

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

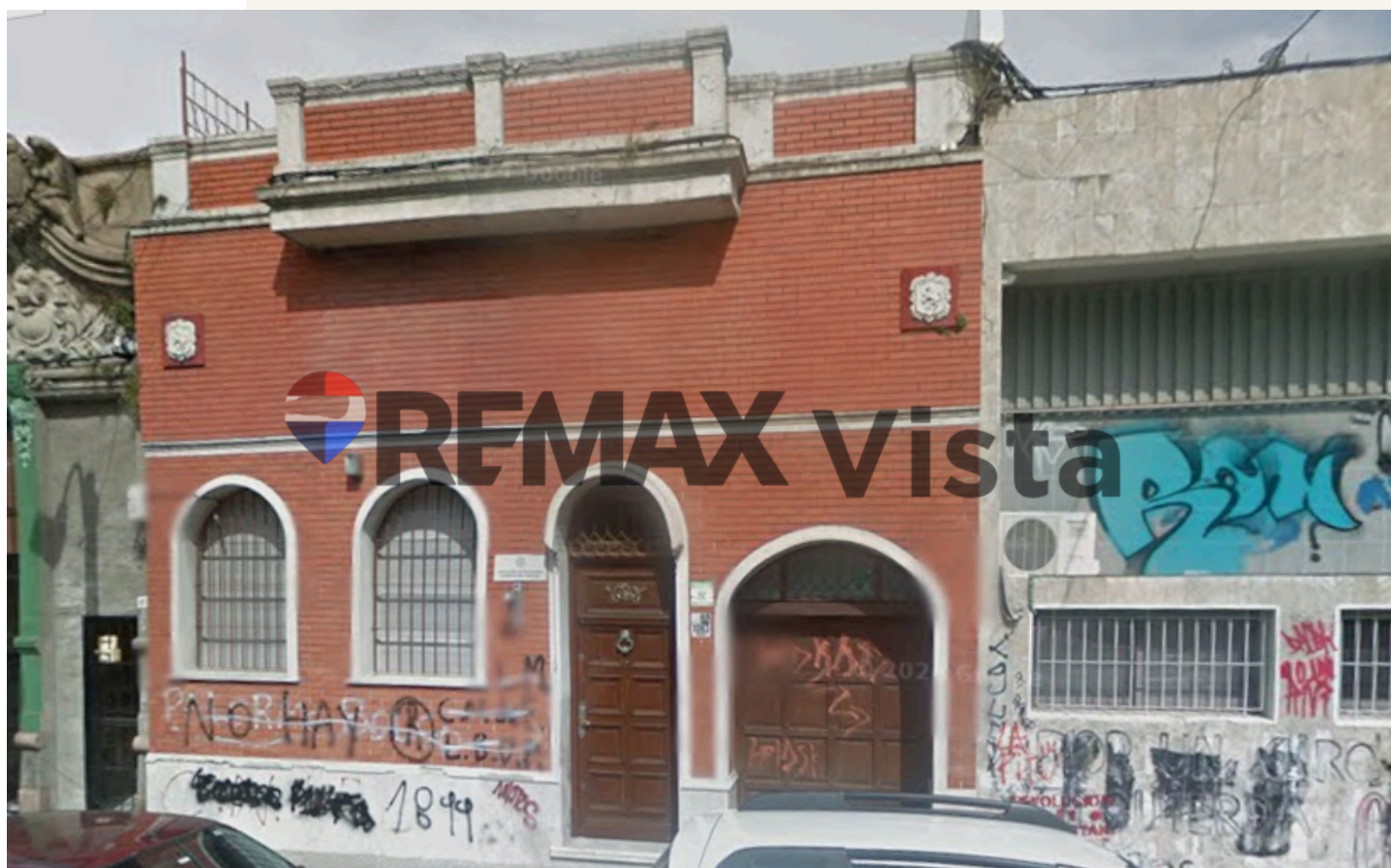
TIPO PROPIEDAD: PADRON UNICO

DIRECCIÓN: GABOTO 1083

PADRÓN SUBURBANO - 13946

FECHA: 10/08/2026

PROPIETARIO: ASOCIACIÓN DE
INGENIEROS QUÍMICOS DEL URUGUAY



PREPARADO Y PRESENTADO POR

AGENTE INMOBILIARIO: NATALIA ARTIGAS
ARTIGASNATALIA@REMAX.COM.UY
+598094317361



CONTENIDO

ANALISIS COMPARATIVO DE MERCADO

El presente documento contiene un Análisis Comparativo de Mercado (ACM) elaborado específicamente para la propiedad sita en **Gaboto 1083, Palermo**, con el objetivo de brindar una visión clara y fundamentada del valor estimado en el mercado actual. Este análisis se basa en la comparación con propiedades similares, en este caso, inmuebles de valor patrimonial o arquitectura de época ubicados en Palermo, incluyendo tanto inmuebles actualmente en venta como aquellos vendidos recientemente, lo cual permite identificar tendencias de precios, niveles de oferta y demanda, y el posicionamiento de la propiedad frente a otras opciones disponibles para potenciales compradores.

Cabe destacar que, tratándose de un inmueble de época con características singulares, las propiedades comparadas pueden no ser idénticas, pero ofrecen una base objetiva y relevante para estimar un valor competitivo de salida.

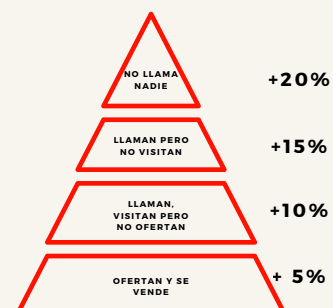
El precio sugerido que se presenta al final del informe tiene como finalidad establecer una estrategia de comercialización adecuada, buscando alcanzar el mejor valor posible en un tiempo razonable de venta.

El siguiente paso consiste en publicar la propiedad siguiendo una estrategia de difusión profesional y enfocada en los canales adecuados. Esto permitirá medir la respuesta real del mercado, que es el principal indicador de si el precio y la estrategia son los correctos.

Durante las primeras semanas de publicación se analizará el nivel de interés recibido: consultas, visitas y propuestas.

