ANÁLISIS DE LOS VALORES DE MERCADO DE BIENES INMUEBLES URBANOS EN EL BARRIO BUCEO (MONTEVIDEO, URUGUAY) MEDIANTE REGRESIÓN MÚLTIPLE, REGRESIÓN ESPACIAL Y GEOESTADÍSTICA.

Autores:

Natalia De Los Santos Julian | UDELAR – FING | natudls-1354@hotmail.com

Mateo Rossi Merlo | UDELAR – FING | mrossimerlo@gmail.com

Romina Ferreira Cochubey | UDELAR – FING | ferreiraromina2003@gmail.com

Carlos Alberto Peruzzo Trivelloni | UDELAR – FING | carlos.peruzzo@gmail.com

OBJETIVO Y ÁREA DE ESTUDIO

Barrio Buceo, entorno residencial, comercial y de servicios.

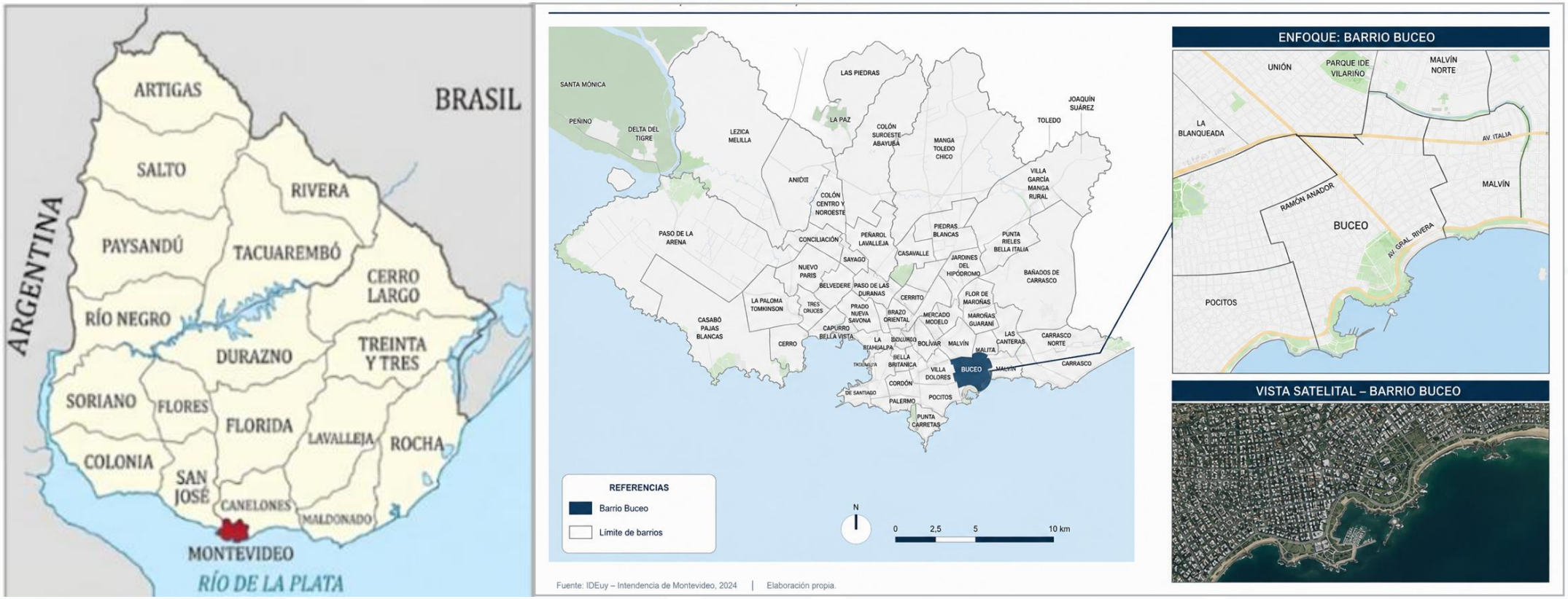


Figura: ubicación del barrio Buceo en Montevideo.

