido

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	15–20 min
Al Centro Histórico	15–25 min
A la UDLAP	25–35 min
A la planta VW	25–35 min
A la autopista a CDMX	20–30 min
Al aeropuerto	35–45 min

Lo bueno

- casas en privada con caseta a precios bastante menores que en Angelópolis o Lomas
- cerca de CU BUAP, del Hospital Regional ISSSTE y del centro de la ciudad
- buena oferta de transporte público por la demanda estudiantil
- ambiente universitario constante por CU BUAP, con servicios y comercio de barrio
- acceso directo al Periférico Ecológico para salir al resto de la zona metropolitana

A considerar

- Queda a distancia de VW, de Audi y del corredor industrial del norte
- Tráfico en la 14 Sur, la 24 Sur y el Blvd. Valsequillo en hora pico y temporada de clases
- Pocos colegios bilingües de alto perfil cerca; muchas familias los buscan en Angelópolis o el centro
- Cada privada es distinta: revisa agua, mantenimiento y caseta; la plusvalía en Xilotzingo ha sido moderada

Consejo de local: El Blvd. Valsequillo también se llama Capitán Carlos Camacho Espíritu, y es la misma vía que lleva a Africam Safari y a la presa de Valsequillo. La plaza de Xilotzingo se llama Pradea Sur (no 'Pradera'), igual que el fraccionamiento de al lado. Así aparece en mapas y anuncios.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuebla.com/zonas/sur-cu.html



Fraccionamiento campestre con club hípico y lago, a unos 18 km al oriente de la capital

Haras (también llamado Haras Ciudad Ecológica, Haras del Bosque o Campestre Haras) es un desarrollo campestre en el municipio de Amozoc, al oriente de la zona metropolitana de Puebla. Haras no está en Ocoyucan ni en Lomas de Angelópolis, sino en Amozoc, un municipio que queda a unos 18 km al este de la capital. Es importante aclararlo porque los anuncios suelen usar la palabra Puebla, y quien busca una zona al poniente o sur de la ciudad se lleva una sorpresa al ver el mapa.

- familias que buscan más espacio y contacto con áreas verdes con presupuesto de \$3–\$4 M
- aficionados a los caballos y a la vida campestre
- quien trabaja a distancia o en el oriente de Puebla o Amozoc
- compradores de lotes campestres como patrimonio, con un precio de entrada bajo

Precios de referencia

Casa en venta	\$3,100,000 – \$3,700,000 MXN
Departamento en venta	sin dato confiable
Precio por m²	\$15,000 – \$19,000 MXN/m² construido

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	35–50 min
Al Centro Histórico	30–40 min
A la UDLAP	40–55 min
A la planta VW	50–65 min
A la autopista a CDMX	35–50 min
Al aeropuerto	60–80 min

Lo bueno

- mucho espacio por poco dinero: casas de 170–230 m² y terrenos de 144–169 m² alrededor de \$3.2–\$3.6 M
- amenidades poco comunes a este precio: club hípico, lago, casa club, pádel y pickleball
- los anuncios coinciden en vigilancia 24 h con caseta y cámaras
- entorno campestre y de baja densidad, con áreas verdes
- buena conexión a las autopistas a Veracruz y Orizaba

A considerar

- Distancia: Angelópolis, Cholula, VW y la autopista a CDMX quedan a 35–65 min
- Hospitales, colegios y supermercados quedan a media distancia
- Mucha preventa y obra en curso: revisa avance, entrega y cuotas de mantenimiento
- En portales aparece como Puebla, pero es Amozoc; confirma predial, trámites y servicios

Consejo de local: El nombre se presta a confusión: hay un 'Haras' campestre en Amozoc, y los portales lo etiquetan como 'Puebla' o 'Ciudad Ecológica'. Si un anuncio dice 'a 4 minutos del Colegio Teresiano', pide ubicación en el mapa antes de ir: las distancias que se anuncian son desde el interior del desarrollo, y llegar desde la ciudad lleva bastante más.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuebla.com/zonas/haras-ocoyucan.html



Pueblo Mágico de clima templado a ~35 min de Puebla: segunda casa, retiro o home office

Atlixco es una ciudad mediana al pie del Cerro de San Miguel, en el suroeste del estado, a unos 25 km de la capital y a unos 30–35 min en auto según los anuncios. Vive del comercio local, la agricultura y sobre todo de las flores y plantas de ornato: el municipio es de los principales productores de rosas y nochebuenas del país y la colonia Cabrera concentra invernaderos y viveros. Cada septiembre se celebra el Huey Atlixcáyotl, un festival de danza y tradiciones que arrancó en 1965 y sube al Cerro de San Miguel. Se calcula que la ciudad tiene alrededor de 100,000 habitantes.

- retirados y jubilados que buscan clima templado y vida de pueblo cerca de una capital
- quien quiere una segunda casa para fines de semana a ~35 min de Puebla
- trabajadores remotos que pueden viajar a Puebla solo de vez en cuando
- familias que buscan casa grande con jardín o alberca en fraccionamiento con caseta

Precios de referencia

Casa en venta	\$5,600,000 – \$10,000,000 MXN
Departamento en venta	\$7,400,000 – \$7,900,000 MXN
Precio por m²	\$20,000 – \$36,000 MXN/m² construido

En auto, sin tráfico

A Angelópolis	35–45 min
Al Centro Histórico	40–50 min
A la UDLAP	35–45 min
A la planta VW	50–65 min
A la autopista a CDMX	45–60 min
Al aeropuerto	50–65 min