- Si la propiedad genera buena respuesta, se avanzará con el proceso comercial manteniendo la estrategia.
- Si la respuesta es baja o nula, será necesario revisar el precio para mejorar la competitividad frente a la oferta disponible.

En ese caso, se recomendará un ajuste de precio de acuerdo con una tabla de referencia basada en tiempos y niveles de respuesta, con el fin de reposicionar la propiedad de forma efectiva en el mercado.



RELEVAMIENTO TÉCNICO

Se trata de una propiedad de fuerte carácter patrimonial bajo la tipología de Padrón Único, con una construcción tradicional del año 1913, reformada en el 2002, emplazada en el barrio Palermo de Montevideo.

El inmueble presenta un estado de conservación Bueno, con distribución de época adaptada a su uso actual (sede de la Asociación de Ingenieros Químicos del Uruguay).

Superficies y Métricas:

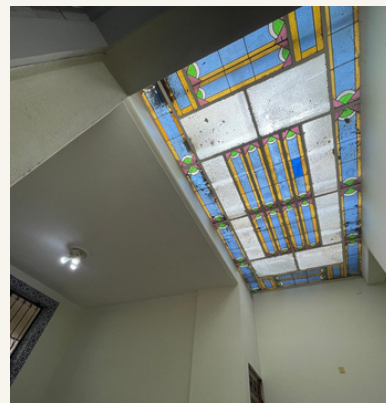
- 163 m² edificados
- 254 m² de terreno, en Padrón Único

Distribución (Desarrollo en Planta y Altillo):

- Área Privada Original: Tres ambientes privados interconectados entre sí (originalmente dormitorios), uno con disposición al frente y dos hacia el interior (uno de ellos con módulo de almacenamiento). Los tres se vinculan a un espacio central común iluminado cenitalmente por claraboya. Los tres se vinculan a un espacio central común iluminado cenitalmente por claraboya.
- Patio Interior y Área de Servicios: Patio interior con estufa a leña que conecta con el área de servicios. Cocina definida, con ventilación e iluminación natural. Baño con dos compartimentos. El espacio común se conecta a un patio exterior de estilo español.
- Exterior: Cuenta con parrillero y baño social independiente.
- Altillo: Presenta dos habitaciones adicionales con salida a azotea (no transitable) y baño de época. Vistas a patio.
- Detalles Patrimoniales: Molduras, revestimientos, pisos y aberturas se mantienen de época en gran parte del inmueble, conservando un valor arquitectónico diferencial.

