



**REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY**  
**Instituto Nacional de Estadística**

---

**INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR  
INMOBILIARIO  
AÑO 2001**

---

**MONTEVIDEO y SALTO**

**MARZO DE 2002**

## **P R E S E N T A C I O N**

La presente publicación contiene los resultados de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, correspondientes al año 2001. La información ha sido elaborada por el INE a partir de 1999, en el marco del Convenio oportunamente suscrito con el Banco Hipotecario del Uruguay.

Como se sabe, el INE también difunde con frecuencia mensual, información de coyuntura sobre la evolución de los índices de precios y cantidades de las compraventas de inmuebles registradas, utilizando promedios móviles trimestrales.

Hasta el presente, los indicadores estuvieron referidos sólo a “Propiedad Horizontal”, del departamento de Montevideo. Como estaba previsto dentro del proceso de ampliación y perfeccionamiento gradual de estos indicadores, en esta oportunidad también se consideran las compraventas de “Propiedad Común”. Asimismo, con la inclusión de los datos del departamento de Salto, comienza la construcción de estos indicadores para los departamentos del Interior del país, donde se viene demostrando mucho interés en contar con este tipo de información. Durante 2002, se espera ampliar la cobertura departamental e incluir también datos de las “Promesas de Compraventa” registradas.

El INE agradece la amplia colaboración recibida de la Dirección General de Registro y de la Dirección Nacional de Catastro. Estas instituciones han demostrado una cabal comprensión de la importancia de facilitar el uso estadístico de los registros administrativos, dentro de la normativa vigente, para permitir un mayor conocimiento de la realidad del país. Las Intendencias Municipales de Montevideo y Salto han brindado como siempre, el apoyo necesario para que las coordinaciones y las tareas conexas se desarrollaran sin inconvenientes.

**Daniel Sucazes**

Subdirector

**Orual Andina**

Director

## **DIVISIÓN ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS**

**Susana Picardo**  
Directora de División

**Julio Taulé**  
Subdirector de División

**El diseño y la ejecución de la metodología empleada para la construcción de los Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario, así como la preparación de esta publicación, estuvieron a cargo de Julio Taulé. Daniel La Buonora, Viviana Fernández y María del Carmen Fernández participaron de las tareas de procesamiento de los datos y obtención de resultados.**

# CONTENIDO

## CAPITULO I – MONTEVIDEO

### 1. Propiedad Horizontal

1.1 Información Básica y Principales Definiciones

1.2 Tratamiento de la Información Básica

1.3 Cálculo de Índices

1.3.1 Índice de precios

1.3.2 Índice de cantidad

1.4 Principales Resultados

Cuadro No. 1 –Monto total de las transacciones, superficie vendida, precio medio del m2 en dólares corrientes, tipo de cambio y precio medio del m2 pesos, en compraventas de propiedad horizontal, según trimestre móvil. Montevideo

Cuadro No. 2 – Números índices y variaciones contra el trimestre anterior e igual trimestre del año anterior del precio medio del m2 en compraventa de propiedad horizontal, números índices del costo de la construcción y del dólar según trimestre móvil. Montevideo. Base promedio del año 1999=100

Cuadro No.3 – Números índices y variaciones contra trimestre anterior e igual trimestre del año anterior del número de compraventas según trimestre móvil. Montevideo. Base promedio del año 1999=100

### 2. Propiedad Común

2.1 Información Básica y Principales Definiciones

2.2 Principales resultados, destino, superficie, antigüedad, categoría, ubicación

Cuadro 1-Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad común según destino original. Montevideo.

Cuadro 2- Superficie en m2 y número de casos de compraventa en propiedad común según destino original. Montevideo.

Cuadro 3- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad común según década de la construcción. Montevideo.

Cuadro 4- Superficie en m2 y número de casos de compraventa en propiedad común según década de la construcción. Montevideo.

Cuadro 5- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad común según tramos de superficie. Montevideo.

Cuadro 6- Precio promedio del m2 en dólares y numero de casos de compraventa en propiedad común por destino original según década de la construcción. Montevideo.

Cuadro 7- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad común según áreas aproximadas a algunos barrios. Montevideo. Ordenados por número de casos

Cuadro 8 –Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad común según áreas aproximadas a algunos barrios. Montevideo Ordenados por precio

Cuadro 9- Participación en valor, superficie y número de casos del total de compraventas en propiedad común según áreas aproximadas a barrios. Montevideo.

Cuadro 10- Superficie de las unidades y número de casos de compraventa en propiedad común según áreas aproximadas a barrios. Montevideo. Ordenados por número de casos

Cuadro 11- Superficie de las unidades y número de casos de compraventa en propiedad común según áreas aproximadas a barrios. Montevideo. Ordenados por superficie promedio

Cuadro 12- Precio promedio del m2 en dólares en propiedad común y número de casos de compraventa, según categoría de la construcción.

Cuadro 13- Superficie en m2 y número de casos de compraventa en propiedad común según categoría de la construcción. Montevideo.

## **CAPITULO II – CIUDAD DE SALTO**

### **1. Información básica y principales definiciones**

### **2. Análisis de los resultados obtenido**

Cuadro 1- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa según destino original. Salto (Ciudad)

Cuadro 2- Superficie en m2 y número de casos de compraventa según destino original. Salto (Ciudad)

Cuadro 3- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa según década de la construcción. Salto (Ciudad)

Cuadro 4- Superficie en m2 y número de casos de compraventa según década de la construcción. Salto (Ciudad)

Cuadro 5- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa según tramos de superficie. Salto (Ciudad)

Cuadro 6- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa según categoría de la construcción. Salto (Ciudad)

Cuadro 7- Superficie en m2 y número de casos de compraventa según categoría de la construcción. Salto (Ciudad)

Cuadro 8- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa según ubicación en la ciudad. Salto (Ciudad)

Cuadro 9- Precio medio del m2 en dólares y número de casos según tipo de propiedad. Salto (Ciudad)

Cuadro 10- Precio medio del m2 en dólares ,mediana del precio del m2, número de casos y variaciones con respecto al año anterior del precio medio y de la cantidad de casos según año. Salto (Ciudad)

Cuadro 11- Precio medio del m2 en dólares, mediana del precio del m2, número de casos y variaciones con respecto al año anterior del precio medio y de la cantidad de casos según año y tipo de propiedad. Salto (Ciudad)

## **CAPITULO III – OTROS INDICADORES**

Cuadro 1- Índices de precios del consumo base marzo 1997, recaudación del impuesto a las transmisiones patrimoniales (I.T.P) en miles de pesos corrientes, en miles de pesos constantes de 1999, y variación anual en % de la recaudación en \$ constantes. Total del País

Cuadro 2- Precio medio del m2 en pesos corrientes en compraventas de propiedad horizontal, ingreso medio del hogar sin valor locativo en \$ corrientes y número de meses necesarios para la compra. Montevideo

## **ANEXO 1 – Propiedad Horizontal, según las variables. Destino, Superficie, Antigüedad, Ubicación. Montevideo**

Cuadro 1- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según destino original. Montevideo

Cuadro 2- Superficie en m2 y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según destino original. Montevideo

Cuadro 3- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según década de la construcción del edificio. Montevideo

Cuadro 4- Superficie en m2 y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según década de la construcción del edificio. Montevideo

Cuadro 5- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según tramos de superficie. Montevideo

Cuadro 6- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según su ubicación den el edificio. Montevideo

Cuadro 7- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según calles seleccionadas. Montevideo

Cuadro 8- Precio promedio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal por destino original según década de la construcción del edificio. Montevideo

Cuadro 9- Superficie promedio en m2 y número de casos de compraventa en propiedad horizontal por destino original según década de la construcción del edificio. Montevideo

Cuadro 10- Precio promedio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal por destino original según tramos de superficie. Montevideo

Cuadro 11- Precio promedio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal por destino original según ubicación de la unidad en el edificio. Montevideo

## **ANEXO 2 - Propiedad Horizontal, según áreas aproximadas a los Barrios. Montevideo**

Cuadro 1- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según áreas aproximadas a algunos barrios. Montevideo. Ordenados por número de casos

Cuadro 2- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según áreas aproximadas a algunos barrios. Montevideo

Cuadro 3- Precio del m2 en dólares corrientes y variación anual de compraventa en propiedad horizontal, según áreas aproximadas a algunos barrios. Montevideo. Ordenados por precio en el año 2001

Cuadro 4- Tasa de inscripción y variación anual en compraventas en propiedad horizontal según áreas aproximadas a algunos barrios. Montevideo

Cuadro 5- Superficie de las unidades y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según áreas aproximadas a barrios. Montevideo. Ordenados por número de casos

Cuadro 6- Superficie de las unidades y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según áreas aproximadas a algunos barrios. Montevideo. Ordenadas por superficie promedio

Cuadro 7- Participación en valor, superficie y número de casos del total de compraventas en propiedad horizontal según áreas aproximadas a barrios. Montevideo

Cuadro 8- Precio promedio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal por destino original según áreas aproximadas a barrios. Montevideo

## **ANEXO 3 – Propiedad Horizontal, según algunos cuadros de barrios elegidos. Montevideo-**

**Barrio Pocitos**  
propiedad Cuadro 1- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según destino original. Pocitos

Cuadro 2- Superficie en m2 y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según destino original. Pocitos

Cuadro 3- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según década de la construcción del edificio. Pocitos

Cuadro 4- Superficie en m2 y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según década de la construcción del edificio. Pocitos

Cuadro 5- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según tramos de superficie. Pocitos

Cuadro 6- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según su ubicación en el edificio. Pocitos

Cuadro 7- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según calles seleccionadas. Pocitos

Cuadro 8- Precio promedio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal por destino original según década de la construcción del edificio. Pocitos

Cuadro 9- Superficie promedio del m2 y número de casos de compraventa en propiedad horizontal por destino original según década de la construcción del edificio. Pocitos

Cuadro 10- Precio promedio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal por destino original según tramos de superficie. Pocitos

Cuadro 11- Precio promedio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal por destino original según ubicación de la unidad en el edificio. Pocitos

**ANEXO 4 - Propiedad Horizontal, según algunos cuadros de barrios elegidos. Montevideo- Barrio Cordón**

Cuadro 1- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según destino original. Cordón

Cuadro 2- Superficie en m2 y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según destino original. Cordón

Cuadro 3- precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según década de la construcción del edificio. Cordón

Cuadro 4- Superficie en m2 y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según década de la construcción del edificio. Cordón

Cuadro 5- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según tramos de superficie. Cordón

Cuadro 6- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según su ubicación en el edificio. Cordón

Cuadro 7- Precio del m2 en dólares y número de casos de compraventa en propiedad horizontal según calles seleccionadas. Cordón

## CAPITULO I – MONTEVIDEO

### 1 PROPIEDAD HORIZONTAL

#### 1.1 INFORMACION BASICA Y PRINCIPALES DEFINICIONES

La información básica, que surge directamente de las escrituras de compraventa registradas en la Dirección General de Registros, es la siguiente:

- Padrón
- Block
- Nivel
- Unidad
- Tipo de propiedad
- Fecha
- Tipo de moneda
- Monto pactado
- Superficie de la unidad
- Superficie del padrón
- Código de calle
- Nro. de puerta
- Nombre de Calle

Esta información es complementada a partir de las claves de identificación (Padrón, block, nivel y unidad) con los siguientes datos que surgen de la Dirección Nacional de Catastro:

- Destino original.
- Fecha del permiso de construcción.
- Ubicación de la unidad en el edificio.
- Categoría de la construcción.

También se incorporan datos complementarios provenientes de las Intendencias municipales a través de los registros de permisos de construcción. Esta información permite completar y clasificar en categorías diferentes la nueva construcción de edificios, así como servir de sustento a otros productos estadísticos que realiza el INE.

Principales definiciones:

**Padrón:** Es la unidad diferenciada de suelo, con o sin construcciones y resulta por lo tanto la unidad básica de información.



**Unidad:** Es el número de identificación catastral. La unidad hace referencia a una de las partes cuando el Padrón fue dividido en Propiedad Horizontal.

**Fecha:** Es la fecha en que la compraventa es inscrita en el registro.

**Monto pactado:** Es la suma que se establece en la escritura como el monto de la compraventa.

**Superficie del Padrón:** Es la superficie del terreno o solar, tenga o no edificaciones.

**Superficie de la unidad:** Es la superficie edificada de la unidad a que hace referencia el título, es el total en m<sup>2</sup> de una vivienda, oficina o local en propiedad horizontal.

**Ubicación calle y nro. de puerta:** Con esta variable se hace la distribución por barrios.

**Barrios:** Partición geográfica del departamento de Montevideo en 62 áreas aproximadas a los barrios, cada una de ellas representa un conjunto de segmentos censales. A continuación se presenta un resumen con la cantidad y proporción de viviendas de acuerdo a esta partición:

VIVIENDAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS  
(CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA AÑO 1996)

TOTAL MONTEVIDEO. . . . . 453874 100%

CÓDIGO Y BARRIO		CANT. VIV.		CÓDIGO Y BARRIO		CANT. VIV.	
			%				%
01	CIUDAD VIEJA . . . . .	6617	1,46	32	MANGA, TOLEDO CHICO. . .	5484	1,21
02	CENTRO . . . . .	10898	2,40	33	PASO DE LAS DURANAS. . .	4299	0,95
03	BARRIO SUR . . . . .	5649	1,24	34	PEÑAROL, LAVALLEJA . . .	10369	2,28
04	CORDON . . . . .	18093	3,99	35	CERRO. . . . .	9746	2,15
05	PALERMO. . . . .	5337	1,18	36	CASABO, PAJAS BLANCAS. .	7051	1,55
06	PARQUE RODO. . . . .	5488	1,21	37	LA PALOMA, TOMKINSON . .	8819	1,94
07	PUNTA CARRETAS . . . . .	9444	2,08	38	LA TEJA. . . . .	7342	1,62
08	POCITOS. . . . .	29923	6,59	39	PRADO, NUEVA SAVONA. . .	7497	1,65
09	BUCO. . . . .	14950	3,29	40	CAPURRO, BELLA VISTA . .	6434	1,42
10	POUE. BATLLE, V.DOLORES .	13329	2,94	41	AGUDA . . . . .	7134	1,57
11	MALVIN . . . . .	10669	2,35	42	REDUCTO. . . . .	5868	1,29
12	MALVIN NORTE . . . . .	7355	1,62	43	ATAHUALPA. . . . .	3299	0,73
13	PUNTA GORDA. . . . .	5097	1,12	44	JACINTO VERA . . . . .	3749	0,83
14	CARRASCO . . . . .	4677	1,03	45	FIGURITA . . . . .	4809	1,06
15	CARRASCO NORTE . . . . .	3946	0,87	46	LARRAÑAGA. . . . .	7333	1,62
16	BAÑADOS DE CARRASCO. . .	1825	0,40	47	LA BLANQUEADA. . . . .	4124	0,91
17	MAROÑAS, P.GUARANI . . . .	6254	1,38	48	VILLA MUÑOZ, RETIRO. . . .	6030	1,33
18	FLOR DE MAROÑAS. . . . .	6522	1,44	49	LA COMERCIAL . . . . .	4826	1,06
19	LAS CANTERAS . . . . .	7431	1,64	50	TRES CRUCES. . . . .	6352	1,40
20	PTA. RIELES, BELLA ITALIA	6140	1,35	51	BRAZO ORIENTAL . . . . .	6735	1,48
21	JARDINES DEL HIPODROMO .	6751	1,49	52	SAYAGO . . . . .	5333	1,17
22	ITUZAINGO. . . . .	4892	1,08	53	CONCILIACION . . . . .	5220	1,15
23	UNION. . . . .	16048	3,54	54	BELVEDERE. . . . .	8038	1,77
24	VILLA ESPAÑOLA . . . . .	8535	1,88	55	NUEVO PARIS. . . . .	7896	1,74
25	MERCADO MODELO Y BOLIVAR	6316	1,39	56	TRES OMBUES, PBO.VICTORIA	5802	1,28
26	CASTRO, CASTELLANOS. . . .	5059	1,11	57	PASO DE LA ARENA . . . . .	5784	1,27
27	CERRITO. . . . .	6715	1,48	58	COLON SURESTE, ABAYUBA .	4715	1,04
28	LAS ACACIAS. . . . .	7434	1,64	59	COLON CENTRO Y NOROESTE.	7421	1,64
29	AIRES PUROS. . . . .	6290	1,39	60	LEZICA, MELILLA. . . . .	4961	1,09
30	CASAVALLE. . . . .	7775	1,71	61	VILLA GARCIA, MANGA RURAL	4700	1,04
31	PIEDRAS BLANCAS. . . . .	5842	1,29	62	MANGA. . . . .	5403	1,19

**Tipo de propiedad:** Se pueden distinguir básicamente los siguientes:

- 1) "PROPIEDAD COMÚN", en este caso el terreno teniendo o no construcciones pertenece a un solo propietario. Es el caso más corriente es el de las viviendas unifamiliares, aunque es posible encontrar otros destinos.
- 2) "PROPIEDAD HORIZONTAL" Es el caso de copropiedad, suelo y construcción en comunidad de propietarios. Es el caso más

común en las zonas densamente pobladas. Este tipo de propiedad está regulado por la ley 10.751 del 25/6/1946 y posteriores. En su artículo primero establece:

Artículo 1º.- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

- 3) Existen otros tipos de propiedad menos frecuentes que no se incluyen en este estudio.

**Destino:** Se refiere al destino inicial, que fue consignado en los planos originales en el momento de la solicitud del permiso, puede ser diferente en la actualidad.

**Fecha del permiso:** Es la fecha de aprobación del permiso de construcción por parte de la Intendencia Municipal de Montevideo. Es utilizada como indicador de antigüedad de la construcción, si bien la finalización de la misma puede diferir en el tiempo.

**Ubicación de la Unidad:** Se refiere a la ubicación de una unidad en propiedad horizontal relativa al edificio que la contiene. Puede ser clasificada en: frente a la calle que enfrenta el edificio, contrafrente de espaldas a la calle, o interior, según la proyección visual de sus ventanas.

**Categoría:** Calificación de la calidad de una construcción de acuerdo a la siguiente tabla: 1 Muy confortable, 2 Confortable, 3 Común, 4 Económica, 5 Muy económica.

Como se observa, la información disponible por el I.N.E. aún no contiene datos sobre algunas de las características relevantes para la fijación de precios como: cantidad de dormitorios en la vivienda, cantidad de baños, calefacción, placares, estado de conservación, calidad de los materiales, etc. Consecuentemente, no es posible en esta etapa construir indicadores referidos a subconjuntos específicos de unidades de información, que presenten un razonable grado de homogeneidad.

Estas limitaciones entre otras, no permiten utilizar el valor del metro cuadrado calculado como aproximación al valor de tasación, o “justo precio”, que sólo puede ser estimado en cada caso, disponiendo de toda la información sobre un caso específico, y mediante la intervención de un profesional especializado.

## 1.2 TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN BÁSICA

Con la finalidad de mejorar el nivel de homogeneidad de las unidades de información útiles para la construcción del Índice así como la elaboración de los cuadros, en esta etapa se aplicaron los siguientes criterios de depuración:

- 1 - Se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m<sup>2</sup>, o mayores a 500 m<sup>2</sup>.
- 2 - Se excluyen entresijos y subsuelos por sus características atípicas.
- 3 - Luego de aplicar los criterios mencionados precedentemente, se ordenan las unidades por precio del metro cuadrado, y se descarta el 5 por ciento de los casos en cada extremo de la distribución.

## 1.3 CALCULO DE INDICES

Como período de referencia para la construcción del índice del precio de compraventa del metro cuadrado, se optó por considerar promedios móviles trimestrales. Este procedimiento permite aislar en lo posible la tendencia, reduciendo las perturbaciones originadas por la variabilidad ocasional.

En cambio, el número de transacciones y los valores estadísticos de resumen por barrio, se presentan por año calendario.

### 1.3.1 Índice de precios:

Este ha sido desarrollado sólo para “propiedad horizontal”. Si bien se presentan los precios de “propiedad común” con una metodología similar a propiedad horizontal, los mismos aún no son incluidos en el cálculo

Se define el precio del m<sup>2</sup> como el cociente del monto pactado y la superficie de la unidad para cada una de las compraventas de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Pm_i^2 = \frac{P_i}{m_i}$$

Donde:

$Pm_i^2$  Es el precio por m<sup>2</sup> de la compraventa i

$P_i$  Es el monto pactado en la compraventa i

$m_i$  Es la superficie en m<sup>2</sup> de la unidad en la compraventa i

El precio promedio utilizado para la construcción del índice se obtiene (después de seleccionar las unidades de interés), mediante el cociente entre la suma de los precios por m<sup>2</sup> ponderados por la superficie registrada en el período (trimestre móvil) y la suma total de los metros cuadrados, de acuerdo a la siguiente formula:

$$Pm^2 = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \frac{P_i}{m_i^2} \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} Pm_i^2 \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2}$$

Donde:

$Pm^2$  Es el precio promedio por m<sup>2</sup> del conjunto de compraventas seleccionadas.

Finalmente, el Índice se calcula de acuerdo a la siguiente expresión:

$$I_o^t = \frac{P^t m^2}{P^o m^2} \cdot 100$$

Donde  $t$  es el período de interés y  $o$  el período base.

### 1.3.2 Índice de cantidad:

Se define, con los mismos períodos de referencia que el Índice de Precios pero tomando el número de transacciones totales incluyendo los casos de “propiedad común” y sin la aplicación de filtros.

$$I^t = \frac{N^t}{N^o} \cdot 100$$

$I^t$  = Índice de cantidades para el período “t”.

$N^t$  = Cantidad de casos para el período “t”.

$N^o$  = Promedio mensual de casos para el período base  
(año 1999)

## 1.4 PRINCIPALES RESULTADOS:

A continuación se presenta un cuadro con la serie histórica de datos básicos utilizados en el cálculo del período 2000 - 2001.

