INFORME DE MUESTRA · Los datos de la propiedad fueron modificados para proteger la privacidad del propietario.

¿QUERÉS SABER
CUÁNTO VALE TU PROPIEDAD?

TASACIÓN

Juramento al 1400 (Belgrano)

28/10/2026



LEANDRO VALENTINI
11-7358-7831 (WhatsApp)
ing.inmobiliarios@gmail.com

IN² -INGENIEROS- INMOBILIARIOS

Todas las operaciones inmobiliarias son objeto de intermediación y conclusión por parte de "Valentini Leandro Luis y Fernando Caro Fretes", CUCICBA 8821 / CPMCAL 606 / CUCICBA 8639, adherido a la red deinmobiliarios.

PROPIEDADES EN VENTA	PROPIEDADES VENDIDAS
109.500	**6.612**

(en Septiembre 2026)



HOY SE VENDE SOLO EL

6%

DE LO PUBLICADO

Los valores de publicación no reflejan la realidad,
LO QUE IMPORTA SON LOS PRECIOS DE CIERRE.

¿POR QUÉ LA COMERCIALIZACIÓN IMPORTA?

AVISOS **17** › VENTA **1**

Tu propiedad sólo se va a vender si está en precio
Y SI TIENE UNA BUENA COMERCIALIZACIÓN.

NOSOTROS TENEMOS
LA MEJOR COMERCIALIZACIÓN

- ✓ **Si tu propiedad está en precio y bien comercializada, SE VENDERÁ.**
- ✗ Si tu propiedad no está en precio y está mal comercializada, no se venderá.
- ✗ Si tu propiedad está en precio pero no está bien comercializada, no se venderá.
- ✗ Si tu propiedad está bien comercializada, pero no está en precio, no se venderá.

¿QUÉ HACEMOS PARA VENDER EN MENOS DE 4 MESES?

Fotos profesionales · Tour 360° · Plano · Súper destacado premier · Video · Compartimos con colegas

MENOS DEL 1% DE LOS AVISOS
ESTÁN 100% COMPLETOS.

Los avisos completos se muestran primero.

+ Sólo el 4,5% tiene tour virtual
+ Sólo el 11,3% tiene plano
+ Sólo el 13,7% tiene video

EMBUDO DE CONVERSIÓN DE UN AVISO BIEN POSICIONADO



¿TU AVISO GENERA INTERÉS?

Las **visualizaciones** por día de un aviso anticipan en cuánto tiempo se reserva.



+40 VISITAS — Más probabilidad de reserva en el 1er mes

20 A 40 VISITAS — Más probabilidad de reserva entre 2do y 4to mes

-20 VISITAS — Baja probabilidad de reserva

75% SE RESERVA EN LOS PRIMEROS 4 MESES



¿QUÉ VARIABLES DE MI PROPIEDAD INFLUYEN EN LA TASACIÓN?

Barrio	Belgrano
Tipología	Departamento usado
Ambientes	2
Orientación	Sudoeste
Disposición	Lateral-interno
Antigüedad (años)	0
Sup. Cubierta (m²)	40
Sup. Total (m²)	40
Sup. Ponderada (m²)	40

¿CUÁLES SON LAS FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE MI PROPIEDAD?

El análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) arroja las siguientes conclusiones:

FORTALEZAS

- Luminoso (sol de tarde)
- Conexión electrica actualizado
- Baño y cocina actualizado hace 15 años

OPORTUNIDADES

DEBILIDADES

- Tercer piso por escalera
- Piso living y cuarto
- Lateral
- Sin balcon

AMENAZAS

¿QUÉ OTRAS PROPIEDADES EN VENTA COMPITEN CON MI PROPIEDAD?

¿POR QUÉ NO VALE 85.000?

Av. Juramento al 1700, piso alto



USD 85.000 2.064 USD/M² VENDIDO

2 amb. | 41,19 m² tot. | 41,19 m² cub.

> Con ascensor en piso alto

Echeverría al 1400, piso alto



USD 85.000 2.168 USD/M² VENDIDO

2 amb. | 39,2 m² tot. | 39,2 m² cub.

> Con ascensor en piso alto Conclusión - Entre 2000 y 2100, se venden internos con ascensor

¿QUÉ SE VENDE POR USD 70.000 (CON ASCENSOR)?

Montañeses al 1800, 3er piso



USD 70.000 1.918 USD/M² VENDIDO

2 amb. | 36,5 m² tot. | 36,5 m² cub.

