



*Imagen de portada: composición y diseño propios a partir de imágenes en la web.*

***Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio  
2012-2016.***

***Análisis de la variación del precio de la tierra.***

***Laura Paolino de Souza***

***Trabajo de Tesis de Grado  
Licenciatura en Geografía***

***Tutora de Tesis: Mg. Raquel Alvarado***

***Facultad de Ciencias -UdelaR***



# ***Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio 2012-2016.***

## ***Análisis de la variación del precio de la tierra.***

*Laura Paolino de Souza  
Licenciatura en Geografía  
Noviembre de 2020*

*Agradecimientos.-*

A mi familia, porque siempre le alentaron a seguir, en especial a mis padres, que dieron todo para que pudiera estudiar. Ellos invirtieron su fe en sus hijos y tanto les debemos, pero acá estoy recibiendo mi Licenciatura.

A Raquel Alvarado, por la paciencia de ser mi tutora y seguir paso a paso la lenta evolución de este trabajo; por comprender que estaba dedicada casi de lleno a mi trabajo, pero aún así continuó con entusiasmo cada etapa que iba cumpliendo; y por escucharme cuando la vida me dio algún mal trago que influyó en mi ánimo.

A Gonzalo Giraldez “el morochito”, por dejarme protestar y contrariarme sola, cerrando todo con su frase: “este es un proceso que tenés que vivirlo”. Ahora sí que te entiendo...

A mis amigos del trabajo, por acompañarme en la defensa y considerarme una buena profesional, lo cual me impulsó a seguir en camino a este broche final.

A todas las personas que se cruzaron en mi camino durante la investigación. Hicieron que me convenciera de lo que estaba haciendo y valorara mi propio esfuerzo.

## ÍNDICE

Resumen.....	9
Abstract.....	10
1.- Introducción.....	11
2.- MARCO CONCEPTUAL: cambio territorial, la economía y la geografía.....	13
2.1.- Definiendo el “Cambio Territorial”.....	13
2.2.- La visión del espacio geográfico <sup>5</sup> desde las distintas disciplinas: economía, geografía, sociología urbana.....	15
2.3.- El surgimiento de nuevas ramas de la Geografía: aportes de la Geografía del Transporte y la Geografía Logística <sup>9</sup> .....	17
2.3.1.- Geografía del Transporte: la organización espacial de la movilidad.....	17
2.3.2.- Geografía Logística: sus conceptos propios para caracterizar el espacio.....	18
2.4.- El análisis de los cambios territoriales generados por la economía.....	20
3.- Caracterización del área de estudio: Municipio Nicolich.....	22
Antecedentes.-.....	22
3.1.- Límites.....	23
3.2.- Descripción del Municipio.....	23
3.3.-Antecedentes.....	26
3.3.- Datos Demográficos <sup>23</sup> .....	28
3.4.- Sistema vial.....	29
3.5.- Ambiente Físico <sup>25</sup> .....	31
3.6.- Uso del suelo <sup>25</sup> .....	31
3.7.- Problemáticas ambientales <sup>29</sup> .....	31
3.8.- Apreciación del Paisaje.....	32
4.- Justificación de la investigación.....	36
5.- Objetivo general:.....	37
5.1.- Objetivos específicos:.....	37
5.2.- Preguntas que intenta responder la investigación:.....	37
6.- Metodología general:.....	38
6.a.- Relevamiento de fuentes bibliográficas y cartográficas.....	38
6.b.- Análisis de imágenes satelitales y cartografía.....	40
6.c.- Análisis de marcos legales.....	42
6.d.- Análisis cuantitativo de la evolución de precios para el período de estudio.....	43
6.e.- Entrevistas a informantes calificados.....	46
6.f.- Relevamiento de precios de terrenos en el área de estudio, tomando como fuente las inmobiliarias.....	46

7.- Desarrollo de la investigación.....	50
7.1. Abordaje del objetivo específico a.- (cambios en el uso del suelo) .....	50
7.1.1.- Las Zonas Francas.....	50
7.1.2.- Las Zonas Francas en Uruguay.....	50
7.1.3.- El Aeropuerto Internacional de Carrasco.....	57
7.1.4.- Los barrios privados o cerrados: Características de su emplazamiento e implicancias.....	58
7.1.5.- Transformaciones y problemáticas ambientales <sup>62</sup> .....	63
7.1.6.- Oferta de terrenos en venta, incremento de precios y cambios visibles relacionados a las actividades logísticas, industriales y comerciales.....	65
7.2.- Abordaje del objetivo específico b.- (Identificar qué factores condujeron/favorecieron los cambios) .....	69
7.2.1.- Actividades Logísticas en Uruguay. ....	69
7.2.2.- Marco Legal enfocado a las actividades logísticas, industriales, y de zonas francas. ....	71
7.2.3.- Los barrios privados en Uruguay: marco legal de referencia <sup>68</sup> .....	73
7.2.4.- Planes y directrices para la gestión de la zona de estudio.....	75
7.3.- Abordaje del objetivo específico c.- (análisis de los cambios en el valor del suelo).....	78
7.3.1.- Determinación del grupo de padrones a estudiar y dimensión temporal de la misma. ....	78
7.3.2.- Hipótesis de trabajo.....	81
7.4.- Análisis de los datos.....	82
7.4.1.- Determinación de los rangos de aumentos de precios en los datos colectados.....	82
7.4.2.- Caracterización del grupo con mayor aumento de precios. ....	84
7.4.3.- Análisis del uso del suelo de los predios de mayor incremento quinquenal (predios con incremento de precio “alto”) .....	86
8.- Discusión de los resultados de la investigación y reflexiones finales.....	90
8.1- Análisis de resultados .....	90
a.- Identificar los cambios en el uso del suelo.....	90
b.- Identificar qué factores condujeron/favorecieron esos cambios. ....	91
c.- Analizar en forma particular los cambios en el valor del suelo. ....	92
<i>Hipótesis 1.-</i> .....	92
<i>Hipótesis 2.-</i> .....	93
8.2 Circunstancias que facilitaron o dificultaron la investigación. ....	94
8.3 Perspectivas y tendencias para el territorio del Municipio Nicolich. ....	95
BIBLIOGRAFIA* .....	99
ANEXOS.....	107

Anexo 1: Barrios del Municipio Nicolich.....	108
Anexo 2: Jerarquización Vial en el Municipio Nicolich.....	109
Anexo 3: Disposición de las distintas empresas e instituciones en el Municipio Nicolich, con planilla y gráfico adjunto (Figuras 9 y 10).....	110
Anexo 4: Mapa de padrones y lotes ubicados con frente a las rutas nacionales y Camino de los Horneros.....	114
Anexo 5: Tabla de ingreso de datos de padrones y lotes elegidos para estudio. Asignación de incremento y código de colores, cálculos.....	115
Anexo 6: Mapa de padrones y lotes elegidos para estudiar, por su incremento de precio “alto”.....	124
Anexo 7: Comparativa de precios terrenos Mercado Libre, inmobiliarias y Dirección Nacional de Catastro (DNC).....	124
Anexo 8: Mapa con los padrones señalados según incremento de precios para el quinquenio 2012-2016.....	126
Anexo 9: Entrevista a fuente de un barrio privado.....	127
Anexo 10: Entrevista a un alto funcionario de la Dirección Nacional de Catastro (DNC)...	130
Anexo 11: Entrevista a fuente del gobierno del Municipio Nicolich.....	134

## **ÍNDICE DE FIGURAS**

Figura 1: El Territorio.....	13
Figura 2: El cambio territorial.....	13
Figura 3: Límites del Municipio Nicolich y contexto departamental.....	24
Figura 4: Límites de la Microrregión 5.....	25
Figura 5: Barrios del Municipio Nicolich.....	26
Figura 6: Porcentaje de personas con Necesidades Básicas Insatisfechas en el Municipio Nicolich.....	29
Figura 7: Jerarquización Vial en el Municipio Nicolich.....	30
Figura 8: Disposición de los distintos emprendimientos en el Municipio Nicolich.....	34
Figura 9: Cantidad de emplazamientos por tipo, en el Municipio Nicolich.....	34
Figura 10: Gráfico de cantidad de emprendimientos por tipo, en el Municipio Nicolich.....	35
Figura 11: Vista del parcelario urbano y rural en el visor wen de la Dirección Nacional de Catastro.....	38
Figura 12: Vista del Sistema de Información Territorial de la Intendencia Municipal de Canelones.....	39
Figura 13: Vista del sitio web del Instituto Nacional de Estadística.....	39
Figura 14: vista de la zona del Municipio Nicolich, en fotos aéreas pertenecientes al vuelo de 1966, IDEuy.....	40
Figura 15: Vista del Municipio de Colonia Nicolich en Google Earth 2012.....	41

