



Universidad de la República

Facultad de Ciencias Sociales

Departamento de Sociología

Tesis de Grado en Sociología

Mercado de vivienda y segregación residencial:

Expresiones de la desigualdad social en Montevideo

Autora: Lucía Pellegrino Ceppi

Tutor: Dr. Sebastián Aguiar Antía

Montevideo, Uruguay

Diciembre 2018

ÍNDICE DE CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN	2
II.	MARCO TEÓRICO Y ANTECEDENTES	3
	Ciudad – Ciudades: lógicas para abordarlas.....	3
	Segregación residencial.....	7
	Mercado de vivienda.....	11
III.	PREGUNTAS Y OBJETIVOS	18
	Objetivo general.....	18
	Objetivos específicos.....	19
IV.	ESTRATEGIA METODOLÓGICA Y DISEÑO	20
	Selección de barrios.....	20
	Diseño de investigación.....	21
	Técnicas de investigación.....	22
V.	ANÁLISIS	24
	Caracterización de zonas y barrios.....	24
	Mercado de vivienda y suelo urbano.....	31
	Percepciones.....	48
VI.	CONCLUSIONES	57
	BIBLIOGRAFÍA	61
	ANEXO	64

I. INTRODUCCIÓN

En los últimos veinte años, Uruguay ha atravesado una serie de cambios económicos, sociales y culturales que han dejado su marca en diferentes aspectos de la sociedad. En el ámbito urbano se pueden apreciar nuevas dinámicas de apropiación de los espacios, así como una reestructuración del territorio, en un contexto de polarización social que se plasma en separaciones físicas y simbólicas.

La sociología urbana permite comprender la diferenciación social del espacio como una de las manifestaciones que presenta la desigualdad social expresada en el territorio. En un contexto de globalización, la configuración y estructuración de las ciudades nos permiten percibir fragmentaciones y escenarios desiguales de desarrollo manifestados heterogéneamente en tiempo y espacio.

En Montevideo se aprecian expresiones de desigualdad social en la segregación y distribución diferencial en el espacio. Resulta de interés indagar en profundidad sobre la relación que se entretiene entre las desigualdades sociales y la distribución territorial de la población, mediante las expresiones del fenómeno en el mercado de vivienda y la segregación socio-territorial.

Los diferentes barrios de nuestra capital presentan escenarios sociales heterogéneos y arraigados a una lógica de diferenciación territorial, lo cuales se relacionan a los procesos inherentes de la segregación urbana. La desigualdad expresada en el territorio parecería reflejar cada vez más intensamente los cambios que experimenta nuestra sociedad.

II. MARCO TEÓRICO Y ANTECEDENTES

Este capítulo se estructura en función de tres grandes dimensiones conceptuales que acompañan el desarrollo de esta investigación. En primer lugar se presentan los aportes clásicos de la sociología urbana y su consecuente respuesta desde los enfoques críticos posteriores de modo de introducir al lector en la discusión referente a la forma en la que podemos definir y abordar las ciudades. Posteriormente nos introduciremos en, más específicamente, la problemática de la segregación residencial mediante la aplicación de contribuciones desde la región y nuestro país en particular. Por último, se expondrán los principales conceptos que aluden al debate sobre la temática del mercado de vivienda en su relación con los procesos de segregación residencial y desigualdades sociales expresadas en el territorio.

Ciudad – ciudades: lógicas para abordarlas

A fines del siglo XIX, las ciudades industriales modernas impactaron en gran medida en el desarrollo de la vida cotidiana de los individuos. La formación y el desarrollo incesante de las ciudades provocan mutaciones constantes que históricamente fueron, y siguen siendo, disparadoras de cuestionamientos profundos acerca del camino a recorrer por el ser social dentro y fuera de lo urbano. Desde su nacimiento, la ciudad es escenario de múltiples dinámicas sociales e infinitas interconexiones personales que se reflejan en el estudio e investigación desde variadas disciplinas. Las ciudades modernas, y más específicamente, capitalistas son el marco dentro y a través del cual se suceden procesos a nivel tan profundo que impactan en las identidades nacionales y en las ideologías en un contexto cada vez más globalizado. Muchos de esos cambios y sus consecuencias siguen vigentes hasta el día de hoy e incluso se han profundizado. Simmel problematizó la intensificación de estímulos generados por la vida en la ciudad y la forma en que estos son interiorizados por los individuos: tienden a atomizar a las personas, que generan mecanismos de defensa a través de la abstracción racional y actitudes de reserva. Como resultado, nos encontramos con el *“hombre blasé, el hastiado”*, para el cual ya no es posible reaccionar con la misma magnitud al sinnúmero de impulsos que se le presentan y que va perdiendo la capacidad de diferenciar sensiblemente.

Los “citadinos” prefieren la proximidad con semejantes como uno de estos mecanismos de defensa contra esta atomización, lo cuál podría ser problemático si consideramos la convivencia en las ciudades: *“hay detrás de esta reserva visible una ligera aversión, un sentimiento de extrañeza y de repulsión hacia los otros, que en el momento de un contacto más estrecho – establecido por cualquier razón – se mudaría inmediatamente en hostilidad y odio”* (Íbidem: 4).

Posteriormente, desde otra perspectiva sociológica, Robert Park destaca la necesidad de analizar las ciudades teniendo en cuenta su naturaleza humana, la vitalidad de las personas que las integran, siendo el hábitat natural del hombre civilizado. Así mismo, señala la importancia de no concebir al fenómeno simplemente en su dimensión geográfica-ecológica, sino que también es preciso considerar a las ciudades como unidades económicas basadas en la progresiva división del trabajo. De esta manera, aborda a la urbe como una entidad viva, en la cual interactúan constantemente los hábitos de las personas que la conforman: *“la ciudad posee una organización tanto moral como física y ambas interactúan de modo característico moldeándose y modificándose mutuamente”* (1967: 5). Es posible identificar una doble dinámica, a través de la cual la ciudad puede percibirse como expresión de la naturaleza humana, pero que al mismo tiempo va moldeando los límites físicos y morales de las personas, se va organizando en función del tamaño, la concentración y distribución de la población en el área urbana.

Park identifica al vecindario como la unidad básica de la ciudad, a través del cual sería posible vislumbrar las bases elementales de la organización de la vida urbana: *“Intereses y asociaciones locales alimentan sentimientos locales y bajo un sistema que hace de la residencia la base para la participación, el vecindario se transforma en la base del control político”* (Íbidem: 8). Distancias físicas y simbólicas se van reforzando mutuamente a través de la distribución local de la población, donde *“el proceso de segregación establece distancias morales que hacen de la ciudad un mosaico de pequeños mundos que se tocan, pero que no se interpenetran”* (Íbidem: 39). Detrás de estos procesos se podría identificar una relación de conveniencia comercial y de mercado que se genera en las ciudades modernas, en donde: *“Gustos personales y conveniencias, intereses vocacionales y económicos tienden infaliblemente a segregar y por tanto a clasificar la población de las grandes ciudades. En este sentido, la ciudad adquiere una organización y distribución de la población que no es ni designada ni controlada”* (Íbidem: 6).

Louis Wirth, también señala la importancia del crecimiento de las ciudades y los procesos de urbanización, considerándolos como un centro de control de los ámbitos económico, político y cultural. Según este autor: *“Con fines sociológicos, una ciudad puede definirse como un asentamiento relativamente grande, denso y permanente de individuos socialmente heterogéneos”* (1977: 167). Parecería que cuánto más significativo es el número y la densidad de los residentes en una ciudad mayor es la probabilidad que estos desarrollen procesos de heterogeneidad y diferenciación: *“La multiplicación de personas en estado de interacción, en condiciones que hacen imposible su contacto como personalidades completas, produce esa segmentación de las relaciones humanas”* (Íbidem: 171). De esta manera, se van produciendo diferenciaciones y especializaciones que se ilustran en el territorio como formas de contrastes y

competencias por el espacio. A través de preferencias, prejuicios y valoraciones se va distribuyendo la población en el espacio, conjugando personas con características homogéneas en zonas similares: *“En consecuencia, la ciudad viene a parecer un mosaico de mundos sociales en el que es brusca la transición del uno al otro”* (Íbidem: 174). El funcionamiento de la ciudad y la vida urbana interactúan entre sí constantemente; la población urbana y su composición muestran rasgos selectivos y diferenciadores: *“Las pautas del uso de los terrenos, del valor de la tierra, de los alquileres y de la propiedad, la naturaleza y el funcionamiento de las estructuras físicas [...] no son fenómenos aislados que no tengan que ver con la ciudad como entidad social, sino que son afectadas por el modo de vida urbano, y, a su vez, lo afectan”* (Íbidem: 178-179).

En los años setenta, en un quiebre con los enfoques desarrollados desde la ecología humana, varios autores complejizan aún más la discusión sobre la perspectiva sociológica de lo urbano, profundizando en diferentes dimensiones del fenómeno. Un ejemplo es el de Manuel Castells, quien recalca la dimensión cultural, cuya importancia hasta ese momento habría sido muchas veces ignorada: *“Cuando se habla de <sociedad urbana> no se trata nunca de la simple constatación de una forma espacial. La <sociedad urbana> es definida ante todo como una cierta cultura, la cultura urbana, en el sentido antropológico del término, es decir, un cierto sistema de valores, normas y relaciones sociales que poseen una especificidad histórica y una lógica propia de organización y transformación”* (1979: 56-57). Se comienza a enmarcar un giro en la concepción de lo urbano y la forma en que podemos interpretar las dinámicas que se desarrollan en las ciudades. *“Los medios urbanos específicos deben, por lo tanto, ser comprendidos en cuanto productos sociales, y la ligazón espacio-sociedad debe quedar establecida más como una problemática y como objeto de estudio que como eje explicativo de la diversidad de la vida social, en contra de una vieja tradición de la sociología urbana”* (Íbidem: 90).

De la misma manera, y también con una influencia marxista, en los 70's David Harvey plantea la necesidad de desarrollar un nuevo paradigma para interpretar lo que sucede en las ciudades como resultado de una incapacidad de abarcar los hechos urbanos desde las teorías existentes: *“Hay demasiada disparidad entre lo que pretendemos explicar y manipular y lo que realmente sucede. Existen problemas ecológicos, urbanos y de comercio internacional, y todavía somos incapaces de concretar y profundizar acerca de ninguno de ellos. Cuando decimos algo, resulta trivial y bastante ridículo. En pocas palabras, nuestro paradigma no funciona demasiado bien. Está a punto de derrumbarse”* (1977: 134).

Este autor incluye en la discusión sobre ciudad la teoría económica del mercado del suelo urbano, desarrollada por Alonso y Muth, quienes afirman que el uso del suelo urbano se encuentra determinado por un “proceso de licitación competitiva por el uso de la tierra” dónde la misma

obtiene mayores valores económicos cuánto más cerca se encuentra del centro de las actividades de la ciudad. (Íbidem, 1977: 139). Sin embargo, Harvey afirma que interactúan otras características en este proceso como la posibilidad de desplazarse y en qué medida lo logran hacer los diferentes grupos de la sociedad, siendo la falta de recursos una limitación en este sentido ya que no siempre es posible decidir en base a preferencias y no ha costos. Demuestra la necesidad de analizar el desequilibrio dentro de los sistemas urbanos y de trabajar para cambiar la situación tomando en cuenta los factores, colectivos e instituciones que impiden el logro de un equilibrio.

Según Harvey, el mecanismo capitalista de renovación urbana llevaría simplemente a mover la pobreza de lugar pero no a erradicar el problema de fondo: *“aunque todos los investigadores serios admiten la gravedad del problema de los guetos, pocos de ellos ponen en tela de juicio las fuerzas que gobiernan verdaderamente nuestro sistema económico. De este modo, analizamos todo, excepto las características básicas de una economía de mercado capitalista”* (Íbidem: 150). De esta manera podríamos obtener un nuevo paradigma para pensar la geografía social reflexionando profunda y críticamente las estructuras analíticas existentes.

Continuando con el pensamiento crítico, Henri Lefebvre realiza un análisis marxista de la ciudad, concibiéndola como un todo que no se reduce a la suma de sus partes, en dónde la superestructura se ve plasmada en todos los símbolos de la ciudad y en dónde es necesario utilizar un método dialéctico para el conocimiento. Plantea el entorno de las personas como un medio a través del cual los grupos humanos pueden transformar, deformar o moldear la realidad, invitándonos a pensar ciudades en las que las personas serían dueñas de su vida cotidiana. (1981: 139-145)

Nos recuerda la necesidad de no perder de vista que caemos en ciudades ya creadas y profundamente establecidas, dónde los procesos pueden llevarse a cabo mediante modalidades espontáneas o intencionales, históricas o racionales. Dentro de los nuevos conjuntos urbanos identifica una inteligencia analítica que *“distingue y separa todo cuanto puede ser distinguido y separado en lo real (humano, social, históricamente segregado por los grupos sociales”* relacionándola a la división extrema del trabajo. Es a partir de la inteligencia analítica que se desarrolla la segregación, separando las condiciones sociales en el territorio *“A todos los niveles de realidad – alojamiento, inmueble, unidad vecinal, barrio, ciudad global – las funciones en otro tiempo realizadas en la espontaneidad del organismo han sido discriminadas y proyectadas aisladamente sobre el terreno”* (Íbidem: 174-177). La separación de los seres en los nuevos conjuntos urbanos conlleva consecuencias científicas y prácticas para su investigación. Además, este autor afirma que las personas somos poco conscientes de esta situación (aunque nos encontremos luchando contra ella sin darnos cuenta), por lo que el resultado es la negación e

ignorancia de la misma como mecanismos de defensa (naturalización de las diferencias en el territorio).

Segregación residencial

En la actualidad nos encontramos inmersos en un contexto mundial, en el cual la realidad urbana se ve configurada en términos de ciudades informacionales¹ producidas a partir del surgimiento de nuevas formas de desarrollo económico que forman parte de un proceso de reestructuración “tardo capitalista” (Castells, 1989). Las formas de producción y los modelos de desarrollo actuales generaron nuevas dinámicas sociales y espaciales que han afectado la conformación de las ciudades en las que vivimos.

En términos muy generales, podemos entender el acto de segregar cómo aquel que separa físicamente, originando una división que discrimina en función de determinadas características. Massey y Denton (1988) entienden la segregación residencial como la separación física entre grupos dentro del entorno urbano, considerando determinadas dimensiones: uniformidad, exposición, concentración, centralización y agrupamiento. Desde este punto de vista un grupo social segregado no se presenta de forma uniforme en el territorio, tiene un contacto mínimo con otros grupos, está concentrado, centralizado y agrupado espacialmente.

Desde Chile, Javier Ruiz-Tagle (2014) estudia el fenómeno de la segregación residencial, reafirmando la idea de que los estudios sobre esta temática se encuentran en una disputa entre la concepción del problema como un fenómeno natural y la que lo ve como determinado por la estructura socio-capitalista. Dentro de las teorías funcionalistas/positivistas destaca cinco grupos de ideas: paradigma de la desorganización social; efecto barrio (concentración de la pobreza); geografía de oportunidades; proyectos de vivienda de ingresos diversos (mezcla social); barrios socio-económicamente diversos y no planificados. Estas ideas habrían tenido mucha influencia en el desarrollo de políticas públicas, pero el Estado debería redistribuir mejor los recursos a nivel territorial ya que, según el autor, el mercado localiza las oportunidades dónde están los grupos más poderosos. La integración socio-espacial debe ser comprendida como un fenómeno multidimensional, en dónde se considere lo físico, lo funcional, lo relacional y lo simbólico: la proximidad física entre grupos sociales diferentes; el acceso efectivo a oportunidades y servicios; interacciones no jerárquicas entre grupos sociales distintos e identificación con un territorio común. (2014: 30 – 45)

¹ La ciudad informacional tiene como características principales la flexibilidad de sus componentes, la polarización social en su estructura y también la fragmentación del territorio.

También desde Chile podemos contar con antecedentes sobre el estudio de la segregación residencial en las investigaciones realizadas por Sabatini. Desde comenzada la década del 2000, en Santiago de Chile el fenómeno se encontraba en pleno proceso de modificación y aumento *“vinculados con las políticas de liberalización de los mercados de suelo y con los procesos de globalización económica y cultural”* (2001: 1). El autor comenzó a indagar en varias aristas del problema tales como: las desigualdades expresadas en el territorio mediante una revisión crítica de las llamadas “teorías espejo”, la importancia de considerar la dimensión subjetiva del fenómeno en sí misma y también – de particular interés para esta investigación – fue desarrollando un análisis de los procesos de cambio en el mercado de vivienda en su país relacionándolo con los procesos de segregación. De esta manera va identificando diferentes momentos del funcionamiento del mercado inmobiliario influenciados principalmente por políticas estatales: *“Por el lado de las causas de la segregación, destacaremos también el papel que juega el funcionamiento de los mercados de suelo, un factor objetivo complementario a la construcción de identidades sociales, y tan complejo como este”* (Íbidem: 4). En Chile podrían identificarse al menos tres momentos en la historia reciente en relación al funcionamiento del mercado inmobiliario y a su vínculo con el Estado. En primer lugar se habría desarrollado un período de fuerte intervencionismo que posteriormente fue sucedido, en el período dictatorial de los 70’, por una liberalización de los mercados del suelo y sus inherentes consecuencias. Con la reapertura democrática la situación referente a este mercado no habría podido variar sustancialmente, arrastrando de laguna manera las prácticas liberales aplicadas en el período anterior.

En un estudio posterior, Sabatini junto con otros investigadores (Sabatini et. al. 2008), señalan que el fenómeno de la segregación residencial debe ser considerado como un proceso permanente, que en muchas ocasiones se ve expresado como una creciente lucha por la ciudad, en donde el funcionamiento de los mercados de suelo es clave. De esta forma, las personas con mejores niveles económicos evitarían vivir cerca de aquellas con menores recursos debido a procesos de estigmatización y valorización de sus propiedades². En adición a ello, la posibilidad de acceder a los bienes públicos y colectivos de las ciudades genera determinadas agrupaciones en el espacio que también refuerzan las dinámicas de segregación y que se ven reflejadas en el mercado de vivienda como ventajas y desventajas. Las preferencias de las personas encuentran como limitante la capacidad o no de sustentar los expansivos mercados del suelo y la vivienda, en donde *“la segregación puede ser mayor que las preferencias de localización segregada de quienes tienen capacidad de pago para elegir dónde vivir; y la segregación puede ser excesiva en relación con*

² Identifican el desarrollo de fenómenos de “guetización” de barrios populares en relación al crimen, las drogas y la deserción educativa, que acentúan las diferencias y el acceso en cuanto a oportunidades.

las preferencias de segregación de los hogares con bajos ingresos, con nula o muy baja capacidad de elegir su emplazamiento en la ciudad” (2008: 21).

En América Latina la distancia física y social se explicaría, en parte, por la informalidad e ilegalidad en lo que refiere a acceso al suelo por parte de las clases populares. Proyectos de áreas mixtas como intentos de conseguir integración y corregir la disposición de la ciudad se han encontrado con discusiones en cuánto al costo de sus consecuencias, tales como el posible impacto negativo sobre el valor de las propiedades o la creación de una convivencia social forzada que no elimina los prejuicios. La segregación es un fenómeno complejo y cambiante, cuya importancia va creciendo tanto para los negocios inmobiliarios como para la formación de identidades en la ciudad y su defensa. (Sabatini et. al., 2012: 162 – 169) Los elementos discursivos o valorativos así como también las actitudes y las conductas forman parte de los fenómenos de integración y segregación residenciales: se produce una tensión en el discurso sobre la integración ya que se reconoce como algo positivo y bueno de alcanzar pero a su vez muy difícil de concretar. Uno de los temores que surgen es la posible disminución del “nivel social” de las áreas urbanas lo que repercutiría de forma negativa en la valorización de las propiedades, los autores señalan que *“Debido a la importancia de la vivienda como el principal elemento patrimonial de muchas familias, este miedo no es menor. De hecho, está en el centro del proyecto de movilidad social de cada hogar”* (Íbidem: 171 – 178)³.

Como hemos visto hasta aquí, la segregación urbana se ve expresada en las ciudades de forma compleja, como producto de variados procesos que se retroalimentan entre sí. Danilo Veiga (2010) analiza la fragmentación social en nuestro país relacionándola con las desigualdades sociales y la segregación urbana. La relación no es unilateral y se enmarca en profundas transformaciones que se han desarrollado en función a los llamados “agentes básicos de socialización”; tales como la familia, el trabajo, los centros educativos y los barrios. Estos han generado *“cambios significativos en las normas, los valores y en la conducta social que a su vez reproducen la exclusión y segregación de diversos grupos en la estructura social y en nuestras ciudades”* (2010: 9). Es necesario ir más allá de la concepción sobre la segregación urbana como una simple consecuencia del aumento de las desigualdades sociales en los extremos cada vez más fragmentados, se requiere un enfoque que dé cuenta de la multicausalidad del fenómeno.

Como es posible apreciar a través de la producción académica, nuestro país comenzó el siglo XXI inmerso en un fuerte estancamiento y retroceso económico, los cuales afectaron profundamente las condiciones sociales de la población a través de una crisis a nivel laboral y de ingresos que

³ Identifican “temores clasistas”, tales como el miedo al desorden social y el temor a ser confundido con personas de menor condición social como importantes desafíos para el caso chileno.

generaron marcadas divisiones y cambios en las formas de vida. Veiga y Rivoir (2004) afirman que la recesión sufrida impactó en los niveles de vida de las personas provocando procesos de fragmentación y exclusión social que conllevaron a un empobrecimiento de varios sectores de nuestra sociedad y un crecimiento exponencial de las desigualdades socioeconómicas en el territorio. De esta forma, en este período se evidenció un aumento tanto de la pobreza infantil como de la exclusión socio-laboral, la desigualdad social, la heterogeneidad, la concentración del ingreso, la aparición de nuevas formas de fragmentación y la formación de fronteras sociales cada vez más marcadas y una disminución de la interacción entre diferentes clases sociales (Veiga y Rivoir, 2004). Del mismo modo, Katzman y Retamoso (2005) esbozan un enfoque vinculado principalmente a la educación, analizando la separación física, cada vez más marcada, entre las clases sociales en su vinculación con una tendencia a la homogeneización - en términos educativos - de las diferentes zonas del territorio. Estos autores identifican lo que denominan como un “efecto de arrastre” entre los procesos de segregación residencial y la segmentación escolar, señalando que *“Montevideo experimentó procesos de segregación residencial que elevaron la homogeneidad en la composición social de sus vecindarios. A la activación de esos procesos contribuyeron profundas transformaciones en el mercado laboral y un rápido aumento de la centralidad de los logros educativos para el acceso a las ocupaciones estables y protegidas”* (2005: 37). Comprender y considerar la complejidad de la segregación urbana implica incluir y relacionar la dimensión educativa, así como también la laboral, cultural y simbólica, en conjunto con las oportunidades disponibles para los individuos en el territorio en el que habitan.

La situación de crisis aumentó la polarización entre distintas áreas de la población tanto en términos socioeconómicos como en lo concerniente a la segregación territorial: *“se viene produciendo un aumento de la desigualdad social entre los dos extremos de la población urbana, pero no de una forma dual, sino fragmentada con una diversificación de la estructura social y un aumento de sectores de clase media en las áreas periféricas”* (Veiga, 2010). Y si bien, desde el momento de la crisis se han aplicado diferentes políticas estatales con la intención de recuperar y reactivar la situación económica y social del país, la percepción de las desigualdades sociales y su expresión en el territorio no han desaparecido.

Recientemente en nuestro país se ha ahondado en la investigación y medición de la segregación residencial a través de métodos cuantitativos que buscan esclarecer empíricamente el diagnóstico de la situación en Montevideo y su evolución en las últimas décadas. Aguiar, (2016) quien efectúa un exhaustivo estudio en Montevideo tomando en cuenta múltiples rasgos del fenómeno. Las

dimensiones⁴ a partir de las cuales realiza su análisis permiten identificar dos formas distintas de segregación en nuestra capital *“de una parte la “privilegiada” o “próspera”, con un alto aislamiento, una relativa concentración en términos de superficie y una definida centralización [...] de otra parte, la “postergada” o “excluida”, también disimilar, pero más periférica y ocupando una mayor proporción del territorio...”* (2016: 64).

De la misma manera, Serna y González (2017) analizaron la relación entre los procesos de segregación residencial y las desigualdades a nivel socioeconómico partiendo de la hipótesis de que en los últimos años las últimas ha mejorado su situación pero esto no se vería reflejado en la situación espacial del fenómeno. En su análisis utilizan las necesidades básicas insatisfechas, el índice de Gini, la incidencia de la pobreza y entropía generalizada. También incluyen una aproximación a los valores de las viviendas a partir de la ECH (1996 – 2015), considerando el valor estimado o pagado declarado por las personas, por lo cual resulta un antecedente práctico fundamental para el presente trabajo. A partir de su investigación los autores concluyen que *“Revertir los procesos de segregación residencial requiere repensar el diseño de políticas públicas de localización territorial que combinen las tradicionales políticas urbanas de desarrollo de los servicios públicos con políticas sociales activas y políticas dirigidas a incidir y regular los mercados de vivienda”* (2017: 28).