> Con ascensor en piso alto

Departamento en Av. Olazábal al 1700 - 2do por escalera



USD 80.000 1.951 USD/M²

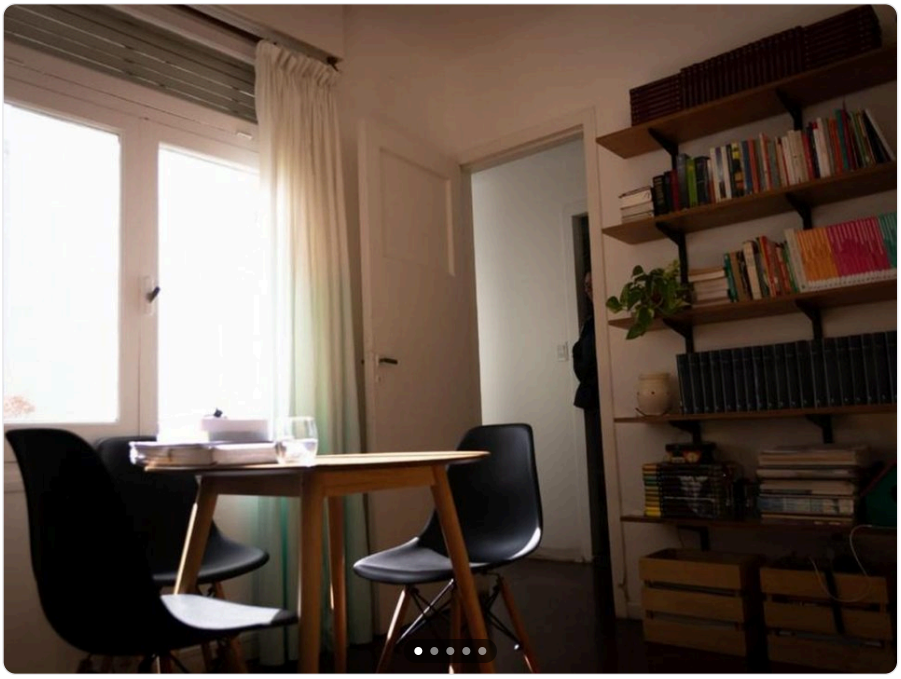
RESERVADO

+ $ 90.000 de expensas

2 amb.	41 m² tot.	41 m² cub.	1 dorm.	1 baño
45 años				

Video Tour 360° Plano

Departamento en Migueletes al 1900 - 1ro por escalera



USD 75.000 1.974 USD/M² RESERVADO

2 amb. | 38,03 m² tot. | 38,03 m² cub. | 1 dorm. | 1 baño | 51 años

Video | Tour 360°

> Conclusión - Publicación entre 1.900/2.000 usd/m2 se vendió hasta 2do piso por escalera

Departamento en Sucre al 1400 - 3ro por esc



USD 76.000 2.303 USD/M² PUBLICADO

+ $ 152.000 de expensas

2 amb. | 33 m² tot. | 33 m² cub. | 1 dorm. | 1 baño

60 años | Noreste | Lateral-interno

384 vistas en 9 días (43/día) · Publicado hace 9 días

Video | Tour 360° | Plano

> Muchas visualizaciones, hay que ver las consultas cuando leen el 3er piso por esc

¿CUÁL ES EL VALOR DE MI PROPIEDAD?

En base a la información de comparables y la ponderación de tu propiedad te sugerimos los siguientes valores.

VALOR DE PRUEBA
USD 84.000

VALOR DE PUBLICACIÓN SUGERIDO
USD 79.000
1.975 /m²

PRECIO DE CIERRE ESPERADO
USD 76.000

¿CUÁLES SON NUESTRAS CONDICIONES DE TRABAJO?

Requerimos copias de

Escritura
DNIs de todos los propietarios
Últimas expensas y facturas de Electricidad, Agua y Gas
Últimas boletas de ABL o ARBA e Impuesto Municipal si correspondiera
Reglamento de Copropiedad
Plano de Subdivisión y Mensura

Honorarios profesionales

En caso de venta: 3% + IVA sobre el precio de cierre.

En caso de no venderse la propiedad, toda la inversión publicitaria corre a cuenta y riesgo de la inmobiliaria.

TRABAJAMOS EN EXCLUSIVA POR 120 DÍAS



LEANDRO VALENTINI

11-7358-7831 (WhatsApp)

ing.inmobiliarios@gmail.com

-INGENIEROS-
INMOBILIARIOS

Todas las operaciones inmobiliarias son objeto de intermediación y conclusión por parte de "Valentini Leandro Luis y Fernando Caro Fretes", CUCICBA 8821 / CPMCAL 606 / CUCICBA 8639, adherido a la red deinmobiliarios.