**CUADRO No. 1**  
**MONTO TOTAL DE LAS TRANSACCIONES, SUPERFICIE VENDIDA,**  
**PRECIO MEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES CORRIENTES, TIPO DE**  
**CAMBIO Y PRECIO MEDIO DEL m<sup>2</sup> PESOS, EN COMPRAS DE**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN TRIMESTRE MOVIL.**  
**MONTEVIDEO**

Trimestre móvil	Suma de		Precio medio U\$\$/m <sup>2</sup>	Tipo de cambio \$/U\$\$ (1)	Precio medio \$/m <sup>2</sup>
	Montos	Superficies			
1999	393,573,883	543,659	723.93	11.339	8,208.82
Dic99 – Feb00	94,316,612	125,966	748.75	11.656	8,727.41
Ene00 – Mar00	70,563,338	95,920	735.65	11.721	8,622.53
Feb00 – Abr00	71,729,898	97,441	736.14	11.826	8,705.63
Mar00 – May00	77,838,440	109,986	707.71	11.873	8,402.31
Abr00 – Jun00	82,227,330	114,787	716.35	11.949	8,559.49
May00 – Jul00	80,745,177	113,833	709.33	12.056	8,551.67
Jun00 – Ago00	85,531,033	118,497	721.80	12.181	8,791.98
Jul00 – Set00	86,517,927	121,717	710.81	12.341	8,771.84
Ago00 – Oct00	87,002,432	124,532	698.63	12.362	8,636.47
Set00 – Nov00	74,629,787	108,615	687.10	12.382	8,507.41
Oct00 – Dic00	70,399,218	103,414	680.75	12.400	8,441.30
Nov00 – Ene01	70,549,363	99,876	706.37	12.445	8,790.74
Dic00 – Feb01	68.373.788	96.549	708,18	12,561	8.895,65
Ene01 – Mar01	65.876.611	93.203	706,81	12,587	8.896,91
Feb01 – Abr01	61.868.724	92.246	670,69	12,789	8.577,51
Mar01 – May01	64.957.813	100.119	648,81	12,902	8.370,93
Abr01 – Jun01	63.529.005	99.539	638,24	13,062	8.336,57
May01 – Jul01	67.555.509	103.028	655,70	13,364	8.762,98
Jun01 – Ago01	69.918.178	108.000	647,39	13,605	8.807,45
Jul01 – Set01	68.504.885	105.274	650,73	13,388	8.712,14
Ago01 – Oct01	65.678.419	102.314	641,93	13,583	8.719,44
Set01 – Nov01	60.879.897	96.195	632,88	13,963	8.836,71
Oct01 – Dic01	64.108.872	103.540	619,17	13,954	8.639,86

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

(1) Dólar estadounidense, promedio mensual interbancario de venta (BCU).

En el siguiente cuadro se presenta la serie del Índice del precio medio del m<sup>2</sup> y sus respectivas variaciones, acompañada con la evolución del Índice del Costo de la Construcción (I.C.C.) y del Dólar interbancario de venta. Todos los índices se presentan con la misma base (promedio de 1999) a efectos de facilitar su comparación. El dólar es la moneda con que mayoritariamente se registran las compraventas, mientras que el I.C.C. refleja la evolución de los costos de construcción excluyendo el valor del terreno.

**CUADRO No. 2**  
**NÚMEROS ÍNDICES Y VARIACIONES CONTRA EL TRIMESTRE ANTERIOR E IGUAL**  
**TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR DEL PRECIO MEDIO DEL m<sup>2</sup> EN COMPRAVENTA**  
**DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NUMEROS INDICES DEL COSTO DE LA**  
**CONSTRUCCIÓN Y DEL DÓLAR SEGÚN TRIMESTRE MOVIL.**  
**MONTEVIDEO, Base promedio del año 1999 = 100**

Trimestre móvil	ÍNDICE DEL PRECIO MEDIO Del m <sup>2</sup>	Variaciones		Índice Costo Construcción mes central	Índice del dólar mes central
		Trimestre Anterior	Igual año anterior		
1999	100.00			100.00	100.00
Dic99-feb00	106.32			102.06	102.79
Ene00-mar00	105.04	-1.20		102.46	103.37
Feb00-abr00	106.05	0.96		103.18	104.29
Mar00-may00	102.36	-3.48		103.49	104.70
Abr00-jun00	104.27	1.87		103.62	105.38
May00-jul00	104.18	-0.09		103.45	106.32
Jun00-ago00	107.10	2.81		103.63	107.42
Jul00-set00	106.86	-0.23		103.58	108.83
Ago00-oct00	105.21	-1.54		103.73	109.02
Set00-nov00	103.64	-1.49		103.73	109.19
Oct00-dic00	102.83	-0.78		103.80	109.36
Nov00-ene01	107.09	4.14		104.16	109.75
Dic00-feb01	108.37	1.19	1.93	105.16	110.78
Ene01-mar01	108.38	0.01	3.18	105.32	111.01
Feb01-abr01	104.49	-3.59	-1.47	106.33	112.79
Mar01-may01	101.97	-2.41	-0.37	107.15	113.78
Abr01-jun01	101.56	-0.41	-2.60	107.48	115.19
May01-jul01	106.75	5.11	2.47	108.93	117.86
Jun01-ago01	107.29	0.51	0.18	109.88	119.98
Jul01-set01	106.13	-1.08	-0.68	109.86	118.07
Ago01-oct01	106.22	0.08	0.96	109.97	119.79
Set01-nov01	107.65	1.34	3.87	110.30	123.14
Oct01-Dic01	105.25	-2.23	2.35	110.39	123.06

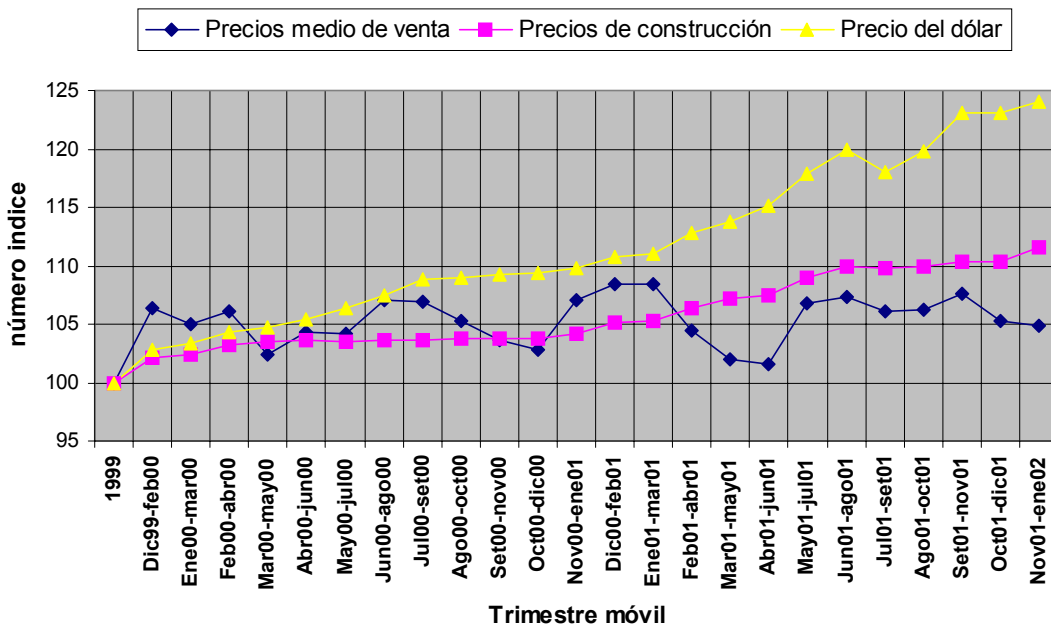
FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

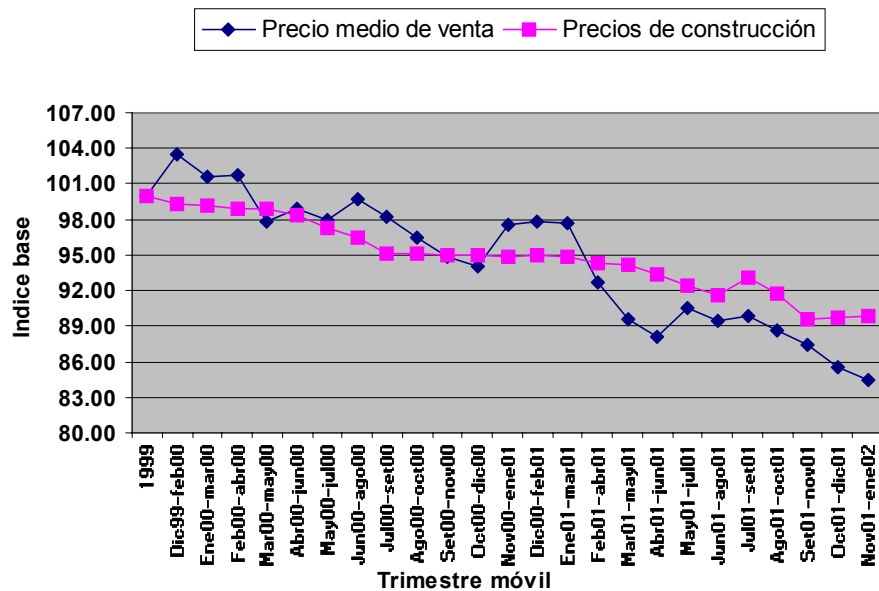
En el gráfico siguiente se muestra la evolución de los tres números índices presentados, los cuales son calculados en pesos uruguayos.

También se muestra a continuación, los cambios que se producen en las tendencias de los índices de precios de compraventa y de la construcción al deflactarlos por el índice del precio del dólar.

## EVOLUCION COMPARADA DE NUMEROS INDICES



## INDICES DEFLACTADOS POR DOLAR



En el siguiente cuadro se presenta el índice de cantidad de compraventas registradas

**CUADRO No. 3**  
**NÚMEROS ÍNDICES Y VARIACIONES CONTRA TRIMESTRE ANTERIOR E**  
**IGUAL TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR DEL NÚMERO DE COMPRARENTAS**  
**SEGÚN TRIMESTRE MOVIL**  
**MONTEVIDEO**  
**Base promedio del año 1999 = 100**

Trimestre móvil	ÍNDICE DE CANTIDAD 1999 = 100	Variaciones	
		Trimestre anterior	Igual trimestre Año anterior
<b>1999</b>	100.00		
<b>2000</b>			
Dic99-feb00	97.07		
Ene00-mar00	78.49	-19.14	
Feb00-abr00	81.56	3.91	
Mar00-may00	87.90	7.77	
Abr00-jun00	93.89	6.82	
May00-jul00	93.14	-0.79	
Jun00-ago00	99.33	6.65	
Jul00-set00	100.34	1.01	
Ago00-oct00	98.44	-1.89	
Set00-nov00	85.29	-13.37	
Oct00-dic00	78.23	-8.27	
Nov00-ene01	78.52	0.37	
Dic00-feb01	78.64	0.15	-18.99
Ene01-mar01	80.15	1.93	2.12
Feb01-abr01	80.81	0.82	-0.91
Mar01-may01	90.02	11.39	2.41
Abr01-jun01	88.50	-1.69	-5.74
May01-jul01	95.86	8.33	2.92
Jun01-ago01	98.79	3.05	-0.55
Jul01-set01	99.73	0.96	-0.60
Ago01-oct01	96.32	-3.42	-2.15
Set01-nov01	90.96	-5.57	6.66
Oct01-dic01	92.74	1.95	18.54

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas sin someterlos a ningún filtro.

Luego del análisis de los primeros datos se notó que existía una fuerte estacionalidad en el registro. En el mes de diciembre se registraban casi el doble de casos que en los meses de enero y febrero. Por otra parte el mes de diciembre era el mes de mayor cantidad de casos de todo el año. Esto pareció repetirse entre los años 1997 y 1999 (base de los índices considerados) aunque para el año 2000 no sucede lo mismo ya que a fin de ese año los registros estuvieron afectados por medidas gremiales, en la oportunidad del tratamiento de la ley de Presupuesto Nacional. Posteriormente, durante



el año 2001 el comportamiento es similar a la tendencia de años anteriores pero sobre el final del año tuvo un comportamiento irregular con una tendencia descendente.

Como ilustración adicional, se presenta en el gráfico siguiente el número de compraventas registradas por mes desde 1997. La cantidad de referencia es del total de inscripciones sin discriminar por tipo de propiedad ni aplicación de filtros.



## CAPITULO I – MONTEVIDEO

### 1 PROPIEDAD HORIZONTAL

#### 1.1 INFORMACION BASICA Y PRINCIPALES DEFINICIONES

La información básica, que surge directamente de las escrituras de compraventa registradas en la Dirección General de Registros, es la siguiente:

- Padrón
- Block
- Nivel
- Unidad
- Tipo de propiedad
- Fecha
- Tipo de moneda
- Monto pactado
- Superficie de la unidad
- Superficie del padrón
- Código de calle
- Nro. de puerta
- Nombre de Calle

Esta información es complementada a partir de las claves de identificación (Padrón, block, nivel y unidad) con los siguientes datos que surgen de la Dirección Nacional de Catastro:

- Destino original.
- Fecha del permiso de construcción.
- Ubicación de la unidad en el edificio.
- Categoría de la construcción.

También se incorporan datos complementarios provenientes de las Intendencias municipales a través de los registros de permisos de construcción. Esta información permite completar y clasificar en categorías diferentes la nueva construcción de edificios, así como servir de sustento a otros productos estadísticos que realiza el INE.

Principales definiciones:

**Padrón:** Es la unidad diferenciada de suelo, con o sin construcciones y resulta por lo tanto la unidad básica de información.

**Unidad:** Es el número de identificación catastral. La unidad hace referencia a una de las partes cuando el Padrón fue dividido en Propiedad Horizontal.

**Fecha:** Es la fecha en que la compraventa es inscrita en el registro.

**Monto pactado:** Es la suma que se establece en la escritura como el monto de la compraventa.

**Superficie del Padrón:** Es la superficie del terreno o solar, tenga o no edificaciones.

**Superficie de la unidad:** Es la superficie edificada de la unidad a que hace referencia el título, es el total en m<sup>2</sup> de una vivienda, oficina o local en propiedad horizontal.

**Ubicación calle y nro. de puerta:** Con esta variable se hace la distribución por barrios.

**Barrios:** Partición geográfica del departamento de Montevideo en 62 áreas aproximadas a los barrios, cada una de ellas representa un conjunto de segmentos censales. A continuación se presenta un resumen con la cantidad y proporción de viviendas de acuerdo a esta partición:

VIVIENDAS SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS  
(CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA AÑO 1996)

TOTAL MONTEVIDEO. . . . . 453874 100%

CÓDIGO Y BARRIO		CANT. VIV.		CÓDIGO Y BARRIO		CANT. VIV.	
		VIV.	%			VIV.	%
01	CIUDAD VIEJA . . . . .	6617	1,46	32	MANGA, TOLEDO CHICO . . .	5484	1,21
02	CENTRO . . . . .	10898	2,40	33	PASO DE LAS DURANAS . . .	4299	0,95
03	BARRIO SUR . . . . .	5649	1,24	34	PEÑAROL, LAVALLEJA . . .	10369	2,28
04	CORDON . . . . .	18093	3,99	35	CERRO . . . . .	9746	2,15
05	PALERMO . . . . .	5337	1,18	36	CASABO, PAJAS BLANCAS . .	7051	1,55
06	PARQUE RODO . . . . .	5488	1,21	37	LA PALOMA, TOMKINSON . .	8819	1,94
07	PUNTA CARRETAS . . . . .	9444	2,08	38	LA TEJA . . . . .	7342	1,62
08	POCITOS . . . . .	29923	6,59	39	PRADO, NUEVA SAVONA . . .	7497	1,65
09	BUCO . . . . .	14950	3,29	40	CAPURRO, BELLA VISTA . . .	6434	1,42
10	POUE. BATLLE, V.DOLORES .	13329	2,94	41	AGUDA . . . . .	7134	1,57
11	MALVIN . . . . .	10669	2,35	42	REDUCTO . . . . .	5868	1,29
12	MALVIN NORTE . . . . .	7355	1,62	43	ATAHUALPA . . . . .	3299	0,73
13	PUNTA GORDA . . . . .	5097	1,12	44	JACINTO VERA . . . . .	3749	0,83
14	CARRASCO . . . . .	4677	1,03	45	FIGURITA . . . . .	4809	1,06
15	CARRASCO NORTE . . . . .	3946	0,87	46	LARRAÑAGA . . . . .	7333	1,62
16	BAÑADOS DE CARRASCO . . .	1825	0,40	47	LA BLANQUEADA . . . . .	4124	0,91
17	MAROÑAS, P.GUARANI . . . .	6254	1,38	48	VILLA MUÑOZ, RETIRO . . . .	6030	1,33
18	FLOR DE MAROÑAS . . . . .	6522	1,44	49	LA COMERCIAL . . . . .	4826	1,06
19	LAS CANTERAS . . . . .	7431	1,64	50	TRES CRUCES . . . . .	6352	1,40
20	PTA. RIELES, BELLA ITALIA .	6140	1,35	51	BRAZO ORIENTAL . . . . .	6735	1,48
21	JARDINES DEL HIPODROMO . .	6751	1,49	52	SAYAGO . . . . .	5333	1,17
22	ITUZAINGO . . . . .	4892	1,08	53	CONCILIACION . . . . .	5220	1,15
23	UNION . . . . .	16048	3,54	54	BELVEDERE . . . . .	8038	1,77
24	VILLA ESPAÑOLA . . . . .	8535	1,88	55	NUEVO PARIS . . . . .	7896	1,74
25	MERCADO MODELO Y BOLIVAR	6316	1,39	56	TRES OMBUES, PBO.VICTORIA	5802	1,28
26	CASTRO, CASTELLANOS . . . .	5059	1,11	57	PASO DE LA ARENA . . . . .	5784	1,27
27	CERRITO . . . . .	6715	1,48	58	COLON SURESTE, ABAYUBA . .	4715	1,04
28	LAS ACACIAS . . . . .	7434	1,64	59	COLON CENTRO Y NOROESTE .	7421	1,64
29	AIRES PUROS . . . . .	6290	1,39	60	LEZICA, MELILLA . . . . .	4961	1,09
30	CASAVALLE . . . . .	7775	1,71	61	VILLA GARCIA, MANGA RURAL	4700	1,04
31	PIEDRAS BLANCAS . . . . .	5842	1,29	62	MANGA . . . . .	5403	1,19

**Tipo de propiedad:** Se pueden distinguir básicamente los siguientes:

- 1) "PROPIEDAD COMÚN", en este caso el terreno teniendo o no construcciones pertenece a un solo propietario. Es el caso más corriente es el de las viviendas unifamiliares, aunque es posible encontrar otros destinos.
- 2) "PROPIEDAD HORIZONTAL" Es el caso de copropiedad, suelo y construcción en comunidad de propietarios. Es el caso más

común en las zonas densamente pobladas. Este tipo de propiedad está regulado por la ley 10.751 del 25/6/1946 y posteriores. En su artículo primero establece:

Artículo 1º.- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

- 3) Existen otros tipos de propiedad menos frecuentes que no se incluyen en este estudio.

**Destino:** Se refiere al destino inicial, que fue consignado en los planos originales en el momento de la solicitud del permiso, puede ser diferente en la actualidad.

**Fecha del permiso:** Es la fecha de aprobación del permiso de construcción por parte de la Intendencia Municipal de Montevideo. Es utilizada como indicador de antigüedad de la construcción, si bien la finalización de la misma puede diferir en el tiempo.

**Ubicación de la Unidad:** Se refiere a la ubicación de una unidad en propiedad horizontal relativa al edificio que la contiene. Puede ser clasificada en: frente a la calle que enfrenta el edificio, contrafrente de espaldas a la calle, o interior, según la proyección visual de sus ventanas.

**Categoría:** Calificación de la calidad de una construcción de acuerdo a la siguiente tabla: 1 Muy confortable, 2 Confortable, 3 Común, 4 Económica, 5 Muy económica.

Como se observa, la información disponible por el I.N.E. aún no contiene datos sobre algunas de las características relevantes para la fijación de precios como: cantidad de dormitorios en la vivienda, cantidad de baños, calefacción, placares, estado de conservación, calidad de los materiales, etc. Consecuentemente, no es posible en esta etapa construir indicadores referidos a subconjuntos específicos de unidades de información, que presenten un razonable grado de homogeneidad.

Estas limitaciones entre otras, no permiten utilizar el valor del metro cuadrado calculado como aproximación al valor de tasación, o “justo precio”, que sólo puede ser estimado en cada caso, disponiendo de toda la información sobre un caso específico, y mediante la intervención de un profesional especializado.

## 1.2 TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN BÁSICA

Con la finalidad de mejorar el nivel de homogeneidad de las unidades de información útiles para la construcción del Índice así como la elaboración de los cuadros, en esta etapa se aplicaron los siguientes criterios de depuración:

- 1 - Se excluyen las unidades cuyas superficies son menores a 25 m<sup>2</sup>, o mayores a 500 m<sup>2</sup>.
- 2 - Se excluyen entresijos y subsuelos por sus características atípicas.
- 3 - Luego de aplicar los criterios mencionados precedentemente, se ordenan las unidades por precio del metro cuadrado, y se descarta el 5 por ciento de los casos en cada extremo de la distribución.

## 1.3 CALCULO DE INDICES

Como período de referencia para la construcción del índice del precio de compraventa del metro cuadrado, se optó por considerar promedios móviles trimestrales. Este procedimiento permite aislar en lo posible la tendencia, reduciendo las perturbaciones originadas por la variabilidad ocasional.

En cambio, el número de transacciones y los valores estadísticos de resumen por barrio, se presentan por año calendario.

