

Facultad de Arquitectura,
Diseño y Urbanismo
UDELAR



UNIVERSIDAD
DE LA REPÚBLICA
URUGUAY

TESIS

**CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LOCALIZACIONES ASEQUIBLES
MEDIANTE EL SISTEMA PÚBLICO DE VIVIENDA
PARA FAMILIAS DE INGRESOS MEDIOS EN MONTEVIDEO EN 2017**

AUTORA: ARQ. AMANCAY MATOS

TUTORA: DR. ING. AGRIM. ROSARIO CASANOVA

MAESTRÍA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, 5ª EDICIÓN.

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO. UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA

MONTEVIDEO – URUGUAY

NOVIEMBRE 2020

TABLA DE CONTENIDO

Resumen	4
Lista de siglas.....	5
Capítulo 1. Introducción	6
1.1. Justificación y relevancia de la investigación.....	6
1.2. Pregunta de investigación.....	8
1.3. Objetivos.....	8
1.4. Metodología.....	9
Capítulo 2. Fundamento teórico	11
2.1. Definición de familias de ingresos medios.....	11
2.2. Políticas de acceso a vivienda.....	13
2.2.1. Políticas públicas de vivienda en Uruguay.....	13
2.2.2. Sistema público de vivienda en Montevideo.....	15
2.3. Vivienda adecuada.....	23
2.4. Caracterización urbana de localizaciones asequibles.....	25
2.4.1. Categorización del suelo.....	26
2.4.2. Aspectos socioeconómicos.....	27
2.4.3. Acceso a servicios básicos y equipamiento.....	29
Capítulo 3. Análisis	32
3.1. Evaluación de programas del sistema público de vivienda.....	32
3.2. Vivienda adecuada para familia de ingresos medios.....	36
3.3. Identificación de localizaciones asequibles en 2017.....	37
3.4. Descripción de características urbanas de localizaciones asequibles.....	51
3.4.1. Categorización del suelo.....	51
3.4.2. Aspectos socioeconómicos.....	62
3.4.3. Acceso a servicios básicos y equipamiento.....	68
3.4.4. Síntesis de resultados obtenidos.....	73

Capítulo 4. Conclusiones	82
4.1. Hallazgos vinculados a la categoría de suelo	84
4.2. Hallazgos en cuanto a los aspectos socioeconómicos.....	85
4.3. Hallazgos con respecto al acceso a servicios básicos y equipamiento.....	86
4.4. Resultados sobre los tipos de localizaciones asequibles.....	88
4.5. Comentarios finales	90
Referencias bibliográficas	92
Información complementaria	95
Apéndice A. Indicadores socioeconómicos del Gran Montevideo	96
Apéndice B. Llamados del programa de recuperación urbana y social	98
Apéndice C. Créditos BHU.....	103
Apéndice D. Viviendas en proyectos promovidos por Ley 18.795	105
Apéndice E. Precios de la construcción.....	108

RESUMEN

La investigación que se presenta se elaboró por la autora, en el marco de la tesis final de la Maestría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de la Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo, de la Universidad de la República.

El objetivo de la tesis fue conocer a qué suelos efectivamente se accede para uso residencial a través de las políticas públicas de vivienda en la ciudad de Montevideo, dado que no se encontró estudios previos que aborden un análisis sistemático de ello. Con la investigación realizada se busca contribuir con insumos para la mejora de la gestión de dichas políticas, con el fin de asegurar el acceso a buenas localizaciones que satisfagan, realmente, las necesidades para el desarrollo de la vida urbana.

Para ello se investigó mediante qué programas del sistema público de vivienda las familias de ingresos medios podían acceder a una solución habitacional en el año 2017. Para lo cual se identificaron las localizaciones asequibles para cada uno de los programas, con la posterior descripción de sus características urbanas. En el análisis realizado se encontró que las familias objetivo de esta investigación, accedieron a tres áreas con características particulares dentro de la ciudad.

Palabras clave: acceso a vivienda, características urbanas, familias de ingresos medios.

LISTA DE SIGLAS

ANV Agencia Nacional de Vivienda.

BHU Banco Hipotecario del Uruguay.

DINAVI Dirección Nacional de Vivienda.

DINOT Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial.

ECH Encuesta Continua de Hogares.

ENGHI Encuesta de Gastos e Ingresos de los Hogares.

IM Intendencia Departamental de Montevideo.

INE Instituto Nacional de Estadística.

MVOTMA Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial, y Medio Ambiente.

SPV Sistema Público de Vivienda.

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1. JUSTIFICACIÓN Y RELEVANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

En la literatura contemporánea sobre planificación territorial se señala la segregación socio – espacial como fenómeno característico actual de las ciudades del tercer mundo. Lo cual acentúa procesos de fragmentación social sin precedentes, de lo cual Montevideo no escapa.

En este sentido la planificación de la ciudad de Montevideo se hace eco de esta problemática en el planteo de los siguientes lineamientos para la residencia:

- a) Promover la conformación de tejidos residenciales socialmente heterogéneos, desalentando las tendencias de localización residencial socialmente segregadas.
- b) Implementar políticas urbano-habitacionales de densificación de áreas intermedias con mixtura social.
- c) Desarrollar políticas urbano-habitacionales que promuevan una vivienda ambientalmente sustentable, con servicios básicos (agua, energía, saneamiento, comunicaciones, transporte) integrada a un territorio con espacios públicos calificados y equipamientos sociales accesibles (educativos, culturales, sanitarios, deportivos, comerciales) en coordinación con las políticas nacionales.

(Intendencia de Montevideo [IM], 2013, sección 8.5, Residencia).

Para lograr alcanzar estas premisas es necesario conocer las diferentes formas en que la población accede a la vivienda y las características urbanas de las localizaciones asequibles. En primera instancia, podemos afirmar que el acceso a la residencia se

vincula a los recursos monetarios que las familias puedan destinar para obtenerla. En el caso de sectores con altos ingresos, eligen el lugar de la ciudad donde vivir, mientras que para el lado opuesto del espectro socio - económico, con escasos ingresos, la lógica de la necesidad se impone, con ocupación de los lugares menos apetecibles.

Para las familias de ingresos medios no se ha encontrado estudios previos que aborden un análisis sistemático de cuáles son sus opciones de acceso a la vivienda en la ciudad de Montevideo. Sin embargo, se constata que existen estudios focalizados en las políticas públicas de vivienda para familias de bajos recursos.

Por lo cual el presente trabajo aborda la sistematización de cuáles son las formas de acceso a la vivienda de las familias de ingresos medios. Se estudia cuáles son los requisitos solicitados para acceder a las políticas públicas de vivienda, en qué sectores de la ciudad se ubican las soluciones habitacionales disponibles y cuáles son las características urbanas de dichas localizaciones. Con ello se busca dar insumos para fortalecer las políticas públicas orientadas a alcanzar los lineamientos establecidos por la planificación departamental, citados precedentemente.

1.2. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Cuáles son las características urbanas de las localizaciones asequibles para una vivienda adecuada a las familias de ingresos medios en Montevideo a través del sistema público de vivienda?

1.3. OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL:

Identificar las características urbanas de las localizaciones asequibles de las viviendas adecuadas para un núcleo familiar de ingresos medios en suelo con uso preferente residencial mediante el sistema público de vivienda en la ciudad de Montevideo en el año 2017.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Definir las características de las familias de ingresos medios de Montevideo en el año 2017.
2. Identificar los programas del sistema público de vivienda en los que quedan comprendidas las familias de ingresos medios.
3. Identificar las localizaciones asequibles de viviendas adecuadas para familias de ingresos medios mediante el sistema público de vivienda en Montevideo en el año 2017.
4. Describir las características urbanas de las localizaciones asequibles de viviendas adecuadas a través del sistema público de vivienda para familias de ingresos medios.

1.4. METODOLOGÍA

Para cumplir con el objetivo de la investigación se aplicó una metodología que incluyó diferentes métodos, esto se debió a que la información necesaria se encontraba de forma dispersa y con diverso grado de detalle.

Para la definición de familias de ingresos medios y las políticas públicas de acceso a vivienda se realizó:

- Búsqueda a través de fuentes secundarias, se optó por recurrir a documentos institucionales y comunicados recabados de las páginas web institucionales de libre acceso del Instituto Nacional de Estadística, Agencia Nacional de Vivienda, Intendencia de Montevideo, Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Banco Hipotecario del Uruguay, Federación de cooperativas de viviendas de usuarios por ahorro previo y Federación uruguaya de cooperativas de vivienda por ayuda mutua.
- Entrevistas personales, para obtener los datos necesarios en aquellos casos en los cuales el nivel de desagregación o especificidad de la información no eran públicos, como el caso de los programas de la Agencia Nacional de Vivienda o los requisitos evaluados para otorgar préstamos hipotecarios para vivienda del Banco Hipotecario del Uruguay.
- Solicitudes de información específica necesaria para la investigación, la cual no estaba disponible públicamente, se recurrió al pedido formal de información al amparo de la Ley N° 18.381 *de acceso a la información pública* en el caso de los Proyectos promovidos por Ley N° 18.795.

- Validación por especialistas, se trató de una investigación que se nutrió de aspectos clásicamente abordados por otras disciplinas. Se incluyó el abordaje de aspectos sociales, en el caso de la determinación de familias de ingresos medios; económicos, vinculados a los préstamos hipotecarios; y avaluatorios, en el caso de mercado de suelo. Por lo que se optó por el intercambio y validación del trabajo realizado con especialistas en las diversas temáticas.

Para la descripción de las características urbanas de las viviendas se trabajó con:

- Sistema de Información Geográfica (SIG), en una primera etapa se georreferenció las localizaciones asequibles. Posteriormente se analizaron las características urbanas de las viviendas a través de la base de datos disponible en las instituciones públicas (Intendencia de Montevideo) mediante geoprosesos en el programa libre QGIS. En los casos en que se constató que dicha base de datos no estaba actualizada se procedió a la verificación de los datos a través de google earth y street view.

CAPÍTULO 2. FUNDAMENTO TEÓRICO

En este capítulo se presentan los conceptos sobre los que se fundamenta esta investigación: familias de ingresos medios, políticas públicas de acceso a la vivienda, vivienda adecuada, y caracterización urbana de localizaciones asequibles para estas últimas. Con el fin de esclarecer a qué nos referimos al utilizarlos a lo largo de este trabajo.

2.1. DEFINICIÓN DE FAMILIAS DE INGRESOS MEDIOS

Para definir familias de ingresos medios se recurre a la información disponible en la Encuesta Continua de Hogares (ECH) del año 2017 elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE). En este sentido, para calcular los diferentes quintiles de ingresos por hogar correspondientes a la ciudad de Montevideo se realizó el procesamiento de los microdatos tal como se expresa en el siguiente cuadro

Tabla 01
*Quintiles de ingreso por hogar para Montevideo en 2017**

Quintil	Ingresos por hogar (\$)	Ingresos por hogar (u\$s)**
1	1.000 - 29.102	35 - 1.026
2	29.102 - 44.763	1.026 - 1.579
3	44.763 - 63.835	1.579 - 2.251
4	63.835 - 96.956	2.251 - 3.420
5	96.956 - 2.860.268	3.420 - 100.884

Nota: (*) Ingreso por hogar sin incluir valor locativo¹

(**) Cotización dólar BCU 01/06/2017 \$28,352.

Fuente: elaboración propia en base a ECH 2017, INE.

Para la presente investigación, se toma como familia de ingresos medios, a aquellos hogares con ingresos correspondientes al tercer quintil, lo que corresponde a un ingreso que varía entre los \$44.763 y los \$63.835 (equivalente a U\$S 1.579 y U\$S 2.251).

A modo de caracterizar las familias de ingresos medios se consideran otros aspectos relevantes, como la cantidad de integrantes de las familias y su capacidad de ahorro.

Del procesamiento de los microdatos de la ECH del año 2017 del INE se obtuvo que la cantidad de integrantes promedio para los hogares de Montevideo fue de 2, 5 personas. Para el tercer quintil de ingresos, objeto de nuestra investigación, no existe variación, por lo que se considera en este trabajo que la familia de ingresos medios cuenta con tres integrantes.

Para conocer la capacidad de ahorro de las familias de ingresos medios se recurrió a la Encuesta de Gastos e Ingresos de los Hogares (ENGIH) del año 2016-2017

¹ Valor locativo: monto equivalente al alquiler o arrendamiento que obtendría el propietario en caso de alquilar el inmueble que ocupa.

del INE. Ésta suministra el porcentaje de ahorro promedio de los hogares en función del ingreso. El cálculo se realiza a través de "...la diferencia entre el Ingreso Disponible y el Gasto de Consumo Final de los hogares" (Instituto Nacional de Estadística [INE], 2018, p. 74). De lo que se obtuvo que para el tercer quintil, el porcentaje de ahorro es el 13,7 % de los ingresos. Por lo que se identificó que las familias de ingresos medios cuentan con capacidad de ahorro en la proporción antes mencionada.

2.2. POLÍTICAS DE ACCESO A VIVIENDA

En este apartado se comienza con la descripción de las diferencias conceptuales de las políticas públicas de vivienda en el Uruguay, para continuar con la presentación del sistema público de vivienda. Además, se describe cada uno de los programas que dicho sistema incluye para Montevideo.

2.2.1. POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN URUGUAY

La vivienda es un tema de injerencia estatal, según lo define el Artículo N° 45 de la Constitución "Todo habitante de la República tiene derecho a gozar de vivienda decorosa. La ley propenderá a asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su adquisición y estimulando la inversión de capitales privados para ese fin." (Uruguay, 1967).

Esto se ratifica en la ley N° 13.728, Plan Nacional de Viviendas, donde se establece en su primer Artículo, que: "Toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda adecuada que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta ley. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho." (Uruguay, 1968).

A lo largo de la historia, en nuestro país, la orientación que el Estado le ha dado a las políticas públicas de vivienda ha variado, se diferencia tres formas de conceptualizar a nivel estatal el bien vivienda:

- *Las políticas de vivienda social*, las cuales son focalizadas para beneficiarios que no tienen ingresos familiares para acceder a la vivienda. Este tipo de política se caracteriza con el hecho que el beneficiario no reintegra, al Estado, el costo de la vivienda brindada. Estas políticas se rastrean desde comienzos del siglo XX. (Magri, 2015).

- *Las políticas de vivienda de interés social*, que:
...refieren a algún tipo de incidencia pública en el acceso a un bien, donde prima un carácter o grado relativo de desmercantilización de este, en donde la relación entre individuo o familia y mercado esta mediada por la esfera estatal. (Magri, 2015, p 16).

Dicha mediación del Estado se materializa a través de subsidios parciales y préstamos con tasas de interés diferencial. El concepto de *vivienda de interés social* aparece por primera vez en la Ley N° 13.728, Plan Nacional de Viviendas, del año 1968, en el Artículo N° 26. Este concepto se retoma en el año 2005 con la primera presidencia del Encuentro Progresista a nivel nacional. (Magri, 2015).

- *Venta de vivienda con procedimientos similares al del mercado*, se da a partir de 1990 cuando el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) se centra en atender franjas de población con solvencia económica. (Magri, 2015).

Para analizar las formas de acceso a la vivienda por parte de las familias de ingresos medios en Montevideo en el año 2017, en el Capítulo 3 se retomarán las categorías de tipos de políticas públicas de vivienda presentados.

2.2.2. SISTEMA PÚBLICO DE VIVIENDA EN MONTEVIDEO

El sistema público de vivienda (SPV) es la agrupación de las diversas entidades del Estado que trabajan en la temática de la vivienda en Uruguay. Tiene su origen en la Ley N° 13.728, Plan Nacional de Viviendas, del año 1968. Su objetivo es la coordinación entre los organismos de derecho público que construyan o promuevan la construcción de viviendas para el logro de lo dispuesto en el Plan Quinquenal de Vivienda², el cual establece los lineamientos a seguir en la materia dentro de cada periodo de gobierno.

En el año 2007, a través de la Ley 18.125, modificación a la carta orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, se realiza la reforma institucional que recalibra los roles y funciones de los actores del SPV (Magri, 2015). Este queda liderado por el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) a través de su Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI) y agrupa a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), la Comisión Honoraria Pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre (Mevir) y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

² El Plan Quinquenal de Vivienda es realizado por el Poder Ejecutivo que toma en cuenta las propuestas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, es enviado al Poder Legislativo en el primer año de Gobierno e incluye: un diagnóstico de la situación, un cálculo de las necesidades para el período, por áreas geográficas y categoría de ingresos, las inversiones, los requerimientos en préstamos y subsidios por programas, las metas de producción de viviendas del sistema público, la previsión de recursos, su distribución y las medidas y los proyectos de ley complementarios que se consideren necesarios. (Uruguay, 1968, artículo 4).

En la DINAVI se centra la conducción de la política estatal de vivienda, dado que es:

... la entidad encargada de definir y diseñar las políticas habitacionales, monitorear y evaluar la implementación de las mismas, administrar los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FNVyU), otorgar subsidios y ejercer tareas de control sobre los agentes públicos y privados que actúan en materia de vivienda de interés social. (MVOTMA, 2010, p. 9).

El BHU, con las modificaciones del año 2007, pasa a tener funciones exclusivamente financieras, centrado en cumplir el rol de ser la institución estatal que otorga préstamos hipotecarios para vivienda. Mientras que la ANV, creada en ese año, es un servicio descentralizado, que gestiona la cartera histórica de morosos del BHU, ejecuta proyectos y programas habitacionales, diseña e instrumenta los incentivos a la inversión privada para viviendas de interés social.

Mevir y el PIAI tiene políticas de vivienda focalizada:

A Mevir le compete la demanda de vivienda y hábitat de la población rural dispersa y de las localidades de menos de 5.000 habitantes. Al PIAI le compete promover la integración socio-territorial de los asentamientos irregulares consolidados en tierras públicas. (MVOTMA, 2010, p. 9).

A continuación se presentan los programas incluidos en el plan quinquenal 2015-2019 del SPV para Montevideo³:

- A. Cooperativas de ayuda mutua, ahorro y préstamo y fondos sociales
- B. Programa de recuperación urbana y social
- C. Créditos del BHU
- D. Viviendas en proyectos promovidos por Ley N° 18.795 “declaración de interés nacional. Mejoras de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social”
- E. Construcción de conjuntos habitacionales para población activa
- F. Construcción de conjuntos habitacionales para jubilados y pensionistas del Banco de Previsión Social (BPS)
- G. Relocalizaciones y Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB)

Se describe para cada uno de los programas una síntesis de sus características y los requisitos que deben cumplir los aspirantes para quedar comprendidos en ellos.

A. Cooperativas de ayuda mutua, ahorro y préstamo y fondos sociales

Las cooperativas “son formas consolidadas de producción social de la vivienda y hábitat a través de la autogestión de grupos organizados.” (MVOTMA, 2015, p. 119).

Estas “... tienen por objeto principal proveer alojamiento adecuado y estable a sus socios, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda.” (ANV, 2019).

³ Dado que el objetivo de esta investigación es analizar las modalidades de acceso a vivienda y suelo, se incluyen solamente aquellos programas que posibilitan la adquisición de terrenos y construcciones.

El llamado a cooperativas interesadas y posterior sorteo entre aquellas que cumplan con los requisitos solicitados se realiza dos veces al año. A continuación se presentan los requisitos a cumplir por los aspirantes:

- tener entre 10 y 50 socios.
- contar con un Instituto de Asistencia Técnica autorizado por el MVOTMA.
- que los socios no sean propietarios de otra vivienda.
- ingresos máximos para familias de: dos integrantes de 60 Unidades Reajustables⁴ (UR), tres integrantes de 72 UR, cuatro integrantes 84 UR y cinco integrantes 96 UR.
- Ahorro previo: para las cooperativas de ayuda mutua se considera el aporte de la mano de obra para la construcción, en el caso de los programa de ahorro previo, los integrantes aportan un 15% de ahorro (7,5% al escriturar y 7,5% con la adjudicación). (ANV, 2019).

B. Programa de recuperación urbana y social

Para el caso del programa de recuperación urbana y social, se realizan llamados públicos de interés a viviendas refaccionadas por la Agencia Nacional de Vivienda. A continuación se presentan los requisitos a cumplir por los aspirantes:

- Los requisitos solicitados dependen del tipo de beneficiarios al que esté dirigido el llamado. La ANV cubre tres carteras de beneficiarios diferentes, según su

⁴ Unidad Reajutable (UR): Es una unidad de medida, su valor es ajustado periódicamente en función del Índice Medio de Salarios cuantificándose las variaciones en los doce meses anteriores. Fuente: INE (2020). Unidad Reajutable – Instituto Nacional de Estadística. Recuperado de <http://www.ine.gub.uy/web/guest/unidad-reajutable> .Consulta: Junio 2020.

situación social y posibilidad de pago. Dichas carteras son: de alta vulnerabilidad, la social y la cartera comercial.⁵

Los llamados enfocados a la cartera de alta vulnerabilidad se caracterizan por solicitar un porcentaje de ahorro mínimo (1%). Una vez que se paga el 75% del préstamo hipotecario, si se analiza que el beneficiario es buen pagador, se cancela el 25 % restante.

Para el caso de la siguiente cartera, la social, el ahorro previo solicitado es del 5% del valor del inmueble, se concede un préstamo hipotecario a 25 años, con 6% de tasa de interés anual.

En el caso de la cartera comercial, el ahorro previo solicitado es del 10 % del valor del inmueble, asemejándose a las condiciones del sistema bancario para préstamos hipotecario. (Gerardo Calvar, comunicación personal, 23 de agosto, 2019).

- Los ingresos mensuales solicitados se establecen para cada llamado.

C. Créditos del BHU

El Banco Hipotecario del Uruguay realiza préstamos hipotecarios para vivienda en unidades indexadas (UI)⁶, por lo que están exonerados de IVA. Los montos otorgados varían entre 100.000 UI y 2.800.000 UI, con plazo máximo de financiación de 25 años y con una tasa de interés efectiva anual 7%. Se destaca que el BHU en el año 2017

⁵ Información suministrada en entrevista personal realizada el 23/08/2019 al Arq. Gerardo Calvar, Gerente División Mercado Inmobiliario. ANV.

⁶ Unidad Indexada (UI): Es una unidad de valor que se va reajustando de acuerdo a la inflación medida por el Índice de Precios del Consumo. Esta unidad varía diariamente de modo que al cierre de mes acumula una variación con respecto al valor de la UI del mes anterior. Fuente: INE (2020). Unidad Indexada – Instituto Nacional de Estadística. Recuperado de <http://www.ine.gub.uy/web/guest/ui-unidad-indexada>. Consulta: Junio 2020.

concentró la mayor cantidad de préstamos hipotecarios otorgados para vivienda en Uruguay.⁷

A continuación se presentan los requisitos a cumplir por los aspirantes:

- Los solicitantes deben tener un ahorro previo mínimo del 5% del valor del inmueble a adquirir.
- El préstamo al cual puede acceder el aspirante dependerá de sus ingresos mensuales y su situación laboral. Esto último define las condiciones del préstamo hipotecario al cual puede acceder. El banco diferencia entre los siguientes vínculos laborales:
 - a. personas que trabajan de forma independiente y no universitarios
 - b. empleados público y privado
 - c. profesionales universitarios independientes

Se especifica, en la tabla siguiente, las condiciones de los distintos préstamos que se otorgan en función de los vínculos laborales. (Área comercial BHU, comunicación personal, 30 de agosto, 2019).

⁷ No se encontró información de entidades públicas con respecto a la cantidad de préstamos hipotecarios para viviendas otorgados en el año 2017 por el BHU. Se tomó como referencia notas periodísticas de: El Diario El Observador donde informa que entre julio de 2017 y julio de 2018 se otorgaron 3.585 préstamos hipotecarios para vivienda en el país, de los cuales se indica el 67,1% fueron adjudicados por el BHU y el BROU (se señala la participación minoritaria de este último banco). El Diario el País informa en el 2017 que “...en el año móvil a septiembre totalizaron 3.089 créditos.” Siendo el 68 % de ellos otorgados por los bancos públicos. Fuentes: El País (2017). El crédito hipotecario crece al impulso de los bancos privados. Recuperado de <https://negocios.elpais.com.uy/credito-hipotecario-crece-impulso-bancos-privados.html> El Observador (2018). Los bancos privados bajan tasas para dinamizar el crédito hipotecario y ganar mercado. Recuperado de <https://www.elobservador.com.uy/nota/credito-hipotecario-crecio-21-el-ultimo-ano-con-fuerte-empuje-de-la-banca-privada-201891219394>

Tabla 02

Condiciones para préstamos hipotecarios para vivienda del BHU en función del perfil de cliente

	Independientes, no universitarios	Empleados públicos y privados	Profesionales universitarios, independientes
RCI *	20%	30%	25%
LTV **	60 a 70 %	80 a 90%	80 a 90%
Plazo máximo de préstamo	20 años	25 años	25 años

Nota: (*) Ratio cuota ingreso (RCI): corresponde a la relación entre la cuota mensual a pagar por el solicitante con respecto a sus ingresos mensuales. (Martínez y Facello, 2009).