DATOS Y DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA MUESTRA

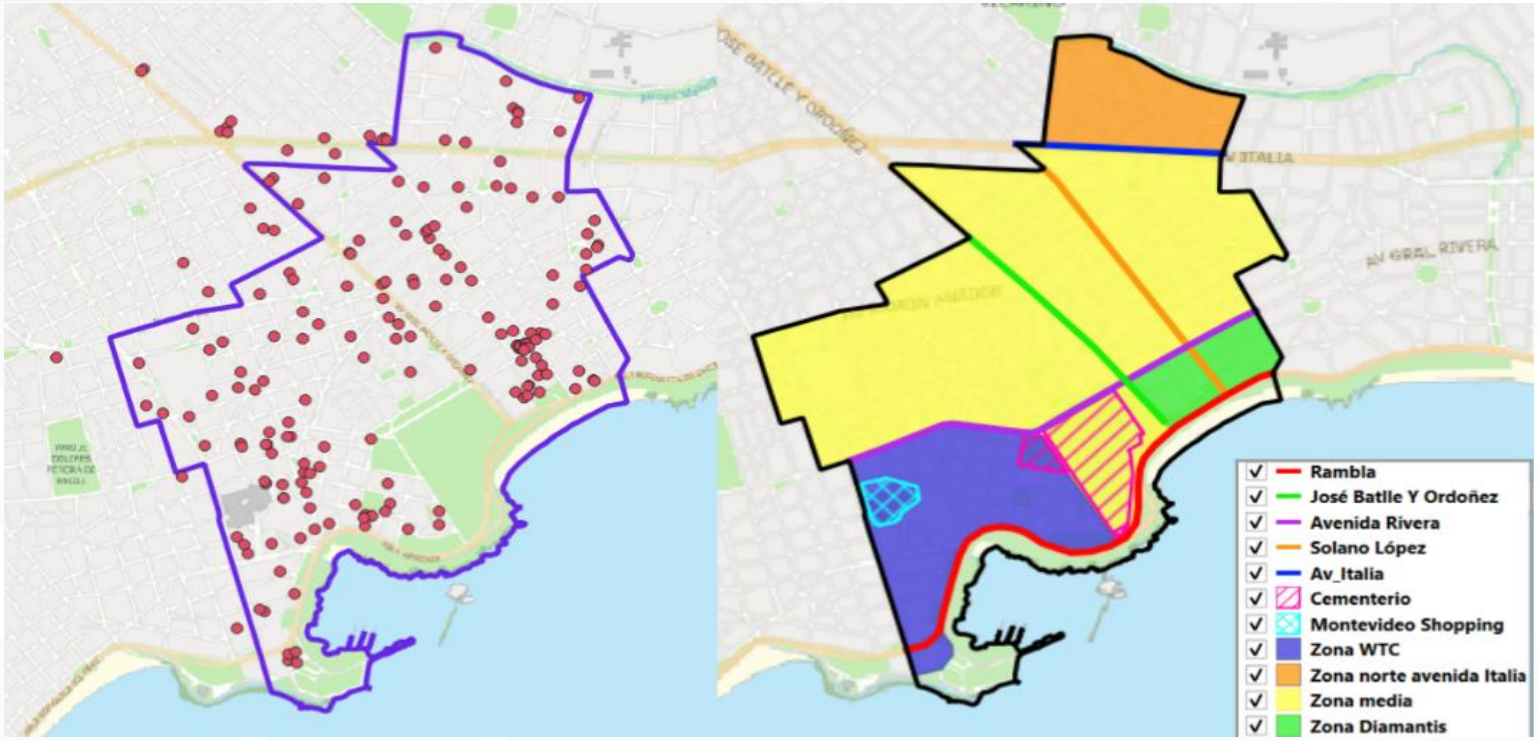
192
observaciones iniciales

75 %
ofertas de venta

25 %
ofertas de alquiler

RELEVAMIENTO · MARZO–MAYO DE 2026

- Información catastral y territorial oficial.
- Atributos físicos, catastrales y de localización.
- Rambla, avenidas y polos comerciales como factores locativos.