### 1.3.1 Índice de precios:

Este ha sido desarrollado sólo para “propiedad horizontal”. Si bien se presentan los precios de “propiedad común” con una metodología similar a propiedad horizontal, los mismos aún no son incluidos en el cálculo

Se define el precio del m<sup>2</sup> como el cociente del monto pactado y la superficie de la unidad para cada una de las compraventas de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Pm_i^2 = \frac{P_i}{m_i}$$

Donde:

$Pm_i^2$  Es el precio por m<sup>2</sup> de la compraventa i

$P_i$  Es el monto pactado en la compraventa i

$m_i$  Es la superficie en m<sup>2</sup> de la unidad en la compraventa i

El precio promedio utilizado para la construcción del índice se obtiene (después de seleccionar las unidades de interés), mediante el cociente entre la suma de los precios por m<sup>2</sup> ponderados por la superficie registrada en el período (trimestre móvil) y la suma total de los metros cuadrados, de acuerdo a la siguiente formula:

$$Pm^2 = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \frac{P_i}{m_i^2} \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} P m_i^2 \cdot m_i^2}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2}$$

Donde:

$Pm^2$  Es el precio promedio por m<sup>2</sup> del conjunto de compraventas seleccionadas.

Finalmente, el Índice se calcula de acuerdo a la siguiente expresión:

$$I_o^t = \frac{P^t m^2}{P^o m^2} \cdot 100$$

Donde  $t$  es el período de interés y  $o$  el período base.

### 1.3.2 Índice de cantidad:

Se define, con los mismos períodos de referencia que el Índice de Precios pero tomando el número de transacciones totales incluyendo los casos de “propiedad común” y sin la aplicación de filtros.

$$I^t = \frac{N^t}{N^o} \cdot 100$$

$I^t$  = Índice de cantidades para el período “t”.

$N^t$  = Cantidad de casos para el período “t”.

$N^o$  = Promedio mensual de casos para el período base  
(año 1999)

## 1.4 PRINCIPALES RESULTADOS:

A continuación se presenta un cuadro con la serie histórica de datos básicos utilizados en el cálculo del período 2000 - 2001.

**CUADRO No. 1**  
**MONTO TOTAL DE LAS TRANSACCIONES, SUPERFICIE VENDIDA,**  
**PRECIO MEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES CORRIENTES, TIPO DE**  
**CAMBIO Y PRECIO MEDIO DEL m<sup>2</sup> PESOS, EN COMPRAS DE**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN TRIMESTRE MOVIL.**  
**MONTEVIDEO**

Trimestre móvil	Suma de		Precio medio U\$\$/m <sup>2</sup>	Tipo de cambio \$/U\$\$ (1)	Precio medio \$/m <sup>2</sup>
	Montos	Superficies			
1999	393,573,883	543,659	723.93	11.339	8,208.82
Dic99 – Feb00	94,316,612	125,966	748.75	11.656	8,727.41
Ene00 – Mar00	70,563,338	95,920	735.65	11.721	8,622.53
Feb00 – Abr00	71,729,898	97,441	736.14	11.826	8,705.63
Mar00 – May00	77,838,440	109,986	707.71	11.873	8,402.31
Abr00 – Jun00	82,227,330	114,787	716.35	11.949	8,559.49
May00 – Jul00	80,745,177	113,833	709.33	12.056	8,551.67
Jun00 – Ago00	85,531,033	118,497	721.80	12.181	8,791.98
Jul00 – Set00	86,517,927	121,717	710.81	12.341	8,771.84
Ago00 – Oct00	87,002,432	124,532	698.63	12.362	8,636.47
Set00 – Nov00	74,629,787	108,615	687.10	12.382	8,507.41
Oct00 – Dic00	70,399,218	103,414	680.75	12.400	8,441.30
Nov00 – Ene01	70,549,363	99,876	706.37	12.445	8,790.74
Dic00 – Feb01	68.373.788	96.549	708,18	12,561	8.895,65
Ene01 – Mar01	65.876.611	93.203	706,81	12,587	8.896,91
Feb01 – Abr01	61.868.724	92.246	670,69	12,789	8.577,51
Mar01 – May01	64.957.813	100.119	648,81	12,902	8.370,93
Abr01 – Jun01	63.529.005	99.539	638,24	13,062	8.336,57
May01 – Jul01	67.555.509	103.028	655,70	13,364	8.762,98
Jun01 – Ago01	69.918.178	108.000	647,39	13,605	8.807,45
Jul01 – Set01	68.504.885	105.274	650,73	13,388	8.712,14
Ago01 – Oct01	65.678.419	102.314	641,93	13,583	8.719,44
Set01 – Nov01	60.879.897	96.195	632,88	13,963	8.836,71
Oct01 – Dic01	64.108.872	103.540	619,17	13,954	8.639,86

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Valores calculados con el total de compraventas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos.

(1) Dólar estadounidense, promedio mensual interbancario de venta (BCU).

En el siguiente cuadro se presenta la serie del Índice del precio medio del m<sup>2</sup> y sus respectivas variaciones, acompañada con la evolución del Índice del Costo de la Construcción (I.C.C.) y del Dólar interbancario de venta. Todos los índices se presentan con la misma base (promedio de 1999) a efectos de facilitar su comparación. El dólar es la moneda con que mayoritariamente se registran las compraventas, mientras que el I.C.C. refleja la evolución de los costos de construcción excluyendo el valor del terreno.

**CUADRO No. 2**  
**NÚMEROS ÍNDICES Y VARIACIONES CONTRA EL TRIMESTRE ANTERIOR E IGUAL**  
**TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR DEL PRECIO MEDIO DEL m<sup>2</sup> EN COMPRAVENTA**  
**DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NUMEROS INDICES DEL COSTO DE LA**  
**CONSTRUCCIÓN Y DEL DÓLAR SEGÚN TRIMESTRE MOVIL.**  
**MONTEVIDEO, Base promedio del año 1999 = 100**

Trimestre móvil	ÍNDICE DEL PRECIO MEDIO Del m <sup>2</sup>	Variaciones		Índice Costo Construcción mes central	Índice del dólar mes central
		Trimestre Anterior	Igual año anterior		
1999	100.00			100.00	100.00
Dic99-feb00	106.32			102.06	102.79
Ene00-mar00	105.04	-1.20		102.46	103.37
Feb00-abr00	106.05	0.96		103.18	104.29
Mar00-may00	102.36	-3.48		103.49	104.70
Abr00-jun00	104.27	1.87		103.62	105.38
May00-jul00	104.18	-0.09		103.45	106.32
Jun00-ago00	107.10	2.81		103.63	107.42
Jul00-set00	106.86	-0.23		103.58	108.83
Ago00-oct00	105.21	-1.54		103.73	109.02
Set00-nov00	103.64	-1.49		103.73	109.19
Oct00-dic00	102.83	-0.78		103.80	109.36
Nov00-ene01	107.09	4.14		104.16	109.75
Dic00-feb01	108.37	1.19	1.93	105.16	110.78
Ene01-mar01	108.38	0.01	3.18	105.32	111.01
Feb01-abr01	104.49	-3.59	-1.47	106.33	112.79
Mar01-may01	101.97	-2.41	-0.37	107.15	113.78
Abr01-jun01	101.56	-0.41	-2.60	107.48	115.19
May01-jul01	106.75	5.11	2.47	108.93	117.86
Jun01-ago01	107.29	0.51	0.18	109.88	119.98
Jul01-set01	106.13	-1.08	-0.68	109.86	118.07
Ago01-oct01	106.22	0.08	0.96	109.97	119.79
Set01-nov01	107.65	1.34	3.87	110.30	123.14
Oct01-Dic01	105.25	-2.23	2.35	110.39	123.06

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

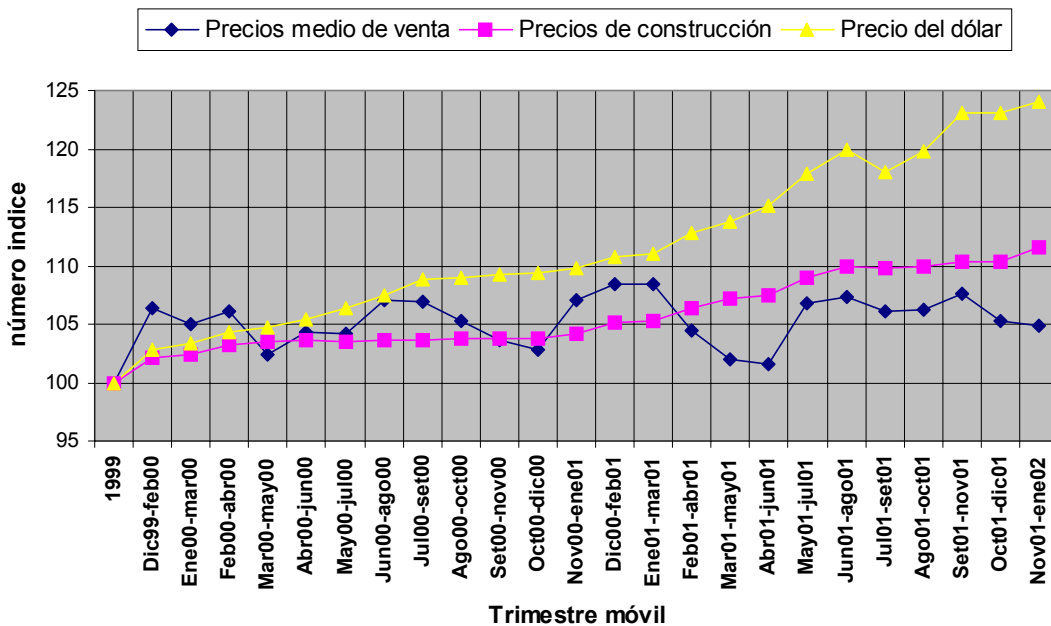
Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

En el gráfico siguiente se muestra la evolución de los tres números índices presentados, los cuales son calculados en pesos uruguayos.

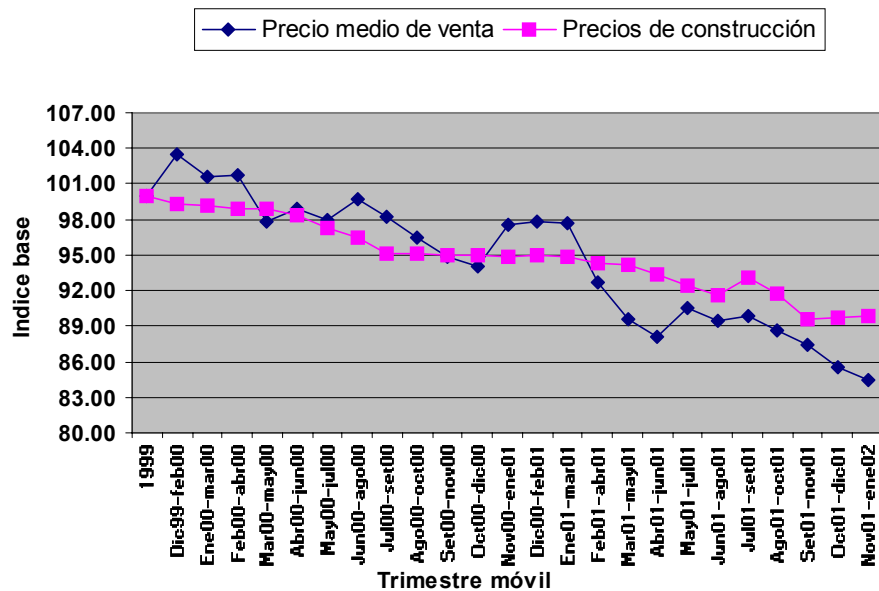
También se muestra a continuación, los cambios que se producen en las tendencias de los índices de precios de compraventa y de la construcción al deflactarlos por el índice del precio del dólar.



## EVOLUCION COMPARADA DE NUMEROS INDICES



## INDICES DEFLACTADOS POR DOLAR



En el siguiente cuadro se presenta el índice de cantidad de compraventas registradas

**CUADRO No. 3**  
**NÚMEROS ÍNDICES Y VARIACIONES CONTRA TRIMESTRE ANTERIOR E**  
**IGUAL TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR DEL NÚMERO DE COMPRARENTAS**  
**SEGÚN TRIMESTRE MOVIL**  
**MONTEVIDEO**  
 Base promedio del año 1999 = 100

Trimestre móvil	ÍNDICE DE CANTIDAD 1999 = 100	Variaciones	
		Trimestre anterior	Igual trimestre Año anterior
<b>1999</b>	100.00		
<b>2000</b>			
Dic99-feb00	97.07		
Ene00-mar00	78.49	-19.14	
Feb00-abr00	81.56	3.91	
Mar00-may00	87.90	7.77	
Abr00-jun00	93.89	6.82	
May00-jul00	93.14	-0.79	
Jun00-ago00	99.33	6.65	
Jul00-set00	100.34	1.01	
Ago00-oct00	98.44	-1.89	
Set00-nov00	85.29	-13.37	
Oct00-dic00	78.23	-8.27	
Nov00-ene01	78.52	0.37	
Dic00-feb01	78.64	0.15	-18.99
Ene01-mar01	80.15	1.93	2.12
Feb01-abr01	80.81	0.82	-0.91
Mar01-may01	90.02	11.39	2.41
Abr01-jun01	88.50	-1.69	-5.74
May01-jul01	95.86	8.33	2.92
Jun01-ago01	98.79	3.05	-0.55
Jul01-set01	99.73	0.96	-0.60
Ago01-oct01	96.32	-3.42	-2.15
Set01-nov01	90.96	-5.57	6.66
Oct01-dic01	92.74	1.95	18.54

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas sin someterlos a ningún filtro.

Luego del análisis de los primeros datos se notó que existía una fuerte estacionalidad en el registro. En el mes de diciembre se registraban casi el doble de casos que en los meses de enero y febrero. Por otra parte el mes de diciembre era el mes de mayor cantidad de casos de todo el año. Esto pareció repetirse entre los años 1997 y 1999 (base de los índices considerados) aunque para el año 2000 no sucede lo mismo ya que a fin de ese año los registros estuvieron afectados por medidas gremiales, en la oportunidad del tratamiento de la ley de Presupuesto Nacional. Posteriormente, durante

el año 2001 el comportamiento es similar a la tendencia de años anteriores pero sobre el final del año tuvo un comportamiento irregular con una tendencia descendente.

Como ilustración adicional, se presenta en el gráfico siguiente el número de compraventas registradas por mes desde 1997. La cantidad de referencia es del total de inscripciones sin discriminar por tipo de propiedad ni aplicación de filtros.



## 2 - PROPIEDAD COMÚN.

### 2.1 INFORMACION BASICA Y PRINCIPALES DEFINICIONES.

En esta oportunidad se adelanta información correspondiente a una nueva serie con las variables de interés en las “Compraventas de Propiedad Común”. La información que se considera en este tipo de transacciones, difiere de la que corresponde a “Propiedad Horizontal”, afectando el cálculo de las medidas de resumen y consecuentemente el cálculo de indicadores, especialmente en el caso del valor promedio por m<sup>2</sup>.

En los casos de “Propiedad Común” la superficie considerada comprende toda el área de la construcción. Las únicas áreas de la propiedad que se excluyen, son las no edificadas, es decir los espacios libres del terreno.

En cambio, la superficie en “Propiedad Horizontal” incluye sólo las áreas de uso exclusivo del propietario, sin considerar terrazas y balcones. Tampoco se incluyen otras áreas que, si bien son necesarias para el uso de la unidad, son consideradas como bienes comunes, compartidos con otras unidades. Es el caso del palier, las escaleras, el hall, las salas de máquinas, circulaciones, etc. Estas áreas no pueden ser objeto de compraventa por parte de uno de los propietarios.

Otra de las diferencias importantes entre ambos tipos de propiedad, deriva de las posibilidades potenciales del uso del suelo en uno y otro caso. Cuando se trata de “Propiedad Horizontal” se puede asumir que estas posibilidades son prácticamente nulas, ya que la unidad se considera como un producto definitivamente terminado. En el caso de “Propiedad Común” el valor de compraventa está fuertemente influenciado por estas posibilidades. Lo construido puede llegar a tener un valor despreciable si lo que se proyecta es demoler y sustituir por otra edificación.

Los valores de compraventa de las unidades en “Propiedad Común” son en promedio, superiores a los de “Propiedad Horizontal”. Sin embargo, en función de las diferencias mencionadas, al comparar los precios promedio por m<sup>2</sup> esta relación se invierte. El resumen siguiente ilustra esta situación con datos de 2001:

TIPO	Precio Medio U\$/m <sup>2</sup>	Relación	Superficie media m <sup>2</sup>	Precio Teórico U\$	Relación
Común	382	0.57	155	59.210	1.22
Horizontal	665	1.74	73	48.545	0.82

Mientras que el precio medio por m<sup>2</sup> de “propiedad horizontal” es aproximadamente un 74% mayor que en “propiedad común” el precio final es 18% menor.

Por estas limitaciones, se mantendrá por el momento la separación entre las series, presentándose indicadores específicos para cada caso.

Sin embargo, se está estudiando la posibilidad de construir en el más breve plazo posible indicadores agregados que contemplen ambas modalidades de compraventa.

La información catastral que complementa los datos del Registro de Propiedades presentan características que son propias de este tipo de propiedades.

**Correlativo:** Número ordinal para cada registro correspondiente a un mismo padrón, el mismo está asociado a cada etapa de la obra y describe: la superficie edificada, el año, la categoría y el destino correspondiente a cada una de ellas.

**Superficie edificada:** Son las respectivas superficies edificadas en cada oportunidad en ese padrón.

**Año de construcción:** Es la fecha de aprobación del permiso de construcción por parte de la Intendencia Municipal. Es utilizada como indicador de antigüedad de la construcción si bien la finalización de la misma puede diferir en el tiempo. Esta fecha es inicialmente aportada por la D.N.C. y en muchos casos resulta ser una estimación por parte de expertos, del año probable de construcción. Para el caso de “propiedad horizontal” la fecha se refiere en la mayoría de los casos a la fecha de construcción del edificio, mientras que en el caso de la “propiedad común” se pueden presentar varias fechas correspondientes a varios permisos o a diversas etapas de construcción. En estos casos se procede a calcular una fecha promedio, la que se obtiene promediando en forma ponderada estas fechas con la superficie edificada en cada una de ellas, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$año_{ponderado} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} año_i \times area_i}{\sum_{i=1}^{i=n} area_i}$$

**Categoría:** Calificación de calidad de una construcción o parte de ella de acuerdo a la siguiente tabla:

1	Muy confortable
2	Confortable
3	Común
4	Económica
5	Muy económica

Esta categoría al igual que el año de construcción puede ser diferente para cada etapa de la obra, en estos casos se estima un valor ponderado en función de la superficie correspondiente a cada categoría de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$categoría_{ponderada} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} categoría_i \times area_i}{\sum_{i=1}^{i=n} area_i}$$

**Destino:** Se refiere al destino inicial, que fuera consignado en los planos originales en el momento de la solicitud del permiso. Actualmente, el uso puede ser diferente. En los casos en que se presentan dos o más destinos simultáneos en un mismo edificio la clasificación se hace en función del uso predominante, en general teniendo en cuenta la mayor superficie.

Una vez integradas las bases de datos de las diferentes fuentes manejadas y con la finalidad de mejorar el nivel de homogeneidad y calidad de la información, se establecen ciertos filtros al conjunto de casos del período previo al procesamiento, los mismos son los siguientes:

- a) Se filtran los casos que puntualmente presentan superficies o valores atípicos, tanto por defecto como por exceso.
- b) Para los destinos de viviendas se filtran los casos cuya superficie es menor a 25 m<sup>2</sup> y superiores a 1000 m<sup>2</sup>. El extremo superior de este filtro se aplica a viviendas individuales, en caso de ser un conjunto de viviendas en un padrón común no incorporado a “propiedad horizontal”, los mismos se mantienen.
- c) Se ordenan los casos que quedan por precio del metro cuadrado, definiendo este valor para cada caso en particular como el cociente del monto pactado y su superficie edificada, luego se descarta el 10 por ciento de los casos, 5 por ciento en cada extremo de la distribución.

Como se observa, la información disponible por el I.N.E. aún no contiene datos sobre algunas de las características relevantes para la fijación de precios como: cantidad de dormitorios en viviendas, cantidad de baños, calefacción, placares, estado de conservación, calidad de los materiales, etc. pero fundamentalmente lo relativo a la potencialidad de uso del suelo en función de la normativa urbanística vigente. Consecuentemente, no es posible en esta etapa y para la “propiedad común” construir indicadores referidos a subconjuntos específicos de unidades de información, que presenten un razonable grado de homogeneidad.

## **2.2 PRINCIPALES RESULTADOS, DESTINO, SUPERFICIE, ANTIGÜEDAD, CATEGORÍA, UBICACIÓN:**

Se presentan los datos relativos a todo el departamento de Montevideo. Algunos cuadros contienen datos que aún no ha sido posible clasificar. Sin embargo estos casos, que se agregan en una línea final de “sin dato”, no afectan en forma significativa la utilidad de la información para el análisis.

En los 6 primeros cuadros se presentan para todo el departamento los valores promedio, mediana, mínimo y máximo así como la cantidad de casos obtenidos desagregados en las tres variables básicas: destinos, antigüedad y tramos de superficie. También se presentan dos cuadros que en lugar de los precios presentan las superficies promedio, mediana mínimo y máximo para las variables destino y antigüedad. De esta forma el cuadro 1 y el 2 así como el 3 y el 4 describen para las mismas variables ambos aspectos, precio y superficie.

Sin considerar la línea de “sin dato” es posible destacar que:

Más del 90% de los casos de compraventa son viviendas.

Más del 48% corresponden a unidades construidas en la década del 40 y del 50.

El 56% tiene una superficie mayor a los 100 m<sup>2</sup>.