El hecho que preocupa y llama la atención en las investigaciones recientes de Montevideo es que en un contexto nacional en el cual parecerían estar mejorando los indicadores sobre desigualdad socioeconómica de las personas, la segregación a nivel residencial no muestra esa situación, sino que por el contrario, nos encontramos con una ciudad que se percibe como cada vez más fragmentada. Por lo tanto resulta necesario incluir otras variables dentro del estudio, un análisis profundo de qué fue lo que sucedió en relación al funcionamiento del mercado inmobiliario en Montevideo puede ser un insumo para comprender de mejor manera los cambios que vemos en nuestro territorio.

Mercado de vivienda

El aumento de la densidad poblacional en las ciudades influye en el incremento del valor de las tierras urbanas, los cambios sociales en las ciudades interactúan permanentemente con las dinámicas del mercado inmobiliario, configurando procesos mediante los cuales determinadas zonas adquieren un status social que atrae personas de altos niveles socioeconómicos. En este

⁴ Planteadas por Massey y Denton (1988): disimilaridad, exposición, centralización, concentración y aglomeración.

contexto los agentes inmobiliarios *“utilizan su capacidad como grupos de presión para desalentar cualquier iniciativa pública de la localización de viviendas populares en sectores medios y altos, conscientes de que la valorización de la tierra guarda una estrecha relación con la homogeneidad socioeconómica del área”* (CEPAL-PNUD, 1999: 266). Estas dinámicas llevan a acentuar la reducción del contacto cotidiano informal entre miembros de distintas clases sociales, lo cual perjudica principalmente a las personas de menores recursos, quienes se ven inmersas en un *“círculo perverso de segregación progresiva”*. En este proceso, las clases medias y altas desarrollan mecanismos de seguridad que terminan alejando a los sectores desfavorecidos de sus barrios, en donde el mercado inmobiliario refleja los costos de esa *“seguridad”*.

Jesús Leal (2007), a través de su investigación llevada a cabo en Madrid, introduce al análisis de la relación entre las desigualdades sociales y la segregación residencial, el papel desarrollado por el mercado inmobiliario. En la actualidad, los procesos de segregación urbana se encuentran influenciados por el funcionamiento del mercado de vivienda *“trasladando en parte el valor social de las zonas al precio de las viviendas que se asientan en ellas, de manera que dicho mercado se convierte en un distribuidor de los grupos sociales en el territorio”* (2007: 20). Este factor suele carecer de la necesaria atención en el análisis sociológico de la segregación urbana, y Leal analiza la segregación residencial *“tratando de explicar el impacto de los mercados de vivienda sobre las diferencias en la localización residencial de los distintos grupos sociales”* (2007: 21). De esta manera, plantea la relación existente entre el mercado de vivienda, las condiciones residenciales y la segregación, indicando que *“la distribución de los grupos sociales en el territorio es indicativa de las diferencias sociales, económicas y de formación que existen en una ciudad”* (Íbidem: 22).

Los diferentes precios que adquieren las viviendas según las distintas zonas en donde estén ubicadas, se presentan como un condicionante en la distribución de las personas en el territorio. En este contexto, el mercado de vivienda impulsa diversas formas de producción y usos del espacio urbano, así como también intenta desalentar otras. De esta forma, es posible identificar *“la existencia de un abanico en términos de oportunidades de elección del lugar residencial, con una capacidad mayor de elección por parte de las clases más elevadas y la carencia de elección por parte de los que están más abajo en la escala social”* (Íbidem: 37). Este autor nos invita a interrogarnos acerca de cómo el mercado de vivienda de nuestra capital afecta la supuesta *“obvia”* distribución de las personas en el espacio, así como también la forma en que este mercado se conecta con los procesos de segregación y diferenciación en el territorio. Este factor suele ser excluido o tratado muy superficialmente cuando se estudia el fenómeno de la segregación urbana en nuestro país; la razón por la cual esto sucede puede encontrarse en varias explicaciones como

por ejemplo la “obviedad” de su influencia, la “imposibilidad” de manipularlo empíricamente o de generar un cambio dentro del mismo, así también como la multiplicidad de intereses involucrados (públicos y privados)

Las diferencias en los precios de las viviendas son el reflejo de mucho más que una simple infraestructura material, nos muestran diferencias económicas y sociales de las personas que habitan en las mismas y del lugar dónde se encuentran: *“de forma que la distancia en valor entre dos zonas equidistantes y con características similares en cuanto a equipamiento, no es sino la expresión de la distinta valoración social de las zonas en las que se asientan esas viviendas”* (Leal, 2002: 60). La “mercantilización” del espacio urbano tiende a generar procesos de diferenciación y segregación, su producción y usos responden en varias ocasiones a intereses generados en lógicas propias del mercado inmobiliario. Este autor entiende por mercado de vivienda *“la institución que establece y regula la producción y el acceso a la vivienda”* (Íbidem: 60), institución en sentido amplio del término debido a que son múltiples instituciones propiamente dichas las que participan en este proceso.

Podemos identificar diversos mercados específicos *“caracterizados por las formas de acceso, por la forma de la vivienda, por su uso diferencial y por las características de sus demandantes”* (Íbidem: 61). Es así que el funcionamiento del mercado varía en relación a si se trata de viviendas para vender o para alquilar, de su ubicación geográfica o de las propias características de la misma. Al mismo tiempo, las personas en el momento en el que buscamos o demandamos una vivienda formamos parte de un mercado específico que se demarca a través de características tales como la edad, el sexo, el ingreso, el nivel socioeconómico o nuestra nacionalidad. En una sociedad cada vez más globalizada e internacionalmente capitalista, en nuestro país una de las preocupaciones principales es la de la “casa propia”, la cual representa una de las expresiones más fuertes de la propiedad privada, preocupación históricamente aprendida. De esta forma es que aquellas personas con posibilidades de sumar vivienda(s) a su patrimonio personal se van a enfrentar de una manera muy distinta al mercado en comparación a aquellas personas que no sean beneficiadas con esa posición y ni qué hablar si además se encuentran en contextos socialmente desfavorables dónde muchas veces el trabajo informal, los problemas de acceso a la educación, a la información, a redes de contención suman más dificultades para cumplir ese objetivo tan preciado de contar con un lugar propio: *“Lo mismo va a suceder a aquellos hogares en los que existe cierta indefinición sobre su futuro, como son los formados por jóvenes, los que dependen de parados de larga duración, los uni-parentales o los formados por separados o divorciados”* (Íbidem: 61)⁵

⁵ A estos también se suman los inmigrantes, a quienes Leal les dedica particular interés en sus investigaciones.

Otro de los aspectos necesarios a diferenciar cuando consideramos el funcionamiento del mercado de vivienda es la participación conjunta del ámbito público y el privado, dónde el último suele tener más influencia o poder dentro las dinámicas que se llevan adelante, mientras que la intervención pública desarrollada por el Estado en variadas ocasiones termina siendo ineficiente o desinteresada o apartada por no querer afectar intereses privados. Las zonas de la ciudad que en algún sentido se ven como desfavorecidas suelen ser barrios ocupados por grupos vulnerables, en donde factores urbanos y principalmente el bajo precio inmobiliario condicionan la concentración de personas en determinados sectores que reproducen las desigualdades y las situaciones de pobreza. Se torna necesario analizar las causas y factores estructurales que llevan, entre otros procesos, a que la ciudad se vea dirigida, en parte, por el mercado inmobiliario de tal manera que el espacio queda fragmentado entre “barrios más pobres y barrios más ricos”, cada vez más distanciados (Arias, 2000).

En nuestro país es posible identificar algunas investigaciones que incluyen el rol desempeñado por el mercado de vivienda dentro del análisis de las diferentes formas de diferenciación social que podemos ver expresadas en el territorio. Tal es el caso de la tesis de maestría de Pablo Cruz Fostik (2005), quien problematiza la dificultad existente, principalmente en términos económicos, para acceder al suelo urbano en áreas ya consolidadas como uno de los causantes de la segregación residencial en Montevideo. A su vez, lo relaciona con el hecho de que en el ámbito de la vivienda social el Estado es el principal agente inmobiliario, y este habría desarrollado a lo largo de los años políticas que terminaron tendiendo a la fragmentación territorial. De esta manera, en su investigación, cuestiona si las políticas de vivienda responden a las tendencias del mercado del suelo o si las contradicen generando espacios más heterogéneos: *“existe una asociación positiva entre el nivel de ingreso de una determinada población objetivo de las acciones habitacionales del Estado y el valor del suelo donde se localiza la oferta estatal de vivienda correspondiente a esta población. Y, a la vez, que las acciones habitacionales de estado se localizan siguiendo un patrón de diferenciación socio-económica, coincidente con los grandes lineamientos de la división social del espacio en la ciudad de Montevideo”* (2005: 7-8)

Si bien el enfoque que utiliza Cruz difiere, en parte, al de la presente investigación, ya que se centra principalmente en la ubicación de las acciones habitacionales de tipo social, representa un antecedente de gran importancia al incluir en su análisis la dimensión relativa al mercado del suelo urbano en Montevideo. El Estado es concebido como uno de los agentes que mediante sus interacciones va dando forma a la ciudad y en particular con gran influencia y determinación en cuanto al uso que le damos al suelo urbano de forma directa (construcción de viviendas de interés

social) e indirecta (impuestos a la renta y los suelos, permisos de construcción) limita la posibilidad de elección de los hogares en cuánto a dónde ubicar su vivienda (Cruz, 2005).

En su investigación, Cruz utiliza datos principalmente de la Encuesta Continua de Hogares y el Sistema de Información Geográfica y Avalúo de Catastro de la Intendencia de Montevideo en conjunto con diversos índices para medir la segregación residencial⁶. Asimismo realiza una exposición histórica y normativa en relación a la vivienda social y a la construcción de viviendas en general que resulta muy enriquecedor, dónde puede distinguirse algunas leyes tales como la ley de propiedad horizontal 10.751 de 1953 y su influencia en la construcción de apartamentos o la ley de vivienda 13.728 del año 1969. En 1974 en el marco de un viraje hacia políticas neoliberales se decreta la ley 14.219 referida a la liberalización de los alquileres. El impacto de esta ley fue muy importante en el funcionamiento del mercado inmobiliario, principalmente en lo referido a alquileres, y consecuentemente, en el territorio de nuestra capital (Cruz, 2005)

Cruz afirma que la segregación residencial no es un proceso neutral sino que sostiene e incrementa las desigualdades sociales y su triangulación teórica se basa en el conjunto mercado-territorio-Estado: *“el mercado (mecanismos de distribución desigual de la riqueza), el territorio (que no es homogéneo geográficamente, y que está cargado de representaciones sociales, que constituyen parte incluso de la valoración económica que la población otorga a cada zona), y el Estado (que invierte en las relaciones sociales de diversa manera, y decide sobre la distribución de una parte importante de los recursos en la ciudad, entre ellos la vivienda)”* (Íbidem: 160). El autor concluye que el valor del suelo determina la ubicación de los proyectos de vivienda social y por lo tanto influye en el desarrollo de la segregación residencial.

Otro de los trabajos posibles de destacar como antecedentes de la investigación del mercado de vivienda en relación a la segregación residencial en Montevideo, es el de Rosario Casanova⁷. Esta autora cuestiona la forma en que las intervenciones territoriales se ven afectadas por el mercado de suelo, siendo el objetivo de su trabajo el de *“desarrollar una metodología que permita detectar y cuantificar las variaciones en el valor de la tierra, ocasionadas por diferentes intervenciones territoriales, en una zona de la ciudad de Montevideo”* (2005: 4-5) Para ello utiliza un modelo digital de valores de mercado para obtener un plano de variaciones multi temporales de valores de tierra⁸.

⁶ Entre los que se destacan: disimilitud de Duncan, segregación residencial de Rodríguez Vignoli, concentración Delta de Duncan y análisis de Clusters.

⁷ Realiza su investigación desde la ingeniería agrimensora en el marco de la Maestría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

⁸ Estudio aplicado a un área de la capital situada al sureste, incluyendo diversos barrios: Bañados de carrasco, Buceo, Carrasco norte, Carrasco, Punta gorda, Flor de maroñas, Malvin, Malvin norte, Maroñas, Punta rieles, Bella italia

En su análisis, introduce diferentes conceptos sobre el valor de las viviendas: el *valor venal o de mercado* como el precio obtenido a través de una libre operación de compraventa; *valor técnico o intrínseco* refiere a la sumatoria de los valores de bienes y servicios que generaron la situación final en la que se encuentra un inmueble. Estos valores pueden estar más o menos distanciados entre sí, lo que se puede medir mediante el coeficiente de comercialización (cociente entre el valor venal y el valor intrínseco). Por último, alude al *precio* como la expresión en forma monetaria del valor final de la vivienda. En cuanto a las características del mercado de bienes inmuebles, destaca: libertad, homogeneidad, transparencia, concurrencia y frecuencia. De esta forma, los distintos tipos de mercados posibles serían los siguientes: competencia perfecta, monopolio, competencia monopólica, oligopolio, monopsonio – oligopsonio y monopolio bilateral. (Íbidem: 9-11)

Casanova utiliza variadas fuentes de información para realizar su estudio, entre ellas se encuentran: el servicio de catastro y avalúo de la IM, la Dirección Nacional de Catastro, avisos de oferta, entre otros⁹. Dentro de las conclusiones desarrolladas por Casanova, se destaca la afirmación de que *“el análisis del comportamiento general de la oferta y la demanda del suelo es imprescindible a la hora de comprender la complejidad de los fenómenos que tienen lugar en las ciudades. En este sentido, se hace preciso profundizar el estudio y seguimiento de los valores del mercado inmobiliario, creando herramientas de sistematización que aseguren el logro del objetivo planteado y la confiabilidad de los resultados que se obtengan”* (Íbidem: 41 – 42)¹⁰

Por último, desde el área económica también es posible destacar una investigación antecedente realizada en el 2011 por un equipo de contadores públicos, los cuales efectuaron un análisis sobre los factores determinantes en los precios de las viviendas, particularmente para aquellas que se encuentran en alquiler. El objetivo de su investigación fue el de dilucidar y analizar los principales determinantes del precio de alquiler de viviendas en el mercado inmobiliario de Montevideo y cómo este evolucionó a lo largo de una década. Para llevar a cabo su investigación efectuaron una recopilación variada de datos referidos a su objeto de estudio en medio de prensa, páginas con publicación de alquileres y organismos tales como INE (ECH), MVOTMA y Cámara Inmobiliaria Uruguaya. Utilizan una definición económica de mercado, entendiéndolo como: *“un conjunto de vendedores y compradores de un bien, servicio o recurso productivo. El encuentro de ambos*

⁹ Trata la homogeneización de valores inmobiliarios como condición necesaria para llevar adelante un estudio comparativo entre diferentes zonas y años, tornándose necesario un proceso de estandarización de los precios para los diferentes años en consideración a partir de una base común con el fin de poder realizar comparaciones a través del tiempo.

¹⁰ Subraya la necesidad de crear un Observatorio Nacional del Mercado Inmobiliario que sistemáticamente produzca información sobre la temática a partir del trabajo conjunto de diferentes disciplinas.

agentes define el precio al cual se intercambiara una unidad del bien, servicio o recurso y las cantidades a transar” (2011: 16)

A lo largo del análisis van identificando y desarrollando características propias del mercado inmobiliario de Montevideo, entre las cuáles se identifican: *“el elevado número de viviendas desocupadas; la baja tasa de rotación de la titularidad de la propiedad; el importante crecimiento del porcentaje de hogares unipersonales en el total y la elevada tasa de crecimiento de la informalidad urbana” (Íbidem: 75)* Adicionalmente, consideran a la fragmentación como otra de las características inherentes al mercado: *“La localización es un atributo de la vivienda y es la razón para que el mercado de viviendas sea un mercado de bienes diferenciados. El mercado de vivienda se caracteriza en su dimensión espacial, ya que el mismo está asociado a un área geográfica determinada por el tamaño y la ubicación” (Íbidem: 80)*. A modo de conclusión, estos autores destacan una serie de determinaciones del mercado en nuestra capital: desde el año 1987 el mercado de alquileres funciona libremente sin leyes reguladoras de precios, en los últimos 20 años han ido aumentando la cantidad de hogares unipersonales así como también los uniparentales, se ha vivenciado una fuerte crisis económica que dejó entre sus enseñanzas la necesidad de efectuar inversiones tanto privadas y públicas en la periferia para aumentar los valores de dichas zonas. (Íbidem: 139).

III. PREGUNTAS Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

El interés de esta investigación gira en torno al entendimiento del rol desempeñado por el funcionamiento del mercado de vivienda en relación con las dinámicas de segregación residencial y las expresiones de la desigualdad social en el territorio montevideano. Algunas preguntas que reflejan el camino de este trabajo son las siguientes: ¿Cómo se expresan las dinámicas de la segregación residencial en los barrios de Montevideo al considerar en el análisis el funcionamiento del mercado de suelos urbanos? ¿Este mercado condiciona y/o expresa las desigualdades sociales en el territorio? ¿Por qué las diferentes zonas de nuestra capital adquieren valores tan distanciados en las viviendas? ¿Cómo perciben estos fenómenos los principales actores involucrados? ¿En qué medida el mercado de vivienda representa un limitante para las posibilidades de elección de las personas?

Objetivo general

El objetivo general de este trabajo es visibilizar las diferencias sociales en el territorio a partir del análisis de diferentes fuentes de datos actualizadas, desarrollando un estudio que intentará resaltar el rol desempeñado por el mercado de vivienda en su relación con la segregación residencial y las desigualdades sociales expresadas en el territorio.

Objetivos específicos

- Presentar las principales características en cuanto a rasgos sociales de personas y hogares para barrios seleccionados en Montevideo, así como también contextualizar estos barrios en su posicionamiento dentro del proceso de segregación residencial actual de la ciudad.

- Analizar el mercado de vivienda de los barrios y zonas a través de características tales como ocupación, tipo de vivienda, tenencia de la misma y compraventas efectuadas. De igual forma, estudiar los valores a partir de los precios de las viviendas, considerando tres fuentes de información diferentes: Encuesta Continua de Hogares (ECH), Dirección Nacional de Catastro (DNC), Diario El Observador.

- Introducir las percepciones de diferentes actores involucrados en el problema de investigación: informantes calificados pertenecientes al sector inmobiliario, visión institucional del problema a través de los Centros Zonales Comunales respectivos a cada barrio y perspectivas expuestas por representantes del consejo vecinal de cada barrio.

IV. ESTRATEGIA METODOLÓGICA Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Selección de barrios

Para llevar adelante la investigación se procedió, en primer lugar, a la realización de una selección de barrios de Montevideo para aplicar el estudio. Como subconjunto o muestra de la población, se escogieron cuatro barrios de Montevideo para aplicar el análisis. Se utilizó la división del Instituto Nacional de Estadística (INE) de 62 áreas aproximadas a barrios y la elección se realizó en función de su ubicación geográfica y su puntaje correspondiente en el índice de nivel socioeconómico (INSE)¹¹. Los casos que fueron seleccionados son los siguientes: Centro, Malvín, Belvedere y Maroñas. Con estos se intentará ilustrar diferentes zonas de Montevideo.

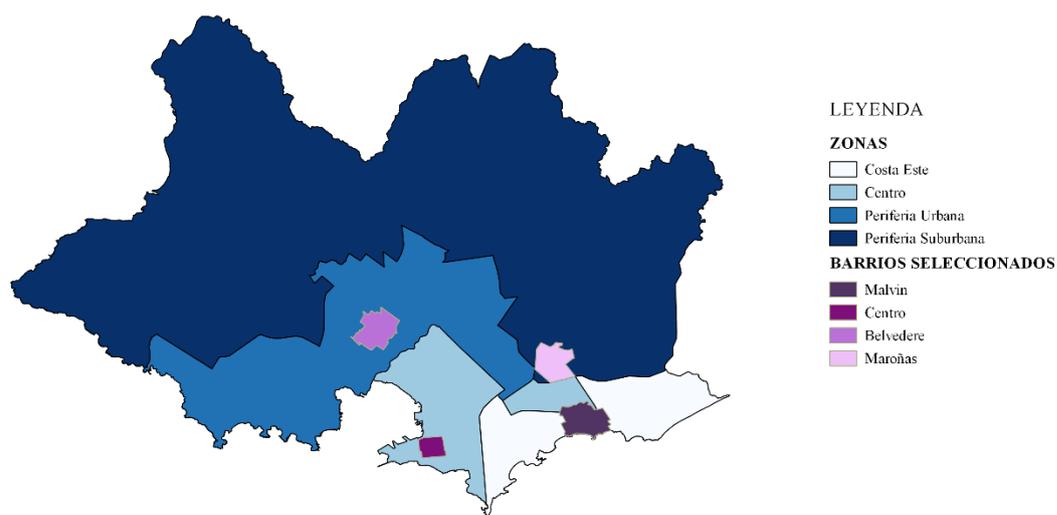
Las cuatro zonas utilizadas para dividir geográficamente a Montevideo son tomadas de la investigación realizada por el sociólogo Danilo Veiga (2010); estas fueron constituidas a partir de los datos de las Encuestas Continuas de Hogares por CCZs, analizando la información mediante el método de análisis factorial y de clusters. La principal variable manejada por el autor para establecer esta territorialización es el nivel de ingreso de los hogares aunque posteriormente coteja la misma con otros indicadores a nivel social referentes al nivel educativo, empleo, consumo, entre otras. Por otro lado, se consideró el índice de nivel socioeconómico (INSE) construido por el centro de investigaciones económicas. Este indicador toma en cuenta diferentes dimensiones para su cálculo, una de ellas para el caso de Montevideo refiere al establecimiento de diferentes puntajes para cada barrio en función de análisis de regresión lineal múltiple (cinve, 2012)¹²

Estos dos estudios fueron tomados en cuenta para la selección de los cuatro barrios analizados. De esta forma, se escogió un barrio perteneciente a cada zona y que a su vez presentaran un puntaje diferente en el INSE. Adicionalmente se pretendió que el mismo tuviese participación en el mercado inmobiliario de Montevideo.

¹¹ El Índice de Nivel Socio-Económico (INSE) busca clasificar a los hogares de acuerdo a su capacidad de consumo o gasto: <http://www.cinve.org.uy/wp-content/uploads/2012/12/Indice-de-nivel-socioecon%C3%B3mico.pdf>

¹² En la Tabla 1 del Anexo se encuentran los puntajes por barrio.

Mapa 1. Zonas y barrios seleccionados en el Departamento de Montevideo



Fuente: elaboración propia en función de zonas agrupando CCZ y barrios definidos por INE

Diseño de investigación

A grandes rasgos, el presente trabajo contará con un diseño mixto: por un lado, con un estudio de carácter cuantitativo de diferentes bases de datos y, por otro, también se aplicarán técnicas cualitativas para considerar en el estudio las percepciones de diferentes actores involucrados en la problemática identificada.

Siendo el interés de la investigación el hacer inteligible el proceso y la interacción a través de los cuales el mercado de vivienda interviene en la segregación residencial y de esta manera en las desigualdades sociales, la unidad de análisis se compone por barrios de Montevideo inmersos en las dinámicas del mercado¹³. Como unidad de relevamiento se establecieron las personas que viven en los barrios tratados y los datos o características de sus hogares. Así mismo, se tuvo contacto con informantes calificados pertenecientes al ámbito inmobiliario y de vivienda en general¹⁴.

Como estrategia de investigación se adoptó un diseño de tipo descriptivo, ya que se pretende describir las características y procesos involucrados en la relación entre el mercado de vivienda, la segregación residencial y la expresión y configuración de las desigualdades sociales. De esta

¹³ Sin embargo, para su caracterización es necesario integrar mediciones sobre los hogares y las personas que viven en ellos, así como también datos de empresas y otras fuentes involucradas en el proceso analizado.

¹⁴ Las viviendas de tipo comercial y otras podrán aportar información interesante para el estudio pero no serán la atracción central.

manera, se procederá a realizar una descripción de las tendencias actuales de dicha relación para comprender las dinámicas del proceso y cómo se influyen mutuamente.

Técnicas de investigación

Como se mencionó anteriormente, este trabajo incluye análisis cuantitativo y cualitativo de modo de complementar los resultados de ambos tipos de análisis con el propósito de alcanzar un panorama lo más íntegro posible del fenómeno en cuestión.