(**) *Loan to value* (LTV): corresponde al porcentaje máximo a financiar por el banco para adquirir la vivienda, el resto del dinero deberá ser ahorrado de forma previa por el solicitante. (Martínez y Facello, 2009).

Fuente: elaboración propia en base a comunicación personal en Área comercial BHU, 30 de agosto, 2019.

El *Loan to value* (LTV) se ajusta en función de cumplir con la condición de ser ahorrista del BHU. El porcentaje menor se le asigna al aspirante que no es ahorrista del BHU. El valor medio se financia para los ahorristas del BHU, el cual puede llegar al porcentaje máximo en función del ahorro previo.

Adicionalmente, se requiere el pago del arancel por el control de documentación ingresada, la escrituración de la compraventa, la adquisición de un fondo de protección al inmueble y un seguro de vida.

D. Viviendas en proyectos promovidos por Ley N° 18.795 “declaración de interés nacional. Mejoras de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social”

Esta modalidad implica la adquisición de viviendas realizadas por promotores privados, al amparo de la Ley N° 18.795. El objetivo es “...facilitar el acceso a viviendas nuevas – para compra o arrendamiento - a las familias de ingresos medios y medios bajos, a través de exoneraciones tributarias a inversores privados para la construcción, ampliación o reciclaje de viviendas.” (ANV, 2018a, sección 2.3.1)

El aspirante compra en el mercado inmobiliario las viviendas, por lo cual en este caso no debe cumplir con requisitos previos.

E. Construcción de conjuntos habitacionales para población activa

Este programa consiste en la construcción de conjuntos habitacionales realizados por empresas constructoras a través de licitaciones públicas.

Para el acceso a las viviendas se contemplan dos modalidades:

... una de alquiler con opción a compra, para familias que tienen capacidad de pago de cuotas mensuales pero sin ahorro previo y otra, de compraventa con préstamo hipotecario con garantía hipotecaria para atender a las familias que tienen ahorro previo, pero no el suficiente. (MVOTMA, 2015, p. 121).

Los requisitos a cumplir por los aspirantes se especifican para cada llamado.

F. Construcción de conjuntos habitacionales para jubilados y pensionistas del Banco de Previsión Social (BPS)

Este programa se basa en la construcción de conjuntos habitacionales a través de licitaciones públicas. Las prioridades de localización de dichos conjuntos se definen por una comisión consultiva con representación del BPS, de la Organización Nacional de Jubilados y Pensionistas del Uruguay (ONAJPU) y de DIANVI. A continuación se presentan los requisitos a cumplir por los aspirantes:

- ser beneficiario del BPS.
- ingreso total familiar igual o menor a 12 UR. (MVOTMA, 2015, p. 121)

G. Relocalizaciones y Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB)

Se trata de programas que tienen por objetivo revertir situaciones de precariedad socio - habitacional de los sectores de mayor vulnerabilidad.

En lo que refiere a los requisitos de los aspirantes se centran en familias con alto grado de vulnerabilidad socioeconómica.

2.3. VIVIENDA ADECUADA

Como insumo para el análisis de las modalidades descritas en el apartado anterior, se presentan estándares mínimos establecidos en la normativa nacional que deben cumplir las viviendas y los padrones. A continuación se exponen aquellos que son relevantes considerar en este trabajo como: la asignación de dormitorios en función del núcleo familiar, las dimensiones de las viviendas en función de la cantidad de dormitorios y el lote mínimo establecido por la normativa a nivel nacional para suelo urbano, en el cual se localizan las viviendas objeto de esta investigación.

Con respecto a la asignación de dormitorios, la Ley N° 13.728, Plan Nacional de Viviendas, lo define en función de la conformación del hogar que residirá en la vivienda, a partir de los siguientes criterios:

- A) Se asignará un dormitorio por cada matrimonio;
- B) Al resto de los componentes se les asignará dormitorios separando los sexos y admitiendo hasta dos personas por dormitorio, cuando éstas sean mayores de seis años y hasta tres cuando tengan como máximo esa edad;

C) La reglamentación establecerá las excepciones a esta norma y en particular la posibilidad para los matrimonios jóvenes de reclamar una previsión del futuro crecimiento de la familia. (Uruguay, 1968, artículo 14).

Para la definición del área mínima de la vivienda, también se considera lo establecido en la Ley N° 13.728, Plan Nacional de Viviendas:

La superficie habitable de una vivienda no será inferior en ningún caso a 35 (treinta y cinco) metros cuadrados. Este mínimo será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio. Por cada dormitorio adicional se incrementará el mínimo en 15 (quince) metros cuadrados. (Uruguay, 1968, artículo 18, inciso A).

Para establecer el lote adecuado para suelo urbano (lo cual es de interés por ser las porciones de territorio en el cual se localizan las viviendas foco de esta tesis) se toma como referencia lo establecido en el Artículo N° 16 de la Ley N° 10.723 de Centros Poblados, donde se define que los padrones urbanos deben ser como mínimo de 300 metros cuadrados.

Con los estándares de la vivienda y los padrones, sumado a las modalidades del SPV descritos en las dos últimas secciones, se realiza en el Capítulo 3 el estudio de cuáles son los programas que cumplen la doble condición de que las familias de ingresos medios cumplan con los requisitos solicitados, además de que la vivienda otorgada sea adecuada para satisfacer sus necesidades.

2.4. CARACTERIZACIÓN URBANA DE LOCALIZACIONES ASEQUIBLES

En este apartado se presentan los aspectos, considerados como relevantes, para la caracterización urbana de las localizaciones de las viviendas. A partir de ellos, en el Capítulo 3, se presenta el análisis de las diferentes alternativas de viviendas asequibles.

La caracterización urbana de la localización de la vivienda, en este trabajo, pone énfasis en los atributos que se desprenden de la ubicación relativa del suelo en el cual se encuentra la vivienda en la ciudad. Esto trasciende la definición restrictiva de vivienda adecuada vinculada a las características intrínsecas de la forma construida (calidad de los materiales, sistema constructivo, eficiencia térmica, entre otros). Se alinea con las concepciones contemporáneas de hábitat que ponen en relevancia el entorno en el cual se inserta la residencia para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

Para realizar dicha caracterización urbana se recurre, en primera instancia, a literatura existente en la que se realiza la descripción de zonas diferenciadas de Montevideo. Se acude a la categorización del suelo de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, con foco en el uso residencial. Con el complemento de aspectos socioeconómicos del trabajo *Vivienda: Donde vivimos los uruguayos* de Couriel y Menéndez.

En segundo lugar, se parte de las premisas consensuadas a nivel internacional que permean la escala nacional para identificar los servicios básicos y equipamiento necesarios para una localización adecuada.

2.4.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Para la descripción de zonas diferenciadas de Montevideo se acude a las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. En ellas se especifica la categorización del suelo. La categoría de suelo urbano y suburbano habitacional, refiere a los sectores de Montevideo donde se planifica la localización de usos residenciales urbanos, objeto de este estudio.

Para el caso de suelo urbano se toma la sub categorización que se realiza en:

- Suelo urbano consolidado central
- Suelo urbano consolidado costero
- Suelo urbano consolidado intermedio
- Otros suelos urbanos consolidados
- Suelo urbano no consolidado

La división dentro del suelo urbano se realizó en base al análisis de la cobertura de infraestructuras, las estructuras tipomorfológicas, las dinámicas urbanas, la calidad ambiental, los usos, la identidad barrial y patrimonio urbano-arquitectónico, la presencia de equipamiento o hitos que caracterizan el emplazamiento de cada área geográfica. Lo cual brinda una descripción que integra múltiples aspectos. (IM, 2014).

Con respecto a los suelos suburbanos habitacionales, se caracterizan por ser“ ... áreas del territorio con fraccionamiento y/o amanzanamiento de tipo urbano, destinadas a uso habitacional, enclavadas en Suelo Rural” (IM, 2013, sección 8.5, Artículo 33). Lo que implica que son zonas distantes de otros suelos con uso habitacional, generalmente con deficiencia en los servicios básicos e infraestructura.

En la figura siguiente se observa la ubicación relativa dentro de la ciudad de las distintas subcategorías de suelo.

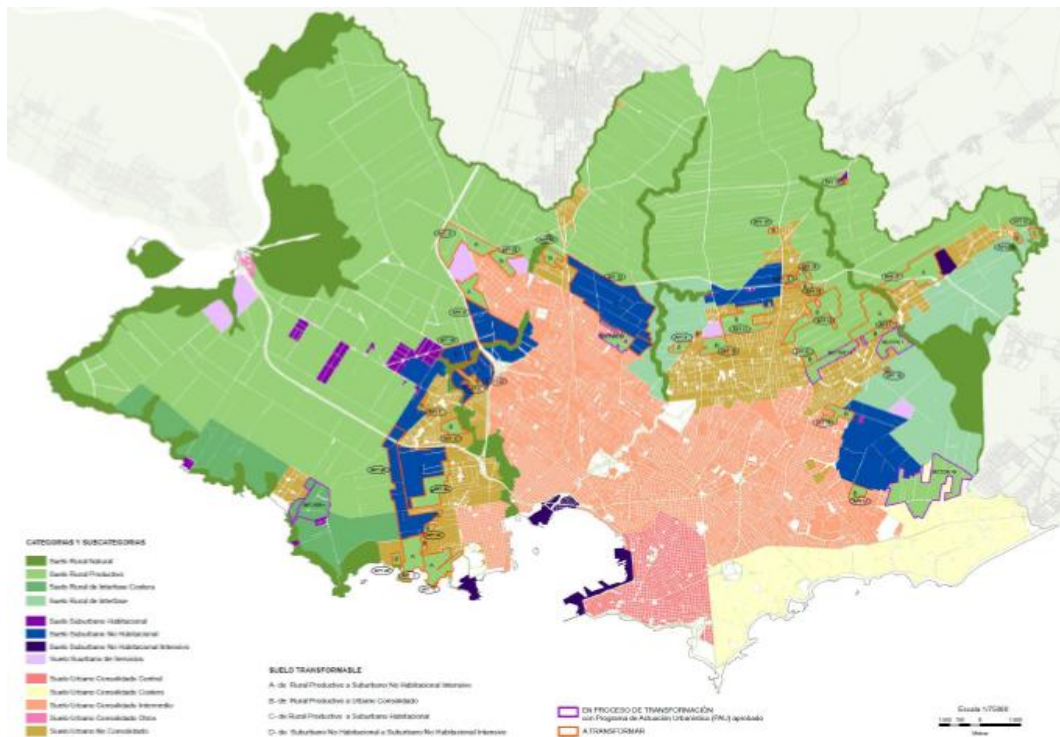


Figura 01. Cartografía de subcategoría de suelo. Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Fuente: Intendencia de Montevideo, 2013.

2.4.2. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Para enriquecer la descripción brindada por la categorización del suelo de las Directrices Departamentales se recurre al trabajo desarrollado por Couriel y Menéndez (2014) *“Vivienda: Donde vivimos los uruguayos”*. En él se analiza el área metropolitana de Montevideo, la cual denominan *“Gran Montevideo”*. La cual se caracteriza como *“...un sistema urbano único pero con zonas fuertemente diferenciadas en cuanto a ingresos de los hogares, calidad de las viviendas, servicios e indicadores sociales.”* (Couriel y Menéndez, 2014, p. 13).

Los autores diferencian tres ciudades dentro del *Gran Montevideo*:

- “*la ciudad de altos ingresos*” ubicada en la faja costera.
- “*la ciudad periférica*” estructurada por las Rutas Nacionales N° 1, 5, 6, 7 y 8.
- “*la ciudad intermedia*”, entre las dos anteriores.

En la figura siguiente se observa la distancia espacial entre la *ciudad de altos ingresos* y la *periférica*, donde la *ciudad intermedia* está siempre entre ellas, los autores señalan que esto ilustra la segmentación social y la segregación urbano habitacional en el *Gran Montevideo*.

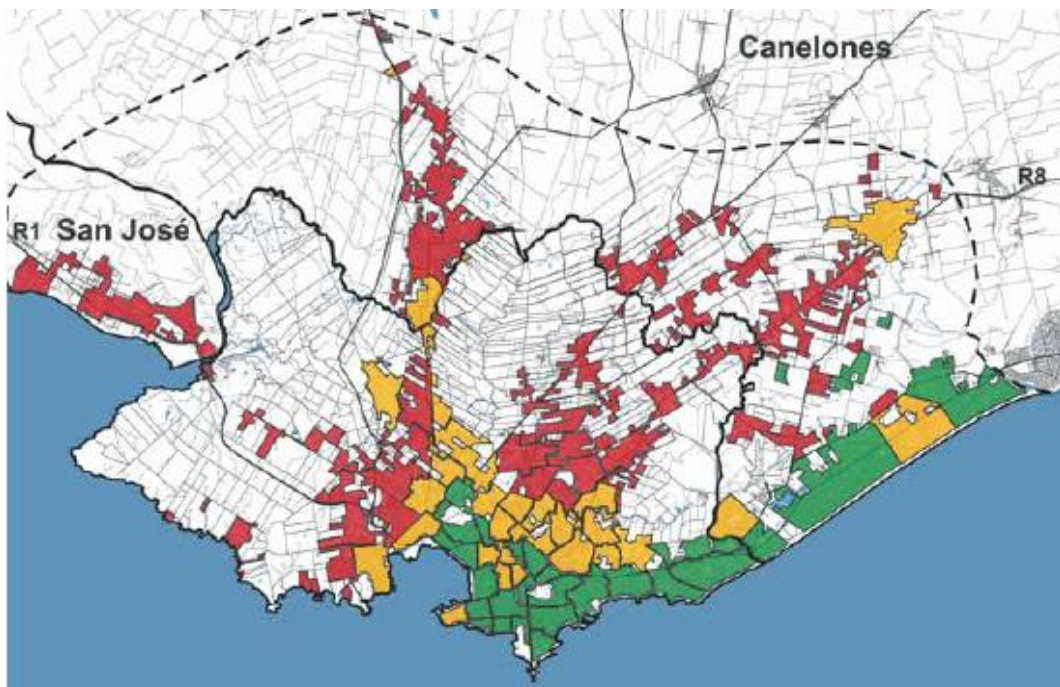


Figura 02. Cartografía del *Gran Montevideo*. Fuente: Couriel & Menéndez, 2014.

Resulta relevante considerar que los hogares pertenecientes al tercer quintil de ingresos, población objeto de estudio de la presente investigación, se encuentra en las tres ciudades. Son un 19% de los hogares en la *ciudad de altos ingresos*, 25% en la *ciudad intermedia*, y 18% en la *ciudad periférica*. (Couriel y Menéndez, 2014).

Ahora bien, en lo que refiere a la distribución a la interna de cada una de las ciudades por quintil de ingresos, se destaca que:

- en la *ciudad de altos ingresos* más del 40 % de los hogares pertenecen al quintil de ingresos más alto.
- la *ciudad intermedia* presenta una distribución equitativa entre los quintiles de ingresos por hogar.
- la *ciudad periférica* concentra un 40% de sus hogares en el quintil de menores ingresos y un 30 % en el segundo quintil.

Complementariamente, en el trabajo realizado por Couriel y Menéndez (2014) se presentan indicadores socioeconómicos, basados en la ECH del año 2012 del INE y discriminados por cada una de las tres ciudades consideradas⁸.

2.4.3. ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS Y EQUIPAMIENTO

Otro aspecto que se considera en esta investigación para realizar la caracterización urbana de las localizaciones de las viviendas asequibles, refiere a la dotación o ausencia de servicios básicos y equipamiento.

Para determinar cuáles son los servicios básicos y equipamiento necesarios para una vivienda adecuada se considera las premisas enunciadas por Naciones Unidas:

Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deben tener acceso a recursos naturales y comunes, agua potable, energía para la cocina, calefacción y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, almacenamiento de alimentos, eliminación de desechos, drenaje y servicios de emergencia.

⁸ Los cuales se presentan en el apartado de información complementaria.

... La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a centros de empleo, servicios de atención de salud, guarderías, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que pongan en peligro el derecho a la salud de los habitantes. (Naciones Unidas, 2004, p. 21)⁹.

En coherencia con lo establecido por las Naciones Unidas, las Directrices Departamentales, dentro de los lineamientos para la residencia establece:

Desarrollar políticas urbano-habitacionales que promuevan una vivienda ambientalmente sustentable, con servicios básicos (agua, energía, saneamiento, comunicaciones, transporte) integrada a un territorio con espacios públicos calificados y equipamientos sociales accesibles (educativos, culturales, sanitarios, deportivos, comerciales) en coordinación con las políticas nacionales. (IM, 2013, sección 8.5, Residencia)

Para el presente trabajo se diferencia que algunos de estos servicios básicos y equipamientos deben llegar a abastecer el lote donde se implante la vivienda, como: agua potable, energía y saneamiento. Mientras que otros como equipamientos culturales, deportivos, sociales, espacios públicos o el acceso al transporte colectivo deben estar a una distancia posible de recorrer en un tiempo acorde a la actividad a realizarse.

Para esta investigación, tomaremos como referencia dos rangos de distancias, los que definimos como de cercanía y de cercanía media. En la distancia de cercanía, nos

⁹ Referencia extraída del plan quinquenal de vivienda 2015 – 2019 del MVOTMA, p. 115.

referimos a una distancia lineal de 400 m, la cual es posible de realizar a pie por un peatón fácilmente. El rango de distancia de cercanía media, se refiere a una distancia lineal de 900 m, la cual puede ser recorrida a pie en diez minutos por una persona de edad media.

A partir de lo expuesto, en el capítulo 3 se especifica cuáles servicios básicos y equipamiento de los comentados anteriormente se analizarán.

En síntesis la caracterización urbana, en esta investigación, consiste en una descripción del entorno urbano mediante la literatura descrita y la especificación de la dotación o carencia de servicios básicos y equipamiento, la cual se desarrolla en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS

En este capítulo se presentan los datos recabados y su estudio para conocer las características urbanas de las viviendas asequibles para las familias de ingresos medios a través del sistema público de vivienda (SPV) en Montevideo en el año 2017. Para ello se comenzó con identificar a qué programas del SPV podían acogerse las familias objeto de esta investigación. Posteriormente, se realizó la identificación de las localizaciones asequibles y la descripción de sus características urbanas, en función de la categorización del suelo, los aspectos socioeconómicos, el acceso a servicios básicos y equipamiento (elementos descritos en el capítulo anterior). Como cierre del capítulo se presenta el análisis de los resultados obtenidos.

3.1. EVALUACIÓN DE PROGRAMAS DEL SISTEMA PÚBLICO DE VIVIENDA

En este apartado se retoman los programas presentados en 2.2.2. *Sistema público de vivienda en Montevideo* para evaluar en cuáles de ellos podrían quedar comprendidas las familias de ingresos medios.

En primera instancia se agruparon los programas según los tres tipos de política pública de vivienda definidos por Magri (2015)¹⁰:

- I. Las políticas de vivienda social son focalizadas a hogares que no cuentan con ingresos económicos suficientes para poder acceder directamente a una vivienda.

El programa de mejoramiento de barrios (PMB) y las relocalizaciones entran

¹⁰ En el apartado 2.2.1. *Políticas públicas de vivienda en Uruguay* se describe la categorización de tipos de políticas públicas de vivienda realizado por Magri (2015).

dentro de estas políticas, dado que se dirigen a población con vulnerabilidades socioeconómicas.

II. Las políticas de vivienda de interés social se caracterizan por la intervención del estado en la relación entre el adquiriente de la vivienda y el mercado. Los programas agrupados en estas políticas son:

- Cooperativas de ayuda mutua, ahorro y préstamo y fondos sociales
- Programa de recuperación urbana y social
- Viviendas en proyectos promovidos por Ley N° 18.795
- Conjuntos habitacionales para población activa
- Conjuntos habitacionales para jubilados y pensionistas del BPS

III. Dentro de las políticas de venta de viviendas con procedimientos similares al mercado se identificaron a los créditos del BHU.

A continuación se presenta un cuadro síntesis donde se agrupa los programas del SPV por tipo de política de vivienda.

Tabla 03

Programas del SPV según tipo de política de vivienda

Políticas de vivienda social	Políticas de vivienda de interés social	Políticas de venta con procedimientos similares al mercado
<ul style="list-style-type: none"> • Relocalizaciones y Programa de Mejoramiento de Barrios 	<ul style="list-style-type: none"> • Cooperativas de ayuda mutua, ahorro y préstamo y fondos sociales • Programa de recuperación urbana y social • Viviendas en proyectos promovidos por Ley N° 18.795 • Conjuntos habitacionales para población activa • Conjuntos habitacionales para jubilados y pensionistas del BPS 	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos del BHU

Fuente: Elaboración propia.

Posteriormente, para cada uno de los programas del SPV se realizó el análisis de los requisitos solicitados a los beneficiarios (especificados en el apartado 2.2.2. *Sistema público de vivienda en Montevideo*) para identificar si las familias de ingresos medios cumplían o no con ellos. Para lo cual, se analizó la información pública disponible, así como consultas a referentes institucionales.

Para los proyectos promovidos por la Ley N° 18.795, se establecen cuatro casos para la venta de las viviendas:

- a. Proyectos con un mínimo de 10% de viviendas para enajenar a través del programa "*compra de vivienda promovida*" del MVOTMA.
- b. Proyectos con 100% de las viviendas con tope de precios fijado por la ANV para la venta en el mercado inmobiliario.
- c. Proyectos con un mínimo de 25% de las viviendas con tope de precio fijado por la ANV para la venta en el mercado inmobiliario y/o alquiler con garantía habilitada.

- d. Proyectos con beneficios para el alquiler, sin condicionantes para el precio de venta de las viviendas en el mercado inmobiliario.

En el caso a, programa "compra de vivienda promovida" del MVOTMA, este se incorporó en el Nuevo Reglamento de la Ley N° 18.795 mediante Resolución Ministerial N° 434 del año 2017, por lo que no hubo viviendas disponibles por esta modalidad en el año objeto de estudio de esta investigación. Para los casos b y c, el precio tope promedio del año 2017 para venta de viviendas nuevas de un dormitorio fue de 784.468 UI equivalente a U\$S 99.000 y para las viviendas de dos dormitorios fue de 1.040.990 UI equivalente a U\$S 131.500. Para los casos b, c y d, no se encontraron datos públicos de los precios de las viviendas, ni referencias del público que accedió a estos beneficios.

Se muestra la síntesis de la evaluación en el cuadro a continuación.

Tabla 04

Análisis de satisfacción de requerimientos de FM para cada programa del SPV

Programa	Tipo de política pública de vivienda	FM cumple requisitos	Observaciones
A Cooperativas	Interés Social	Si condicionado	Debe cumplir requisitos de ANV
B Programa de recuperación urbana y social	Interés Social	Si condicionado	Depende de cartera de beneficiarios de ANV
C Créditos del BHU	Similar a mercado	Si condicionado	Debe cumplir requisitos para crédito
D Viviendas en proyectos promovidos por Ley N° 18.795	Interés Social	Sin datos	Compra en mercado inmobiliario
E Conjuntos habitacionales para población activa	Interés Social	Sin datos	Requisitos específicos para cada llamado
F Conjuntos habitacionales para jubilados y pensionistas del BPS	Interés Social	No	FM tiene ingresos mayores a lo solicitado
G Relocalizaciones y Programa de Mejoramiento de Barrios	Social	No	FM no presenta vulnerabilidades socioeconómicas

Nota: FM: familia de ingresos medios.

Fuente: Elaboración propia.

Por lo que de la evaluación realizada, se puede afirmar que las familias de ingresos medios podrían obtener su vivienda mediante los siguientes programas del SPV:

- A. Cooperativas de ayuda mutua, ahorro y préstamo y fondos sociales
- B. Programa de recuperación urbana y social
- C. Créditos del BHU

Sin embargo para los siguientes programas, con los datos disponibles públicamente, no fue posible determinar si las familias de ingresos medios quedaban comprendidas en ellos:

- D. Proyectos promovidos por la Ley N° 18.795
- E. Construcción de conjuntos habitacionales para población activa

3.2. VIVIENDA ADECUADA PARA FAMILIA DE INGRESOS MEDIOS

Para evaluar los programas a los que se definió en el apartado anterior que las familias de ingresos medios podrían acceder, se estableció las características que las viviendas debían cumplir para satisfacer las necesidades de las familias analizadas.

Se retomó lo expuesto en el apartado 2.1. *Definición de familias de ingresos medios*, donde a partir del procesamiento de los microdatos de la ECH del año 2017 del INE, se estableció que las familias en estudio estaban conformadas por tres integrantes. Con este dato y en función de la normativa vigente expuesta en el apartado 2.3. *Vivienda adecuada* (Artículo 14 de la Ley N° 13.728 del Plan Nacional de Viviendas) para la asignación de dormitorios, se estableció que le corresponde una vivienda de dos

dormitorios a la familia en estudio. Dicha vivienda debe ser como mínimo de 50 m² (según lo establecido en la definición del área mínima de la vivienda en el Artículo 18, Ley N° 13.728, Plan Nacional de Viviendas).

Por lo que a fines de esta investigación se considera que la vivienda adecuada para las familias de ingresos medios debe como mínimo contar con dos dormitorios y 50 m² de área.