Estado de Conservación — Observaciones:

- Levantamiento de piso en el espacio común principal.
- Observaciones en desagües pluviales en una de las habitaciones privadas, a solucionar.
- Fisuras en mampostería a diagnosticar por movimiento de tierra en habitación dispuesta al frente.



PERFIL DE DEMANDA

ANÁLISIS Y DETERMINACIÓN DE SEGMENTO OBJETIVO

Las características patrimoniales, la ubicación y la normativa urbanística vigente de esta propiedad definen un segmento objetivo diferenciado, más acotado que el de una vivienda estándar, pero de alto valor simbólico, funcional y de desarrollo:

- **Perfil Institucional / Profesional:** Dado su uso actual como sede de una asociación profesional, un segmento natural es el de instituciones, estudios profesionales, consultorios o espacios culturales que buscan una dirección de prestigio en Palermo, con identidad arquitectónica propia y ambientes diferenciados que faciliten un uso semi-institucional (recepción, despachos, sala de reuniones en los ambientes interconectados).
- **Perfil Patrimonial / Restaurador:** Compradores particulares o inversores con sensibilidad por la arquitectura de época, interesados en preservar y poner en valor una casa de 1913 con detalles originales (molduras, pisos, aberturas), en una zona consolidada y bien conectada de Montevideo.
- **Perfil Inversor / Desarrollador:** Con una altura máxima habilitada de 9 metros y un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 100%, el padrón permite, una ocupación total del terreno en varios niveles. Esto abre el interés de inversores o desarrolladores que evalúen la reconversión total o parcial del predio (por ejemplo, ampliación en altura sobre la huella existente, o demolición parcial), ampliando sustancialmente el universo de compradores más allá del uso residencial o institucional puro.

Factores Críticos de Decisión para este Segmento:

- **Identidad Arquitectónica:** Los detalles de época constituyen un diferencial que no se replica en construcciones nuevas, siendo un argumento de peso frente a compradores que buscan carácter por sobre metraje (o viceversa).
- **Ubicación en Palermo:** Barrio consolidado, próximo a Parque Rodó y al circuito cultural-gastronómico en revalorización, con buena conectividad hacia el centro y la rambla.
- **Potencial Normativo:** Altura máxima de 9 m y FOS 100% otorgan un margen constructivo relevante frente al desarrollado actual (163 m² en 254 m² de terreno), lo cual es un dato clave para cualquier comprador que evalúe ampliación o reconversión.
- **Estado a Mejorar:** El levantamiento de piso y las observaciones en desagües pluviales son factores que el comprador incorporará en su análisis de inversión inicial, y que conviene contemplar en la estrategia de valorización.



El **análisis FODA** (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) es una herramienta que permite identificar los factores internos y externos que inciden en el valor y posicionamiento de un activo inmobiliario. En el marco del ACM, se utiliza como soporte cualitativo del método comparativo, permitiendo contextualizar los valores observados, detectar variables no evidentes en los comparables y mejorar la consistencia de la conclusión de valor.

FORTALEZAS

- Valor Patrimonial Genuino: Detalles de época conservados (molduras, pisos, revestimientos y aberturas originales) en gran parte del inmueble.
- Ubicación Consolidada: Palermo, barrio de fuerte identidad y en creciente revalorización dentro de Montevideo.
- Buen estado de conservación.

OPORTUNIDADES

- Revalorización de Palermo: Zona en proceso de puesta en valor dentro del circuito patrimonial y cultural de Montevideo, con creciente interés por propiedades de época..
- Reconversión: Potencial de uso mixto (residencial, profesional, institucional) que amplía el universo de interesados más allá del comprador familiar tradicional.

DEBILIDADES

- Reparaciones Pendientes: Levantamiento de piso en el espacio común principal y observaciones en desagües pluviales en una de las habitaciones, que implican una inversión inicial para el comprador.
- Distribución de Época: Los ambientes pueden requerir adaptación para un comprador familiar.
- Antigüedad de la Última Reforma (2002): Instalaciones y terminaciones no estructurales probablemente requieran actualización, más allá del buen estado general que conserva la estructura y los detalles de época.