Figura 16: Vista del Municipio de Colonia Nicolich en Google Earth 2016. ....	41
Figura 17: Mapa de padrones y lotes ubicados con frente a las rutas nacionales y Camino de los Horneros. ....	43
Figura 18: Fragmento de tabla de ingreso de datos. ....	44
Figura 19: Mapa de padrones y lotes elegidos para estudiar, por incremento de precio “alto”..	45
Figura 20: Búsqueda de terreno en venta en la zona de estudio y consulta de la ubicación brindada. ....	48
Figura 21: Búsqueda de terreno en venta en la el visor de la Dirección Nacional de Catastro ...	48
Figura 22: Identificación del padrón dentro la planilla general de precios: .....	48
Figura 23: Adición de los datos en la planilla de cálculo. ....	49
Figura 24: Cronología de la creación de las Zonas Francas en Uruguay .....	51
Figura 25: Ubicación de las Zonas Francas en la actualidad. ....	53
Figura 26: Parque de las Ciencias, 18 de mayo de 2011 (fuera del período de estudio). ....	56
Figura 27: Parque de las Ciencias, 21 de agosto de 2012. ....	56
Figura 28: Parque de las Ciencias, 9 de noviembre de 2016. ....	56
Figura 29: Barrio Privado Colinas de Carrasco, 12 de febrero de 2012. ....	60
Figura 30: Barrio Privado Colinas de Carrasco, 9 de noviembre de 2016. ....	60
Figura 31: Barrio Privado Altos de La Tahona, 19 de julio de 2012. ....	61
Figura 32: Barrio Privado Altos de La Tahona, 29 de noviembre de 2016. ....	61
Figura 33: Barrios Las Higuieritas, Quintas del Bosque, Haras del Lago y La Asunción, 21 de agosto de 2012. ....	62
Figura 34: Barrios Las Higuieritas, Quintas del Bosque, Haras del Lago y La Asunción, 9 de noviembre de 2016. ....	62
Figura 35: Predio en venta Ruta 102. ....	66
Figura 36: predio sin ocupar y edificio de oficinas a estrenar, Ruta 102. ....	66
Figura 37: Ruta 102, tramo norte, 17 de febrero 2012. ....	67
Figura 38: Ruta 102, tramo norte, 9 de noviembre de 2016. ....	67
Figura 39: Empalme de Rutas 101, 102 e Interbalnearia, 21 de agosto de 2012. ....	68
Figura 40: Empalme de Rutas 101, 102 e Interbalnearia, 9 de noviembre de 2016. ....	68
Figura 41: Vista de la planilla de ingreso de datos de precios de cada padrón o lote para el quinquenio 2012-2016 .....	79
Figura 42: fragmento de la planilla de registro de precios, con filtrado de padrones y lotes con incremento de precio alto para el quinquenio 2012-2016 .....	80
Figura 43: mapa con los padrones señalados según incremento de precios para el quinquenio 2012-2016. ....	80
Figura 44: Cálculo de los valores suba quinquenal e incremento quinquenal. ....	83
Figura 45: Gráfica de rangos estipulados para identificar el incremento quinquenal de cada padrón o lote. ....	84

Figura 46: Gráfica de categorías del suelo en padrones/lotes de muestreo.....	84
Figura 47: Gráfica del incremento quinquenal de los padrones y lotes. ....	85
Figura 48: Gráfica de uso de los padrones y lotes a estudiar. ....	87
Figura 49: Distribución de los padrones y lotes a estudiar según vía de acceso. ....	87
Figura 50: Gráfica de rangos del incremento quinquenal en predios y lotes a estudiar. ....	88
Figura 51: Gráfica de cantidad de padrones y lotes con incremento de precios “alto”, dentro de cada uso del suelo.....	89

## **ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1: Código de colores utilizado según rangos de incremento determinados. ....	74
Tabla 2: conteo de padrones y lotes según categoría del suelo y rango de incremento quinquenal. ....	81
Tabla 3: Conteo de padrones y lotes a estudiar según uso del suelo y rangos de aumento.....	84

## **Resumen.**

El Municipio Nicolich está experimentando profundos cambios en usos del suelo y actividades económicas. Sus propias características como la proximidad al aeropuerto, una zona franca en el corazón del municipio y la conectividad con la ciudad de Montevideo y su puerto, y otros enclaves económicos, hacen de Nicolich un importante núcleo de actividades muy rentables.

Las actividades logísticas, comerciales e industriales, así como los barrios cerrados, muestran un crecimiento importante dentro del área.

El marco legal está contribuyendo a esos cambios. El gobierno nacional juega un rol crucial en el área, debido a su estrategia de promover a Uruguay como un sitio confiable para invertir. Otros cambios sociales a lo largo de las décadas pasadas, están dando lugar a nuevas formas de vida urbana. Los barrios privados puede ser una potente fuerza en respuesta al crimen y el desorden en la ciudad.

El objetivo de esta investigación fue identificar si estaba sucediendo algo diferente en términos de precios en ciertos padrones, los cuales pudiera ser distintivos entre el resto del grupo de estudio.

El enfoque elegido fue conocer el precio de los padrones de un grupo ubicado sobre las rutas principales.

El método de estudio utilizado fue la colección de todos los precios individuales, recabándolos para cada año del quinquenio 2012-2016 desde el catastro nacional. Luego de ello, los valores fueron agregados en una hoja de cálculo, lo que permitió realizar operaciones, y así obtener el incremento de los precios.

El continuo crecimiento de las actividades logísticas presenta incertidumbres sobre su futuro. El sentido de pertenencia social de quienes viven en barrios cerrados aparece también como una gran duda.

**Palabras clave:** Municipio Nicolich, actividades logísticas, barrios cerrados, precios de la tierra.

## **Abstract.**

Nicolich District is experimenting deep changes in land uses and economic activities. Its own characteristics as the vicinity to the airport, a free zone in the heart of the district, and the connectivity with Montevideo city and port, and other economic enclaves, make Nicolich a major kernel of many profitable activities.

Logistic, commercial and industrial activities and gated communities show an important growth within the area.

Legal framework is contributing to these changes. The national government plays a crucial role in this area because of its strategy of promoting Uruguay as a reliable place to invest. Other social changes over the last decades are giving place to new ways of urban life. The gated communities can be a powerful force as a response to crime and city disorder.

The aim of this investigation was to identify whether or not there was happening something different in terms of prices in certain parcels, that could be distinctive among the rest of the group.

The chosen approach was knowing the field parcel prices of a group of them located along the principal routes.

The method used to study the parcels was the collection of all the individual prices, retrieving them for each year of the quinquennium 2012-2016 from the national cadastre. After that, the values were added into a spreadsheet which allowed certain calculations in order to get the increase of land prices.

Logistic activities and gated communities are giving a significant effect on the parcels' values, as the cadastre and estate agents constantly showed us.

The continuous growth of logistic activities shows uncertainty about its future. The sense of social belonging in the people who live in gated communities appears as huge doubt as well.

**Keywords:** Nicolich district, logistic activities, gated communities, land prices.

## **1.- Introducción.**

El Municipio Nicolich ha experimentado cambios visibles en su estructura territorial, favorecidos por un marco legal que impulsa las actividades logísticas e industriales. Este trabajo se enfocó en el precio de la tierra como indicador de un nuevo dinamismo en la zona.

Los barrios privados son una tendencia que se afianza en la forma de vida urbana, siendo ahora protagonistas en la zona de estudio, tanto por la controversia que ese estilo de asentamiento genera, como por su interacción como pieza en un puzle tan desparejo como lo es el Municipio Nicolich.

Las actividades logísticas y la presencia de barrios privados, se presentan como motores del crecimiento de la zona, si bien no exclusivos, pero de innegable influencia. Su propia forma de instalarse, produce cambios territoriales visibles que generan un interés de estudio.

Entonces, para detallar de modo preciso cómo se evidencia esa influencia, se hizo necesario abordar el cambio territorial generado a través de un elemento cuantificable, como fue el precio de la tierra.

Distintos autores han tratado la relación entre el emplazamiento de las actividades y su relación con la zona donde se instalan.

Aragão (2012) explica que es necesario identificar cuáles polos económicos deben ser impulsados, para hacer que un territorio se “especialice” en ciertas actividades, lo cual fue enfocado por las autoridades nacionales en la zona de estudio.

Alonso Logroño (2010) planteó el concepto de *suelo empresarial*, el cual dice que existen otras actividades asociadas al proceso productivo que son externas a él: Investigación y Desarrollo, la logística, el almacenamiento, la comercialización, etc. Estas se encuentran en áreas urbanas, generando la conformación a escala local de nuevos escenarios para la ubicación de más espacios de iguales características. Esto es notorio en el Municipio Nicolich, pudiéndose apreciar cómo las empresas se instalan en parques industriales o sobre rutas nacionales, generando una amalgama de actividades relacionadas.

Pero a la sombra de la prosperidad económica, De Mattos (2001) sugiere analizar las continuidades y las rupturas territoriales que conducen a este nuevo producto urbano. Este trabajo menciona algunos aspectos relativos a las rupturas, pero también sobre los aciertos que han afianzado el desarrollo de la zona.

El objetivo general planteado, es analizar los cambios territoriales asociados a nuevos usos del suelo en el Municipio Nicolich en el quinquenio 2012-2016, dando el enfoque en los precios de la tierra.

Para llevarlo adelante, los objetivos específicos apuntaron a identificar los cambios, los factores que los favorecieron y el análisis en un elemento cuantificable, como fue el precio de los padrones que define la Dirección Nacional de Catastro.

Dentro de las interrogantes que se busca responder, están: identificar los cambios notorios, el rol del marco legal, establecer si mediante el estudio de los precios de la tierra, se puede definir que existe un cambio, y cuáles son los usos del suelo que valorizan más a los predios.

Este trabajo se compone de las siguientes partes:

- Un marco conceptual que cita distintos autores que han estudiado las nuevas formas de uso del espacio;
- La metodología, donde se podrá apreciar las distintas fuentes de información y el análisis de los datos obtenidos;
- El desarrollo, allí se analizan en forma separada los cambios evidenciados en el uso del suelo y los factores que favorecieron dichos cambios. Se presentan las hipótesis y el análisis de datos en relación a los cambios en el precio de la tierra.
- La discusión y reflexiones finales, donde se conjugan los distintos aspectos vistos durante la investigación.

Para finalizar, el análisis de los resultados arrojó respuestas a las interrogantes planteadas. Dentro de lo más relevante, es que se logró establecer que los predios sobre las rutas principales que presentan mayor incremento de precios para el quinquenio de estudio, se encuentran ocupados por actividades logísticas y barrios privados mayoritariamente.

Se pudieron identificar los cambios en el uso del suelo, que evidenciaron no sólo las nuevas actividades y la expansión de las algunas ya existentes.