3.3. IDENTIFICACIÓN DE LOCALIZACIONES ASEQUIBLES EN 2017

En este apartado se realiza la identificación y ubicación de las viviendas adecuadas para familias de ingresos medios, disponibles en el año 2017, a través de los programas del SPV en la ciudad de Montevideo.

En el caso de las políticas de interés social, la ubicación de las viviendas es un dato que se obtuvo de la información disponible de cada programa. Para las cooperativas, la ubicación es propuesta por los beneficiarios. Mientras que para los llamados del programa de recuperación urbana y social, la localización es un dato conocido ya que la oferta fue realizada para bienes inmuebles específicos.

En cambio para los créditos del BHU, comprendido en la venta de vivienda con procedimientos similares al del mercado, la localización es un dato que no se puede obtener de la información pública disponible. Por lo que, para conocer las posibles ubicaciones fue necesario, primero, estudiar cuál era el valor del préstamo hipotecario que podían obtener las familias de ingresos medios. Luego, se estimó el costo de la construcción para una vivienda adecuada, para descontar este valor al préstamo

hipotecario, para obtener cuál fue el precio de suelo que podrían costear en el mercado inmobiliario en el año 2017 las familias objeto de esta investigación.

Como ya fuera mencionado en el apartado 3.1. *Evaluación de programas del sistema público de vivienda*, no se pudo realizar el análisis para determinar si las familias de ingresos medios accedían a los proyectos promovidos por la Ley N° 18.795 y a los conjuntos habitacionales para población activa. Por ello se realizó el estudio específico para el año 2017. Para las viviendas promovida por la Ley N° 18.795, se solicitó información sobre los registros de comercialización de estas en el año analizado. Se tomó como valor de referencia el monto de los créditos del BHU disponibles para familias de ingresos medios obtenido en este trabajo. En el caso de la construcción de conjuntos habitacionales para población activa en el año en estudio, no se presentaron propuestas en Montevideo.

Con la información obtenida para cada programa se procedió a su georreferenciación, cuyos resultados se presentan a continuación.

A. Cooperativas de ayuda mutua, ahorro y préstamo y fondos sociales

Para el análisis de este programa se tomó como referencia las cooperativas nuevas a las que se les otorgó préstamos en el año 2017. Con la información disponible públicamente no fue posible discriminar la cantidad de dormitorios para las viviendas proyectadas. Pero, dado que el MVOTMA verifica de forma previa a otorgar los préstamos que la asignación de dormitorios sea acorde a la conformación de cada núcleo familiar específico. Se optó por considerar que las viviendas proyectadas eran adecuadas. A continuación se presenta una tabla y figura con las localizaciones analizadas.

Tabla 05

Ubicación de cooperativas de vivienda en Montevideo con préstamos aprobados en el año 2017

Nombre	Padrón	Cantidad de viviendas
30 de Febrero	154085	18
31 de Agosto	Sin dato	47
Con Nuestro Esfuerzo	429479	50
COVIALFA	426691	28
Covicuer 2010	426844	31
Coviet	426847	30
Coviint 1	136149	20
Coviman 11	Sin dato	42
COVINUSU	428309	28
COVIRU	426695	12
Covisunmra	427495	37
Covitra	426830	50
Covitrumel	428505	27
COVITU 1	418631	41
COVITU 2	65242	21
COVOFUDEMA	Sin dato	20
Jardines de Santa Mónica	422493	20
Malecon Maua	6339	40
Raíces Nuevas	620	40
Vista linda 1	178987	40
TOTAL DE VIVIENDAS		642

Fuente: elaboración propia en base a ANV (2018b), Federación de cooperativas de viviendas de usuarios por ahorro previo (2018), Federación uruguaya de cooperativas de vivienda por ayuda mutua (2018), IM (2018).

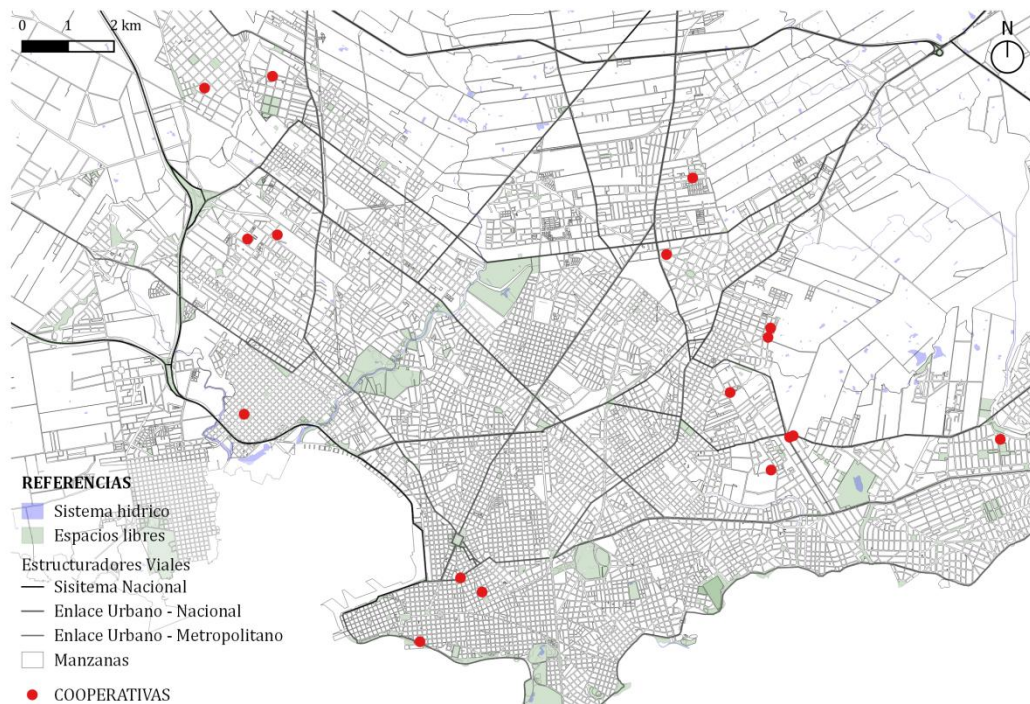


Figura 03. Cartografía con ubicación de cooperativas de vivienda con préstamos aprobados en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base de la información geográfica disponible en IM (2020).

B. Programa de recuperación urbana y social

Bajo este programa se realizaron tres llamados¹¹ en el año 2017 destinados a viviendas en Montevideo. Uno de los llamados pertenecía a la cartera comercial de la ANV¹², en el que se solicitó un ingreso mínimo del núcleo familiar de 65 UR equivalente a \$ 64.221¹³. Por lo cual las familias de ingresos medios no califican para acceder a este llamado ya que sus ingresos¹⁴ fueron menores a lo requerido (oscilaron entre \$44.763 y \$63.835).

¹¹ En el apartado de información complementaria se incluye la información detallada de cada llamado.

¹² En el Apartado 2.2.2. *Sistema público de vivienda en Montevideo, Programa de recuperación urbana y social* se describen las tres carteras que atiende la ANV, cartera comercial, social y de alta vulnerabilidad.

¹³ Cotización UR en fecha que se realizó el llamado, mayo de 2017, \$ 988,03. Fuente: Banco Central del Uruguay.

¹⁴ En el apartado 2.1. *Definición de familias de ingresos medios* se estableció que el ingreso de estas corresponde con los del tercer quintil de ingresos por hogar definido por el INE.

Las familias de ingresos medios cumplían con los requisitos de los otros dos llamados realizados por este programa en el año de estudio. Uno de ellos estaba destinado al acceso de viviendas en el barrio Casavalle, perteneciente a la cartera de alta vulnerabilidad de la ANV, en el que no se exigió ahorro previo. Mientras que el otro llamado que pertenecía a la cartera social de la ANV si se solicitaba cinco por ciento de ahorro previo.

Se presenta una tabla y figura síntesis donde se visualizan las ubicaciones de las viviendas adecuadas (de dos o más dormitorios) asequibles mediante este programa.

Tabla 06

Ubicación de viviendas para FM por el programa de recuperación urbana y social en Montevideo en el año 2017.

Complejo	Padrón
CAFE 07	75367
CAFE 09	182199
CAFE 10	3969
CAFE 11	63129
CH 38	78759
CH 57	940
CH 63	74139
CH 70	426433
CH 71	426470
CH 78	410367
CH 84	90239
CH 92	426490
CH 531	410116
CH 531	410117
CH 625	50998
MA	61477
TOTAL DE VIVIENDAS	39

Nota: FM: familia de ingresos medios.

Fuente: elaboración propia en base a ANV (2018b).

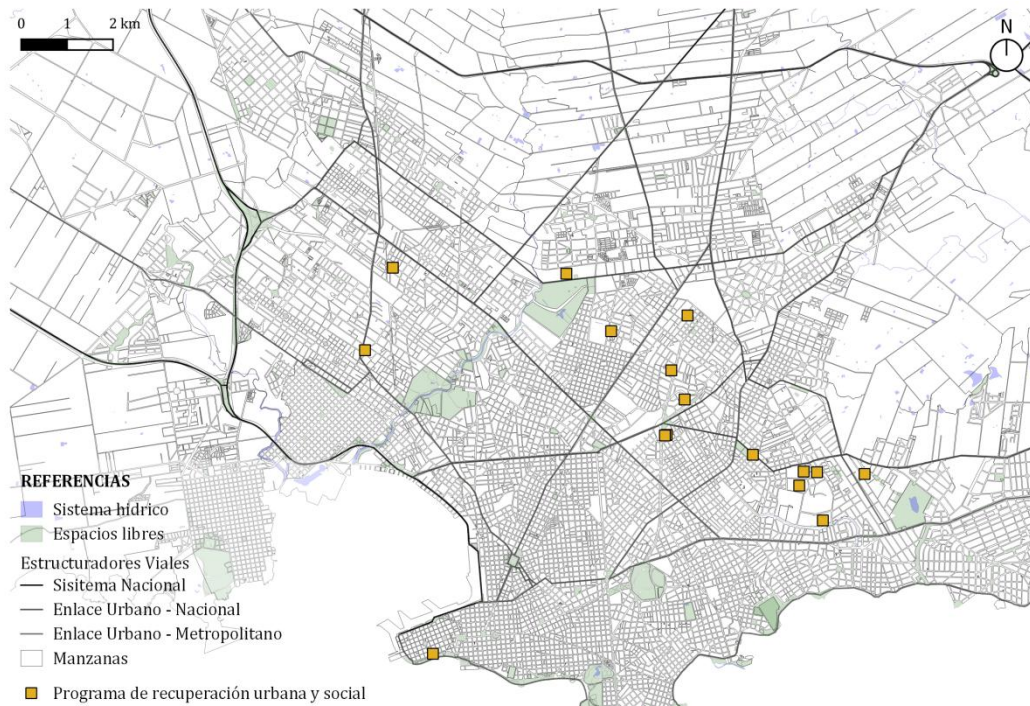


Figura 04. Cartografía con ubicación de viviendas para familias de ingresos medios por el programa de recuperación urbana y social en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base de la información geográfica disponible en IM (2020).

C. Créditos del BHU

En el caso de los créditos del Banco Hipotecario del Uruguay, se indagó en primera instancia el monto al cual podían acceder las familias de ingresos medios a través de un préstamo hipotecario para vivienda. Luego se investigó el precio del suelo en el mercado inmobiliario que podían costear para obtener una vivienda adecuada en propiedad común.

Préstamo hipotecario

Para definir el monto del crédito al cual pudieron acceder las familias en estudio, se utilizó como referencia el valor obtenido en el simulador de préstamos hipotecario del BHU ajustado por el Índice de Precios del Consumo (IPC) del INE.¹⁵

En consulta personal, realizada el 30 de agosto del año 2019, al Área Comercial de la sede central del BHU en Montevideo, se confirmó que el simulador disponible en la web de la institución permite calcular los préstamos con las variables que utiliza el banco, por lo que el valor obtenido es válido como referencia para esta investigación.

Se simularon dos situaciones: una para las familias de menores ingresos dentro del tercer quintil, equivalente a \$44.763, y otra para las familias de mayores ingresos dentro del tercer quintil, que corresponde a \$63.835. Para ambos casos se simularon las siguientes condiciones¹⁶:

- Solicitantes: dos personas, ahorristas del BHU, ambos empleados, y que cada uno cuenta con ingresos iguales a la mitad del total del ingreso familiar.
- Plazo: 25 años (máximo permitido)
- RCI¹⁷: 30% (máxima otorgada a empleados públicos y privados)

¹⁵ Para utilizar el simulador del BHU disponible en setiembre 2019, se ajustaron por IPC los valores de los ingresos de los hogares correspondientes al año 2017, mediante esta operación se aseguró recrear la capacidad de compra de los hogares para el periodo en estudio. IPC junio 2017: 169,25; IPC agosto 2019: 199,69. Fuente: INE (2019). Indicadores - Instituto Nacional de Estadística.

Recuperado de <http://www.ine.gub.uy/web/guest/indicadores?indicadorCategoryId=11421> Consulta: Setiembre, 2019.

¹⁶ En el Apartado 2.2.2. *Sistema público de vivienda en Montevideo, Créditos del BHU* se especifican los criterios para definir las condiciones de los préstamos a otorgar en los que se basan las condiciones seleccionadas para la simulación.

¹⁷ Ratio cuota ingreso (RCI): corresponde a la relación entre la cuota mensual a pagar por el solicitante con respecto a sus ingresos mensuales. Martínez y Facello (2009).

- Tasa de interés promedio: 7 % (en UI)
- LTV¹⁸: 85 % (otorgada a ahorristas del BHU) por lo que la familia debe tener un ahorro previo del 15% del precio de la vivienda a adquirir.

Como resultado de dicha simulación se obtiene que el préstamo, para los hogares con menores ingresos dentro de las familias de ingresos medios, es de U\$S 66.000 y para las de mayores ingresos es de U\$S 94.200. Para calcular el monto total que será destinado a la adquisición del inmueble se le agregó un 15%, correspondiente al ahorro previo establecido en las condiciones del crédito. Cabe destacar que el reunir un ahorro previo equivalente al 15 % del valor del inmueble, para las familias de ingresos medios, cuyo porcentaje de ahorro es el 13,7 % de los ingresos del hogar (INE, 2016-2017)¹⁹, es el equivalente a destinar todos sus ahorros durante cuatro años y medio, 54 meses.

En síntesis, se obtuvo como valor de referencia un monto de entre U\$S 77.700 y US\$ 110.800 para la compra de inmuebles con destino a vivienda mediante préstamos hipotecarios del BHU para las familias de ingresos medios en las condiciones especificadas.

Una vez que se obtuvo el monto al que podían acceder mediante créditos del BHU, se realizó el análisis para conocer el monto que podía destinarse para adquirir un terreno²⁰. Para lo cual, se partió del concepto avaluatorio que el precio, en una libre

¹⁸ *Loan to value* (LTV): corresponde al porcentaje máximo a financiar por parte de los distintos bancos para adquirir la vivienda, el resto del dinero deberá ser ahorrado de forma previa por el solicitante. Martínez y Facello (2009).

¹⁹ En el Apartado 2.1. *Definición de familia de ingresos medios* se especifica como el INE realiza el cálculo del porcentaje de ahorro de los hogares en la Encuesta de Gastos e Ingresos de los Hogares.

²⁰ En el apartado 3.2. *Vivienda adecuada* se definió que nos referimos a una vivienda adecuada para la familia de ingresos medios como una construcción de 50 m² y un lote de 300 m².

operación de compra – venta, de un inmueble se compone del valor de la construcción de una vivienda y del valor del terreno, afectado por el coeficiente de comercialización. (Avalúo de terrenos, 2013).

Se procedió a calcular el costo de construir una vivienda adecuada. Este costo se le restó al monto del crédito accesible para familias de ingresos medios en el BHU. Con lo que se obtuvo el monto que podían destinar al suelo.

Para conocer el precio del suelo por metro cuadrado que podían pagar, se tomó como referencia un lote tipo medial de 300 metros cuadrados (mínimo admisible para predios urbanos, Ley N° 10.723 de Centros Poblados²¹). De esta forma se identificó en qué áreas de la ciudad las familias de ingresos medios podían comprar un terreno para acceder a una vivienda adecuada en el mercado inmobiliario. A continuación se presentan los datos obtenidos.

Valor de vivienda

Para establecer el valor de la vivienda adecuada de 50 m² (definida en el apartado 3.2. *Vivienda adecuada para familias de ingresos medios*), se tomó como referencia los precios unitarios por metro cuadrado de construcción establecidos por INCA para el año 2017²². Para contemplar la compra de viviendas usadas, se depreció según el método de avalúo de reposición depreciada. El cual consiste en considerar una construcción nueva y depreciarlo según: categoría de construcción, edad, estado de

²¹ Ver apartado 2.2.3 *Vivienda adecuada*.

²² Ver apartado de información complementaria. Se tomó como referencia una vivienda económica en planta baja en Junio de 2017 (\$35.240 metro cuadrado, equivalente a U\$S 1.243).

conservación, obsolescencia funcional y finalidad, entre otros (Avalúo de construcciones, 2013).

Con la premisa de que la vivienda adecuada debe contar con condiciones que posibiliten su habitabilidad, se consideraron las siguientes características: categoría mediana, edad de 15 años y un estado conservación bueno (lo cual implica que requiere pequeñas reparaciones sencillas, no de carácter estructural)²³. Por lo que se obtuvo un valor de la edificación de la vivienda adecuada de U\$S 50.300.

Valor de suelo

A partir de los datos ya presentados, se calculó cuál era el monto disponible para destinar a la compra del terreno. Para ello se descontó al monto que las familias podían obtener por préstamos hipotecarios, el valor correspondiente a la edificación de la vivienda adecuada. Se obtuvo que las familias de menores ingresos podían pagar U\$S 27.400 para la compra del terreno. Mientras que las familias de mayores ingresos podían pagar U\$S 60.500.

Por lo que las familias de ingresos medios podían pagar entre U\$S 90 y U\$S 200 por metro cuadrado de suelo.

En la figura siguiente se muestran las áreas de Montevideo de suelo de categorías urbano y suburbano habitacional aptos para uso residencial²⁴ donde las familias de ingresos medios podrían comprar una vivienda adecuada. Se diferenciaron los suelos a

²³ Coeficiente de depreciación, por edad: 0.92 y por estado de conservación: 0.88.

²⁴ Ver apartado 2.3.1. *Categorización del suelo* donde se fundamenta porque esta investigación se centra en los suelos urbanos y suburbanos habitacionales.

los que acceden todas las familias de ingresos medios y aquellos a los que solo acceden las familias de mayores ingresos.

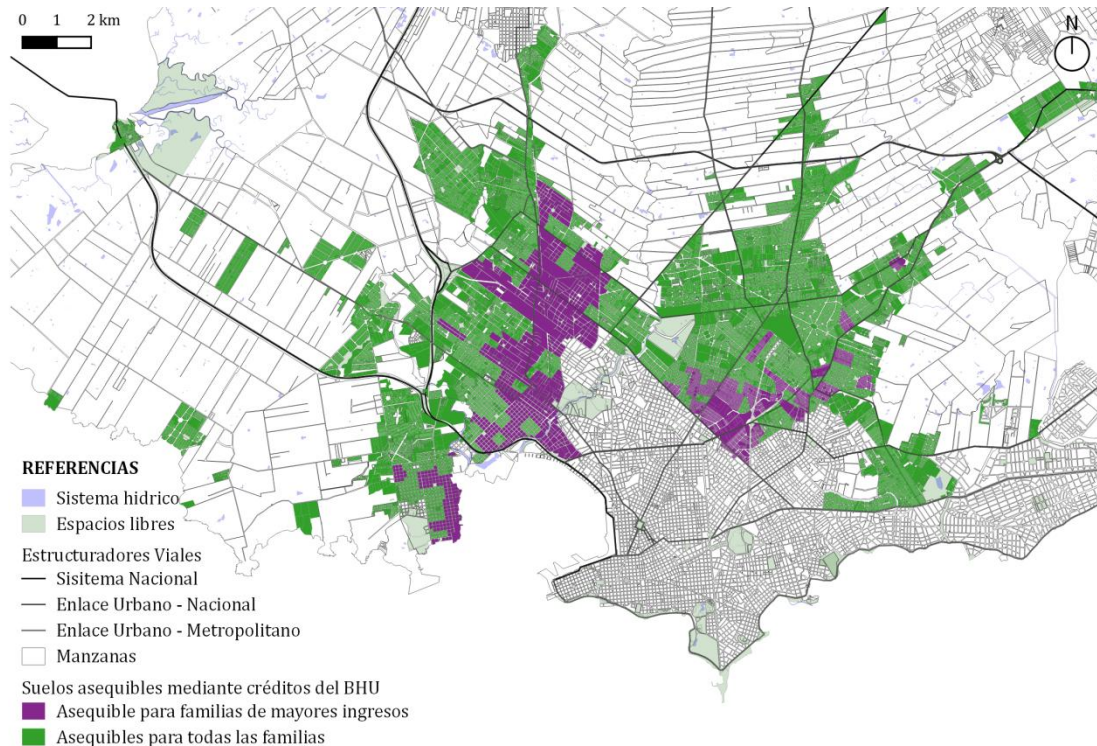


Figura 05. Cartografía con ubicación de suelo accesible para vivienda de familias de ingresos medios por créditos del BHU en Montevideo en 2017. Fuente: elaboración propia en base a información suministrada por Dra. Rosario Casanova (2020) e información geográfica disponible en IM (2020).

D. Viviendas en proyectos promovidos por Ley N° 18.795

Los inversores de los proyectos promovidos deben presentar ante la ANV, mediante declaración jurada, las transacciones de comercialización de las viviendas promovidas. Para conocer la posibilidad de las familias medias de acceder a viviendas comprendidas en este programa se realizó una solicitud de información a la ANV²⁵.

Para la consulta a ANV, se tomó como valor de referencia el monto máximo del crédito del BHU al cual acceden las familias de ingresos medios, U\$S 110.810 y la

²⁵ Se presenta en el apartado de información complementaria los datos suministrados por la ANV.

vivienda adecuada definida, de dos o más dormitorios (lo cual se estableció en el apartado 3.2. *Vivienda adecuada para familias de ingresos medios*).

La ANV informó que se registraron 127 viviendas con las condiciones consultadas, en el cuadro siguiente se especifican los barrios en los que se ubicaron:

Tabla 07

Ubicación de viviendas para FM por proyectos promovidos por Ley N° 18.795 en Montevideo el año 2017.

Barrio	Cantidad de viviendas
Maroñas, Guarani	28
Barrio Sur	17
Brazo Oriental	13
Ciudad Vieja	8
Capurro y Bella Vista	7
Mercado Modelo y Bolívar	7
Cordón	5
La Blanqueada	5
La Comercial	5
Otros Barrios*	32
TOTAL DE VIVIENDAS	217

Nota: FM: Familia de ingresos medios.

(*) En otros barrios se incluyó: Aguada, Unión, Villa Muñoz – Retiro, Centro, Jacinto Vera, Peñarol – Lavalleja, Buceo, Larrañaga, Reducto, Lezica – Melilla, Parque Batlle, Palermo, Prado y Tres Cruces. Fuente: elaboración propia en base a información suministrada por ANV (2020).

En función de la información suministrada por la ANV se procedió a seleccionar los proyectos que cumplían con:

- Contar con Resolución Ministerial de declaración de promoción por la Ley N° 18.795 previa a enero del año 2017.
- Estar localizados en los barrios en los cuales la ANV específico que se realizaron comercializaciones con las condiciones especificadas.

Se presenta en la figura siguiente las localizaciones obtenidas.

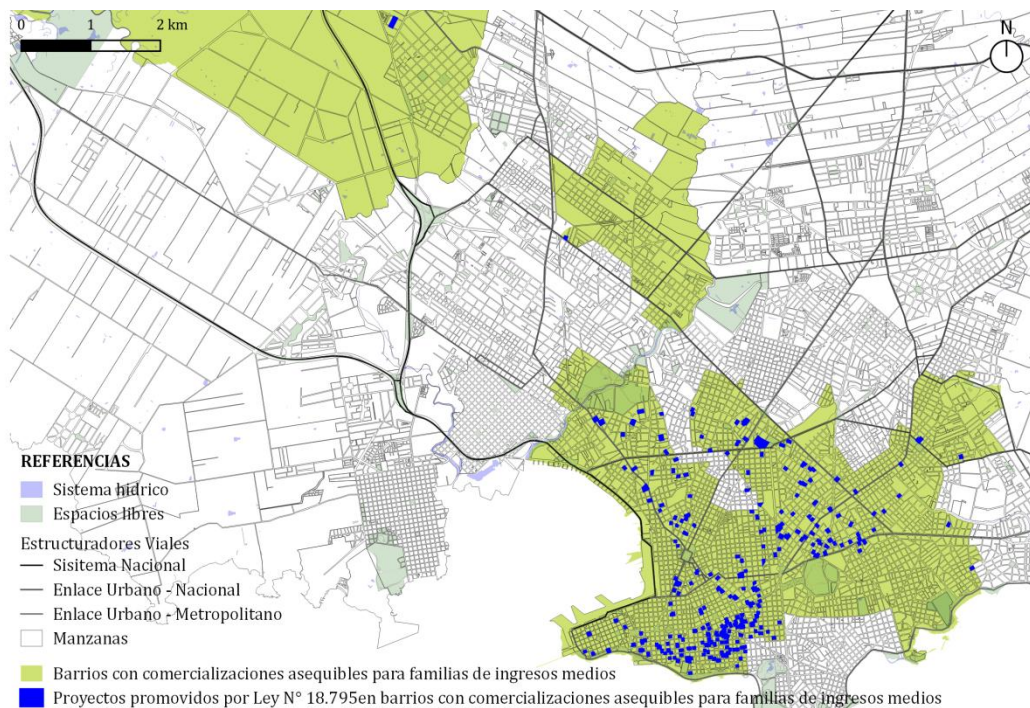


Figura 06. Cartografía con ubicación de proyectos promovidos por Ley N° 18.795 en barrios con comercializaciones asequibles para familias de ingresos medios en Montevideo en 2017. Fuente: elaboración propia en base a información suministrada por ANV (2020) e información geográfica disponible en IM (2020).

