



Análisis Comparativo de Mercado 3 Propiedades

Elaborado para: José Juan M.



Zona: Del Valle y Narvarte (Benito Juárez, CDMX)

FOTO PROPIEDAD A

FOTO PROPIEDAD B

FOTO PROPIEDAD C



Objetivo del Análisis Comparativo de Mercado (ACM)

Comprar tu primera casa es una de las decisiones más importantes de tu vida. En abitaMx te damos información para que elijas mejor, sin dejarte llevar solo por emociones o presión de las y los vendedores.

El Análisis Comparativo de Mercado (ACM) tiene como propósito ayudarte a tomar una decisión informada y segura al momento de elegir tu primera casa. Evaluamos de forma objetiva y profesional las tres propiedades que tú seleccionaste, comparando variables clave como precio, ubicación, entorno, plusvalía y características físicas.

Elegir bien tu primer hogar no se trata solo de gustos o emociones. Muchos compradores pagan de más o enfrentan problemas legales por falta de información técnica. Este informe te ofrece una herramienta práctica, clara y visual para que puedas:

- Detectar si alguna propiedad está sobrevalorada
- Conocer fortalezas y detalles que no se ven en los portales
- Evaluar la plusvalía proyectada de cada zona
- Comparar elementos clave de forma imparcial y estructurada



Contenido

1. Fichas Técnicas (Características, conectividad y entorno)
2. Precio Listado vs. Mercado Actual
3. Proyección de Plusvalía
4. Revisión Externa (Observaciones In Situ)
5. Tabla Comparativa
6. Puntuación por Criterios Clave
7. Conclusión y Recomendación Profesional



1. Fichas Técnicas

Propiedad A

Tipo: Departamento en condominio de 120 m².

Precio: \$6,000,000 MXN (\$50,000/m²).

Descripción: 3 recámaras, 2 baños completos, 2 cajones de estacionamiento. Antigüedad: 2 años (estreno), *estado: excelente*. Amenidades: elevador, vigilancia 24h, área común.

Ubicación: Narvarte poniente; Eje 5 Sur Xola esquina C. Narvarte.



Conectividad y entorno

Ubicada cerca de avenidas principales (Xola, Eje 5 Sur Viaducto/Tlalpan y Eje 6 Sur Río Mixcoac), con acceso rápido a centros laborales del sur de la ciudad. Muy próxima a la estación **Metro Centro Médico** (Línea 3/9) y a paradas de Metrobús (Línea 3 en José María Vertiz).



En la zona hay centros de salud (Hospital General, Sanatorio Méderi), parques menores (ej. Parque El Siempre Viva) y escuelas privadas. Narvarte ha mantenido un crecimiento sostenido en plusvalía por su **conectividad estratégica** (entre Viaducto, Xola y Universidad) y mezcla de usos (residencial con comercio y servicios).

Propiedad B

Tipo: Departamento en condominio de 85 m².

Precio: \$3,800,000 MXN (\$44,706/m²).

Descripción: 2 recámaras, 2 baños, 1 cajón. Antigüedad: 15 años, parcialmente remodelado (cocina nueva). *Estado: bueno.*

Ubicación: Del valle Centro, Av. Insurgentes Sur, cerca de Univ. de la Comunicación.



Conectividad y entorno

Se sitúa en una colonia de prestigio histórico, con vialidades importantes como **Av. Insurgentes Sur, Universidad y Viaducto Miguel Alemán** a pocos minutos. Cerca del Parque de los Venados (5 min), plazas comerciales pequeñas, supermercados y hospitales (Sanatorio El Rosario, San Ángel Inn).



La zona es mayormente residencial tranquila, con excelente infraestructura urbana. Aunque Del Valle presenta *precios por m² elevados*, la alta demanda estable y la calidad del entorno garantizan que los inmuebles conserven o incrementen su valor a largo plazo.

Propiedad C

Tipo: Departamento en condominio de 100 m².

Precio: \$5,200,000 MXN (~\$52,000/m²).

Descripción: 3 recámaras, 2 baños, 2 cajones. Antigüedad: 10 años, *estado: bueno a regular* (acabados estándar, necesita pintura).

Ubicación: Calle Sur 115, muy cerca del Parque Hundido. Del Valle Sur



Conectividad y entorno.

