

Análisis de Mercado para la Negociación del precio de un Departamento en Cumbres de Maltrata 423, Narvarte Oriente, Benito Juárez, CDMX.





1. Datos del inmueble

Tipo de inmueble: Departamento

Precio de Lista: \$4,999,000 MXN.

Dirección: Cumbres de maltrata No. 423, colonia Narvarte, Benito Juárez, CDMX.

Total de m2: 91

Recámaras: 2

Baños: 2

Antigüedad aproximada: 12 años

2. Análisis de ubicación

Micro-zona – Cumbres de Maltrata 423 se encuentra en la colonia **Narvarte Oriente**, dentro de la alcaldía Benito Juárez. Narvarte se caracteriza por su traza regular, calles arboladas y mezcla de vivienda residencial de mediana altura con comercios de barrio. La zona se considera un barrio residencial consolidado con servicios y escuelas cercanas y se distingue por su ambiente familiar y tranquilo.

Ambiente y seguridad – Según la Encuesta Nacional de Seguridad Urbana (ENSU) publicada en abril de 2025, Benito Juárez es la alcaldía donde ocho de cada diez habitantes se sienten seguros. Narvarte comparte esa percepción; la colonia goza de presencia policial, zonas bien iluminadas y parques como Parque de las Américas. El ambiente suele ser familiar, con cafés, restaurantes y taquerías famosas. No obstante, como en cualquier área urbana, hay que considerar el tráfico intenso en horas pico y el ruido proveniente de las avenidas.

Factores relevantes –

- El edificio "The Park Narvarte" ofrece amenidades como seguridad 24 h, gimnasio, alberca, estacionamiento accesible, salón de juegos y área verde. Estas facilidades aumentan el atractivo para vivir y rentar.
- La ubicación a pocos metros de Eje 5 Sur (Eugenia), Eje Central, Avenida Cuauhtémoc y Viaducto Miguel Alemán facilita la movilidad. Las avenidas aportan conectividad, pero también generan ruido y tráfico.
- La colonia cuenta con muchos servicios: parques, supermercados, el centro comercial Parque Delta, cafeterías y taquerías. El artículo de Monopolio señala la presencia de 39 taquerías, 3 escuelas públicas y 6 privadas, 2



hospitales privados y tiendas de barrio. Estos servicios contribuyen a la calidad de vida.

- No se detectan riesgos ambientales graves; la zona no colinda con barrancas ni zonas de riesgo. Sin embargo, la cercanía al Viaducto y avenidas podría generar contaminación acústica.

3. Análisis de conectividad

Transporte público – Narvarte Oriente está bien conectada con el sistema de transporte de la Ciudad de México. Las estaciones de metro Villa de Cortés (línea 2), Eugenia (línea 3) y Etiopía/Plaza de la Transparencia (línea 3) se encuentran a 10-15 minutos a pie. También hay paradas del Metrobus líneas 2 y 3 (estaciones Xola y División del Norte) y diversas rutas de autobús. La proximidad a varias líneas permite desplazarse a zonas clave como el Centro Histórico, Polanco y Tlalpan.

Vías de acceso – La propiedad está a metros de Cumbres de Maltrata y Petén, que conectan con Eje 5 Sur, Dr. José María Vértiz, Eje Central Lázaro Cárdenas y Avenida Cuauhtémoc. Estas avenidas enlazan con Viaducto Miguel Alemán y Circuito Interior, facilitando el acceso a toda la ciudad.

Tiempos de traslado estimados – Usando rutas de carretera, se estima que el trayecto en automóvil desde el Zócalo hasta Narvarte Poniente (colonia contigua) es de aproximadamente 6.7 km y 16 minutos; el tiempo puede variar entre 15 y 25 minutos según el tráfico. Hacia el World Trade Center (al sur de la colonia) el recorrido es de 2–3 km y tarda alrededor de 10 minutos en coche. El aeropuerto internacional Benito Juárez se encuentra a unos 8 km; en auto o taxi el traslado suele durar 20–30 minutos. En transporte público, el metro conecta con el Centro Histórico en unos 20 minutos y con zonas de oficinas como Polanco en 30–40 minutos.