Para el análisis de datos cuantitativos, se examinaron diferentes fuentes de información secundaria. Por un lado, se utilizó el Censo 2011 para realizar la caracterización social y poblacional de las zonas y barrios en consideración, así como también para calcular indicadores de segregación residencial y también para presentar las características de las viviendas. Por otra parte, para estudiar las valoraciones de los diferentes barrios y zonas de Montevideo, se utilizaron principalmente tres fuentes de información, una de ellas fue la Encuesta Continua de Hogares, otra consiste en la base de padrones urbanos de Dirección Nacional de Catastro y en tercer lugar información recabada por Diario El Observador relativa a la oferta de inmuebles en portales digitales. Además de estas bases de datos, también se consideraron las publicaciones del Instituto Nacional de Estadística en la documentación “Indicadores de actividad y precios del sector inmobiliario”, la cual contiene datos desde el año 1999 hasta la actualidad, con publicaciones anuales¹⁵.

Por otra parte, para el análisis cualitativo se realizaron entrevistas a informantes calificados con el objetivo de enriquecer el trabajo con su conocimiento sobre el tema: integrantes de inmobiliarias de los diferentes barrios seleccionados en Montevideo, representantes de la ADIU (Asociación De Inmobiliarias del Uruguay) y de ADAPI (Asociación de Administradoras de Propiedades Inmuebles). Así como también, funcionarios de los CCZs involucrados y miembros de los consejos vecinales de los diferentes barrios quienes permitieron una aproximación a las diferentes realidades, problemáticas y significaciones de los vecinos. Estas entrevistas constaron de un formato semi-estructurado dentro del cual se ahondó en los diferentes temas de interés para este proyecto de investigación. Mediante el desarrollo de esta técnica se pretendió forjar cierta confianza con el entrevistado a través del discurso hablado y de esta manera obtener información de mayor calidad. En los casos en los que el entrevistado no accedió a llevar adelante esta modalidad se procedió su realización de forma escrita con el mismo formato.

¹⁵ Esta información del INE detalla la evolución del precio del m² y la cantidad de compraventas del sector inmobiliario, tomando 62 áreas aproximadas a los barrios de Montevideo.

Los datos obtenidos y la información recabada se centran principalmente en los cuatro barrios seleccionados como aproximación a las diferentes zonas de Montevideo. Como ya se especificó anteriormente, estos son: Centro, Malvín, Belvedere y Maroñas. Por último, se detalla que para el análisis y el procesamiento de los datos secundarios se utilizó el programa estadístico SPSS, para su representación espacial el software SIG Qgis y GeoDa. Para el cálculo de índices de segregación fue utilizado el Geo-Segregation-Analyzer, mientras que para codificar y analizar las entrevistas se empleó el ATLAS.ti.¹⁶

¹⁶ En la Tabla 2 del Anexo se encuentra un resumen de las dimensiones, variables, indicadores y fuentes de datos utilizadas.

V. ANÁLISIS

El análisis se estructurará en tres grandes secciones con el fin de organizar la lectura de forma sistematizada y en concordancia con los objetivos específicos planteados para la investigación. En primer lugar, se efectuará una descripción y caracterización de los Barrios escogidos y sus correspondientes zonas en función de indicadores sociales junto con una contextualización en relación a índices de segregación residencial. Seguidamente, como segundo apartado, se examinarán los diferentes indicadores referidos al mercado de vivienda y el valor de las áreas estudiadas a partir de distintas fuentes de datos. Por último, se presentarán los resultados obtenidos a partir de la práctica de entrevistas. La intención detrás de la conjugación de las secciones del análisis es la de considerar la multidimensionalidad del fenómeno estudiado, entendiéndose que resulta necesario no sólo considerar lo físico, sino también lo funcional, lo relacional y lo simbólico que conllevan a que los diferentes grupos sociales se identifiquen o no con determinados territorios (Ruiz-Tagle, 2014). Las desigualdades expresadas en el territorio parecerían conectarse de alguna manera con las valoraciones subjetivas, los mercados de vivienda y los procesos de segregación (Sabatini, 2000).

Caracterización de Zonas y Barrios

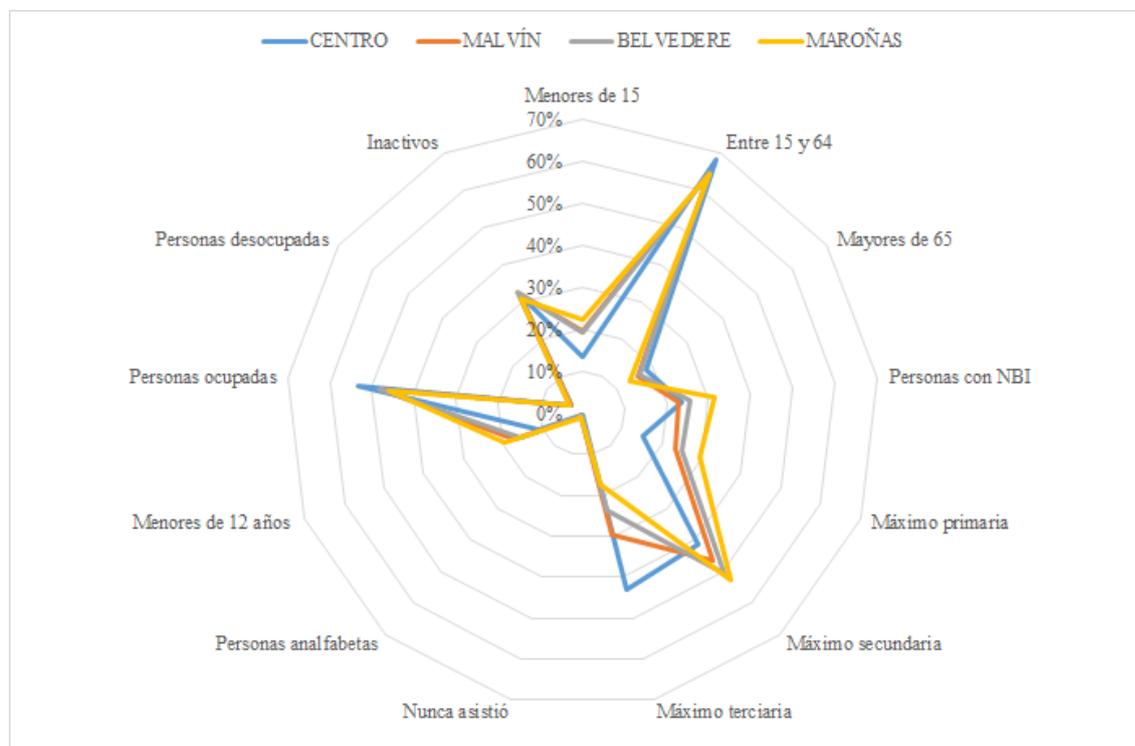
Como fue mencionado, a continuación se desarrollará en primer lugar una caracterización en función de indicadores sociales y en segundo lugar se presentarán indicadores propiamente referidos a la segregación residencial para los territorios seleccionados. Este proceso pretende enmarcarse en la representación de las nuevas reestructuraciones que forman parte de actuales dinámicas sociales y espaciales producto de las transformaciones derivadas, en parte, de los procesos de globalización que afectan a las ciudades en términos de polarización social y fragmentación territorial (Castells, 1989).

Indicadores sociales

Las variables utilizadas para la caracterización social de Barrios y Zonas fueron las siguientes: necesidades básicas insatisfechas, nivel educativo, alfabetización, condición de actividad económica y edad de las personas. Los datos utilizados corresponden al censo del 2011 y los cálculos fueron realizados en SPSS a partir de los segmentos censales y posteriormente agregados para los Barrios, de esta forma se pretendió considerar unidades de observación más reducidas y contrarrestar los posibles errores inherentes a la consideración de divisiones administrativas. En los siguientes gráficos es posible ver las posiciones de los Barrios y Zonas en relación a distintas

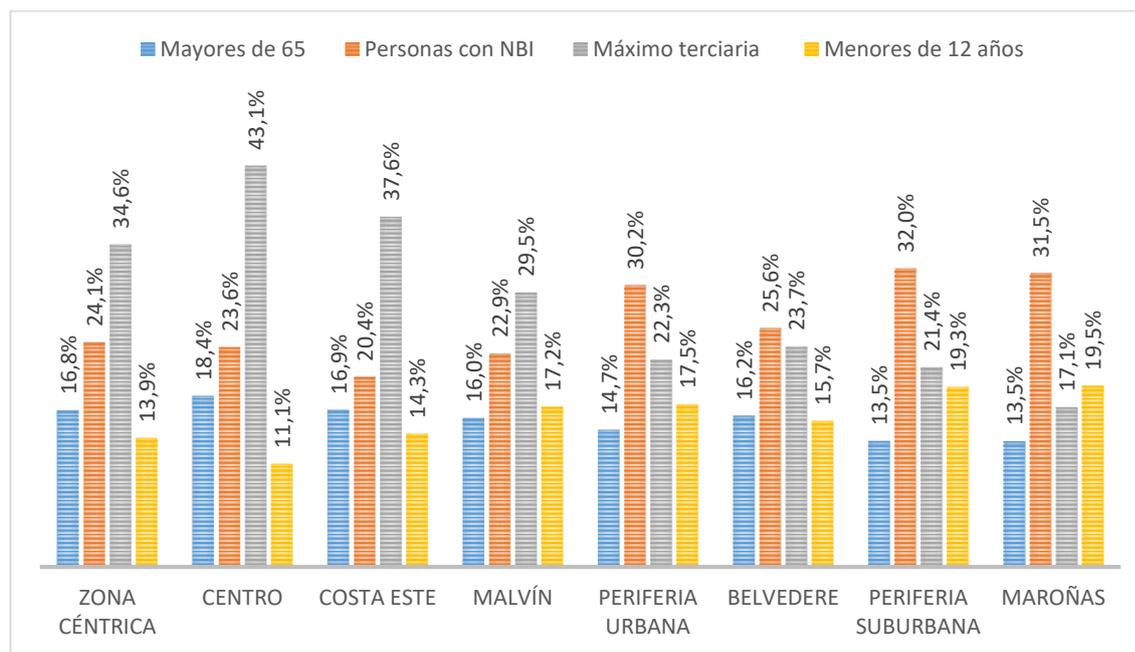
variables, los demás resultados a los que se hace referencia se encuentran en la tabla 3 del anexo del documento, así como las especificaciones para el cálculo de las variables.

Gráfico 2. Indicadores sociales por Barrio



Fuente: elaboración propia con datos del censo 2011

Gráfico 3. Caracterización de Barrios y Zonas



Fuente: elaboración propia con datos del censo 2011

El Barrio Centro presenta una población de mayor edad; en comparación a la Zona en la que se encuentra este concentra un 3,3% más de personas mayores de 15 años, mientras que el promedio de edad es de un año mayor, alcanzando los 40 años. En cuanto a las NBI se puede observar una diferencia mínima con la Zona (0,5%), siendo que en el Barrio se concentra una menor cantidad de personas en dicha situación (23,6%). El máximo nivel educativo alcanzado en el Barrio supera al de la zona, situándose en el caso de terciario o superior un 8,4% por encima, siendo también de los Barrios analizados el que presenta mayor presencia relativa en este nivel. El promedio de años aprobados también es mayor en el caso del Barrio, apreciándose una diferencia de casi un año. Al considerar la alfabetización nuevamente se observa una situación menos desfavorable en el Barrio aunque la diferencia es ínfima: 0,26% por debajo que la zona. Si analizamos la condición de actividad económica se vuelve a notar una menor presencia de menores de edad, en el Barrio hay un 2,8% menos de personas con menos de 12 años. Asimismo, se encuentra un 2,3% más de personas ocupadas y 0,5% más de inactivos. Por lo tanto, se observa que este Barrio es el que presenta mayores diferencias en cuanto a la estructura por edades en comparación a la Zona en que se encuentra, concentrando mayor cantidad de personas adultas. Además, se destaca principalmente la superior existencia de personas con altos niveles educativos.

Malvín presenta un mayor porcentaje de personas menores de 15 años en comparación con la Zona de la costa este, obteniendo dicha categoría un 2,3% más. Además, el promedio de edad es

inferior en el Barrio, situándose un año por debajo y alcanzando los 38. El Barrio expone una mayor proporción de personas con alguna NBI, superando a la Zona en un 2,5%. Los niveles educativos máximos alcanzados son inferiores en el Barrio seleccionado que en la zona, hay un 8,1% menos de personas con niveles terciarios o superiores. El promedio de cantidad de años aprobados se encuentra un 0,6 por debajo. La condición de actividad económica de las personas muestra que en el Barrio hay un 2,9% más de menores de 12 años y un 2,8% menos de personas ocupadas. Las principales diferencias observadas entre este Barrio y la Zona se concentran en el máximo nivel educativo alcanzando, siendo este menor en Malvín que en la costa este en conjunto. El Barrio seleccionado cuenta con una población levemente más joven, con menores niveles educativos y mayores porcentajes de NBI.

Belvedere exhibe una población levemente más envejecida en comparación a la Zona en la que se encuentra. El promedio de edad en el Barrio es de 38 años, uno más que en la periferia urbana analizada en conjunto. Además, reúne un 1,5% más de personas mayores de 65 años. Al considerar las NBI, el Barrio ostenta de una situación más favorable al contrastarla con lo que sucede en la zona. El 25,6% de las personas en Belvedere presentan NBI, mientras que si consideramos la Zona son un 4,6% más de personas en esa situación. Mientras que, en relación al nivel educativo, el promedio de años aprobados se asemeja en ambas circunstancias, pudiéndose destacar que en el Barrio se observa un 1,5% más de personas con nivel terciario o superior. La alfabetización también es muy similar pero ligeramente mayor en el caso de la zona. A través de la condición de actividad económica es posible señalar que Belvedere muestra un menor porcentaje de niños menores de 12 y más presencia de personas ocupadas o inactivas, lo cual se vincula con el análisis de la estructura por edades. En este caso, el Barrio seleccionado ostenta de una población de mayor edad, con resultados más favorables en cuanto a NBI. Si bien las semejanzas en varios de los indicadores son mínimas, es en el caso de las necesidades básicas insatisfechas en donde se aprecia una mayor distancia con la zona.

En cuanto a la estructura por edades, Maroñas presenta el mismo promedio de edad que en la zona, 36 años. Al analizar los tramos de edad se observan diferencias mínimas, siendo la presencia de menores de 15 años un 0,8% mayor en el caso de Maroñas al compararlo con la Zona de pertenencia. La periferia suburbana concentra un 32,0% de personas con NBI, mientras que el Barrio seleccionado se asemeja presentando un 31,5%. El promedio de años aprobados en el máximo nivel educativo alcanzado es un 0,4% inferior en el caso del Barrio. Asimismo, Maroñas presenta una menor presencia de personas con nivel educativo terciario o superior en comparación con la zona, siendo que concentra un 4,3% más de personas mayores de 18 años con primaria o secundaria como máximo nivel educativo. El porcentaje de personas que no saben leer ni escribir

es prácticamente el mismo en ambas situaciones, siendo la diferencia sólo de 0,01%. En cuanto a la condición de actividad económica las diferencias entre el Barrio y la Zona son muy pocas, Maroñas presenta un 0,2% más de menores de 12 años y un 0,1% más de personas desocupadas. Por lo tanto, es posible afirmar que el Barrio seleccionado dentro de esta Zona presenta diferencias muy reducidas, asemejándose en gran medida en relación a las variables analizadas. Donde se exhiben mayores disimilitudes es dentro del máximo nivel educativo alcanzando. Este Barrio es el que se distancia en menor medida de la Zona a la cual se ve adjudicado, para las variables consideradas.

Indicadores de segregación

En la ciudad podemos percibir una constante separación de condiciones sociales en el territorio, las cuales se traducen en dinámicas de segregación, este proceso vimos que puede nombrarse en términos de Lefebvre (1981) como “inteligencia analítica”: todo se distingue, todo se separa, en todos los niveles que sea posible. En la actualidad, es viable medir la segregación residencial a través de diversos índices, no obstante para la presente sección de análisis se consideraron tres de las cinco dimensiones planteadas por Masey y Denton (1988), las cuales fueron utilizadas y analizadas en profundidad para el caso de Montevideo en la investigación que se toma como antecedente realizada por Aguiar (2016).

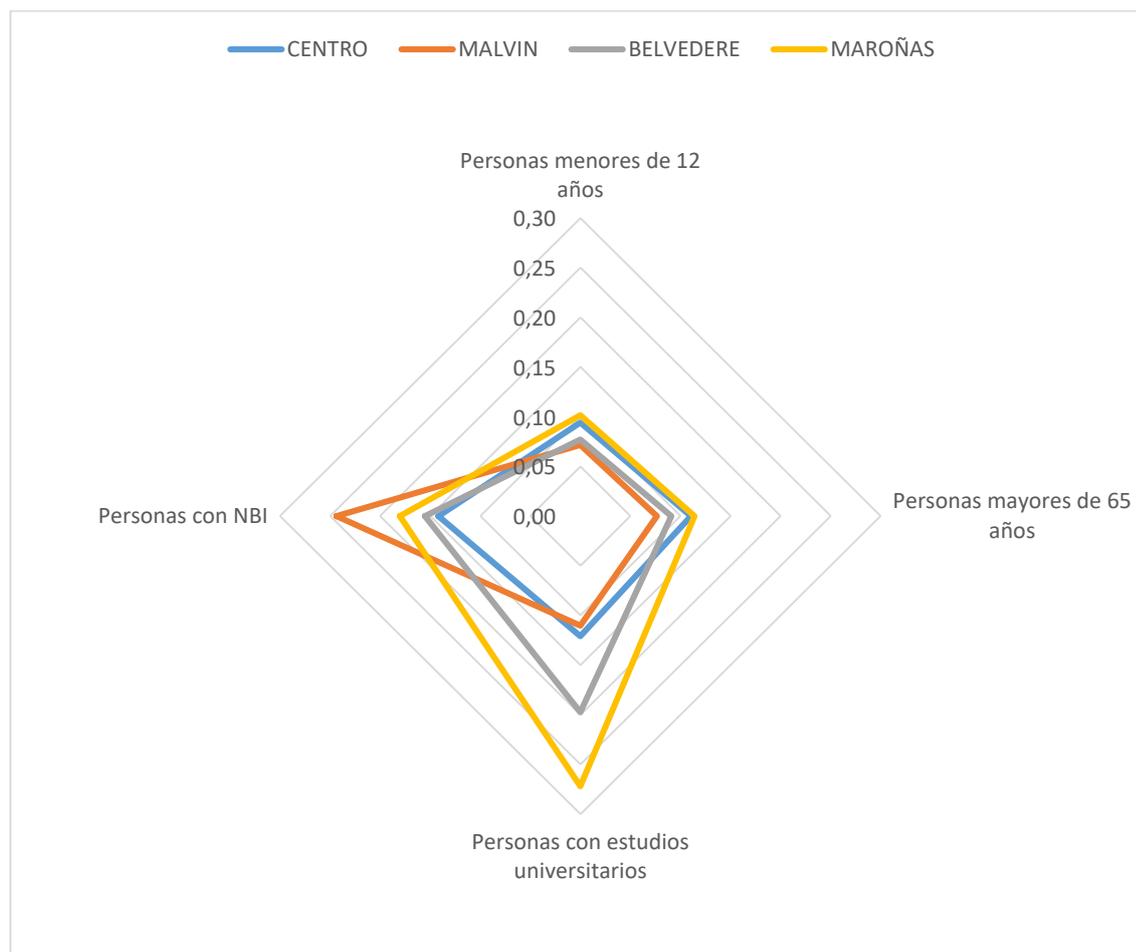
De esta forma, para medir la disimilaridad se utilizó el IS¹⁷ el cual considera un grupo en relación al resto de la ciudad; en cuánto a la exposición o heterogeneidad al interior de las unidades geográficas se empleó el xPx¹⁸ y para la concentración en el espacio el ACO¹⁹. Los mismos fueron calculados a partir de los segmentos censales como unidad geográfica para los Barrios seleccionados y sus respectivas zonas con el programa Geo-Segregation-Analyzer. A partir de la caracterización realizada, los grupos utilizados para realizar este análisis de segregación residencial fueron los siguientes: población menor a 12 años y población mayor a 65 años, población con estudios universitarios y población con necesidades básicas insatisfechas. Los resultados se encuentran en la tabla 4 del Anexo.

¹⁷ Mide la distribución de un determinado grupo de población en el espacio urbano. Varía entre cero y uno, valores que corresponden respectivamente a una distribución exactamente igualitaria y una distribución de máxima segregación. También se puede interpretar como la proporción del grupo minoritario que tendría que cambiar de residencia para obtener una distribución igualitaria.

¹⁸ Mide la probabilidad que un individuo comparta la unidad espacial con un individuo de su mismo grupo.

¹⁹ Mide la concentración absoluta de un grupo en el espacio.

Gráfico 4. Índice de Segregación IS para Barrios seleccionados



Fuente: elaboración propia con datos del censo 2011

Los grupos analizados en función de la edad son los que presentan una repartición más similar tanto en los Barrios como en las zonas, aunque es posible señalar que en ambas periferias las personas mayores de 65 años parecerían demostrar una mayor disimilaridad. Mientras que, tanto las personas con estudios universitarios como aquellas que tienen NBI exhiben índices de segregación más altos.

Al considerar la Zona céntrica, se observa una disimilaridad mayor que en el Barrio, particularmente para la población con estudios universitarios y también para la población con NBI. Las concentraciones son más altas en la Zona que en el Barrio.

Si analizamos la situación de la costa este y el Barrio Malvín, es posible vislumbrar situaciones similares. En un extremo con mínima disimilaridad se encuentran las poblaciones en función de los grupos de edad, tanto para menores de 12 años como para mayores de 65. La población con NBI es la que muestra una menor uniformidad en su distribución en el Barrio Malvín, alrededor

del 20% de dicho conjunto debería movilizarse para obtener una distribución más homogénea, además las concentraciones de esta población en el espacio son altas, alcanzando el 0,7 en la zona.

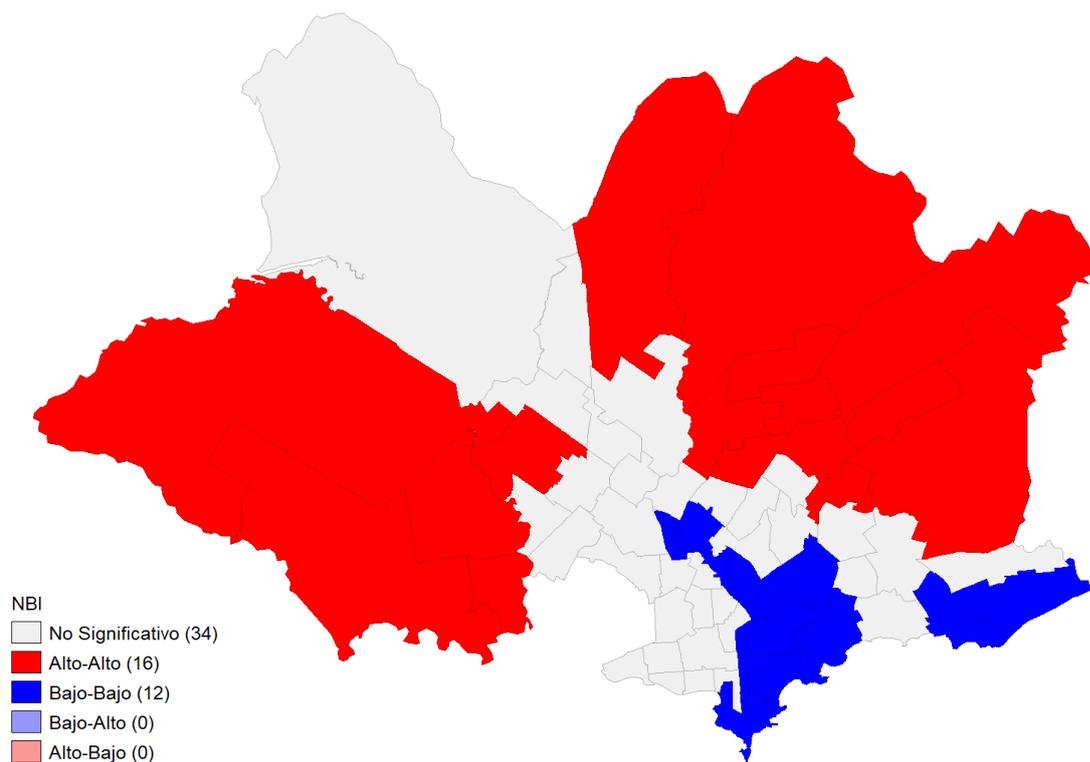
En el caso de la periferia urbana, la distribución de las personas con estudios universitarios es más disimilar que en los casos anteriores: sería necesario movilizar casi el 40% de esta para obtener una distribución más homogénea, además la misma se encuentra muy concentrada en este territorio. Para Belvedere se observan tendencias similares pero menos pronunciadas. Esta Zona también es la que presenta una disimilaridad mayor en cuanto a las personas con NBI, así como también una concentración más alta de las mismas.