AMENAZAS

- Costo de Puesta en Valor: El mantenimiento y restauración puede representar una inversión mayor a la de una propiedad de construcción más reciente.
- Competencia de Propiedades Reformadas Integralmente: Oferta de inmuebles de época ya completamente restaurados en la misma zona, que compiten sin requerir inversión adicional inmediata.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

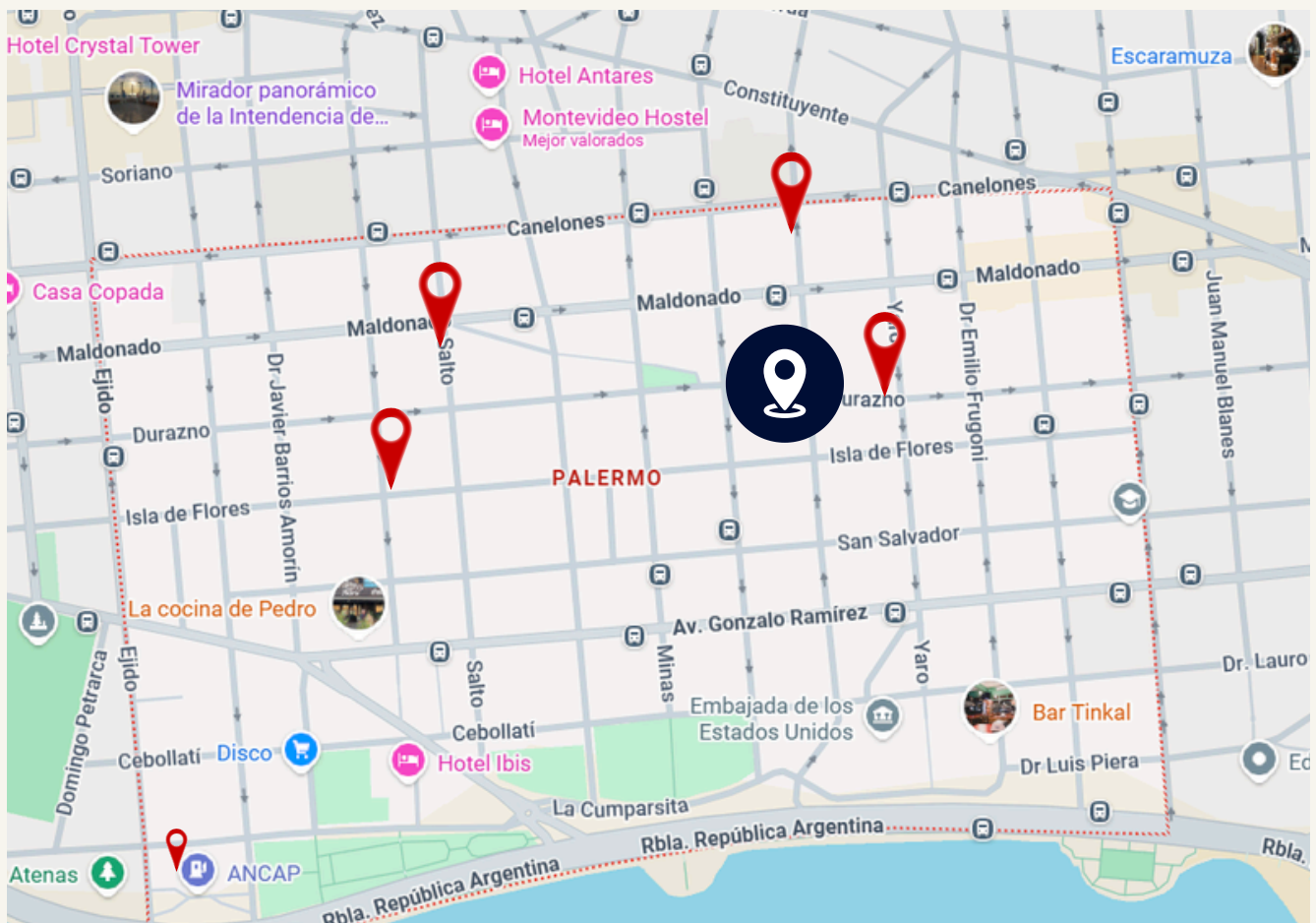
Para el cálculo de este activo se toman como referencia los valores unitarios convalidados en el mercado de propiedades de época en Padrón Único en Palermo, testeados y ponderados en relación con comparables de superficie, antigüedad y potencial de uso similares. Al tratarse de un mercado con oferta heterogénea (desde propiedades a reciclar hasta reconversiones comerciales), se pondera el rango completo relevado para situar el valor de Gaboto 1083 –que se encuentra en un punto intermedio de conservación– dentro de una franja realista.