Un análisis complementario al cuadro 3 es la “edad”, tomando los casos analizados para el año 2001 tenemos que el promedio es de 49 años siendo la mediana 50, lo que significa que la mitad de las mismas tiene una edad superior. Este promedio resulta superior al correspondiente a la “propiedad horizontal” en la cual se alcanzan los 40 años de edad promedio, se presenta a continuación un detalle descriptivo de dicha variable:

Promedio	48,67
Mediana	50,00
Mínimo	1,00
Máximo	99,00

En el cuadro 6 se presenta una combinación de variables, cruzándose el destino con la variable antigüedad. El destino fue desagregado en Vivienda y Otros. En Otros se agrupan comercios, escritorios, etc., El sentido de esta apertura es aislar la información relativa a vivienda que tiene un peso mayor y tiene un comportamiento diferente del resto de los destinos. En este cuadro se destaca la evolución del precio de compraventa de viviendas según su edad. Las viviendas según su antigüedad, varían sus precios en tal forma que, las posteriores a 1990 más que duplican los precios de las construidas a principios del siglo pasado. Aquí también se observa que las décadas de 1940 y 1950 son las que cuentan con mayor representación, alcanzando el 50% de los casos con información de antigüedad.

Los cuadros 7 y 8 describen la posición de cada barrio en términos de cantidad de casos y de valor de compraventa con relación al departamento en su conjunto. No se presentan los datos de los barrios que no superaron cierto número de casos de compraventa de "propiedad común".

El cuadro 9 presenta la importancia de cada barrio en función de las principales variables consideradas. Los barrios están ordenados por el número de casos, sin embargo, la importancia en cuanto a superficie y valor puede ser diferente. En el caso de Pocitos está en primer lugar por su número de casos, y su importancia en superficie, pero en términos de valor es superado por Carrasco, que por si sólo supera el 11% del volumen de negocios, pero ubicándose en el séptimo lugar por cantidad de casos.

Los cuadros 10 y 11 muestran la posición alcanzada por cada barrio en términos de cantidad de casos y de superficie, con relación al departamento.

Los cuadros 12 y 13 clasifican los precios en función de la categoría de la construcción establecida por la Dirección Nacional de Catastro.



**CUADRO 1**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMÚN  
SEGÚN DESTINO ORIGINAL**

**MONTEVIDEO**

**AÑO 2001**

Destino original	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	382	340	49	1,240	2,582	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	382	340	49	1,240	2,579	99.88
<b>Vivienda</b>	415	364	49	1,240	2,345	90.82
<b>Oficina</b>					6	0.23
<b>Comercio</b>	285	244	51	913	46	1.78
<b>Industria</b>	174	148	64	731	23	0.89
<b>Otros destinos</b>	232	195	49	1,231	159	6.16
<b>Sin dato de destino</b>					3	0.12

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología. No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 2****SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMÚN  
SEGÚN DESTINO ORIGINAL  
MONTEVIDEO  
AÑO 2001**

Destino original	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	155	112	25	993	2,582	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	155	112	25	993	2,579	99.88
<b>Vivienda</b>	139	105	25	986	2,345	90.82
<b>Oficina</b>					6	0.23
<b>Comercio</b>	246	233	33	889	46	1.78
<b>Industria</b>	347	341	51	717	23	0.89
<b>Otros destinos</b>	320	241	25	993	159	6.16
<b>Sin dato de destino</b>					3	0.12

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología. No se presentan las superficies de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los Totales.

**CUADRO 3**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMÚN SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN MONTEVIDEO AÑO 2001**

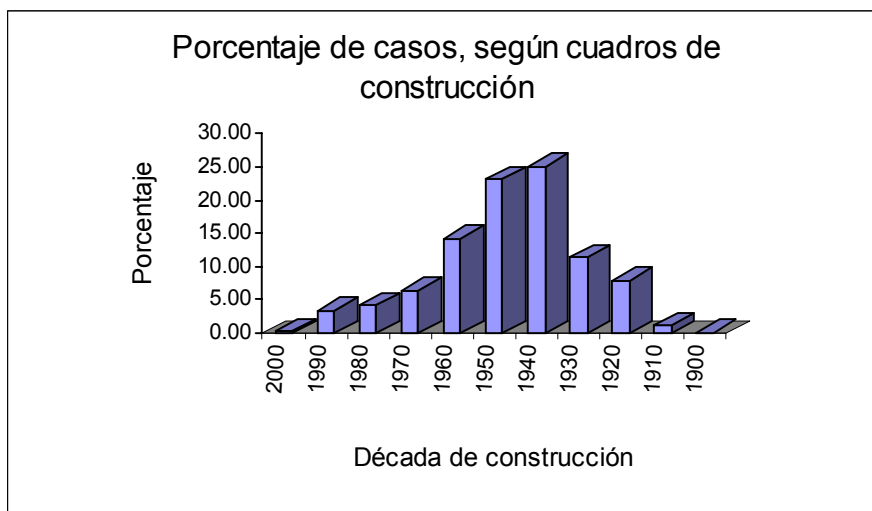
Año de Comienzo De la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	382	340	49	1,240	2,582	100.00
<b>TOTAL con fecha</b>	382	341	49	1,240	2,514	97.37
<b>2000</b>					8	0.31
<b>1990</b>	510	506	51	1,222	87	3.37
<b>1980</b>	457	387	49	1,231	109	4.22
<b>1970</b>	439	357	52	1,238	166	6.43
<b>1960</b>	407	371	49	1,237	367	14.21
<b>1950</b>	396	372	51	1,240	599	23.20
<b>1940</b>	352	320	50	1,234	648	25.10
<b>1930</b>	339	341	49	1,188	295	11.43
<b>1920</b>	297	281	49	1,230	206	7.98
<b>1910</b>	208	207	51	640	28	1.08
<b>1900</b>					1	0.04
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>						2.63

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.



**CUADRO 4**

**SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMÚN  
SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN**

**MONTEVIDEO**

**AÑO 2001**

Año de Comienzo de la década	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	155	112	25	993	2582	100.00
<b>TOTAL con fecha</b>	154	111	25	993	2514	97.37
<b>2000</b>					8	0.31
<b>1990</b>	210	177	30	728	87	3.37
<b>1980</b>	175	135	25	709	109	4.22
<b>1970</b>	187	133	26	993	166	6.43
<b>1960</b>	159	114	30	784	367	14.21
<b>1950</b>	145	109	30	986	599	23.20
<b>1940</b>	145	99	25	988	648	25.10
<b>1930</b>	147	108	28	934	295	11.43
<b>1920</b>	150	116	25	850	206	7.98
<b>1910</b>	170	154	50	531	28	1.08
<b>1900</b>					1	0.04
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>					68	2.63

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.

No se presentan las superficies de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 5**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMUN SEGUN TRAMOS DE SUPERFICIE.**

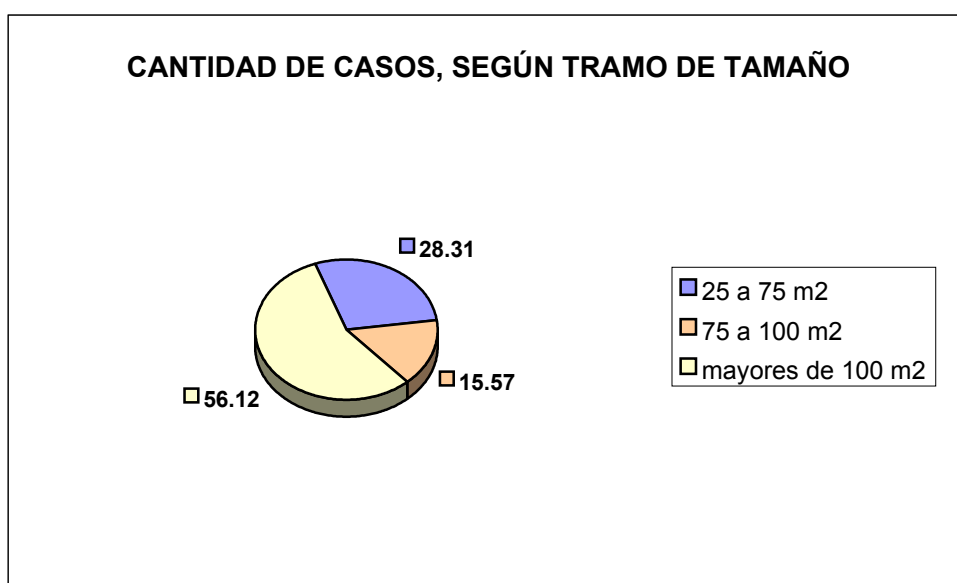
**MONTEVIDEO**

**AÑO 2001**

Tramo de Superficie en m <sup>2</sup>	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	382	340	49	1,240	2,582	100.00
<b>25 a 50</b>	501	466	50	1,234	194	7.51
<b>50.01 a 75</b>	419	375	49	1,231	537	20.80
<b>75.01 a 100</b>	392	336	52	1,231	402	15.57
<b>100.01 a 125</b>	416	336	50	1,240	291	11.27
<b>125.01 a 150</b>	434	347	49	1,222	226	8.75
<b>150.01 a 200</b>	409	330	51	1,215	345	13.36
<b>200.01 a 300</b>	426	360	49	1,237	316	12.24
<b>300.01 a 400</b>	371	236	51	1,170	131	5.07
<b>400.01 a 500</b>	319	241	49	1,116	56	2.17
<b>mas de 500</b>	237	169	50	1,238	84	3.25

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.



**CUADRO 6**

**PRECIO PROMEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMUN POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN MONTEVIDEO AÑO 2001**

Año de Comienzo De la década	TOTAL		Destino original	
	U\$\$/m <sup>2</sup>	Nro.casos	Vivienda U\$\$/m <sup>2</sup>	Otros U\$\$/ m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	382	2,582	415	238
<b>TOTAL con fecha</b>	382	2,514	415	238
<b>2000</b>		8		
<b>1990</b>	510	87	677	260
<b>1980</b>	457	109	546	237
<b>1970</b>	439	166	525	256
<b>1960</b>	407	367	475	181
<b>1950</b>	396	599	412	265
<b>1940</b>	352	648	367	258
<b>1930</b>	339	295	365	220
<b>1920</b>	297	206	306	251
<b>1910</b>	208	28	226	
<b>1900</b>		1		
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>		68		

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y la Dirección Nacional de Catastro.  
 Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.  
 No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 7**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMUN SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS MONTEVIDEO AÑO 2001 – Ordenados por número de casos**

Áreas aproximadas a Barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	382	340	49	1,240	2,582	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	382	341	49	1,240	2,542	98.45
<b>Pocitos</b>	504	577	58	1,183	125	4.84
<b>Unión</b>	331	330	52	1,167	112	4.34
<b>Cordón</b>	295	268	71	997	91	3.52
<b>Buceo</b>	505	538	51	1,234	87	3.37
<b>Prado, Nueva Savona</b>	456	433	56	1,188	87	3.37
<b>Parq.Batlle, Villa Dolores</b>	533	586	121	1,100	84	3.25
<b>Carrasco</b>	739	798	126	1,238	84	3.25
<b>Malvín</b>	589	664	51	1,240	79	3.06
<b>Punta Gorda</b>	715	709	50	1,235	74	2.87
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	282	275	49	1,194	66	2.56
<b>Cerro</b>	254	219	55	992	59	2.29
<b>Belvedere</b>	255	320	50	880	59	2.29
<b>Reducto</b>	277	276	56	1,231	56	2.17
<b>Villa Española</b>	270	269	61	1,184	52	2.01
<b>Otros barrios con menos de 50 casos cada uno</b>						55.27
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>					40	1.55

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de los barrios con menos de 50 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 8**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMÚN SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS MONTEVIDEO AÑO 2001 – Ordenados por precio**

Áreas aproximadas a Barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	382	340	49	1,240	2,582	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	382	341	49	1,240	2,542	98.45
<b>Carrasco</b>	739	798	126	1,238	84	3.25
<b>Punta Gorda</b>	715	709	50	1,235	74	2.87
<b>Malvín</b>	589	664	51	1,240	79	3.06
<b>Parq. Batlle, Villa Dolores</b>	533	586	121	1,100	84	3.25
<b>Buceo</b>	505	538	51	1,234	87	3.37
<b>Pocitos</b>	504	577	58	1,183	125	4.84
<b>Prado, Nueva Savona</b>	456	433	56	1,188	87	3.37
<b>Unión</b>	331	330	52	1,167	112	4.34
<b>Cordón</b>	295	268	71	997	91	3.52
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	282	275	49	1,194	66	2.56
<b>Reducto</b>	277	276	56	1,231	56	2.17
<b>Villa Española</b>	270	269	61	1,184	52	2.01
<b>Belvedere</b>	255	320	50	880	59	2.29
<b>Cerro</b>	254	219	55	992	59	2.29
<b>Otros barrios con menos de 50 casos cada uno</b>					1,427	55.27
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>					40	1.55

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de los barrios con menos de 50 casos, pero si se incluyen en los totales.



**CUADRO 9**

**PARTICIPACIÓN EN VALOR, SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DEL TOTAL DE COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD COMÚN SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS**

**MONTEVIDEO**

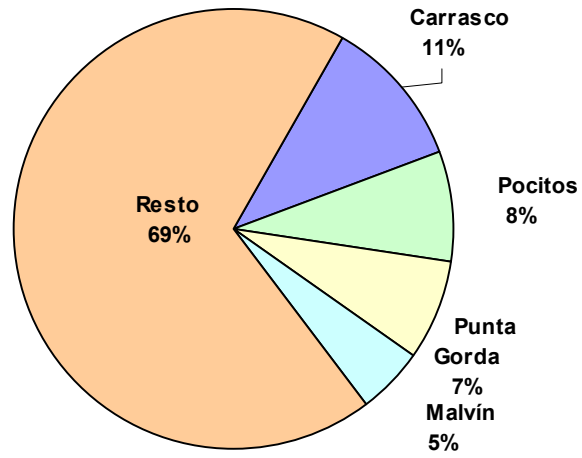
**AÑO 2001**

Áreas aproximadas A Barrios	Sumas		Número de casos	Porcentaje de valor	Porcentaje De Superficie s	Porcentaje De Casos
	Montos u\$s	Superficie s m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	152,766,935	399,778	2,582	100.00	100.00	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	150,279,916	393,476	2,542	98.37	98.42	98.45
<b>Pocitos</b>	12,338,538	24,489	125	8.08	6.13	4.84
<b>Unión</b>	5,648,111	17,048	112	3.70	4.26	4.34
<b>Cordón</b>	6,464,779	21,900	91	4.23	5.48	3.52
<b>Buceo</b>	5,777,272	11,442	87	3.78	2.86	3.37
<b>Prado, Nueva Savona</b>	6,176,812	13,532	87	4.04	3.38	3.37
<b>Parq.Batlle, Villa Dolores</b>	6,513,054	12,223	84	4.26	3.06	3.25
<b>Carrasco</b>	16,909,147	22,873	84	11.07	5.72	3.25
<b>Malvín</b>	7,718,248	13,101	79	5.05	3.28	3.06
<b>Punta Gorda</b>	11,138,812	15,571	74	7.29	3.89	2.87
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	1,944,166	6,896	66	1.27	1.72	2.56
<b>Cerro</b>	1,369,464	5,392	59	0.90	1.35	2.29
<b>Belvedere</b>	1,660,626	6,501	59	1.09	1.63	2.29
<b>Reducto</b>	2,600,791	9,382	56	1.70	2.35	2.17
<b>Villa Española</b>	1,519,532	5,628	52	0.99	1.41	2.01
<b>Otros barrios con menos de 50 casos cada uno</b>			1,427			55.27
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>			40			1.55

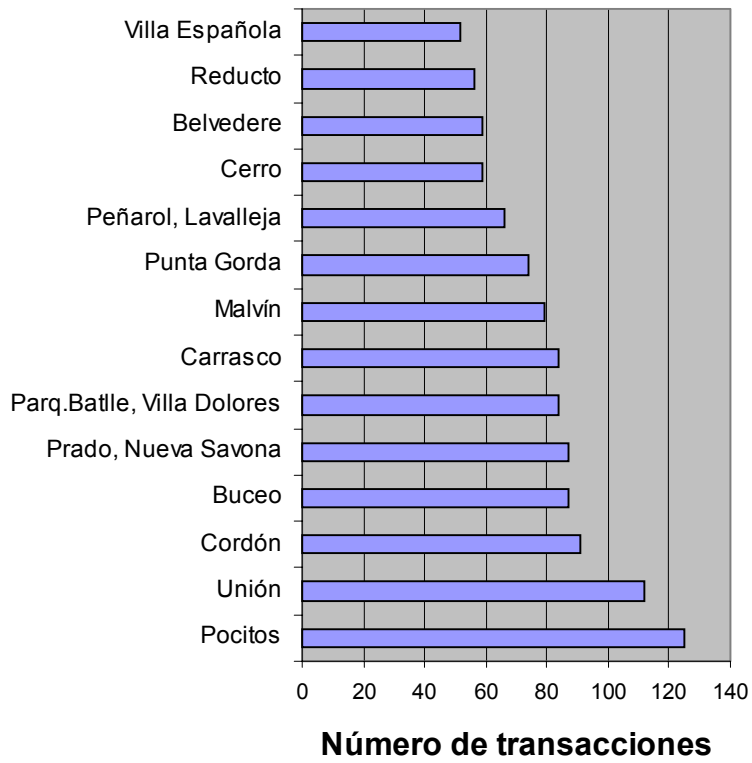
FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo. Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los datos de los barrios con menos de 50 casos, pero si se incluyen en los totales.

## PARTICIPACIÓN EN VALOR



## PARTICIPACIÓN EN NÚMERO



**CUADRO 10**

**SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMÚN SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS MONTEVIDEO AÑO 2001 – Ordenados por numero de casos**

Áreas aproximadas A Barrios	Superficie de las unidades (m <sup>2</sup> )				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	155	112	25	993	2,582	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	155	112	25	988	2,542	98.45
<b>Pocitos</b>	196	164	42	897	125	4.84
<b>Unión</b>	152	108	36	965	112	4.34
<b>Cordón</b>	241	168	60	986	91	3.52
<b>Buceo</b>	132	110	32	915	87	3.37
<b>Prado, Nueva Savona</b>	156	120	26	567	87	3.37
<b>Parq. Batlle, Villa Dolores</b>	146	121	43	603	84	3.25
<b>Carrasco</b>	272	253	85	709	84	3.25
<b>Malvín</b>	166	151	44	620	79	3.06
<b>Punta Gorda</b>	210	191	30	508	74	2.87
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	104	76	30	551	66	2.56
<b>Cerro</b>	91	76	25	236	59	2.29
<b>Belvedere</b>	110	74	25	600	59	2.29
<b>Reducto</b>	168	117	62	678	56	2.17
<b>Villa Española</b>	108	69	27	614	52	2.01
<b>Otros barrios con menos de 50 casos cada uno</b>					1427	55.27
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>					40	1.55

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan las superficies de los barrios con menos de 50 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 11**

**SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMÚN SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS MONTEVIDEO AÑO 2001 – ordenados por superficie promedio**

Áreas aproximadas a Barrios	Superficie de las unidades (m <sup>2</sup> )				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	155	112	25	993	2582	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	155	112	25	988	2542	98.45
<b>Carrasco</b>	272	253	85	709	84	3.25
<b>Cordón</b>	241	168	60	986	91	3.52
<b>Punta Gorda</b>	210	191	30	508	74	2.87
<b>Pocitos</b>	196	164	42	897	125	4.84
<b>Reducto</b>	168	117	62	678	56	2.17
<b>Malvín</b>	166	151	44	620	79	3.06
<b>Prado, Nueva Savona</b>	156	120	26	567	87	3.37
<b>Unión</b>	152	108	36	965	112	4.34
<b>Parq. Batlle, Villa Dolores</b>	146	121	43	603	84	3.25
<b>Buceo</b>	132	110	32	915	87	3.37
<b>Belvedere</b>	110	74	25	600	59	2.29
<b>Villa Española</b>	108	69	27	614	52	2.01
<b>Peñarol, Lavalleja</b>	104	76	30	551	66	2.56
<b>Cerro</b>	91	76	25	236	59	2.29
<b>Otros barrios con menos de 50 casos cada uno</b>					1,427	55.27
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>					40	1.55

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan las superficies de los barrios con menos de 50 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 12**

**PRECIO PROMEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES EN PROPIEDAD COMÚN Y NUMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA, SEGÚN CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCION AÑO 2001**

Categoría	Precio por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	382	340	49	1.240	2.582	100.00
<b>TOTAL con categoría</b>	382	341	49	1.240	2.568	99.46
<b>Confortable</b>	640	631	68	1.240	82	3.18
<b>Común</b>	482	495	50	1.237	570	22.08
<b>Económica</b>	318	299	49	1.234	1.916	74.21
<b>Sin dato de categoría</b>					14	0.54

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal De Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la categoría de la edificación igual fueron considerados Para el cálculo del promedio de la ciudad.

**CUADRO 13**

**SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD COMÚN SEGÚN CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN MONTEVIDEO AÑO 2001**

Categoría	Superficie en m <sup>2</sup>		Casos	
	Promedio	Mediana	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	155	112	2582	100.00
<b>TOTAL con categoría</b>	155	112	2568	99.46
<b>Confortable</b>	282	259	82	3.18
<b>Común</b>	195	162	570	22.08
<b>Económica</b>	138	95	1916	74.21
<b>Sin dato de categoría</b>			14	0.54

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la categoría de la edificación igual fueron considerados para El cálculo del promedio de la ciudad.

## **CAPITULO II - CIUDAD DE SALTO**

Esta aproximación a la realidad del departamento de Salto constituye un nuevo punto de partida no sólo para la necesaria revisión de las estadísticas de Montevideo sino para la incorporación del resto de las capitales y otras ciudades del país en las estadísticas inmobiliarias.

En esta segunda etapa los datos que se presentan para el departamento de Salto significan una ampliación de la cobertura no sólo geográfica, sino que además de la “propiedad horizontal” se incluye la “propiedad común”, que es mayoritaria en la ciudad de Salto.