En cuanto al marco legal aplicable al Municipio Nicolich, se identificaron los factores que potenciaron los cambios, siendo el de mayor peso, aquel que afianza las actividades logísticas, industriales y de zonas francas.

-----

## 2.- MARCO CONCEPTUAL: cambio territorial, la economía y la geografía.

### 2.1.- Definiendo el “Cambio Territorial”

Al escuchar la expresión “cambio territorial”, parece casi evidente entender a qué hace referencia. El territorio ya no es el que era antes, e incluso la dimensión temporal puede no ser muy clara y definida. Los cambios son procesos, a veces no lineales, con mayor o menor complejidad, y con más o menos actores involucrados.

El *cambio* implica un pasaje de un estado inicial, hacia un estado final, o al menos estable. En su simple definición, la acción de *cambiar* implica pasar de una situación a otra.

El territorio es el escenario. Blanco (2007) sintetiza desde varios autores, el concepto de *territorio* como una porción de superficie terrestre donde se manifiestan los proyectos que tiene una sociedad y donde se ejerce la apropiación, el dominio y el control de su parte. Por lo tanto, el *cambio territorial* es la mudanza de una situación a otra que experimenta una porción de superficie que ha sido apropiada por un grupo humano.

Podemos decir entonces que, estos tres elementos en conjunción se materializan en *territorios únicos* e irrepetibles en tiempo y espacio.

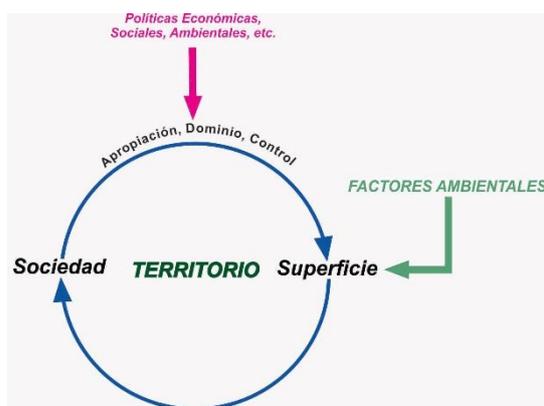


Figura 1: El Territorio.

Fuente: Elaboración propia, basado en Blanco (2007), Hinojosa (2010), Olcina (2008)

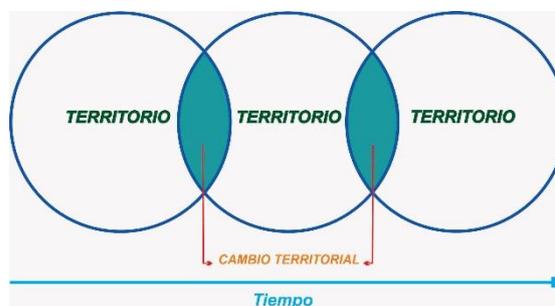


Figura 2: el cambio territorial.

Los procesos de producción y reproducción social van a requerir de la articulación de múltiples factores (marco normativo, localización, infraestructura, mano de obra, etc.) para transformar el territorio, por lo cual van a depender del contexto donde se manifiesten (Blanco, 2007). Cabe entonces decir, que ante procesos de gestación similares, los resultados pueden diferir en mayor o menor medida ante la intervención de un factor diferente.

David Harvey<sup>1</sup> (1969) en su etapa positivista, quisiera explicar todos estos procesos mediante leyes generales y no estudiando casos únicos. La Geografía debía tener la capacidad de

predicción de cualquier otra ciencia positiva: construir conocimiento más unitario y sistemático. El mismo autor, una década después comienza a realizar estudios en Estados Unidos, siguiendo la corriente francesa que se centraba fundamentalmente en la base terrestre sobre la que se erigen las sociedades humanas y sus transformaciones a partir de la movilización de las fuerzas productivas sobre el suelo.

El *territorio* es la pieza del sistema<sup>2</sup> que experimentará los cambios más evidentes. El espacio físico geográfico contiene a los actores que localizan sus ámbitos de poder. Los procesos de cambio económico, transforman los territorios. (Hinojosa, 2010). Los actores y coaliciones que se dan en el espacio, generan identidades territoriales. Esto nos introduce a la visión sistémica, donde la *complejidad*<sup>3</sup> indica la cantidad de elementos que componen al sistema, y a su vez, cuáles son sus potenciales interacciones.

Los factores ambientales también influyen en la configuración del territorio, pero pueden no haber sido tomados en cuenta durante el asentamiento humano. El abordaje de Olcina (2008) incluye el concepto de “territorios y sociedades de riesgo”, para analizar esta situación. Como consecuencia, el hombre plasmará nuevamente en el territorio sus acciones sobre el espacio geográfico luego de la ocurrencia de un episodio natural extraordinario.

Ramírez (2011) enfatiza en que el territorio deja de ser un contenedor de recursos, elementos, personas o actividades, y pasa a ser una parte fundamental de la transformación de los agentes involucrados. Esta dinámica, tiene tiempos específicos en cada territorio y el cambio puede no ser lineal y en un sólo sentido, presentando diversidad de formas y direcciones.

Stuar Elden (2011) defiende la necesidad de comprender al territorio dentro de un “entramado” más amplio. Sugiere tomar en cuenta la dimensión político-técnica: ver lo que los cambios y desarrollos tecnológicos han hecho posible y por qué los estados y otros actores han invertido en su expansión.

---

<sup>1</sup> David Harvey en entrevista (2000), dice que en su libro *Explanation in Geography* (1969), se introdujo en debates de corte positivista. El conocimiento geográfico estaba fragmentado y siempre orientado hacia lo excepcional. Cada caso era único e irrepetible. En sus palabras, le resultó evidente que había que recurrir a la filosofía positivista. En la década de 1960, la Geografía comenzaba a experimentar una tendencia hacia las técnicas estadísticas y nuevos métodos cuantitativos. La disciplina intentó reconstruir el conocimiento geográfico como un instrumento de planificación administrativa en Gran Bretaña, y es así como se volvió más funcionalista. Trabajando en Estados Unidos (desde 1968), vio que los movimientos en contra de la guerra y por los derechos civiles estaban muy presentes y que su obra de carácter tan neutral parecía no encajar. En 1973 publicó *Social Justice and the City*, donde se inclinó hacia formulaciones marxistas, nombrando la influencia francesa del urbanismo de Henri Lefebvre, y de la línea comunista representada por Pierre Georges.

<sup>2</sup> Teoría General de los Sistemas (TGS), Ludwig von Bertalanffy (1968): Se presenta como una forma sistemática y científica de aproximación y representación de la realidad. Su carácter holístico propicia el intercambio y trabajo interdisciplinario. Para su autor, debería ser un mecanismo de integración entre las ciencias naturales y sociales, y al mismo tiempo un instrumento básico para la formación y preparación de científicos (Arnold y Osorio, 1998)

<sup>3</sup> *Complejidad* (en la TGS): indica la cantidad de elementos de un sistema (complejidad cuantitativa), sus potenciales interacciones (conectividad) y el número de estados posibles que se producen a través de éstos (variedad, variabilidad). La *complejidad sistémica* está en directa proporción con su variedad y variabilidad, por lo tanto, es siempre una medida comparativa.

El estudio del territorio requiere de un abordaje espacio-temporal, multiescalar y multifactorial. Es necesario reconocer las relaciones entre los elementos tangibles e intangibles, y cómo transforman el territorio (Salas Bourgoin, 2013).

Con respecto a estas nuevas dimensiones de estudio, David Harvey (2014) hace un análisis del capitalismo contemporáneo, visualizando al territorio como soporte de las actividades económicas, las cuales ya no conservan su forma habitual. El autor involucra temas como el proceder de los grandes bancos, la innovación tecnológica, la actual realidad del empleo a todo nivel, y hasta del valor de la propiedad intelectual.

Tal como resume Blanco (2007), Ramírez (2011) también precisa que el espacio es producido, usado, apropiado, imaginado y transformado por un conjunto de agentes que pueden ser diferentes económica, política, social y culturalmente, generando así una “unidad de relaciones” donde los agentes se vinculan en escalas diferentes.

## **2.2.- La visión del espacio geográfico<sup>5</sup> desde las distintas disciplinas: economía, geografía, sociología urbana.**

Antes del desarrollo de la Geografía como ciencia, la Economía tomaba al espacio como una parte necesaria para gestar una actividad económica, intentando explicar su rol.

La obra de David Ricardo publicada en 1817, *Principles of Political Economy and Taxation*<sup>4</sup>, podría señalarse como el inicio de los análisis de la distribución territorial de las producciones.

El modelo de Von Thünen<sup>6</sup> identifica a las actividades económicas como patrón de configuración del espacio. De hecho, introdujo la idea de que la renta también variaba con la distancia respecto al mercado. A esto le llamó “renta de ubicación” (Segrelles, 2013) Su análisis económico, fue el catalizador de varias obras posteriores, destacándose la de Christaller<sup>7</sup> (1933).

Weber en 1929, avanza sobre el concepto de localización como factor fundamental para el desarrollo de una actividad económica<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Describe la producción de algodón con los siguientes pasos: la labor de cultivar la tierra; la labor de llevarlo hasta el país donde será manufacturado: esto incluye hasta la construcción del barco en cual será llevado; posteriormente, la labor de quienes lo manufacturan, la tarea del vendedor minorista, etc.