E. Conjuntos habitacionales para población activa

Debido a que no hay datos sobre la existencia de llamados de este programa para el periodo temporal investigado para la ciudad de Montevideo, este se excluyó del universo de estudio del presente trabajo.

Síntesis de localizaciones asequibles

En síntesis, en la figura a continuación se presentan las localizaciones asequibles para las familias de ingresos medios mediante los programas del SPV.

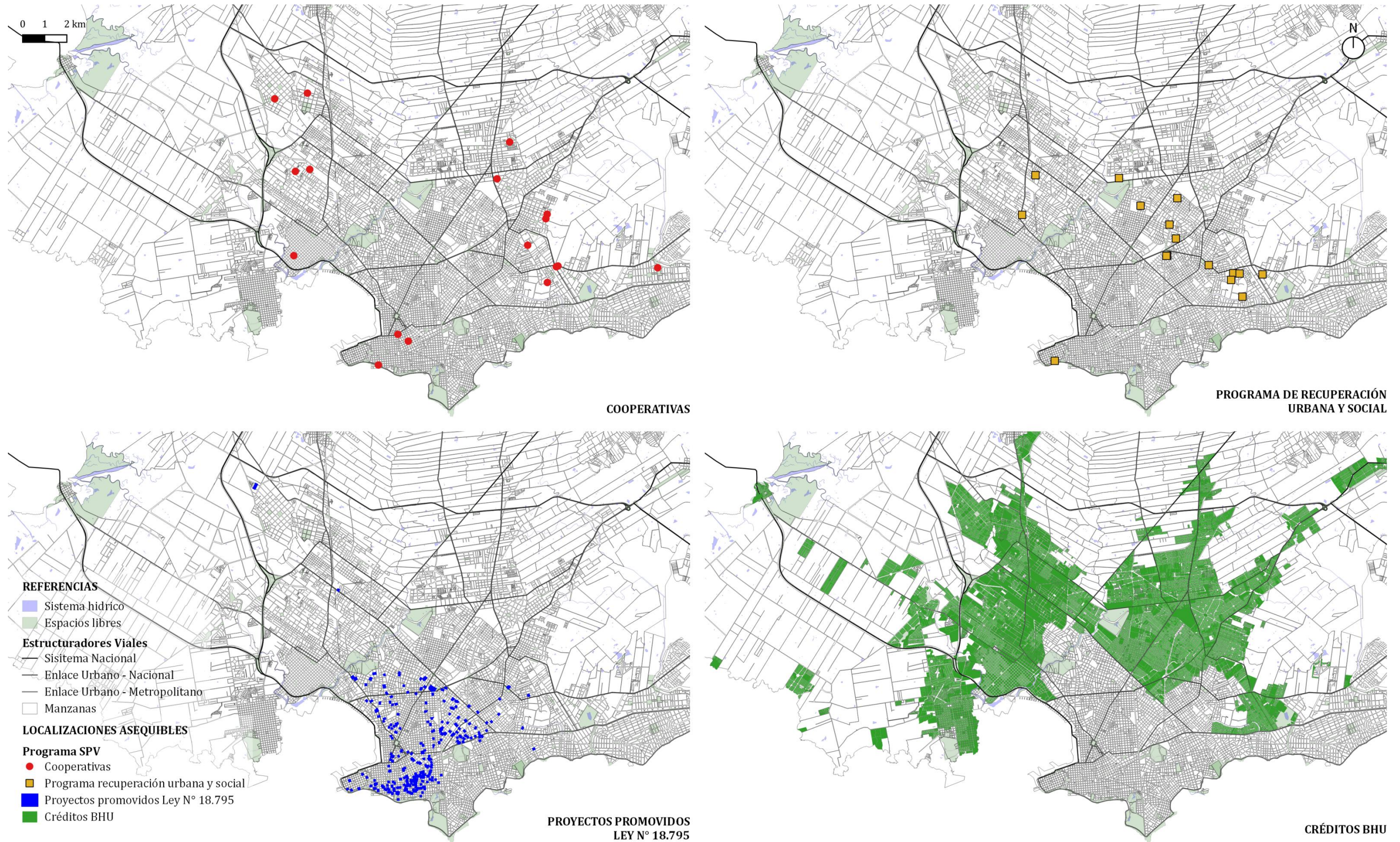


Figura 07. Cartografía síntesis de localizaciones asequibles según programa del sistema público de vivienda para familias de ingresos medios en Montevideo en 2017. Fuente: elaboración propia en base a información suministrada por Dra. Rosario Casanova (2020) y ANV (2020), e información geográfica disponible en IM (2020), ANV (2018b), FECOVI (2018), FUCVAM (2018), IM (2018)

3.4. DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LOCALIZACIONES ASEQUIBLES

En esta sección se presenta el análisis de las características urbanas de las localizaciones asequibles de viviendas adecuadas para las familias de ingresos medios a través de cada uno de los programas del SPV en el año 2017. La descripción se dividió en tres aspectos complementarios: la categorización del suelo de las Directrices Departamentales, aspectos socioeconómicos del trabajo realizado por Couriel y Menéndez (2014) y el estudio de si las localizaciones contaban con los servicios básicos y equipamiento necesario para un hábitat adecuado.

3.4.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Se presenta a continuación para cada programa del SPV la identificación de la subcategoría de suelo a las que pertenecen los padrones asequibles para viviendas adecuadas por parte de las familias de ingreso medios definida por las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Se transcriben extractos de la descripción de las subcategorías del suelo donde se identificaron localizaciones asequibles, las cuales se retoman para elaborar la síntesis de este apartado.

Con respecto al Suelo Urbano Consolidado Central, se destaca que:

Se corresponde con la zona de mayor prevalencia en la estructuración de la ciudad, que se refleja en la escala supralocal de sus actividades así como en la apropiación e identificación que de ella hace la sociedad en su conjunto.

Se concentran en el área central los equipamientos institucionales vinculados a Montevideo en su condición de Capital. (IM, 2013, Artículo 22).

Conforman un ámbito de carácter público por excelencia, asiento de la centralidad principal, de referencia simbólica y cultural a nivel departamental y metropolitano, con características propias que las distinguen del resto de la ciudad. (IM, 2014, p. 80).

En cuanto al Suelo Urbano Consolidado Costero, se describe como áreas:

... identificadas básicamente por su ubicación geográfica en el borde costero este del departamento.... Muestra a lo largo de su conformación una estrecha vinculación entre lo natural y lo artificial. El Río de la Plata, la Rambla Naciones Unidas y un conjunto de calles transversales unifican las áreas caracterizadas vinculadas con la costa que se constituye en el paseo público por excelencia de todos los montevideanos. (IM, 2013, Artículo 24).

Presenta buenas calidades ambientales y arquitectónicas, buena cobertura de infraestructuras urbanas con un uso del suelo predominantemente habitacional con servicios y equipamientos complementarios. (IM, 2014, p. 81).

El Suelo Urbano Consolidado Intermedio se describe como zonas con "...buena calidad ambiental asociada a la presencia de infraestructuras básicas, buenos servicios urbanos y edificación de calidad aceptable o buena." (IM, 2013, Artículo 23). Caracterizado por:

Los cascos históricos que dan origen a los distintos barrios presentan valores patrimoniales que contribuyen a la identidad y pertenecía de cada

uno de ellos. Esta conformación marca la heterogeneidad del área reflejada en sus características tipomorfológicas.

El uso del suelo es predominantemente habitacional con servicios y equipamientos complementarios, presentando particularidades en las centralidades locales y en algunos sectores con concentración de usos no habitacionales.

El par bulevar José Batlle y Ordoñez – avenida Luis A. de Herrera y la avenida General Flores son ejes transversales de la ciudad que articulan este suelo con las áreas urbanas costeras y centrales respectivamente. (IM, 2014, pp. 80-81).

La subcategoría definida como Otros Suelos Urbanos Consolidados se corresponde con “... áreas del suelo urbano consolidado no contiguas a la urbanización principal...” (IM, 2013, Artículo 25).

El Suelo Urbano no Consolidado se caracteriza por comprender: ...áreas en las que aun existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no son suficientes para dar servicio a los usos previstos. Se ubican en los bordes de la ciudad, con bajo grado de consolidación, carencia en los servicios urbanos, en la calidad del espacio público y en las infraestructuras básicas, en particular las redes de saneamiento. (IM, 2013, Artículo 26).

En muchos casos, los tejidos se encuentran desestructurados, con continuidades no resueltas, producto de los procesos históricos de

completamiento urbano. El uso del suelo es predominantemente habitacional con servicios y equipamientos complementarios, presentando importantes equipamientos y contenedores con usos no habitacionales.

Se reconocen... la existencia de zonas residenciales con edificaciones de buena y media calidad, la ubicación como territorio de borde urbano – rural, la diversidad de entornos paisajísticos y geográficos... (IM, 2014, p. 82).

El Suelo Suburbano Habitacional se define como “... áreas del territorio con fraccionamiento y/o amanzanamiento de tipo urbano, destinadas a uso habitacional, enclavadas en Suelo Rural.” (IM, 2013, Artículo 33).

Una vez presentadas las diferentes subcategorías de suelo y sus características, se analizan en cuales se ubican las localizaciones para cada uno de los programas en estudio.

A. Categorías de suelo de las localizaciones de las Cooperativas

Las cooperativas se encontraron ubicadas en suelos con diversas categorías, como se observa en la figura a continuación:

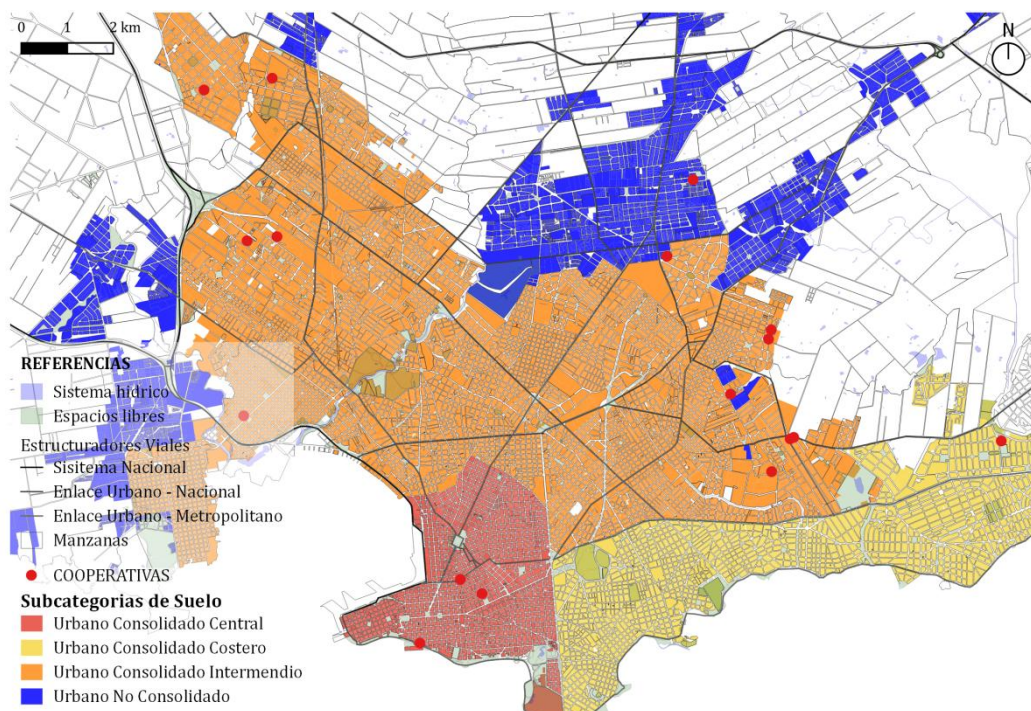


Figura 08. Cartografía de categoría de suelo de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por cooperativas en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base de la información geográfica disponible en IM (2020).

Del total de 17 cooperativas estudiadas, todas pertenecen a la categoría de suelo urbano. Se detalla la cantidad en cada sub categoría:

- 11 en suelo urbano consolidado intermedio
- 3 en suelo urbano consolidado central
- 2 en suelo urbano no consolidado
- 1 en suelo urbano consolidado costero

De los datos obtenidos se desprende que el 88 % de las localizaciones estudiadas se ubicaron en suelo urbano consolidado (intermedio, central y

costero), lo cual indica que cuentan con equipamiento acorde para el desarrollo de la vida urbana.

Se observó una concentración de localizaciones en suelo consolidado intermedio caracterizado por una "...buena calidad ambiental asociada a la presencia de infraestructuras básicas, buenos servicios urbanos y edificación de calidad aceptable o buena." (IM, 2013, Artículo 23).

En estos suelos el uso residencial predomina, así como la heterogeneidad tipomorfológica definida por la diversidad de orígenes:

Los amanzanamientos más antiguos, correspondientes a los cascos históricos de los distintos barrios, son regulares. En el resto la traza se origina a partir del fraccionamiento de grandes predios, acciones que se llevan a cabo en forma independiente. Si bien dentro de cada uno de ellos se adopta el damero como modelo, las orientaciones de las calles se establecen en forma particular en cada caso. (IM, 1998, p. 141).

Se destaca el acceso a dos áreas antagónicas. Por un lado, al área central de la ciudad, donde se concentra el intercambio social y la polifuncionalidad de actividades, con posibilidad de conectividad con el resto de la ciudad. Definido como "... un ámbito de carácter público por excelencia, de referencia simbólica y cultural a nivel de la ciudad en su conjunto." (IM, 1998, p. 149). Mientras que en el extremo opuesto, se observa el acceso a suelo urbano no consolidado en la periferia. Caracterizado por la carencia de equipamiento urbano, tejidos desestructurados, insuficiencia de espacio público de calidad y dificultad de conectividad con el resto del territorio.

B. Categorías de suelo de las localizaciones asequibles por el programa de recuperación urbana y social

Las 16 localizaciones estudiadas de este programa pertenecen a la categoría de suelo urbano, se detalla la cantidad ubicada en cada sub categoría:

- 14 en suelo urbano consolidado intermedio
- 1 en suelo urbano consolidado central
- 1 en suelo urbano no consolidado

La mayoría de las localizaciones asequibles por este programa se encontraron en suelo urbano consolidado, lo que significa que se accede a sectores de la ciudad que están dotados de la infraestructura necesaria para poder desarrollar las actividades urbanas. Al igual que las cooperativas, se observa una alta concentración de localizaciones en el área intermedia de la ciudad, la cual se caracteriza por “...presenta una gran diversidad de imágenes urbanas... tejidos de altura baja o media, con centralidades históricas reconocibles como núcleos consolidados.” (IM, 1998, p. 150).

Se presenta a continuación la figura donde se representa las categorías de suelo para cada localización estudiada.

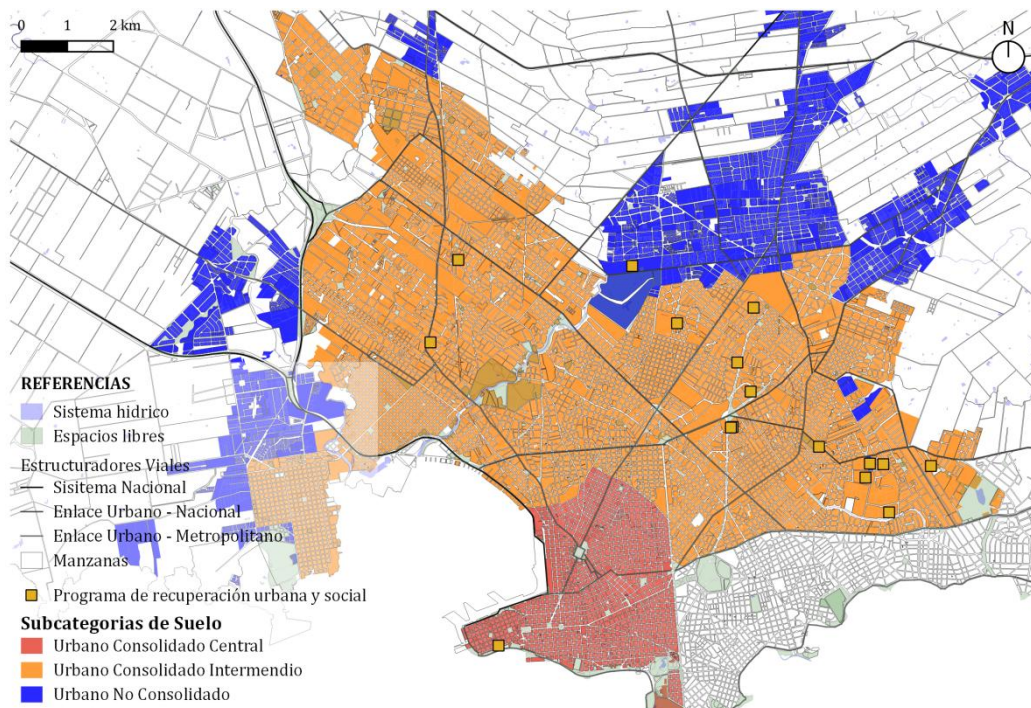


Figura 09. Cartografía de categoría de suelo de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por programa de recuperación urbana y social en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en la información geográfica disponible en IM (2020).

C. Categorías del suelo de las localizaciones asequibles por créditos del BHU

Para el caso de los suelos asequibles mediante préstamos hipotecarios del BHU, se constató que estos se distribuían dentro de las categorías de suelo urbano y suburbano. Se destaca que los suelos asequibles exclusivamente para las familias de mayores ingresos se encontraron ubicados en la subcategoría de suelo consolidado intermedio, el cual como se mencionó anteriormente, es el que presenta un mejor soporte para el desarrollo de la vida urbana. Los suelos asequibles para todas las familias de ingresos medios incluyen las siguientes subcategorías:

- suelo urbano consolidado intermedio
- otros suelos urbanos consolidados

- suelo urbano no consolidado
- suelo suburbano habitacional

Las localizaciones asequibles en esta modalidad abarcaron un gran espectro de subcategorías de suelo. Se observó que el suelo asequible en este caso forma un anillo que rodea el área central y la costa este del departamento, e incluye los sectores de suelo suburbano habitacional del oeste de Montevideo. Lo cual se observa en la figura siguiente:

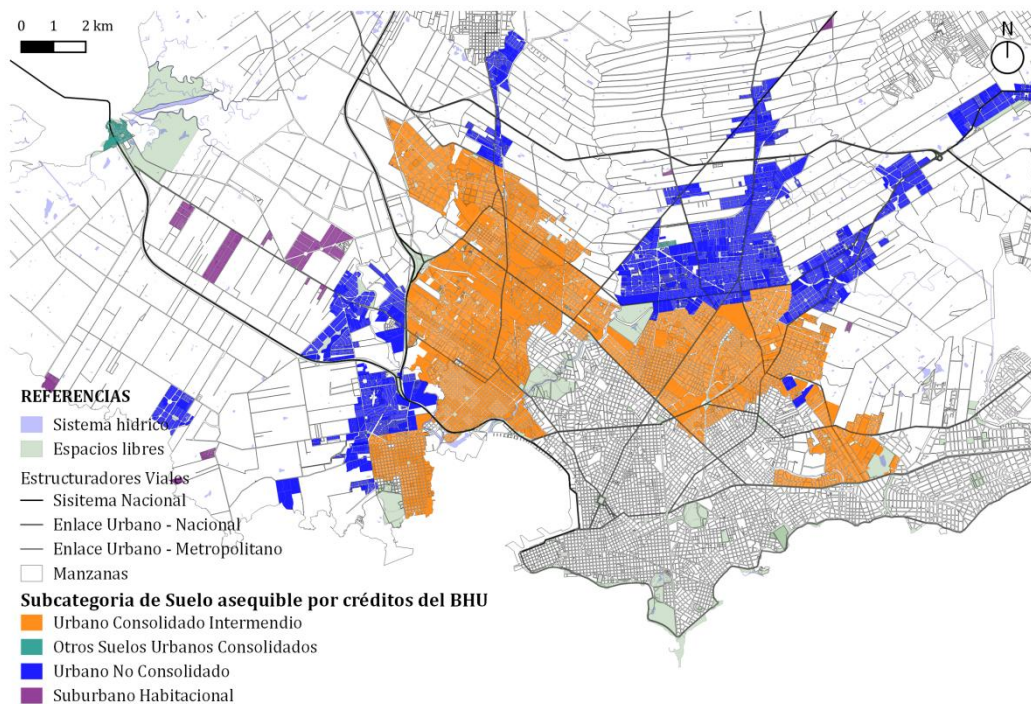


Figura 10. Cartografía de categoría de suelo de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por créditos del BHU en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base de la información geográfica disponible en IM (2020).

Los suelos asequibles incluyeron el área intermedia y periférica de la ciudad. La primera está compuesta por barrios con identidad histórica que presentan diversas imágenes urbanas, conformadas por edificaciones de baja altura y tejidos continuos. (IM, 1998). El área periférica se caracteriza por tejidos

urbanos discontinuos, donde junto con el uso residencial se encuentran usos no habitacionales. Además:

Los amanzanamientos presentan, en muchos casos, trazados incompletos, que apenas definen unidades territoriales. A su vez están conformados por tejidos desestructurados con discontinuidades no resueltas, producto de procesos de completamiento de diferentes etapas históricas y diferentes operadores. En forma predominante, la edificación se localiza aislada y dispersa y, en alta proporción, es de baja calidad constructiva. (IM, 1998, p. 142).

La particularidad de los otros suelos urbanos consolidados y los suelos suburbanos habitacionales reside en enclaves de uso residencial con “implantaciones costeras (sector oeste) y antiguos cascos en el límite departamental, integrados a núcleos urbanos del departamento de Canelones” (IM, 1998, p.142), con diversos grados de consolidación.

D. Categorías del suelo de las localizaciones asequibles por proyectos promovidos por la Ley N° 18.795

Todos los proyectos analizados se ubicaron en suelo urbano consolidado. La distribución dentro de las subcategorías se puede observar en la figura a continuación, e incluyó:

- 179 proyectos, lo que representó el 65 % del total de localizaciones analizadas, en suelo urbano consolidado central

- 92 proyectos, que se corresponde con el 34% del total de ubicaciones estudiadas, en suelo urbano consolidado intermedio
- 4 proyectos, equivalentes al 1% de las localizaciones examinadas, en suelo urbano consolidado costero

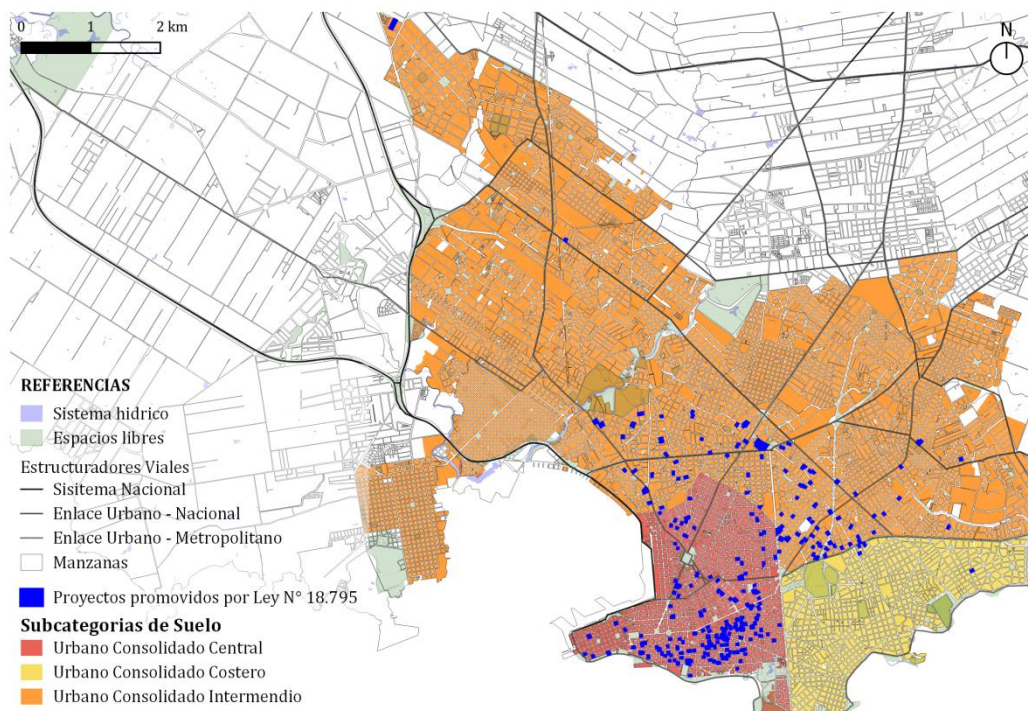


Figura 11. Cartografía de categoría de suelo de localización de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por proyectos promovidos por Ley N° 18.795 en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en la información geográfica disponible en IM (2020).

