Gabriel Llano · Rematador ' Tasador

ACM - Caso de muestra anonimizado

Mat. Mat.6101 · Informe N.º · 08/09/2026

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

USD 170.000

Promedio ajustado: USD 710,57/m² · Rango de confianza ±5% · Estado de conservación: Regular (-10,0%)

RANGO MÍNIMO **USD 161.500**	RANGO MÁXIMO **USD 178.500**	SUPERFICIE EQUIVALENTE **265,50 m²**	COMPETIDORES ANALIZADOS **4**
CONSTRUIDA **128 m²**	SEMICONSTRUIDA **36 m²**	TERRENO LIBRE **221 m²**	PROMEDIO $/M² **USD 711**
ESTADO DE CONSERVACIÓN **Regular (-10,0%)**			

Mapa omitido para proteger la ubicacion del inmueble.

Ubicación

DIRECCIÓN

CIUDAD / BARRIO
Belvedere

DEPARTAMENTO
Montevideo

Nº DE PADRÓN

Gabriel Llano
REMATADOR ' TASADOR
Mat.6101

MUESTRA PUBLICA | Identificadores, mapa y fotografias retirados.

Características — Casa

TIPO
Casa

CONSTRUIDA
128 m²

SEMICONSTRUIDA
36 m²

TERRENO LIBRE
221 m²

SUP. EQUIVALENTE
265,50 m²

DORMITORIOS
3

BAÑOS
1

GARAJES
1

AÑO
1970

Descripción del Inmueble y la Zona

Casa de 3 dormitorios en barrio Belvedere, tiene 128 metros cuadrados construidos y 221 metros cuadrados de terreno libre que son 78 m2 de vivienda y 50 metros de deposito , la casa tiene buen estado de conservación, el deposito requiere mantenimiento.

Gabriel Llano
REMATADOR ' TASADOR
Mat.6101

MUESTRA PUBLICA | Identificadores, mapa y fotografias retirados.

🎯 Análisis FODA

💪 Fortalezas

INTERNO +

- Aporta 36 m² semiconstruidos (galería, garaje, altillo o similar) que suman a la superficie equivalente al 75%- Terreno libre de 221 m², superior a lo construido (128 m²) — margen real de ampliación o de un segundo padrón- 3 dormitorios — apunta al segmento familiar, el de mayor demanda sostenida en el mercado- Cochera para 1 vehículo — atributo escaso y de los mejor ponderados en la comparación- 3 comparables relevados en Belvedere, Montevideo — muestra suficiente para sostener el valor de referencia

☀️ Oportunidades

EXTERNO +

- Reciclaje integral: en construcciones de esta antigüedad la brecha entre el valor reciclado y el actual suele ser el mayor margen disponible- Ampliación de la superficie construida sobre el remanente libre, sujeta al factor de ocupación admitido en Belvedere, Montevideo- Precio de salida calibrado con 3 referencias de Belvedere, Montevideo — permite posicionarse dentro del rango sin resignar tiempo de ventan- Demanda sostenida en Belvedere, Montevideo para el segmento, verificable en la oferta publicada al momento de la tasación

⚠️ Debilidades

INTERNO −

- Inmueble de 56 años — probable obsolescencia funcional y mantenimiento diferido acumulado- 3 dormitorios con un único baño — relación por debajo del estándar del segmento; penaliza en la comparación directa

🚨 Amenazas

EXTERNO −

- Costos de mantenimiento crecientes y eventual exigencia de adecuación a normativa vigente- Ingreso de nueva oferta o de emprendimientos en Belvedere, Montevideo que compitan por el mismo comprador- Operación referenciada en USD: variaciones del tipo de cambio frente al UYU alteran el poder de compra local- Cambios en la normativa de edificación o en la tributación inmobiliaria de Montevideo

📊 Competidores

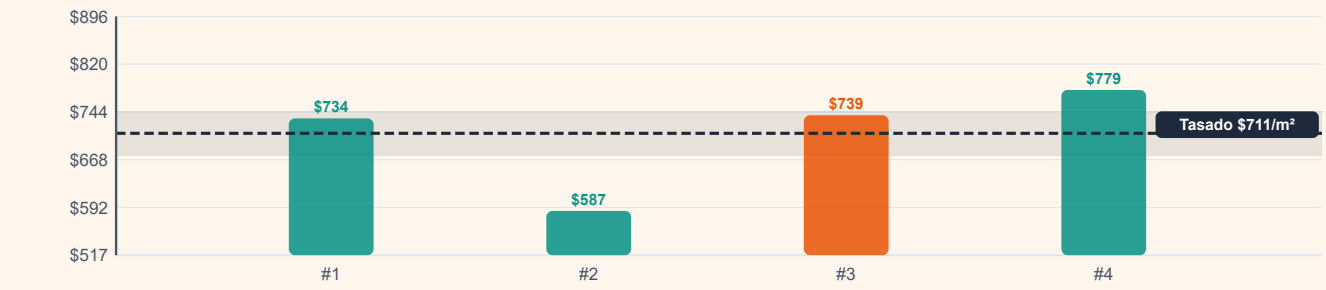
#	UBICACIÓN / BARRIO	PRECIO (USD)	ÁREA (M²)	USD/M²	DORM.	BAÑOS	FUENTE
1	Belvedere, Montevideo	**USD 163.000**	222 m²	**734**	4	1	Ver
2	Paso Molino	**USD 135.000**	230 m²	**587**	3	2	Ver
3	Belvedere	**USD 180.000**	190 m² 107 m² libres	**739**	3	1	Ver
4	Belvedere	**USD 129.000**	145 m² 41 m² libres	**779**	3	2	Ver

Gabriel Llano
REMATADOR ' TASADOR
Mat.6101

MUESTRA PUBLICA | Identificadores, mapa y fotografias retirados.

📊 Análisis Gráfico

Precio por m² — Competidores vs Valor Tasado



Competidor sin ajuste | Competidor ajuste + | Competidor ajuste − | Valor tasado | Rango ±5%

🤝 Palabras Finales

Agradezco sinceramente la confianza depositada y la oportunidad de elaborar el presente Análisis Comparativo de Mercado (ACM). Este estudio se fundamenta en el principio de sustitución: un comprador informado no pagará por un inmueble más de lo que le costaría adquirir otro sustituto de características y prestaciones equivalentes disponible en el mismo mercado. Por ello, el valor estimado surge de comparar propiedades que compiten entre sí como alternativas reales de compra, y refleja lo que el mercado efectivamente convalida a la fecha del presente informe.

Gabriel Llano
REMATADOR ' TASADOR

Matrícula: Mat.6101
Tel.: 099509908
Email: gllanotmvdata.com
Web: https://todomontevideo.com.uy

FECHA DE EMISIÓN
08 de septiembre de 2026

INFORME N.º

MUESTRA PUBLICA | Identificadores, mapa y fotografias retirados.