



Análisis Comparativo de Mercado

Golf en el Barrio El Cantón Golf, Escobar
MAYO 2026

REDSUMA
CONEXIÓN INMOBILIARIA



¿Qué es el Análisis Comparativo de Mercado?

El Análisis Comparativo de Mercado (ACM) tiene como objetivo proporcionar una evaluación precisa y detallada del valor de su propiedad. Basándonos en datos actuales del mercado, propiedades comparables y un análisis exhaustivo de las tendencias en la zona, estableceremos un precio de referencia competitivo para facilitar una venta exitosa en el menor tiempo posible.

Descripción Detallada de la Propiedad

Casa de 2 plantas a estrenar en Barrio El Cantón Golf

Propiedad moderna y funcional con diseño contemporáneo, construida en hormigón, amplios ventanales y calefacción por loza radiante

Planta baja:

- Living-comedor amplio y luminoso
- Cocina semi-integrada con isla central, horno, anafe y mesadas de Silestone
- Comedor diario con salida directa a la galería.
- Escritorio o dependencia con baño en suite
- Toilete
- Lavadero independiente

Planta alta:

- 3 dormitorios en suite, todos con placares completos y aires acondicionados.
- La suite principal con vestidor, baño con doble bacha y salida a terraza semicubierta con vista abierta al Golf.

En el exterior cuenta con:

- Parrilla, bacha y espacio para comedor exterior y living.
- Galería, y pileta con solarium
- Jardín parquizado con riego automático
- Cochera para autos 3 autos.

Superficie

250/m2 totales

850 m2 de lote

Estado general de la propiedad: A estrenar

REDSUMA
CONEXIÓN INMOBILIARIA

VL REALTOR SRL- Diego Mastrangelo - CUCICBA 7615 / CSI 6609

**CECILIA**
POULSEN
TEAM



Análisis de Propiedades Comparables

1

Propiedades Publicadas

Se examinaron listados activos en portales inmobiliarios, priorizando aquellos con características similares a su propiedad. Se compararon precios por metro cuadrado, estado de conservación, ubicación y amenities ofrecidas.

2

Transacciones Recientes

Se investigaron ventas concretadas en los últimos meses en el Barrio El Cantón Golf y zonas aledañas. Este análisis proporciona datos reales sobre los precios de cierre, eliminando las expectativas infladas que a veces se encuentran en los listados activos.

3

Tendencias del Mercado

Analizamos la evolución de los precios en el último año, identificando las fluctuaciones estacionales y el impacto de factores macroeconómicos en el valor de las propiedades en la zona de Escobar



Variables que definen el Análisis Comparativo de Mercado

Valuación de comparables

Se trata de analizar una cantidad conveniente de unidades de similares tipologías, *competencia activa*.

Precios Actualizados

La mayoría de las publicaciones están fuera de precio porque toman como referencia propiedades que no se venden justamente por este motivo. Por eso es importante analizar la relación entre la cantidad de días de publicación y la cantidad de visualizaciones.



Operaciones concretadas

En un área compatible con la propiedad y dentro de un periodo comparable con el vigente obtenemos un *valor de mercado actualizado*.