4. Servicios y entorno urbano

Aspecto	Indicadores en la zona
Comercios y entretenimiento	El centro comercial Parque Delta alberga tiendas departamentales, supermercado y cines. La colonia tiene numerosas taquerías (39) y cafeterías, además de supermercados (Soriana, Chedraui), farmacias y tiendas de conveniencia.
Educación	Existen 3 escuelas públicas y 6 privadas en Narvarte Oriente. Universidades cercanas incluyen la Universidad Insurgentes y



Aspecto	Indicadores en la zona
Salud	la Universidad de la Tercera Edad, mencionadas en el portal del condominio. La zona cuenta con dos hospitales privados y varias clínicas. El Hospital General de México y el Centro Médico Nacional Siglo XXI se encuentran a 10–15 minutos en auto.
Recreación	Parques como Parque de las Américas, Plaza Romita y pequeños jardines brindan áreas verdes. El edificio The Park Narvarte ofrece amenidades como alberca, gimnasio, roof garden y área de juegos.
Servicios básicos	La alcaldía tiene infraestructura consolidada: agua potable, drenaje y energía eléctrica. Las viviendas suelen contar con gas natural y fibra óptica. Dada la ubicación central y la densidad, la disponibilidad de servicios es buena a excelente.

5. Valores promedio en la zona

Costo por m² en Narvarte – Mapas de precios indican que el **costo promedio por m²** en Narvarte Oriente ronda **\$40,472 MXN**; otro análisis de Mudafy lo sitúa en \$54,249 MXN por m² con un precio promedio de \$5.95 millones. La guía de LaHaus para 2025 estima que el precio promedio en Narvarte oscila entre \$50 mil y \$70 mil por m².

Costo por m² de la propiedad a analizar – El departamento tiene 91 m² y un precio de lista de **\$4,999,000 MXN**, lo que equivale a **\$54,934 MXN por m²** (calculado dividiendo el precio entre los m²). Este valor se sitúa por encima de los promedios de \$40,000 MXN/m² reportados por Obras Expansión y Clau, pero dentro del rango estimado por LaHaus (50–70 mil). El precio también se aproxima al promedio de Mudafy (54.2 mil). Esto indica que el inmueble se ofrece a un costo competitivo para un edificio con amenidades y ubicación central.

Rango de precios de comparables – Se identificaron tres propiedades comparables para evaluar el mercado:

1. **Departamento moderno en Zempoala** (Narvarte Oriente): 91 m², 2 recámaras, 2 baños, roof garden y bodega. Precio \$5,400,000 MXN. Construido en 2022 y con acabados modernos. Costo aprox. \$59,340 MXN/m².
2. **Departamento en Eje Central Lázaro Cárdenas 879** (Narvarte Oriente): 65 m² habitables (90 m² totales), 2 recámaras, 2 baños, balcón y roof garden privado; incluye gimnasio y seguridad. Precio alrededor de \$4.5 millones, equivalente a \$69,230 MXN/m².



3. **Departamento en Monte Albán 35** (Narvarte Oriente): 90 m², 2 recámaras, 2 baños. Precio de lista \$3,990,000 MXN, equivalente a \$44,333 MXN/m².

Estos comparables muestran un rango aproximado de \$44 mil a \$69 mil por m². El departamento objeto (\approx \$54.9 mil/m²) se ubica en la mitad del rango, coherente con propiedades modernas, aunque su edificio tiene 12 años de antigüedad.

Tendencia de precios – Narvarte ha experimentado plusvalía constante en los últimos años. En 2024 los precios promediaban \$40,325 MXN/m²; LaHaus reporta en diciembre de 2024 que en 2025 los precios se ubican entre \$50,000 y \$70,000 MXN/m², evidenciando un aumento considerable. Además, Narvarte aparece en listas de colonias con mayor plusvalía debido a su localización y servicios.

6. Proyección de plusvalía

Factores impulsores – Narvarte está catalogada como una de las colonias con mayor potencial de plusvalía en Ciudad de México. Entre los elementos que impulsan el valor destacan:

- **Ubicación central y conectividad:** cercanía a importantes avenidas y transporte público.
- **Oferta de servicios y vida urbana:** supermercados, centros comerciales, escuelas y hospitales. La mayor oferta de actividades culturales y gastronómicas aumenta la demanda.
- **Desarrollos recientes:** nuevos edificios con amenidades (alberca, gimnasio, roof garden) atraen a jóvenes profesionales y familias.
- **Percepción de seguridad:** Benito Juárez es la alcaldía donde más habitantes se sienten seguros.

Riesgos – La saturación de oferta puede moderar el crecimiento si la construcción continúa sin control. El tráfico y la contaminación podrían restar atractivo a largo plazo. Eventuales cambios en políticas de uso de suelo también podrían impactar la plusvalía.

Pronóstico general – Dados los factores anteriores y el incremento observado en el precio por m², el potencial de plusvalía se considera **alto a moderado** a mediano plazo (5–8 años). El valor final dependerá del precio de compra: adquirir por debajo del valor medio mejora la rentabilidad.

7. Cálculo de reducción del precio de lista y fundamentos

Precio de lista actual – \$4,999,000 MXN.