La situación de la periferia suburbana se asemeja en parte a la urbana, siendo que la población con estudios universitarios se encuentra distribuida de forma desigual en el territorio y muy concentrada en el mismo. Si consideramos al Barrio que se encuentra en esta zona, Maroñas, es el que presenta una menor semejanza en la distribución de este conjunto de población. Esta Zona y Barrio presentan una disimilaridad más alta de las personas mayores a 65 años. Las periferias parecerían presentar menor uniformidad en relación a la población con estudios universitarios, sin embargo es posible que esto se vea afectado por la cantidad de personas que cumplen con dicha condición en esas zonas.

En el estudio de Aguiar realizado en Montevideo podíamos observar que *"pese a la baja proporción de la población que representan, el 12%, la posibilidad de que si una persona con estudios universitarios se encuentra con otra que reside en el mismo segmento ésta tenga también estudios universitarios es relativamente alta"* (2016: 63). Si esto lo consideramos por las zonas consideradas, en las periferias las probabilidades de encontrar en un mismo segmento personas con estudios universitarios es prácticamente nula, mientras que el índice de exposición es más alto para las personas con NBI, aunque este grupo presenta mayores concentraciones en las zonas céntricas y de la costa.

Considerándolo en conjunto, en las periferias es posible observar mayores disimilaridades, principalmente en relación a las personas con estudios universitarios, las cuales tienen mínimas posibilidades de encontrarse en un mismo segmento de estas zonas, estando muy concentradas en partes de estos territorios. A su vez, presentan un xPx mayor para las personas con NBI, siendo que las mismas no se encuentran tan concentradas en el territorio como sí sucede en las zonas de la costa este. Por lo tanto es posible observar diferentes dinámicas de la segregación residencial en función de las zonas y Barrios que se consideren.

Mapa 2. Auto-correlación espacial de Barrios según NBI



Fuente: elaboración propia con datos del censo 2011

El mapa anterior, nos permite observar las auto-correlaciones espaciales de los Barrios en función de la presencia de NBI mediante el Índice de Morán²⁰ adaptado (LISA 2006). El mismo concuerda con el análisis más detallado realizado por segmentos censales (Aguiar, 2016).

Mercado de vivienda y suelo urbano

Harvey (1970) mencionaba la necesidad de desarrollar nuevos paradigmas para lograr, o al menos intentar, interpretar más acertadamente los desequilibrios que acontecen en las ciudades. Cuestionar los mecanismos capitalistas de renovación urbana y las características básicas del mercado presenta como anhelo, aunque sea de forma incipiente, ir en la dirección planteada por este autor, en el sentido de cuestionarnos las bases. Así mismo, se comprende que el funcionamiento del mercado de vivienda representa un componente objetivo y adicional que tiene profunda relación con los procesos de segregación residencial y las formas de construcción de identidad urbana (Sabatini, 2000). En este contexto, el mercado inmobiliario circunscribe un

²⁰ La autocorrelación espacial permite conocer el grado en que un grupo u objeto espacial es similar a otros cercanos. El Índice de Moran mide la autocorrelación espacial y puede ser clasificado como positivo, negativo y sin autocorrelación espacial.

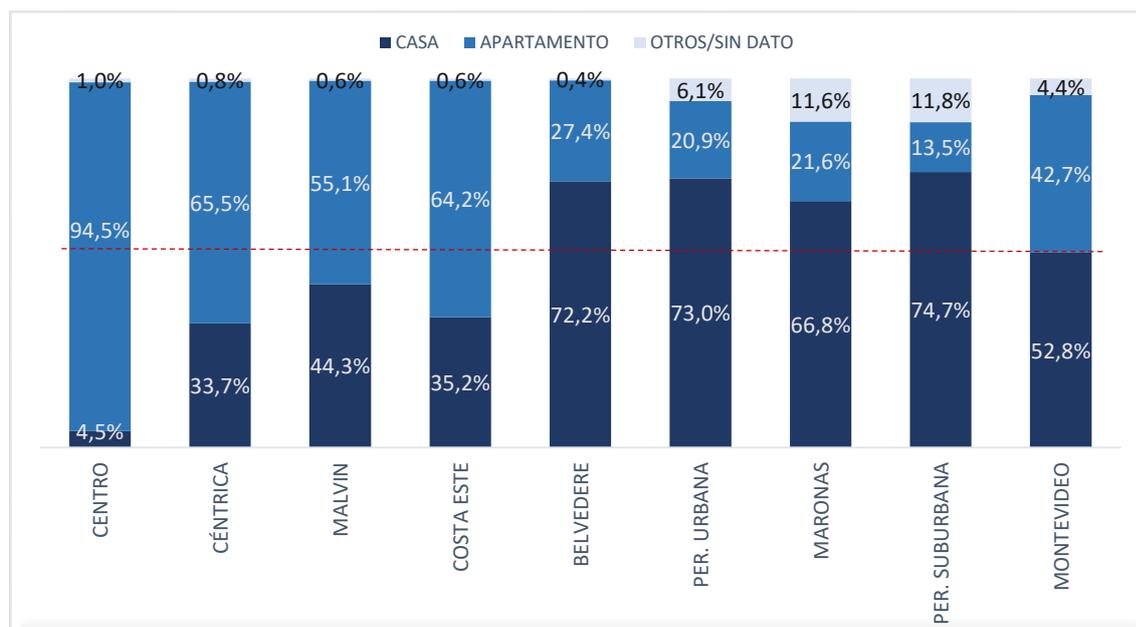
traslado de sucesivas valoraciones sociales hacia valores monetarios de viviendas, convirtiéndose de esta forma en una especie de intermediario en la distribución de individuos en la ciudad (Leal, 2007).

Características de las viviendas

En este capítulo se analizarán de forma introductoria algunas características referidas a las viviendas a modo de contextualizar e introducir el análisis del mercado de vivienda. Los atributos a distinguir para ello son los siguientes: tipos de vivienda (particulares / colectivas), tipos de viviendas particulares, viviendas particulares según ocupación y viviendas particulares según tenencia. La información utilizada es extraída del censo 2011, y la pertinencia de considerar estas variables en el análisis se desprende de los estudios realizados por Jesús Leal en Madrid, a partir de los cuales se visibiliza la posibilidad de conocer las características que visten al mercado de vivienda estudiando variables descriptivas incluso antes de considerar valores ya que estas van delimitando los tipos de mercados que podemos ir encontrando o esperando encontrar en las diferentes áreas de la ciudad. Los resultados analizados se encuentran de la tabla 5 a la 12 del Anexo del trabajo.

En relación al tipo de vivienda resumido, casi la totalidad de viviendas de nuestra capital son particulares. Los porcentajes de viviendas colectivas son mínimos, siendo el Barrio Centro el que ostenta una mayor frecuencia relativa de viviendas de tipo colectivas pero el mismo no alcanza a la unidad porcentual (0,8%). Por este motivo, las siguientes variables serán analizadas únicamente para los casos de viviendas particulares. Por lo tanto, al considerar este tipo de vivienda, las principales categorías son casas y apartamentos.

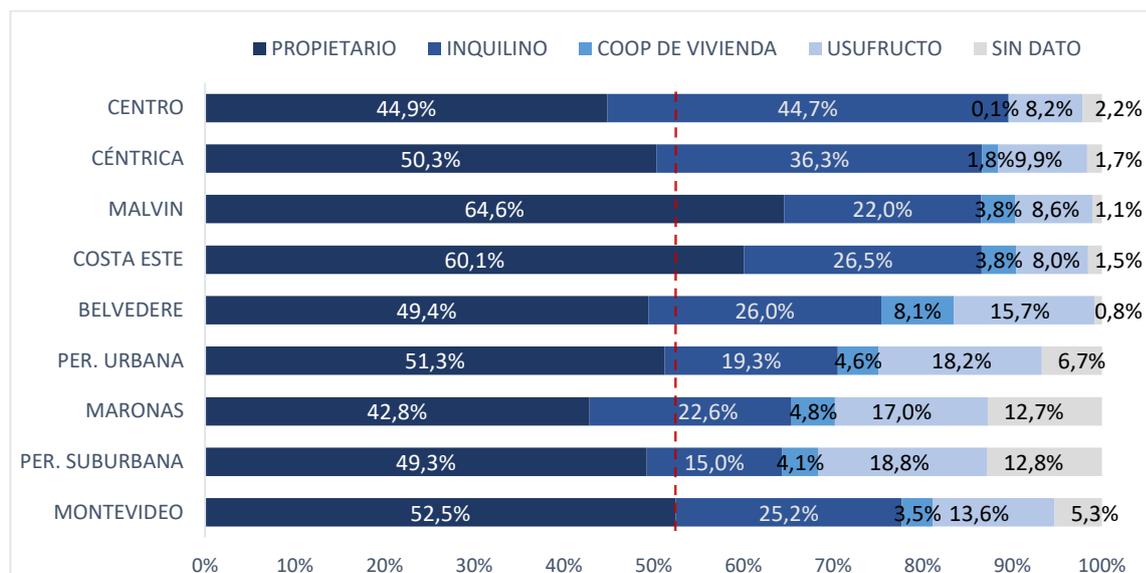
Gráfico 5. Viviendas particulares según tipo, por Barrio y zona



Fuente: elaboración propia con datos del censo 2011

Estas características pueden mostrarnos diferencias en los mercados de vivienda de las zonas analizadas, además de diversas estructuraciones que le van dando forma y formas a la ciudad. Efectivamente, si observamos los Barrios seleccionados podemos decir que tanto Belvedere como Maroñas se caracterizan por una predominancia de construcciones de casas, datos que se corresponden con las zonas de las que forman parte. Mientras que en el caso de Malvín la distribución es más equiparada entre ambos tipos de construcción, siendo que la Zona de la costa este se caracteriza más por viviendas de apartamentos. El caso del Centro se encuentra en el extremo opuesto ya que aproximadamente 9 de cada 10 viviendas de este Barrio son apartamentos (94,5%), lo cual nos indica una gran diferencia que es importante tener en cuenta a la hora de analizar el resto de los indicadores. Así mismo, el Barrio Centro representa diferencias si lo comparamos con la Zona céntrica.

Gráfico 6. Viviendas particulares según tenencia, por Barrio y zona



Fuente: elaboración propia con datos del censo 2011

En relación a la ocupación de las viviendas, los casos de Malvín y Centro son lo que lucen mayores porcentajes de desocupación (10,9% y 16,5% respectivamente), esta situación también se corresponde en las zonas en las que se encuentran y puede verse afectado por la cantidad de apartamentos que se concentran en estas. Para analizar la tenencia de las viviendas fue necesario utilizar la base de hogares, ya que esta información se releva en dicha unidad de análisis. La información obtenida es muy interesante, pudiendo dilucidar que el Barrio con mayor porcentaje de propietarios de vivienda es Malvín (64,6%), característica que se ve en toda la Zona este. El Barrio Centro vuelve a marcar diferencia concentrando mayores porcentajes dentro de la categoría de inquilinos o arrendatarios (44,7%), esto se ve en la Zona céntrica pero de forma más leve. Tanto el Barrio Maroñas como Belvedere presentan más cantidad de hogares en la situación de usufructuarios u ocupantes de viviendas (17,0% y 15,7% respectivamente), esta situación acompaña el comportamiento de las zonas en las que se encuentran estos Barrios. Además, en el caso de Belvedere es posible destacar una mayor frecuencia relativa de cooperativas de vivienda en relación a los otros Barrios seleccionados.

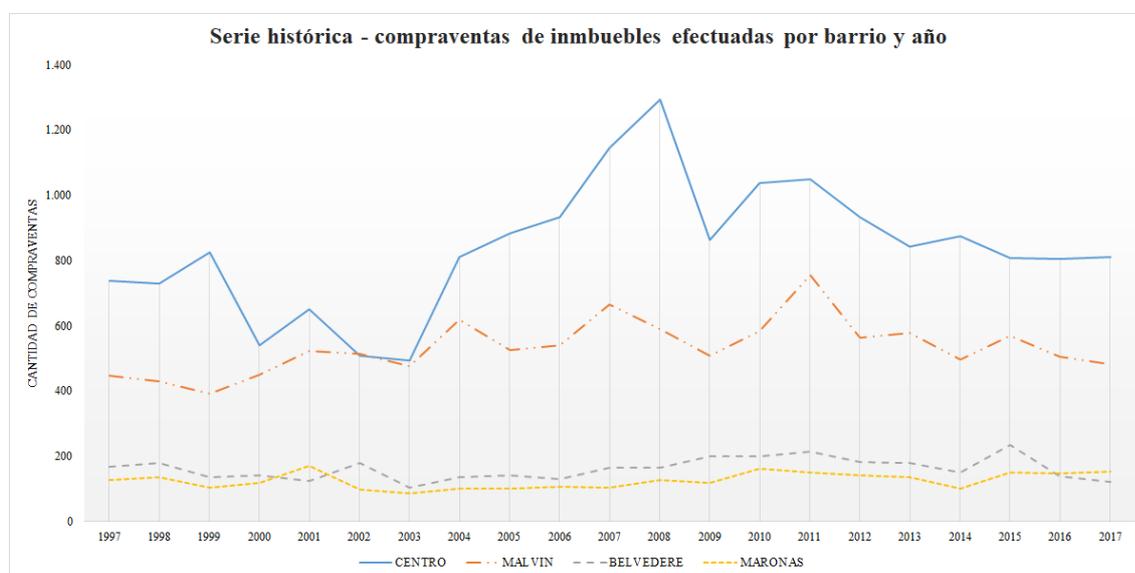
Compraventas de inmuebles

Esta información es obtenida a través de los datos publicados anualmente por el Instituto Nacional de Estadística, dentro del informe sobre indicadores de actividad y precios del sector inmobiliario de nuestro país. Puede que en cierta medida haya una subestimación de compraventas debido a aquellas que ocurren de forma informal, situación más presente en algunas zonas en particular.

Sin embargo, es un indicador muy útil para poder conocer mejor el funcionamiento del mercado de vivienda en nuestra capital.

A través de las gráficas 3 y 4²¹ podemos observar que los casos de Belvedere y Maroñas presentan semejanzas en relación a la cantidad de compraventas anuales y las oscilaciones acaecidas. Malvín y el Centro concentran mayores cantidades de transacciones de viviendas, siendo este último el Barrio con más compraventas en prácticamente todo el período estudiado, destacándose un pico pronunciado en el año 2008.

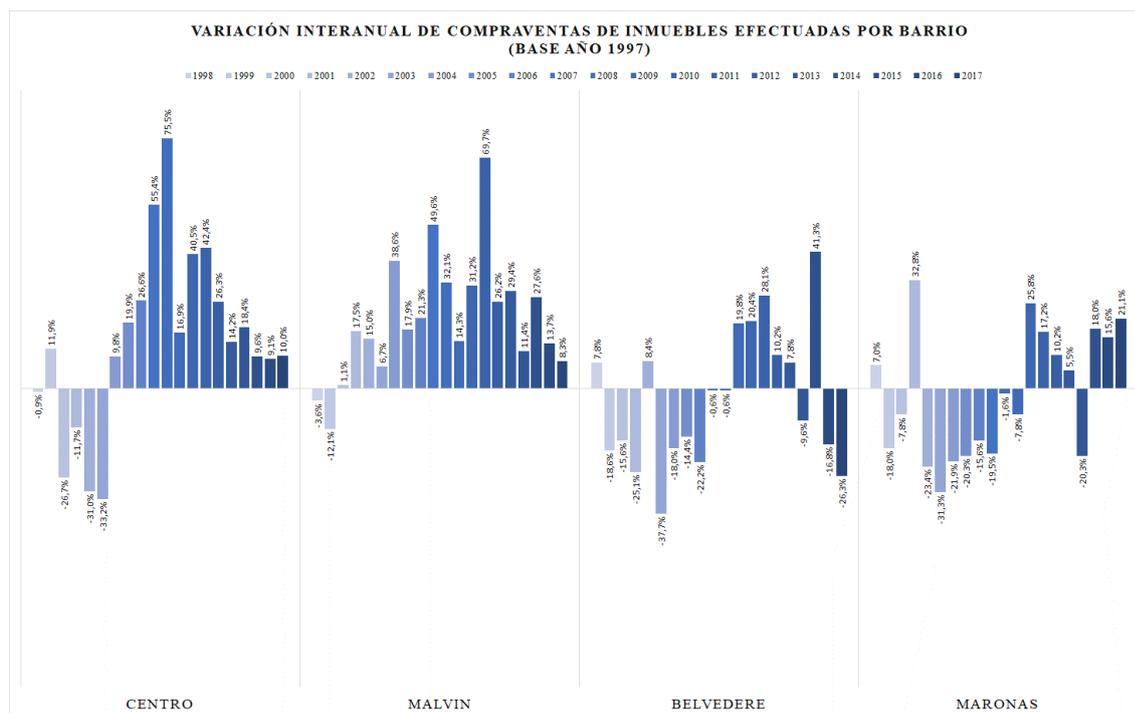
Gráfico 7.



Fuente: elaboración propia con datos del informe de actividad del sector inmobiliario INE

²¹ Ver Tablas 13 y 14 del Anexo.

Gráfico 8.



Fuente: elaboración propia con datos del informe de actividad del sector inmobiliario INE

Visualizar las variaciones interanuales tomando como base el primer año de la serie, posibilita apreciar y comparar los movimientos de compraventas en cada Barrio. De esta manera, es posible identificar, por lo menos a grandes rasgos, movimientos similares entre los Barrios de Malvín y el Centro por un lado y los casos de Belvedere y Maroñas por el otro.

Para el Barrio Centro se identifica una disminución de la cantidad de compraventas para los años comprendidos entre el 2000 y el 2003. Posteriormente, la variación fue siempre positiva. En el caso de Malvín, se aprecia una situación semejante a la anterior, siendo que entre los años 1998 y 2000 se da una disminución del volumen de compraventas pero rápidamente comienza a aumentar año a año. Los casos de Belvedere y Maroñas se presentan más volátiles al calcular las variaciones interanuales, predominando las disminuciones de compraventas para el período analizado pero combinándose con años de variación positiva, parecería mostrarse una mayor inestabilidad en cuanto a tendencias de compraventas, sin embargo es necesario recordar que el volumen de casos es significativamente menor en estos dos que en los dos anteriores.

Valores de vivienda a través de tres fuentes de datos

En primer lugar se desarrollará un análisis descriptivo de diferentes indicadores referidos al valor de las viviendas para los Barrios seleccionados, teniendo siempre en consideración la situación de las zonas a la que pertenece cada Barrio y lo que sucede en la capital a nivel general, de esta manera es posible identificar más fácilmente patrones particulares y características compartidas. Se analizarán las distribuciones de frecuencias de precios de acuerdo a medidas de tendencia central (media, moda, mediana) y también medidas de dispersión (desvío estándar, varianza), de esta forma se intenta conocer más en detalle la información obtenida. Las tablas con los resultados mencionados se encuentran en el Anexo del documento. Las tres fuentes de datos son: en primer lugar, la Encuesta Continua de Hogares (INE), posteriormente, la base de Dirección Nacional de Catastro (MEF) y, por último, datos recopilados por Diario El Observador (ENIA). El estudio y presentación de estas bases pretenden ilustrar los valores de las zonas considerando diferentes componentes del mercado de vivienda, teniendo en cuenta que la elección de vivienda puede tornarse dispar entre diferentes grupos de la ciudad: “[...] estamos conscientes que un factor importante que condiciona esta “elección” (cuando es posible) es de tipo económico, y reside básicamente en la combinación de los ingresos de las familias y el precio del suelo urbano” (Cruz, 2005: 38). Por lo tanto, por un lado, se toman los valores mencionados por las personas, por otro, los valores determinados institucionalmente para impuestos de padrones y, por último, los valores posibles de afianzar a partir de la oferta de inmuebles en el mercado.

Encuesta Continua de Hogares (ECH - INE)

Para el caso de la ECH, se tomaron los datos del año 2017 ponderados de forma anual y la variable utilizada en el análisis se encuentra comprendida en la base respectiva a hogares, siendo la que refiere al valor locativo pagado o estimado por parte del hogar encuestado para la vivienda (Serna y González, 2015)²². Examinar esta variable y esta base en particular, buscan reflejar la valoración efectuada por parte del habitante del hogar en función del valor monetario que el mismo efectivamente debe aportar para encontrarse allí o el valor que estima debería de solventar el hogar para vivir allí (este último para aquellos hogares que no son inquilinos). Los resultados mencionados se encuentran en la tabla 15 y 16 del Anexo.

²² La misma, ya ha sido utilizada en otras investigaciones como fuente de datos para aproximarse al valor de las diferentes áreas de Montevideo, el trabajo que se toma como referencia y antecedente aquí es el caso de la investigación efectuada por Serna y González en el 2015.

Gráfico 9. Mediana valores de alquiler o estimación, en pesos uruguayos



Fuente: elaboración propia con datos la Encuesta Continua de Hogares 2017, INE

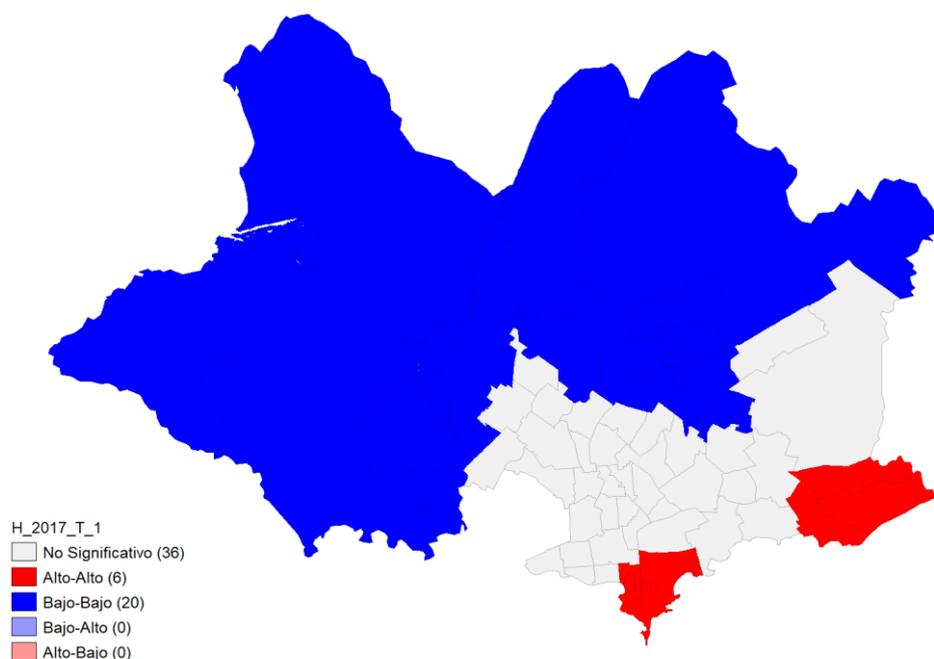
A partir del estudio de los estadísticos de tendencia central y de dispersión, podemos decir que si observamos la media de la distribución de la variable por Barrios, el promedio más alto de alquiler se encuentra en el Barrio Malvín, seguido por el Centro, Belvedere y luego Maroñas, posicionamiento que se corresponde con el de las zonas en las que cada uno de estos Barrios se encuentra. Si consideramos la mediana la interpretación es similar, mientras que en el caso de la moda Belvedere y Maroñas quedan igualados.

También con los percentiles queda marcado el escalonamiento de valores, el 75% de los casos en Malvín presenta valores iguales o menores a \$27.000, mientras que seguidamente se encuentra el Centro con \$18.000, Belvedere con \$15.000 y Maroñas con \$13.500. Sin embargo, todos los indicadores de dispersión muestran que la distribución de los casos en Malvín es más heterogénea, por ejemplo este Barrio presenta un intervalo mayor para sus datos, mientras que el rango con menor amplitud se encuentra en Maroñas. Tanto el error de la media como la variación son superiores para el caso de Malvín.

Los cuatro Barrios presentan valores diferenciados en relación a la variable de la ECH, correspondiéndose en gran medida a lo que se observa dentro de la Zona en la cual se encuentra localizado cada uno: Malvín es el Barrio que presenta valores más altos, lo mismo sucede con la costa este en su conjunto y de la misma manera, considerando tanto el Barrio como la Zona la dispersión de los datos es muy superior al del resto de los casos analizados, parecería no ser una exclusividad del Barrio sino un componente característico de la zona. El Barrio Centro se posiciona en segundo lugar en relación a los posibles valores de las viviendas, así como sucede con la Zona centro, los estadísticos de tendencia central son muy similares, mientras que el rango

de los casos es mayor en la Zona que en el Barrio. En el caso de Belvedere, parecería ostentar una situación algo mejor que la Zona en conjunto, la media y la mediana son superiores para el Barrio. Maroñas es el que presenta menores valores monetarios a partir de la ECH, lo mismo sucede con la Zona de la periferia suburbana, sin embargo este Barrio alcanza valores superiores en comparación con la zona, por lo que sucede algo similar al caso de Belvedere, ambos Barrios parecerían presentar valores más altos si los contrastamos con las zonas en conjunto.