### **1 INFORMACION BASICA Y PRINCIPALES DEFINICIONES**

La información básica, que surge directamente de las escrituras de compraventa registradas en la Dirección General de Registros, es la siguiente:

#### **Claves de identificación**

Departamento  
Localidad  
Padrón  
Block  
Nivel  
Unidad

#### **Variables**

Fecha de la compraventa  
Tipo de moneda  
Monto pactado  
Superficie del padrón en propiedad común (p.c.) y de la unidad en propiedad horizontal ( p.h.).  
Orientación a la calle que enfrenta

Esta información es complementada a partir de las claves de identificación (Padrón, block, nivel y unidad) con los datos siguientes que surgen de la Dirección Nacional de Catastro.

#### **Variables**

Correlativo (para cada registro: superficies, fechas, categoría y destinos)  
Superficie del padrón  
Superficie edificada  
Año de construcción  
Categoría  
Destinos

Las definiciones de las variables utilizadas son las mismas que ya fueron descriptas para Montevideo.

Como se observa, la información disponible por el INE aún no contiene datos sobre algunas de las características relevantes para la fijación de precios como: cantidad de dormitorios en la vivienda, cantidad de baños, estado de conservación, calidad de los materiales, etc. Consecuentemente, no es posible en esta etapa construir indicadores referidos a subconjuntos específicos de unidades de información, que presenten un razonable grado de homogeneidad.

Otro aspecto es que el tamaño del mercado inmobiliario de la ciudad de Salto nos lleva al análisis conjunto de un período mayor al año para la desagregación de las variables básicas.

Con la finalidad de mejorar el nivel de homogeneidad y calidad de los datos, se establecen ciertos filtros a la información de base previo a su procesamiento, los mismos son los siguientes:

- a) Se filtran los casos que puntualmente presentan superficies y/o valores atípicos, tanto por defecto como por exceso.
- b) Para los destinos de viviendas se filtran los casos cuya superficie es menor a 25 m<sup>2</sup> y superiores a 1000 m<sup>2</sup>. El extremo superior de este filtro se aplica a viviendas individuales o a viviendas en "propiedad horizontal", en caso de ser un conjunto de viviendas en un padrón común no incorporado a propiedad horizontal, los mismos se mantienen.
- c) Se ordenan los casos que quedan por precio del metro cuadrado, definiendo este valor para cada caso en particular como el cociente del monto pactado y su superficie edificada, luego se descarta el 10 por ciento de los casos, 5 por ciento en cada extremo de la distribución.
- d) No se filtran ni se separan los casos de "propiedad común" y "propiedad horizontal" como se ha hecho hasta el momento con Montevideo. Esto quiere decir que los valores calculados están incluyendo ambos tipos de propiedad, pero a los efectos de analizar las diferencias se desglosan en los cuadros respectivos.

El siguiente resumen muestra la distribución de los padrones de la ciudad de Salto por tipo de propiedad, según localidad de acuerdo con los datos catastrales al año 1998. El mismo permite observar el tamaño relativo de la ciudad y sus diferentes sectores.

**CANTIDADES Y PORCENTAJES DE TIPOS DE PROPIEDAD SEGÚN LOCALIDAD**

Sector de la Ciudad	TIPO de propiedad		Total
	PC	PH	
AA – Salto urbano	14355	413	14768
AB – Arenitas Blancas	922		922
AC – Dayman	318	3	321
AN – Salto suburbano	13765	51	13816
AS – Dayman suburbano	105	1	106
AT – Salto Huertos	569		569
<b>TOTAL</b>	<b>30034</b>	<b>468</b>	<b>30502</b>

Se observa que apenas el 1,5% del total de los padrones se encuentra en el régimen de “Propiedad horizontal”. Aunque no necesariamente el número de propiedades responde a la misma estructura ya que cada padrón en “propiedad horizontal” contiene varias unidades. En efecto el número de unidades en propiedad horizontal es en forma aproximada de 2400 lo que hace un promedio de 5 unidades por padrón en este régimen. Si se contaran estas junto con las propiedades comunes tendríamos un total aproximado del 93% en propiedad común.

En esta primera presentación los primeros cuadros describen el período que va desde 1998 al 2001 inclusive, y con apertura anual para la discriminación de tipos de propiedad.

**2.2 ANALISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.:**

En los cuadros 1 y 2 se presentan los precios y las superficies promedios, medianas, mínimos y máximos así como la cantidad de casos según destinos. Se agruparon los mismos en función de la cantidad de observaciones, se mantuvo la codificación inicial en la medida que resultaran subconjuntos con mas de 20 casos y para aquellos destinos que no alcanzaron a esta cantidad se agruparon en “otros destinos”, correspondiendo casi el 90% de los mismos a vivienda.



En los cuadros 3 y 4 se discriminan los casos en función de su antigüedad, presentándose las mismas variables (precios, superficie, y cantidad de casos) de los cuadros anteriores pero clasificados según la década de su construcción. Otro análisis complementario lo constituye la edad, para los casos estudiados el promedio alcanza los 32 años con una mediana de 30 (valor central de la distribución). De cualquier modo debe acotarse que el dato obtenido tiene las siguientes características: el primero es que este análisis se basa en los casos filtrados y del periodo en estudio y el segundo es que el año de construcción es un valor obtenido promediando en forma ponderada con las superficies edificadas en diferentes periodos y o categorías de construcción.

En el cuadro 5 la apertura por tamaños permite observar que más del 50% de los casos se concentra en el tramo de superficie entre 50 y 125 m<sup>2</sup>.

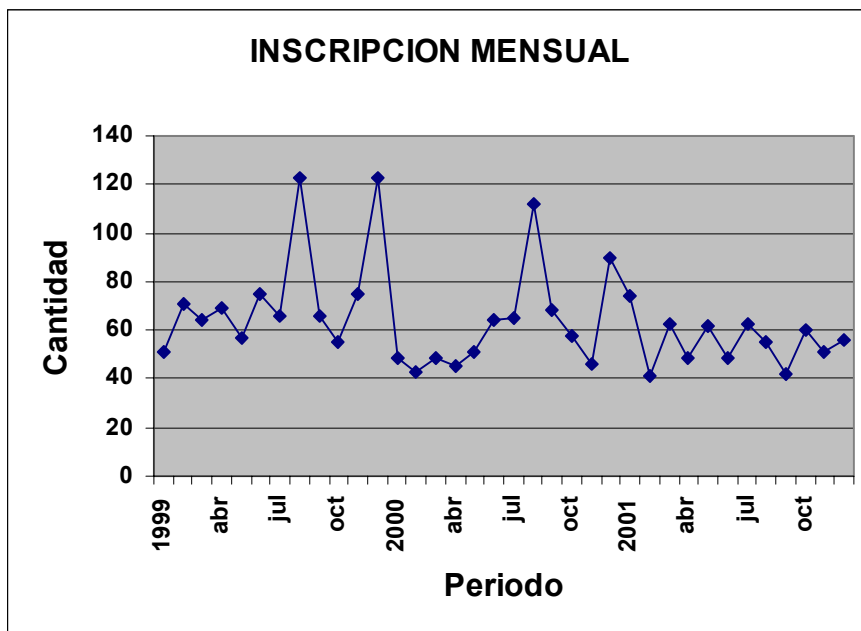
Las categorías de clasificación de Catastro en los cuadros 6 y 7 en 5 clases, fue reagrupada en 3, agrupando las económicas a las muy económicas y las confortables a las muy confortables utilizando los mismos criterios que en la recodificación de destinos. También es importante recordar que esta clasificación resulta de la ponderación en cada caso de la categoría asignada a cada sector de la construcción.

En el cuadro 8 la apertura se realiza según los códigos de localidad asignados por Catastro a diferentes áreas de la ciudad. La importancia que tiene en el tema inmobiliario la ubicación es tal, que resulta ser de las variables de mayor significación. De ahí que una partición de la ciudad o territorio en áreas relativamente homogéneas resulta indispensable para el análisis de los valores obtenidos. En este caso se analizaron diferentes particiones como ser: a) una división en barrios que no resultaba ser partición completa y que el número excesivo de barrios la volvía inviable, b) las "Unidades Barriales" definidas en el plan director de Salto las cuales aún no hemos podido implementar y finalmente c) la división en localidades de Catastro en 6 zonas las que se describen en el cuadro que distribuye el número de padrones por código de área. Esta última fue la adoptada, sin embargo se incluyó en AC – Dayman los datos de AT de Dayman Suburbano con el mismo objetivo que en la recodificación de destinos y categorías.

En el cuadro 9 se desagregan los datos de precios y cantidades por tipo de propiedad en el cual se nota una marcada diferencia entre los precios de ambos tipos y las cantidades observadas.

En cuanto a la evolución de los precios en el período en estudio se presentan los cuadros 10 y 11. Se observa un aumento tanto en valor como en cantidad del año 1999 con relación a 1998 de 2,3% en precio y un 5% en cantidad, pero para los años siguientes se observa la caída del precio medio por m<sup>2</sup> en 16,3% para el año 2000 y 9,1% para el 2001 con relación al año anterior. Pero considerando la mediana el descenso es continuo en los cuatro años, descendiendo de 250 U\$/m<sup>2</sup> en 1998 a 175 U\$/m<sup>2</sup> en 2001 lo que significa un 30% menos en los precios. En estos cuadros se agregan las respectivas variaciones de los precios promedios y de las cantidades con relación al año anterior. En el cuadro 11 la evolución de precios y cantidades se analiza con la apertura por tipo de propiedad.

Para las cantidades la tendencia es similar, pero para mayor ilustración se agrega un gráfico con el total de casos registrados mensualmente sin someterlos a ningún filtro entre enero de 1999 y diciembre de 2001.



**CUADRO 1****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA  
SEGÚN DESTINO ORIGINAL.  
SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Destino original	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	239	211	22	1,086	1,625	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	238	210	22	1,086	1,617	99.51
<b>Vivienda</b>	245	217	22	1,086	1,437	88.43
<b>Garaje y similares</b>	174	148	27	1,071	112	6.89
<b>Comercio y similares</b>	258	287	51	933	46	2.83
<b>Otros destinos</b>	286	186	44	617	22	1.35
<b>Sin dato de destino</b>					8	0.49

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.

**CUADRO 2****SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA  
SEGÚN DESTINO ORIGINAL  
SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Destino original	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	135	93	25	4,342	1,625	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	136	94	25	4,342	1,617	99.51
<b>Vivienda</b>	113	89	25	1,207	1,437	88.43
<b>Garaje y similares</b>	282	181	25	2,273	112	6.89
<b>Comercio y similares</b>	277	162	35	1,960	46	2.83
<b>Otros destinos</b>	585	403	53	4,342	22	1.35
<b>Sin dato de destino</b>					8	0.49

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.

**CUADRO 3**

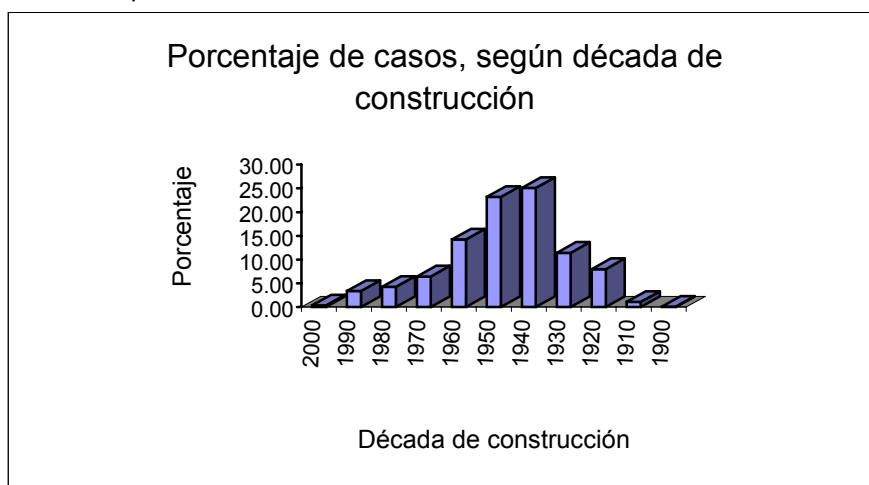
**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA  
Según DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN.  
SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Año de Comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	239	211	22	1,086	1,625	100.00
<b>TOTAL con edad</b>	238	210	22	1,086	1,617	99.51
<b>1990</b>	303	316	23	1,086	220	13.54
<b>1980</b>	242	199	23	1,071	273	16.80
<b>1970</b>	280	248	22	1,027	419	25.78
<b>1960</b>	199	184	30	943	312	19.20
<b>1950</b>	227	229	24	997	215	13.23
<b>1940</b>	194	154	27	682	106	6.52
<b>1930</b>	194	204	22	871	27	1.66
<b>1920</b>	173	142	64	524	19	1.17
<b>1910</b>	193	190	25	383	10	0.62
<b>1900</b>	118	143	26	588	16	0.98
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>					8	0.49

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la edad de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.



**CUADRO 4****SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA  
SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN.****SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Año de Comienzo de la década	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	135	93	25	4,342	1,625	100.00
<b>TOTAL con edad</b>	136	94	25	4,342	1,617	99.51
<b>1990</b>	102	68	27	1,960	220	13.54
<b>1980</b>	143	100	26	1,434	273	16.80
<b>1970</b>	125	88	25	4,342	419	25.78
<b>1960</b>	143	101	30	1,500	312	19.20
<b>1950</b>	145	104	25	1,599	215	13.23
<b>1940</b>	143	99	25	895	106	6.52
<b>1930</b>	197	128	32	743	27	1.66
<b>1920</b>	141	129	52	384	19	1.17
<b>1910</b>	233	134	47	1,083	10	0.62
<b>1900</b>	279	149	49	2,273	16	0.98
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>					8	0.49

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la edad de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.

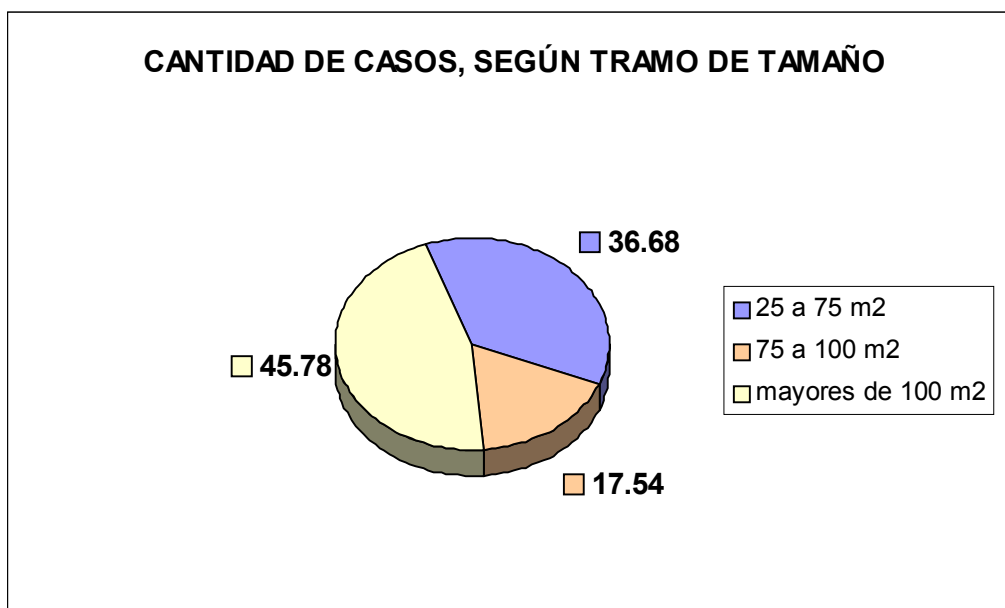
**CUADRO 5**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA  
SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.  
SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Tramo de Superficie en m <sup>2</sup>	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	239	211	22	1,086	1,625	100.00
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	344	304	22	1,071	222	13.66
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	300	260	24	1,086	374	23.02
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	244	195	23	997	285	17.54
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	237	184	24	790	189	11.63
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	229	159	31	933	134	8.25
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	235	202	22	929	190	11.69
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	222	186	27	726	118	7.26
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	249	188	26	887	53	3.26
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>	242	243	32	455	20	1.23
de 500.00 a 999.99 m <sup>2</sup>	183	139	23	601	29	1.78
Mas de 1000 m <sup>2</sup>	199	122	32	438	11	0.68

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.



**CUADRO 6****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA  
SEGÚN CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN  
SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Categoría	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	239	211	22	1,086	1,625	100.00
<b>TOTAL con ubicación</b>	238	210	22	1,086	1,617	99.51
<b>Económica</b>	201	187	22	1,071	1,229	75.63
<b>Común</b>	298	309	22	1,086	360	22.15
<b>Confortable</b>	400	442	54	1,043	28	1.72
<b>Sin datos de categoría</b>					8	0.49

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la categoría de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.



**CUADRO 7****SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA, SEGÚN CATEGORÍA DE LA CONSTRUCCIÓN  
SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Categoría	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	135	93	25	4,342	1,625	100.00
<b>TOTAL con ubicación</b>	136	94	25	4,342	1,617	99.51
<b>Económica</b>	115	82	25	2,273	1,229	75.63
<b>Común</b>	197	155	26	4,342	360	22.15
<b>Confortable</b>	237	161	37	1,083	28	1.72
<b>Sin datos de categoría</b>					8	0.49

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la categoría de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.

**CUADRO 8****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA, SEGÚN UBICACIÓN EN LA CIUDAD.****SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Categoría	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	239	211	22	1,086	1,625	100.00
<b>AA – Salto urbano</b>	247	250	22	1,086	1,112	68.43
<b>AN – Salto suburbano</b>	203	147	22	1,071	461	28.37
<b>AC – Dayman</b>	325	519	23	983	27	1.66
<b>AT – Salto Huertos</b>	117	85	27	452	19	1.17
<b>AB – Arenitas Blancas</b>	396	317	263	535	6	0.37

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

**CUADRO 9**

**PRECIO MEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS, SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD.  
SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Tipo de Propiedad	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	239	211	22	1,086	1,625	100.00
<b>Propiedad común</b>	216	182	22	1,071	1,302	80.12
<b>Propiedad horizontal</b>	358	401	30	1,086	323	19.88

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

**CUADRO 10**

**PRECIO MEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DOLARES, MEDIANA DEL PRECIO DEL m<sup>2</sup>, NUMERO DE CASOS Y VARIACIONES CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR DEL PRECIO MEDIO Y DE LA CANTIDAD DE CASOS, SEGÚN AÑO.  
SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Año	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes		Mediana	Número de casos	Variación año anterior
	Promedio	Variación año anterior			
<b>TOTAL</b>	239		211	1625	
<b>1998</b>	258		250	436	
<b>1999</b>	264	2.6	230	458	5.0
<b>2000</b>	221	-16.2	191	375	-18.1
<b>2001</b>	201	-9.4	175	356	- 5.1

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

**CUADRO 11**

**PRECIO MEDIO DEL m2 EN DOLARES, MEDIANA DEL PRECIO DEL M2, NUMERO DE CASOS Y VARIACIONES CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR DEL PRECIO MEDIO Y DE LA CANTIDAD DE CASOS, SEGÚN AÑO Y TIPO DE PROPIEDAD.  
SALTO (Ciudad)  
AÑOS 1998 a 2001**

Año	Tipo De Propiedad	Precios por m2 en dólares corrientes		Mediana	Número de casos	Variación año anterior
		Promedio	Variación año anterior			
<b>TOTAL</b>	<b>Común</b>	239		211	1625	
<b>1998</b>	<b>Común</b>	230		219	360	
	<b>Horizontal</b>	384		443	76	
	<b>Ambas</b>	258		250	436	
<b>1999</b>	<b>Común</b>	246	7.0	192	373	3.6
	<b>Horizontal</b>	375	- 2.3	423	85	11.8
	<b>Ambas</b>	264	2.6	230	458	5.0
<b>2000</b>	<b>Común</b>	201	-18.6	159	285	-23.6
	<b>Horizontal</b>	314	-16.3	367	90	5.9
	<b>Ambas</b>	221	-16.2	191	375	-18.1
<b>2001</b>	<b>Común</b>	174	-13.2	154	284	- 0.4
	<b>Horizontal</b>	362	15.4	382	72	-20.0
	<b>Ambas</b>	201	-9.4	175	356	- 5.1

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Salto.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

### CAPITULO III - OTROS INDICADORES

En este capítulo se presenta información complementaria, que permite relacionar los datos recogidos, con otras fuentes.

Un indicador importante de la evolución de los negocios inmobiliarios es el Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales que grava todas las transmisiones patrimoniales del país, incluyendo los bienes inmuebles rurales. A continuación se presenta una serie de recaudaciones de dichos impuestos a valores corrientes y a valores constantes de 1999. Como se observa, hay una tendencia decreciente a partir de 1997. En el año 2001 se presenta una caída de los valores constantes del 0.36% con respecto al año anterior pero atenuando el descenso de los últimos años. Se incluye también un gráfico con la recaudación mensual en pesos constantes del año 1999 desde enero de ese año hasta el final del periodo en estudio.

El siguiente cuadro tiene como objetivo comparar la evolución del poder de compra de una vivienda media. El mismo se construye calculando el valor medio teórico de una vivienda de una superficie aproximada a los 70 m<sup>2</sup> el cual surge de los promedios obtenidos para superficies en vivienda en "propiedad horizontal" en Montevideo para los últimos años, luego se divide entre el ingreso medio de los hogares para el trimestre en cuestión. El valor obtenido es el número de meses necesario para realizar dicha compra en la hipótesis de que para la compra de una vivienda se utiliza el ingreso total del hogar. Se incluye también un gráfico de la evolución entre el precio de la vivienda y el ingreso medio del hogar.