A unos minutos de la Propiedad B hacia el sur, esta zona goza de **parques emblemáticos** (p.ej. Parque Hundido) y acceso a escuelas (Colegio Boston, Universidad del Valle de México), centros comerciales (Plaza Universidad), así como avenidas primarias cercanas (Amores, División del Norte).



La conectividad es buena: a pie se puede llegar al Metrobus líneas 2/3 (Parque Hundido) o la estación Zapata del Metro (L3) en 10–12 min. El entorno es residencial consolidado, aunque con menor ritmo de desarrollo nuevo que la zona centro. En general, Del Valle Sur combina servicios completos con relativa tranquilidad.

2. Precio Listado vs. Mercado Actual

Se comparan los precios por m^2 de las propiedades con los valores promedio de la zona según fuentes inmobiliarias recientes. En Benito Juárez el precio promedio general ronda en los **\$40,503 MXN/ m^2** .

Por colonia, se tienen **\$42,173/ m^2 en la del Valle** y **\$40,472–41,235/ m^2 en Narvarte** (Poniente/Oriente). En desarrollos nuevos de estas zonas, los precios suelen ser aún más altos (**\$56,000–58,000/ m^2**)

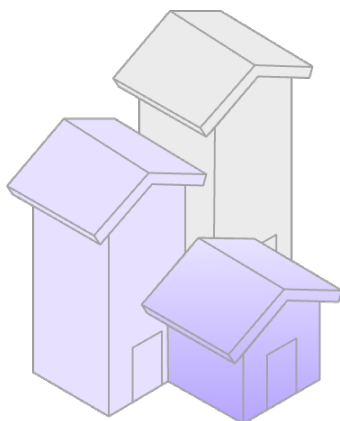
Propiedad A (Narvarte): \$50,500/ m^2 . Este precio está cerca de los niveles de vivienda nueva en Narvarte (\$56,000/ m^2), pero supera el promedio del m^2 de una vivienda usada de la colonia. Se ubica en el rango alto del mercado por su condición reciente y amenidades.

Propiedad B (Del Valle Centro): \$44,000/ m^2 . Apenas por encima del promedio de Del Valle (\$42,173), lo cual es razonable dada su menor superficie. Está **lejos del rango más alto** (planta alta en nuevo de \$58,000/ m^2), pero por debajo de la parte superior del segmento.

Propiedad C (Del Valle Sur): \$52,000/ m^2 . Este precio es notablemente alto para Del Valle Sur (por encima del promedio del área). Refleja que es un departamento mayor y con 2 cajones, pero implica riesgo de estar sobrevalorado respecto al mercado actual de departamentos usados en la zona.



Precios por m2

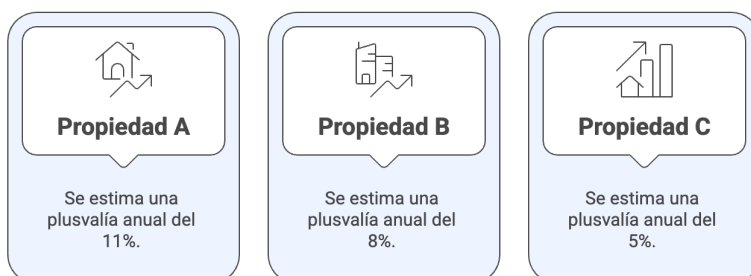


- 1 Propiedad Narvarte**
La Propiedad A en Narvarte cuesta \$50,500.
- 2 Propiedad Del Valle Centro**
La Propiedad B en Del Valle Centro cuesta \$44,000.
- 3 Propiedad Del Valle Sur**
La Propiedad C en Del Valle Sur cuesta \$52,000.

3. Proyección de Plusvalía

La *plusvalía proyectada* en los próximos años basándonos en tendencias de la zona. Narvarte y Del Valle muestran históricamente altos índices de revalorización: por ejemplo, en Del Valle el valor por m² ha crecido **>20% en los tres últimos años**. Las condiciones clave (infraestructura, seguridad, demanda) sugieren tasas anuales de entre **5–8 %** para inmuebles en Benito Juárez.