Mapa 3. Auto-correlación espacial de Barrios según valores ECH



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la ECH 2017

Se realizó otro mapa para medir las correlaciones espaciales entre los Barrios según los valores extraídos de la ECH, utilizando la adaptación LISA (2006) para el Índice de Morán. A través de mismo, podemos observar que se conforma una agrupación de los Barrios en función a la variable de valor de la ECH. Son seis los Barrios que ostentan valores más altos (los de color rojo), por un lado se agrupan Punta Gorda, Carrasco y Carrasco Norte ubicados en el punto más al este de la costa, y por otro, Parque Rodó, Punta Carretas y Pocitos en el extremo inferior del Departamento de Montevideo.

Dirección Nacional de Catastro (DNC - MEF)

Cruz (2005)²³ señala que el Estado actúa de forma directa e indirecta en las dinámicas de fragmentación territorial, por un lado incentivando la construcción de viviendas y distribución de servicios de tipo social en secciones específicas del territorio. Por otro, determinando impuestos a la renta que consideran el factor del suelo, lo que nos permite apreciar no sólo los diferentes valores de inmuebles sino también los diversos costos de mantención de las viviendas dependiendo en la Zona en la que estas se encuentren.

En esta línea, la base de datos de Catastro²⁴ contiene información parcelaria de todo el país, identificando los casos según el número de padrón e incluyendo todos los tipos de registro de propiedades, no sólo los destinados para vivienda, por lo que los resultados consideran más haciendas de las que interesan en la investigación. Sin embargo, igualmente reflejan los diferentes valores de las zonas en las que se encuentran los mismos. Las variables que se consideraron son, por un lado y de forma preliminar, las referidas a las áreas en metros cuadrados del predio y de las edificaciones, a modo de conocer las características de cada uno de los Barrios analizados y sus zonas respectivas. Por otro lado, se analizarán cuatro variables que describen el valor de las viviendas: valores reales del terreno, de las mejoras, valor total y valor para impuestos. Los resultados mencionados a continuación se encuentran en la tablas 17 a 26 del Anexo del documento.

Para la presente investigación en primer lugar trabajamos únicamente los padrones urbanos de Montevideo. Posteriormente fue necesaria la utilización de un software de análisis de datos espaciales (Qgis) con el objetivo de obtener la variable de segmentos censales, Barrios y CCZ para la base de parcelas ya que esta no cuenta con esa información, fundamental para esta investigación. Por lo tanto, se utilizó un proceso geoestadístico para unir espacialmente la información de los shapes de segmentos censales, Barrios y el de CCZ con la capa correspondiente al shape parcelario urbano de Montevideo.

²³ Este autor también utiliza valores de catastro en su estudio, por lo cual resulta un antecedente fundamental para este análisis, sin embargo, hay una pequeña diferencia en cuánto a la procedencia de los datos: en el caso de la investigación de Cruz son tomados desde la sección de avalúo de la Intendencia Municipal de Montevideo, mientras que en el caso de la presente investigación los mismos se extraen del Ministerio de Economía y Finanzas a través de la Dirección Nacional de Catastro.

²⁴ La información analizada en esta sección conforma una base de datos muy valiosa en cuánto a posibilidades de estudio, la misma es de carácter público y abierto pero no es tan frecuente su uso para este tipo de análisis desde nuestra disciplina. Es posible acceder a este conjunto de datos a través de la página de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas. La DNC tiene los siguientes objetivos generales de función: *“Diseñar, realizar, conservar y administrar el catastro de los bienes inmuebles, atendiendo a sus características geométricas, físicas, económicas y jurídicas orientado a un uso multifinalitario y sirviendo de instrumento para la planificación económica y social del territorio nacional”* (<https://www.mef.gub.uy/10251/10/areas/datos-abiertos.html>)

Área del predio y área edificada

En cuanto al área promedio de los predios podemos observar que Maroñas es el Barrio con mayor promedio de m² por terreno, esto puede deberse a que hay algunos padrones con tamaños atípicos dentro del mismo. En segundo lugar se encuentra Belvedere, luego Malvín y por último el Centro, recordemos que este último Barrio se caracteriza principalmente por las edificaciones de tipo apartamento, motivo por el cuál puede ser que presente una menor área en promedio. Pero si consideramos el punto medio de la distribución, esta se ajusta de tal manera que Malvín queda con una mediana de 600m² de predio, seguido por Maroñas, luego el Centro y por último Belvedere. Sin embargo el rango de intervalos de datos es demasiado amplio para los Barrios Belvedere y Maroñas, siendo también muy alta la desviación estándar en este último Barrio mencionado.

Al considerar las zonas, tanto la periferia urbana como la suburbana son las zonas con mayores promedios de área de predio de los padrones, mientras que la Costa Este contiene el promedio más bajo de extensión. No obstante, al considerar el valor que divide en dos a la distribución la situación varía siendo que la Zona de la costa este pasa a posicionarse en segundo lugar luego de la periferia suburbana de la capital. También es necesario considerar que en ambas periferias la dispersión de los datos es mayor, presentando una amplitud más pronunciada y así mismo una desviación estándar mayor.

Por otro lado, si estudiamos ahora los promedios de áreas edificadas, el promedio más alto se encuentra en el Barrio Maroñas, como en el caso anterior, pero nuevamente sus datos se encuentran más desviados que en el resto de los Barrios. Igualmente, continuando con los promedios en segundo lugar se sitúa el Centro, luego Malvín y por último Belvedere. Empero, la situación varía cuando tomamos en cuenta el punto medio de la distribución de los datos en esta variable, ya que Malvín ostenta la mediana más alta, seguido por Belvedere, Maroñas y luego el Centro. La moda en este último Barrio es muy baja, separándose por 50 m² del caso de Malvín que presenta la moda más alta.

En el caso de los promedios de áreas edificadas por zonas, se ajustan y se acercan más entre las diferentes áreas, donde la periferia suburbana presenta el mayor promedio, seguida por la Zona céntrica. Nuevamente la dispersión de los datos es mayor en la periferia sub urbana. Estos valores podrían corresponderse con las características desarrolladas introductoriamente sobre los tipos de viviendas en cada zona²⁵. Sin embargo, es necesario recordar que estamos considerando la

²⁵ Los datos de áreas por sí solos no determinan el análisis, es necesario considerarlos en conjunto al resto de los indicadores y también tomando en cuenta la especificidad y características propias e históricas de cada Barrio las cuáles están detrás de la forma en la que se fue realizando la distribución parcelaria de nuestra capital.

totalidad de padrones urbanos de Montevideo, no únicamente los destinados para vivienda por lo que los resultados se ven afectados por esta condición.

Diferentes valores

Ahora bien, si analizamos los promedios de las diferentes variables referidas al valor de los padrones por Barrio, podemos observar diferentes escenarios. Por un lado, si consideramos el valor de los terrenos, en primer lugar se ubica el Centro, en segundo lugar Malvín, luego Maroñas y por último Belvedere. Por otro lado, si consideramos los promedios relacionados al valor de las mejoras el Centro se encuentra en primer lugar y bastante distanciado del resto, seguidamente está Malvín, luego en tercer lugar se posiciona Belvedere y luego Maroñas, estos dos últimos posicionados en forma diferente en comparación al indicador anterior.

Los promedios referidos al valor total y al valor para impuestos muestran características muy similares: el Barrio con los valores más altos para ambas variables es Malvín, seguido por el Centro, luego Belvedere y seguidamente Maroñas. Esta distribución se asemejaría a lo que vimos con los valores de la ECH, no tan así para los promedios de las variables anteriores pero se sospecha que las mismas pueden estar muy influenciadas por valores atípicos debido a características singulares de cada Barrio, más específicamente por los tipos de régimen de propiedad.

Tanto para el valor de terreno y mejoras, la mediana por Barrio sigue las distribuciones apreciadas en la media. Mientras que para el caso del valor total y para impuestos las mismas muestran un cambio de posiciones entre los Barrios, pudiéndose destacar que en ambas la mediana de la distribución es similar para los casos de Belvedere y Maroñas.

Los rangos son muy amplios en todos los Barrios y para todas las variables referidas a los valores, igualmente es posible destacar que es el Centro el que presenta rangos más amplios para todos los valores, así mismo es el caso con mayor desviación estándar de los datos. Por otro lado, Maroñas es el Barrio que presenta menor dispersión para la información de valores tanto considerando el rango como la desviación estándar de los datos, a diferencia de lo que sucedía con la información expuesta para las áreas de predios y edificaciones.

Al considerar los promedios de los diferentes valores por zonas podemos observar que las tendencias parecerían ser más estables entre las distintas variables, a diferencia de lo que podíamos apreciar por Barrios. La costa este encuentra en todas las variables valores superiores que en el resto de la capital. En segundo lugar se posiciona la Zona céntrica, mientras que las periferias presentan valores similares en cuanto a los promedios, pudiéndose destacar que la

periferia suburbana contiene una media más alta para el valor referido al terreno, lo cual puede relacionarse con lo que veíamos en el análisis de las áreas.

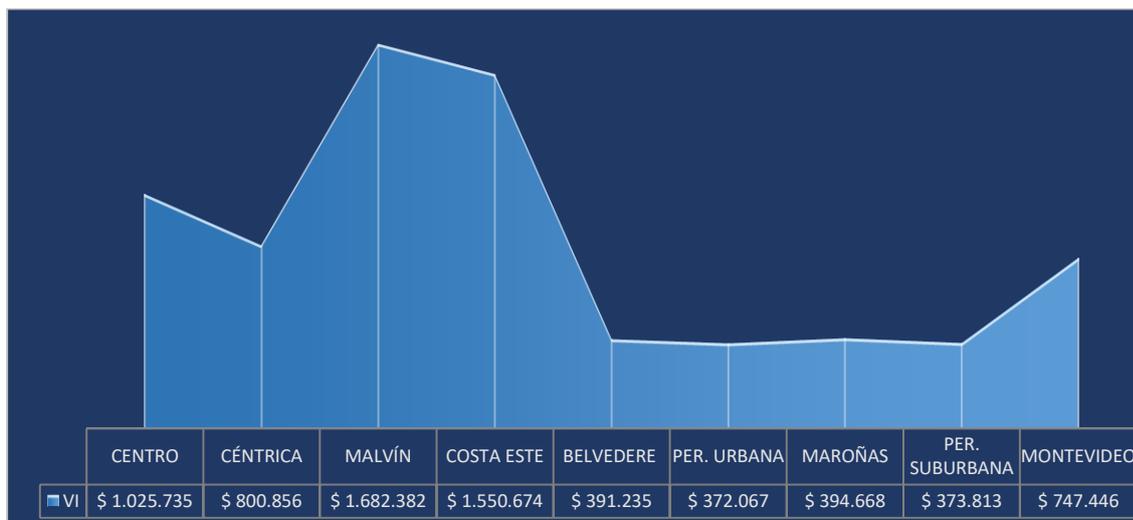
Si tomamos en consideración además el punto medio de las distribuciones de estos valores en las zonas, los mismos se corresponden en gran medida a lo visto con los promedios, la costa este se encuentra muy por encima del resto de las zonas con mayores valores mientras que el centro se posiciona en segundo lugar y las periferias contemplan un comportamiento similar en cuanto a estas variables.

Para el caso de estas variables de valor por zonas, el rango más amplio así como la desviación típica más alta se encuentran en la Zona céntrica. Siguiendo con los niveles de dispersión, la costa este se posiciona en segundo lugar, seguido por la periferia urbana y en último lugar con menor variación de los datos de valor se encuentra la periferia suburbana.

Valores para impuestos

A continuación nos concentraremos principalmente en el análisis de la variable referida al valor para impuestos debido a que resulta de mayor confiabilidad y contingencia de los datos. Como habíamos visto, esta variable presenta valores más altos para el caso del Barrio Malvín y su correspondiente Zona de la costa este de Montevideo. En segundo lugar en cuanto a valores se posiciona tanto el Barrio Centro como la Zona céntrica de la capital. Por último cabe destacar que si lo analizamos por zonas tanto la periferia urbana como la suburbana muestran valores muy similares para ejecutar la carga impositiva, aunque es necesario señalar que en el área que limita al departamento la dispersión de los datos es mayor. Al observar los Barrios estas semejanzas entre zonas también se perciben, no obstante en menor medida, siendo que Belvedere es el Barrio que mayor desviación exhibe en sus datos.

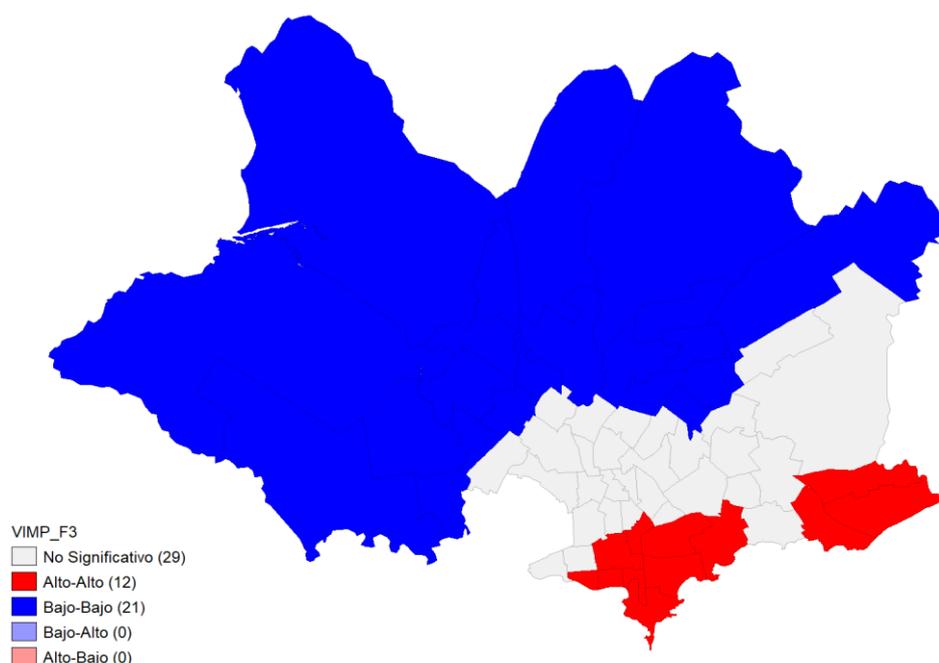
Gráfico 10. Mediana de padrones urbanos para impuestos en pesos uruguayos



Fuente: elaboración propia con datos de la Dirección Nacional de Catastro 2018, MEF

Con el fin de obtener un indicador del valor catastral para impuestos por superficie se procedió a analizar los cocientes logrados mediante la estimación del valor de los padrones en función de las áreas. Si examinamos los valores en función de las áreas del predio podemos observar que en este caso las zonas quedan clasificadas con mayores diferencias en comparación a si sólo analizáramos los valores. Las periferias tienden a diferenciarse en mayor medida de esta forma. En relación a los Barrios es el Centro el que presenta mayores promedios de valor por área del predio aunque sus datos son los que muestran mayor dispersión, siendo que al analizar la mediana Malvín pasa a ser el Barrio con mayor valor. Mientras que, al reparar en el valor según el área de edificación se visualizan similitudes con el caso anterior, aunque las distancias entre zonas parecerían ser mayores. Nuevamente sucede que si observamos la mediana de la distribución, las zonas periféricas pasan a distanciarse muy poco en lo que refiere al valor para impuestos. Si advertimos lo que sucede en los Barrios, vemos que el promedio para Belvedere se encuentra muy distorsionado por valores atípicos, por lo tanto tomamos en cuenta la mediana la cuál sitúa a los Barrios de la misma forma que sus respectivas zonas: Malvín con valores más altos, luego el Centro y Belvedere y Maroñas con valores semejantes.

Mapa 4. Auto-correlación espacial de Barrios según valores para impuestos



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de DNC

Se realizó un mapa con esta información de modo de conocer la existencia de autocorrelación espacial entre los Barrios. De esta forma, es posible apreciar la estructuración de tres áreas que muestran una correlación espacial en función de la proporción de padrones con valores más altos: Barrios con mayor proporción de padrones con valores para impuestos altos (en el mapa los que se representan con color rojo), mientras que en el otro extremos Barrios con baja proporción de padrones con valores altos para impuestos (lo de color azul). Para realizar este análisis con los valores de la DNC²⁶ se utilizó el valor para impuestos de los padrones urbanos de Montevideo en una agrupación visual de los datos con dos cortes para establecer tres categorías de igual cantidad de casos: padrones con valores para impuestos menores o iguales a \$372.929, padrones con valores entre \$372.930 y \$960.854, padrones con valores para impuestos igual o superiores a \$960.855. Posteriormente se calculó la proporción de cada categoría en los 62 Barrios de la capital para de esta forma poder analizar la autocorrelación espacial entre los mismos.

²⁶ Como vimos en la sección anterior, el I de Morán es un indicador que mide la aglomeración urbana, el cual mediante la adaptación LISA es posible analizarlo en el espacio (Aguiar, 67).

Oferta de Inmuebles (ENIA -OBSERVADOR)

Los distancias que observamos en los precios cuando comparamos inmuebles que se establecen en diferentes Barrios pero que constan de las mismas características en términos de edificación, nos permiten comprender que lo que está detrás es una valoración social trasladada al espacio urbano, reflejando diferencias más allá de la infraestructura (Leal, 2002).

En esta sección se considerará en el análisis información desde la oferta de inmuebles en el mercado de vivienda de nuestra capital²⁷. De esta forma, es posible estudiar las diferentes posiciones de los Barrios en relación a los valores que presentan para alquileres y venta de inmuebles.

Tabla 1. Avisos analizados a través de plataforma briq-enia

	Alquiler apartamentos		Alquiler casas		Venta apartamentos			Venta casas		
	Casos	Prom \$	Casos	Prom \$	Casos	Prom USD	m2	Casos	Prom USD	m2
Centro	953	19.500	36	26.500	1.561	145.000	2.266	178	195.000	1.490
Malvín	682	23.000	88	45.000	1.687	205.000	3.123	579	330.000	2.100
Belvedere	91	13.800	25	17.000	58	75.000	1.400	108	132.500	1.088
Maroñas	41	15.000	31	25.000	62	99.704	1.748	66	111.000	832
Total Montevideo	13.881	17.341	1.972	27.980	23.198	121.297	1.900	10.078	174.084	1.282

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Enia + Observador

Es posible observar una clara concordancia con los datos anteriormente analizados, el posicionamiento de los Barrios en función de estos valores se repite: Malvín es que el que presenta valores más altos, seguido por el Centro y por otro lado Maroñas y Belvedere por debajo del promedio de la capital y en algunos casos en posiciones muy similares entre sí. Además, es posible percibir mayor disponibilidad de edificaciones de tipo apartamento tanto para alquilar como para comprar en Malvín y el Centro. Maroñas parecería ser el Barrio seleccionado con menor participación en la oferta de inmuebles a partir de la fuente, Belvedere muestra una situación similar, aunque en cuestión de casas las distancias no son tan grandes, por lo que las diferencias en cuanto a la oferta parecerían ubicarse principalmente en lo que concierne a apartamentos.

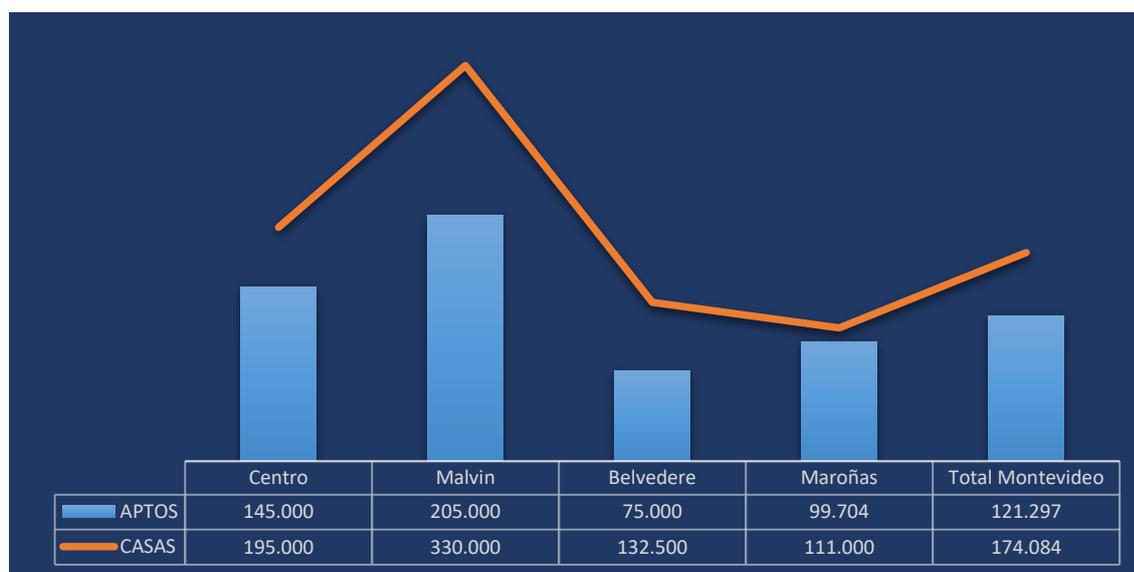
²⁷ Enia es una empresa uruguaya de software la cual junto con la empresa Acsa desarrollaron una herramienta que recopila y concentra los avisos relativos a la oferta de inmuebles a partir de las publicaciones realizadas en diversos portales web.

Gráfico 11. Promedio de valores para alquiler de propiedades en pesos uruguayos



Fuente: elaboración propia con datos de la plataforma ENIA 2018

Gráfico 12. Promedio de valores para venta de propiedades en dólares americanos



Fuente:

elaboración propia con datos de la plataforma ENIA 2018

Cabe destacar que, si la consulta es realizada únicamente por apartamentos en Montevideo a estrenar, los casos de Belvedere y Maroñas ni siquiera registran casos para analizar en alquiler, mientras que para compras el último mencionado sólo presenta cinco casos, lo cual refleja la falta de inversión y disponibilidad de este tipo de construcción en esos Barrios²⁸.

²⁸ Los datos refieren a cantidad de avisos analizados, donde el promedio de alquiler está en pesos uruguayos mientras en el caso de ventas los datos corresponden a dólares. Se incluyen avisos tanto de vivienda nueva como usada,

3. PERCEPCIONES DE ACTORES INVOLUCRADOS

Cómo vimos hasta aquí, son múltiples las aristas que conforman el fenómeno investigado y, a pesar de la conjugación de información proveniente de distintas fuentes, muchas de ellas no son plausibles de medir empíricamente a través de los datos cuantitativos. Uno de los componentes fundamentales de los procesos de segregación en la ciudad es, esencialmente, simbólico. Más allá de las distancias físicas *per se*, son la importancia y significancia atribuidos los que llevan a cuestionarnos las separaciones identificadas en el territorio de forma más reflexiva. De esta manera *“parece pertinente avanzar hacia estrategias de análisis cualitativo que busquen una cierta complementariedad, que sean eficientes y compitan en el terreno performativo, de los efectos, con los abordajes distributivos pero también permitan acercamientos más estructurales y a la vez más comprensivos, de la segregación”* (Aguar, 2016: 84)

Se realizaron un total de 20 entrevistas, las cuales contaron con un formato semi estructurado mediante el cual se pretendía que los entrevistados fueran tratando los diferentes temas de interés de la investigación pero con libertad de exteriorizar los mismos de forma particular y personalizada. La modalidad en la cual se llevó a cabo la aplicación intentó corresponder a la mirada de distintos actores involucrados en cada uno de los Barrios y además a una serie de “informantes calificados” a nivel departamental. De esta forma, se desarrollaron cuatro entrevistas en cada Barrio - 16 en total - y cuatro más a personas conocedoras de las características y funcionamientos de las lógicas inmobiliarias en Montevideo. En cada Barrio se procedió a entrevistar a un trabajador social del centro comunal zonal correspondiente que tuviera experiencia con la temática territorial del área, un representante del consejo vecinal y dos integrantes de diferentes inmobiliarias de cada zona. La información extraída de las mismas es analizada en función a tres ejes o dimensiones: características propias del Barrio y percepciones de cambio; funcionamiento del mercado inmobiliario en el mismo; apreciación de desigualdades sociales expresadas en el territorio.

publicada en los últimos dos meses. Para los apartamentos la consulta fue efectuada para inmuebles promedio 70m2 +/- 20 y para las casas 180m2 +/- 80 (INE, 2017)

Características del Barrio

Tabla 2. Menciones relacionadas a las características de cada Barrio

CENTRO	MALVÍN	BELVEDERE	MAROÑAS
<ul style="list-style-type: none">• 90% de las personas viven en edificios• acá en el Centro lo que hay en las veredas es gente en situación de calle• Barrio imperceptible• cedes de organizaciones, instituciones, oficinas estatales• cuando llega la noche todo el mundo se va y queda desierto• edificios con portero• gente mayor• la gente joven está porque es cerca del lugar en donde estudia o trabaja• los servicios y la locomoción• menos identificación• mucha gente trabaja allí pero después se va a su casa que está en otro Barrio• tiene su vida de mañana y de tarde• uno los sábados y domingos se pregunta dónde está la gente• Zona súper urbanizada	<ul style="list-style-type: none">• Apartamentos• Bohemia• clase media• difícil encontrar gente "copetuda"• envejecido• fuerte identidad barrial• gente que venía a veranear• hay algo bien de Barrio Barrio• no hay conciencia cooperativista• Zona tradicionalmente playera	<ul style="list-style-type: none">• asentamientos• con cierta tendencia en algunos lugares marginales a la pauperización• de origen humilde• gente de trabajo• gente obrera• hay lugares que se van empobreciendo	<ul style="list-style-type: none">• viejas viviendas de los obreros de antes• componente importantísimo de pobreza• crecimiento de la pobreza• esqueletos de fábricas abandonadas• fábricas• fábricas que se han vuelto asentamientos• hace falta desarrollar más los espacios públicos de la zona• faltan centros deportivos, plazas, locales cerrados para hacer actividades• identificado con la clase obrera• más de 80 asentamientos en la zona• sigue habiendo crecimiento de población• uno de los municipios que tiene más asentamientos

El Centro es presentado como un Barrio caracterizado por la composición de su población y su funcionamiento, destacándose la presencia de adultos mayores pero a su vez también de gente joven. Los primeros quedarían de un arraigo a lo que fue el Barrio en otro momento y a las características edilicias, de servicios y transportes que facilitarían su movilidad y convivencia. Por el otro lado, los jóvenes aparecen relacionados a lo que es la vida estudiantil, principalmente a nivel terciario debido a la proximidad de las universidades y su fácil locomoción desde este Barrio. Estas propiedades condicionan en gran medida su funcionamiento, ya que es resaltada por los entrevistados la posibilidad de marcar claros cortes entre los días de la semana o incluso el horario del día en el que uno experimente la zona. La presencia de tantas personas movilizándose a trabajar o estudiar en la Zona conlleva a dinámicas que no se dan en todos los Barrios. Como consecuencia de las singularidades inherentes a la conformación y articulación de actividades en este Barrio, parecería justamente no ser un Barrio o ser demasiado diferente al resto según lo que resaltan los entrevistados, principalmente en relación a la identificación que se puede generar con el mismo debido a la diversidad y fluctuación de la población.

