

Metodología para la Construcción del IPRI

La información a partir de la cual se elaborará el **IPRI** comenzó a recopilarse a partir de julio del año 2002 para Montevideo y algunas ciudades del interior. Cada compraventa es registrada en la base de datos y se detalla en cada caso la siguiente información:

- Fecha de Tasación
- Departamento y ciudad donde se ubica el inmueble, con la respectiva zona y barrio (si puede hacerse tal desagregación)
- El tipo de propiedad: propiedad común o horizontal.
- El tipo de inmueble rematado, si es un terreno, casa, apartamento, subsuelo, local comercial o industrial, entre otros.
- La dirección con el número de puerta, y si corresponde el número de apartamento, y sus dos calles laterales.
- El valor de remate del inmueble, en dólares.
- Respecto a las construcciones se consulta sobre el área total de la obra civil.
- Se registra el número de padrón.

Dadas las dificultades en la disponibilidad de información y razones prácticas y operativas, el índice se realizará para el departamento de Montevideo y únicamente para unidades que se encuentren comprendidas en el régimen de propiedad horizontal.

A pesar de que el número de remates no es representativo para una muestra grande, si lo es por el hecho que se registran todos los remates judiciales realizados en Montevideo.

Construcción del Índice:

A partir de la información recabada se realizó el siguiente proceso de depuración para lograr un nivel de información más homogéneo:

- En primer lugar se excluyen los casos de propiedad común.
- A su vez se descartaron las unidades cuyas superficies son menores a 25 m², lo que permite descartar los locales no destinados a viviendas; y aquellos cuyas áreas son mayores a 500 m², para discriminar los casos excepcionales.
- Se consideraron únicamente las propiedades destinadas a vivienda. Se descartan todos los inmuebles que sean locales comerciales o industriales, terrenos, garage, suelos, subsuelos, entre pisos, y todo inmueble cuyo destino sea distinto de vivienda, de manera de poder obtener mayor homogeneidad en la información y por ende poder obtener mejores conclusiones.
- Para eliminar posibles casos anómalos en la serie de remates, se dividió la información en trimestres. Para cada tramo se calculó la desviación estándar y la media respectiva del precio del metro cuadrado de remates. En base a esta información se eliminaron todos los precios que excedían los valores de la media mas menos dos desvíos estándar.

Cálculo del Índice:

Para el cálculo del precio del m2 se realizó el cociente entre el monto pactado de remate en dólares y el área de obra civil expresada en m2 para cada uno de los remates realizados. Lo siguiente se puede expresar como:

$$PRm_i^2 = \frac{P_i^R}{m_i^2}$$

Donde se pueden definir cada término como:

- PRm_i^2 Precio de venta de remate por m².
- P_i Monto total pagado por la propiedad rematada, neto de gastos judiciales.
- m_i^2 superficie en m² de la propiedad rematada.

El **precio promedio de remate por m2** (PRP_t) ponderado por el área total del conjunto de remates realizados en el trimestre calendario, se calculó de la forma siguiente:

$$PRP_t = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \left[\left(\frac{P_i^R}{m_i^2} \right) * m_i^2 \right]}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} PRm_i^2 * m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2}$$

De esta forma se obtiene un precio promedio de remate trimestral ponderado por superficie rematada.

Luego se determinó la base sobre la cual se construirá el índice. La misma se calculó en base al precio promedio ponderado para el año 2004.

$$IPRI_t = \frac{PRP_t}{PRP_{2004}} * 100$$

- PRP_t Precio promedio del metro cuadrado de mercado de PH en el momento t.
- PRP_{2004} Precio promedio del metro cuadrado de remate de PH el año 2004.

La información del IMPR será publicada en forma trimestral.