Apreciación de las Propiedades





Propiedad A (Narvarte): Estimamos 11% anual. Narvarte Poniente combina oferta nueva con alta demanda (absorbencia de 0.8 unidades/mes en la zona). La plusvalía en Narvarte ha sido sostenida, por lo que un inmueble moderno allí podría revalorizarse fuertemente.

Propiedad B (Del Valle Centro): Estimamos 8% anual. Del Valle es una zona madura; su plusvalía es estable pero menor que Narvarte (ya hay menor margen, pues los precios ya son altos). El departamento, aunque bien ubicado, es de mayor edad, lo que atenuaría su crecimiento futuro.

Propiedad C (Del Valle Sur): Estimamos 5% anual. Del Valle Sur sigue consolidándose y tiene alto perfil residencial. Aunque actualmente el precio es elevado, la mezcla de servicios (parques, vialidades, colegios) debería impulsar valorizaciones moderadas.



4. Revisión Externa (Observaciones In Situ)

Un asesor de AbitaMx realizó una visita física a los 3 inmuebles para identificar aspectos relevantes que pudieran impactar en la toma de decisiones. A continuación se presenta un breve reporte de lo observado en cada propiedad:

Aspectos relevantes

Aspecto	Propiedad A	Propiedad B	Propiedad C
 Fachada/Acceso	Moderna y bien iluminada	Acceso vehicular limitado	Buen mantenimiento general
 Distribución	Amplia, pero con escaleras angostas	Compacta y funcional	Desnivel en sala principal
 Entorno	Calles limpias, ambiente tranquilo	Ruidoso por construcción cercana	Comercios cercanos
 Estado general	Remodelado reciente	Detalles de humedad menores	Cocina anticuada
 Seguridad Percibida	Zona segura con vigilancia privada	Iluminación nocturna escasa	Validad principal muy activa

Propiedad A: Edificio moderno (4 niveles), fachada limpia, áreas comunes nuevas. Se observan 2 cajones cómodos en sótano. No hay estacionamientos de visitas amplios. Entrada con portón eléctrico y vigilancia nocturna. Inconveniente: no tiene elevador, lo cual limita la accesibilidad (el departamento es en 3er piso). Tráfico moderado en Xola (podría haber ruido diurno).

Propiedad B: Condominio de arquitectura clásica (6 niveles). Se nota mantenimiento regular, con elevador básico. Cuenta con pequeño lobby y cajón limitado (solo 1, por lo que estacionarse puede ser conflictivo). No hay área común ni amenidades, salvo jardinera. Se aprecia posibilidad de remodelar acabados. Rápido acceso a Av. Insurgentes, pero riesgo de ruido vehicular (ubicado cerca de una entrada de metro).



Propiedad C: Edificio de 10 años, en 2do piso (con elevador). Entrada amplia, con vestíbulo sencillo. Tiene 2 cajones en batería (más incómodo de uso). En esquina arbolada, buena luz natural y ventilación. Tránsito liviano (calle residencial). Se nota falta de acabados recientes (paredes algo deterioradas). No se detectan problemas estructurales aparentes.

Las observaciones señalan **fortalezas y áreas de mejora**. Por ejemplo, la Propiedad A resalta por su estado nuevo y doble cajón de estacionamiento (fortaleza), pero su falta de elevador es un riesgo/precaución. Propiedad C, aunque bien ubicada, requiere inversión en acabados. La Propiedad B es convencional, con riesgo de espacios exiguos.



5. Tabla Comparativa de Mercado

La siguiente tabla resume las características clave de cada propiedad junto con valores de referencia del mercado:

Comparativo de Propiedades			
	 Propiedad A	 Propiedad B	 Propiedad C
Ubicación	Narvarte Poniente	Del Valle Centro	Del Valle Sur
Tipo	Departamento en condominio	Departamento en condominio	Departamento en condominio
Superficie	120 m²	85 m²	100 m²
Recámaras	3 recámaras / 2 baños	2 recámaras / 2 baños	3 recámaras / 2 baños
Estacionamientos	2 cajones	1 cajón	2 cajones
Antigüedad / Estado	2 años / Excelente	15 años / Bueno	10 años / Bueno
Precio Total (MXN)	\$6,000,000	\$3,800,000	\$5,200,000
Precio por m²	\$50,000/m²	\$44,700/m²	\$52,000/m²
Precio vs Promedio Zona	\+24% (sobre mercado)	\+6% (aprox. promedio)	\+31% (muy sobre precio medio)
Vías / Transporte	A dos cuadras de Metro Centro Médico	A pie Metro y Metrobús Zapata	A 10 min Metro Zapata
Servicios Cercanos	Hospitales, colegios, mercado	Compras, supermercados, parques	Parques, escuelas, bancos
Uso de Suelo	100% Residencial	Residencial/Comercio Local	Residencial/Servicios Cercanos
Valor de Mercado de la Zona	\$41,000/m²	\$42,173/m²	\$42,173/m²
Apreciación Proyectada	Alta (11% anual)	Media (8% anual)	Media-Alta (5% anual)



La tabla destaca que la Prop. A tiene la mayor superficie y amenidades más nuevas, pero un precio por m² elevado. La Prop. C, aunque amplia, está más cara relativo al promedio. La Prop. B aparece más ajustada en precio, pero con espacio y antigüedad reducidos.

6. Puntuación por Criterios Clave

Para facilitar la evaluación, se asigna una calificación cualitativa a cada propiedad en criterios clave, usando un esquema visual.

Comparación de Propiedades

Característica	Prop. A (Narvarte)	Prop. B (Del Valle C.)	Prop. C (Del Valle S.)
 Ubicación/Conectividad	Alta	Alta	Media
 Entorno (servicios)	Alta	Alta	Alta
 Precio/m²	Medio-Alto	Medio	Alto
 Estado/Antigüedad	Excelente (nuevo)	Bueno	Bueno
 Riesgos/Limitantes	Elevado	Medio	Bajo
 Plusvalía Proyectada	Alta	Media	Media-Alta
 Puntuación Global	Recomendable	Aceptable	Aceptable



Propiedad A: Obtiene valores **altos** en ubicación, estado y plusvalía proyectada (nueva, demanda en Narvarte), y **media** en precio (por encima del promedio) y en riesgos (falta de elevador).

Propiedad B: Valoración **media** en ubicación y entorno, al igual que en estado del inmueble (antiguo) y precio (dentro de rango medio), sin riesgos graves.

Propiedad C: Valores **altos** en entorno y plusvalía, pero **medios** en ubicación, y **valoración baja** en precio (muy por encima del mercado).

En conjunto, el análisis indica que **Propiedades A y B** cumplen con mejor valoración, mientras C tiene el precio elevado como factor crítico.

7. Conclusión y Recomendación Profesional

Las tres propiedades presentan fortalezas, pero **la Propiedad A (Narvarte Poniente)** destaca como la opción más conveniente en este análisis comparativo. La recomendación se basa en:

Mayor potencial de revalorización: Narvarte es una zona con plusvalía históricamente alta. Propiedad A es nueva y en perfecto estado, lo cual maximiza su atractivo futuro.

Ubicación y servicios superiores: Tiene conectividad excepcional (Metro y vialidades principales) y acceso rápido a hospitales, escuelas y comercio, posicionándola por encima de las otras en criterios clave. Esto coincide con informes que señalan a Narvarte y Del Valle como colonias de alta demanda y crecimiento sostenido.

Riesgos y calidad: A pesar de su precio alto por m², está justificado por sus condiciones (estreno, amenidades). Su único riesgo notable es la falta de elevador, que puede mitigarse si el comprador valora más la novedad y la ubicación.

Costo vs beneficio: Aunque la Prop. C es más cara aún y la B más barata, ninguna ofrece la combinación de estado nuevo y plusvalía futura de la A. Del Valle es segura, pero los precios altos reducen el margen de ganancia potencial a futuro.



Se sugiere iniciar verificación legal antes de ofertar. Las Propiedades B y C pueden considerarse alternativas: B si el presupuesto es menor y se aceptan acabados antiguos, C si se valora amplitud y doble cajón (a costa de pagar más).

Siguiente Paso Recomendado

Solicita una Revisión Documental Legal:

Incluye revisión de escrituras, adeudos y consulta en el Registro Público de la Propiedad.

 www.abitamx.com

 contacto@abitamx.com

 WhatsApp: 56-5387 8295