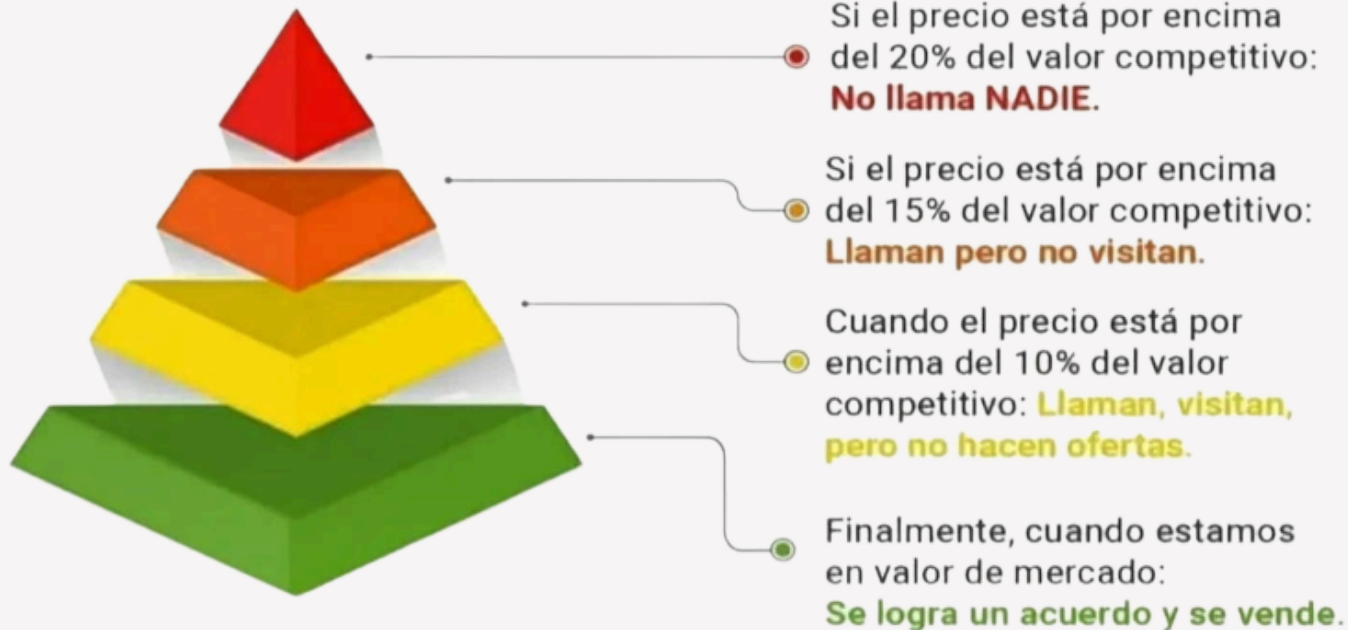


Características

Antigüedad, calidad, servicios, estado del inmueble, ubicación y entorno. Superficie homogeneizada de la propiedad. (M2 cubiertos 100% y semicubiertos 50%).

Pirámide del precio

El análisis de todos estos factores mencionado anteriormente nos permite insertar la propiedad en el mercado con un VALOR ATRACTIVO Y COMPETITIVO



Frente a la competencia

Puntos a favor



Ubicación

Casa con vista al golf, con un entorno más abierto y casas más modernas



Calidad constructiva

Casa a estrenar con muy buena calidad constructiva.

Puntos desfavorables



Mercado actual

Si bien mercado está en alza, todavía la zona de los barrios del Canton tiene muy poca rotación.



Competencia interna

Muchas propiedades similares en venta dentro del barrio, publicadas desde hace un mucho tiempo (+ de 1 año).

El barrio aún se encuentra en etapa de desarrollo/crecimiento, hay varios barrios que hoy están más consolidados en algunos aspectos tales como infraestructura, vida comercial, ocupación o accesos



Calidad constructiva

El nivel de terminaciones y el diseño arquitectónico del inmueble exceden el perfil medio del barrio, situación que dificulta la recuperación plena de la inversión en el valor de venta, dado que el mercado local no convalida dicho estándar constructivo.

Propiedades con las que competiremos



Casa - 226m² - 6 ambientes - 2 cocheras

Venta USD 415.000 [Avisarme si baja de precio](#)



Casa - 225m² - 6 ambientes - 2 cocheras

Venta USD 398.000 [Avisarme si baja de precio](#)



Casa - 220m² - 4 ambientes - 1 cochera

Venta USD 350.000 [Avisarme si baja de precio](#)

Propiedades publicadas con una antigüedad entre 160 días y más de 1 año

REDSUMA
CONEXIÓN INMOBILIARIA

VL REALTOR SRL- Diego Mastrangelo - CUCICBA 7615 / CSI 6609






CECILIA
POULSEN
TEAM

Vendidos Reales en el mercado

Propiedades Comparables
Selecciona las propiedades que deseas incluir en el análisis

Resultados (5) Seleccionadas (0) Ocultas (0) **Todas** Propias Mercado **Todas** Activas Vendidas