Distribución de ofertas, zonas diferenciadas e infraestructuras relevantes.

MODELO DE REGRESIÓN MÚLTIPLE

DIAGNÓSTICO DE RESIDUOS

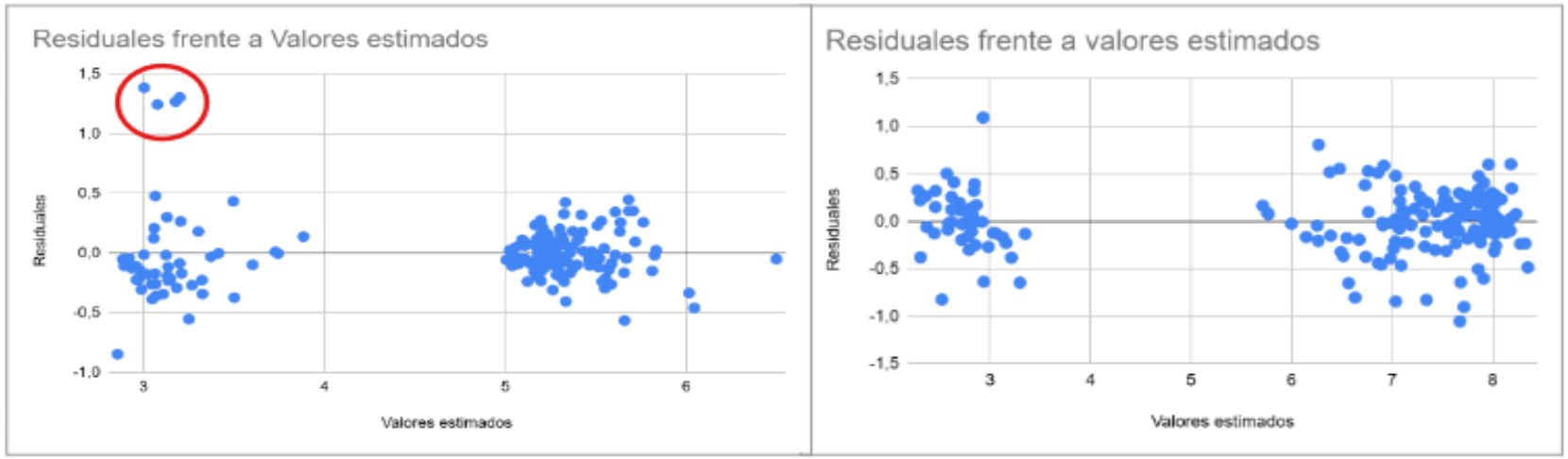


Diagrama de residuos correspondiente al modelo preliminar y final.

188
observaciones finales

R^2 = 97,7 %
R^2 ajustado = 97,6 %

Test de Morgan 1,58%
Test de Lagrange 37,11%

Variables del modelo

Dependiente:
Logaritmo del valor unitario
Independientes:
Tipo de negocio e inmueble; régimen; áreas; conservación; garaje; edad; amenities y distancias a infraestructuras.

	Ln_N_Italia	Ln_Rambla	Ln_Cementerio	Ln_Shoping
Ln_N_Italia	1.00	0.23	0.29	0.25
Ln_Rambla	0.23	1.00	0.58	0.34
Ln_Cementerio	0.29	0.58	1.00	0.32
Ln_Shoping	0.25	0.34	0.32	1.00

Matriz de correlación entre las variables de distancia.