<sup>5</sup> A partir del siglo XX, van a surgir diferentes concepciones del espacio geográfico que se pueden resumir en dos enfoques: en el primero, los geógrafos tuvieron una marcada inclinación por la naturaleza o factores físicos y tratan de explicar que el paisaje o conjunto observado es producto de una interacción de los elementos físicos como el relieve, la geomorfología, el clima, el suelo y la vegetación. En el segundo enfoque, el geógrafo considera como fundamental al individuo y a la sociedad que transforma, vive y construye el espacio y es de nuestro interés estudiar estos cambios desde el concepto de espacio físico hasta el territorio como espacio vivido y construido. (Vargas, 2012)

<sup>6</sup> Johann Heinrich Von Thünen vivió en Alemania (1783-1850). Escribió la *Teoría de la Localización* en 1820. Su interés por la economía agraria lo debía a la obra de A. Smith, entre otros. A los 27 años adquirió una finca en Mecklenburg, norte de Alemania, de la que se constituyó en empresario durante 40 años, hasta su muerte. La mayoría de los datos que utiliza en su teoría fueron obtenidos personalmente con la gestión de dicha explotación. (García, 1976)

<sup>7</sup> La *Teoría de los Lugares Centrales* es publicada por Walter Christaller en 1933, estudia desde otra perspectiva la forma en que se distribuyen en el espacio las actividades económicas y las poblaciones. El concepto de jerarquía se aplica sobre todo al sector El concepto de jerarquía se aplica sobre todo al sector terciario. (Hernández Aragón, 2007).

García (1976) expresa que la misma palabra “localización” implica relaciones y configuraciones espaciales, y son, por tanto, de interés de los geógrafos.

Los trabajos acerca de la localización de los hechos y espacios económicos tendrían una finalidad aplicada (Vila Valentí, 1973). Hasta este momento, la economía explicaba problemas geográficos de modo solapado.

Delgado (2003) afirma que, si la distribución espacial de un fenómeno es cartografiable y se puede explicar en relación con fenómenos asociados, podríamos decir que estamos ante un objeto de estudio de la Geografía. Es así como surgen las distintas ramas que hoy en día explican los fenómenos presentados en el área de estudio: geografía del transporte, económica, logística, urbana, etc.

Los primeros trabajos de Geografía Urbana surgen alrededor de 1900, y los asuntos clave serían los de la situación y el emplazamiento, con especial atención en los factores que determinan la elección inicial de la locación de una ciudad (Santos Preciado, 1992). Sus aportes al urbanismo y la planificación urbana basaban en la visión integral de la ciudad, considerándose la dimensión física y la complejidad socioeconómica (Baxendale, 2000).

La Geografía identificó que los mecanismos del mercado ayudan a comprender diversos fenómenos de su interés. Entre ellos, el valor de suelo en relación directa con la distribución espacial de las actividades y las funciones y usos del suelo urbano, resulta uno de los más destacados (Méndez, 1997) El autor señala que todo suelo tiene unas propiedades (accesibilidad, tamaño, forma, etc.) que atraen potenciales ocupantes que están dispuestos a pagar un precio más alto por ellos. Las necesidades similares de las empresas o individuos, provocarán una repetición de comportamientos espaciales, que se traducen en tendencias dominantes de localización. Es así que las grandes empresas o grupos sociales de mayores ingresos, se verán atraídos de forma reiterada por cierto tipo de espacios.

Dentro del aprovechamiento de las ventajas comparativas ofrecidas por cada territorio, surge la tendencia de cada segmento de actividad, de ubicarse en su espacio más adecuado, sobre todo en el caso de la actividad industrial y de grandes empresas. Éstas a su vez forman redes basadas en su proximidad, lo cual reduce costos y genera beneficios asociados a la aglomeración. (Méndez, 1997)

Estos determinantes de patrones de comportamiento, dice Jaramillo (2003), no explican todas las regularidades. En el caso de la renta diferencial de comercio o de la vivienda, existen determinantes como la accesibilidad o cercanías entre empresas, o el acceso a servicios útiles

---

<sup>8</sup> Alfred Weber en su obra *Theory of the Location of Industries* (1929) toma el costo del transporte como el elemento primordial que determina la locación de una industria. El costo del trabajo y el costo del transporte, son solamente “factores regionales”. Su variación determinará que una industria se mueva de un lugar a otro.

para la vida cotidiana, que condicionan las ganancias y precios de la tierra, tal como lo dice Méndez (1997) Pero una dinámica con características propias es la “renta de monopolio de segregación socio-espacial”. Grupos sociales tienen a ocupar espacios separados, impactando en la dinámica urbana, diferenciando explícitamente las diversas clases sociales. Esto se ve legitimado por un marco jurídico liberal. Esa diferenciación se establece mediante la exclusión a través de la solvencia: quienes no poseen los ingresos, no podrán incurrir en este gasto (de estilo de vida). Este podría decirse que es el caso de los barrios cerrados o privados.

Jaramillo (2003) también indica que en el marco urbano, los cambios en el precio del suelo, son mucho más frecuentes e importantes y dan lugar a prácticas específicas para captar estos incrementos. Los “movimientos estructurales generales” son incrementos de precios del suelo que tienden a afectar a conjuntos extensos de tierras. El autor también menciona los “movimientos coyunturales” que responden a la demanda de terrenos que se conectan a las oscilaciones de mercado. Por último, los “movimientos estructurales particulares” son resultado estructural de la dinámica urbana, llamados “particulares” porque operan en terrenos específicos.

### **2.3.- El surgimiento de nuevas ramas de la Geografía: aportes de la Geografía del Transporte y la Geografía Logística<sup>9</sup>**

La Geografía reacciona ante las nuevas expresiones territoriales que forja la economía dando lugar a otras ramas como son: la Geografía del Transporte y la Geografía Logística. Estas ramas no “tradicionales” han crecido tomando las líneas de estudio de aquellas con más trayectoria, pero teniendo como elemento de partida la acción del hombre sobre el espacio, siendo la economía el factor catalizador de la mayoría de los cambios.

#### **2.3.1.- Geografía del Transporte: la organización espacial de la movilidad.**

Es la sub-disciplina de la Geografía que estudia la movilidad de las personas, cargas e información, considerando sus características y limitantes, así como el origen, destino, naturaleza y propósito del movimiento.

La Geografía del Transporte contribuye a comprender las actividades del transporte que impactan sobre la economía, la sociedad y el medio ambiente. (Rodrigue, 2017)

La distancia es el factor que más comúnmente afecta los costos del transporte. La Geografía del Transporte identifica los distintos tipos de estructuras de transporte ligadas a sus redes. Estudia entonces la relación entre el transporte y la organización espacial, considerando las escalas geográficas habituales: local, regional y global (Rodrigue et al., 2006).

---

<sup>9</sup> Geografía Logística: no definida como rama en sí, sino como los estudios territoriales que se enfocan en las actividades logísticas.

El estudio del transporte permite analizar la movilidad de la población como factor básico de la demanda de transporte, ya que en la ciudad se comprende la influencia de hechos como la renta, el empleo y la capacidad de desplazamiento (Escalona, 1989).

Calderón y Pascual (2009) entienden que el futuro del territorio gravitará sobre las infraestructuras de transporte y comunicación regionales, ya sea como soporte para articular el territorio de la producción, o como medio para integrar a la región en el nuevo contexto de competitividad interregional e internacional.

### **2.3.2.- Geografía Logística: sus conceptos propios para caracterizar el espacio.**

La expansión de la actividad logística<sup>10</sup> y de servicios, ha ampliado las visiones de la Geografía respecto a las interacciones entre los territorios. La Logística recurre entonces a la Geografía para comprender dichas interacciones y así como los antecedentes de un territorio, potenciando los resultados de las relaciones que en él se manifiestan.

Las nuevas formas de planificación del suelo tratan de generar una estrategia territorial, aprovechando sinergias. Se ha iniciado además la llamada “logística inversa”, la cual consiste en que los fabricantes se responsabilicen de los productos al final de su vida útil como compromiso para el desarrollo regional, y una mayor conciencia medioambiental. (Calderón y Pascual, 2009).

Aragão (2012) explica que es necesario identificar cuáles polos económicos deben ser impulsados, para distribuir el crecimiento en el territorio y así hacer que la “especialidad” de cada polo sea un factor de crecimiento.

En la última década, varios autores han desarrollado nuevos conceptos para referirse a las modalidades de circulación de bienes y servicios.

#### *La noción del Circuito Económico (Méndez, 1997)*

El autor define al *Circuito Económico* como un sistema compuesto por las Unidades de Producción (empresas) y Unidades de Consumo (individuos). Entre ellos se generan flujos permanentes aunque de densidad variable según las características de los territorios. Estos flujos pueden ser:

- materiales: las empresas demandan trabajo y el capital que los individuos están dispuestos a ofrecer; a la vez que ofrecen bienes y servicios como resultado de su actividad, que las unidades de consumo demandan.

---

<sup>10</sup> Logística: conjunto de medios y métodos necesarios para llevar a cabo la organización de una empresa o de un servicio, especialmente de distribución. Diccionario en línea Real Academia Española, <https://dle.rae.es/srv/fetch?id=NZJWmIV>. Parte del proceso de gestión de la cadena de suministros que se ocupa efectivamente de planear, implementar, y monitorear el almacenamiento y flujo directo y reverso de bienes, servicios y todas las informaciones relacionadas a ellos, entre el punto de origen y el punto de consumo, con el objetivo de satisfacer las expectativas del consumidor. (Definición del *Council of Logistics Management*, en Pinheiro de Lima *et al.*, 2016)

- monetarios: las empresas retribuyen los factores recibidos mediante salarios y beneficios, mientras de las unidades de consumo pagan a las empresas los bienes y servicios que adquieren.
- de Información y conocimiento: de carácter intangible, sobre mercados, tecnologías disponibles, demanda y oferta de trabajo, precios, condiciones para la localización, etc.

La identificación de la estructura y los componentes del Circuito Económico tiene consecuencias prácticas que son de interés para la Geografía. Se puede distinguir la relación entre los indicadores que muestran las características económicas de los diferentes territorios, los cuales pueden ser relativos a la producción o relativos al bienestar de la población.