**CUADRO 1**

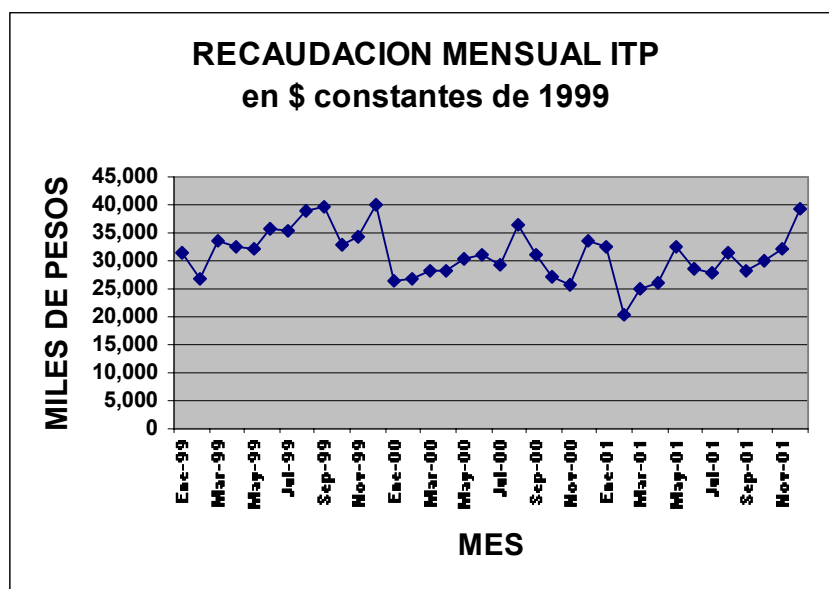
**ÍNDICE DE PRECIOS DEL CONSUMO BASE MARZO 1997, RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS TRANSMISIONES PATRIMONIALES (I.T.P.) EN MILES DE PESOS CORRIENTES, EN MILES DE PESOS CONSTANTES DE 1999, Y VARIACIÓN ANUAL EN % DE LA RECAUDACIÓN EN \$ CONSTANTES. TOTAL DEL PAÍS**

Período	IPC 1997 (1)	Recaudación		Variación anual en % \$ constantes
		Corrientes miles \$	constantes (2) miles \$ de 1999	
<b>1996</b>	86.93	343,373	481,699	
<b>1997</b>	104.15	438,103	512,937	6.48
<b>1998</b>	115.41	465,050	491,366	-4.21
<b>1999</b>	121.94	412,958	412,958	-15.96
<b>2000</b>	127.75	372,273	355,345	-13.95
<b>2001</b>	133.33	387,110	354,052	-0.36
Enero	130.85	34,804	32,435	
Febrero	131.23	22,088	20,525	
Marzo	131.72	26,872	24,877	
Abril	132.79	28,349	26,034	
Mayo	133.63	35,561	32,451	
Junio	133.04	31,073	28,481	
Julio	134.21	30,693	27,887	
Agosto	133.83	34,337	31,287	
Septiembre	134.24	30,993	28,154	
Octubre	134.60	33,241	30,115	
Noviembre	134.71	35,486	32,123	
Diciembre	135.10	43,614	39,366	

Fuente: Dirección General Impositiva, cifras preliminares

(1) – Promedio anual del Índice de Precios al Consumo. Base marzo 1997=100

(2) - \$ constantes = (IPC promedio 1999/IPC período)\*\$ corrientes ----\$ constantes/(IPC período/IPC promedio 1999).

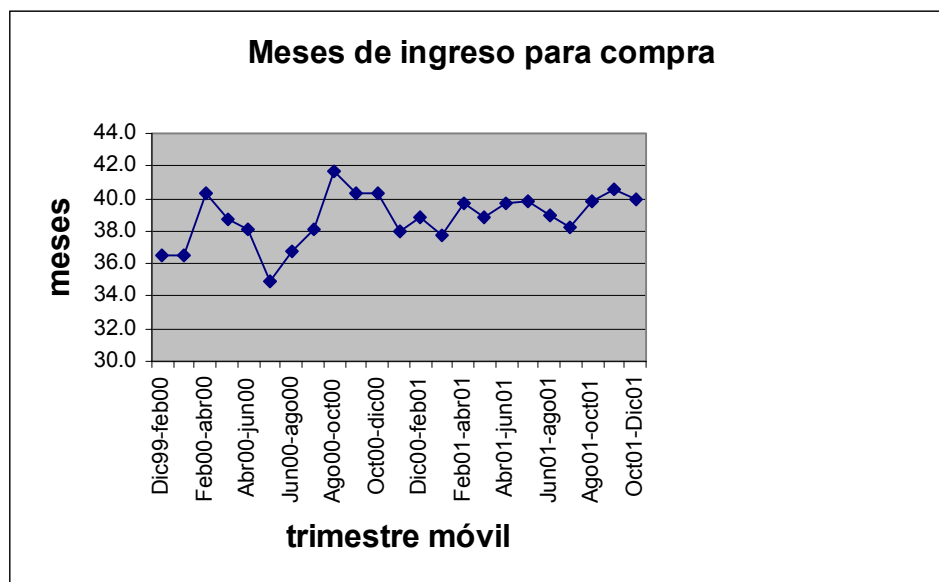


**CUADRO 2**

**PRECIO MEDIO DEL m<sup>2</sup> EN PESOS CORRIENTES EN COMPRAVENTAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, INGRESO MEDIO DEL HOGAR SIN VALOR LOCATIVO EN \$, CORRIENTES Y NÚMERO DE MESES NECESARIOS PARA LA COMPRA MONTEVIDEO**

Trimestre Móvil	Precio medio Del m <sup>2</sup> \$	Ingreso medio del hogar sin valor locativo \$	Número de meses para la compra
Dic99-feb00	8,727.41	16,720	36.5
Ene00-mar00	8,622.53	16,511	36.6
Feb00-abr00	8,705.63	15,123	40.3
Mar00-may00	8,402.31	15,173	38.8
Abr00-jun00	8,559.49	15,735	38.1
May00-jul00	8,551.67	17,137	34.9
Jun00-ago00	8,791.98	16,728	36.8
Jul00-set00	8,771.84	16,109	38.1
Ago00-oct00	8,636.47	14,488	41.7
Set00-nov00	8,507.41	14,792	40.3
Oct00-dic00	8,441.30	14,677	40.3
Nov00-ene01	8,790.74	16,220	37.9
Dic00-feb01	8,895.65	16,053	38.8
Ene01-mar01	8,896.91	16,513	37.7
Feb01-abr01	8,577.51	15,113	39.7
Mar01-may01	8,370.93	15,081	38.9
Abr01-jun01	8,336.57	14,685	39.7
May01-jul01	8,762.98	15,416	39.8
Jun01-ago01	8,807.45	15,805	39.0
Jul01-set01	8,712.14	15,931	38.3
Ago01-oct01	8,719.44	15,330	39.8
Set01-nov01	8,836.71	15,251	40.6
Oct01-Dic01	8,639.86	15,159	39.9

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros y de la Encuesta Continua de Hogares



# **ANEXO 1**

**Propiedad Horizontal, según las variables.  
Destino, Superficie, Antigüedad, Ubicación**

**MONTEVIDEO**



En este anexo se presentan los datos relativos a todo el departamento de Montevideo. Algunos cuadros contienen casos que aún no ha sido posible clasificar. Sin embargo estos casos, que se agregan en una línea final de “sin especificar”, no afectan en forma significativa la utilidad de la información para el análisis.

En los cuadros 1 a 6 se presentan para todo el departamento los valores promedio, mediana, mínimo y máximo así como la cantidad de casos obtenidos desagregados en las cuatro variables básicas: destino, antigüedad, tramo de superficie y ubicación en el edificio. También se incluyen cuadros que presentan las superficies promedio, mediana mínimo y máximo para cada categoría de destino y antigüedad. De esta forma el cuadro 1 y el 2 así como el 3 y el 4 describen para las mismas variables ambos aspectos, precio y superficie.

Sin considerar la línea de “sin dato” es posible destacar que:

Casi el 83 % de los casos en el año 2001 son compraventa de viviendas, mientras que en 2000 este valor llegaba al 81%.

El 20 % de las unidades con información de antigüedad corresponden a unidades construidas en la década de 1950.

El 67% tiene una superficie comprendida entre 25 y 75 m<sup>2</sup> .

Una variable de interés en el cuadro 3 es la “edad”. Tomando los casos analizados para el año 2001 tenemos que la edad promedio es de 40 años siendo la mediana 42, este promedio resulta inferior al correspondiente a la propiedad común, en la cual se alcanzan los 48 años de edad promedio. Se presenta a continuación algunos valores descriptivos del comportamiento de dicha variable:

Media	40,14
Media recortada 5%	39,56
Mediana	42,00
Mínimo	1.00
Máximo	101.00

En el Cuadro 7 se presentan los datos clasificados por calles. Las mismas fueron seleccionadas en función del número mayor de compraventas o por su mayor valor. Esta información sólo tiene valor relativo, ya que es necesario aclarar que en función del número de observaciones registradas, la posición de las diferentes calles en el “ranking” puede ser sólo de carácter coyuntural para el año 2001.

En los cuadros 8 a 11 se presenta una combinación de variables, cruzándose el destino con las otras variables (antigüedad, tramos de superficie y ubicación en el edificio) El destino fue desagregado en Vivienda y Otros. En Otros se agrupan comercios, escritorios, etc..

En el cuadro 8 se destaca la evolución del precio de compraventa de viviendas en el tiempo. Las viviendas según su antigüedad, varían sus precios en tal forma, que las posteriores a 1990 más que duplican los precios en dólares registrados para aquellas de principios de siglo XX. Aquí también se observa que la década con mayor representación sigue siendo la de los 50, superando el 20% de los casos con información de antigüedad.

**CUADRO 1****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL  
MONTEVIDEO  
AÑO 2001**

Destino original	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	660	649	137	1,460	5,543	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	641	629	137	1,460	5,029	90.73
<b>Vivienda</b>	671	646	137	1,460	4,597	82.93
<b>Comercio</b>	431	385	139	1,373	222	4.01
<b>Oficina</b>	597	630	143	1,364	122	2.20
<b>Otros</b>	346	333	137	1,364	88	1.59
<b>Sin dato de destino</b>					514	9.27

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad

**CUADRO 2**  
**SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD**  
**HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL**  
**MONTEVIDEO**  
**AÑO 2001**

Destino original	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	74	60	25	492	5,543	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	74	60	25	492	5,029	90.73
<b>Vivienda</b>	71	60	25	434	4,597	82.93
<b>Comercio</b>	94	69	25	492	222	4.01
<b>Oficina</b>	51	37	25	299	122	2.20
<b>Otros</b>	201	168	28	487	88	1.59
<b>Sin dato de destino</b>					514	9.27

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron

Considerados para el cálculo del promedio de la ciudad

**CUADRO 3**

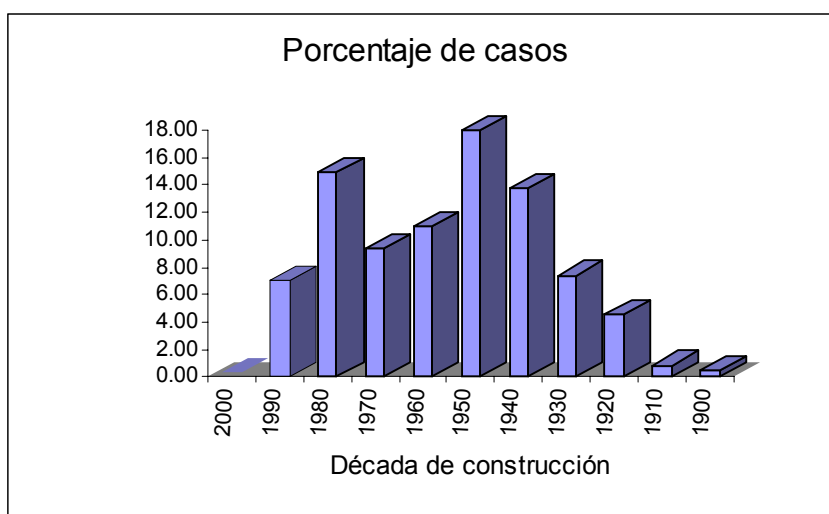
**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO MONTEVIDEO AÑO 2001**

Año de Comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	660	649	137	1,460	5,543	100.00
<b>TOTAL con fecha</b>	651	639	137	1,460	4,852	87.53
<b>2000</b>	1,030	1,110	716	1,456	20	0.36
<b>1990</b>	967	1,071	142	1,460	392	7.07
<b>1980</b>	760	858	140	1,460	827	14.92
<b>1970</b>	722	746	141	1,445	517	9.33
<b>1960</b>	690	672	137	1,450	608	10.97
<b>1950</b>	577	563	137	1,409	996	17.97
<b>1940</b>	522	526	137	1,448	760	13.71
<b>1930</b>	495	483	138	1,395	409	7.38
<b>1920</b>	424	379	143	1,412	251	4.53
<b>1910</b>	320	318	142	795	46	0.83
<b>1900</b>	556	521	161	1,429	26	0.47
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>						12.47

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción del edificio igual fueron



considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.

**CUADRO 4**

**SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO. MONTEVIDEO AÑO 2001**

Año de Comienzo de la década	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	74	60	25	492	5,543	100.00
<b>TOTAL con fecha</b>	74	61	25	492	4,852	87.53
<b>2000</b>	63	53	32	173	20	0.36
<b>1990</b>	77	61	26	426	392	7.07
<b>1980</b>	79	59	25	487	827	14.92
<b>1970</b>	76	63	26	348	517	9.33
<b>1960</b>	83	72	25	452	608	10.97
<b>1950</b>	67	54	25	492	996	17.97
<b>1940</b>	65	56	25	407	760	13.71
<b>1930</b>	74	66	27	300	409	7.38
<b>1920</b>	78	65	26	292	251	4.53
<b>1910</b>	88	70	25	215	46	0.83
<b>1900</b>	80	73	27	226	26	0.47
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>					691	12.47

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción del edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.

**CUADRO 5**

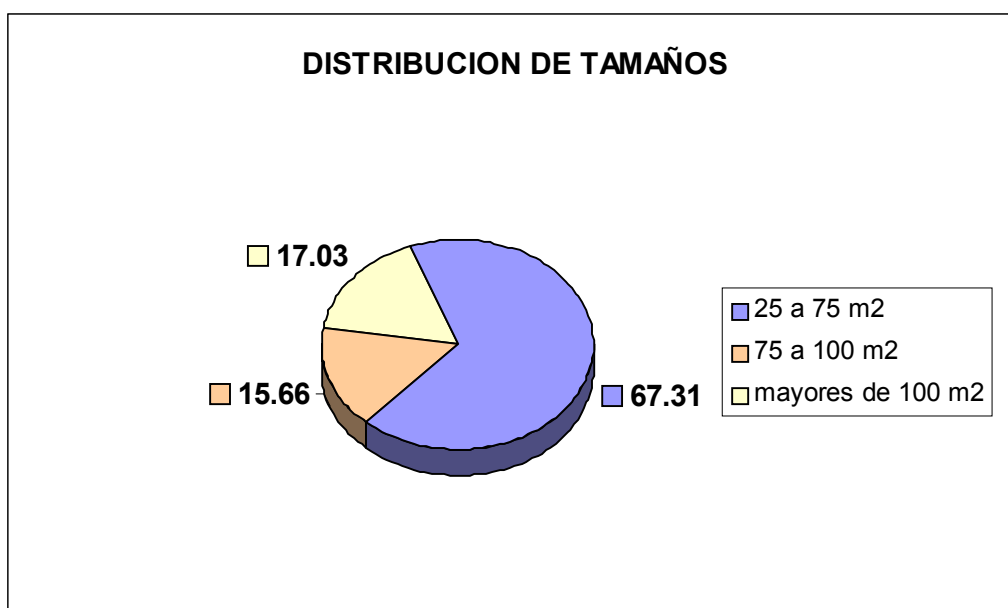
**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. MONTEVIDEO AÑO 2001**

Tramo de Superficie en m <sup>2</sup>	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	660	649	137	1,460	5,543	100.00
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	699	669	137	1,458	1,775	32.02
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	679	654	137	1,460	1,956	35.29
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	667	626	140	1,455	868	15.66
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	663	614	138	1,458	396	7.14
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	705	709	155	1,431	249	4.49
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	688	657	145	1,460	154	2.78
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	525	379	142	1,413	103	1.86
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	365	314	151	1,205	30	0.54
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>					12	0.22

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.



**CUADRO 6****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO MONTEVIDEO AÑO 2001**

Ubicación en el edificio	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	660	649	137	1,460	5,543	100.00
<b>TOTAL con ubicación</b>	650	652	138	1,460	2,725	49.16
<b>Frente</b>	698	726	138	1,460	1,906	34.39
<b>Interior</b>	473	526	142	1,367	453	8.17
<b>Contrafrente</b>	549	526	139	1,408	366	6.60
<b>Sin dato de ubicación</b>					2,818	50.84

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la ubicación de la unidad dentro del edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio de la ciudad.



**CUADRO 7**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN CALLES SELECCIONADAS MONTEVIDEO AÑO 2001**

CALLES	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	660	649	137	1,460	5,543	100.00
<b>TOTAL con información</b>	660	650	137	1,460	5,383	97.11

**Algunas de las calles con más registros en el 2001**

Av. Gral. Rivera	722	711	172	1,401	118	2.13
Av. 18 de Julio	518	562	143	1,293	116	2.09
Av. Brasil	776	870	190	1,431	88	1.59
Av. Luis A. de Herrera	659	569	148	1,450	87	1.57
Av. Italia	787	741	143	1,458	85	1.53
Av. Blvr. Gral. Artigas	825	793	260	1,458	84	1.52
Av. 8 de Octubre	772	705	162	1,456	67	1.21
Juan Benito Blanco	809	909	137	1,280	63	1.14
21 de Setiembre	747	965	185	1,427	62	1.12
Colonia	528	566	195	917	57	1.03
Mercedes	490	500	153	1,421	53	0.96

**Algunas de las calles con registros más caros en el 2001**

Rambla República del Perú	1006	1135	305	1429	30	0.54
Rambla Mahatma Gandhi	955	1030	166	1425	32	0.58
Alejandro Chucarro	886	949	269	1385	38	0.69
Gabriel Antonio Pereira	849	928	275	1457	40	0.72
José Ellauri	834	899	161	1220	46	0.83
Av. Blvr. Gral. Artigas	825	793	260	1458	84	1.52
Pedro Francisco de Berro	823	897	306	1235	34	0.61
Rambla República de Chile	819	986	185	1376	42	0.76
Juan Benito Blanco	809	909	137	1280	63	1.14
Blvr. España	801	853	228	1297	33	0.60

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

**CUADRO 8**

**PRECIO PROMEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO MONTEVIDEO AÑO 2001**

Año de Comienzo de la década	TOTAL		Total con datos		Destino original			
					Vivienda		Otros	
	U\$\$/ m <sup>2</sup>	Nro.casos	U\$\$/ m <sup>2</sup>	Nro.casos	U\$\$/ m <sup>2</sup>	Nro.casos	U\$\$/ m <sup>2</sup>	Nro.casos
<b>TOTAL</b>	660	5,543	641	5,029	671	4,597	420	432
<b>TOTAL con datos</b>	651	4,852	640	4,701	671	4,296	420	405
<b>2000</b>	1,030	20		14		14		
<b>1990</b>	967	392	984	266	1,027	250		16
<b>1980</b>	760	827	760	826	865	710	419	116
<b>1970</b>	722	517	722	516	767	472	427	44
<b>1960</b>	690	608	690	608	718	568	398	40
<b>1950</b>	577	996	574	993	585	917	474	76
<b>1940</b>	522	760	522	754	537	706	378	48
<b>1930</b>	495	409	494	408	499	388	405	20
<b>1920</b>	424	251	416	246	427	206	356	40
<b>1910</b>	320	46	320	46	315	43		3
<b>1900</b>	556	26	525	24	537	22		2

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 9**

**SUPERFICIE PROMEDIO EN m<sup>2</sup> y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO MONTEVIDEO AÑO 2001**

Año de Comienzo de la década	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	m <sup>2</sup> prom.	Nro.casos	m <sup>2</sup> prom.	Nro.casos	Vivienda		Otros	
					m <sup>2</sup> Prom.	Nro.casos	m <sup>2</sup> prom.	Nro.casos
<b>TOTAL</b>	74	5543	74	5029	71	4597	103	432
<b>TOTAL con datos</b>	74	4852	74	4701	71	4296	105	405
<b>2000</b>	63	20		14		14		
<b>1990</b>	77	392	72	266	70	250		16
<b>1980</b>	79	827	79	826	70	710	132	116
<b>1970</b>	76	517	76	516	72	472	118	44
<b>1960</b>	83	608	83	608	81	568	110	40
<b>1950</b>	67	996	67	993	65	917	86	76
<b>1940</b>	65	760	65	754	63	706	94	48
<b>1930</b>	74	409	74	408	73	388	85	20
<b>1920</b>	78	251	79	246	79	206	78	40
<b>1910</b>	88	46	88	46	90	43		3
<b>1900</b>	80	26	81	24	85	22		2

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 10**

**PRECIO PROMEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. MONTEVIDEO AÑO 2001**

Tramo de Superficie En m <sup>2</sup>	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	U\$/ m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/ m <sup>2</sup>	Nro. casos	Vivienda		Otros	
					U\$/ m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/ m <sup>2</sup>	Nro. casos
<b>TOTAL</b>	660	5,543	641	5,029	671	4,597	420	432
<b>TOTAL con datos</b>	660	5,543	641	5,029	671	4,597	420	432
de 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	699	1,775	675	1,595	687	1,428	563	167
de 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	679	1,956	663	1,782	669	1,716	502	66
de 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	667	868	648	785	661	734	468	51
de 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	663	396	642	368	663	333	448	35
de 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	705	249	694	231	717	208	488	23
de 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	688	154	666	137	713	109	480	28
de 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	525	103	498	96	610	60	321	36
de 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>	365	30	345	23		6		17
de 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>		12		12		3		9