Seleccionar todas Ocultar todas

	US\$ 290.000 US\$ 1.457/m ² Libertad 310 779 (B1625), Escobar, Buenos Aires, Argentina, Ingeniero Maschwitz, Buenos Aires Vendida US\$ 273.000 (20 abr 25) 199 m ² cub. 234 m ² tot. 856 m ² terr. 5 amb 3 dorm 3 2 Casa 11 años
	US\$ 268.000 US\$ 1.675/m ² Libertad 310 1, Escobar, Buenos Aires, Argentina, Belen de Escobar, Buenos Aires Vendida US\$ 260.000 (21 dic 25) 160 m ² cub. 185 m ² tot. 846 m ² terr. 4 amb 3 dorm 2 2 Casa 9 años
	US\$ 233.000 US\$ 1.368/m ² Libertad 310 (CP 1625), Escobar, Buenos Aires, Argentina, Belen de Escobar, Buenos Aires Vendida US\$ 233.000 (10 ago 25) 170 m ² cub. 822 m ² tot. 822 m ² terr. 4 amb 3 dorm 2 2 Casa 4 años
	US\$ 319.900 US\$ 1.675/m ² libertad 310 (CP 1625), Escobar, Buenos Aires, Argentina, Ingeniero Maschwitz, Buenos Aires Vendida US\$ 300.000 (13 nov 24) 191 m ² cub. 811 m ² tot. 811 m ² terr. 6 amb 4 dorm 3 5 Casa 3 años
	US\$ 239.000 US\$ 1.484/m ² Libertad 310 310, Escobar, Buenos Aires, Argentina, Belen de Escobar, Buenos Aires Vendida US\$ 233.500 (15 abr 25) 161 m ² cub. 178 m ² tot. 839 m ² terr. 4 amb 3 dorm 2 2 Casa 11 años

COMO LLEGAMOS A UN VALOR DE PUBLICACIÓN COMPETITIVO

	M2 HOMOGENIZADOS	VALOR M2	VALOR M2
PROMEDIO DE PRECIOS COMPARABLES PUBLICADOS	212.50	\$357,602.69	\$1,682.84
PROMEDIO DE VALOR M2 VENDIDOS	212.50	\$313,862.50	\$1,477.00
VALOR PROMEDIO A PUBLICAR	212.50	\$335,732.59	\$1,579.92

El valor promedio resultante del análisis de mercado arroja USD 335.732, obtenido como promedio entre valores de inmuebles publicados y vendidos en la zona. No obstante, se considera pertinente ajustar dicho valor al alza, posicionando el precio de publicación en USD 350.000 (USD 1.647/m²), por las siguientes razones: los comparables de operaciones cerradas relevados no corresponden en su totalidad a inmuebles ubicados dentro del Cantón Gof, sino a propiedades del entorno general del barrio. Esta circunstancia implica que dichas operaciones no reflejan plenamente el diferencial de valor asociado a la pertenencia a un barrio cerrado de estas características. En consecuencia, tomar el promedio de vendidos como referencia directa subestimaría el valor de mercado del inmueble tasado. El ajuste propuesto se mantiene dentro del rango de valores publicados homogeneizados, resultando un precio de salida razonable, sustentado en el mercado y compatible con el perfil del producto.

Valor de Venta Publicación Sugerido

USD 350.000.-

Precio Sugerido por 30 días

Valor de publicación recomendado basado en análisis de mercado.

Valor de alquiler

USD 2.200.-

Estrategia de Comercialización Integral



Producción Audiovisual

Fotografías profesionales y videos de alta calidad para destacar los mejores aspectos de la propiedad.



Publicación en Portales Inmobiliarios

Maximizar la visibilidad en los principales sitios web y aplicaciones del sector.



Red de Colaboración

Compartir la oferta con agentes especializados en la zona para ampliar el alcance y las oportunidades.



Seguimiento y Ajuste

Analizar las visualizaciones, consultas y feedback del mercado para optimizar la estrategia en tiempo real.

Costos y Consideraciones Finales

Impuestos y Gastos Notariales

Estos costos varían según el valor final de la transacción y la legislación vigente. Es importante tener una estimación precisa para evitar sorpresas.