Se destaca que bajo este programa las familias de ingresos medios aseguran el acceso a suelos urbanos consolidados, lo que significa que se accede a un hábitat adecuado para la vida urbana. En particular se observó una concentración de localizaciones en el área central de la ciudad y la zona contigua que pertenece al suelo urbano consolidado intermedio. Este sector alberga la principal centralidad del departamento por lo que se caracteriza por los usos polifuncionales, “... donde se concentra la mayor cantidad de valores patrimoniales, arquitectónicos y

ambientales, simbólicos e identificatorios de nuestra ciudad...” (IM, 1998, p. 141).

Cuenta con la presencia de las principales vías de circulación de la ciudad, lo que asegura la conectividad con el resto del departamento y el área metropolitana.

La imagen urbana peculiar que se observa en este sector se debe al proceso histórico de conformación que le otorga una identidad propia, vinculada a su aspecto formal, dado por:

... un amanzanamiento prácticamente uniforme y una estructura catastral regular y subdividida en pequeños predios, lo que sumado a la ausencia de retiros y la intensa ocupación del suelo conforman una morfología urbana densa y cerrada. Predominan las edificaciones de buena y muy buena calidad, construidas en distintos periodos. (IM, 1998, p. 141).

3.4.2. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Para enriquecer la descripción de la categorización del suelo de las Directrices Departamentales, se acudió al trabajo realizado por Couriel y Menéndez (2014) donde se analiza el área Metropolitana de Montevideo. Allí “distinguen tres ciudades donde se corresponden niveles de ingreso de la población con su afincamiento en la ciudad.” (Couriel y Menéndez, 2014, p. 13), nombradas como: *ciudad de altos ingresos*, *ciudad intermedia* y *ciudad periférica*.

A partir de la definición realizada por estos autores, se especifica para cada uno de los programas del SPV, en cuál de las tres ciudades del *Gran Montevideo* se ubican las localizaciones asequibles para familias de ingresos medios en el año 2017.

A. Aspectos socioeconómicos de las localizaciones de las Cooperativas

Para el caso de las cooperativas de viviendas se encontró presencia en las tres ciudades mencionadas en el trabajo de Couriel y Menéndez (2014), distribuidas de la siguiente forma:

- 8 en la ciudad periférica
- 5 en la ciudad intermedia
- 4 en la ciudad de altos ingresos

Los datos obtenidos representan que mediante el acceso a cooperativas de vivienda se accedió a localizaciones que incluyen todos los espectros socioeconómicos de la ciudad. Pero la mitad de las cooperativas accedieron a localizaciones en la *ciudad periferia*. En esta “viven fundamentalmente hogares del quintil de ingresos más pobre. Los hogares del primer quintil superan el 40%, contra el 4% del quinto quintil: la relación es casi de 11 a 1.” (Couriel y Menéndez, 2014, p. 16). A través de los indicadores socioeconómicos como hacinamiento en los hogares, personas desocupadas, nivel educativo, entre otros, que esta ciudad presenta se constata la vulnerabilidad de la población que allí reside.

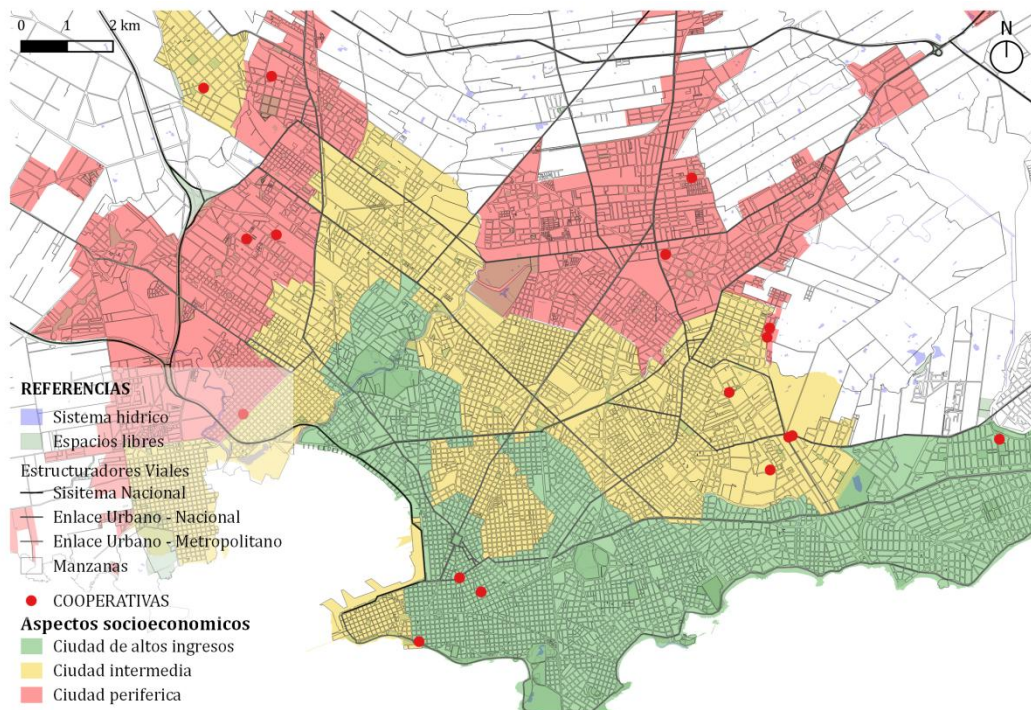


Figura 12. Cartografía de aspectos socioeconómicos de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por cooperativas en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en Couriel y Menéndez (2014) e información geográfica disponible en IM (2020).

B. Aspectos socioeconómicos de las localizaciones asequibles por el programa de recuperación urbana y social

Las localizaciones asequibles mediante el programa de recuperación urbana y social gestionado por la ANV se ubicaron mayoritariamente en la *ciudad intermedia*, con algunas propuestas en la *ciudad periférica*, mientras que no hubo llamados para viviendas localizadas en la *ciudad de altos ingresos*. Se especifica la distribución por *ciudad* cuantitativamente y espacialmente en la figura siguiente:

- 13 en la ciudad intermedia
- 3 en la ciudad periférica

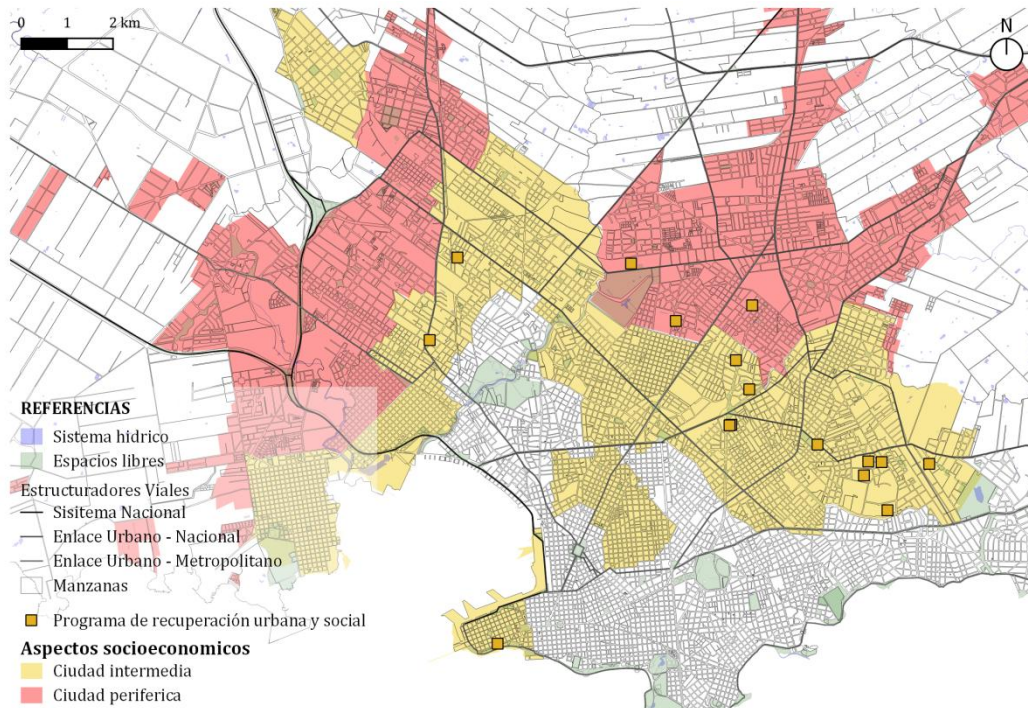


Figura 13. Cartografía de aspectos socioeconómicos de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por el programa de recuperación urbana y social en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en Couriel y Menéndez (2014) e información geográfica disponible en IM (2020).

La *ciudad intermedia*, donde se concentraron el 81% de las localizaciones asequibles mediante este programa, presenta una distribución homogénea de los hogares por quintil de ingresos. Se caracteriza por presentar indicadores socioeconómicos medios entre la *ciudad periférica* y la de *altos ingresos*.

C. Aspectos socioeconómicos de las localizaciones asequibles por créditos del BHU

Para el caso de los suelos asequibles mediante préstamos hipotecarios para la familias objeto de esta investigación, se identificó que incluía toda el área de la *ciudad periférica*, sectores del área de la *ciudad intermedia* que colinda con la *ciudad periférica* y un pequeño sector de la *ciudad de altos ingresos*, según se expresa en la figura siguiente. No se observa una diferencia en el acceso de las

familias de mayores y menores ingresos a los aspectos socioeconómicos analizados del trabajo de Couriel y Menéndez (2014).

Como sucede en el caso de las localizaciones de las cooperativas, por este programa también se observó que se accede a localizaciones de las tres ciudades citadas previamente, por lo que abarca desde los sectores con mayor bienestar socioeconómico a los de mayor vulnerabilidad, lo cual se representa en la figura siguiente:

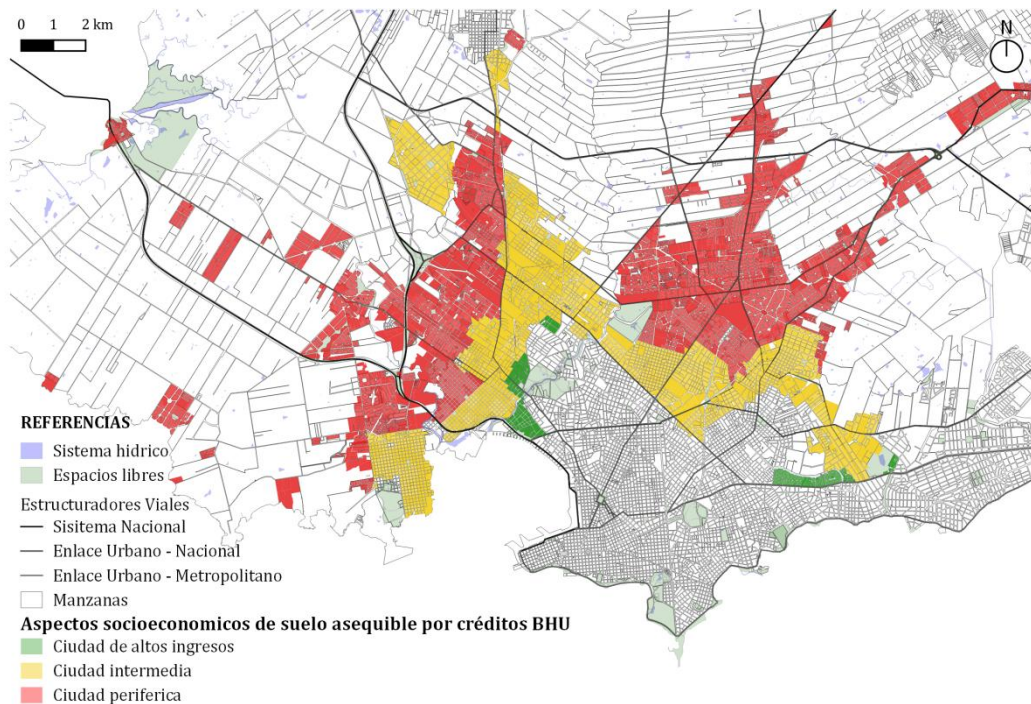


Figura 14. Cartografía de aspectos socioeconómicos de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por créditos del BHU en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en Couriel y Menéndez (2014) e información geográfica disponible en IM (2020).

D. Aspectos socioeconómicos de las localizaciones asequibles por proyectos promovidos por la Ley N° 18.795

Se destaca la concentración de localizaciones ubicadas en la *ciudad de altos ingresos* (81% de los proyectos promovidos analizados), las restantes localizaciones se ubicaron en la *ciudad intermedia*. La ciudad que aglutina mayor cantidad de localizaciones para esta modalidad, se caracteriza por tener más del 40% de sus hogares en el quintil de ingresos familiares más altos (Couriel y Menéndez, 2014, p. 16). Esta presenta los indicadores socioeconómicos (vinculados a pobreza, nivel educativo, empleo formal y hacinamiento) de menor vulnerabilidad de la ciudad. (Couriel y Menéndez, 2014).

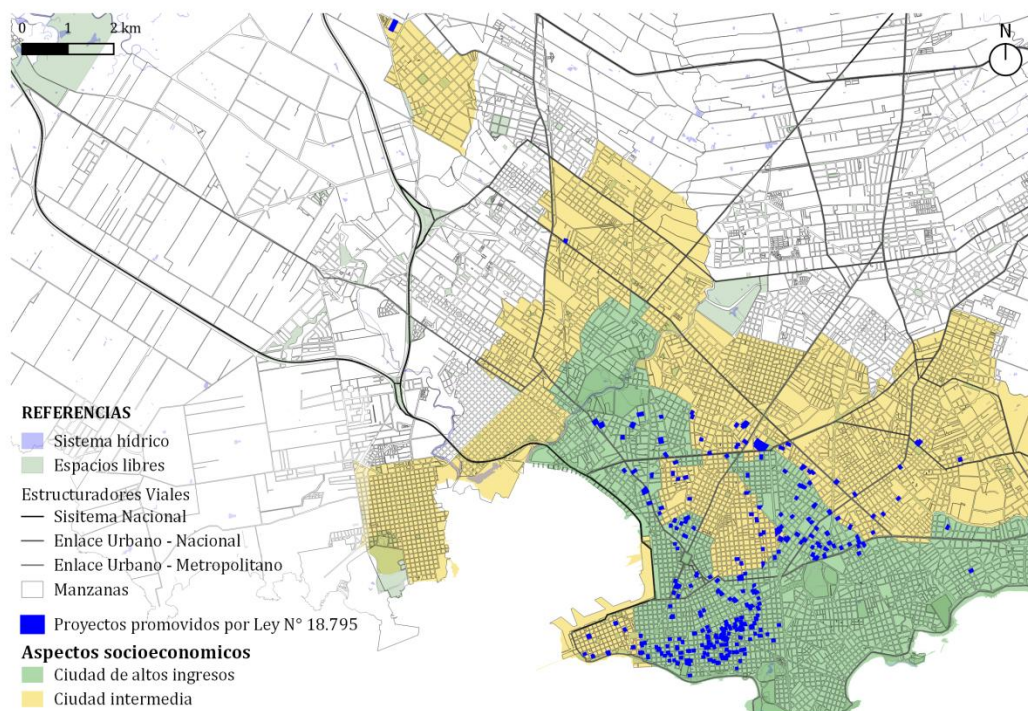


Figura 15. Cartografía de aspectos socioeconómicos de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por proyectos promovidos por Ley N° 18.795 en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en Couriel y Menéndez (2014) e información geográfica disponible en IM (2020).

3.4.3. ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS Y EQUIPAMIENTO

Se presentan los servicios básicos y equipamientos que se evaluaron en este trabajo, definidos en función de la pertinencia para el caso concreto de la ciudad de Montevideo y la posibilidad de contar con información disponible.

- Agua potable: el servicio de abastecimiento de agua potable se realiza por la empresa estatal OSE, el 99% de la población nucleada accede a agua potable (OSE, 2020). De esto se desprende que es un servicio básico que está asegurado en todas las localizaciones de la ciudad, por lo cual se desestimó la pertinencia de su verificación en esta investigación.
- Energía: el suministro de energía eléctrica en el país está a cargo de la empresa estatal UTE, la ciudad de Montevideo cuenta con cobertura total de abastecimiento de energía eléctrica en la zona urbana mediante tendido en vías públicas, por lo que se consideró que no era necesario verificar el acceso a este servicio básico.
- Saneamiento: la posibilidad de conexión a la red de colector es una de las principales condicionantes para asegurar un hábitat seguro en la ciudad de Montevideo. La ejecución de las obras para realizar dicha infraestructura representa un gran costo a cargo de la Intendencia, sin tener a la fecha una cobertura total del área urbanizada. Por lo que se verificó la posibilidad de conexión a colector a cada padrón (según tramos de colector de la Red de Saneamiento, fuente: SIG IM, consulta: 2019).
- Accesibilidad vial: se optó por verificar la accesibilidad a través de la red vial. Se indagó que cada padrón tuviera acceso a través de calle pública con

firme de hormigón, carpeta asfáltica, adoquín, bitumen o tosca (según Inventario Vial, 2006, fuente: SIG IM y verificación google earth / street view, consulta: 2019).

- Transporte: se estudió que las localizaciones tuvieran paradas de ómnibus de transporte colectivo en un radio de 400m (según ubicación de las paradas de ómnibus de Montevideo, Plan de Movilidad Urbana de Montevideo, fuente: SIG IM, consulta: 2019).
- Centralidades: estas “se identifican con áreas comerciales y centros de barrio en los que confluyen históricamente equipamientos y servicios tales como comercios, dependencias públicas, transporte, instituciones sociales y culturales....” (Leicht, Gómez y Matos, 2018, pp. 18-19). Se verificó la cercanía a menos 900 m de Centralidades (según centralidades correspondientes al POT, fuente: SIG IM, consulta: 2019 y actualización para el Municipio A de Montevideo del Equipo Investigación Centralidades Urbanas, ITU,FADU, Udelar, 2019).
- Espacios públicos: Se analizó la accesibilidad a una distancia menor a 400 m de espacios públicos (según espacios libres, fuente: SIG IM, consulta: 2019).

A continuación se presentan los resultados del análisis realizado por medio de geoprocetos en el programa libre QGIS de los servicios básicos y equipamiento con las condiciones especificadas anteriormente.

A. Acceso a servicios básicos y equipamiento mediante cooperativas

Se realizó el análisis de la accesibilidad a los servicios básicos y equipamientos de las 17 localizaciones de cooperativas asequibles para familias de ingresos medios, el cual se sintetizó en la figura a continuación.

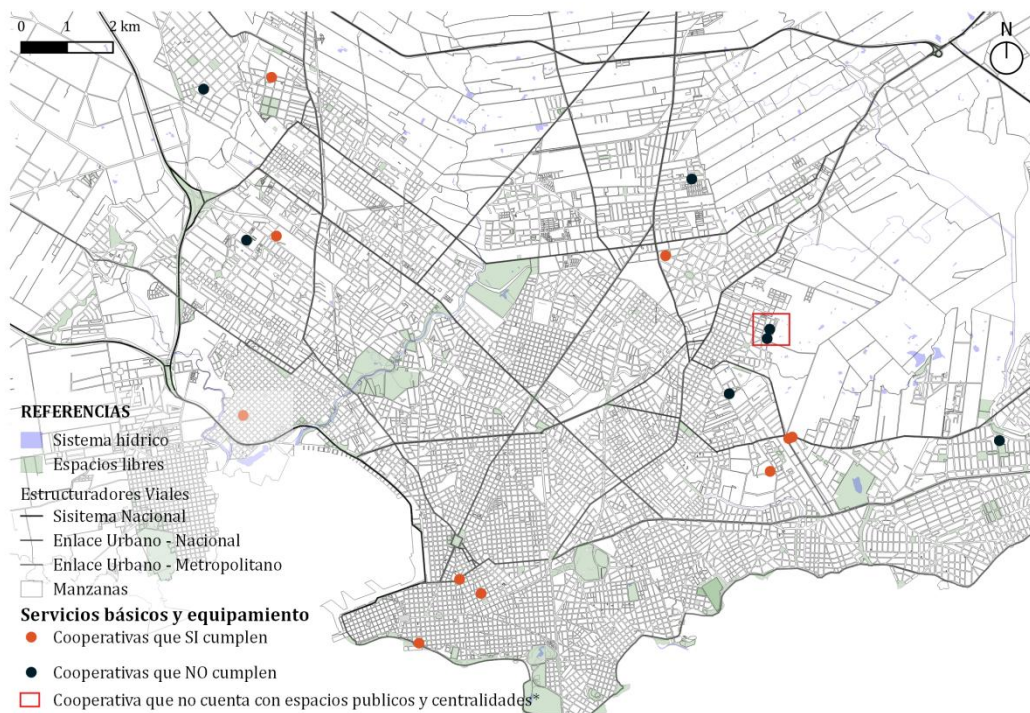


Figura 16. Cartografía de servicios básicos y equipamientos de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por cooperativas en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base de la información geográfica disponible en IM (2020).

De los resultados obtenidos se concluyó que el 60% de las localizaciones de las cooperativas cuenta con los servicios básicos y equipamientos indagados. Para el 40% que presentó carencias, se reiteró el no contar en una cercanía media de alguna centralidad, mientras que tan solo en un caso además no cuenta en su cercanía con espacios públicos.

B. Acceso a servicios básicos y equipamiento mediante el programa de recuperación urbana y social

En el caso de las 16 localizaciones asequibles mediante el programa de recuperación urbana y social se constató que todas cuentan con los servicios básicos y equipamiento definidos en este trabajo.

C. Acceso a servicios básicos y equipamiento mediante créditos del BHU

A partir de las áreas asequibles por créditos del BHU, se constató que sectores cumplían con los servicios básicos y equipamientos definidos en el presente trabajo, lo cual se presenta en la figura a continuación.

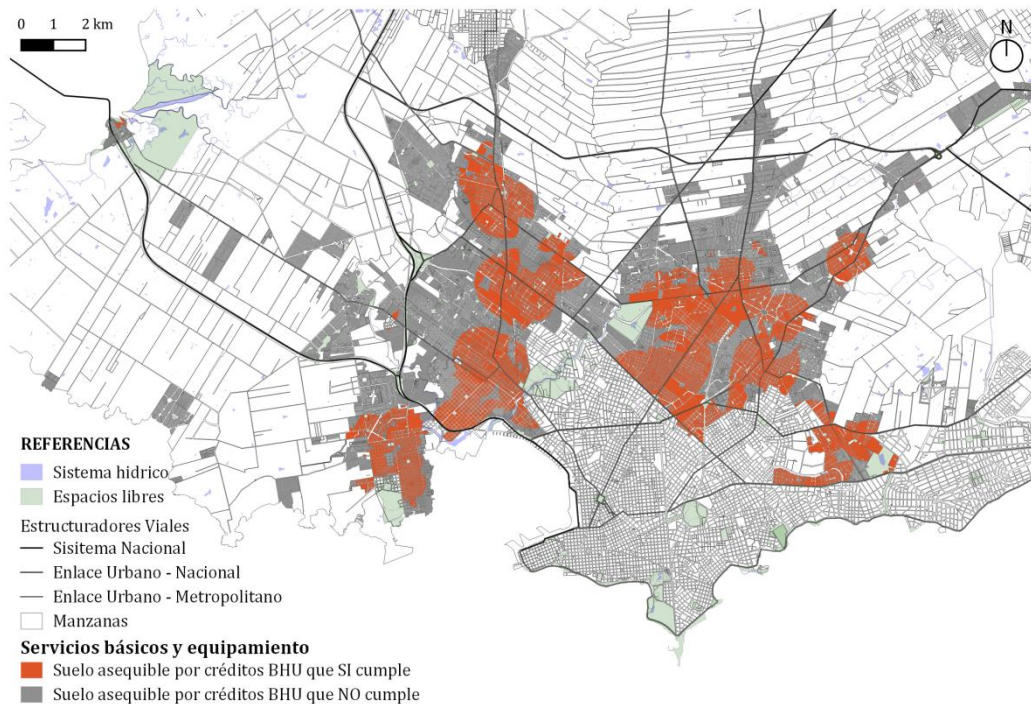


Figura 17. Cartografía de servicios básicos y equipamientos de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por créditos del BHU en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en la información geográfica disponible en IM (2020).