CALCULO COMPARATIVO M2

	Precio	M2 Const	M2 Tech	M2 Libre	Precio M2
1	349.000	229			1524
2	399.000	200			1995
3	125.000	81			1543
4	265.000	133		43	1930

Lectura de la muestra: Comparable #2 marca el techo de la franja (construcción nueva, sin comparar carácter patrimonial) y Comparable #3 marca el piso (misma antigüedad y esencia que OBJETO, pero en estado a reciclar). Comparables #1 y #4 son los comparables más representativos por antigüedad, régimen de Padrón Único y estado de conservación intermedio – similares al OBJETO.

Valor promedio de la muestra: USD 1.748/m²



MUESTRA

PROPIEDADES VENDIDAS/OFRECIDAS EN EL MERCADO

COMPARABLE 1

[Link](#)

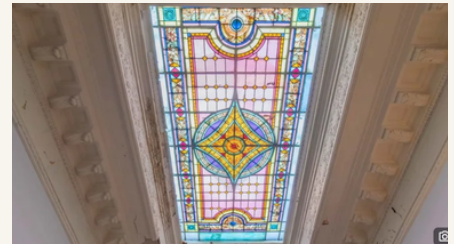
Salto esquina Maldonado 3,5 meses publicada

Propiedad de carácter patrimonial desarrollada en tres niveles más azotea, con un precio de publicación de **USD 349.000.**

Con una antigüedad de 97 años, la propiedad cuenta con un total de **229 m²** cubiertos sobre un terreno de 84 m² (Padrón Único), distribuidos en 8 ambientes, incluyendo 7 dormitorios, 3 baños y 1 toilette. Actualmente acondicionada como depósito y oficinas, mantiene detalles de época en muy buen estado, escalera principal de mármol, claraboyas originales entre otros, combinados con actualizaciones puntuales (instalación eléctrica renovada, baños reciclados). Dispone de dos ingresos independientes, garaje integrado como ambiente adicional en planta baja, dos patios internos, y ascensor de dos personas con acceso a los tres niveles.

Cuenta además con una azotea transitable con potencial de aprovechamiento como área social. Es apta para crédito hipotecario.

Se posiciona como competidor con potencial de reconversión y aptitud profesional,



COMPARABLE 2

[Link](#)

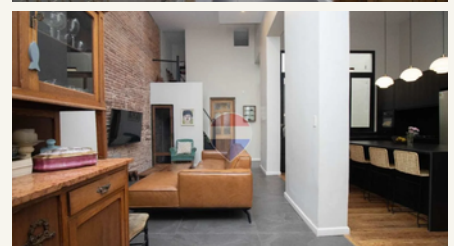
Canelones esquina Gaboto 4 meses publicada

Propiedad de construcción nueva (reciclaje total en 2025), con un precio de publicación de **USD 399.000.**

Desarrollada en dos plantas sobre Padrón Único, cuenta con un total de **200 m²** cubiertos sobre un terreno de 104 m², distribuidos en 5 ambientes, incluyendo 4 dormitorios (3 dormitorios más un escritorio), 3 baños, patio y garage.

Es apta para crédito hipotecario y ofrece financiamiento propio.

Este es un comparable no compite en el segmento "patrimonial/rescate" sino en el de vivienda familiar moderna llave en mano en la misma zona. Es útil sobre todo para dar piso al valor de mercado por m² en Palermo en general.



