Análisis de compra de propiedad

REPORTE PREMIUM PLUS

Del Valle Centro, Benito Juárez, CDMX

Folio: PC-2026-001

OBJETIVO DEL INFORME

Evaluar si el precio, las características y el contexto de esta propiedad forman una compra razonable para un comprador patrimonial con horizonte de mediano plazo.

LECTURA PRELIMINAR

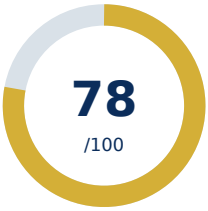
La propiedad destaca por ubicación y funcionalidad, pero el precio solicitado se ubica por encima del rango de referencia ilustrativo. La decisión mejora de forma importante si se negocia el precio y se validan los documentos pendientes.

Resumen ejecutivo

La decisión completa en una sola página.

QUÉ ESTÁS VIENDO

Esta página reúne los factores que más influyen en la compra y los convierte en una lectura accionable para el cliente.



RESULTADO

Favorable

con observaciones

PRECIO

+7.8%

sobre referencia

LIQUIDEZ

Media-Alta

demanda potencial

QUÉ FAVORECE LA COMPRA

- Ubicación consolidada con buena conectividad.
- Distribución funcional y dos estacionamientos.
- Demanda residencial relativamente amplia.
- Antigüedad todavía competitiva.

QUÉ REDUCE EL ATRACTIVO

- Precio publicado superior al rango observado.
- Mantenimiento mensual relevante.
- Documentación pendiente de validar.
- Rentabilidad moderada como inversión.

INTERPRETACIÓN PROPCHECK

La propiedad puede representar una compra razonable si el precio se acerca al rango esperado y no aparecen riesgos documentales adicionales. El valor principal no está en una sola cifra: surge de la combinación de ubicación, funcionalidad, precio y capacidad de salida futura.

DECISIÓN EN UNA FRASE

Continuar, pero negociar y validar antes de comprometer recursos no recuperables.

Propiedad y nivel de precio

Qué se está comprando y cómo se posiciona económicamente.

POR QUÉ IMPORTA

La superficie, antigüedad, estacionamientos y mantenimiento afectan tanto el valor como la facilidad de reventa. El precio debe leerse a la luz de esas características.

TIPO	PRECIO	SUPERFICIE
Departamento	$5.40 M	118 m²

PRECIO/M²	RECÁMARAS	BAÑOS
$45,763	2	2

ESTACIONAMIENTOS	ANTIGÜEDAD	MANTENIMIENTO
2	9 años	$3,500/mes

POSICIÓN DEL PRECIO



LECTURA ESPECÍFICA

Dos estacionamientos y una ubicación sólida ayudan a sostener un precio superior, pero la diferencia frente a las referencias sigue siendo suficiente para justificar una negociación. Pagar el precio completo reduciría el margen de seguridad frente a una eventual reventa.

QUÉ FORTALECE EL VALOR

- Dos estacionamientos.
- Buena superficie útil.
- Zona con demanda.
- Distribución funcional.

QUÉ DEBILITA EL VALOR

- Mantenimiento alto.
- Comparables más baratos.
- Antigüedad sin actualización.
- Documentación incompleta.

Comparables y referencia de mercado

Las propiedades que ayudan a contextualizar el precio solicitado.

QUÉ MEDIMOS AQUÍ

No basta con mirar anuncios: hay que comparar tamaño, edad, estacionamientos y ubicación para saber qué referencia aporta cada inmueble.

Ref.	Zona	m²	Edad	Est.	Precio	$/m²	Lectura
A	Del Valle	112	7	2	$4.95 M	$44,196	Muy cercana
B	Del Valle	121	11	2	$5.05 M	$41,736	Buena ref.
C	Narvarte	115	6	2	$4.82 M	$41,913	Zona ady.
D	Del Valle	125	10	1	$5.10 M	$40,800	Menor est.

PRECIO POR M²



INTERPRETACIÓN ESPECÍFICA

Las cuatro referencias se sitúan por debajo del precio por m² del inmueble objetivo. Sus atributos positivos no explican toda la diferencia observada.