D. Acceso a servicios básicos y equipamiento mediante proyectos promovidos por la Ley N° 18.795

En el caso de los proyectos promovidos por la Ley N° 18.795 se constató que el 92% de las localizaciones analizadas contaron con acceso a los servicios básicos y equipamientos estudiados. Dentro de las localizaciones que no cumplieron con los servicios básicos y equipamiento, un 5% distaba a más de 900 m de la centralidad más cercana. Solo el 2% de las localizaciones no contó con espacios públicos a menos de 400m. Tan solo una de las localizaciones no cumplió simultáneamente con la distancia estudiada a los espacios públicos y a las centralidades, cuya localización es la más alejada de la zona central de la ciudad. En la figura siguiente se representa el análisis realizado.

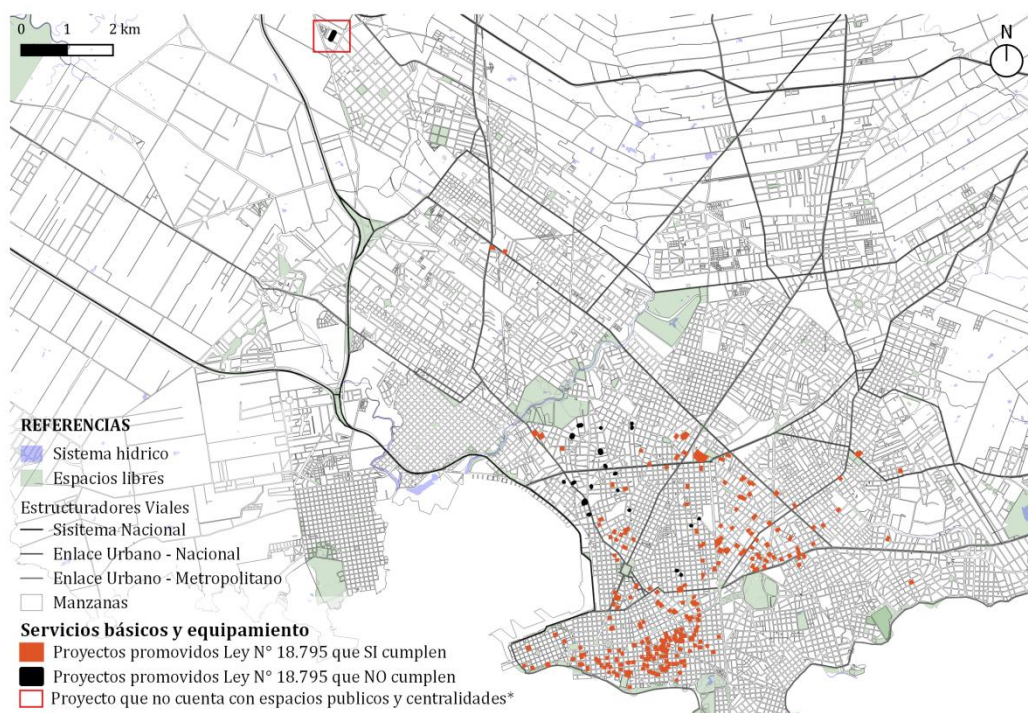


Figura 18. Cartografía de servicios básicos y equipamientos en localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por proyectos promovidos por Ley N° 18.795 en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en la información geográfica disponible en IM (2020).

3.4.4. SÍNTESIS DE RESULTADOS OBTENIDOS

Como cierre del capítulo se presentan los resultados obtenidos del análisis de las características urbanas de las localizaciones asequibles identificadas para las familias de ingresos medios mediante los programas del SPV.

Con respecto a la **categoría de suelo** en la tabla siguiente se presenta la distribución de las localizaciones en las distintas subcategorías definidas en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial vigente.

Tabla 08

Distribución de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por categoría de suelo según programa del sistema público de vivienda en Montevideo en el año 2017

Programas SPV		Cooperativas	Programa recuperación urbana y social	Créditos BHU*	Proyectos Ley N° 18.795
Categoría de Suelo	urbano consolidado central	17%	6%	-	65%
	urbano consolidado costero	6%	-	-	1%
	urbano consolidado intermedio	65%	88%	63%	34%
	Otros suelos urbanos consolidados	-	-	1%	-
	urbano no consolidado	12%	6%	34%	-
	Suburbano Habitacional	-	-	2%	-

Nota: *En el caso de los Créditos del BHU se presenta el porcentaje de padrones
Fuente: elaboración propia.

De la investigación realizada se desprende que las familias de ingresos medios a través del SPV tienen acceso a localizaciones asequibles en suelos con diversas subcategorías: suelos urbanos consolidados, urbanos no consolidados y suburbanos habitacionales. Dentro de cada programa del SPV se observó una

distribución distinta de las localizaciones asequibles dentro de las subcategorías de suelo a las que accedieron las familias de ingresos medios, lo que se expone a continuación.

Las localizaciones asequibles por cooperativas, programa de recuperación urbana y social, créditos del BHU, concentraron la mayoría de las ubicaciones en suelo urbano consolidado intermedio. Dicha subcategoría presenta la particularidad de que fue la única en la que a través de los cuatro programas del SPV se obtuvieron localizaciones asequibles.

Las localizaciones asequibles por los proyectos promovidos por la Ley N°18.795 se encontraron todos en suelo urbano consolidado, los cuales se caracterizan por garantizar el soporte adecuado para el desarrollo de la vida urbana, con una concentración del 65% de los proyectos analizados en suelo urbano consolidado central.

Se destaca la alta concentración de localizaciones asequibles en suelos urbanos consolidados a través de cooperativas y el programa de recuperación urbana y social. Los cuales presentaron un 88% y 94% de las localizaciones asequibles en dichos suelos respectivamente.

Se observa que el programa de créditos del BHU fue el que concentró la mayor cantidad de localizaciones asequibles en las subcategorías de suelo con carencias para satisfacer las demandas de la vida urbana, dado que fue el único programa que incluyó suelos categorizados como urbanos no consolidados y

suburbanos habitacionales, sin presentar localizaciones asequibles en los suelos urbanos consolidados central y costero.

Vinculado a los **aspectos socioeconómicos** en la tabla a continuación se expone la distribución de las localizaciones asequibles en las tres ciudades del *Gran Montevideo* definidas por Couriel y Menéndez (2014) para las familias de ingresos medios.

Tabla 09

Distribución de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por aspectos socioeconómicos según programa del sistema público de vivienda en Montevideo en el año 2017

Programas SPV		Cooperativas	Programa recuperación urbana y social	Créditos BHU*	Proyectos Ley N° 18.795
Aspectos socioeconómicos	Ciudad altos ingresos	24%	-	2%	81%
	Ciudad intermedia	29%	81%	40%	19%
	Ciudad periférica	47%	19%	58%	-

Nota: *En el caso de los Créditos del BHU se presenta el porcentaje de padrones

Fuente: elaboración propia.

Como se puede apreciar en la síntesis del cuadro 08 las familias de ingresos medios contaron con localizaciones asequibles en las tres ciudades del *Gran Montevideo*: *Ciudad de altos ingresos, ciudad intermedia y ciudad periférica*. (Couriel y Menéndez, 2014).

La *ciudad intermedia* es la única que reunió localizaciones asequibles a través de todos los programas del SPV, además en ella se concentró un alto porcentaje de las localizaciones asequibles mediante el programa de recuperación urbana y social.

Los proyectos promovidos por la Ley N° 18.795 se ubicaron en los sectores de la ciudad que presentan menor vulnerabilidad socioeconómica, con una concentración de más del 80% en la *ciudad de altos ingresos*.

Para las localizaciones asequibles por cooperativas, se observó la presencia de localizaciones asequibles en las tres ciudades: *altos ingresos, intermedia y periférica*. Dicho programa presentó la mayor cantidad de ubicaciones asequibles en la *ciudad periférica*, la cual presenta altos niveles de vulnerabilidad socioeconómica, con un decrecimiento en la cantidad de localizaciones asequibles a medida que los indicadores socioeconómicos presentan valores de menor vulnerabilidad.

Los suelos asequibles por créditos del BHU al igual que las cooperativas, también presentaron localizaciones en las tres ciudades. Pero en este programa se observa una concentración en la *ciudad periférica*, con presencia en la *ciudad de ingresos medios* y un muy escaso porcentaje de ubicaciones en la *ciudad de altos ingresos*.

Con referencia al **acceso a servicios básicos y equipamiento** en la tabla siguiente se presenta la síntesis de las localizaciones asequibles que cuentan con estos, discriminados por programa del SPV.

Tabla 10

Distribución de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por acceso a servicios básicos y equipamiento según programa del sistema público de vivienda en Montevideo en el año 2017

Programas SPV	Cooperativas	Programa recuperación urbana y social	Créditos BHU*	Proyectos Ley N° 18.795
Acceso a todos los servicios básicos y equipamiento	80%	100%	75%	92%
Carencia de servicios básicos y equipamiento**:				
Saneamiento	Accede	Accede	No accede	Accede
Accesibilidad Vial	Accede	Accede	Accede	Accede
Transporte	Accede	Accede	No accede	Accede
Centralidades	No accede	Accede	No accede	No accede
Espacio público	No accede	Accede	No accede	No accede

Nota: *En el caso de los Créditos del BHU se presenta el porcentaje de padrones. ** Se especifica cuáles fueron los servicios básicos y equipamiento en los que se presentaron carencias.

Fuente: elaboración propia.

Del análisis realizado se concluyó que el porcentaje de localizaciones con acceso a servicios básicos y equipamientos de las localizaciones asequibles fue alto.

Se destaca que todas las localizaciones asequibles por el programa de recuperación urbana y social cuentan con los servicios básicos y equipamiento estudiados. Para los casos que no accedieron a ellos en las cooperativas y proyectos promovidos por la Ley N° 18.795 se debió a no cumplir con las distancias analizadas a centralidades o espacios públicos. Mientras que en el caso de los créditos del BHU se constató que parte de las localizaciones asequibles no contaban con red de saneamiento, además de no cumplir con las distancias estudiadas a paradas de ómnibus colectivo, centralidades y espacios públicos.

Como cierre se presenta la tabla síntesis de la caracterización urbana de las localizaciones asequibles para las familias de ingresos medios mediante el SPV

en Montevideo en el año 2017 antes expuestas y las figuras síntesis para cada uno de las dimensiones analizadas (categoría de suelo, aspectos socioeconómicos, acceso a servicios básicos y equipamiento).

Tabla 11

Síntesis cuantitativa de las características urbanas de las localizaciones asequibles para familias de ingresos medios a través del sistema público de vivienda en Montevideo en el año 2017

Programas SPV		Cooperativas	Programa recuperación urbana y social	Créditos BHU*	Proyectos Ley N° 18.795
Categoría de suelo	urbano consolidado central	17%	6%	-	65%
	urbano consolidado costero	6%	-	-	1%
	urbano consolidado intermedio	65%	88%	63%	34%
	Otros suelos urbanos consolidados	-	-	1%	-
	urbano no consolidado	12%	6%	34%	-
	Suburbano Habitacional	-	-	2%	-
	Aspectos socioeconómicos	Ciudad altos ingresos	24%	-	2%
Ciudad intermedia		29%	81%	40%	19%
Ciudad periférica		47%	19%	58%	-
Acceso a servicios básicos y equipamiento	Cumple	80%	100%	75%	92%
	Carencia de servicios básicos y equipamiento**				
	Saneamiento	Accede	Accede	No accede	Accede
	Accesibilidad vial	Accede	Accede	Accede	Accede
	Transporte	Accede	Accede	No accede	Accede
	Centralidades	No accede	Accede	No accede	No accede
	Espacio público	No accede	Accede	No accede	No accede

Nota: *En el caso de los Créditos del BHU se presenta el porcentaje de padrones. ** Se especifica cuáles fueron los servicios básicos y equipamiento en los que se presentaron carencias.

Fuente: elaboración propia.

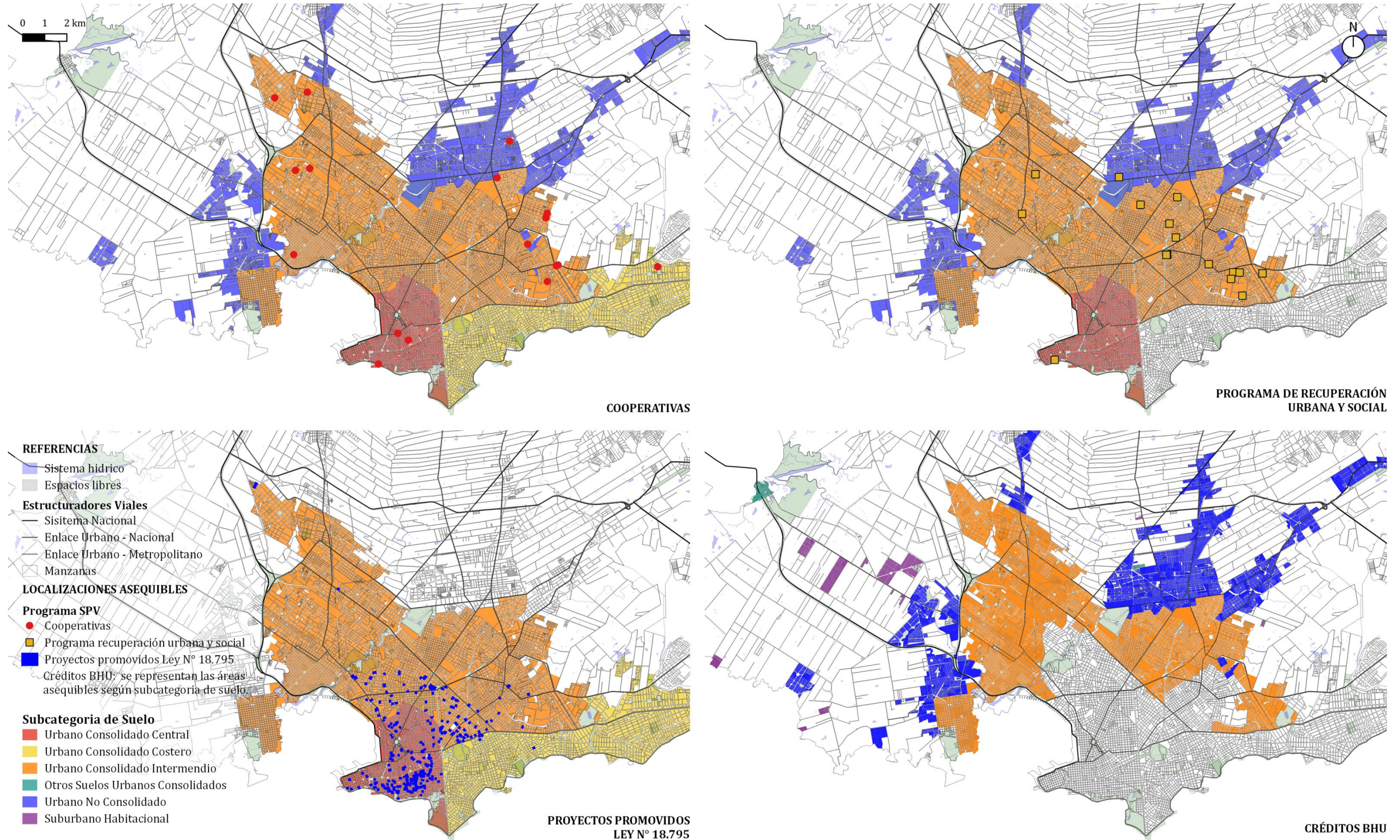


Figura 19. Cartografía síntesis de categorías de suelo de localizaciones asequibles según programa del sistema público de vivienda para familias de ingresos medios en Montevideo en 2017. Fuente: elaboración propia con base en la información geográfica disponible en IM (2020).

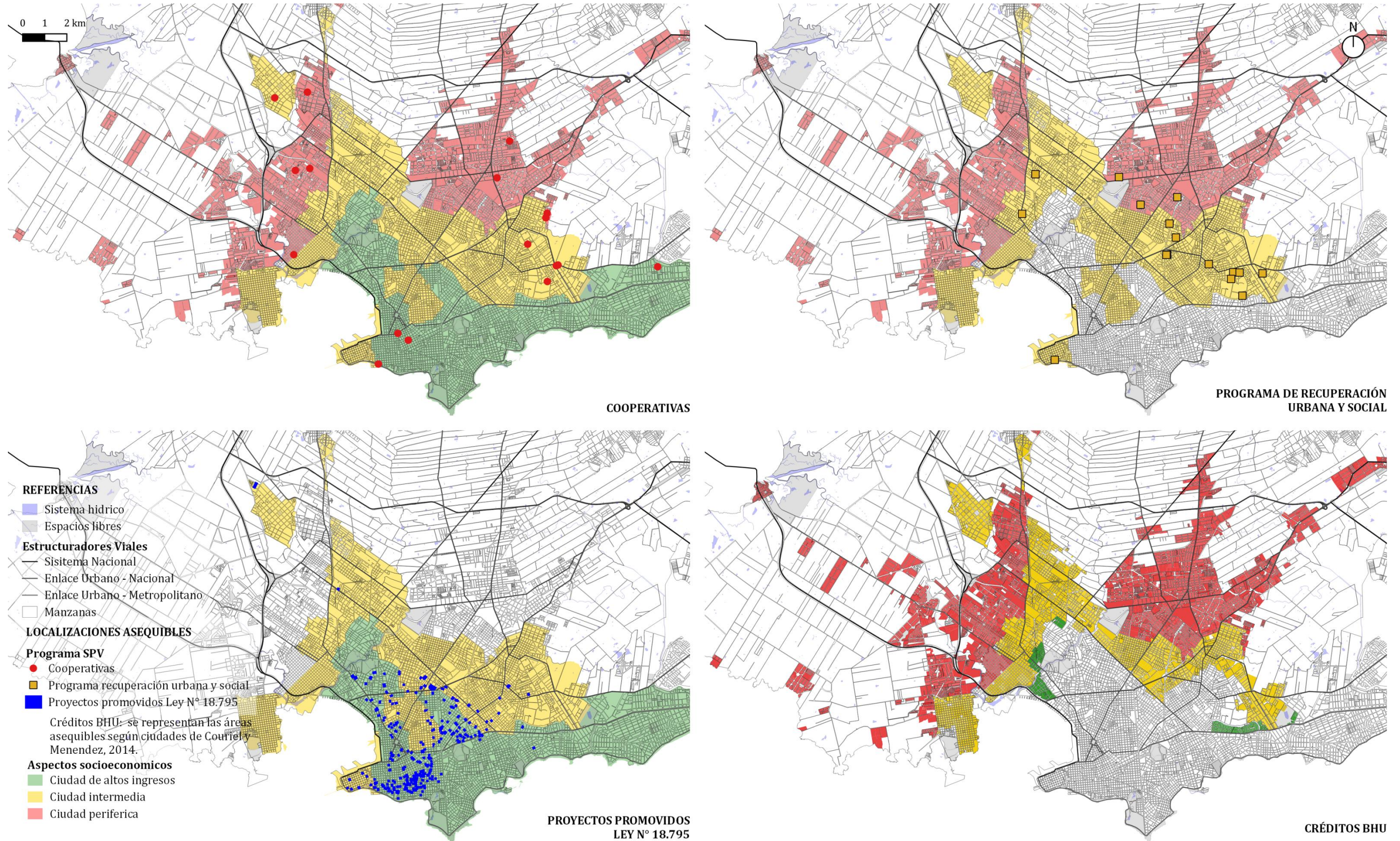


Figura 20. Cartografía síntesis de aspectos socioeconómicos de localizaciones asequibles según programa del sistema público de vivienda para familias de ingresos medios en Montevideo en 2017. Fuente: elaboración propia con base en Couriel y Menéndez (2014) e información geográfica disponible en IM (2020).



Figura 21. Cartografía síntesis de acceso a servicios básicos y equipamiento de localizaciones asequibles según programa del sistema público de vivienda para familias de ingresos medios en Montevideo en 2017. Fuente: elaboración propia con base en la información geográfica disponible en IM (2020)

CAPÍTULO 4. CONCLUSIONES

En este capítulo se presentan los hallazgos obtenidos en esta investigación que permiten concluir con la caracterización urbana de las localizaciones asequibles mediante el SPV para familias de ingresos medios en Montevideo en el año 2017. Se finaliza con una agenda de temas que se consideran relevantes para profundizar en estudios futuros.

Para exponer las conclusiones del trabajo realizado, se parte de la síntesis de los resultados obtenidos que se presentan en la tabla a continuación:

Tabla 12

Síntesis cualitativa de las características urbanas de las localizaciones asequibles para familias de ingresos medios a través del sistema público de vivienda en Montevideo en el año 2017

Programas SPV	Cooperativas	Programa recuperación urbana y social	Créditos BHU*	Proyectos Ley N° 18.795	
Categoría de suelo	urbano consolidado central	●	●	X	●
	urbano consolidado costero	●	X	X	●
	urbano consolidado intermedio	●	●	●	●
	Otros suelos urbanos consolidados	X	X	●	X
	urbano no consolidado	●	●	●	X
	Suburbano Habitacional	X	X	●	X
Aspectos socioeconómicos	Ciudad altos ingresos	●	X	●	●
	Ciudad intermedia	●	●	●	●
	Ciudad periférica	●	●	●	X
Acceso a servicios básicos y equipamiento	Cumple total	X	●	X	X
	Cumple parcial	●	X	●	●
	Carencia de servicios básicos y equipamiento**				
	Saneamiento	●	●	X	●
	Accesibilidad vial	●	●	●	●
	Transporte	●	●	X	●
	Centralidades	X	●	X	X
Espacio público	X	●	X	X	

Nota: (●) Si, (x) No.

*En el caso de los Créditos del BHU se presenta el porcentaje de padrones. ** Se especifica cuáles fueron los servicios básicos y equipamiento en los que se presentaron carencias.

Fuente: elaboración propia.

4.1. HALLAZGOS VINCULADOS A LA CATEGORÍA DE SUELO

De la investigación realizada se concluye que, con respecto al tipo de políticas de vivienda por subcategoría de suelo, las *políticas de vivienda de interés social* (cooperativas, programa de recuperación urbana y social, proyectos promovidos por la Ley N° 18.795) brindaron localizaciones para las familias de ingresos medios en suelos con mejores condiciones para el desarrollo de la vida urbana que las *políticas de venta de vivienda con procedimientos similares al mercado*, en la cual se identificó a los créditos del BHU.

La distribución de localizaciones asequibles en la ciudad se caracteriza por:

1. Dos zonas diferenciadas dentro del suelo urbano consolidado intermedio. La primera al sur de Bv. Batlle y Ordóñez y el Arroyo Miguelete, limítrofe a los suelos urbanos consolidados central y costero, donde se localizan los proyectos promovidos por la Ley N° 18.795. Mientras que la zona al norte de Bv. Batlle y Ordóñez y el Arroyo Miguelete, que limita con suelos urbanos no consolidados y rurales, concentra la mayor cantidad de localizaciones de los otros tres programas del SPV (cooperativas, programa de recuperación urbana y social, créditos del BHU).
2. La concentración en suelo urbano consolidado central de proyectos promovidos por la Ley N° 18.795.
3. La dispersión hacia la periferia de las localizaciones asequibles por créditos del BHU. Estas parten del suelo urbano consolidado intermedio hacia los suelos urbanos no consolidados y suburbanos habitacionales.

Se presenta en la figura a continuación la síntesis gráfica de lo expuesto en los ítems anteriores.

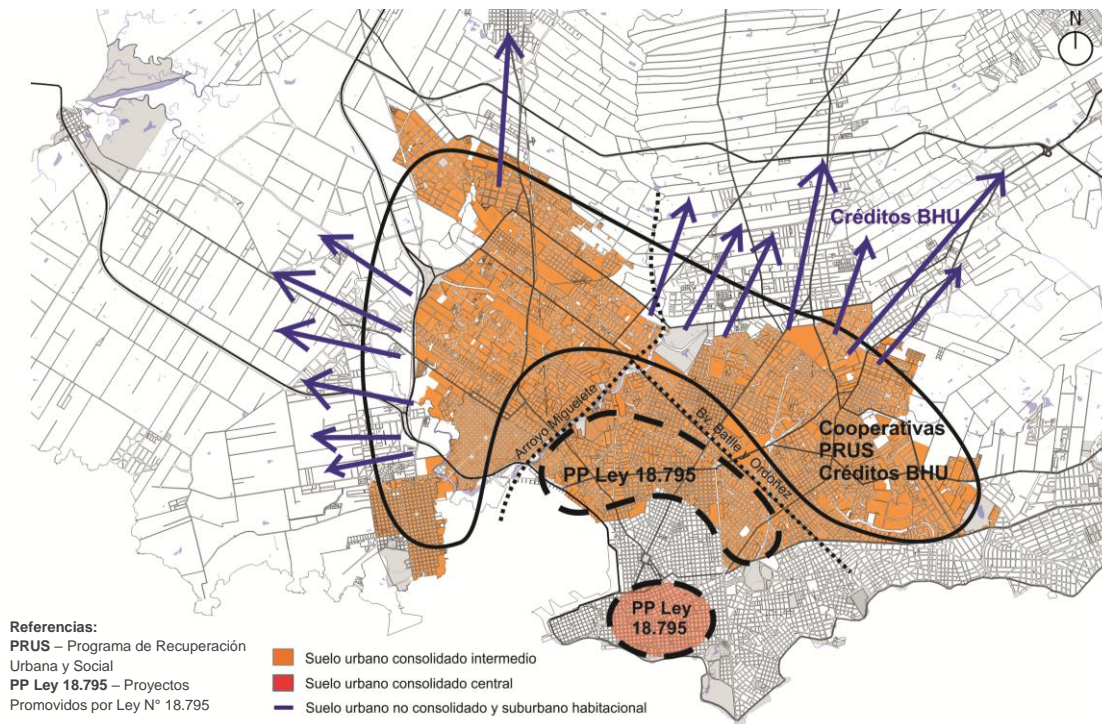


Figura 22. Esquema de distribución de localizaciones asequibles según categoría de suelo para familias de ingresos medios por programa del SPV en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en la información geográfica disponible en IM (2020).