En el caso de Malvín, los entrevistados destacan la presencia de una población principalmente envejecida, arraigada al territorio y distribuida en viviendas conectadas a un pasado que lo identificaba como balneario, como una Zona en la que se pasaba el verano. Esto le daría, según los entrevistados, una distinción especial y una identidad particularmente fuerte – a diferencia de lo que se percibía en el Centro - . Igualmente, se hace referencia a un recambio de los residentes en los últimos años, acompañado de nuevas construcciones edilicias más modernas que atentarían con modificar algunas propiedades de sus habitantes tales como la predominancia de la clase media, actitudes de bohemia, la ausencia de extremos comportamientos asociados a ingresos altos de las personas. Parecería presentarse en el discurso como una bisagra entre zonas de niveles socioeconómicos más altos y zonas con realidades no tan prósperas.

Es posible reconocer ciertos puntos de contacto entre las características que fueron identificadas en los casos de Belvedere y Maroñas. Ambos Barrios se encuentran relacionados en el discurso con un pasado vinculado a la clase obrera, a las industrias, al recuerdo de fábricas que marcaron una historia en esas zonas y consecuentemente su identidad. Posteriormente, en ambos casos, se hace alude a un quiebre muy importante vinculado a efectos de crisis económicas, en particular la ocurrida en 2002, que habrían dejado consecuencias sociales profundas y visibles en estas zonas expresándose en situaciones de pobreza conectadas con manifestaciones de inseguridad, así como también creaciones y ampliaciones de asentamientos irregulares a partir de los desplazamientos que se dieron en el territorio de nuestra capital. En la actualidad Belvedere se encuentra relacionado a dinámicas comerciales, por su cercanía con el centro de Paso Molino, y también fue relacionado en gran medida con efectos de la inseguridad y la delincuencia. Por otro lado, en Maroñas se aludió al desarrollo de cooperativas de vivienda en la Zona como un cambio positivo debido a que conllevaría a la mejora de los servicios adyacentes.

Percepciones de cambio

Hallazgos evidenciados en otras investigaciones realizadas en nuestro país, como por ejemplo en Veiga (2016), identifican modificaciones profundas en los usualmente llamados “agentes básicos de socialización”. Por otro lado, también Aguiar identifica una “*percepción de un incremento de la distancia social que se plasma en “culturas diferentes”, la sensación de deterioro y nostalgia por una ciudad que antes era mejor, y especialmente la inseguridad ciudadana y el miedo*” (2016:112). Permanentemente, los entrevistados refieren a una serie de cambios a nivel del comportamiento social en nuestra ciudad, los cuales habrían generado *per se* una separación en comparación a la – supuesta – integración precedente:

“Antes las clases altas no eran tan millonarias como ahora, Uruguay era un país de clase media pero con valores muy populares, había una proximidad entre los sectores social más grande, se juntaban todos, y si accedías era más que nada por la formación” (ccz1)

“En realidad Uruguay nunca se caracterizó por eso, se caracterizaba más por ser un país igualitario o más homogéneo... y eso ha cambiado mucho, y dicen que dentro de 10 años va a ser peor” (inmobiliaria – Malvín)

“Lo que pasa es que se cambia mucho, hay mucha rotación de los vecinos, más que nada los inquilinos, entonces ya no hay ese afín que había antes, eso de los viejos que se conocían, tenías a tus familiares en frente o a la vuelta, todo eso ha desaparecido” (inmobiliaria – Belvedere)

Estas menciones llevan a pensar en términos de Simmel, que es plausible que nos encontremos frente a consecuencias tales como una creciente abstracción *“creo que hoy en día a mucha gente le importa un carajo el vecino de al lado, eso ha cambiado horrible...” (inmobiliaria – Malvín)* u actitudes de reserva de las personas frente a la “estimulación nerviosa constante”. Estas reacciones que podrían vincularse con lo que le autor denomina como “hombre blasé o hastiado”, son actitudes identificadas por los entrevistados con una connotación negativa, cómo prácticas que no son beneficiosas para la vida en la ciudad. Estas dinámicas llevarían a una consecuente proximidad entre semejantes, según Simmel, la cual disimuladamente encubriría sentimientos de repulsión y hostilidad hacia lo diferente *“Y bueno, sí pasa de que si vos vivís de Av. Italia al Norte o vivís en la periferia automáticamente ya te ponen la etiqueta, pero eso es un disparate absoluto, se generaliza mucho porque se ignora, hay un desprecio entre los sectores sociales pero está muy solapado, hay una discriminación brutal, pero hay gente que tiene valores morales muy buenos allí también...” (ccz1)*

Puede que sea el hecho de haber concebido al Barrio o vecindario como, expresaba Park, la “unidad básica de la ciudad” lo que lleve a un posterior sufrimiento por la pérdida de esa conjeturada unidad: *“El entramado social va cambiando. Antes tenían a los clubes, la escuela, los almacenes, los boliches como los centros más importantes del Barrio donde ahí confluían las personas y eran centros culturales y de arraigo al Barrio. Hoy eso se ve desdibujado en parte también por la presencia de los grandes centros comerciales” (Calandria)*. Actualmente resulta difícil pensar la configuración de intereses, asociaciones o bases de control sólo en términos territoriales, hay una multiplicidad de recursos tecnológicos y sociales que nos interconectan constantemente más allá de la distancia física.

Las crisis económicas, y particularmente la ocurrida a principios de la década del 2000, se relacionan en reiteradas ocasiones cómo punto de inflexión a nivel social, así como también responsables de consecuencias que no se pudieron o supieron controlar y que terminaron teniendo expresiones extremas en cuánto a desigualdad en el territorio: *“...pasaron muchas cosas desde el año 80 que parecería que no se pudieron percibir, la crisis del 82 dejó secuelas que no se percibieron y después en el 2000 quedaron consecuencias peores que tampoco se percibieron en seguida, en un momento nos despertamos y habían 200.000 personas en asentamientos” (CCZI)*. Este impacto de las dificultades económicas sobre la exclusión y la fragmentación fueron evidenciados por la producción

académica en nuestro país, como por ejemplo, Veiga y Rivoir (2004), Katzman y Retamoso (2005), Riella (2006), Veiga (2010).

Funcionamiento del mercado de vivienda

En esta sección, se destacan en primer lugar los aportes realizados por los entrevistados que trabajan en el rubro aludiendo a los precios, costos, valoraciones y limitaciones observadas desde su perspectiva. No obstante, se distinguen aportes realizados por los otros entrevistados pero con alusiones menos técnicas.

Las características vinculadas con la valoración de las propiedades pueden evidenciar la particular conexión con y permanencia de los procesos de segregación en la ciudad. Sabatini relaciona la identificación, en Santiago de Chile, de determinados Barrios en función del crimen, las drogas o la deserción educativa con la valoración que adquieren las propiedades que se encuentran en dichos contextos, llevando a una elección de evitar establecerse allí por parte de las personas que cuenten con la posibilidad económica de elegir. De esta manera a través del mercado de vivienda se van estableciendo determinadas ventajas y desventajas, las cuales terminan reflejándose en los valores inmobiliarios de los Barrios y las zonas.

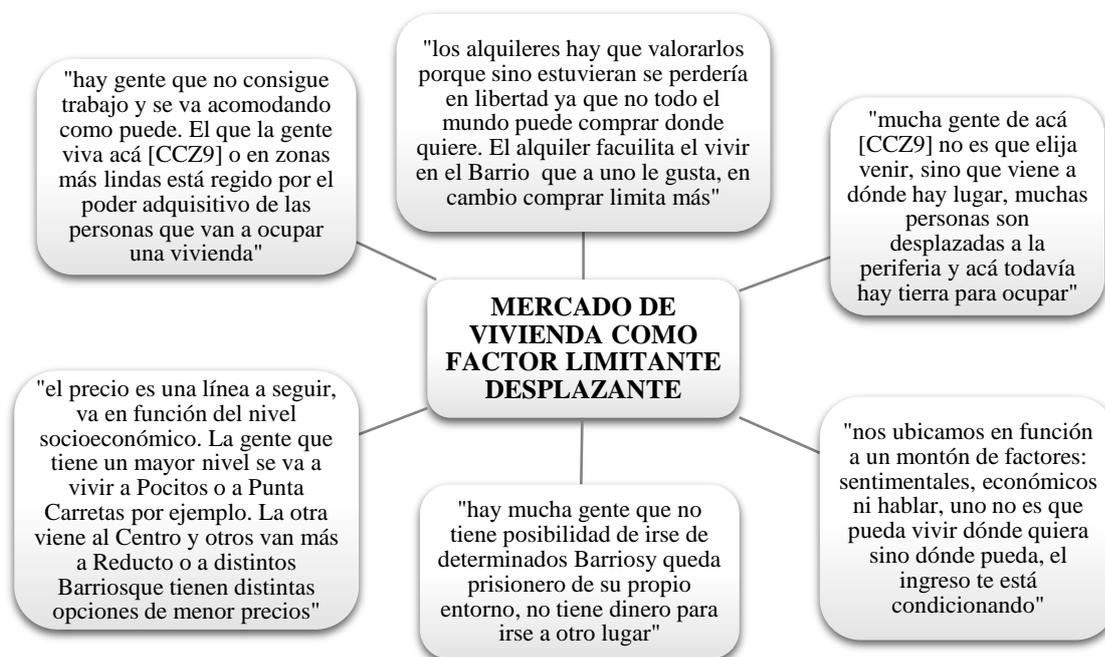
Imagen 1. Valoración de viviendas



La nube de palabras anterior fue creada a partir de las características nombradas por los entrevistados como influyentes en la valoración de las viviendas en los Barrios y zonas seleccionados, es posible vislumbrar que hay particularidades referidas al lugar en dónde se encuentran las viviendas, así como también la presencia o no de servicios que se dispongan para utilizar, son tomados en cuenta a la par de la percepción de seguridad o inseguridad en las diferentes zonas. Si bien puede resultar complejo establecer qué rasgos priman en mayor medida o cuál de ellos desemboca en la identificación de otros, pueden tomarse como insumos para pensar por cuáles caminos podríamos contrarrestar las diferentes valoraciones que se dan en las distintas partes del territorio.

Como hemos visto en anteriores secciones del análisis, es posible distinguir diferentes tipos de mercado en función de las características del bien inmueble que se trate, esto es reconocido por los entrevistados, principalmente por aquellos que participan directamente en el funcionamiento del mercado de vivienda (inmobiliarias, integrantes de asociaciones relacionadas al mercado). Es así que en reiteradas ocasiones se realizan comparaciones entre, por ejemplo, el mercado de alquileres y el mercado de ventas: siendo el primero un tipo que posibilita en mayor medida la autonomía al momento de decidir dónde vivir en la ciudad, mientras que el segundo presentaría limitaciones superiores (Leal, 2002). La identificación del mercado de suelo y vivienda como factor limitante para las personas es trabajado por Sabatini y Brain (2008), quienes refieren al impacto que puede tener – en términos de segregación – la capacidad de pago económico de las personas al momento de establecerse en una vivienda. De forma similar, Leal (2007) también evidencia un componente limitante del mercado de vivienda madrileño en relación al “abanico de oportunidades” al momento de escoger una residencia en la ciudad, donde las posibilidades varían sustancialmente dependiendo del sustento económico de las personas al momento de optar.

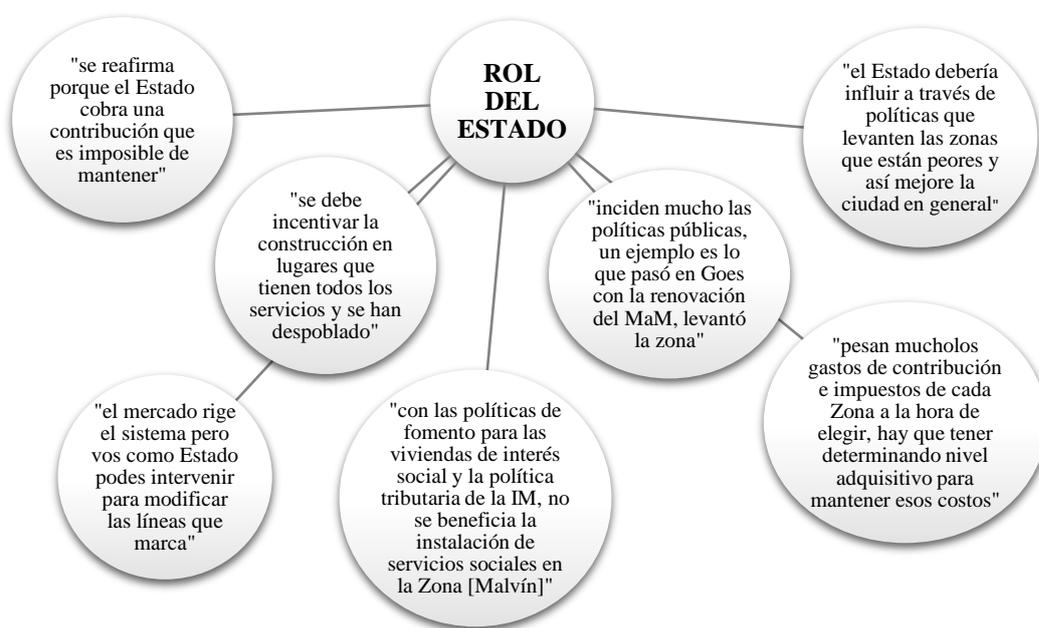
Imagen 2. Menciones relacionadas al mercado de vivienda como limitante



Cabe destacar, que las políticas estatales se nombran por varios de los actores entrevistados como determinantes en la formación y reformación de la ciudad. Esta responsabilidad emergente del Estado como institución que afecta directamente con su accionar en la estructuración de la capital nos recuerda en primer lugar el análisis efectuado por Sabatini en Chile (2000), mediante el cual el autor identificaba por una parte períodos históricos de intervencionismo estatal y por otro, momentos en donde primaron prácticas de liberalización del mercado de vivienda con

consecuencias perjudiciales en términos de segregación, estas últimas experiencias presentes en gran medida hasta la actualidad. De la misma forma, Arias (2000) afirmaba la necesidad de que el Estado desarrolle políticas públicas con interés en beneficiar a la ciudad y no a actores o intereses privados. Siguiendo con esta línea y más específicamente en Montevideo, Cruz (2005) analiza detalladamente el vínculo del Estado con las expresiones del mercado en el territorio y los proyectos de vivienda social, otorgándole al mismo un papel crucial con su accionar directo e indirecto a través de la política pública:

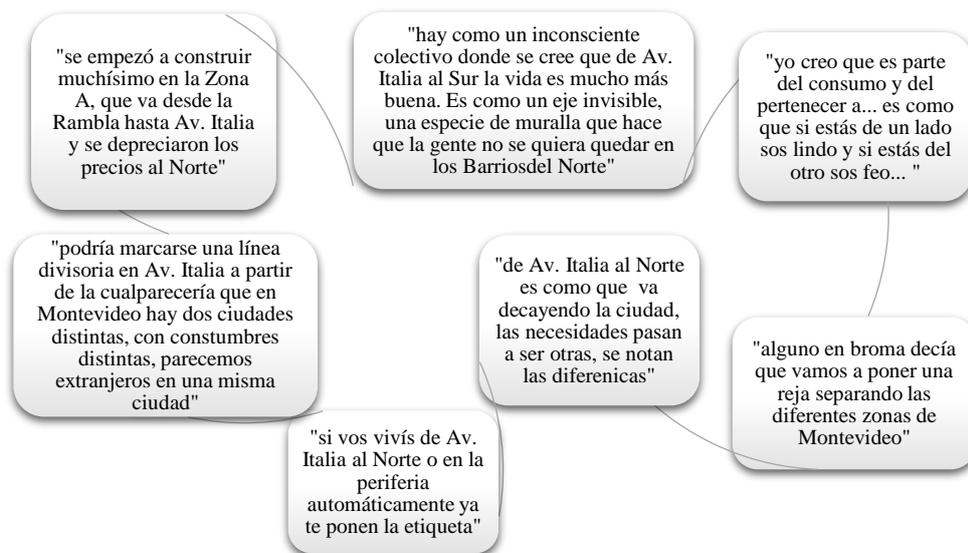
Imagen 3. Menciones relacionadas al rol del Estado



Desigualdades sociales expresadas en el territorio

Todos los entrevistados exponen su punto de vista en relación a la presencia de desigualdades sociales en los Barrios, haciendo referencia a clases sociales, disparidad en cuánto a oportunidades y distinción de nuevas fragmentaciones en el territorio. La imagen de ciudad como conjugación de diferentes submundos distanciados socialmente pero conexos territorialmente es tratada tanto por Park como de forma muy similar por Wirth. Este último también vincula las diferenciaciones con consecuentes agrupaciones entre similares en función de preferencias, prejuicios y/o valoraciones, dinámicas que terminan repercutiendo en diferentes valoraciones para la tierra y el uso del suelo urbano.

Imagen 4. Expresiones de la fragmentación territorial



Aguilar define la segregación urbana “[...] en términos muy amplios, como el establecimiento de fronteras en la ciudad y de relaciones de antagonismo y hostilidad en torno a ellas” (2016, 51). Hay fronteras en la ciudad que claramente identifican en el discurso, un eje que dividiría la ciudad en dos, norte y sur, particularmente se menciona en varias ocasiones Avenida Italia como referencial de corte en la ciudad. De esta manera se identifican distancias, se perciben, y además se relacionan a un cambio en las características económicas y sociales de las personas. Malvín es un ejemplo interesante por su expresión al sur y otra al norte, con muchas diferencias entre sí y separadas mínimamente a nivel geográfico.

Por último, merece destacarse la continua mención de varios de los entrevistados hacia el papel histórico que habría desarrollado la Escuela Pública como institución, no únicamente de enseñanza académica, sino que como instancia de integración social, entre las que se presentan las siguientes:

“Ya desde la escuela lo ves, es decir, yo en mi niñez fui a la escuela pública y me sentaba al lado de un hijo de una dentista y otro era hijo de un almacenero y el otro era policía, o sea había de todo. Pienso que ahora posiblemente el hijo del policía y el hijo del almacenero vayan a la escuela pública mientras que otro que tenga más posibilidades lo van a mandar a un privado, es así. Y eso va llevando desde la niñez que haya una fragmentación social” (inmobiliaria – Belvedere)

“lo que te puedo decir es que cuando yo era niño, hace 60 años más o menos, en la escuela pública compartías la clase con compañeros de todos los sectores sociales, había una integración social en ese sentido, no pasaba lo que pasa hoy en día con que parecería que es mejor mandar a los niños a la enseñanza privada. La escuela pública nos juntaba a todos y creo que desde allí comienza a darse la fragmentación social y ya en la educación se separa todo más. Me parece que la base está ahí” (inmobiliaria – Maroñas)

“Nosotros crecimos en un país en donde te decían que acá a diferencia del resto de América Latina, la escuela pública llegó hasta el último rincón del país y que en el resto del continente había sido la Iglesia... y cuando vos ves proyectos como el Jubilar te das cuenta que en realidad no pasa por el hecho de vivir en determinado Barrio que vayas a llegar más lejos o no...” (Inmobiliaria – Malvín)

Es interesante la conexión que realizan los entrevistados entre la educación pública y privada y los procesos de separación o segregación residencial, recordándonos las investigaciones realizadas en el territorio (Katzman y Retamoso) y llevándonos también a cuestionar el papel que tuvo y tiene la enseñanza en la formación o deformación de las desigualdades en el territorio.

VI. CONCLUSIONES

El interés principal de este trabajo fue aportar empíricamente desde la Sociología una aproximación a la dimensión relativa al mercado de vivienda en los procesos de segregación y desigualdad de la ciudad. Para llevarlo adelante analíticamente, se estableció como objetivo general visibilizar diferencias en el territorio a partir del desarrollo de un estudio en conjunto de diferentes bases de datos actualizadas y entrevistas para evidenciar diferentes dimensiones del fenómeno. Esto se tradujo en tres grandes objetivos específicos para la investigación, los cuales se retomarán aquí para concluir el trabajo. Para el desarrollo y aplicación de los mismos se efectuó una selección de barrios en zonas (Veiga, 2010; INSE, 2012) en las que se enfocó el análisis a lo largo de toda la investigación. De esta manera, se pretendió un acercamiento en diferentes secciones del territorio para considerar en el estudio posibles realidades distintas.

Uno de los objetivos específicos fue caracterizar y describir estos barrios y las zonas de Montevideo en torno a indicadores sociales y de segregación residencial, de modo de conocer su expresión en el territorio y enmarcar el objeto de estudio para las subsiguientes secciones del análisis. Los barrios que fueron escogidos no representan casos extremos, por lo que en muchas de las variables estudiadas acompañan el promedio de la zona en conjunto. Si bien las diferencias en la estructura por edades no son tan grandes, es posible observar como a medida que nos desplazamos hacia las periferias encontramos una mayor presencia de menores de 15 años, el promedio de edad va disminuyendo desde el la zona céntrica y la costa este hacia la periferia urbana y suburbana. Los niveles educativos de las personas parecerían representar cada vez más una distribución diferente en el territorio, como varios estudios evidencian, en las periferias los máximos niveles educativos alcanzados son inferiores si los comparamos con lo que sucede en la zona céntrica y la costa este. El análisis de la condición de actividad económica nos permite reafirmar la presencia de personas menores de 12 años, niños, en las periferias. Incluir las necesidades básicas insatisfechas en el análisis resultó fundamental para acercarnos a las carencias calculadas para las personas (Serna y Gonzalez, 2017; Aguiar, 2016), las mismas acompañan diferencias vistas en otras variables: se marca una situación diferente en lo que son la zona céntrica y la costa este con porcentajes promedio de 20% de población con NBI en esas secciones, mientras que las periferias urbana y suburbana vuelven a parecerse, concentrando más personas con NBI en su territorio, alrededor de 30%. Estas diferencias que podemos ver en las zonas, corresponden a promedios agrupados, no hay que perder de vista que dentro de cada conglomerado hay distintas realidades más o menos alejadas de los promedios analizados al considerar los barrios que componen la zona y más aún si el análisis es realizado por segmentos censales.

