

DIALOGO MANTENIDO EN EMISIÓN RADIAL "RADIO EL ESPECTADOR" EN PROGRAMA "EN PERSPECTIVA" ENTRE SU Director EMILIANO COTELO (E.C) CON EL Téc. Avr. HUGO C. CERSOSIMO (H.C) Director de **VALORA**  
**Consultoría & Valuaciones.**

**E.C:** *Los precios de los inmuebles han bajado sensiblemente.  
¿Se puede estimar la variación de los últimos años?*

**H.C:** Los precios de compraventa de los inmuebles, medidos en dólares, están hoy en la mitad de los valores del año 1998.

Las causas de esta caída son, básicamente, la recesión económica, las dificultades en el sector financiero y el exceso de oferta en la construcción de viviendas.

**E.C:** *¿Sucede algo similar en los remates judiciales?*

**H.C:** Los precios de los inmuebles en los remates judiciales, resultan con descuentos de hasta un 60% por debajo de los valores de tasación.

Tomando en cuenta de que el número de bienes a rematarse puede ser cada vez mayor, y que las restricciones actuales para pagos en efectivo son muy importantes, es muy probable que la tendencia se acentúe.

Actualmente se están dando situaciones de frustración de remates debido o a que las ofertas no llegan a cubrir la base propuesta o que las mismas son consideradas precio vil.

**E.C:** *Supongo que las variaciones que menciona no deben ser parejas. ¿Cómo se mide esto en las distintas zonas de Montevideo y Ciudad de la Costa?*

**H.C:** Las diferentes zonas de la ciudad incluida ciudad de la costa, presentan evoluciones particulares, con respecto a los precios de las compraventas. Por ejemplo en los remates judiciales los inmuebles ubicados en la zona de Pocitos y Punta Carretas, cotizan mayores valores que los ubicados en el centro y ciudad vieja los que presentan valores muy deprimidos. Datos estadísticos relevados por nuestra consultora reflejan porcentajes del entorno del 75 % sobre los valores de tasación en Pocitos y 35 % en el Centro. Los

apartamentos en promedio se pagan al 50% de su valor de tasación y las casas al 40%, mientras que los locales comerciales e industriales al 35 %

Por otro lado el costo de la construcción ha seguido una tendencia incluso mayor a la de los precios de las compraventas. Los valores se ubican en el entrono del 50% respecto a los del 98 y a valores similares de principios de la década del 90.

**E.C:** *Y hacia el futuro, ¿se pueden adelantar proyecciones?*

**H.C:** Estimamos que la tendencia descendente en los valores aun no ha culminado, pero que la magnitud de las bajas del ultimo año debería moderarse. El plazo para una recuperación de los valores está muy atado a la economía en general y dependerá de la reactivación de esta para que cambie la tendencia. En todo caso no se esperan cambios sustanciales en lo que resta del año y probablemente en el 2003.