4.2. HALLAZGOS EN CUANTO A LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Del análisis de lo realizado, se observó la vinculación entre los aspectos socioeconómicos a determinados programas del SPV, dado que:

1. El acceso a la *ciudad de altos ingresos* se dio mayoritariamente por proyectos promovidos por la Ley N° 18.795
2. Mientras que el acceso a la *ciudad intermedia y periférica* se logró por cooperativas, programa de recuperación urbana y social, créditos del BHU

4.3. HALLAZGOS CON RESPECTO AL ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS Y EQUIPAMIENTO

Las *políticas de vivienda de interés social* (cooperativas, programa de recuperación urbana y social, proyectos promovidos por la Ley N° 18.795) presentaron altos niveles de acceso a predios que contaban con servicios básicos y equipamiento.

Para el caso de las *políticas de venta de vivienda con procedimientos similares al mercado*, en la cual se clasificó a los créditos del BHU, se observó que parte del suelo asequible no cuenta con:

- saneamiento por colector en el padrón
- paradas de ómnibus colectivo en la cercanía
- centralidades a una cercanía media
- espacios públicos en el radio definido de cercanía

Se identificó que las áreas que sí cuentan con los servicios básicos y equipamiento se agrupan en cuatro zonas de la ciudad. Dos de ellas definidas en función de la ubicación relativa de la ciudad, y las otras dos vinculadas a vías de circulación jerarquizadas que atraviesan la ciudad de forma de conectar el área central con el área metropolitana. Ellas son:

- Zona Oeste, incluye sectores del barrio Cerro y Santiago Vázquez.
- Zona de Av. Garzón desde La Teja hasta Colón. La Av. Garzón vincula el área central de la ciudad con La Paz y Las Piedras a través de la Ruta Nacional N° 5.
- Zona de Av. General Flores desde Bv. José Batlle y Ordoñez hasta el Barrio Piedras Blancas. La traza de Av. General Flores continúa hacia el norte y su

proyección cruza las Ruta Nacional Perimetral Wilson Ferreira y Av. de las Instrucciones.

- Zona Noreste, con dos sub zonas, una articulada por Av. 8 de Octubre y Camino Maldonado y otra que comprende Camino Carrasco hasta Av. Italia. Av. 8 de con continuidad con Camino Maldonado, continúa su traza en la Ruta Nacional N° 8 hacia Pando. Camino Carrasco y Av. Italia son las dos vías de circulación hacia el este del país.

Se presenta a continuación la figura que ilustra las zonas antes mencionadas.

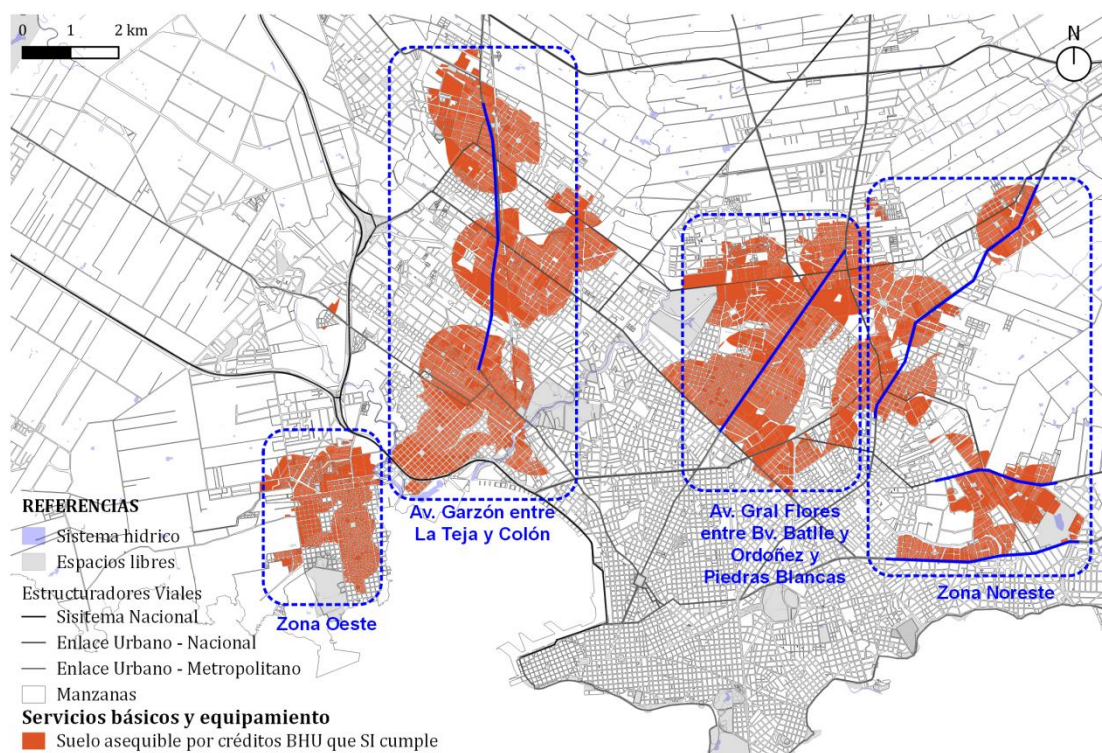


Figura 23. Cartografía de zonas con servicios básicos y equipamientos de localizaciones asequibles para familias de ingresos medios por créditos del BHU en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en la información geográfica disponible en IM (2020).

4.4. RESULTADOS SOBRE LOS TIPOS DE LOCALIZACIONES ASEQUIBLES

A partir de la investigación realizada se concluyó que las familias de ingresos medios accedieron a tres tipos de localizaciones, que se caracterizan según: subcategoría de suelo, aspectos socioeconómicos del entorno, acceso a servicios básicos y equipamiento, y programa del SPV por el cual se accede.

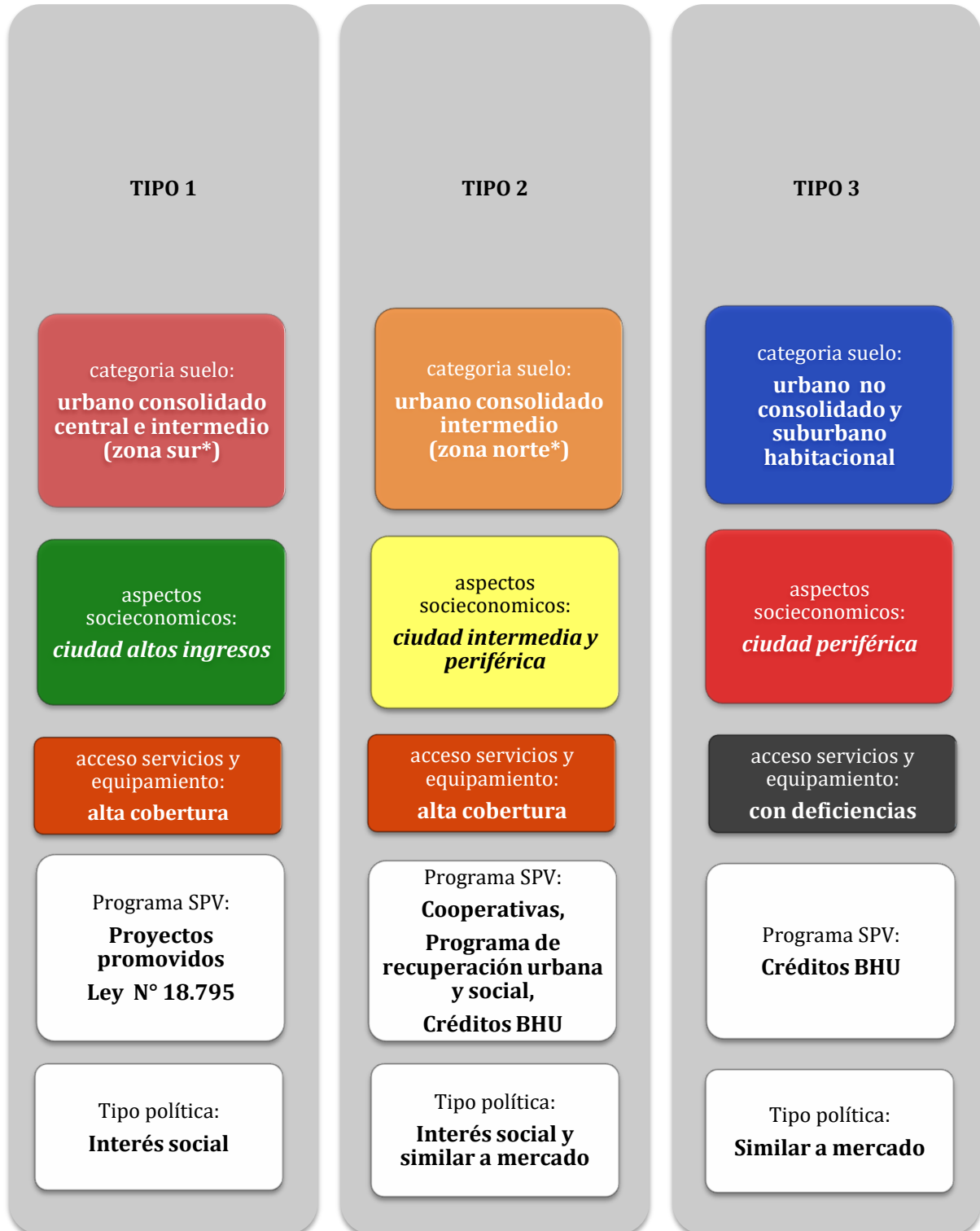
Se especifican los tres tipos de localizaciones identificados:

- **Tipo 1:** se caracterizan por el acceso a localizaciones en suelo urbano consolidado central y en la zona sur de Bv. Batlle y Ordóñez y el Arroyo Miguelete del suelo urbano consolidado intermedio, en la *ciudad de altos ingresos*, con un alto porcentaje de cobertura de los servicios básicos y equipamiento. Con la obtención de la vivienda mayoritariamente a través de proyectos promovidos por la Ley N° 18.795.
- **Tipo 2:** se identifican por la ubicación en la subcategoría de suelo urbano consolidado intermedio, al norte de Bv. Batlle y Ordóñez y el Arroyo Miguelete, en la *ciudad intermedia y periférica*, con alto porcentaje de cobertura de los servicios básicos y equipamiento. Con acceso a través de los siguientes programas del SPV: cooperativas, programa de recuperación urbana y social, créditos del BHU.
- **Tipo 3:** este tipo se define por el acceso a suelo urbano no consolidado y suburbano habitacional, dentro de la *ciudad periférica, con deficiencia* de servicios básicos y equipamiento, obtenidos por créditos del BHU.

Se ilustra en la tabla y figura siguientes los tipos definidos.

Tabla 13

Tipos de localizaciones asequibles mediante el sistema público de vivienda para familias de ingresos medios en Montevideo en 2017.



Nota: (*) Zona Norte y Sur de Bv. Batlle y Ordóñez y el Arroyo Miguelete. El criterio de colores utilizados responde a la paleta utilizada en las figuras síntesis de las características urbanas de las localizaciones asequibles (figuras 20, 21 y 22).

Fuente: Elaboración propia.

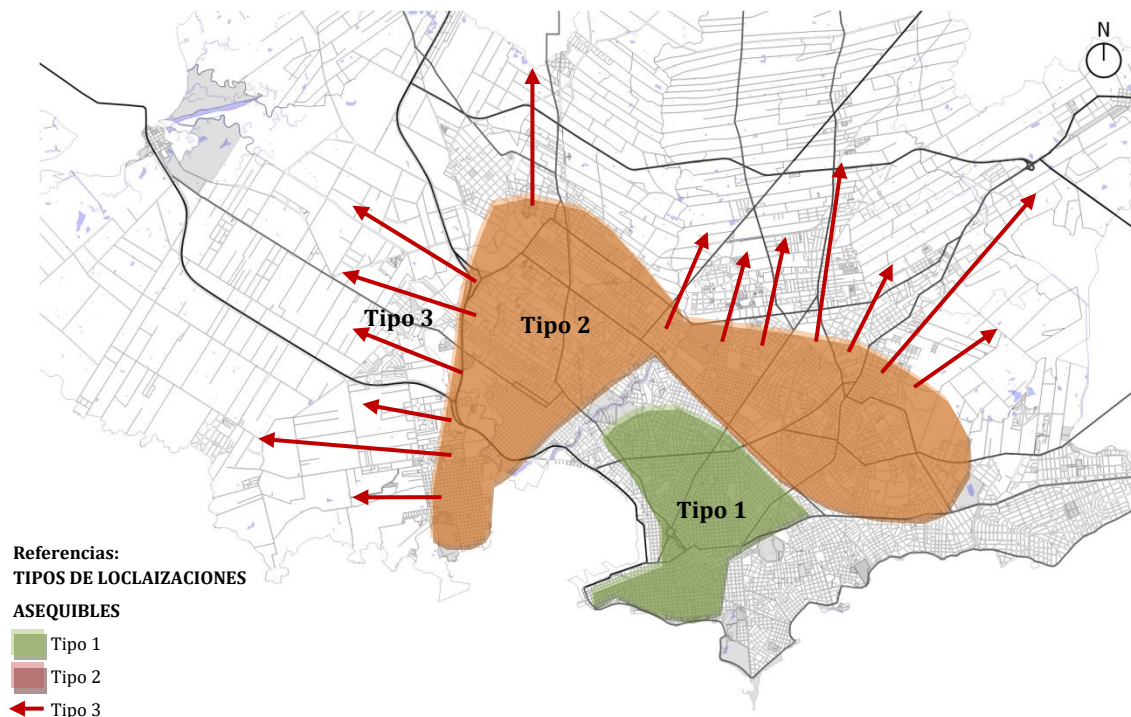


Figura 24. Esquema de tipos de localizaciones asequibles mediante el sistema público de vivienda para familias de ingresos medios en Montevideo en el año 2017. Fuente: elaboración propia con base en la información geográfica disponible en IM (2020).

4.5. COMENTARIOS FINALES

A partir del trabajo realizado, surge una agenda abierta de temas futuros a profundizar. Estos tienen el potencial de operar como punto de partida para propiciar reflexiones en ámbitos más amplios, que incluyan otras miradas (disciplinares, institucionales y de la sociedad civil en general) con el fin de contribuir a propuestas que posibiliten el acceso a buenas localizaciones que satisfagan, realmente, las necesidades para el desarrollo de la vida urbana por medio del Sistema Público de Vivienda.

Agenda abierta, temas para profundizar:

- Incorporar a la temática analizada aportes de otras disciplinas y actores.
- Analizar las implicancias para el desarrollo de la vida urbana de localizaciones asequibles en suelo urbano consolidado que pertenecen a la *ciudad periférica*,

como se observó para el caso de cooperativas y programas de recuperación urbana y social.

- Investigar mecanismos de gestión que eviten la presencia de viviendas en suelo urbano no consolidado por parte de las políticas de interés social, como se constató en las cooperativas y programas de recuperación urbana y social.
- Trabajar en la comprensión y elaboración de recomendaciones para desalentar el acceso a través de créditos del BHU a suelos que no satisfacen las necesidades para el desarrollo de la vida urbana y que además presentan vulnerabilidades en los aspectos socioeconómicos con tendencia a la dispersión de la mancha urbana.
- Realización de análisis similares a la presente investigación, pero con otros cortes temporales, de forma de buscar sistematizar las respuestas del Sistema Público de Vivienda, con el fin de conocer los impactos de este y de elaborar recomendaciones si corresponde.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Agencia Nacional de Vivienda. (2020). *Solicitud - amparo de la ley n° 18.381 para elaborar tesis académica de maestría en ordenamiento territorial y desarrollo urbano - Facultad de Arquitectura - ref.: ley n° 18.795*. Manuscrito inédito. Expediente N° 2020-68-1-003443. Agencia Nacional de Vivienda. Montevideo. Uruguay.

Agencia Nacional de Vivienda. (2019). ANV Cooperativas [Publicación en página web institucional]. Recuperado de: https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=495
Consulta: Julio, 2018.

Agencia Nacional de Vivienda. (2018a). *Memoria anual 2017*. Recuperado de: https://www.anv.gub.uy/sites/default/files/2019-10/ANVMemoria_2017.pdf
Consulta: Julio, 2018.

Agencia Nacional de Vivienda. (2018b). Noticias | Agencia Nacional de Vivienda [Publicación en página web institucional]. Recuperado de: <https://www.anv.gub.uy/novedades/noticias> .Consulta: Julio, 2018.

Avalúo de construcciones. (2013). En Siniacoff, M. y Fraga, D. Avalúo de inmuebles residenciales. Servicio de Enseñanza de Posgrado y Educación Permanente. Facultad de Arquitectura. Universidad de la República.

Avalúo de terrenos. (2013). En Siniacoff, M. y Fraga, D. Avalúo de inmuebles residenciales. Servicio de Enseñanza de Posgrado y Educación Permanente. Facultad de Arquitectura. Universidad de la República.

Couriel, J y Menéndez, J. (2014). *Nuestro tiempo: vivienda*. Montevideo: Dirección Nacional de Impresiones y Publicaciones Oficiales.

Facello, Á y Martínez, S. (2009). *Acceso a la vivienda en Uruguay: alternativas de financiamiento*. Tesis de grado. Universidad de la República (Uruguay). Facultad de Ciencias Económicas y de Administración. Recuperado de: <https://www.colibri.udelar.edu.uy/jspui/handle/20.500.12008/727>. Consulta: Marzo, 2018.

Federación de cooperativas de viviendas de usuarios por ahorro previo. (2018). *Nuestras cooperativas – Fecovi* [Publicación en página web institucional]. Recuperado de: <http://www.fecovi.coop/viv/quienes-somos/las-cooperativas/nuestras-cooperativas/>. Consulta: Julio, 2018.

Federación uruguaya de cooperativas de vivienda por ayuda mutua. (2018). Situación demográfica de FUCVAM – FUCVAM [Publicación en página web institucional].

Recuperado de: <https://www.fucvam.org.uy/situacion-demografica-de-fucvam/>.

Consulta: Julio, 2018.

Instituto Nacional de Estadística. (2018). *Encuesta Nacional de Gastos e Ingresos de los Hogares, 2016-2017*. Recuperado de:

http://www.ine.gub.uy/c/document_library/get_file?uuid=3b50400d-c42f-44e7-83a6-339f30798068&groupId=10181 . Consulta: Agosto, 2019.

Intendencia de Montevideo. (2020). Sistema de Información Geográfica. *Mapa principal / sig*. Recuperado de: <https://sig.montevideo.gub.uy/>. Consulta: Julio, 2020.

Intendencia de Montevideo. (2018). Resoluciones | Intendencia de Montevideo [Publicación en página web institucional]. Recuperado de:

<https://montevideo.gub.uy/aplicacion/resoluciones>. Consulta: Julio, 2018.

Intendencia de Montevideo. (2014). *Directrices departamentales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible*. Montevideo: Servicio de Imprenta y Reproducción del a IM.

Intendencia de Montevideo. (2013, Noviembre 25). Aprobación de las directrices departamentales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible (Decreto Junta Departamental de Montevideo n° 34.870). Recuperado de:

<http://www.juntamvd.gub.uy/es.php/archivos.php/decretos/8933-34870.htm> .

Consulta: Marzo, 2019.

Intendencia de Montevideo. (1998). *Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo, Memoria de Ordenación*. Recuperado de: [https://montevideo.gub.uy/areas-](https://montevideo.gub.uy/areas-tematicas/planificacion/ordenamiento-territorial/plan-montevideo)

[tematicas/planificacion/ordenamiento-territorial/plan-montevideo](https://montevideo.gub.uy/areas-tematicas/planificacion/ordenamiento-territorial/plan-montevideo). Consulta: Marzo, 2019.

Leicht, E, Gómez, L y Matos, A. (2018). Laboratorio de centralidades urbanas: centralidades y derecho a la ciudad en el oeste de Montevideo. En *Laboratorio de centralidades urbanas: propuestas, experiencias e intercambios en clave regional* (pp. 15-74). Recuperado de:

https://issuu.com/centralidadesurbanasfadu/docs/itu_laboratorio_de_centralidades_urbanas__propues . Consulta: Setiembre, 2020.

Magri, A. (2015). De José Batlle y Ordóñez a José Mujica. *Ideas, debates y políticas de vivienda en Uruguay entre 1900 y 2012*. Montevideo: Ediciones Universitarias, Unidad de Comunicación de la Universidad de la República.

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. (2015). *Plan quinquenal 2015 – 2019*. Recuperado de: <https://www.anv.gub.uy/mvotma-presento-el-plan-quinquenal-de-vivienda-2015-2019> . Consulta: Marzo, 2019.

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. (2010). *Plan quinquenal 2010 – 2014*. Recuperado de: <http://dspace.mides.gub.uy:8080/xmlui/handle/123456789/584> . Consulta: Marzo, 2019.

Obras Sanitarias del Estado. (2020). Agua Potable [Publicación en página web institucional]. Recuperado de: <http://www.ose.com.uy/agua/agua-potable>. Consulta: Julio, 2020.

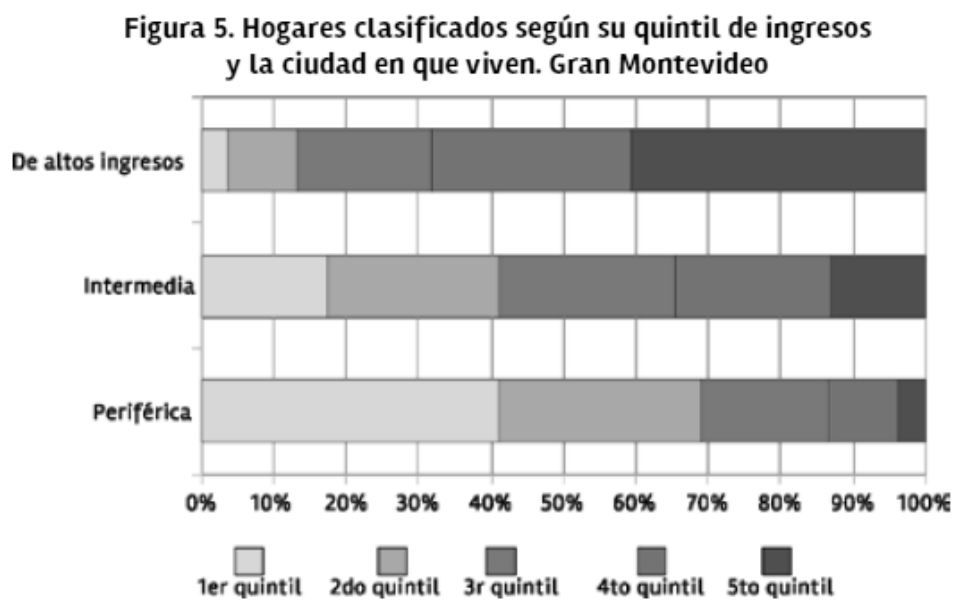
Uruguay. (1967). *Constitución de la República*. Recuperado de <https://www.impo.com.uy/bases/constitucion/1967-1967..> . Consulta: setiembre, 2019.

Uruguay. (1968, diciembre 27). Ley n.º 13.728: Ley Plan Nacional de Viviendas. Recuperado de: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/13728-1968> . Consulta: Marzo, 2019.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

APÉNDICE A. INDICADORES SOCIOECONÓMICOS DEL GRAN MONTEVIDEO

En la investigación presentada, se especificó a cuál de las tres ciudades definidas por Couriel y Menéndez (2014) correspondía cada localización asequible para familias de ingresos medios. A continuación se presenta como información complementaria los indicadores socioeconómicos que los autores presentan en su trabajo.



Fuente: Couriel y Menéndez, 2014, p. 17.

Tabla 9. Indicadores sociales referidos a personas, según las tres ciudades del Gran Montevideo

	Ciudad Periférica %	Ciudad Intermedia %	Ciudad de altos ingresos %
Personas pobres	29	14	2
Madres adolescentes (de 15 a 19 años)	12	6	2
Varones de 18 a 24 años que no estudian, ni trabajan ni buscan trabajo	9	8	3
Desocupados	8	7	5
Trabajadores sin registro ante el BPS	32	22	11
Personas de 18 a 30 años que terminaron enseñanza media básica	55	76	95
Personas de 21 a 30 años que terminaron enseñanza media superior	8	22	51
Internet banda ancha	40	60	80

Fuente: Cálculos propios basados en INE-ECH, 2012.