Comisión Inmobiliaria

Nuestra comisión es del 3% + IVA sobre el valor final de la operación de venta.

Cédula Catastral y Deudas

Asegúrese de contar con la cédula catastral actualizada y verificar la existencia de posibles deudas pendientes (ABL, AySA) para agilizar el proceso de venta.

Es fundamental considerar todos los gastos asociados a la venta para tener una visión completa de la rentabilidad de la operación. Estamos a su disposición para asesorarlo en cada etapa del proceso y brindarle la información necesaria para tomar decisiones informadas.

Plan de Trabajo en Exclusividad por 120 días



Preparación y Publicación

Preparar la propiedad, fotos profesionales, video y publicación destacada en 18 portales. Colocación de cartel.



Fuerte Inversión en Redes Sociales

Maximización de la visibilidad de su propiedad a través de campañas efectivas en redes sociales.



Colaboración

Compartir la venta con todas las inmobiliarias interesadas



Seguimiento e Informe

Informes detallados sobre las publicaciones y el interés generado en su propiedad.



Gestión de Venta

Manejo de todos los trámites necesarios para concretar la venta desde la reserva hasta la firma final.



Próximos Pasos

Este ACM tiene una validez de 20 días debido a la fluctuación del mercado. Recomendamos revisar periódicamente el valor de la propiedad. En RED SUMA estamos comprometidos a brindarle un servicio de excelencia y acompañarlo en cada etapa del proceso de venta. No dude en contactarnos para coordinar una reunión y discutir la estrategia de comercialización en detalle.

Documentación obligatoria a presentar

- Título de propiedad (Escritura de la propiedad/ boleto / Adhesión al fideicomiso, etc)
- Declaratoria de herederos en caso de corresponder
- Reglamento de copropiedad para PH.
- Copia de DNI de los propietarios.
- Autorización de venta en exclusiva firmada por todos los propietarios.
- Planos o planchetas con medidas de la propiedad.
- Copia de últimas expensas, ARBA o AGIP, facturas de servicios



Soy Ceci Poulsen y lidero Team Cecilia Poulsen dentro de RED SUMA, un equipo de ocho profesionales —seis agentes y dos asistentes— que trabaja con un enfoque estratégico, integral y orientado a la excelencia. Contamos además con un equipo interdisciplinario que potencia cada estrategia de marketing, elevando la calidad y el alcance de cada operación. Cada proceso es abordado con una mirada precisa y coordinada, donde convergen experiencia comercial, análisis profundo y una ejecución cuidada en cada detalle.

Entendemos el valor del trabajo en equipo como un diferencial clave: mientras un cliente avanza, hay una estructura sólida detrás, anticipando escenarios, optimizando procesos y asegurando decisiones inteligentes. Esta dinámica nos permite ofrecer un servicio ágil, ordenado y altamente profesional, alineado a los más altos estándares del mercado.

Nuestro objetivo es acompañar con claridad, generar confianza y lograr resultados concretos, transformando cada operación en una experiencia segura, eficiente y de valor.



+54 911 5865 8215



mcpoulsen@redsuma.com.ar



Urquiza 405 - Vicente López

REDSUMA
CONEXIÓN INMOBILIARIA



Diego Mastrangelo CUCICBA 7615/ CSI 6609

En cumplimiento de la leyes vigentes que regulan el corretaje inmobiliario, Ley 25.028, Ley 22.802 de Lealtad Comercial, Ley 24.240 de Defensa al Consumidor, las normas del Código Civil y Comercial de la Nación y Constitucionales, los agentes NO ejercen el corretaje inmobiliario. Todas las operaciones inmobiliarias son objeto de intermediación y conclusión por parte de los martilleros y corredores colegiados, cuyos datos se exhiben debajo del nombre de la inmobiliaria.

NUESTRO DIFERENCIAL ESTA EN EL TRABAJO EN EQUIPO



RED SUMA
CONEXIÓN INMOBILIARIA

VL REALTOR SRL- Diego Mastrangelo - CUCICBA 7615 / CSI 6609

CECILIA
POULSEN
TEAM