LECTURA PRÁCTICA

Una reducción de 5% a 8% acercaría la operación a un rango más defendible frente a estas referencias.

QUÉ SIGNIFICA PARA ESTA COMPRA

La negociación es una variable crítica: acercarse a $4.95 M - $5.05 M mejora la relación precio/valor sin exigir que el mercado tenga una evolución extraordinaria.

Ubicación y características

La calidad del entorno y del inmueble que sostienen la demanda.

POR QUÉ IMPORTA

Una buena ubicación ayuda a conservar demanda, pero distribución, conservación y costos recurrentes determinan si el inmueble sigue siendo atractivo frente a alternativas.

INDICADORES DE UBICACIÓN

Servicios	91/100
Conectividad	87/100
Accesibilidad	82/100
Ruido / tráfico	73/100

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Distribución	84/100
Conservación	80/100
Estacionamiento	88/100
Mantenimiento	65/100

FORTALEZAS

- Zona consolidada y bien servida.
- Dos estacionamientos.
- Distribución funcional.
- Demanda residencial estable.

PUNTOS A REVISAR

- Tráfico y ruido según orientación.
- Estado de áreas comunes.
- Cuotas extraordinarias.
- Conservación real del departamento.

INTERPRETACIÓN PROPCHECK

La ubicación es una de las principales fortalezas del inmueble. La condición física parece competitiva, pero el costo de mantenimiento y el estado de áreas comunes deben confirmarse porque pueden reducir el atractivo económico de la compra.

Liquidez y lectura financiera

Qué tan defendible es la compra si en el futuro se renta o se revende.

QUÉ MEDIMOS AQUÍ

La liquidez estima la amplitud del mercado potencial; la lectura financiera muestra si el precio tiene sentido frente al ingreso que podría generar.

LIQUIDEZ

Media-Alta

mercado potencial amplio

RENTA ESTIMADA

$26,000/mes

escenario ilustrativo

CAP RATE

5.1%

antes de financiamiento

QUÉ AYUDA A LA LIQUIDEZ

- Zona reconocida.
- Dos estacionamientos.
- Superficie versátil.
- Ticket común para el segmento.

QUÉ PUEDE FRENARLA

- Precio de salida elevado.
- Mantenimiento importante.
- Competencia con unidades nuevas.
- Menor atractivo si no se actualiza.

INTERPRETACIÓN ESPECÍFICA

La propiedad mantiene una buena base de demanda, pero el rendimiento por renta es moderado. Esto significa que su atractivo depende más de la calidad patrimonial y la ubicación que de un flujo inmediato sobresaliente. Comprar demasiado caro hoy puede reducir la flexibilidad de reventa y el retorno futuro.

DATO ÚTIL

Cada reducción de $250,000 en el precio mejora el margen de seguridad y el rendimiento implícito.

Escenarios de decisión

Cómo cambia la recomendación bajo condiciones distintas.

POR QUÉ USAMOS ESCENARIOS

Un solo número puede dar una falsa sensación de precisión. Los escenarios muestran cómo cambia la lectura si mejora la negociación o si el mercado se vuelve menos favorable.

Conservador

$4.75 M

Mayor cautela

Comprar por arriba de este nivel exige más tolerancia al riesgo.

Esperado

$4.95 M

Referencia principal

Ofrece una relación más equilibrada entre precio y valor.

Favorable

$5.10 M

Escenario optimista

Sólo se sostiene si la propiedad tiene ventajas claras no reflejadas en comparables.

LECTURA PROPCHECK

El escenario esperado sitúa la operación en una zona más razonable que el precio publicado actual. La diferencia entre pagar $5.40 M y cerrar cerca de $4.95 M cambia de forma importante el margen de seguridad del comprador.

IMPLICACIÓN PRÁCTICA

La negociación no es un detalle menor: es una de las variables con mayor impacto en esta operación.