Lo bueno

- clima templado y fresco con medias de ~18 °C, más suave que la ciudad de Puebla
- centro de Pueblo Mágico caminable, con festivales, miradores y tradición de flores y viveros
- fraccionamientos con caseta, casa club y terrenos amplios ideales para segunda casa o retiro
- a ~35 min de Puebla, suficiente para ir a la capital sin vivir en ella
- menos saturado de extranjeros que otros destinos de retiro, más ambiente local

A considerar

- Ceniza ocasional del Popocatepetl en temporadas de actividad, como ocurrió en 2023
- Unos 35 min a Puebla; a VW, Audi o Angelópolis conviene probar el trayecto según tu horario
- Menos especialidades médicas y colegios bilingües que en Puebla; muchas familias los resuelven allá
- Revisa agua (pozo, cisterna) y caseta en cada fraccionamiento, como en cualquier compra

Consejo de local: El Cerro de San Miguel se ve desde casi toda la ciudad y marca el punto de referencia de los atlixquenses. En septiembre, durante el Huey Atlixcáyotl, el centro se llena: si quieres ver cómo se vive el pueblo sin turistas, ve entre semana fuera de esas fechas. Y antes de comprar una casa de descanso, visítala en temporada de lluvias y en un día con ceniza del volcán.

Guía completa y propiedades disponibles: vivirenpuebla.com/zonas/atlixco.html



Hola, soy Iri

Con mi equipo te acompañamos a comprar casa o departamento en Puebla, con el respaldo de Nockin. Te ayudamos a elegir zona, te armamos una lista de opciones a tu medida (incluidas las que no están publicadas), te conectamos con un asesor hipotecario y revisamos los papeles contigo hasta la escritura. Como comprador, no pagas comisión.

WhatsApp 222 921 2253 · vivirenpuerbla.com

Fuentes

1. INEGI - ENSU junio 2026 (comunicado de prensa, 24-jul-2026) — https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2026/ensu/ENSU2026_07_CP.pdf
2. INEGI - ENSU 2T 2026, resultados por ciudad (copia del PDF oficial en sitio de terceros) — https://vallartaindependiente.com/wp-content/uploads/2026/07/ENSU2026_07_RR.pdf
3. Publimetro Puebla - Aeropuerto de Puebla suma vuelos a Acapulco, Puerto Escondido y Chicago (17-ago-2026) — <https://www.publimetro.com.mx/puebla/2026/08/17/aeropuerto-de-puebla-suma-vuelos-a-acapulco-puerto-escondido-y-chicago/>
4. Inmuebles24 - Índice CDMX, reporte abril 2026 — https://www.inmuebles24.com/blog/wp-content/uploads/2026/05/INDEX_CDMX_REPORTE_2026-04.pdf
5. Cuánto Me Cuesta - Costo de vida en Puebla (abril 2026, referencia no oficial) — <https://cuantomecuesta.com/mx/costo-vida-puebla/>
6. adn40 - Costos de casetas y gasolina México-Puebla (18-jun-2026) — <https://www.adn40.mx/mexico/2026-06-18/vas-de-viaje-costos-de-casetas-y-gasolina-que-ocupas-para-viajar-por-la-mexico-puebla/>
7. Micole - Mejores escuelas en Puebla: guía para familias 2026 — <https://www.micole.net/blog/elegir-colegio/mejores-escuelas-puebla-guia-familias/amp/>
8. Tus Buenas Noticias - Costo de control vehicular, placas y licencia en Puebla 2026 (dic-2025) — <https://www.tusbuenasnoticias.com/amp/noticias/mexico/2025/12/10/54384-cuanto-costara-el-control-vehicular-en-puebla-en-2026-las-placas-y-la-licencia-de-manejo>
9. El Imparcial - Volkswagen elimina un turno en su planta de Puebla (28-ago-2026) — <https://www.elimparcial.com/mexico/2026/08/28/volkswagen-elimina-un-turno-en-su-planta-de-puebla-y-el-recorte-podria-afectar-hasta-mil-350-trabajadores-que-producen-los-modelos-jetta-y-tiguan/>
10. Expansión - Qué pasará con la producción del Jetta y Tiguan en México (30-ago-2026) — <https://expansion.mx/empresas/2026/08/30/que-pasara-con-la-produccion-del-jetta-y-tiguan-en-mexico>
11. Publimetro Puebla - Gobierno acusa incumplimientos de Agua de Puebla y desplegará pipas (18-mar-2026) — <https://www.publimetro.com.mx/puebla/2026/03/18/gobierno-acusa-incumplimientos-de-agua-de-puebla-y-desplegara-pipas-ante-desabasto/>
12. N+ Puebla - Casi 50 colonias sin agua por mantenimiento de planta potabilizadora (11-15 may 2026) — <https://www.nmas.com.mx/puebla/sociedad/45-colonias-puebla-sin-servicio-agua-del-11-al-15-mayo-2026-trabajos-mantenimiento-planta-potabilizadora-paseo-del-rio/>
13. Xataka México - Tarifa dinámica regresa a Puebla: Uber obtiene suspensión contra regulación de precios — <https://www.xataka.com.mx/automovil/tarifa-dinamica-regresa-a-puebla-uber-obtiene-suspension-regulacion-precios-apps-transporte>
14. Publimetro Puebla - Cablebús arrancaría operaciones en 2029 (15-jul-2026) — <https://www.publimetro.com.mx/puebla/2026/07/15/garcia-parra-defiende-el-cablebus-sera-autosostenible-y-arrancara-operaciones-en-2029/>
15. UnoTV - Tarifas domésticas CFE van de 1 a 4 pesos por kWh (jun-2026) — <https://www.unotv.com/nacional/las-tarifas-domesticas-de-cfe-van-de-1-a-4-pesos-por-kwh-en-junio-de-2026/>

Información orientativa recopilada en octubre de 2026. Precios, tiempos y servicios cambian; verifica lo importante antes de decidir.