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 11**

**PRECIO PROMEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN EL EDIFICIO.  
MONTEVIDEO  
AÑO 2001**

Ubicación En el Edificio	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	U\$/ m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/ m <sup>2</sup>	Nro. casos	Vivienda		Otros	
					U\$/ m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/ m <sup>2</sup>	Nro. Casos
<b>TOTAL</b>	660	5,543	641	5,029	671	4,597	420	432
<b>TOTAL con datos</b>	650	2,725	649	2,721	694	2,445	409	276
<b>Frente</b>	698	1,906	698	1,904	739	1,703	450	201
<b>Interior</b>	473	453	473	452	533	408	298	44
<b>Contrafrente</b>	549	366	548	365	577	334	378	31
<b>Sin dato de ubicación</b>		2,818						

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

## **ANEXO 2**

**Propiedad Horizontal, según áreas aproximadas a los  
Barrios**

**MONTEVIDEO**

## Áreas aproximadas a barrios del Departamento de Montevideo.

- 1- Ciudad Vieja
- 2- Centro
- 3- Barrio Sur
- 4- Cordón
- 5- Palermo
- 6- Parque Rodó
- 7- Punta Carretas
- 8- Pocitos
- 9- Buceo
- 10- Pque. Batlle y Villa Dolores
- 11- Malvín
- 12- Malvín Norte
- 13- Punta Gorda
- 14- Carrasco
- 15- Carrasco Norte
- 16- Bañados de Carrasco
- 17- Maroñas y Pque. Guaraní
- 18- Flor de Maroñas
- 19- Las Canteras
- 20- Pta. Rieles - Bella Italia
- 21- Jardines del Hipódromo
- 22- Ituzaingo
- 23- Unión
- 24- Villa Española
- 25- Mercado Modelo y Bolívar
- 26- Castro - Castellanos
- 27- Cerrito
- 28- Las Acacias
- 29- Aires Puros
- 30- Casavalle
- 31- Piedras Blancas
- 32- Manga - Toledo Chico
- 33- Paso de las Duranas
- 34- Peñarol - Lavalleja
- 35- Cerro
- 36- Casabó - Pajas Blancas
- 37- La Paloma - Tomkinson
- 38- La Teja
- 39- Prado - Nueva Savona
- 40- Capurro - Bella Vista
- 41- Aguada
- 42- Reducto
- 43- Atahualpa

- 44- Capurro - Bella Vista
- 45- Aguada
- 46- Reducto
- 47- Atahualpa
- 48- Villa Muñoz - Retiro
- 49- La Comercial

- 50- Tres Cruces
- 51- Brazo Oriental
- 52- Sayago
- 53- Conciliación
- 54- Belvedere
- 55- Nuevo París
- 56- Tres Ombúes - Pblo. Victoria
- 57- Paso de la Arena
- 58- Colón Sureste - Abayubá
- 59- Colón Centro y Noroeste
- 60- Lezica - Melilla
- 61- Villa García - Manga Rural
- 62- Manga



Se debe de hacer hincapié en que las áreas mencionadas como barrios resultaron de una partición del departamento de Montevideo realizada con criterios prácticos y operativos. Los límites establecidos no siempre son estrictamente coincidentes con los que pueden surgir de otros estudios. Esta partición no tiene carácter legal ni histórico, si bien se tuvieron en cuenta estos y otros aspectos a la hora de su definición. La estructura de barrios fue adoptada por el INE luego del Censo de Población y Viviendas de 1985 y viene siendo utilizada con bastante frecuencia para la presentación de información sociodemográfica y económica. Se incluye entre otros, un mapa del Departamento que muestra estas divisiones con su nombre y posición relativa.

Los cuadros 1 y 2 describen la posición de cada barrio en términos de cantidad de casos y de valor de compraventa con relación al departamento en su conjunto. No se presentan los barrios que no superaron el centenar de casos de compraventa de propiedad horizontal, al pasar por los filtros de depuración.

En el cuadro 4 se presenta solamente la cantidad de casos pero en función de la variable: "Tasa de inscripción anual". Se destaca que en Pocitos se vendieron en el año 2001 (sin considerar los casos filtrados) 992 unidades, lo que representa en el total de las compraventas registradas para el departamento en el período un 17,9%. Sin duda ese es el barrio con mayor peso relativo en el conjunto. Pero hay que tener en cuenta que se trata del barrio más poblado del departamento (aproximadamente un 6.6% del total de viviendas en 1996). Sin embargo, considerando el porcentaje de unidades vendidas en el período con relación al total de viviendas del barrio, se observa que alcanza al 3.32%, es decir similar al de los demás barrios. De cualquier modo en valor absoluto mantiene el primer lugar y casi triplica el promedio del departamento para el año 2001. Por otro lado también se puede destacar que en la comparación con el año anterior todos los barrios a excepción del Cordón (+2,46%), muestran variaciones negativas. Se presentan los años 1999 a 2001 y la variación del 2001 con relación al 2000.

De cualquier modo se debe relativizar la precisión de estas variaciones ya que los porcentajes están calculados con un denominador constante que es la cantidad de viviendas en el censo del año 1996, mientras que el stock de viviendas y construcciones con otros destinos se ha ido incrementando año a año, por la incorporación de nuevas unidades. Consecuentemente, el descenso podría ser aún mayor en muchos casos.



Los cuadros 5 y 6 muestran la posición alcanzada por cada barrio en términos de cantidad de casos y de superficie, con relación al departamento. Se presentan únicamente los barrios en los que se supera el centenar de casos de compraventa la propiedad horizontal.

En el cuadro 7 se presenta la importancia de cada barrio en función de las principales variables consideradas. Los barrios están ordenados por el número de casos, sin embargo la importancia relativa en cuanto a superficie y valor puede ser diferente. En el caso de Pocitos sí bien en las tres variables está en primer lugar, su importancia es mucho mayor en términos de valor, alcanzando él sólo la cuarta parte del total. Punta Carretas se ubica en cuarto lugar en términos de número de casos pero en segundo lugar en cuanto a valor. También se debe destacar que hay cuatro barrios que en conjunto representan casi el 50% del mercado en términos de valor de unidades en propiedad horizontal.

En el cuadro 8 se compara la evolución del precio de la vivienda con relación al de las unidades que tienen otros destinos. Según su ubicación, las viviendas varían sus precios en forma muy significativa. Punta Carretas en un extremo, alcanza los 872 dólares por m<sup>2</sup> superando al promedio del departamento en casi un 30%, mientras que en el otro extremo la Ciudad Vieja, con un valor de 509 dólares por m<sup>2</sup> lo que representa un 75% del promedio del departamento y un 58% del valor de Punta Carretas.

**CUADRO 1**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS MONTEVIDEO  
AÑO 2001 - Ordenados por número de casos**

Áreas aproximadas A Barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	660	649	137	1,460	5,543	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	657	645	137	1,460	5,481	98.88
<b>Pocitos</b>	775	855	137	1,457	992	17.90
<b>Cordón</b>	587	598	143	1,421	499	9.00
<b>Centro</b>	515	548	143	1,364	375	6.77
<b>Punta Carretas</b>	845	923	166	1,458	323	5.83
<b>Malvín</b>	783	853	155	1,456	245	4.42
<b>Pq. Batlle, Villa Dolor.</b>	637	623	165	1,429	217	3.91
<b>Buceo</b>	788	705	139	1,460	213	3.84
<b>Ciudad Vieja</b>	517	533	140	1,448	189	3.41
<b>Tres Cruces</b>	707	694	162	1,456	172	3.10
<b>Parque Rodó</b>	743	796	196	1,446	155	2.80
<b>Unión</b>	571	518	144	1,307	140	2.53
<b>Aguada</b>	470	484	137	1,167	107	1.93
<b>La Blanqueada</b>	676	674	143	1,458	105	1.89
<b>Otros barrios con menos de 100 casos cada uno</b>						31.55
<b>Sin dato de ubicación en barrios</b>					62	1.12

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 2**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS MONTEVIDEO  
AÑO 2001 - Ordenados por precio**

Áreas aproximadas a Barrios	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	660	649	137	1,460	5,543	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	657	645	137	1,460	5,481	98.88
<b>Punta Carretas</b>	845	923	166	1,458	323	5.83
<b>Buceo</b>	788	705	139	1,460	213	3.84
<b>Malvín</b>	783	853	155	1,456	245	4.42
<b>Pocitos</b>	775	855	137	1,457	992	17.90
<b>Parque Rodó</b>	743	796	196	1,446	155	2.80
<b>Tres Cruces</b>	707	694	162	1,456	172	3.10
<b>La Blanqueada</b>	676	674	143	1,458	105	1.89
<b>Pq Batlle, Villa Dolor.</b>	637	623	165	1,429	217	3.91
<b>Cordón</b>	587	598	143	1,421	499	9.00
<b>Unión</b>	571	518	144	1,307	140	2.53
<b>Ciudad Vieja</b>	517	533	140	1,448	189	3.41
<b>Centro</b>	515	548	143	1,364	375	6.77
<b>Aguada</b>	470	484	137	1,167	107	1.93
<b>Otros barrios con menos de 100 casos cada uno</b>						31.55
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>					62	1.12

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 3****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES CORRIENTES Y VARIACIÓN ANUAL DE  
COMPRVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A  
ALGUNOS BARRIOS  
MONTEVIDEO  
AÑOS 1999 - 2001 (ordenados por precio en el año 2001)**

Áreas aproximadas A barrios	Precio promedio en U\$S corrientes			Variación en % 2001/2000
	año 2001	año 2000	año 1999	
<b>MONTEVIDEO</b>	660	714	724	-7.56
<b>Punta Carretas</b>	845	888	882	-4.84
<b>Buceo</b>	788	825	837	-4.48
<b>Malvín</b>	783	819	852	-4.40
<b>Pocitos</b>	775	816	842	-5.02
<b>Parque Rodó</b>	743	838	730	-11.34
<b>Tres Cruces</b>	707	752	783	-5.98
<b>Parque Batlle, Villa Dolores</b>	637	694	719	-8.21
<b>Cordón</b>	587	642	661	-8.57
<b>Unión</b>	571	633	617	-9.79
<b>Ciudad Vieja</b>	517	543	574	-4.79
<b>Centro</b>	515	588	623	-12.41

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 4**  
**TASA DE INSCRIPCIÓN Y VARIACIÓN ANUAL EN COMPRAVENTAS EN PROPIEDAD**  
**HORIZONTAL SEGÚN AREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS**  
**MONTEVIDEO**  
**AÑOS 1999 - 2001**

Áreas aproximadas A barrios	Tasa de inscripción anual en %			Variación en % 2001/2000
	año 2001	año 2000	año 1999	
<b>MONTEVIDEO</b>	1.22	1.30	1.62	-6.15
<b>Centro</b>	3.44	3.73	4.53	-7.77
<b>Punta Carretas</b>	3.42	3.55	5.11	-3.66
<b>Pocitos</b>	3.32	3.74	4.54	-11.23
<b>Ciudad Vieja</b>	2.86	2.93	3.48	-2.39
<b>Parque Rodó</b>	2.82	3.37	3.39	-16.32
<b>Cordón</b>	2.76	2.69	3.16	2.60
<b>Tres Cruces</b>	2.71	3.61	3.59	-24.93
<b>Malvín</b>	2.30	1.95	2.22	17.95
<b>Buceo</b>	1.42	1.50	1.75	-5.33
<b>Parque Batlle, Villa Dolores</b>	1.63	1.94	2.41	-15.98
<b>Unión</b>	0.87	1.06	1.29	-17.92

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.

Se define la **Tasa de inscripción anual** como el porcentaje de unidades inscriptas en el año (luego de la aplicación de los filtros) sobre el total de unidades de vivienda según el censo de población y vivienda del año 1996 en el área de referencia. Este es un indicador del dinamismo de negocios en cada área complementario del porcentaje de participación, este último está influenciado por el tamaño relativo de cada barrio mientras que esta Tasa de inscripción es una relación con su propio tamaño.

**CUADRO 5**

**SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS MONTEVIDEO AÑO 2001 - Ordenados por número de casos**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie de las unidades (m <sup>2</sup> )				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	74	60	25	492	5,543	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	74	60	25	492	5,481	98.88
<b>Pocitos</b>	87	71	27	487	992	17.90
<b>Cordón</b>	66	56	25	319	499	9.00
<b>Centro</b>	80	63	25	434	375	6.77
<b>Punta Carretas</b>	101	86	27	452	323	5.83
<b>Malvín</b>	76	63	29	379	245	4.42
<b>Parq. Batlle, Villa Dolores</b>	73	59	26	313	217	3.91
<b>Buceo</b>	69	57	25	383	213	3.84
<b>Ciudad Vieja</b>	72	60	25	407	189	3.41
<b>Tres Cruces</b>	63	56	25	196	172	3.10
<b>Parque Rodó</b>	74	60	28	399	155	2.80
<b>Unión</b>	61	49	26	492	140	2.53
<b>Aguada</b>	71	67	26	300	107	1.93
<b>La Blanqueada</b>	60	54	29	231	105	1.89
<b>Otros barrios con menos de 100 casos cada Uno</b>					1,749	31.55
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>					62	1.12

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 6**

**SUPERFICIE DE LAS UNIDADES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A ALGUNOS BARRIOS MONTEVIDEO  
AÑO 2001 - Ordenados por superficie promedio**

Áreas aproximadas a barrios	Superficie de las unidades (m <sup>2</sup> )				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	74	60	25	492	5543	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	74	60	25	492	5481	98.88
<b>Punta Carretas</b>	101	86	27	452	323	5.83
<b>Pocitos</b>	87	71	27	487	992	17.90
<b>Centro</b>	80	63	25	434	375	6.77
<b>Malvín</b>	76	63	29	379	245	4.42
<b>Parque Rodó</b>	74	60	28	399	155	2.80
<b>Parq. Batlle, Villa Dolores</b>	73	59	26	313	217	3.91
<b>Ciudad Vieja</b>	72	60	25	407	189	3.41
<b>Buceo</b>	69	57	25	383	213	3.84
<b>Cordón</b>	66	56	25	319	499	9.00
<b>Tres Cruces</b>	63	56	25	196	172	3.10
<b>Unión</b>	61	49	26	492	140	2.53
<b>Aguada</b>	71	67	26	300	107	1.93
<b>La Blanqueada</b>	60	54	29	231	105	1.89
<b>Otros barrios con menos de 100 casos cada Uno</b>					1,749	31.55
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>					62	1.12

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 7**

**PARTICIPACIÓN EN VALOR, SUPERFICIE Y NÚMERO DE CASOS DEL TOTAL DE  
COMPRVENTAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A  
BARRIOS.  
MONTEVIDEO  
AÑO 2001**

Áreas aproximadas A Barrios	Sumas		Número de casos	Porcentaje De Valor	Porcentaje de superficies	Porcentaje de casos
	Montos u\$s	Superficies m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	268,747,357	407,483	5,543	100.00	100.00	100.00
<b>TOTAL con datos</b>	264,944,822	403,293	5,481	98.59	98.97	98.88
<b>Pocitos</b>	66,828,679	86,276	992	24.87	21.17	17.90
<b>Cordón</b>	19,186,629	32,713	499	7.14	8.03	9.00
<b>Centro</b>	15,439,571	29,965	375	5.75	7.35	6.77
<b>Punta Carretas</b>	27,487,082	32,511	323	10.23	7.98	5.83
<b>Malvín</b>	14,577,833	18,626	245	5.42	4.57	4.42
<b>Parq. Batlle, Villa Dolores</b>	10,030,746	15,750	217	3.73	3.87	3.91
<b>Buceo</b>	11,652,532	14,778	213	4.34	3.63	3.84
<b>Ciudad Vieja</b>	7,000,530	13,528	189	2.60	3.32	3.41
<b>Tres Cruces</b>	7,697,230	10,882	172	2.86	2.67	3.10
<b>Parque Rodó</b>	8,489,120	11,423	155	3.16	2.80	2.80
<b>Unión</b>	4,860,183	8,518	140	1.81	2.09	2.53
<b>Aguada</b>	3,585,605	7,627	107	1.33	1.87	1.93
<b>La Blanqueada</b>	4,226,408	6,256	105	1.57	1.54	1.89
<b>Otros barrios con menos de 100 casos cada uno</b>			1,749			31.55
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>			62			1.12

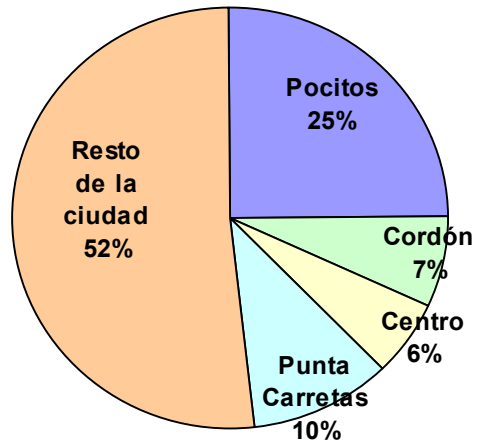
FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

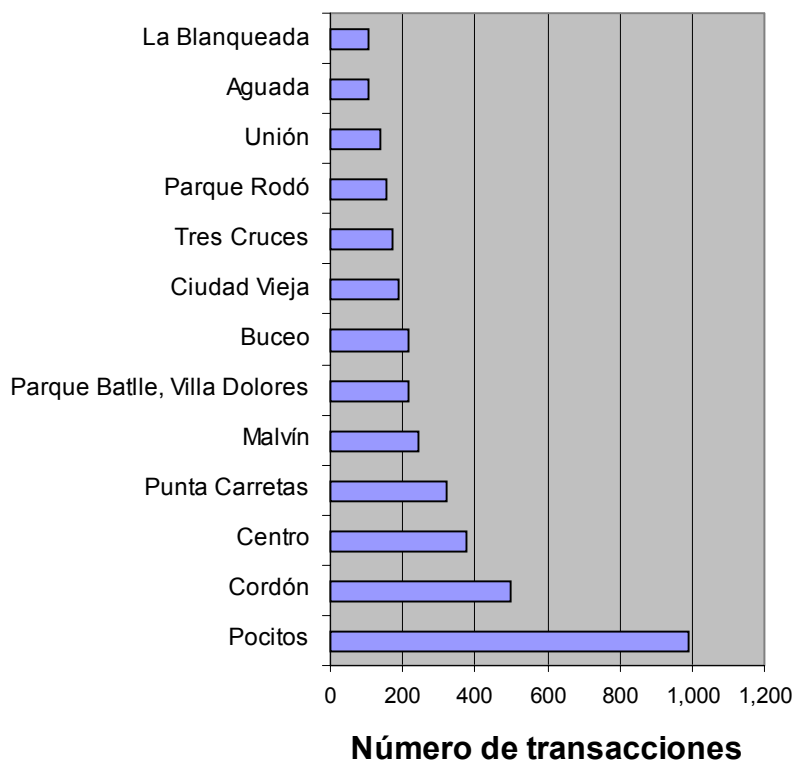
No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.



