

INFORME DE VALORACIÓN Y ANÁLISIS DE MERCADO

Padrón 13.946 – Gaboto 1083

Fecha: 20 de agosto de 2026

Ubicación: Palermo, Montevideo

Superficie de terreno: 254 m²

Superficie edificada: 163 m²

Frente: 8 m

Fondo: 31,75 m

Descripción del inmueble

- 5 habitaciones en total, dos de ellas al frente.
- 2 baños completos y 1 baño exterior.
- Cocina independiente.
- Espacio central de distribución.
- Estar y patio exterior con parrillero.
- Altillo habitable con acceso a azotea.
- Estado de conservación: requiere actualizaciones para mantener su uso actual o reformas para otros destinos.

1. CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE

El padrón objeto de análisis se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado central y ubicado dentro del Área Diferenciada Barrio Sur - Palermo - Parque Rodó.

Condiciones urbanísticas relevantes

- Uso: Residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.
- Altura máxima edificable: 9 metros.
- FOS: 100%.
- Ley de Vivienda Promovida (Ley 18.795): Zona C01.

La Zona C01 comprende áreas centrales e intermedias de la ciudad donde se busca fomentar la densificación y la recuperación urbana. Se promueve la construcción de obra nueva, así como reciclajes, ampliaciones y refacciones. No existen topes de precio para la venta de las viviendas y los proyectos pueden acceder a los beneficios tributarios previstos por la normativa para el destino de alquiler.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO EN LA ZONA

El mercado inmobiliario en el área de Barrio Sur, Palermo y Parque Rodó para este tipo de inmuebles presenta las siguientes características estructurales:

Dinámica de demanda

- Predominio de compradores con perfil inversor o desarrollador.
- Menor interés de usuarios finales debido al elevado costo de actualización o reforma.
- Competencia directa con predios de mayor tamaño y potencial edificatorio destinados a desarrollos inmobiliarios de escala superior.

Esta situación genera una presión a la baja sobre el valor relativo de las propiedades tradicionales destinadas a reciclaje.

3. COMPARABLE 1 (OPERACIÓN REAL)

Padrón 1.889 – Isla de Flores 1525

- Superficie de terreno: 219 m²
- Área edificada: 213 m²
- Frente: 6 m
- Estado: Construcción original de 1917, reciclada en 2017, compuesta por dos viviendas independientes y patio con fondo verde.
- Precio de venta (2026): USD 285.000

4. COMPARABLE 2 (EN VENTA)

Padrón 9.428 – Javier Barrios Amorín 973

- Superficie de terreno: 188 m²
- Área edificada: 213 m²
- Frente: 12 m
- Estado: Construcción original de 1937, reciclada en 2010, integrada por una vivienda independiente al frente y dos apartamentos independientes al fondo.
- Precio de venta: USD 350.000

5. VALOR DE MERCADO ESTIMADO EN SU ESTADO ACTUAL DE CONSERVACIÓN

Valor central:

USD 300.000

Rango de mercado:

- Piso: USD 285.000
- Rango probable de cierre: USD 295.000 a USD 305.000
- Techo realista: USD 330.000

6. ANÁLISIS FODA

Fortalezas

- Ubicación central en Palermo.
- Edificación con escasas intervenciones que alteren negativamente su tipología original.
- Entorno de sustitución tipológica con mejora progresiva del stock de vivienda residencial.

Debilidades

- Frente de 8 metros.
- Altura interior que dificulta la generación de entresijos o la división en dos niveles sin intervenciones estructurales relevantes.

Oportunidades

- Desarrollo inmobiliario de pequeña escala.
- Potencial de reciclaje y reconversión para nuevos usos residenciales.

Amenazas

- Competencia con propiedades destinadas a vivienda que presentan un mejor estado de conservación.
- Competencia con predios de mayor edificabilidad.
- Alto costo de construcción y reciclaje.

7. CONCLUSIÓN

El padrón analizado se inserta en un segmento específico del mercado compuesto por viviendas tradicionales con potencial de reciclaje y desarrollo inmobiliario, orientado principalmente a pequeños y medianos inversores.

En este contexto, el valor de la propiedad se determina principalmente por:

- Su condición normativa.
- La tipología y calidad de la construcción existente.
- Las condiciones actuales de oferta y demanda del mercado.

EN RESUMEN

El valor de mercado estimado para el padrón 13.946 se ubica en torno a USD 300.000, con un rango probable de comercialización entre USD 295.000 y USD 305.000, y un techo razonable de aproximadamente USD 330.000 bajo condiciones favorables de comercialización.

8. RECOMENDACIÓN ESTRATÉGICA PARA LA VENTA

Se recomienda evitar una sobrevaloración por encima de los rangos señalados, dado que el mercado presenta una elevada sensibilidad al precio en este tipo de activos y existe una oferta competitiva de inmuebles con características similares dentro del segmento de reciclaje y desarrollo inmobiliario.

Arquitecto Juan Carlos Paladino

