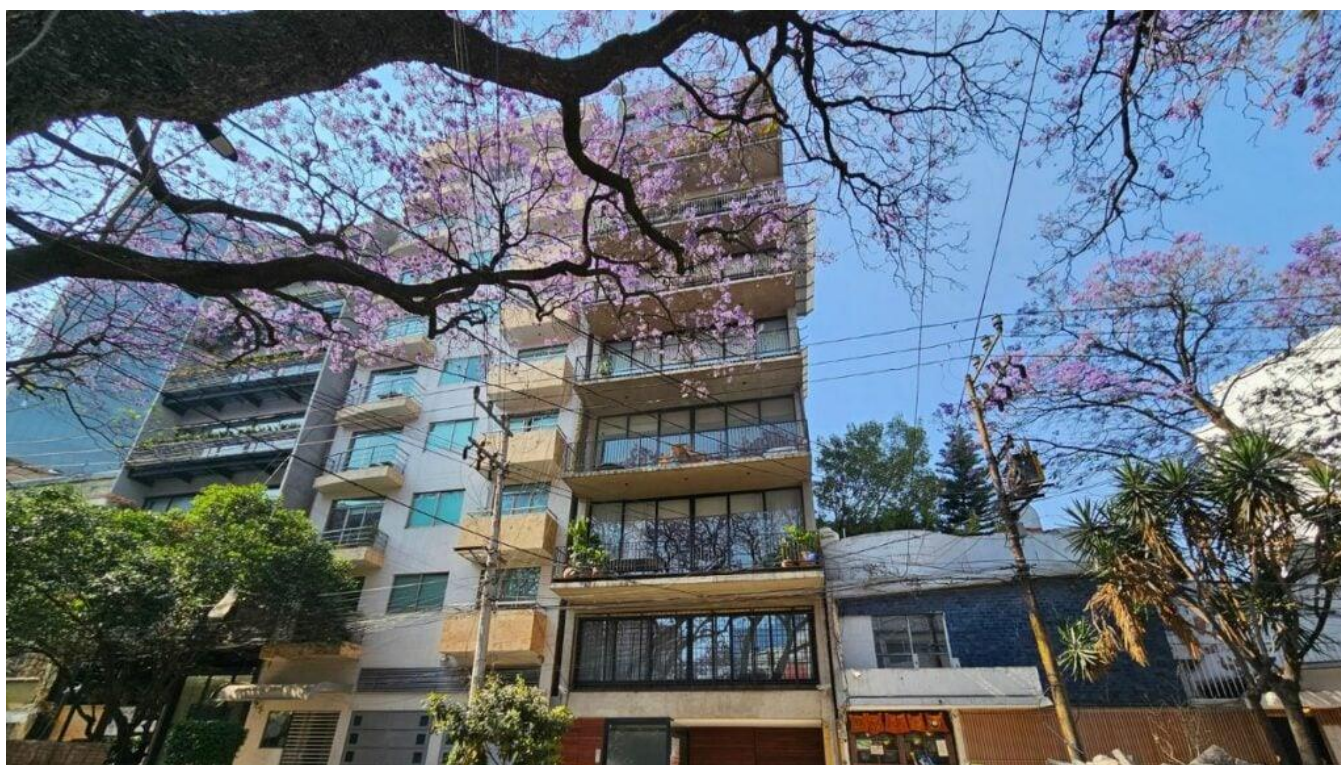


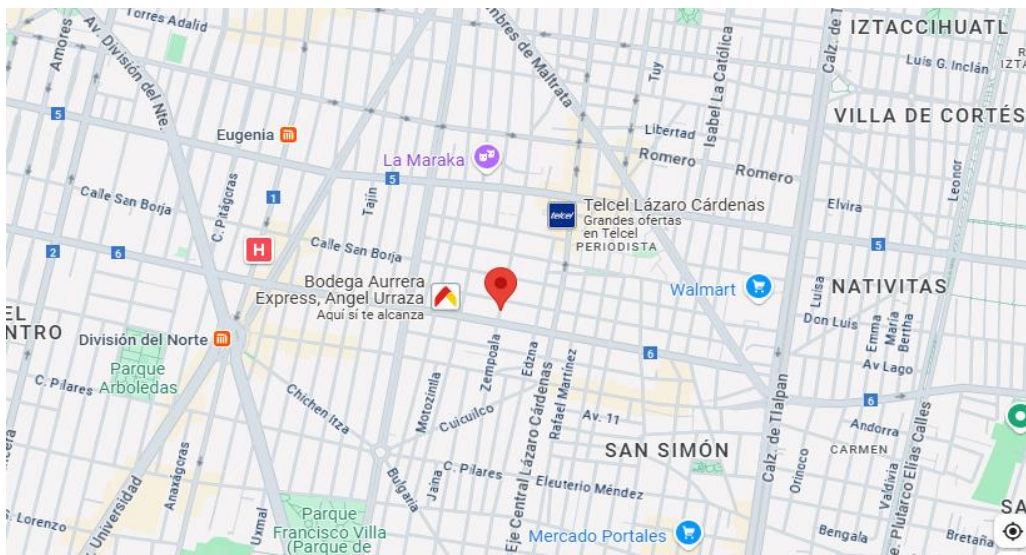
Informe de Evaluación Inmobiliaria

Propiedad Seleccionada



abitaMx

Consultoría Inmobiliaria para Compradores