Tabla 10. Indicadores de la situación de los hogares, según las tres ciudades del Gran Montevideo

	Ciudad Periférica	Ciudad Intermedia	Ciudad de altos ingresos
Propietarios (%)	62	58	57
Inquilinos (%)	14	24	30
Ocupantes con permiso (%)	22	17	12
Ocupantes sin permiso (%)	2	1	0
Hacinamiento (%)	7	3	1
Ausencia de baño o baño compartido (%)	4	3	2
Ausencia de cocina o cocina compartida (%)	9	4	2
Agua para cocinar de origen inadecuado (%)	1	1	0
Agua no llega a la vivienda por cañería (%)	3	1	0
Eliminación inadecuada de excretas (%)	60	16	10
Ausencia de iluminación eléctrica (%)	0	0	0
Cantidad de personas por hogar (media)	3,3	2,8	2,5
Número de hogares en la vivienda (media)	1,0	1,0	1,1

Fuente: Cálculos propios basados en la ECH, 2012.

Fuente: Couriel y Menéndez, 2014, p. 18.

APÉNDICE B. LLAMADOS DEL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN URBANA Y SOCIAL

Se transcriben a continuación las condiciones especificadas para los tres llamados analizados el apartado 3.3. *Identificación de localizaciones asequibles en 2017, ítem B.*

Programa de recuperación urbana y social.

Llamado de viviendas en Edificio Baalbek²⁶

“... comercialización de 16 viviendas (de 1, 2 y 4 dormitorios) ubicadas en el edificio Baalbek situado en el barrio Aguada de la ciudad de Montevideo. Se trata de un edificio de viviendas en altura con perfil comercial, tanto por su ubicación, como por sus áreas y terminaciones.” ANV, 2017.

Modalidad de acceso y disponibilidad de financiamiento

Estarán disponibles dos modalidades de acceso:

A - Modalidad Compra (familias sin solución habitacional).

Para quienes califiquen como sujeto de crédito estará disponible una línea de crédito exclusiva para este llamado, permitiendo financiar hasta el 90% del precio, a un plazo máximo de 25 años y con una tasa de interés del 6% anual en unidades indexadas. El porcentaje del precio de venta a financiar dependerá entre otros factores, del monto de ahorro previo integrado y de la calificación del sujeto de crédito. Se integrará como mínimo el 10% en una sola vez a la firma del boleto de reserva. En los casos que el fideicomiso financie la unidad, tendrá como destino vivienda.

En el análisis de sujeto de crédito, se podrá afectar hasta el 25% de los ingresos del líquido legal disponible para el pago de cuota de los titulares del crédito (hasta 3 personas físicas), en caso de tener retención de dicha cuota mediante los haberes de uno o más titulares se podrá elevar hasta el 30%. La presentación de ingresos declarados con certificación notarial de firma estarán topeados con hasta un sueldo mínimo nacional vigente a la fecha de estudio y se validará un único certificado por núcleo familiar.

B - Modalidad Compra (con entrega de unidad como forma de pago).

Esta operativa cumple la función de atender la necesidad de cambio de vivienda requerido por las familias, al tiempo que suma el ingreso de una vivienda denominada social (valor hasta UR 2.520) a la ANV para incluir en próximos llamados sociales de adquisición de vivienda.

²⁶ ANV (2017). ANV Recuperación urbana y social - Edificio Baalbek. Recuperado de: https://www.anv.gub.uy/grb/noticia.aspx?id_noticia=497. Consulta: junio 2017

LISTADO DE VIVIENDAS DEL EDIFICIO BAALBEK

Departamento	Localidad	Edificio	Unidad	Dirección	Dormitorios	Metraje	Valor de referencia en USD
Montevideo	Aguada	BAALBEK	407	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	1	43	90.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	402	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	65	135.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	405	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	53	117.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	406	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	53	117.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	408	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	52	115.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	501	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	52	115.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	502	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	52	115.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	503	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	52	115.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	504	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	51	110.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	505	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	51	110.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	506	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	51	120.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	507	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	52	120.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	508	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	2	52	110.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	401	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	4	78	156.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	403	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	4	78	156.000
Montevideo	Aguada	BAALBEK	404	Av. Gral. Rondeau 1909/15/21/25-Lima 1137	4	78	160.000

Requisitos de postulación

- El titular debe ser mayor de 18 años y no podrá superar los 75 años al finalizar el plazo para el pago del préstamo.
- No se podrá tener incumplimientos con el Clearing de Informes al momento de solicitar el préstamo, ni haber tenido más de cinco cancelaciones con atraso.
- Para la modalidad A, el postulante deberá acreditar que cuenta con \$ 250.000 de ahorro en alguna entidad financiera de plaza a nombre de por lo menos uno de los titulares y las familias deben contar con un ingreso mínimo líquido legal de 65 unidades reajustables, teniendo en cuenta que el valor de la cuota varía según el monto de la entrega inicial.
- Para la modalidad B, los ingresos mínimos necesarios surgirán del análisis de la situación particular.

Fuente: ANV, 2017.

Llamado de viviendas en el barrio Casavalle²⁷

Llamado público para la adjudicación de 16 viviendas usadas reacondicionadas pertenecientes a la cartera de la ANV en los conjuntos habitacionales CH 38 (Juan Acosta y Cotopaxi) y CH 84 (Aparicio Saravia y San Martín).

¿Cuáles son los requisitos para inscribirse?

- Ser ciudadano mayor de edad.
- No ser propietario de vivienda.
- Tener hasta 75 años de edad al momento del vencimiento del préstamo (se consideran 25

²⁷ ANV (2017). ANV Casavalle 2017. Recuperado de https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=727. Consulta: junio 2017

años de plazo de financiación).

- Los ingresos exigidos serán:

Para los postulantes a 1 dormitorio CH 84: de UR 15 a 75 (\$ 14.821 a \$ 74.102).

Para los postulantes a 2 dormitorios CH 38: de UR 24 a 75 (\$ 22.713 a \$ 74.102).

Para los postulantes a 2 dormitorios CH 84: de UR 22 a 75 (\$ 21.737 a \$ 74.102).

Presentar comprobantes de ingresos y declaración jurada del núcleo familiar, y que los mismos estén comprendidos en las franjas de ingresos antes mencionadas según cantidad de dormitorios.

- Cumplir con los parámetros establecidos con respecto al Clearing de informes (*).
- No tener operaciones de crédito y/o subsidio vigentes en el Sistema Público de Vivienda.

- Antigüedad laboral:

Antigüedad laboral para empleado público y contratos con el Estado: 3 meses.

Antigüedad laboral para empleado privado: 6 meses.

Antigüedad laboral para otros ingresos verificables (profesionales, empresas unipersonales, trabajadores independientes, etc.): 6 meses.

Se puede demostrar continuidad laboral en los casos de cambio de empleo.

() Con respecto al Clearing de Informes no se tomarán en cuenta los incumplimientos vigentes que sean anteriores al 30 de junio de 2011, ni habrá restricciones en el número de operaciones canceladas con atraso.*

No podrán inscribirse como aspirantes a titulares del crédito personas físicas con incumplimientos vigentes posteriores al 30 de junio de 2011 que no puedan demostrar en forma fehaciente que la cuota resultante de la financiación se pueda descontar de su salario (en caso de ser dependiente) de uno o más titulares del crédito. La validación de dichas situaciones la realizará el Área Administración de Créditos al momento del estudio del sujeto de crédito.

¿Cuáles son las características del llamado?

- La inscripción estará sujeta a una pre calificación validando la documentación presentada y posterior al sorteo la calificación como sujeto de crédito.
- No se exigirá ahorro previo al momento de la inscripción.
- Solo a los efectos de su capacidad de pago se considerará en todos los casos sin tomar en cuenta la cantidad de integrantes del núcleo familiar y cantidad de canastas básicas de ingreso, el 25% de los ingresos de los titulares del crédito (hasta 3 personas físicas). Al momento del estudio del sujeto de crédito si uno o más titulares es comprobable la posibilidad de descuento directo del salario de la cuota que corresponda, se podrá afectar hasta el 30% de los ingresos del núcleo familiar.
- Las viviendas se entregarán refaccionadas para lo cual la ANV dispone de un plazo de 180 días con una prórroga de 90 días.
- Las unidades a comercializar en los CH 38 y 84 tendrán los siguientes valores:
 - 1 dormitorio CH 84 UI 936 (cuota aprox. \$ 3.400).
 - 2 dormitorios 84 UI 1.427 (cuota aprox. \$ 5.200).
 - 2 dormitorios 38 UI 1.591 (cuota aprox. \$ 5.800).

¿Qué financiación ofrece este llamado?

En el caso de salir sorteados y elegir vivienda, el adjudicatario deberá abonar 1% del valor del inmueble por concepto de reserva de su futuro crédito (con la finalidad de fidelizar la elección de la vivienda escogida). El resto se abonará con un crédito en dos tramos en Unidades Indexadas (UI)

con una tasa anual del 6%:

- Primer tramo: sobre el 60% del valor de la vivienda a 15 años.
- Segundo tramo: el 39% de valor de la vivienda a 10 años.

Con buen comportamiento de pago en los primeros 15 años se exonera el segundo tramo, dando por cancelado el crédito.

¿Cómo se adjudican las viviendas?

Luego de terminado el período de inscripciones, se realizará un sorteo público en función de la cantidad de dormitorios de las viviendas en oferta. El sorteo determinará el orden para elegir entre las viviendas disponibles que se correspondan con los ingresos declarados. La participación en el sorteo no asegura la adjudicación de una vivienda específica, ya que la misma puede haber sido elegida antes.

De aquellos que cumplan con los requerimientos de inscripción, se generará una lista de prelación que quedará abierta, por dos años o hasta que la ANV realice otro llamado que incluya las unidades definidas en el marco de este llamado. De esta forma, se asegura un plazo razonable para evaluación de resultados y se mantiene la posibilidad de rápida adjudicación de viviendas, en los conjuntos en situación de vulnerabilidad comprendidos en la Cuenca Casavalle de Montevideo.

Llamado de viviendas en Montevideo²⁸

Llamado para la comercialización de 30 viviendas usadas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, que se entregarán reacondicionadas y sus cuotas van de los \$ 5.800 a los \$ 14.000 mensuales aproximadamente.

Requisitos de postulación

- Se podrán inscribir aquellas personas con ingresos familiares comprendidos entre UR 24 y UR 75 (*).
- Se deberá presentar una constancia de ahorro previo de cualquier banco de plaza con un monto de \$ 50.000.
- El destino del inmueble será para vivienda de los adjudicados.
- En caso de salir sorteado y elegir vivienda, se deberá abonar el 5% del valor de la misma al momento de firmar boleto de reserva.

(* *Solo a los efectos de su capacidad de pago se considerará en todos los casos sin tomar en cuenta la cantidad de integrantes del núcleo familiar y cantidad de canastas básicas de ingreso, el 25% de los ingresos de los titulares del crédito (hasta 3 personas físicas).*

Condiciones a cumplir por todos los titulares sin excepción

- El titular debe ser mayor de 18 años y no podrá superar los 75 años al finalizar el plazo de la financiación.
- Se requerirá una antigüedad laboral mínima de 6 meses para el sector público y 1 año para el sector privado o profesional independiente.
- No tener incumplimientos vigentes en el Clearing de Informes ni más de cinco operaciones canceladas con atraso.

²⁸ ANV (2017). ANV Llamado "Montevideo octubre 2017". Recuperado de https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=730. Consulta: junio 2017

- No ser propietario ni promitente comprador de ninguna solución habitacional.

Financiamiento

Los interesados contarán con un plazo máximo de financiación de 25 años en Unidades Indexadas (UI), con una entrega inicial, como mínimo, del 5% del valor de la vivienda. Durante los primeros 15 años deberán abonar el 60% y en los últimos 10 el 35% restante, en ambos tramos con una Tasa Efectiva Anual del 6%.

Ninguno de los titulares debe tener más de 75 años al cumplirse el plazo total de financiación.

Al finalizar el primer tramo se realizará la tasación de la unidad, en ningún caso dicho saldo reajustado podrá exceder al saldo restante de UI al inicio del crédito más una tasa de interés anual del 2%.



Padrón	Localidad/Barrio	CH	Dirección	Dorm	Tasación UI	Cuota UI (*)
75367	Ituzaingo	C.A.F.E. 07	Juan Francisco Santos esq. Patricios	2	343.916	1.724
119004	Pérez Castellanos	C.A.F.E. 08	Jacobo Varela esq. Rafael Eguren	1	423.896	2.124
182199	Villa Española	C.A.F.E. 09	Arribeños esq. Dámaso Antonio Larrañaga	4	679.833	3.407
3969	Ciudad Vieja	C.A.F.E. 10	Reconquista esq. Zabala	2	591.855	2.966
63129	Unión	C.A.F.E. 11	20 de Febrero y Timoteo Aparicio	1	439.892	2.205
63129	Unión	C.A.F.E. 11	20 de Febrero y Timoteo Aparicio	3	735.819	3.688
63129	Unión	C.A.F.E. 11	20 de Febrero y Timoteo Aparicio	3	735.819	3.688
74139	Villa Española	63	Costanera del Cerrito y Dr. José Irureta Goyena	2	553.310	2.773
426433	Malvín Norte	70	Hipólito Yrigoyen esq. Iguá	2	532.637	2.669
426433	Malvín Norte	70	Hipólito Yrigoyen esq. Iguá	2	532.637	2.669
426433	Malvín Norte	70	Hipólito Yrigoyen esq. Iguá	3	627.490	3.145
426470	Malvín Norte	71	Emilio Castelar y Gral. José María Pirán	1	459.673	2.304
426470	Malvín Norte	71	Emilio Castelar y Gral. José María Pirán	2	532.637	2.669
426470	Malvín Norte	71	Emilio Castelar y Gral. José María Pirán	2	532.637	2.669
426470	Malvín Norte	71	Emilio Castelar y Gral. José María Pirán	2	532.637	2.669
426470	Malvín Norte	71	Emilio Castelar y Gral. José María Pirán	3	627.490	3.145
426470	Malvín Norte	71	Emilio Castelar y Gral. José María Pirán	4	780.714	3.913
426490	Malvín Norte	92	Camino Carrasco esq. Dr. Roberto Berro	2	532.637	2.669
426490	Malvín Norte	92	Camino Carrasco esq. Dr. Roberto Berro	2	532.637	2.669
61477	Malvín Norte	MA	Camino Carrasco esq. Hipólito Yrigoyen	2	585.333	2.934
61477	Malvín Norte	MA	Camino Carrasco esq. Hipólito Yrigoyen	3	677.754	3.397
410367	Las Canteras	78	Alberto Zum Felde esq. Joaquín de la Sagra	2	479.882	2.405
410367	Las Canteras	78	Alberto Zum Felde esq. Joaquín de la Sagra	2	479.882	2.405
409981	Las Acacias	182	Río Guayas esq. Cayambé	1	319.921	1.603
409981	Las Acacias	182	Río Guayas esq. Cayambé	1	319.921	1.603
50998	Sayago	625	Av. Sayago esq. Ariel	3	783.808	3.928
940	Belvedere	57	Av. Garzón esq. Emancipación	3	527.870	2.646
410116	Villa Española	531	Av. D. A. Larrañaga esq. Espartillo	1	479.882	2.405
410117	Villa Española	531	Av. D. A. Larrañaga esq. Espartillo	2	599.853	3.006
2790	La Paz	61	Av. Artigas esq. Teresa Muñoz	2	463.886	2.325

(*) Valor calculado con entrega inicial del 5%.

APÉNDICE C. CRÉDITOS BHU

Se presentan las condiciones de los créditos que obtendrían las familias de ingresos medios en el BHU con las condiciones especificadas en el apartado 3.2.

Identificación de localizaciones asequibles en 2017, ítem C. Créditos del BHU.

Hogares con menores ingresos dentro de las familias de ingresos medios²⁹:

Plazo (años)		Valor cuota UI	Valor indicativo (\$)	Ingreso líquido mínimo (\$)
25		5.610,83	23.896,54	75.316,09

[Ocultar detalle de gastos](#)

Detalle de gastos

	UI	Dólares	UI	Dólares
Préstamo de adquisición	739.731,66	84.919,60		
Seguro de vida financiado	37.081,98	4.256,93		
TOTAL DE PRÉSTAMO	776.813,64	89.176,53		
Seguro de vida			37.081,98	4.256,93
Hipoteca (Honorarios Escribano del cliente)			19.901,97	2.284,70
Intereses sobre préstamo			4.392,22	504,22
NETO A COBRAR	715.437,48	82.130,68		

Aclaraciones

Tasa de interés: 7,00 % Cotización de la UI: 4,26 (Fecha: 6/9/2019) Cotización del dólar: 37,10 (Fecha: 6/9/2019)
 Arancel de tramitación y tasación: UI 3.700 (Se abona al momento de ingresar la solicitud de préstamo en el BHU)

²⁹ Simulador de préstamos hipotecarios disponible en: <https://www.bhu.com.uy/Calculadora-avanzada/>. Consulta: julio 2018

Hogares con mayores ingresos dentro de las familias de ingresos medios³⁰:

BHU				
Crédito y Ahorro ▾		Venta de Inmuebles ▾		Institucional ▾
BHU en Línea				
Resultado				
Monto del préstamo UI: 518.723,01		Monto del préstamo en dólares: 59.548,28		Porcentaje a financiar: 59,55 %
Plazo (años)	Valor cuota UI	Valor indicativo (\$)	Ingreso líquido mínimo (\$)	
25	3.934,49	16.757,00	52.814,00	
Ocultar detalle de gastos				
Detalle de gastos				
	UI	Dólares	UI	Dólares
Préstamo de adquisición	518.723,01	59.548,28		
Seguro de vida financiado	26.003,04	2.985,09		
TOTAL DE PRÉSTAMO	544.726,05	62.533,38		
Seguro de vida			26.003,04	2.985,09
Hipoteca (Honorarios Escribano del cliente)			13.955,88	1.602,11
Intereses sobre préstamo			3.079,96	353,57
NETO A COBRAR	501.687,16	57.592,60		
Aclaraciones				
Tasa de interés: 7,00 %		Cotización de la UI: 4,26 (Fecha: 6/9/2019)		Cotización del dólar: 37,10 (Fecha: 6/9/2019)
Arancel de tramitación y tasación: UI 3.700 (Se abona al momento de ingresar la solicitud de préstamo en el BHU)				

³⁰ Ídem 29

APÉNDICE D. VIVIENDAS EN PROYECTOS PROMOVIDOS POR LEY 18.795

A continuación se presenta la solicitud de información realizada ante la ANV y la respuesta obtenida, de donde se obtuvieron los datos analizados en el apartado 3.3.

Identificación de localizaciones asequibles en 2017, ítem D. Vivienda en proyectos promovidos por Ley 18.795.



SOLICITUD DE INFORMACIÓN

Nombre de la persona física	Amancay Matos Santestevan
-----------------------------	---------------------------

Me dirijo a Ud. a los efectos de presentar la siguiente solicitud de información.

DESCRIPCION DE LA INFORMACION REQUERIDA (incluir cualquier dato que facilite su localizacion).			
Se solicita conocer si en el año 2017 se registraron compra ventas de viviendas promovidas por la Ley N° 18.795 por un monto igual o menor a US\$ 110.800. En caso positivo se solicita (en caso de ser posible) especificar: 1) Cantidad de compra ventas registradas 2) Porcentaje de compra ventas realizadas según cantidad de dormitorios de viviendas 3) Porcentaje de compra ventas realizadas según tipo de condiciones para la venta de las viviendas (100% de las VIS con tope de precios para la venta; Sin tope de precio para la venta; Mínimo 25% de las VIS con tope de precio para la venta y/o alquiler con Garantía Habilitada (FGA); Mínimo de 10% de viviendas deberán enajenarse a través del Programa "Compra de vivienda promovida" del MVOTMA.) 4) Ubicación de viviendas por barrios de Montevideo			
Uso de la información (describir el uso que se le va a dar a la información requerida)			
Insumos para elaborar tesis academica de Maestria en Ordenamineto Territorial y Desarrollo Urbano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la Republica.			
Especificar el soporte de información preferido, sin constituir este último una obligación para el organismo			
Papel	no	Electrónico	si

Informe sobre comercialización en el año 2017

¿Hay viviendas comercializadas por debajo de los USD 110.810?

1) Cantidad de transacciones informadas con precio menor o igual a USD 110.810: 869

De acuerdo a las ventas informadas por los inversores con proyectos promovidos, durante 2017 se cuenta con información de 869 transacciones que se detallan a continuación.

Acto	Viviendas
Boleto de reserva	53
Compromiso o promesa de compraventa	501
Contrato de compraventa	315
Total general	869

2) Viviendas con ventas informadas en 2017 según dormitorios

Cantidad de dormitorios	Viviendas
1	609
2	247
3	13
Total general	869

3) Ventas informadas según barrios de Montevideo

De las 869 ventas informadas, 715 corresponden a viviendas ubicadas en Montevideo. En el cuadro siguiente se detalla la cantidad según barrio.

BARRIO	Viviendas
CORDON	175
LA COMERCIAL	62
BARRIO SUR	50
CENTRO	43
BRAZO ORIENTAL	40
MALVIN	36
MAROÑAS, GUARANI	34
LARRAÑAGA	31
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	31
CIUDAD VIEJA	29
CAPURRO Y BELLA VISTA	27
LA BLANQUEADA	27
PALERMO	21
UNION	17
AGUADA	15
PASO DE LAS DURANAS	13
PRADO, NUEVA SAVONA	12
VILLA MUÑOZ, RETIRO	11
OTROS BARRIOS	41

En otros barrios se incluye: Reducto, Jacinto Vera, Tres Cruces, Parque Batlle, Peñarol y Lavalleja, Buceo, La Figurita, Parque Rodó y Lezica - Melilla.

CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LOCALIZACIONES ASEQUIBLES MEDIANTE EL SISTEMA PÚBLICO DE VIVIENDA PARA FAMILIAS DE INGRESOS MEDIOS EN MONTEVIDEO EN 2017

Expediente N°: 2020-68-J-003443

4) Ventas informadas de unidades de 2 y 3 dormitorios según barrio.

De las 715 ventas informadas en Montevideo por debajo de USD 110.810, 127 se corresponden con unidades son de 2 y 3 dormitorios

BARRIO	Viviendas
MAROÑAS, GUARANI	28
BARRIO SUR	17
BRAZO ORIENTAL	13
CIUDAD VIEJA	8
CAPURRO Y BELLA VISTA	7
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	7
CORDON	5
LA BLANQUEADA	5
LA COMERCIAL	5
OTROS BARRIOS	32

En otros barrios se incluye: Aguada, Unión, Villa Muñoz - Retiro, Centro, Jacinto Vera, Peñarol - Lavalleja, Buceo, Larrañaga, Reducto, Lezica - Melilla, Parque Batlle, Palermo, Prado y Tres Cruces.

APÉNDICE E. PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A continuación se presentan los datos utilizados en el apartado 3.3. *Identificación de localizaciones asequibles en 2017, ítem C. Créditos del BHU*, para establecer el costo de la construcción de la vivienda adecuada.

CUADRO COMPARATIVO DE PRECIOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN PERIODO DICIEMBRE 2016 - DICIEMBRE 2017							
Tipología	DIC/16	FEB/17	ABR/17	JUN/17	AGO/17	OCT/17	DIC/17
Vivienda eco. aislada	37000	37158	37224	37364	37491	39475	39491
Vivienda Planta Baja	34914	35045	35108	35240	35283	37024	37034
Vivienda Duplex	37425	37584	37666	37804	37833	39685	39695
Viv. P.B. y 3 P. Alta	31141	31268	31325	31454	31457	33003	33018
Local Ind. c/Oficina	25648	25753	25767	25793	25868	27212	27211

Valores en Pesos uruguayos

En todos los casos el costo del metro cuadrado de construcción COMPRENDE:

- a) Materiales
- b) Mano de obra según los salarios vigentes, incluyendo el monto de leyes sociales. Desde este mes Octubre 2017 la mano de obra se actualizó de acuerdo al traslado de precios (TP) definitivo, correspondiente al período 1º de octubre 2017 al 31 de julio de 2018 establecido en el Acuerdo realizado por el Consejo de Salarios Grupo 9: Industria de la Construcción y Actividades Complementarias.
- c) El beneficio de la empresa constructora y honorarios profesionales
- d) El impuesto al Valor Agregado por todo concepto: 22 % a partir de Julio de 2007

NO SE INCLUYE EN EL COSTO:

- a) El valor del terreno o su parte alícuota y
- b) Los gastos por impuestos, tasas, reposiciones y conexiones de infraestructura: sanitaria, eléctrica, gas, Dir. Gral. de Bomberos y tramitaciones ante Intendencias y otros organismos estatales.

Recuperado de: <https://costos.todouy.com/> Consulta: julio 2018.