Análisis de descuento potencial – El edificio tiene 12 años, lo cual implica que algunos acabados y equipos (elevadores, sistemas hidráulicos) podrían requerir mantenimiento. Las propiedades comparables más nuevas (Zempoala 2022) se ofrecen en \$5.4 M, mientras que unidades similares más económicas (Monte Albán) se venden en \$3.99 M. Considerando el estado de conservación, el tiempo en el mercado (no especificado) y la oferta actual, se recomienda negociar un descuento de 3 % a 7 % sobre el precio de lista. Esto implica una reducción de \$150,000 a \$350,000 MXN, situando el precio objetivo entre \$4.65 M y \$4.85 M.

***Precio objetivo de negociación** – Se sugiere presentar una **oferta inicial alrededor de \$4.65 M** (7 % de descuento). El **precio máximo aceptable** podría situarse en **\$4.80 M** (4 % de descuento), siempre sujeto a la inspección física y la condición del inmueble.

Rango de negociación propuesto





Fundamentos/argumentos para negociar – El comprador puede respaldar su oferta con los siguientes puntos:

1. **Comparables cercanos** – El departamento de Monte Albán 35 de 90 m² se vende en \$3.99 M y el de Eje Central 879 de 65 m² en \$4.5 M. Estos comparables demuestran que existen opciones a menor precio por m².
2. **Costo por m²** – El promedio en Narvarte es de \$40 K a \$54 K/m² mientras que el inmueble a analizar se ofrece a \$54.9 K/m². Argumentar que el precio está por encima de la media de la zona ayuda a justificar la reducción.
3. **Gastos adicionales** – El comprador deberá asumir gastos de escrituración e impuestos (≈5 % del valor) y posibles mejoras (pintura, accesorios). Estos costos deben descontarse para que la compra sea competitiva.
4. **Cierre rápido** – Si el comprador cuenta con crédito pre-aprobado o pago al contado, puede ofrecer un cierre rápido, beneficiando al vendedor al reducir los tiempos e incertidumbre.
5. **Estado de la propiedad y costos de reparación** – Con 12 años de uso, es probable que la propiedad requiera mantenimiento (muebles de cocina, baños o instalaciones hidráulicas). Cualquier defecto identificado en la visita puede usarse como argumento para ajustar el precio.
6. **Tiempo en el mercado** – Si el anuncio ha estado publicado por meses, indica que el precio puede estar sobrevalorado; ofrecer un precio competitivo aumenta las posibilidades de cierre.
7. **Perfil del vendedor** – Si el inmueble pertenece a un desarrollador o inversionista con varias unidades (como The Park Narvarte), existe margen de negociación para liberar inventario. Si es un vendedor particular, evaluar su motivación (necesidad de liquidez, cambio de domicilio) puede ayudar a negociar.
8. **Detalles de acabados** – Comparar la calidad de los acabados con los de proyectos más nuevos (por ejemplo, el departamento de Zempoala de 2022 con modernos acabados) permite argumentar que se requieren inversiones para actualizar la propiedad a estándares actuales.

8. Recomendación personalizada

Conclusión general – La propiedad en Cumbres de Maltrata 423 ofrece una combinación atractiva de ubicación central, amenidades del condominio y tamaño suficiente (91 m²). Su costo por m² se sitúa dentro del rango medio de la colonia y el precio total es competitivo comparado con unidades más nuevas. La plusvalía



proyectada para Narvarte se mantiene alta gracias a su conectividad, servicios y percepción de seguridad.

Fortalezas – (1) Excelente ubicación con acceso a transporte público y vías rápidas; (2) Amenidades completas (seguridad 24 h, gimnasio, alberca, roof garden); (3) Zona con servicios: centros comerciales, escuelas y hospitales; (4) Potencial de plusvalía alto debido a la demanda creciente.

Áreas de oportunidad y consideraciones – (1) Antigüedad de 12 años: evaluar el estado de instalaciones y acabados; (2) Precio por m² ligeramente por encima del promedio: negociar un descuento de 3–7 %; (3) Tráfico y ruido en avenidas cercanas; (4) Revisión legal y documental obligatoria antes de comprar.

Decisión de inversión – Si logra adquirir la propiedad en un rango de \$4.65–4.80 M y confirma que las instalaciones están en buen estado, la compra representa una buena inversión a mediano plazo. La zona sigue apreciándose y la demanda de renta es alta; rentas para departamentos similares oscilan entre \$15 mil y \$25 mil al mes, lo que ofrece un ingreso atractivo en caso de inversión.

Nota importante sobre seguridad legal

Este informe se limita al análisis de mercado. Para proteger su patrimonio es indispensable realizar una **revisión documental legal exhaustiva**, que incluya la verificación del Folio Real en el Registro Público de la Propiedad, el Certificado de Gravámenes, el pago al corriente del predial y agua y la revisión de las escrituras. Este paso es crítico para garantizar que la transacción sea segura y evitar problemas futuros.