#### *Suelo planificado (Calderón y Pascual, 2009)*

Este nuevo concepto, trata de superar el modelo tradicional de planificación sectorial de suelo, para avanzar en una estrategia territorial en la que la dotación y localización de las nuevas infraestructuras empresariales, estén vinculadas funcionalmente a los recursos tecnológicos y a los equipamientos logísticos. El *suelo planificado*, asegura una alta accesibilidad a los sistemas de transporte multimodales y facilita el aprovechamiento de las sinergias generadas por las actividades productivas y los servicios empresariales, impulsando estos espacios innovadores.

En la configuración del modelo territorial de la industria regional, la generación de economías de aglomeración derivadas de la concentración de población, actividades productivas, servicios y grandes infraestructuras logísticas y de transporte, se convierten en los principales factores de localización para la instalación de las industrias.

#### *Zonas de Actuación Logística. Polos Logísticos (Morales Gil, 2010)*

Ha surgido la necesidad de localizar las áreas y nodos en los que ubicar una serie de actividades comerciales, donde disponer de materias primas y productos manufacturados, para poderlos hacer llegar a los lugares que los demandan en el menor tiempo posible. Se busca que tengan menos etapas de carga y costos de manipulación lo más reducidos posibles. Estos nuevos espacios son los conocidos como *Zonas de Actuación Logística*. De esta forma se ha diseñado una estructura compleja y móvil que pone en relación a las ciudades, áreas industriales, espacios agrarios, ganaderos, mineros, puertos, etc.

El dominio del tiempo es la preocupación creciente de las empresas manufactureras ya que de ello dependerá el grado de competitividad. El desarrollo de la Logística exige dotarla de áreas especializadas, y sus dinanismos dependerán de su proximidad a ejes y nodos de transporte. A estos espacios intermodales se ha convenido en llamarlos *polígonos logísticos*, también a las mayores Zonas de Actuación Logística.

*El suelo empresarial (Alonso Logroño, 2010)*

En estos momentos resulta difícil plantear la producción fabril sin otras actividades como las de Investigación y Desarrollo, el diseño, la logística, el almacenamiento, la comercialización, etc. Todas ellas están vinculadas al proceso productivo, aunque la mayoría son externas a él. En este contexto de separación de funciones es más adecuado hablar de actividades empresariales ligadas a la producción, que de “actividad fabril”, lo cual en materia de localización, es mejor referirse entonces a *suelo empresarial* (en vez de suelo industrial), el cual se encuentra en áreas urbanas o a poca distancia de ellas.

La industria sigue impulsando la necesidad de suelo empresarial donde se desarrollen todo tipo de actividades conexas y a la vez se encuentre ligado a la ciudad. La descentralización de la producción industrial, ha generado como resultado la conformación a escala local de nuevos escenarios para la ubicación de más espacios de suelo empresarial.

*Centro Logístico y de Verificación - CLV (IMM, DNA, CND, Uruguay, 2011<sup>11</sup>)*

Fuera del ámbito académico, algunas instituciones públicas nacionales vinculadas a la gestión de los procesos, han definido conceptos vinculados a la logística y circulación de bienes. “Centro Logístico” refiere a un centro, en un territorio definido, en el que todas las actividades de transporte, logística y la distribución de mercancías, tanto para el transporte nacional e internacional, se llevan a cabo por diferentes operadores sobre una base comercial.

Un Centro de Verificación de Mercaderías es aquel en donde la Dirección Nacional de Aduanas realiza la verificación física de mercaderías ingresadas o para egresar del país.

Contar con este tipo de centros tiene varias ventajas:

- i) permite una mejor planificación territorial y una mayor racionalización de la infraestructura, ii) mejora la calidad de transporte y desarrollo de la intermodalidad,
- iii) genera sinergias en el desarrollo de soluciones informáticas, de marketing y de “know how” entre las empresas instaladas.

**2.4.- El análisis de los cambios territoriales generados por la economía.**

De Mattos (2001) considera que la economía toma una base urbana que se estructura en torno al sistema productivo global y a la vez, a los mercados internos, desde los cuales se comienza a expandir. Cuando se analizan las continuidades y las rupturas territoriales que conducen a este producto urbano, no debería descartarse la hipótesis de que las tendencias son lógicas y previsibles en una nueva forma de urbanización capitalista.

---

<sup>11</sup> “Informe Final: Centro de Verificación Logístico” (2011). Intendencia Municipal de Montevideo, Dirección Nacional de Aduanas, Corporación Nacional para el Desarrollo.

Al intensificarse aún más la industrialización y por lo tanto, la urbanización de la economía, las ciudades se consolidaron como centros neurálgicos de acumulación, crecimiento y modernización de los distintos componentes de una economía, en un acelerado proceso de globalización. De esta forma, diversas ciudades de los países involucrados en esa dinámica, fueron los lugares preferidos para la localización de los eslabones principales de las cadenas productivas.

Desde la perspectiva geográfica, el desigual reparto de los factores productivos favorece la especialización económica de los territorios en función de las ventajas comparativas que ofrecen. Uno de esos factores (además de los recursos naturales, calidad de la tierra, mano de obra, etc.) es la cercanía a otras empresas que desarrollan actividades de igual tipo, conexas o complementarias (Méndez, 1997).

Calderón y Pascual (2009) hacen un análisis de los parques tecnológicos, científicos, empresariales y de negocios como piezas esenciales en la generación de entornos innovadores y tecnológicamente competitivos. Su localización, se liga a la dotación del suelo industrial, de manera que se facilite el aprovechamiento de las sinergias generadas por las actividades productivas y las economías de aglomeración.

El parque científico se concibe como un instrumento de generación de riqueza, desarrollo, empleo y competitividad en el entorno en el que se inserta, partiendo del conocimiento científico y la innovación capaz de generarse a partir de éste, aglutinando grupos de investigación y empresas de alto valor añadido. Se tratan en entornos físicos e incluso virtuales capaces de agrupar la investigación de alto nivel, impulsar la emergencia empresas innovadoras y base tecnológica. Atraen empresas ya consolidadas y prestan servicios de alto valor añadido en Investigación y Desarrollo, convirtiéndose en polos de conocimiento.

### **3.- Caracterización del área de estudio: Municipio Nicolich.**

#### **Antecedentes.-**

Se pueden citar dos trabajos de referencia para el área de estudio, que dan un panorama de los fenómenos que se construyen en el área de estudio.

Falero *et. al* (2017) mencionan que en los departamentos de Montevideo y Canelones se han configurado dinámicas de economía de enclave, como son Zonamérica y Parque de las Ciencias.

Revisando la historia del proceso, puede decirse que se va construyendo territorio a partir de la conexión global. En todos estos casos, siempre se generan expectativas de fuentes de trabajo, así que no es sorprendente que los habitantes del lugar, antes acostumbrado al paisaje rural, tengan expectativas de trabajo mejor y más cerca.

El proceso contradictorio que comenzó en la década del noventa y que se ha enfatizado posteriormente, ha desplegado “territorios estratégicos” de conexión global. Se configura de esta forma una especificidad de la reproducción del capital, con una estructura de clases peculiar y situaciones de conflicto social. Se puede decir que estos territorios estratégicos representan el paradigma de la fractura social y territorial de la zona metropolitana de Montevideo. Se aprecian como territorios “globalizados”, pero también son territorios en transformación.

Con frecuencia aparecen nuevos elementos que muestran la transformación y el irreversible fin del uso rural del suelo. Los autores presentan que el Estado ha sido uno de los configuradores de la metropolización.

En el texto de Ceroni *et al.* (2015), los autores coinciden en que el área se configura como parte de la lógica del territorio estratégico, donde la reproducción del capital traspasa las fronteras estatales, generando embates y contradicciones legales. Las consecuencias notables son el desplazamiento de pobladores rurales, la especulación en el precio de la tierra y la necesidad de infraestructura.

Las distintas clases sociales se apropian del suelo, lo cual cambia la configuración territorial, ampliando las diferencias y la segregación entre ellas.

Los autores señalan la necesidad de un ordenamiento territorial más justo, ambientalmente sustentable y participativo, donde se integren los intereses de todos los actores, lo cual favorezca la cohesión social.

### **3.1.- Límites.**

El Artículo 9 del Decreto N° 76 de la Junta Departamental de Canelones, de fecha 30 de diciembre de 2009, creó el Municipio Nicolich con los siguientes límites genéricos<sup>12</sup>: Ruta Interbalnearia, Camino Los Horneros, Camino Los Aromos, Calles Clipper y Constellation al Norte de Villa Aeroparque, Arroyo Toledo, Bañados de Carrasco y padrones linderos al Aeropuerto Internacional de Carrasco (ver Figura 5)

### **3.2.- Descripción del Municipio.**

El Municipio de Nicolich se encuentra al sureste del Departamento de Canelones, República Oriental del Uruguay, contando con una superficie de 26 kilómetros cuadrados<sup>13</sup>. Se ubica dentro de la zona Metropolitana de Montevideo, lindero al Aeropuerto Internacional de Carrasco. Integra la microrregión 5 de vocación Turística Residencial junto con Ciudad de la Costa y Paso Carrasco (ver Figura 6) Actualmente se destaca por ser una zona de crecimiento industrial.

Dentro de sus límites se encuentran la ciudad Gral. Liber Seregni (Colonia Nicolich), y las localidades de Empalme Nicolich<sup>14</sup> y Villa Aeroparque. El Ministerio de Desarrollo Social (MIDES)<sup>15</sup> incluye además como localidades algunos barrios privados dentro de los límites del Municipio (La Asunción, Quintas del Bosque, Altos de la Tahona y Colinas de Carrasco)

El Instituto Nacional de Estadística (INE) encierra en su Sección Censal N°37 todas las localidades y barrios privados antes mencionados, enumerando y representando además en su cartografía todas las delimitaciones de los barrios privados comprendidos dentro de dicha Sección Censal. Se suman así, Haras del Lago y Las Higeritas.