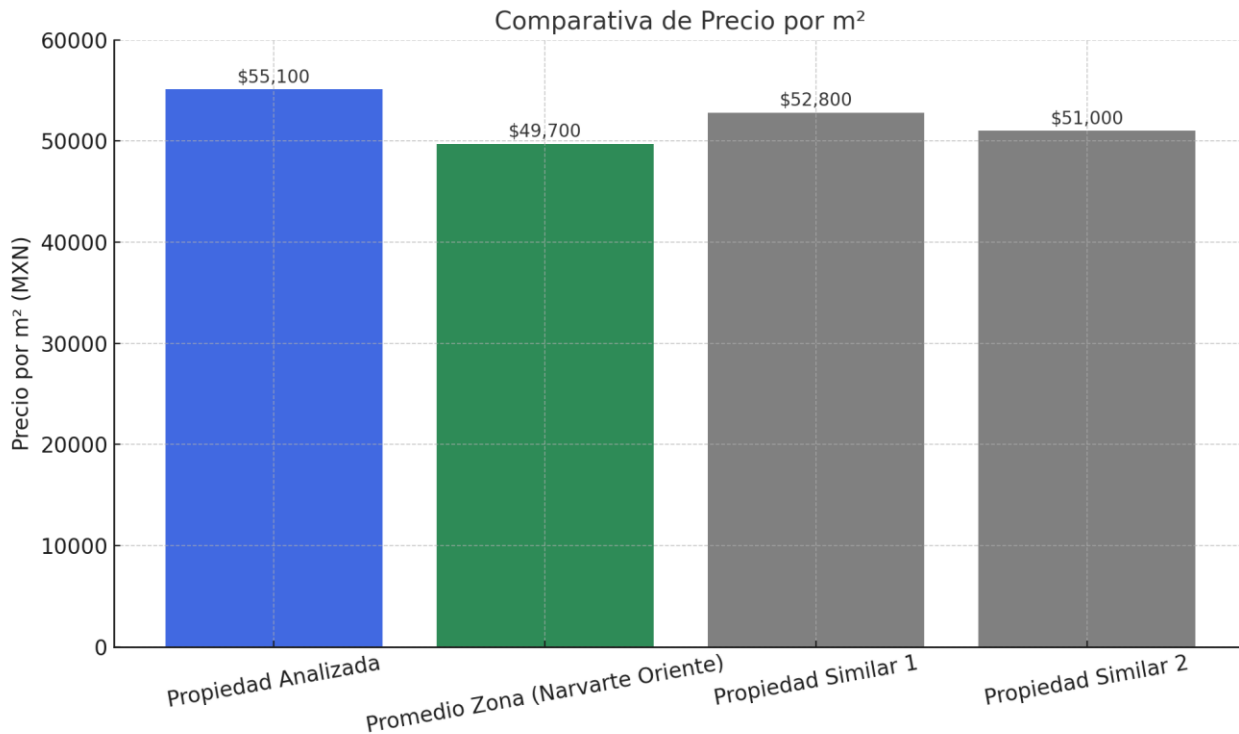
La propiedad se encuentra en una zona de alta conectividad y servicios. A continuación, se detallan los principales puntos de interés cercanos:

Servicio	Nombre	Tiempo caminando	Tiempo en auto
Metro	Eugenia / Nativitas / Zapata	2 – 10 min	3 – 6 min
Metrobús	Álamos / D.R. Vértiz / División del Norte	3 – 5 min	3 – 5 min
Parques	Iztaccíhuatl / Raúl Castro Ruz	2 – 10 min	2 – 5 min
Policía	Sector 73 / Eje Central	3 – 6 min	3 – 6 min
Colegios	Martinak / Buckingham / Harden	1 – 2 min	1 – 2 min
Hospitales	Sanatorio Sagrado Corazón / El Refugio / San Patricio	3 – 5 min	3 – 5 min
Vialidades importantes	Tlalpan, Eje 6, Eje Central	3 – 5 min	2 – 4 min

3. Resumen Evaluativo

A continuación, se presenta una tabla con la evaluación general en criterios clave:

Criterio	Evaluación	Observaciones
Ubicación y conectividad	● Alta	Zona céntrica con múltiples estaciones cercanos
Servicios públicos	● Alta	Hospitales, colegios y parques muy próximos
Precio por m ² (estimado)	● Medio	Levemente arriba del promedio en Narvarte Oriente
Antigüedad y estado	● Bueno	Remodelado y con 9 años, se observa en buen estado
Uso de suelo	● Habitacional	Zonificación compatible con uso residencial sin restricciones aparentes
Plusvalía proyectada	● Alta	Zona con crecimiento sostenido y demanda estable



4. Pros y contras de la propiedad

Fortalezas	Riesgos o precauciones
• Excelente ubicación en Narvarte Oriente, una colonia consolidada, con alta conectividad por metro, metrobús y vías primarias. • Zona segura y de alta demanda, ideal para compradores primerizos. • Remodelado recientemente, lo cual reduce costos inmediatos de mantenimiento o adecuaciones. • 2 cajones de estacionamiento, poco común en departamentos de este rango. • Antigüedad de solo 9 años, lo que evita problemas típicos de edificaciones antiguas. • Todos los servicios cercanos (hospitales, escuelas, parques, transporte) a menos de 10 minutos.	• Precio por metro cuadrado ligeramente alto para la zona (\$55,116/m² aprox.) aunque justificado por ubicación y condiciones. • No se especifica si cuenta con elevador, lo cual puede ser relevante dependiendo del nivel donde se ubique el departamento. • No se menciona si existe área de lavado o espacios exteriores como balcón o terraza. • La información legal y documental aún no ha sido revisada (se recomienda verificar escritura, régimen de condominio, adeudos, etc.).

4. Recomendación Profesional

La propiedad presenta una ubicación excelente, alta conectividad, servicios completos y una buena distribución. El precio está ligeramente por encima del promedio de la zona, pero justificado por su estado remodelado.

Recomendamos avanzar con la revisión documental antes de tomar decisión.

5. Siguietes Pasos Sugeridos



Revisión de documentos legales



Consulta del folio real en el Registro Público de la Propiedad



Preparación de oferta y estrategia de negociación