Al calcular y considerar los índices de segregación por barrios y zonas es necesario tener en cuenta el análisis realizado para el conjunto de la ciudad de forma de tener una guía de lo que sucede en conjunto sin seccionar aisladamente partes del territorio (Aguiar, 2016). Este análisis nos permitió conocer las diferentes situaciones de segregación residencial para las zonas y barrios considerados de forma separada del resto de la capital. En una ciudad que presenta mayores diferencias en la distribución de las personas que habitan en ellas en función de, por un lado, los máximos niveles educativos alcanzados y, por otro, las necesidades básicas insatisfechas, es posible presenciar diversos escenarios en función del barrio o la zona que se considere. La distribución de personas con estudios universitarios se presenta menos disimilar en la zona céntrica y en la costa este, mientras que para las periferias la situación es diferente, las personas con ese nivel educativo no se distribuyen de forma similar en el territorio. Algo parecido podemos ver con las NBI, mayor disimilitud y menor concentración en las periferias, mientras que en las otras dos zonas analizadas parecerían presentarse una mayor concentración en el territorio. Por lo tanto, es posible conocer a partir de este análisis diferentes escenarios al interior de Montevideo, hay realidades distanciadas dependiendo de dónde nos encontremos en el territorio, así como también situaciones de agrupación de personas en relación a sus características de formación e insatisfacción de necesidades básicas.

Conociendo entonces un contexto en el cual es posible ver en la ciudad distintas formas de distribución en el territorio de las personas, se introduce el segundo objetivo específico de la presente investigación: una aproximación al estudio del mercado de vivienda a partir de diferentes fuentes de información. A partir del mismo, se reconoce, en primer lugar, una multiplicidad de información que puede reflejar diferentes valores de zonas y que la misma puede explotarse en mayor medida que en la que se logró en esta instancia. Así como se observan diferencias en el territorio a partir de las características de las personas, también es posible presenciar distintas formas de estructuración de la ciudad a partir de las viviendas. Los tipos de construcción, las formas de tenencia y ocupación nos muestran distintos escenarios, distintas formas de ciudad que podrían vincularse también a los rasgos de las personas que habitan las viviendas (Leal, 2007). Retomando los barrios y zonas utilizados para el análisis volvemos a encontrarnos, por un lado, con similitudes entre la costa este y la zona céntrica con mayor cantidad de apartamentos, propietarios de viviendas y viviendas desocupadas; y, por el otro, semejanzas entre las periferias urbana y suburbana, con más presencia de casas, inquilinos y cooperativas de vivienda. La ciudad presenta formas distintas a partir de sus viviendas y si además consideramos la caracterización parcelaria por áreas de predio y áreas edificadas esto se ve reafirmado, a medida que nos

distanciamos de la costa la ciudad varía pasando de menores fracciones en las que se dividió el territorio a extensiones más grandes, menores saturaciones del territorio parcelario.

Al considerar los valores que presentan los barrios y las zonas, desde las diferentes fuentes de información, cada una con sus características, alcances y limitaciones propias, nos encontramos otra vez con diferencias. Estas parecen acompañar resultados de otras investigaciones (Cruz, 2005; Casanova, 2012; Serna y González, 2017), se profundiza la evidencia, empíricamente una valoración superior tanto desde el habitante, como a nivel institucional y desde la oferta inmobiliaria para la costa y el centro de la capital. La periferia urbana y suburbana, nuevamente semejantes entre sí, presentan valores más bajos en las tres bases utilizadas. Esto también lo vimos con las compraventas y sus respectivas variaciones. Igualmente, es necesario destacar que los análisis en función de las viviendas y las parcelas urbanas presenta desviaciones importantes en sus datos que se cree serían necesarias de analizar más en profundidad y detalle. Igualmente a grandes rasgos, fue posible correlacionar espacialmente barrios con mayores y menores valores.

La multiplicidad de datos considerada en el análisis cuantitativo, cobró otro sentido al efectuar el análisis cualitativo de entrevistas, enmarcadas dentro del tercer objetivo específico. Con los datos vimos diferencias a partir de características de las personas, también en cuánto a atributos de las viviendas y valoraciones de las mismas, el territorio de Montevideo tiene diferencias en múltiples cuestiones. Pero resulta fundamental el reconocimiento de percepciones que acompañan estos análisis, en el discurso vemos que se identifican distancias, diferencias, marcas en el territorio que lo fragmentan en la práctica.

El mercado de vivienda es reconocido como un factor limitante en la ciudad en su relación con las desigualdades socioeconómicas y la posibilidad de las personas de escoger dónde vivir. Esto marca divisiones en el territorio al concentrarse personas con características similares, además viviendas de características también parecidas, y valoraciones semejantes, parece necesario comprender el desafío que implica poder llegar a una distribución no tan disimilar en el territorio. Por lo tanto, no es sólo la diferente disposición de las personas en la ciudad, ni de las viviendas por sí solas el problema, la distancia física puede existir pero contrarrestarse o vivirse de otra manera, el asunto es que nos encontramos en una ciudad que marca posibilidades diferentes para las personas en función de sus características y también de sus posibilidades económicas, lo que va generando agrupaciones en el territorio vinculadas a una interpretación social desde los individuos. Parecería haber más que sólo distancias físicas, hay un quiebre, una distinción de diferentes zonas, tal vez no iguales a las que se utilizaron para la investigación, pero hay un norte – sur evidenciado que resulta necesario cuestionarlo y trabajarlo más para que llegar a lograr un cambio en su significancia.

El mercado del suelo urbano se encuentra reproduciendo, expresando y en ocasiones profundizando las diferencias sociales en el territorio. Condiciona la forma en la que nos distribuimos, eso acompañado de las distancias percibidas como el “parecer extranjeros en una misma ciudad”. Concluyo necesario tomar en cuenta el accionar del mercado de vivienda, debatirlo e intervenirlo para poder luchar estructuralmente por una ciudad que sea más accesible e igual para todos. Esta dimensión suele no ser el centro de la atención cuando analizamos la fragmentación en el territorio, en la mayoría de las investigaciones desde nuestra disciplina ni siquiera se nombra. Lejos de querer posicionar el mercado de vivienda como el responsable único de la desigual distribución de las personas en el espacio, se deja evidencia de que se torna necesario no perder de vista la influencia que tiene este factor. La ciudad se encuentra regida por lógicas afianzadas en el funcionamiento de este mercado, las cuales no se reducen con la forma en la que trabaja la intervención estatal, por lo que resulta fundamental analizar, cuestionar y monitorear científicamente su comportamiento en vinculación con lo que podemos decir sobre los cambios que se dan en nuestra capital en términos de segregación residencial.

Quedan abiertos nuevos caminos posibles de ahondar, los cuales pueden traducirse en líneas de investigación que nos ayuden a comprender y trabajar de manera más completa los procesos de segregación residencial: ¿qué sucede si aplicamos el análisis desarrollado para otros barrios de Montevideo? ¿De qué forma han evolucionado los valores para impuestos de las parcelas urbanas en la historia de la capital? ¿Qué resultados se obtienen si sólo consideramos los valores para variables con destino de vivienda? ¿Cómo fue la evolución de la segregación residencial si la estudiamos a partir de las políticas estatales para el mercado de vivienda en nuestro país? ¿Cómo podríamos mitigar esta segregación estructural desde el suelo urbano? ¿Qué obstáculos son los que se presentan en el camino? ¿Qué pasaría si las personas realmente pudieran vivir dónde quisieran?

BIBLIOGRAFÍA

Aguiar, S. (2016.) Acercamientos a la segregación urbana en Montevideo. Tesis de doctorado. Universidad de la Republica (Uruguay). Facultad de Ciencias Sociales. Departamento de Sociología.

Arias, F (2000) La desigualdad urbana en España. En Biblioteca CF+S, Ciudades para un futuro más sostenible [online]. (fecha de actualización 7/10/2013) Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/du/afari.html> . Fecha de acceso: octubre de 2013.

Casanova, R. (2005) Reconocimiento de los efectos de intervenciones territoriales en los valores del mercado inmobiliario: caso Montevideo. Tesis de Maestría. Universidad de la Republica (Uruguay). Facultad de Arquitectura. Ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Castells, M. (1979) La ideología urbana. En Susser (ed) La sociología urbana de Manuel Castells. Alianza ensayo, 2001, Madrid. Páginas 55 a 98.

Castells, M. (1989) La ciudad informacional. Tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano – regional. Madrid, alianza editorial.

CEPAL-PNUD (1999) Activos y Estructura de oportunidades. Estudios sobre las raíces de la Vulnerabilidad social en Uruguay. Cap. 4. Oficina CEPAL Montevideo.

Cruz, P. (2005) Estado y segregación residencial. El suelo urbano y las localizaciones de las acciones habitacionales en Montevideo (1984-2004). Tesis de Maestría. Centro de estudios demográficos, urbanos y ambientales del colegio de México.

Massey, D. y N. Denton (1988). The dimensions of residential segregation. *Social Forces*, 67, 281-315.

Harvey, D. (1977) Urbanismo y desigualdad social. Siglo XXI, México. Capítulo IV: Las teorías revolucionaria y contrarrevolucionaria en geografía y el problema de la formación de guetos.

INE (2011) Indicadores de actividad y precios del sector inmobiliario, Instituto Nacional de Estadística.

Katzman, R. y Retamoso, A. (2005) Segregación residencial en Montevideo. Univ. Católica del Uruguay Montevideo

Leal, J. (2002) Segregación residencial y mercado de vivienda en las grandes ciudades. En Revista Española de Sociología, sumario número 2 <https://recyt.fecyt.es/index.php/res/article/view/64866/39329>

Leal, J. (2007) Desigualdad social, segregación y mercado de vivienda en Madrid. Gobierno de Madrid.

Lefebvre, H. (1981) De lo rural a lo urbano, Eds. 62, Barcelona. Páginas 139 a 145 y 173 a 184.

Nolla, M; Redes, P y Soca, N. (2011) Factores determinantes del precio del alquiler para casa habitación en Montevideo. Monografía de grado. Universidad de la Republica (Uruguay). Facultad de Ciencias Económicas y Administración. Contador Público – Economía aplicada a la empresa.

Park, R. (1967) La ciudad: sugerencias para la investigación del comportamiento Humano en el ambiente urbano. En Park et al. Univ. de Chicago.

Riella, A. et al. (2006) Índice de estratificación social. Dpto. Sociología, FCS UDELAR.

Ruiz-Tagle, J. y López, E. (2014). El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales. EURE (Santiago), 40(119), 25-48. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000100002>

Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. EURE (Santiago), 26(77), 49-80. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612000007700003>

Sabatini, F. y Arenas, F. (2000). Entre el Estado y el mercado: resonancias geográficas y sustentabilidad social en Santiago de Chile. EURE (Santiago), 26(79), 95-113. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612000007900006>

Sabatini, F. Cáceres, G. y Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE (Santiago), 27(82), 21-42. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>

Sabatini, F. et. al. (2008) Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas. INE, Santiago de Chile.

Sabatini, F. y Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. EURE (Santiago), 34(103), 5-26. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>

Sabatini, F. Rasse, A. Mora, P. y Brain, I. (2012). ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas?: Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. EURE (Santiago), 38(115), 159-194. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000300008>

Serna, M., y González, F. (2017). Cambios hasta cierto punto: Segregación residencial y desigualdades económicas en Montevideo (1996–2015). *Latin American Research Review*, 52(4), 571–588. DOI: <http://doi.org/10.25222/larr.72>

Simmel, G. (2005) La metrópolis y la vida mental. En *Bifurcaciones* [online]. No. 4. Disponible en <[www. Bifurcaciones.cl/004/reserva.htm](http://www.Bifurcaciones.cl/004/reserva.htm)>. [Issn 0718-1132]

Veiga, D. y Rivoir, A. (2004) *Desigualdades sociales en Uruguay*. Ed. FCS. Montevideo. Capítulo 3.

Veiga, D. (2010) *Estructura social y ciudades en el Uruguay: tendencias recientes*. Ed. FCS. Montevideo.

Wirth, L. (1977) El urbanismo como modo de vida. En Montañó (comp.) *Los grupos sociales*. Aneis Ed. México.

ANEXO

Selección de barrios

Tabla 1. Barrios de Montevideo según puntaje INSE

PUNTAJE	BARRIOS
0	Casavalle; La Paloma, Tomkinson; Manga, Toledo Chico
1	Banados de Carrasco; Las Acacias; Piedras Blancas; Tres Ombues, Victoria; Villa Garcia, Manga Rur.
2	Casabo, Pajas Blancas; Castro, P. Castellanos; Colon Centro y Noroeste; Conciliacion; Flor de Maronas; Ituzaingo; Jardines del Hipodromo; Lezica, Melilla; Manga; Maronas ; Paso de la Arena; Peñarol; Pta. Rieles, Bella Italia; Villa Munoz, Retiro
3	Belvedere ; Cerro; Colon Sureste, Abayuba; Las Canteras; Nuevo Paris; Villa Espanola
4	Cerrito; Jacinto Vera; La Teja; Malvin Norte; Mercado Modelo, Bolivar; Reducto; Sayago
5	Aguada; Aires Puros; Brazo Oriental; Capurro, Bella Vista; Ciudad Vieja; La Comercial; La Figurita; Larranaga; Paso de las Duranas; Union
6	Atahualpa; Buceo; Centro ; Cordon; La Blanqueada; Palermo
7	Barrio Sur; Carrasco Norte; Parque Rodo; Pque. Batlle, V. Dolores; Prado, Nueva Savona
8	Malvin ; Tres Cruces
9	Pocitos; Punta Gorda
10	Carrasco; Punta Carretas

Fuente: elaboración propia tomando los puntajes para barrios de informe INSE

Estrategia metodológica

Tabla 2. Dimensiones, variables, indicadores y fuentes de datos

Dimensiones	Variables	Indicadores	Fuente
Desigualdad Social	Nivel socio-económico	Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)	Censo 2011
	Educación	Máximo Nivel Educativo alcanzado por personas mayores de 18 años	
		Niveles de Alfabetización	
		Años aprobados en institución educativa	
	Situación laboral	Condición de Actividad Económica	
Desigualdad en el territorio	Información obtenida mediante entrevistas	Entrevistas	
Segregación Residencial	Índices de Segregación Residencial	Disimilaridad	Censo 2011
		Interacción	
		Concentración	
Percepciones	Información obtenida mediante entrevistas	Entrevistas	
Mercado de Vivienda	Características de las viviendas	Tipos de viviendas resumidas	Censo 2011
		Tipos de viviendas particulares	
		Viviendas particulares según tenencia	
	Actividad inmobiliaria	Compraventas de inmuebles anuales	Informes INE
		Monto de alquiler pagado o estimado	Encuesta Continua de Hogares
	Valores de viviendas	Valores catastrales	Dirección Nacional de Catastro
		Valores desde la oferta de inmuebles	Diario El Observador
Informantes calificados	Información obtenida mediante entrevistas	Entrevistas	

Tabla 3. Caracterización de barrios y zonas

		ZONA CÉNTRICA	CENTRO	COSTA ESTE	MALVÍN	PERIFERIA URBANA	BELVEDERE	PERIFERIA SUBURBANA	MAROÑAS
EDAD	Menores de 15	16,9%	13,6%	17,3%	19,6%	20,6%	19,3%	21,5%	22,3%
	Entre 15 y 64	66,3%	68,0%	65,9%	64,4%	64,7%	64,5%	65,0%	64,2%
	Mayores de 65	16,8%	18,4%	16,9%	16,0%	14,7%	16,2%	13,5%	13,5%
	Promedio de edad	38,7	40,2	38,9	37,9	36,7	38,0	35,7	35,7
NBI	Personas con NBI	24,1%	23,6%	20,4%	22,9%	30,2%	25,6%	32,0%	31,5%
NIVEL EDUCATIVO	Máximo primaria	19,4%	15,1%	18,3%	23,3%	26,8%	25,0%	28,2%	29,5%
	Máximo secundaria	45,4%	41,3%	43,6%	46,5%	50,2%	50,6%	49,6%	52,6%
	Máximo terciaria	34,6%	43,1%	37,6%	29,5%	22,3%	23,7%	21,4%	17,1%
	Nunca asistió	0,6%	0,5%	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%
	Prom años aprobados	10,8	11,5	11,1	10,5	9,6	9,8	9,5	9,1
	Personas analfabetas	0,8%	0,5%	0,7%	0,9%	1,2%	1,0%	1,2%	1,2%
CONDICION ACTIVIDAD ECONOMICA	Menores de 12 años	13,9%	11,1%	14,3%	17,2%	17,5%	15,7%	19,3%	19,5%
	Personas ocupadas	51,0%	53,3%	50,5%	47,7%	47,4%	48,2%	46,3%	46,0%
	Personas desocupadas	3,5%	3,4%	3,3%	3,2%	3,6%	3,6%	3,5%	3,6%
	Inactivos	31,7%	32,2%	32,0%	31,9%	31,6%	32,5%	30,9%	30,9%

Edad: Tanto para el cálculo de los tramos de edad como para el promedio de edad de las personas, se excluyen los casos sin dato.

NBI: Para establecer el porcentaje de personas con necesidades básicas insatisfechas se excluyeron los casos sin dato y se trabajó recodificando la variable en dicotómica.

Nivel educativo: el máximo nivel educativo alcanzado fue calculado para personas mayores de 18 años, se excluyeron casos sin dato. Categorías: primaria (preescolar, común y especial), secundaria (ciclo básico, bachillerato y utu), terciaria (magisterio, profesorado, no universitario, universidad y posgrado)

Condición de actividad económica: se excluyen casos sin dato.

Se realizaron cálculos de promedios por segmentos por zonas y posteriormente a partir de estos, promedios por barrios.

Fuente de datos: Censo 2011

Tablas 4. Indicadores de segregación residencial para zonas y barrios

	ZONA CÉNTRICA			CENTRO		
	IS	xPx	ACO	IS	xPx	ACO
Personas menores de 12 años	0,12	0,13	0,64	0,09	0,08	0,62
Personas mayores de 65 años	0,10	0,19	0,66	0,11	0,21	0,59
Personas con estudios universitarios	0,23	0,10	0,76	0,12	0,13	0,58
Personas con NBI	0,22	0,24	0,61	0,14	0,22	0,48

	COSTA ESTE			MALVIN		
	IS	xPx	ACO	IS	xPx	ACO
Personas menores de 12 años	0,09	0,13	0,71	0,07	0,13	0,61
Personas mayores de 65 años	0,10	0,21	0,75	0,08	0,22	0,56
Personas con estudios universitarios	0,18	0,18	0,77	0,11	0,16	0,54
Personas con NBI	0,22	0,12	0,74	0,24	0,10	0,64

	PERIFERIA URBANA			BELVEDERE		
	IS	xPx	ACO	IS	xPx	ACO
Personas menores de 12 años	0,13	0,21	0,65	0,08	0,16	0,53
Personas mayores de 65 años	0,18	0,16	0,82	0,09	0,18	0,57
Personas con estudios universitarios	0,39	0,04	0,92	0,20	0,03	0,63
Personas con NBI	0,27	0,40	0,54	0,16	0,26	0,54

	PERIFERIA SUBURBANA			MAROÑAS		
	IS	xPx	ACO	IS	xPx	ACO
Personas menores de 12 años	0,11	0,23	0,64	0,10	0,20	0,68
Personas mayores de 65 años	0,20	0,13	0,83	0,11	0,15	0,80
Personas con estudios universitarios	0,38	0,02	0,92	0,27	0,02	0,84
Personas con NBI	0,24	0,41	0,53	0,18	0,32	0,50

Fuente de datos: Censo 2011

Cálculos realizados a partir de segmentos censales y posteriormente promediados de forma agrupada por barrio

Tabla 5. Tipo de vivienda resumido por barrios, 2011
(Del total de viviendas: ¿cuántas son particulares?)

	PARTICULAR		COLECTIVA		TOTAL	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
CENTRO	12.092	99,2%	94	0,8%	12.186	100,0%
MALVIN	12.815	99,9%	14	0,1%	12.829	100,0%
BELVEDERE	8.555	99,8%	15	0,2%	8.570	100,0%
MARONAS	7.663	99,9%	6	0,1%	7.669	100,0%
OTROS BARRIOS	478.326	99,8%	958	0,2%	479.284	100,0%
TOTAL MONTEVIDEO	519.451	99,8%	1.087	0,2%	520.538	100,0%

Fuente: elaboración propia con datos censo 2011

Tabla 6. Tipo de vivienda resumido por zonas, 2011
(Del total de viviendas: ¿cuántas son particulares?)

	PARTICULAR		COLECTIVA		TOTAL	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
CÉNTRICA	159.939	99,6%	642	0,4%	160.581	100,0%
COSTA ESTE	115.297	99,8%	202	0,2%	115.499	100,0%
PERIFERIA URBANA	138.329	99,9%	145	0,1%	138.474	100,0%
PERIFERIA SUBURBANA	105.886	99,9%	98	0,1%	105.984	100,0%
TOTAL MONTEVIDEO	519.451	99,8%	1.087	0,2%	520.538	100,0%

Fuente: elaboración propia con datos censo 2011

RECODIFICACIÓN

VIVIENDA PARTICULAR: Casa; Apartamento en edificio en altura con ascensor; Apartamento en edificio en altura sin ascensor; Apartamento en edificio de una planta; Apartamento o cuarto en local o vivienda colectiva; Local no construido para vivienda; Vivienda móvil (carpa, casa rodante, etc.); Otra particular.

VIVIENDA COLECTIVA: Hotel, pensión u otra casa de hospedaje; Hospital, sanatorio (con internación); Residencial de ancianos; Residencial de estudiantes; Casa de peones; Internado religioso; Establecimiento de reclusión; Hogar de guarda o similar; Cuartel militar o policial; Otra colectiva.

Tabla 7. Viviendas particulares según tipo, por barrio, censo 2011
(Las viviendas particulares: ¿de qué tipo son?)

	CASA		APARTAMENTO		OTROS / SIN DATO		TOTAL	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
CENTRO	542	4,5%	11.430	94,5%	120	1,0%	12.092	100,0%
MALVIN	5.677	44,3%	7.065	55,1%	73	0,6%	12.815	100,0%
BELVEDERE	6.173	72,2%	2.344	27,4%	38	0,4%	8.555	100,0%
MARONAS	5.118	66,8%	1.654	21,6%	891	11,6%	7.663	100,0%
OTROS BARRIOS	256.965	53,7%	199.502	41,7%	21.859	4,6%	478.326	100,0%
TOTAL MONTEVIDEO	274.475	52,8%	221.995	42,7%	22.981	4,4%	519.451	100,0%

Fuente: elaboración propia con datos censo 2011

Tabla 8. Viviendas particulares según tipo, por zona, censo 2011
(Las viviendas particulares: ¿de qué tipo son?)

	CASA		APARTAMENTO		OTROS / SIN DATO		TOTAL	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
CÉNTRICA	53.825	33,7%	104.784	65,5%	1.330	0,8%	159.939	100,0%
COSTA ESTE	40.642	35,2%	74.006	64,2%	649	0,6%	115.297	100,0%
PERIFERIA URBANA	100.919	73,0%	28.948	20,9%	8.462	6,1%	138.329	100,0%
PERIFERIA SUBURBANA	79.089	74,7%	14.257	13,5%	12.540	11,8%	105.886	100,0%
TOTAL MONTEVIDEO	274.475	52,8%	221.995	42,7%	22.981	4,4%	519.451	100,0%

Fuente: elaboración propia con datos censo 2011

Tabla 9. Viviendas particulares según ocupación, por barrio, censo 2011
(Del total de viviendas particulares: ¿cuántas están ocupadas?)

	OCUPADA		DESOCUPADA		SIN DATO		TOTAL	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
CENTRO	10.003	82,7%	1.995	16,5%	94	0,8%	12.092	100,0%
MALVIN	11.288	88,1%	1.398	10,9%	129	1,0%	12.815	100,0%
BELVEDERE	7.814	91,3%	729	8,5%	12	0,1%	8.555	100,0%
MARONAS	7.026	91,7%	587	7,7%	50	0,7%	7.663	100,0%
OTROS BARRIOS	434.963	90,9%	41.086	8,6%	2.277	0,5%	478.326	100,0%
TOTAL MONTEVIDEO	471.094	90,7%	45.795	8,8%	2.562	0,5%	519.451	100,0%

Fuente: elaboración propia con datos censo 2011

Tabla 10. Viviendas particulares según ocupación, por zona, censo 2011
(Del total de viviendas particulares: ¿cuántas están ocupadas?)