COMPARABLE 3

[Link](#)

Yaro esquina Durazno

4 días publicada / EN NEGOCIACIÓN

Propiedad de construcción tradicional con 103 años de antigüedad, con un precio de publicación de **USD 125.000.**

Desarrollada sobre un total de **81 m²** cubiertos en un terreno de 81 m², distribuidos en 5 ambientes, con 3 dormitorios (dos al frente y uno interior), comedor, living, cocina definida, 1 baño, altillo y azotea transitable. No dispone de garaje y se presenta a reciclar, comercializada explícitamente como oportunidad de puesta en valor o proyecto de reciclaje. Conserva el carácter de la arquitectura de época propia de la zona.

No compite en igualdad de condiciones con la propiedad objeto. Sirve principalmente para marcar el piso del rango de valor de una casa de época en Palermo sin intervención — es decir, cuánto vale el "carácter patrimonial en bruto" antes de cualquier puesta en valor,



COMPARABLE 4

[Link](#)

Isla de Flores esquina Martinez Trueba

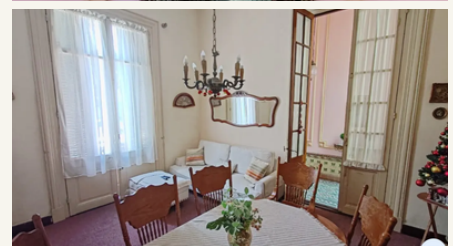
6 meses publicada

Propiedad de construcción tradicional con 100 años de antigüedad, con un precio de publicación de **USD 265.000.**

Se trata de un Padrón Único de **176 m²** totales (133 m² de área privada), desarrollado en dos plantas más azotea, con 8 ambientes, 6 dormitorios y 4 baños. Se compone de una casa principal al frente y un dúplex independiente al fondo, conectados por un patio central.

Se comercializa explícitamente con potencial de reconversión en inversión (hasta 5 apartamentos), además del uso residencial o institucional.

Este comparable aporta un ángulo valioso porque combina dos elementos: carácter de época + potencial de reconversión/inversión, algo muy alineado al perfil inversor que se identifica para el inueble objeto.



CONCLUSIÓN FINAL Y CRITERIO DE VALOR DE MERCADO

El análisis del mercado específico de propiedades de época en Padrón Único en Palermo demuestra que Gaboto 1083 es un producto de nicho, con una demanda más acotada y menos líquida que la de una vivienda estándar, pero con un fuerte diferencial de valor cuando se posiciona ante el comprador correcto. Su mayor argumento de venta es la combinación de identidad arquitectónica genuina, con la versatilidad de uso que ya demostró en la práctica (residencial, institucional/profesional), sumado a un potencial normativo relevante (altura máxima 9 m, FOS 100%) sobre un terreno de 254 m² que ningún comparable relevado iguala en tamaño.

La muestra analizada confirma también, que este segmento tiene tiempos de comercialización más extensos que el promedio del mercado residencial.

Tomando como referencia la muestra relevada, el valor de la propiedad se ubica sólidamente en el eje de los USD 300.000.

Valores promedio USD/m2 de los Comparables			
comp1	comp2	comp3	comp4
1524	1995	1543	1930
Resultado de esta Propiedad			
m2	Factor	Valorar	
Construido	163	100%	163
Techados	0	50%	0
Libres	91	10%	9,1
Area total :			172,1
Valor promedio USD/m2			1748
Precio de Venta			300.844
Precio Sugerido de Publicacion			320.400

Estrategia Comercial de Salida:

Se aconseja iniciar la comercialización en **USD 320.000**.

Este valor otorga un **margen de negociación de aproximadamente 6,5%** para defender un valor de cierre en el eje de los USD 300.000. Dado el perfil de demanda más selectivo de este segmento, se recomienda sostener este precio en una primera etapa, evaluando el nivel real de interés (consultas, visitas, propuestas), en línea con los tiempos de absorción observados en la muestra comparable. **De registrarse una respuesta baja o nula en dicho período, se recomendará un ajuste de precio conforme a la tabla de referencia de tiempos y niveles de respuesta**, con el fin de reposicionar la propiedad de forma efectiva frente a la oferta disponible.

PREPARADO Y PRESENTADO POR

AGENTE INMOBILIARIO: NATALIA ARTIGAS
ARTIGASNATALIA@REMAX.COM.UY
+598094317361