Por tanto el Municipio Nicolich queda formado por: Colonia Nicolich, Empalme Nicolich, Villa Aeroparque, La Asunción, Quintas del Bosque, Haras del Lago, Las Higeritas, Altos de la Tahona y Colinas de Carrasco.

<sup>12</sup> <http://www.juntadecanelones.gub.uy/canelones/Portals/0/Documentos/TODECA/VOLUMENI/volumen%20I%20titulo%20I.pdf>

<sup>13</sup> Observatorio Territorio Uruguay, Perfiles, Municipio Nicolich. Presidencia de la República, Oficina de Planeamiento y Presupuesto, año 2018 basado en datos tomados del censo INE 2011. <http://www.otu.opp.gub.uy/perfiles/pdfmun?mun=308>

<sup>14</sup> Empalme Nicolich: definido en el Decreto N° 6 de la Junta Departamental de Canelones, "Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa (COSTAPLAN)" como la zona de influencia del Aeropuerto Internacional de Carrasco, entre la Ruta 101 y la Ruta Interbalnearia.

<sup>15</sup> <http://www.mides.gub.uy/innovaportal/file/85450/1/presentacion-municipio-nicolich.pdf>

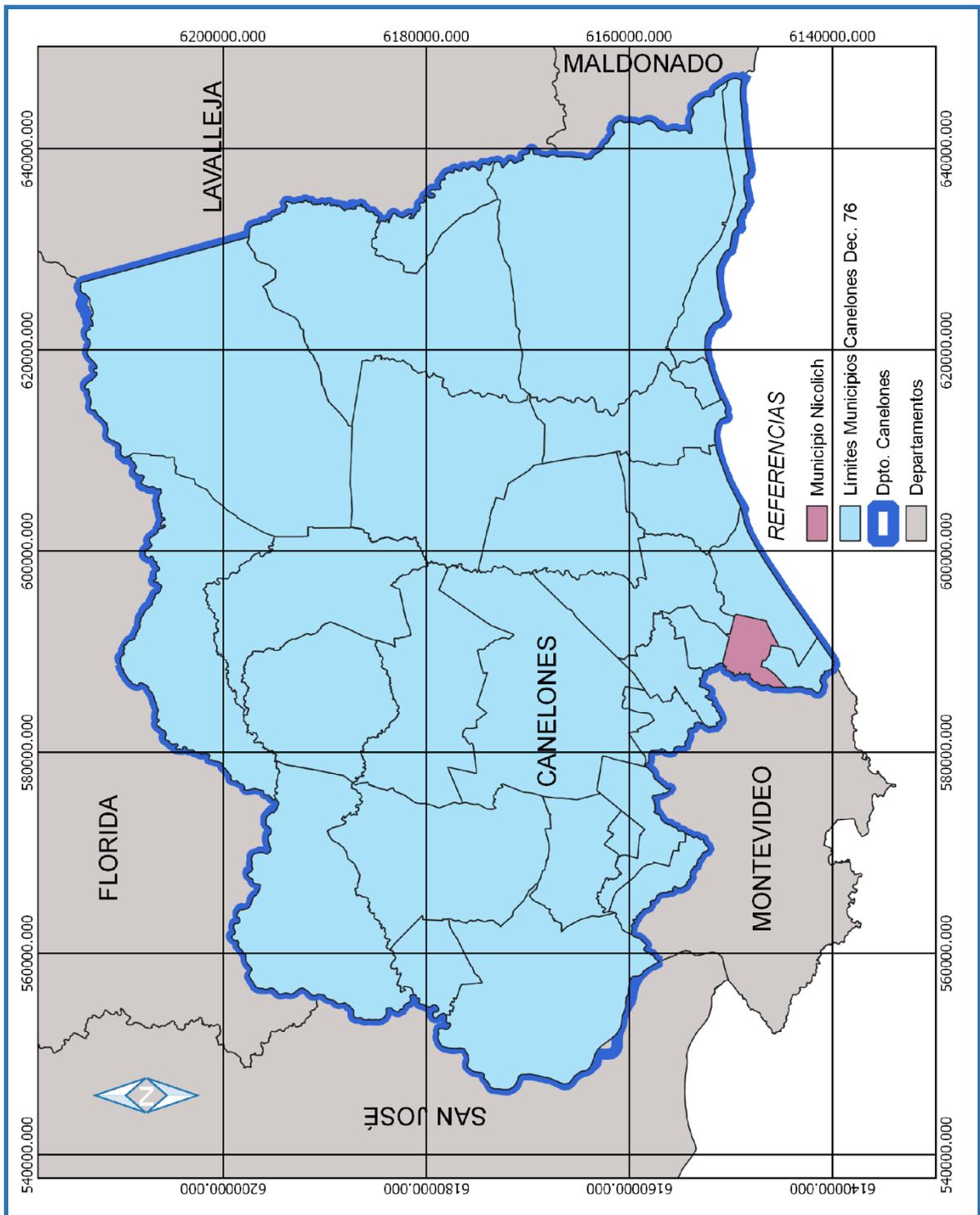


Figura 3: Límites del Municipio Nicolich y contexto departamental.

Fuente: Elaboración propia basada en delimitación departamental del Instituto Nacional de Estadística, y delimitación de municipios del Departamento de Canelones según Decreto N°76 de la Junta Departamental de Canelones.



Figura 4: Límites del Microrregión 5, Departamento de Canelones.

Fuente: Sitio web Intendencia Municipal de Canelones.

[http://www.imcanelones.gub.uy/sites/default/files/pagina\\_sitio/archivos\\_adjuntos/m5\\_0.pdf](http://www.imcanelones.gub.uy/sites/default/files/pagina_sitio/archivos_adjuntos/m5_0.pdf)

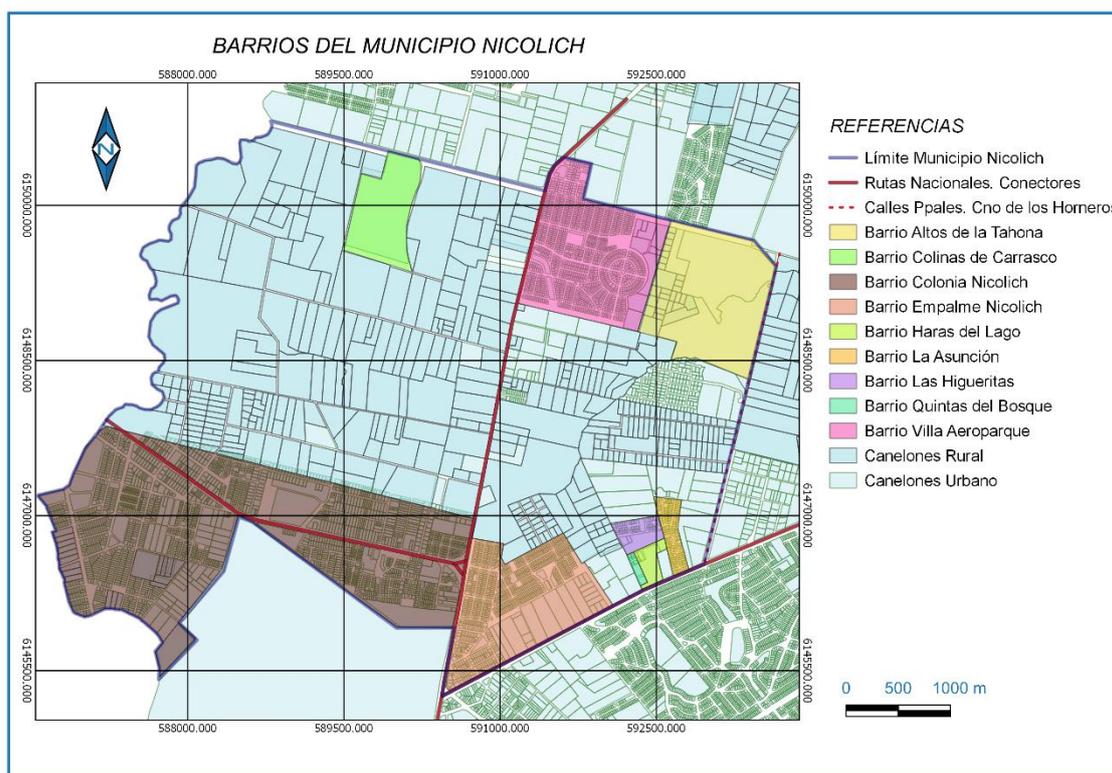


Figura 5: Barrios del Municipio Nicolich

Fuente: Elaboración propia, basada en parcelario rural y urbano de Canelones, Dirección Nacional de Catastro, y división de barrios del Instituto Nacional de Estadística. (Versión ampliada: ver Anexo 1)

### 3.3.-Antecedentes.

Todos los centros poblados del Municipio, aunque con historias diferentes, se han ido conformando en un proceso de metropolización que no difiere demasiado de otras regiones de América Latina (Falero *et. al*, 2017<sup>16</sup>)

Colonia Nicolich se funda desde una colonia menonita integrada por emigrantes de Galitzia (Polonia y Ucrania) arribados a mediados del siglo XX. El primer registro de pobladores es del año 1963 y apenas superaba los 2500 habitantes (Falero *et. al*, 2017) Se trata de una zona de chacras que cuadruplicó su población y hoy en día se configura como un centro político en la región, dando su nombre al Municipio que lo contiene. Su nombre se debe a la primera familia que tuvo un solar en esta zona<sup>17</sup>.