QUÉ HARÍAMOS ANTES DE AVANZAR

- Definir precio máximo aceptable.
- Validar documentación esencial.
- Confirmar mantenimiento y cuotas.
- Revisar condiciones de pago y anticipo.

Alertas y validaciones pendientes

Los puntos que deben resolverse antes de firmar o entregar un anticipo.

CÓMO LEER ESTA PÁGINA

Las alertas priorizan acciones. Algunas exigen negociar; otras exigen confirmar información antes de comprometer recursos.

AMARILLO

Precio por encima de referencia

Negociar antes de continuar.

Impacto alto

AMARILLO

Mantenimiento mensual

Confirmar cuotas extraordinarias.

Impacto medio

ROJO

Documentación pendiente

No cerrar hasta validar documentos.

Impacto crítico

VERDE

Ubicación y demanda

Favorece uso y reventa futura.

Impacto positivo

ORDEN RECOMENDADO DE ACCIÓN

- 1. Validar documentación esencial del inmueble.
- 2. Confirmar mantenimiento y posibles cuotas extraordinarias.
- 3. Negociar el precio con base en referencias y escenario esperado.
- 4. Sólo después, avanzar a compromiso irreversible.

INTERPRETACIÓN ESPECÍFICA

Ninguna alerta aislada invalida automáticamente la operación. El riesgo aparece cuando se acumulan sobreprecio, gastos recurrentes y documentación sin confirmar. Resolver esos puntos mejora sustancialmente la calidad de la decisión.

Recomendación y estrategia de negociación

Qué haría PropCheck con la información disponible.

RESULTADO DE ESTE EJEMPLO

La propiedad puede ser una compra razonable, pero no recomendamos aceptar el precio actual sin negociación y validaciones.

RESULTADO PROPCHECK

Favorable con observaciones

CONTINUAR, PERO CON CONDICIONES

PropCheck Score: 78/100

CONCLUSIÓN ESPECÍFICA

La propiedad presenta atributos sólidos: buena ubicación, distribución funcional, dos estacionamientos y demanda potencial favorable. El principal obstáculo es el precio solicitado, que se encuentra por encima del rango observado. Pagar el precio completo reduciría el margen de seguridad y haría que la compra dependa más de una plusvalía futura.

QUÉ HARÍA PROPCHECK

Continuar con la negociación y no entregar un anticipo no recuperable hasta completar la validación documental.

RANGO SUGERIDO

$4.95 - 5.05 M

negociación

PRIORIDAD

Alta

validar documentos

DECISIÓN

Continuar

sujeto a condiciones

ARGUMENTOS DE NEGOCIACIÓN

- Comparables con precio por m² inferior.
- Mantenimiento mensual que afecta costo efectivo.
- Rendimiento por renta moderado.
- Documentación aún pendiente de confirmar.

Fuentes, supuestos y alcance

Qué sustenta el análisis y cuáles son sus límites.

TRANSPARENCIA SIN REVELAR METODOLOGÍA INTERNA

El cliente debe saber qué información se utilizó y qué supuestos condicionan el resultado. Las fórmulas, ponderaciones y reglas propietarias de PropCheck permanecen internas.

INFORMACIÓN DEL CLIENTE

Precio, superficie, características físicas, mantenimiento, objetivo de compra y documentación disponible.

REFERENCIAS DE MERCADO

En un análisis real se documentan fuentes, fecha de consulta y ubicación de comparables utilizados.

SUPUESTOS

Renta, ocupación, liquidez y escenarios pueden cambiar por mercado, financiamiento, conservación o gastos.

ALCANCE PROFESIONAL

El informe es informativo y de apoyo. No constituye avalúo certificado, dictamen legal, estructural, fiscal ni garantía futura.

QUÉ RECIBE EL CLIENTE DE PROPCHECK

Datos organizados, contexto de mercado, interpretación específica, alertas priorizadas, escenarios de decisión y una recomendación ejecutiva orientada a la propiedad analizada.

IMPORTANTE

El contenido real puede variar según la propiedad, la calidad de la información disponible y las fuentes accesibles en la fecha del análisis.