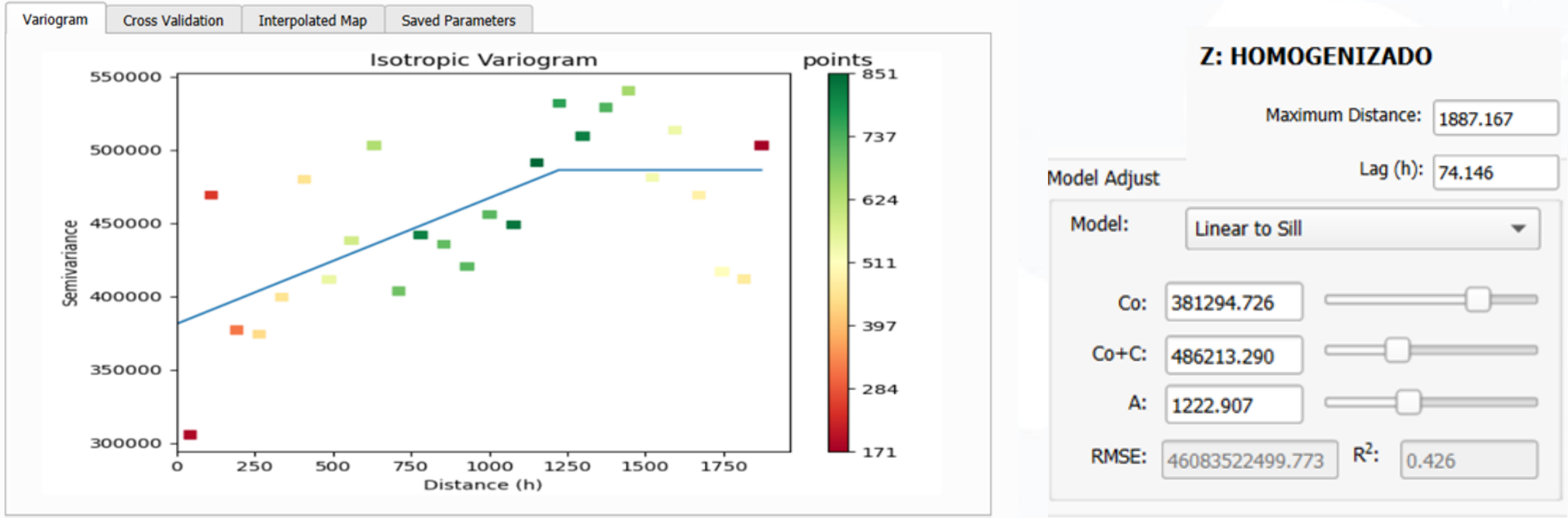
REGRESIÓN ESPACIAL Y HOMOGENEIZACIÓN

R^2 = 96,7 %

Modelo espacial del error

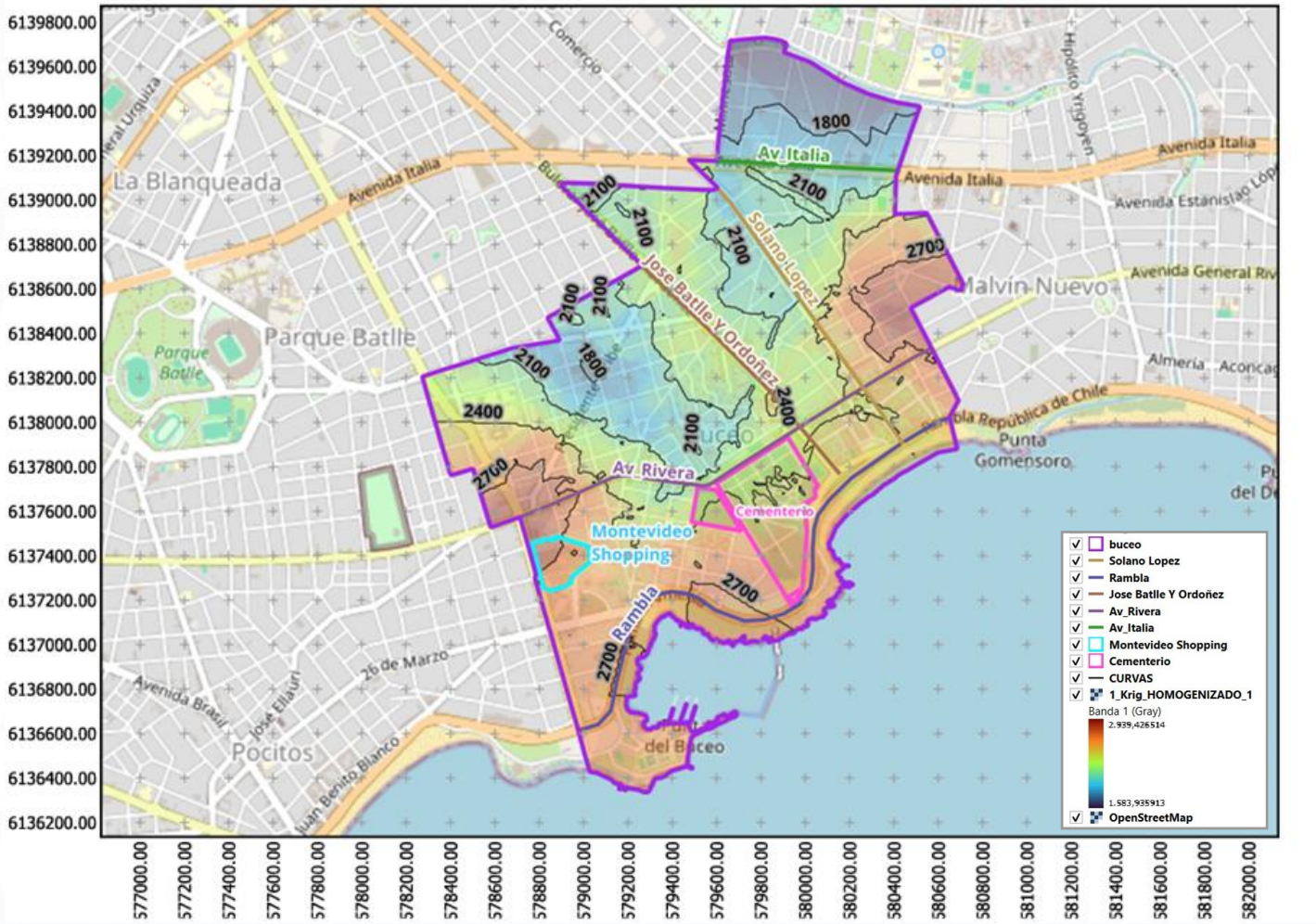
INMUEBLE TIPO DE REFERENCIA

Venta · apartamento · propiedad horizontal · área total 0 m² · 50 m² edificados · sin garaje · 30–39 años · 2 amenities · conservación buena



Variograma experimental y modelo teórico ajustado

VALOR DE LOCALIZACIÓN: RESULTADOS PRINCIPALES



Isolíneas del Valor de Localización, estimado por Krigeado.

R^2 = 90,5%

Modelo incorporando valor de localización estimado

R^2 final = 94,6 %

Modelo con nueva combinación de variables independientes

Nuevas variables:

venta/alquiler, casa/apto, área total, edad, gastos comunes, amenities y valor localizacion

Rentabilidad obtenida:

8,2 % anual

Agradecimientos:
Carlos Alberto Peruzzo Trivelloni
Universidad de la República · Facultad de Ingeniería (UDELAR–FING)
Instituto de Agrimensura
COBRAC

Realização
UFSC GOTT PPGTG UFSC
Patrocíninador Master
INCRA
Patrocínio
PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS ENGEFOTO geopixel