Villa Aeroparque se origina a principios de los años ´60 desde el loteamiento y la venta del territorio por agentes inmobiliarios. Fue conformado primariamente por chacras, y luego

<sup>16</sup> “Transformaciones territoriales en el noreste de Montevideo: ¿se puede hablar de construcción de ciudad?”, trabajo derivado del Proyecto I + D “Territorio controlado: formas de intervención y dominación en la región noreste metropolitana de Montevideo” (2015 – 2017), financiado por CSIC llevado adelante por un equipo interdisciplinario coordinado por Alfredo Falero (Dpto. Sociología – FCS) e integrado también por Alicia Rodríguez y Verónica Blanco (Psicología Social – Facultad de Psicología), Marcelo Pérez (Programa Integral Metropolitano), Cecilia Lombardo (ITU - Arquitectura), Aline Da Fonseca y Mauricio Ceroni (Geografía – Facultad de Ciencias) y los estudiantes Dinorah Kaiser (Arquitectura), Guidahi Parrilla (Sociología) y Gabriel Soto (Psicología).

<sup>17</sup> Vocaciones Microrregiones y Municipios, sitio web Intendencia Municipal de Canelones. [https://www.imcanelones.gub.uy/sites/default/files/pagina\\_sitio/archivos\\_adjuntos/presentacion\\_microrregiones\\_y\\_municipiospdf.pdf](https://www.imcanelones.gub.uy/sites/default/files/pagina_sitio/archivos_adjuntos/presentacion_microrregiones_y_municipiospdf.pdf)

aparecieron canteras para la extracción de los materiales para la construcción del Aeropuerto Internacional de Carrasco y la ruta 101.

Esto hizo surgir las primeras fuentes de trabajo en la zona, además de las chacras. Por lo tanto, se puede afirmar que existe una importante base rural en la cultura local (Falero *et. al*, 2017)

El Programa Integral Metropolitano (PIM)<sup>18</sup> realiza sus investigaciones y actividades en la región noreste metropolitana de Montevideo, siendo el Municipio Nicolich un foco de las mismas. Su análisis de la identidad de los habitantes de la zona, los lleva a concluir diferentes matices en cuanto a la percepción que ellos tienen. Las problemáticas identificadas se centran en la creciente polarización y exclusión de su población en el contexto regional. También se identifica como problema la desigualdad creciente entre barrios privados y asentamientos, la falta de trabajo digno y estable.

Villa El Tato no es parte del Municipio Nicolich ya que se encuentra al norte de los barrios privados La Tahona. En términos administrativos, tiene dependencia del Municipio de Pando, pero en la práctica es incluida en las dinámicas del Municipio Nicolich<sup>19</sup>. Es catalogada por el INE, al igual que Villa Aeroparque, como un “fraccionamiento”, siendo de igual modo una zona de chacras.

Falero *et. al* (2017) contando con los aportes interdisciplinarios que incluye aportes del PIM, hacen un análisis de la zona de estudio basados en las percepciones de los pobladores, su sentimiento de identidad y perspectivas de futuro.

El surgimiento de barrios privados supone entonces diferencias sustantivas en relación a los pobladores tradicionales del lugar. Entre los comentarios, surge el asunto de la compra de tierra por parte de capitales extranjeros generando el traslado de sus antiguos habitantes hacia otras zonas. También se refieren a la cualidad anónima de los nuevos propietarios, de los que poco se sabe. En este sentido, los autores entienden que la identidad configurada originalmente se encuentra en cuestión, tensionada por nuevas dinámicas, tanto de los barrios privados como de las del tipo logístico, industrial e informacional. A su vez se asocia al territorio como un bien de consumo siendo los capitales extranjeros los que se apropian de grandes extensiones.

Los vecinos relatan que varios colegios compraron terrenos para realizar campos deportivos. Expresan que los barrios privados, los salones de fiestas y el Aeropuerto están generando una revalorización de la tierra. Plantean incluso que el aeropuerto puede necesitar más pista, por lo cual temen expropiaciones de aquellos terrenos sin planos, llevando a muchos residentes a la regularización de los mismos.

---

<sup>18</sup> Programa Integral Metropolitano: es un programa central de la Universidad de la República (UdelaR) creado en el 2008, que depende institucionalmente de la Comisión Sectorial de Extensión y Actividades en Medio (CSEAM). Los principales ejes de este programa son el aprendizaje por problemas, diálogo de saberes, gestión participativa, trabajo en red y procesos de enseñanza-aprendizaje inclusivos. <http://pim.udelar.edu.uy/institucional/que-es-pim/>

Nuevamente se verifica una percepción de inestabilidad en base a las transformaciones territoriales junto con la expectativa de desarrollo y de aumento de las fuentes laborales. Existe la posibilidad de que el Municipio Nicolich sea categorizado como ciudad<sup>20</sup>. Esta nueva denominación administrativa puede tener implicancias en el acceso a servicios públicos que los habitantes del lugar reclaman. Algunas mejoras en vialidad y servicios de transporte, seguridad y hasta educación han sido llevadas adelante gracias al aporte de las empresas como concreción de formas de responsabilidad social empresarial. En este sentido, en los últimos años la figura del alcalde ha tomado la forma del “intermediario” entre las empresas, el Estado y la población, pues en las entrevistas realizadas por los autores aparece como referencia inmediata.

Ceroni *et al.* (2015), también en el marco de un estudio sobre la zona<sup>21</sup> explica que las transformaciones podrían ser interpretadas bajo la hipótesis de que los enclaves de capital como las zonas francas y barrios privados, pueden actuar como motor de atracción de mano de obra y generar dinamismo y crecimiento en la zona. Pero en contraposición, los mismos enclaves pueden necesitar de mano de obra calificada que no se encuentra en la zona, lo cual lleva a empobrecimiento y segregación territorial.

Los autores señalan que en esta zona, las transformaciones territoriales han ocurrido de forma acelerada y acumulativa, a diferencia del resto del Área Metropolitana de Montevideo. La segregación territorial está evidenciada por la forma de apropiación del suelo por distintas clases sociales. Pero el Estado ha tenido un rol protagonista en las transformaciones, creando normativas legales<sup>22</sup> que se materializan en nuevas estructuras y servicios. Los cambios en el uso del suelo traen como consecuencias el desplazamiento de la población rural, la valorización y especulación de la tierra, y más necesidades de infraestructura, fenómeno evidente en el área de estudio.

### **3.3.- Datos Demográficos<sup>23</sup>.**

En base a datos del Censo 2011, el municipio cuenta con una población de 14.788 habitantes. La densidad de la población es de 567,7 habitantes por km<sup>2</sup>, en tanto la densidad de Canelones es de 114,7 habitantes por km<sup>2</sup>. El 97,5 % de la población es urbana.

---

<sup>19</sup> Una fuente del gobierno del Municipio Nicolich afirmó este hecho, mencionando que Villa El Tato recibe apoyo constante de su Municipio por su cercanía y semejanza en problemáticas. Expresó además que es potestad del Sr. Intendente la modificación de los límites del Municipio, por lo cual es muy probable que en un próximo período administrativo, Villa El Tato sea incluida dentro del Municipio Nicolich. Entrevista realizada el 3 de junio de 2019 (Anexo 11)

<sup>20</sup> También mencionado una fuente del gobierno del Municipio Nicolich en entrevista. (Anexo 11)

<sup>21</sup> “Territorio estratégico y segregación: la región noreste del Área Metropolitana de Montevideo” (2015), Mauricio Ceroni, Aline da Fonseca, Feline Schön, Ana Domínguez, UdelaR. Revista Economía, Sociedad y Territorio.

<sup>22</sup> Ver detalle del marco legal consultado para esta Tesis, sección 6.c.-

<sup>23</sup> Observatorio Territorio Uruguay, Perfiles, Municipio Nicolich. Presidencia de la República, Oficina de Planeamiento y Presupuesto, año 2018 basado en datos tomados del censo Instituto Nacional de Estadística 2011. <http://www.otu.opp.gub.uy/perfiles/pdfmun?mun=308>

La proporción de personas con al menos una Necesidad Básica Insatisfecha (NBI)<sup>24</sup> es de 50,5%, valor considerablemente superior al promedio nacional (33,8%), así como al promedio departamental (33,6%).

Los indicadores del mercado laboral del municipio presentan una situación sensiblemente favorable respecto al promedio departamental, así como al promedio nacional en las tasas de actividad y empleo.

La tasa de desempleo, es superior a la tasa departamental, así como a la tasa nacional. El municipio tiene una tasa de actividad de 66,7%, una tasa de empleo de 61,3% y una tasa de desempleo de 8,1% (2011). El 2,1% de la población de 15 años y más del municipio es analfabeta.

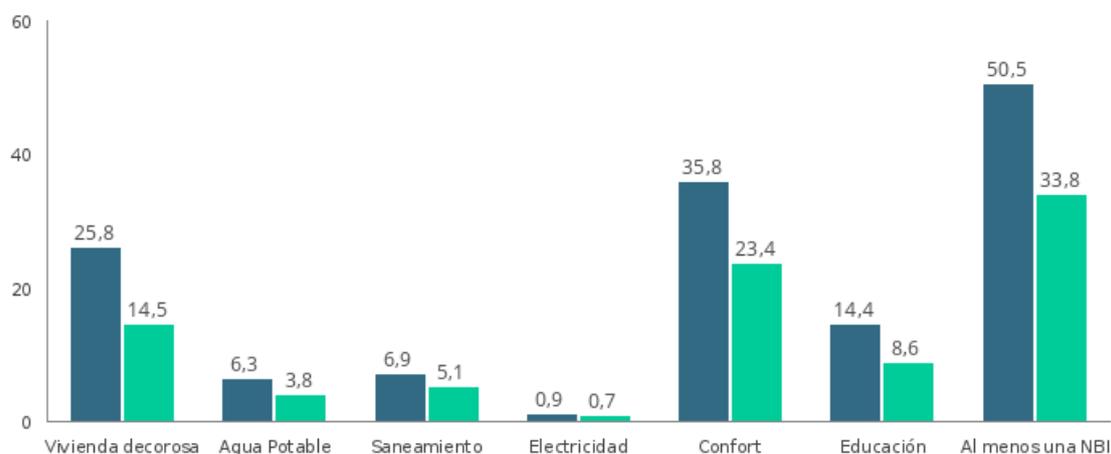


Figura 6: Porcentaje de personas con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en el Municipio Nicolich. Fuente: Observatorio Territorio Uruguay, Presidencia de la República (con datos Censo INE 2011)<sup>23</sup>

### 3.4.- Sistema vial.

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101<sup>25</sup>, define como “conectores” a las rutas nacionales N°101, 102 e Interbalnearia, y como “caminería principal”, al Camino de los Horneros. Estas dos categorías fueron tomadas como base para elegir los predios a estudiar en esta investigación sobre las mencionadas vías (ver Figura 7)

La importancia de la jerarquización es tomada como factor fundamental a la hora en que las empresas deciden sus emplazamientos. Las redes de infraestructura y obras realizadas recientemente, tales como el anillo colector perimetral vial de Montevideo-Canelones, Ruta 101, Ruta 102, Ruta Interbalnearia, Aeropuerto Internacional de Carrasco, sumadas a otras intervenciones de escala local como el Centro Cívico de la Ciudad de la Costa, obras de vialidad y saneamiento en Ciudad de la Costa, han potenciado la zona de estudio.