	OCUPADA		DESOCUPADA		SIN DATO		TOTAL	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
CÉNTRICA	141.450	88,4%	17.700	11,1%	789	0,5%	159.939	100,0%
COSTA ESTE	103.208	89,5%	11.643	10,1%	446	0,4%	115.297	100,0%
PERIFERIA URBANA	128.389	92,8%	9.435	6,8%	505	0,4%	138.329	100,0%
PERIFERIA SUBURBANA	98.047	92,6%	7.017	6,6%	822	0,8%	105.886	100,0%
TOTAL MONTEVIDEO	471.094	90,7%	45.795	8,8%	2.562	0,5%	519.451	100,0%

Fuente: elaboración propia con datos censo 2011

Tabla 11. Viviendas particulares según tenencia, por barrios, censo 2011 - base de hogares

	PROPIETARIO		INQUILINO		COOP DE VIVIENDA		USUFRUCTO /OCUPANTE		SIN DATO		TOTAL	
	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%
CENTRO	4.978	44,9%	4.953	44,7%	13	0,1%	907	8,2%	240	2,2%	11.091	100,0%
MALVIN	7.361	64,6%	2.506	22,0%	436	3,8%	976	8,6%	124	1,1%	11.403	100,0%
BELVEDERE	3.950	49,4%	2.075	26,0%	648	8,1%	1.257	15,7%	63	0,8%	7.993	100,0%
MARONAS	3.093	42,8%	1.628	22,6%	350	4,8%	1.229	17,0%	919	12,7%	7.219	100,0%
OTROS BARRIOS	236.148	52,5%	111.791	24,9%	15.395	3,4%	61.693	13,7%	24.365	5,4%	449.392	100,0%
MONTEVIDEO	255.530	52,5%	122.953	25,2%	16.842	3,5%	66.062	13,6%	25.711	5,3%	487.098	100,0%

Fuente: elaboración propia con datos censo 2011

Tabla 12. Viviendas particulares según tenencia, por zona, censo 2011 - base de hogares

	PROPIETARIO		INQUILINO		COOP DE VIVIENDA		USUFRUCTO /OCUPANTE		SIN DATO		TOTAL	
	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%
CÉNTRICA	75.816	50,3%	54.769	36,3%	2.710	1,8%	14.880	9,9%	2.499	1,7%	150.674	100,0%
COSTA ESTE	63.001	60,1%	27.787	26,5%	4.036	3,8%	8.408	8,0%	1.619	1,5%	104.851	100,0%
P.URBANA	67.460	51,3%	25.354	19,3%	5.993	4,6%	23.947	18,2%	8.824	6,7%	131.578	100,0%
P.SUBURBANA	49.253	49,3%	15.043	15,0%	4.103	4,1%	18.827	18,8%	12.769	12,8%	99.995	100,0%
MONTEVIDEO	255.530	52,5%	122.953	25,2%	16.842	3,5%	66.062	13,6%	25.711	5,3%	487.098	100,0%

Fuente: elaboración propia con datos censo 2011

DATOS EXTRAÍDOS DEL INFORME SOBRE INDICADORES DE ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO – INE

Tabla 13. Número de compraventas por barrio y año

AÑO	CENTRO	MALVIN	BELVEDERE	MARONAS	OTROS BARRIOS	TOTAL MONTEVIDEO
1997	738	446	167	128	13.033	14.512
1998	731	430	180	137	13.371	14.849
1999	826	392	136	105	12.493	13.952
2000	541	451	141	118	10.991	12.242
2001	652	524	125	170	11.096	12.567
2002	509	513	181	98	10.362	11.663
2003	493	476	104	88	10.758	11.919
2004	810	618	137	100	13.109	14.774
2005	885	526	143	102	12.848	14.504
2006	934	541	130	108	13.187	14.900
2007	1.147	667	166	103	15.775	17.858
2008	1.295	589	166	126	16.288	18.464
2009	863	510	200	118	14.096	15.787
2010	1.037	585	201	161	15.821	17.805
2011	1.051	757	214	150	15.744	17.916
2012	932	563	184	141	14.026	15.846
2013	843	577	180	135	14.254	15.989
2014	874	497	151	102	13.579	15.203
2015	809	569	236	151	14.268	16.033
2016	805	507	139	148	12.972	14.571
2017	812	483	123	155	14.246	15.819
Total	17.587	11.221	3.404	2.644	282.317	317.173

Fuente: elaboración propia con datos INE

Tabla 14. Variaciones interanuales en cantidades de compraventas, por barrio.

Base = 1997

AÑO	CENTRO	MALVIN	BELVEDERE	MARONAS	OTROS BARRIOS	TOTAL MONTEVIDEO
1997	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1998	-0,9%	-3,6%	7,8%	7,0%	2,6%	2,3%
1999	11,9%	-12,1%	-18,6%	-18,0%	-4,1%	-3,9%
2000	-26,7%	1,1%	-15,6%	-7,8%	-15,7%	-15,6%
2001	-11,7%	17,5%	-25,1%	32,8%	-14,9%	-13,4%
2002	-31,0%	15,0%	8,4%	-23,4%	-20,5%	-19,6%
2003	-33,2%	6,7%	-37,7%	-31,3%	-17,5%	-17,9%
2004	9,8%	38,6%	-18,0%	-21,9%	0,6%	1,8%
2005	19,9%	17,9%	-14,4%	-20,3%	-1,4%	-0,1%
2006	26,6%	21,3%	-22,2%	-15,6%	1,2%	2,7%
2007	55,4%	49,6%	-0,6%	-19,5%	21,0%	23,1%
2008	75,5%	32,1%	-0,6%	-1,6%	25,0%	27,2%
2009	16,9%	14,3%	19,8%	-7,8%	8,2%	8,8%
2010	40,5%	31,2%	20,4%	25,8%	21,4%	22,7%
2011	42,4%	69,7%	28,1%	17,2%	20,8%	23,5%
2012	26,3%	26,2%	10,2%	10,2%	7,6%	9,2%
2013	14,2%	29,4%	7,8%	5,5%	9,4%	10,2%
2014	18,4%	11,4%	-9,6%	-20,3%	4,2%	4,8%
2015	9,6%	27,6%	41,3%	18,0%	9,5%	10,5%
2016	9,1%	13,7%	-16,8%	15,6%	-0,5%	0,4%
2017	10,0%	8,3%	-26,3%	21,1%	9,3%	9,0%

Fuente: elaboración propia con datos INE

Tabla 15. Valor locativo (pagado o estimado), por barrio - ECH 2017 - Ponderador anual

	CENTRO	MALVIN	BELVEDERE	MARONAS	OTROS BARRIOS	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	10.606	11.424	8.355	8.630	472.001	511.016
Mínimo	\$ 3.000	\$ 4.000	\$ 1.500	\$ 1	\$ 0	\$ 0
Máximo	\$ 50.000	\$ 250.000	\$ 45.000	\$ 28.000	\$ 250.000	\$ 250.000
Media	\$ 15.818	\$ 24.028	\$ 12.163	\$ 10.764	\$ 14.726	\$ 14.848
Mediana	\$ 15.000	\$ 22.000	\$ 12.000	\$ 10.000	\$ 13.000	\$ 13.500
Moda	\$ 15.000	\$ 25.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 15.000	\$ 15.000
Rango	\$ 47.000	\$ 246.000	\$ 43.500	\$ 27.999	\$ 250.000	\$ 250.000
Error est. de la media	\$ 64	\$ 112	\$ 49	\$ 44	\$ 14	\$ 13
Desviación estándar	\$ 6.562	\$ 11.959	\$ 4.524	\$ 4.131	\$ 9.546	\$ 9.550
Coef. Variación	0,41	0,50	0,37	0,38	0,65	0,64
Suma	\$ 167.769.704	\$ 274.495.942	\$ 101.625.898	\$ 92.897.536	\$ 6.950.581.671	\$ 7.587.370.751
Varianza	\$ 43.062.681	\$ 143.027.960	\$ 20.465.837	\$ 17.066.702	\$ 91.131.861	\$ 91.204.467
Percentil 25	\$ 12.000	\$ 18.000	\$ 10.000	\$ 8.000	\$ 9.000	\$ 9.000
Percentil 75	\$ 18.000	\$ 27.000	\$ 15.000	\$ 13.500	\$ 18.000	\$ 18.000

Fuente: elaboración propia con datos ECH

Tabla 16. Valor locativo (pagado o estimado), por zona - ECH 2017 - Ponderador anual

	CENTRO	COSTA ESTE	PERIFERIA URBANA	PERIFERIA SUBURBANA	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	151.113	111.480	141.986	106.437	511.016
Mínimo	\$ 1	\$ 1	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Máximo	\$ 110.000	\$ 250.000	\$ 50.000	\$ 120.000	\$ 250.000
Media	\$ 15.806	\$ 23.452	\$ 11.072	\$ 9.512	\$ 14.848
Mediana	\$ 15.000	\$ 20.000	\$ 10.000	\$ 9.000	\$ 13.500
Moda	\$ 15.000	\$ 20.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 15.000
Rango	\$ 109.999	\$ 249.999	\$ 50.000	\$ 120.000	\$ 250.000
Error est. de la media	\$ 17	\$ 41	\$ 13	\$ 16	\$ 13
Desviación estándar	\$ 6.457	\$ 13.663	\$ 4.769	\$ 5.147	\$ 9.550
Coefficiente variación	0,41	0,58	0,43	0,54	0,64
Suma	\$ 2.388.480.317	\$ 2.614.445.174	\$ 1.572.066.512	\$ 1.012.378.748	\$ 7.587.370.751
Varianza	\$ 41.686.416	\$ 186.685.667	\$ 22.739.901	\$ 26.494.968	\$ 91.204.467
Percentil 25	\$ 12.000	\$ 15.000	\$ 8.000	\$ 6.500	\$ 9.000
Percentil 75	\$ 18.400	\$ 26.200	\$ 14.000	\$ 12.000	\$ 18.000

Fuente: elaboración propia con datos ECH

Tabla 17. Área del predio en m2, por barrio - padrones DNC

	CENTRO	MALVIN	BELVEDERE	MARONAS	OTROS BARRIOS	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	20.678	14.828	6.875	5.614	432.104	480.099
Mínimo	27	9	9	2	1	1
Máximo	19.951	15.625	119.795	80.422	2.961.407	2.961.407
Media	642	1.015	1.848	8.563	4.184	3.951
Mediana	458	600	415	503	444	450
Moda	2.410	5.737	15.415	80.422	500	500
Percentil 25	249	401	294	349	281	284
Percentil 75	771	1.051	694	926	783	791
Rango	19.924	15.616	119.786	80.420	2.961.406	2.961.406
Error est. de la media	4	10	53	293	28	25
Desviación estándar	577	1.187	4.405	21.971	18.282	17.547
Coefficiente Variación	0,90	1,17	2,38	2,57	4,37	4,44
Varianza	332.696	1.408.737	19.402.604	482.740.587	334.247.405	307.911.300

Fuente: elaboración propia con datos DNC

Tabla 18. Área del predio en m2, por zona - padrones DNC

	CÉNTRICA	COSTA ESTE	PERIFERIA URBANA	PERIFERIA SUB URBANA	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	188.399	136.100	96.263	59.768	480.530
Mínimo	1	1	1	1	1
Máximo	695.621	486.470	703.500	2.961.407	2.961.407
Media	4.435	1.303	5.639	5.748	3.951
Mediana	387	491	416	553	450
Moda	96.015	14.235	295	500	500
Percentil 25	234	317	285	400	284
Percentil 75	743	811	717	1.048	791
Rango	695.620	486.469	703.499	2.961.406	2.961.406
Error est. de la media	41	11	70	106	25
Desviación estándar	17.684	4.198	21.709	25.828	17.547
Coef. Variación	3,99	3,22	3,85	4,49	4,44
Varianza	312.710.850	17.620.124	471.261.047	667.076.442	307.911.227

Fuente: elaboración propia con datos DNC

Tabla 19. Área edificada en m2, por barrio - padrones DNC

	CENTRO	MALVIN	BELVEDERE	MARONAS	OTROS BARRIOS	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	20.678	14.828	6.875	5.614	432.104	480.099
Mínimo	1	1	1	1	1	1
Máximo	27.332	31.847	22.447	42.883	163.649	163.649
Media	122	102	117	134	115	115
Mediana	51	67	64	60	62	62
Moda	10	60	56	28	50	50
Percentil 25	31	49	48	41	45	44
Percentil 75	89	104	102	91	99	99
Rango	27.331	31.846	22.446	42.882	163.648	163.648
Error estándar de la media	3	3	6	12	1	1
Desviación estándar	451	340	445	869	616	604
Coefficiente Variación	3,68	3,35	3,82	6,67	5,35	5,24
Varianza	203.102	115.643	198.398	755.607	379.976	365.260

Fuente: elaboración propia con datos DNC

Tabla 20. Área edificada en m2, por zonas - padrones DNC

	CÉNTRICA	COSTA ESTE	PERIFERIA URBANA	PERIFERIA SUB URBANA	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	188.399	136.100	96.263	59.768	480.530
Mínimo	1	1	1	1	1
Máximo	67.453	125.765	70.313	163.649	163.649
Media	121	109	109	122	115
Mediana	59	65	62	63	62
Moda	50	48	60	60	50
Percentil 25	42	44	45	47	44
Percentil 75	94	110	95	96	99
Rango	67.452	125.764	70.312	163.648	163.648
Error estándar de la media	1	2	2	5	1
Desviación estándar	522	549	535	1.010	604
Coefficiente Variación	4,32	5,04	4,90	8,28	5,24
Varianza	272.241	301.907	285.923	1.020.231	365.260

Fuente: elaboración propia con datos DNC

Tabla 21. Valor del padrón para impuestos en pesos, por barrio - padrones DNC

	CENTRO	MALVIN	BELVEDERE	MARONAS	OTROS BARRIOS	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	20.678	14.828	6.875	5.614	432.104	480.099
Mínimo	\$ 32.767	\$ 8.621	\$ 2.597	\$ 2.311	\$ 26	\$ 26
Máximo	\$ 341.308.767	\$ 199.276.444	\$ 210.091.853	\$ 70.490.354	\$ 1.781.781.276	\$ 1.781.781.276
Media	\$ 1.668.760	\$ 2.097.955	\$ 667.047	\$ 644.381	\$ 1.364.771	\$ 1.382.093
Mediana	\$ 1.025.735	\$ 1.682.382	\$ 391.235	\$ 394.668	\$ 729.870	\$ 747.446
Rango	\$ 341.276.000	\$ 199.267.823	\$ 210.089.256	\$ 70.488.043	\$ 1.781.781.250	\$ 1.781.781.250
Desviación estándar	\$ 4.908.626	\$ 3.063.594	\$ 3.592.884	\$ 1.875.663	\$ 6.324.973	\$ 6.131.300
Coef. Variación	2,94	1,46	5,39	2,91	4,63	4,44
Error est. de la media	\$ 34.135	\$ 25.159	\$ 43.332	\$ 25.033	\$ 9.622	\$ 8.849

Fuente: elaboración propia con datos DNC

Tabla 22. Valor del padrón para impuestos en pesos, por zona - padrones DNC

	CÉNTRICA	COSTA ESTE	PERIFERIA URBANA	PERIFERIA SUB URBANA	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	188.399	136.100	96.263	59.768	480.530
Mínimo	\$ 402	\$ 198	\$ 26	\$ 520	\$ 26
Máximo	\$ 1.781.781.276	\$ 1.167.822.039	\$ 366.583.212	\$ 601.139.669	\$ 1.781.781.276
Media	\$ 1.282.057	\$ 2.394.854	\$ 618.521	\$ 618.434	\$ 1.382.129
Mediana	\$ 800.856	\$ 1.550.674	\$ 372.067	\$ 373.813	\$ 747.446
Rango	\$ 1.781.780.874	\$ 1.167.821.841	\$ 366.583.186	\$ 601.139.149	\$ 1.781.781.250
Desviación estándar	\$ 6.703.040	\$ 7.594.368	\$ 2.695.989	\$ 3.685.397	\$ 6.131.315
Coef. Variación	5,23	3,17	4,36	5,96	4,44
Error est. de la media	\$ 15.446	\$ 20.590	\$ 8.698	\$ 15.087	\$ 8.849

Fuente: elaboración propia con datos DNC

Tabla 23. Valor del padrón para impuestos en pesos por m2 del predio, por barrios - padrones DNC

	CENTRO	MALVIN	BELVEDERE	MARONAS	OTROS BARRIOS	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	20.678	14.828	6.875	5.614	432.104	480.099
Mínimo	\$ 14	\$ 46	\$ 15	\$ 2	\$ 0	\$ 0
Máximo	\$ 233.553	\$ 90.395	\$ 46.123	\$ 19.202	\$ 1.257.278	\$ 1.257.278
Media	\$ 4.316	\$ 3.829	\$ 1.205	\$ 998	\$ 3.058	\$ 3.086
Mediana	\$ 2.496	\$ 2.554	\$ 788	\$ 759	\$ 1.554	\$ 1.574
Rango	\$ 233.538	\$ 90.348	\$ 46.108	\$ 19.200	\$ 1.257.277	\$ 1.257.277
Desviación estándar	\$ 7.738	\$ 4.107	\$ 1.580	\$ 1.053	\$ 5.091	\$ 5.163
Coefficiente Variación	1,79	1,07	1,31	1,05	1,66	1,67
Error estándar de la media	\$ 54	\$ 34	\$ 19	\$ 14	\$ 8	\$ 7

Fuente: elaboración propia con datos DNC

Tabla 24. Valor del padrón para impuestos en pesos por m2 del predio, por zonas - padrones DNC

	CÉNTRICA	COSTA ESTE	PERIFERIA URBANA	PERIFERIA SUB URBANA	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	188.399	136.100	96.263	59.768	480.530
Mínimo	\$ 0	\$ 2	\$ 0	\$ 1	\$ 0
Máximo	\$ 339.489	\$ 1.257.278	\$ 69.418	\$ 22.392	\$ 1.257.278
Media	\$ 3.393	\$ 5.008	\$ 1.176	\$ 806	\$ 3.086
Mediana	\$ 2.077	\$ 3.307	\$ 751	\$ 541	\$ 1.574
Rango	\$ 339.489	\$ 1.257.275	\$ 69.418	\$ 22.391	\$ 1.257.277
Desviación estándar	\$ 5.186	\$ 6.794	\$ 1.530	\$ 907	\$ 5.163
Coefficiente Variación	1,53	1,36	1,30	1,13	1,67
Error estándar de la media	\$ 12	\$ 18	\$ 5	\$ 4	\$ 7

Fuente: elaboración propia con datos DNC

Tabla 25. Valor del padrón para impuestos en pesos por m2 de la edificación, por barrios - padrones DNC

	CENTRO	MALVIN	BELVEDERE	MARONAS	OTROS BARRIOS	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	20.678	14.828	6.875	5.614	432.104	480.099
Mínimo	\$ 93	\$ 428	\$ 214	\$ 627	\$ 36	\$ 36
Máximo	\$ 15.787.300	\$ 10.311.310	\$ 210.091.853	\$ 12.517.018	\$ 200.017.901	\$ 210.091.853
Media	\$ 23.922	\$ 26.896	\$ 39.198	\$ 10.668	\$ 18.219	\$ 18.969
Mediana	\$ 18.217	\$ 24.354	\$ 5.607	\$ 5.976	\$ 11.557	\$ 12.010
Rango	\$ 15.787.207	\$ 10.310.882	\$ 210.091.639	\$ 12.516.391	\$ 200.017.865	\$ 210.091.817
Desviación estándar	\$ 203.877	\$ 139.243	\$ 2.603.396	\$ 177.500	\$ 394.122	\$ 489.211
Coefficiente Variación	8,52	5,18	66,42	16,64	21,63	25,79
Error est. de la media	\$ 1.420	\$ 1.154	\$ 32.261	\$ 2.438	\$ 618	\$ 726

Fuente: elaboración propia con datos DNC

Tabla 26. Valor del padrón para impuestos en pesos por m2 de la edificación, por zona - padrones DNC

	CÉNTRICA	COSTA ESTE	PERIFERIA URBANA	PERIFERIA SUB URBANA	TOTAL MONTEVIDEO
Recuento	188.399	136.100	96.263	59.768	480.530
Mínimo	\$ 93	\$ 191	\$ 36	\$ 105	\$ 36
Máximo	\$ 200.017.901	\$ 68.183.057	\$ 210.091.853	\$ 21.336.040	\$ 210.091.853
Media	\$ 17.826	\$ 27.895	\$ 12.247	\$ 10.790	\$ 18.969
Mediana	\$ 12.481	\$ 23.953	\$ 6.138	\$ 6.104	\$ 12.010
Rango	\$ 200.017.808	\$ 68.182.866	\$ 210.091.817	\$ 21.335.935	\$ 210.091.817
Desviación estándar	\$ 488.046	\$ 342.458	\$ 747.440	\$ 135.235	\$ 489.211
Coefficiente Variación	12,28	27,38	61,03	12,53	25,79
Error estándar de la media	\$ 1.136	\$ 936	\$ 2.548	\$ 607	\$ 726

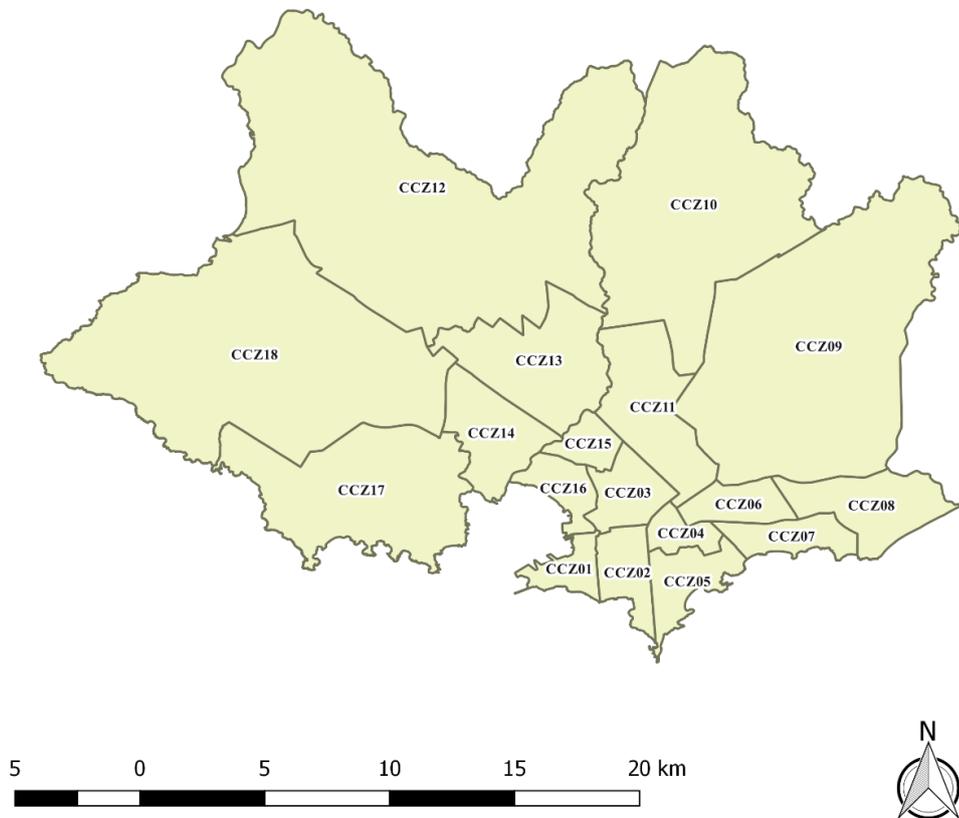
ÁREAS APROXIMADAS A BARRIOS DE MONTEVIDEO



1	CIUDAD VIEJA
2	CENTRO
3	BARRIO SUR
4	CORDON
5	PALERMO
6	PARQUE RODO
7	PUNTA CARRETAS
8	POCITOS
9	BUCEO
10	POUE BATLE VILLA DOLORES
11	MALVIN
12	MALVIN NORTE
13	PUNTA GORDA
14	CARRASCO
15	CARRASCO NORTE
16	BANADOS DE CARRASCO
17	MARONAS PARQUE GUARANI
18	FLOR DE MARONAS
19	LAS CANTERAS
20	PUNTA RIELES BELLA ITALIA
21	JARDINES DEL HIPODROMO
22	TITUZAINGO
23	UNION
24	VILLA ESPANOLA
25	MERCADO MODELO Y BOLIVAR
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	PENAROL LAVALLEJA
35	CERRO
36	CASABO PAJAS BLANCAS
37	LA PALOMA TOMKINSON
38	LA TEJA
39	PRADO NUEVA SAVONA
40	CAPURRO BELLA VISTA
41	IAGUADA
42	REDUCTO
43	ATAHUALPA
44	JACINTO VERA
45	FIGURITA
46	LARRANAGA
47	LA BLANQUEADA
48	VILLA MUÑOZ RETIRO
49	LA COMERCIAL
50	TRES CRUCES
51	BRAZO ORIENTAL
52	SAYAGO
53	CONCILIACION
54	BELVEDERE
55	NUEVO PARIS
56	TRES OMBUES PBLO VICTORIA
57	PASO DE LA ARENA
58	COLON SURESTE ABAYUBA
59	COLON CENTRO Y NOROESTE
60	LEZICA MELILLA
61	VILLA GARCIA MANGA RURAL
62	MANGA

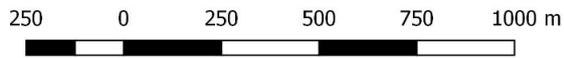
Fuente: elaboración propia

DIVISIÓN EN CENTROS COMUNALES ZONALES DE MONTEVIDEO



Fuente: elaboración propia

PADRONES URBANOS CORRESPONDIENTES AL BARRIO CENTRO



Fuente: elaboración propia