### PARTICIPACION EN VALOR



### PARTICIPACION EN NÚMERO



**CUADRO 8**

**PRECIO PROMEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS. MONTEVIDEO AÑO 2001**

Áreas aproximadas a barrios	TOTAL		Total con datos de destino		Destino original			
	U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	Vivienda		Otros	
					U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/ m <sup>2</sup>	Nro. casos
<b>TOTAL</b>	660	5,543	641	5,029	671	4,597	420	432
<b>TOTAL con datos</b>	657	5,481	640	5,000	670	4,568	420	432
<b>Pocitos</b>	775	992	766	909	839	852	336	57
<b>Cordón</b>	587	499	544	428	548	368	510	60
<b>Centro</b>	515	375	515	369	525	285	477	84
<b>Punta Carretas</b>	845	323	815	271	872	252		19
<b>Malvín</b>	783	245	787	215	806	207		8
<b>Parq. Batlle, Villa Dol.</b>	637	217	642	207	656	193		14
<b>Buceo</b>	788	213	744	191	761	184		7
<b>Ciudad Vieja</b>	517	189	512	178	509	121	518	57
<b>Tres Cruces</b>	707	172	672	151	696	143		8
<b>Parque Rodó</b>	743	155	711	135	747	128		7
<b>Unión</b>	571	140	557	120	527	114		6
<b>Aguada</b>	470	107	472	105	479	95		10
<b>La Blanqueada</b>	676	105	678	102	725	95		7
<b>Otros, menos de 100 casos c/u</b>		1,749		1,619		1,531		88
<b>Sin datos de ubicación en barrios</b>		62						

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

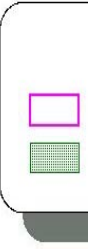
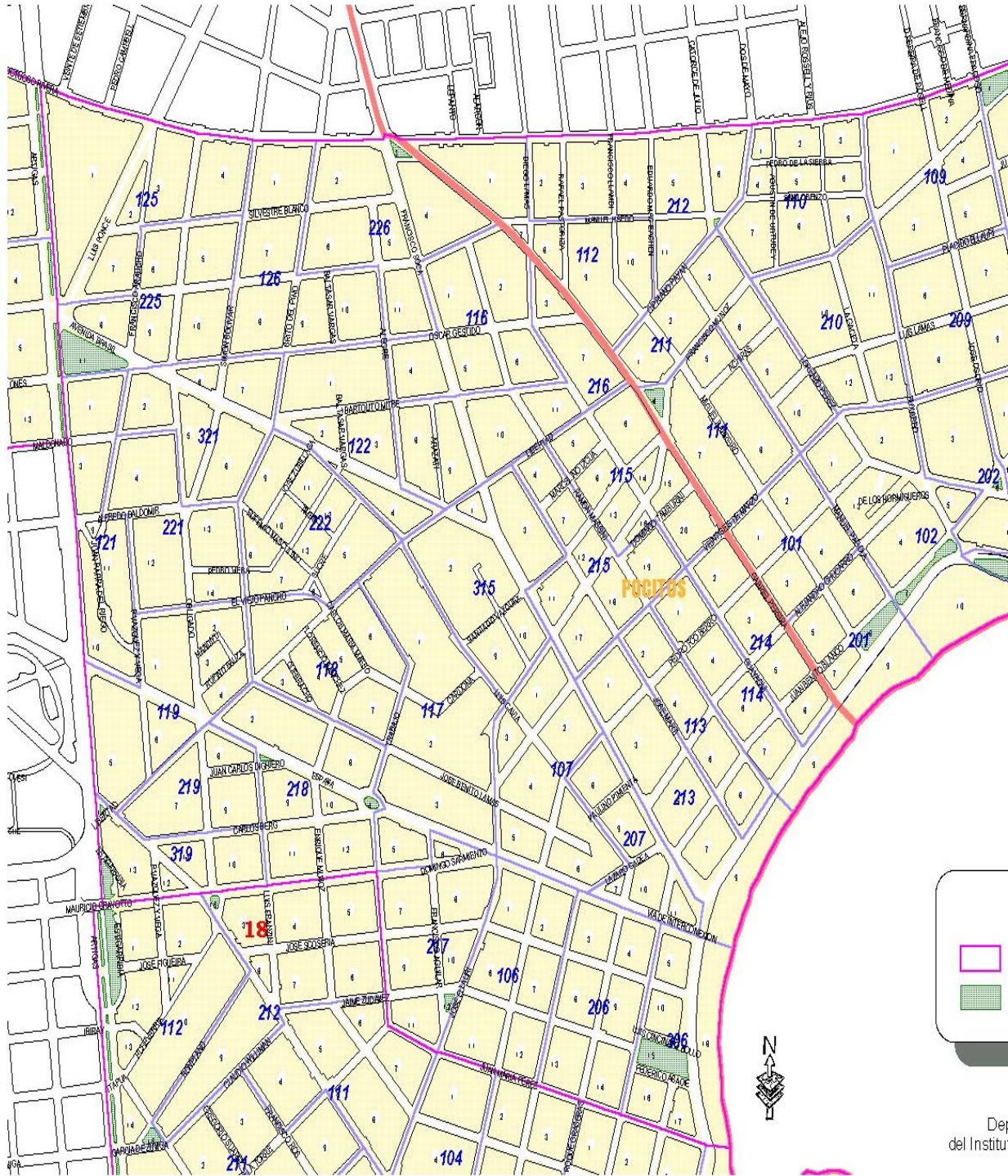
No se presentan los precios de los barrios con menos de 100 casos, pero si se incluyen en los totales.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

## **ANEXO 3**

**Propiedad Horizontal, según algunos cuadros de barrios  
elegidos**

**MONTEVIDEO – BARRIO POCITOS**



Dep  
del Institu

Se presentan dos barrios: Pocitos y Cordón, los que se seleccionaron en función de la cantidad de casos de compraventa registrados en el período. Para ello, se replican las tabulaciones efectuadas para el total del departamento asumiendo las limitaciones derivada de tamaño, que en muchos casos es insuficiente para el análisis. Los valores que intervienen en el cálculo del promedio para cada una de estas divisiones son filtrados con los mismos criterios ya mencionados.

**CUADRO 1****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL  
POCITOS  
AÑO 2001**

Destino original	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	775	855	137	1,457	992	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	766	840	137	1,457	909	91.63
<b>Vivienda</b>	839	859	140	1,457	852	85.89
<b>Comercio</b>					14	1.41
<b>Oficina</b>					1	0.10
<b>Otros</b>	317	315	137	972	42	4.23
<b>Sin dato de destino</b>					83	8.37

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio del barrio.

**CUADRO 2****SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL  
POCITOS  
AÑO 2001**

Destino original	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	87	71	27	487	992	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	87	71	27	487	909	91.63
<b>Vivienda</b>	80	70	27	299	852	85.89
<b>Comercio</b>					14	1.41
<b>Oficina</b>					1	0.10
<b>Otros</b>	237	214	36	487	42	4.23
<b>Sin dato de destino</b>					83	8.37

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio del barrio.

**CUADRO 3**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO POCITOS AÑO 2001**

Año de Comienzo de la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	775	855	137	1,457	992	100.00
<b>TOTAL con fecha</b>	767	846	137	1,457	906	91.33
<b>2000</b>					6	0.60
<b>1990</b>	936	1,090	195	1,457	125	12.60
<b>1980</b>	759	936	140	1,451	230	23.19
<b>1970</b>	797	914	141	1,401	147	14.82
<b>1960</b>	770	807	137	1,429	139	14.01
<b>1950</b>	689	736	168	1,212	114	11.49
<b>1940</b>	650	638	150	1,250	87	8.77
<b>1930</b>	521	529	161	1,212	36	3.63
<b>1920</b>	615	624	240	1,412	20	2.02
<b>1910</b>					0	0.00
<b>1900</b>					2	0.20
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>					86	8.67

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción del edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio del barrio.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.



**CUADRO 4**

**SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO POCITOS AÑO 2001**

Año de Comienzo de la década	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	87	71	27	487	992	100.00
<b>TOTAL con fecha</b>	88	72	27	487	906	91.33
<b>2000</b>					6	0.60
<b>1990</b>	83	62	27	426	125	12.60
<b>1980</b>	101	78	27	487	230	23.19
<b>1970</b>	100	75	36	348	147	14.82
<b>1960</b>	90	79	33	248	139	14.01
<b>1950</b>	82	67	29	333	114	11.49
<b>1940</b>	60	54	29	148	87	8.77
<b>1930</b>	73	73	33	137	36	3.63
<b>1920</b>	78	68	36	290	20	2.02
<b>1910</b>					0	0.00
<b>1900</b>					2	0.20
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>					86	8.67

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción del edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio del barrio.

No se presentan las superficies de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 5**  
**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.**  
**POCITOS**  
**AÑO 2001**

Tramo de Superficie en m <sup>2</sup>	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	775	855	137	1,457	992	100.00
De 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	857	886	137	1,453	207	20.87
De 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	861	881	140	1,457	331	33.37
De 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	833	857	161	1,429	197	19.86
De 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	851	878	327	1,292	92	9.27
De 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	816	808	168	1,374	80	8.06
De 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	834	815	227	1,457	38	3.83
De 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	579	500	223	1,262	28	2.82
De 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>					14	1.41
De 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>					5	0.50

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales

**CUADRO 6****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO POCITOS AÑO 2001**

Ubicación en el edificio	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	775	855	137	1,457	992	100.00
<b>TOTAL con ubicación</b>	741	838	140	1,457	519	52.32
<b>Frente</b>	813	879	168	1,457	417	42.04
<b>Interior</b>	403	548	150	1,297	55	5.54
<b>Contrafrente</b>	528	621	140	1,407	47	4.74
<b>Sin datos de ubicación</b>					473	47.68

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 7**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN CALLES SELECCIONADAS POCITOS AÑO 2001**

CALLES	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	775	855	137	1457	992	100.00
<b>TOTAL con información de calle</b>	772	853	137	1457	971	97.88
<b>Algunas de las calles con más registros en el 2001</b>						
<b>Av. Brasil</b>	776	870	190	1431	88	9.06
<b>Juan Benito Blanco</b>	846	918	137	1280	54	5.56
<b>26 de Marzo</b>	758	877	223	1453	45	4.63
<b>Gabriel Antonio Pereira</b>	849	928	275	1457	40	4.12
<b>Alejandro Chucarro</b>	886	949	269	1385	38	3.91
<b>Guayaquí</b>	630	779	195	1270	34	3.50
<b>Ramón Masini</b>	671	863	229	1374	32	3.30
<b>Av. Gral. Rivera</b>	739	711	172	1401	30	3.09
<b>Rambla República del Perú</b>	1006	1135	305	1429	30	3.09
<b>José Ellauri</b>	898	995	161	1220	28	2.88
<b>Algunas de las calles con registros más caros en el 2001</b>						
<b>Rambla República del Perú</b>	1,006	1,135	305	1,429	30	3.09
<b>José Ellauri</b>	898	995	161	1,220	28	2.88
<b>Alejandro Chucarro</b>	886	949	269	1,385	38	3.91
<b>Gabriel Antonio Pereira</b>	849	928	275	1,457	40	4.12
<b>Juan Benito Blanco</b>	846	918	137	1,280	54	5.56
<b>Blvr. España</b>	799	845	415	1,297	27	2.78
<b>Pedro Francisco de Berro</b>	794	872	306	1,235	24	2.47
<b>Av. Brasil</b>	776	870	190	1,431	88	9.06
<b>26 de Marzo</b>	758	877	223	1,453	45	4.63
<b>Dr. José Scoseria</b>	741	985	160	1,457	23	2.37

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

**CUADRO 8**

**PRECIO PROMEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO  
POCITOS  
AÑO 2001**

Año de Comienzo De la década	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	Vivienda		Otros	
					U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos
<b>TOTAL</b>	775	992	766	909	839	852	336	57
<b>TOTAL con fecha</b>	767	906	762	855	837	800	335	55
<b>2000</b>		6		6		6		0
<b>1990</b>	936	125	1,012	80	1,074	79		1
<b>1980</b>	759	230	759	230	933	201	322	29
<b>1970</b>	797	147	797	147	900	135		12
<b>1960</b>	770	139	770	139	773	136		3
<b>1950</b>	689	114	687	113	733	107		6
<b>1940</b>	650	87	650	87	650	85		2
<b>1930</b>	521	36	521	36	528	35		1
<b>1920</b>	615	20		15		14		1
<b>1910</b>		0		0		0		0
<b>1900</b>		2		2		2		0

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 9**

**SUPERFICIE PROMEDIO EN m<sup>2</sup> y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.**

**POCITOS  
AÑO 2001**

Año de Comienzo De la década	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	m <sup>2</sup> prom.	Nro. casos	m <sup>2</sup> prom.	Nro. casos	Vivienda		Otros	
					m <sup>2</sup> prom.	Nro. casos	m <sup>2</sup> prom.	Nro. casos
<b>TOTAL</b>	87	992	87	909	80	852	201	57
<b>TOTAL con fecha</b>	88	906	88	855	80	800	205	55
<b>2000</b>		6		6		6		0
<b>1990</b>	83	125	76	80	72	79	426	1
<b>1980</b>	101	230	101	230	82	201	227	29
<b>1970</b>	100	147	100	147	88	135	227	12
<b>1960</b>	90	139	90	139	90	136	53	3
<b>1950</b>	82	114	83	113	77	107	183	6
<b>1940</b>	60	87	60	87	59	85	80	2
<b>1930</b>	73	36	73	36	73	35	61	1
<b>1920</b>	78	20	90	15	92	14	70	1
<b>1910</b>		0		0		0		0
<b>1900</b>		2	94	2	94	2	0	0

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan las superficies de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 10**

**PRECIO PROMEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE.  
POCITOS  
AÑO 2001**

Tramo de Superficie en m <sup>2</sup>	TOTAL		Total con datos		Destino original			
	U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/m <sup>2</sup>	Nro. Casos	Vivienda		Otros	
					U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos
<b>TOTAL</b>	775	992	766	909	839	852	336	57
<b>TOTAL con datos</b>	775	992	766	909	839	852	336	57
De 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	857	207	833	188	840	181		7
De 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	861	331	841	301	848	296		5
De 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	833	197	822	178	822	176		2
De 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	851	92	834	87	850	81		6
De 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>	816	80	810	78	822	74		4
De 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>	834	38	848	34	929	27		7
De 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>	579	28	595	27		17		10
De 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>		14		11		0		11
De 400.00 a 499.99 m <sup>2</sup>		5		5		0		5

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 11**

**PRECIO PROMEDIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES y NÚMERO DE CASOS DE COMPRA VENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTINO ORIGINAL SEGÚN UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN EL EDIFICIO  
POCITOS  
AÑO 2001**

Ubicación En el Edificio	TOTAL		total con datos		Destino original			
	U\$\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	Vivienda		Otros	
					U\$\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos	U\$\$/m <sup>2</sup>	Nro. casos
<b>TOTAL</b>	775	992	766	909	839	852	336	57
<b>TOTAL con ubicación</b>	741	519	741	519	855	468	337	51
<b>Frente</b>	813	417	813	417	887	382	396	35
<b>Interior</b>	403	55	403	55	618	45		10
<b>Contrafrente</b>	528	47	528	47	654	41		6
<b>Sin datos de ubicación</b>		473						

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección general de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

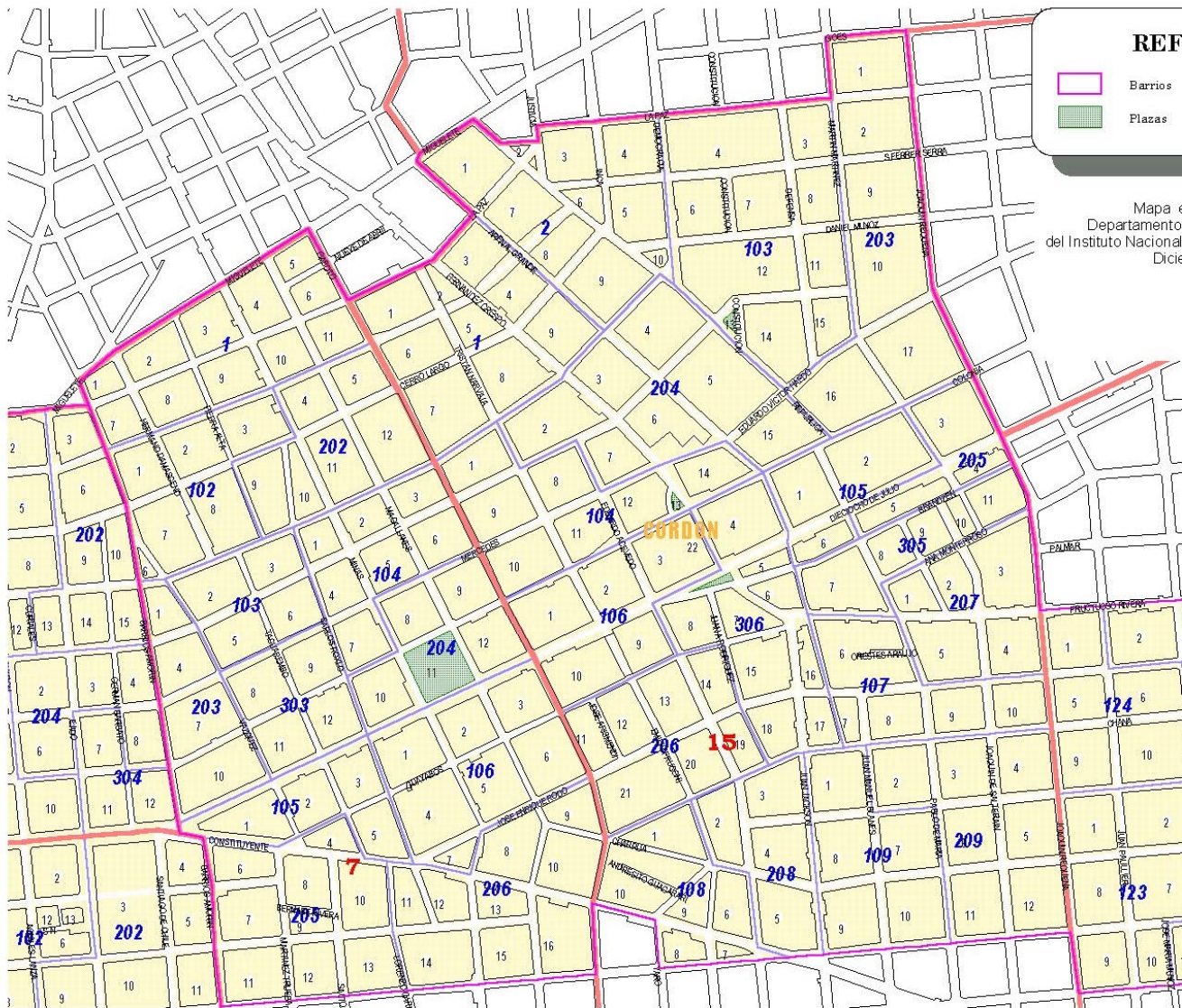
No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.



## **ANEXO 4**

**Propiedad Horizontal, según algunos cuadros de  
Barrios elegidos**

**MONTEVIDEO- BARRIO CORDON**



**CUADRO 1****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL  
CORDÓN  
AÑO 2001**

Destino original	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	587	598	143	1,421	499	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	544	558	143	1,421	428	85.77
<b>Vivienda</b>	548	556	146	1,421	368	73.75
<b>Oficina</b>	589	639	143	906	35	7.01
<b>Comercio</b>	470	518	145	1,337	20	4.01
<b>Otros</b>					5	1.00
<b>Sin dato de destino</b>					71	14.23

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio del barrio.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 2****SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD  
HORIZONTAL SEGÚN DESTINO ORIGINAL  
CORDÓN  
AÑO 2001**

Destino original	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	66	56	25	319	499	100.00
<b>TOTAL con destino</b>	67	57	25	319	428	85.77
<b>Vivienda</b>	68	59	25	319	368	73.75
<b>Oficina</b>	37	35	25	92	35	7.01
<b>Comercio</b>	87	64	25	219	20	4.01
<b>Otros</b>					5	1.00
<b>Sin dato de destino</b>					71	14.23

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce el destino de la unidad igual fueron considerados para el cálculo del promedio del barrio.

No se presentan las superficies de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 3**

**PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CORDÓN AÑO 2001**

Año de Comienzo De la década	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	587	598	143	1,421	499	100.00
<b>TOTAL con fecha</b>	546	561	143	1,421	395	79.16
<b>2000</b>					2	0.40
<b>1990</b>					14	2.81
<b>1980</b>	635	711	143	1,421	98	19.64
<b>1970</b>	573	577	161	1,075	21	4.21
<b>1960</b>	629	561	153	1,410	41	8.22
<b>1950</b>	539	544	208	1,049	55	11.02
<b>1940</b>	511	517	146	1,048	75	15.03
<b>1930</b>	486	500	153	1,395	54	10.82
<b>1920</b>	398	402	162	1,364	27	5.41
<b>1910</b>					6	1.20
<b>1900</b>					2	0.40
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>						20.84

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrarlos casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción del edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio del barrio.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 4**

**SUPERFICIE EN m<sup>2</sup> Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN DÉCADA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO CORDÓN AÑO 2001**

Año de Comienzo De la década	Superficie en m <sup>2</sup>				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	66	56	25	319	499	100.00
<b>TOTAL con fecha</b>	67	57	25	319	395	79.16
<b>2000</b>					2	0.40
<b>1990</b>					14	2.81
<b>1980</b>	57	53	25	319	98	19.64
<b>1970</b>	73	55	31	125	21	4.21
<b>1960</b>	70	67	36	137	41	8.22
<b>1950</b>	70	60	25	167	55	11.02
<b>1940</b>	63	61	25	126	75	15.03
<b>1930</b>	76	66	35	144	54	10.82
<b>1920</b>	95	74	27	245	27	5.41
<b>1910</b>					6	1.20
<b>1900</b>					2	0.40
<b>Sin dato de fecha de construcción</b>					104	20.84

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la fecha de construcción del edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio del barrio.

No se presentan las superficies de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 5****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. CORDÓN AÑO 2001**

Tramo de Superficie en m <sup>2</sup>	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	587	598	143	1,421	499	100.00
De 25.00 a 49.99 m <sup>2</sup>	759	759	143	1,421	202	40.48
De 50.00 a 74.99 m <sup>2</sup>	626	588	153	1,273	159	31.86
De 75.00 a 99.99 m <sup>2</sup>	523	500	146	1,410	75	15.03
De 100.00 a 124.99 m <sup>2</sup>	506	491	161	1,337	40	8.02
De 125.00 a 149.99 m <sup>2</sup>					10	2.00
De 150.00 a 199.99 m <sup>2</sup>					6	1.20
De 200.00 a 299.99 m <sup>2</sup>					6	1.20
De 300.00 a 399.99 m <sup>2</sup>					1	0.20

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.

**CUADRO 6****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN SU UBICACIÓN EN EL EDIFICIO CORDÓN AÑO 2001**

Ubicación en el edificio	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	587	598	143	1,421	499	100.00
<b>TOTAL con ubicación</b>	555	592	143	1,421	236	47.29
<b>Frente</b>	594	627	143	1,421	156	31.26
<b>Interior</b>	468	512	162	1,213	49	9.82
<b>Contrafrente</b>	470	482	153	914	31	6.21
<b>Sin datos de ubicación</b>					263	52.71

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

Aquellos casos en que se desconoce la ubicación en el edificio igual fueron considerados para el cálculo del promedio del barrio.



**CUADRO 7****PRECIO DEL m<sup>2</sup> EN DÓLARES Y NÚMERO DE CASOS DE COMPRAVENTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN CALLES SELECCIONADAS CORDÓN AÑO 2001**

CALLES	Precios por m <sup>2</sup> en dólares corrientes				Casos	
	Promedio	Mediana	Mínimo	Máximo	Número	Porcentaje
<b>TOTAL</b>	587	598	143	1421	499	100.00
<b>TOTAL con información de calle</b>	590	600	143	1421	486	97.39
<b>Algunas de las calles con más registros en el 2001</b>						
<b>Av. 18 de Julio</b>	516	544	143	1292	50	10.02
<b>Constituyente</b>	949	1098	273	1200	38	7.62
<b>Mercedes</b>	538	500	153	1421	21	4.21
<b>Chaná</b>	537	577	146	1315	20	4.01

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística en base a los registros de compraventas de la Dirección General de Registros, la Dirección Nacional de Catastro e Intendencia Municipal de Montevideo.

Los valores presentados son calculados con el total de las compraventas registradas luego de filtrar los casos con los criterios establecidos en la metodología.

No se presentan los precios de subconjuntos con menos de 20 casos, pero si se incluyen en los totales.