

METODOLOGIA PARA ESTIMAR PRECIOS DE REMATE DE INMUEBLES

Remates

Periodo: julio 2002 - junio 2003

Numero de remates: 400

Desde comienzos del año 2002 se observó que los precios de remate judicial de inmuebles resultaban sustancialmente inferiores a los esperados.

Tradicionalmente se estimaba que un bien rematado en estas condiciones resultaba un 30% inferior al vendido en condiciones de mercado. Dicho porcentaje se aplicaba arbitrariamente sin manejar ningún tipo de información estadística y lo que es peor aún, esta depreciación en el valor del bien, regía para cualquier tipo de inmueble sin considerar su estado de ocupación, titularidad u otros elementos. Es así que se procede a asistir a los remates judiciales de inmuebles en la ciudad de Montevideo y las ciudades más importantes del país. Se registran los valores de remate y la información detallada del inmueble para luego realizar una evaluación de acuerdo a los criterios técnicos convencionales aplicados por Valora Consultoría y Valuaciones.

En la eventualidad que los inmuebles rematados lo exijan, se procede a realizar inspecciones de los inmuebles por técnicos del estudio.

Con el fin de obtener valores reales en forma profesional la empresa desarrolló una metodología de trabajo obteniendo series de precios para los distintos tipos de bienes:

a) propiedad horizontal

b) propiedad común

c) locales comerciales e industriales y otros

Dentro de estas categorías se realizó una gráfica general que muestra el total de inmuebles separados por departamento, y en casos en que la información lo permitía se discrimino por zonas. Estos datos corresponden a los remates realizados entre julio del 2002 y junio del 2003, sumando un total de 400 remates relevados.

Ejemplos:

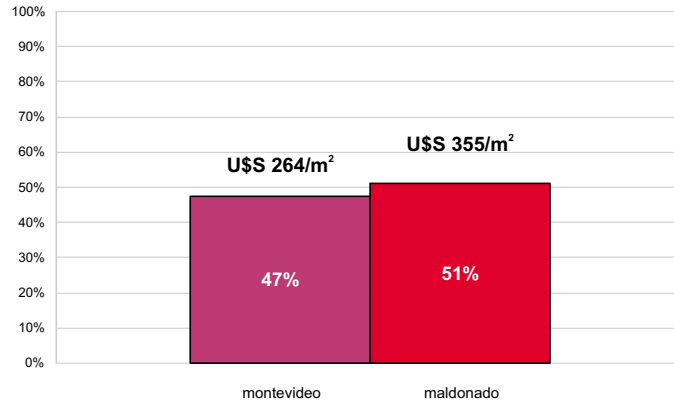
a) propiedad horizontal

a.1) apartamentos

apartamentos – MONTEVIDEO Y MALDONADO

julio 2002 / junio 2003

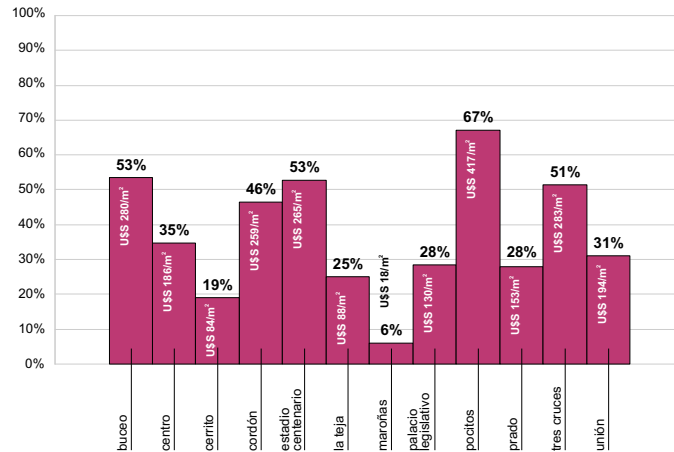
gráfica general



apartamentos – MONTEVIDEO

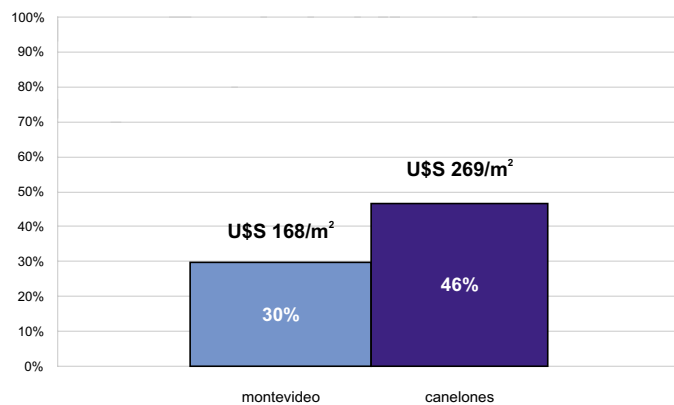
julio 2002 / junio 2003

gráfica por barrios

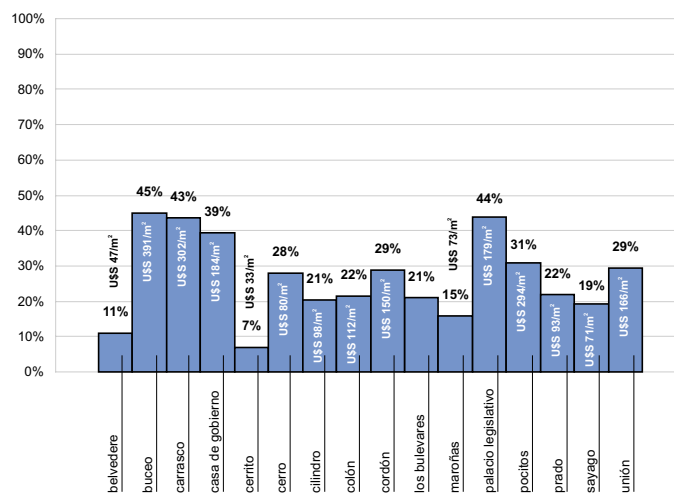


El gráfico indica las variaciones entre precio de remate y valor de tasación que presentan los apartamentos, en Montevideo y en Maldonado, el gráfico siguiente agrupa las propiedades horizontales de Montevideo en los distintos barrios en que se ubican los inmuebles.

casas – MONTEVIDEO Y CANELONES
julio 2002 / junio 2003
gráfica general



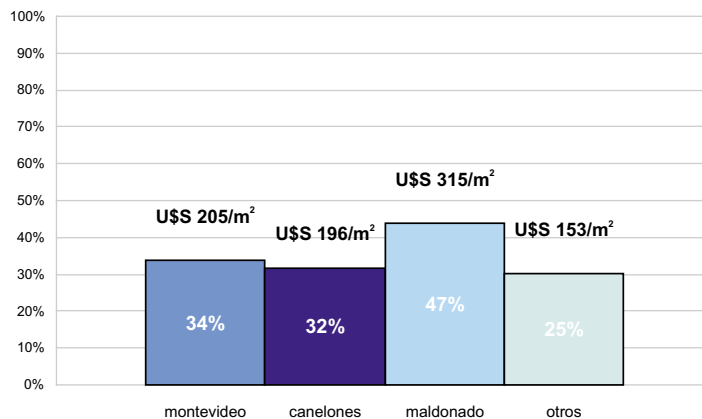
casas – MONTEVIDEO
julio 2002 / junio 2003
gráfica por barrios



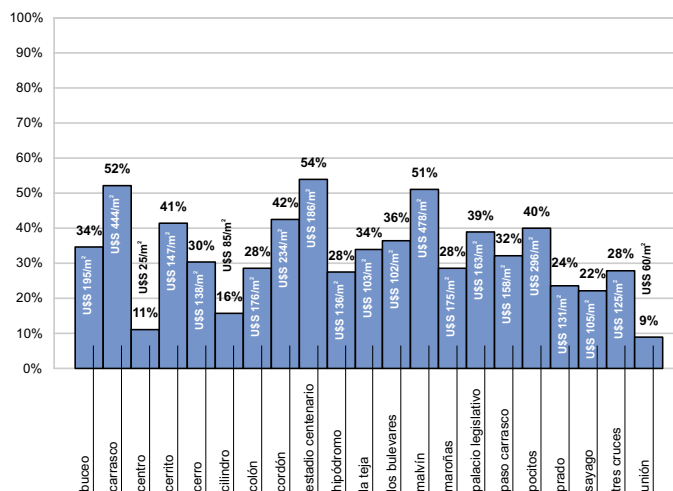
Al igual que en los apartamentos se presenta la información de las casas en propiedad horizontal para Montevideo y Canelones y su correspondiente zonificación en Montevideo.

b) propiedad común

MONTEVIDEO e INTERIOR
julio 2002 / junio 2003
gráfica general



MONTEVIDEO
julio 2002 / junio 2003
gráfica por barrios



para las propiedades comunes se presenta la información general para Montevideo, Canelones, Maldonado y el resto de los departamentos, en Montevideo se zonificó por barrios al igual que en las propiedades horizontales.

Además de la información anterior Valora Consultoría & Valuaciones realiza estudios especializados para distintos tipos de bienes y áreas.

Para obtener la información correspondiente al resto de los inmuebles comuníquese con Valora Consultoría & Valuaciones - Departamento Económico.