<sup>24</sup> NBI: Falta de acceso a determinados bienes y servicios que se consideran críticos para el desarrollo humano (<http://www.ine.gub.uy/necesidades-basicas-insatisfechas>). Las necesidades básicas consideradas son seis y se vinculan al acceso a: vivienda decorosa, abastecimiento de agua potable, servicio sanitario, energía eléctrica, artefactos básicos de confort, educación. (Calvo, J. –coord.-, 2013. Atlas Sociodemográfico y de la Desigualdad del Uruguay, Instituto Nacional de Estadística)

Esto presenta un atractivo para la instalación de empresas, instituciones, e industrias, a la vez que también significan un factor de atracción para la residencia de sectores sociales de variadas características<sup>25</sup>.

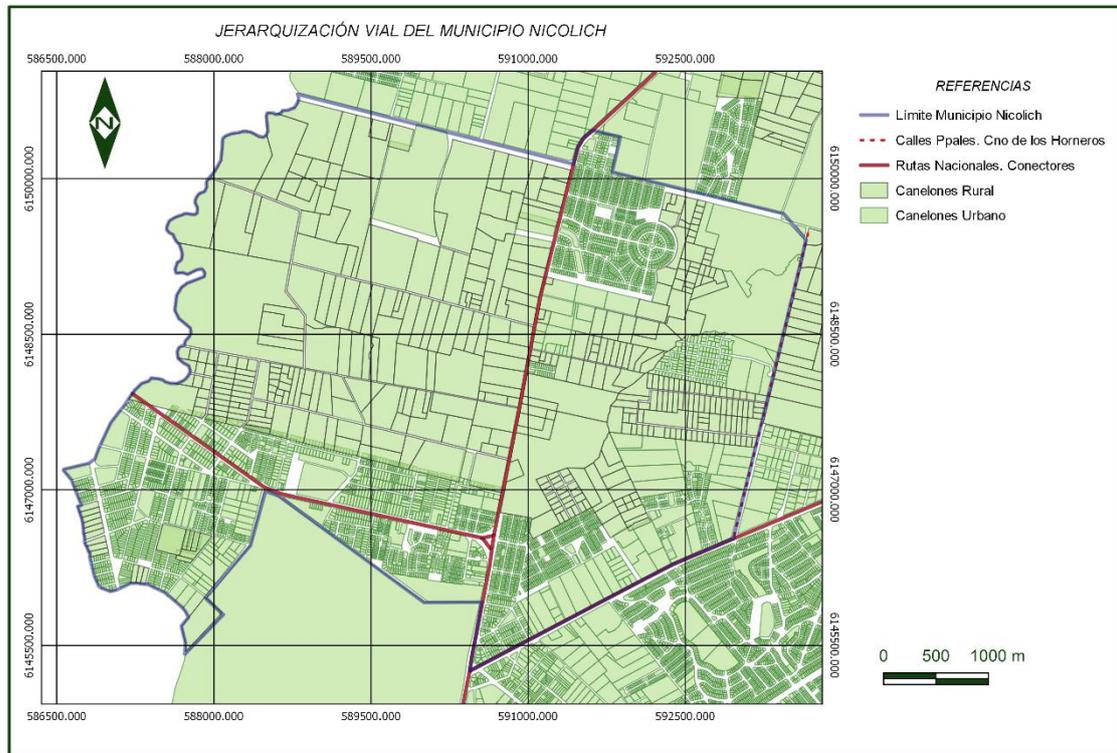


Figura 7: Jerarquización Vial en el Municipio Nicolich.

Fuente: elaboración propia, basada en Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101<sup>25</sup>, sobre parcelario urbano y rural de la Dirección Nacional de Catastro (Versión ampliada: Anexo 2)

Como resultados de los cambios en la movilidad, se han incrementado la construcción de equipamientos logísticos, en localizaciones periurbanas en el ámbito del Área Metropolitana. En dichas localizaciones se llevan a cabo, además del depósito de mercancías en tránsito, el fraccionamiento de cargas y, en algunos casos, las transformaciones del producto resultando un valor agregado<sup>26</sup>.

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101<sup>25</sup>, establece las distintas jerarquías viales para el Municipio.

<sup>25</sup> Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101. Memoria de Información, Costaplan, en Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa. Comuna Canaria, Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, Junta de Andalucía, APT Consultora. Período 2010-2015.

<sup>26</sup> Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Metropolitanas. Decreto N° 26 de 18/08/2011 (Intendencia Departamental de Canelones), Decreto N° 33.830 de 15/08/2011 (Intendencia Departamental de Montevideo), Decreto N° 3.065 de 12/08/2011 (Intendencia Departamental de San José), Decreto N° 321/2011 de 09/09/2011 (Poder Ejecutivo). Intendencia Municipal de Montevideo, Intendencia Municipal de Canelones, Intendencia Municipal de San José, Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Junta de Andalucía, Agencia Española de Cooperación Binacional para el Desarrollo. Octubre 2011.

### **3.5.- Ambiente Físico<sup>25</sup>.**

En general el relieve de la zona es suavemente ondulado con pendientes de 1 a 3%, al noroeste de la ruta 101 hacia la cuenca del arroyo Toledo el relieve es más fuerte ya que se encuentra influido por los afloramientos del basamento cristalino dando pendientes de 2 a 4%.

Los suelos predominantes en esta zona pertenecen al grupo 10.6b de CONEAT<sup>27</sup>, pertenecientes a la denominada unidad Toledo. Originariamente presentaban una fertilidad media a alta. Actualmente presentan en general un grado de erosión alto a severo. Como consecuencia es común encontrar suelos que no sirven para cultivos en forma intensiva siendo su uso agrícola limitado por la degradación que han sufrido a lo largo del tiempo (Informe del Asesor Ing. Agrónomo J.M. Cerdeiras, citado en Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101<sup>25</sup>) Se encuentran paraderas secundarias con especies herbáceas y zonas de pastoreo prolongado<sup>28</sup>.

### **3.6.- Uso del suelo<sup>25</sup>.**

Se trata de una zona periurbana próxima a la ciudad que incluye varios núcleos poblacionales, instalaciones industriales, centros de distribución y de logística con gran influencia del Aeropuerto Internacional de Carrasco, conllevando cierta degradación ambiental y paisajística.

El uso predominante en la zona era tradicionalmente de pequeñas explotaciones frutihortícola y de producción lechera. En los últimos años ha avanzado fuertemente la presión del uso urbano y de servicios. La mayoría de los predios rurales se encuentran abandonados y la población rural se ha visto relevada por pobladores que residen en la zona pero no tienen la actividad rural como fuente de ingresos.

Al mismo tiempo el aumento del valor de la tierra provocado por la radicación de actividades industriales, residenciales (especialmente barrios privados y chacras) y centros recreativos, han aumentado las expectativas de venta de los predios, lo que provoca también un abandono de las actividades rurales.

### **3.7.- Problemáticas ambientales<sup>29</sup>.**

Los parques industriales adquieren singular importancia para la industria con efluentes contaminantes. En la actualidad, la mayor parte de estos efluentes industriales ha tenido por

---

<sup>27</sup> Índice CONEAT: Los índices de Productividad corresponden a 188 agrupamientos de suelos (Grupos de suelos), con similar productividad (desde 0 hasta 263), resultantes de interpretar la aptitud de los mismos para producir carne y lana. La descripción de los grupos CONEAT se realiza definiendo los suelos dominantes y asociados según la Clasificación de Suelos del Uruguay, Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, 1976. <http://www.mgap.gub.uy/unidad-organizativa/direccion-general-de-recursos-naturales/suelos/coneat/grupos-coneat>

<sup>28</sup> Viabilidad Ambiental de la Localización de Parque de las Ciencias. Empresa Seinco, agosto 2008.

consecuencia la contaminación de cursos de agua, tal es el ejemplo del Arroyo Carrasco y las cañadas de la Chacarita y de las Canteras, y los arroyos Miguelete, Pantanoso en Montevideo.

Por otra parte, las industrias no compatibles con el uso residencial por molestias ocasionadas por olores, ruidos, interferencias con el tránsito y otros problemas de incompatibilidad, en algunos casos por la propia saturación de actividades industriales en el uso del suelo, tendrían una oportunidad en los parques industriales, en el caso de ser posible su relocalización.

La contaminación sonora del Aeropuerto Internacional de Carrasco se puede señalar también como una problemática evidente. Además, la modernización vial, propicia el tránsito de alta velocidad.

### **3.8.- Apreciación del Paisaje.**

Se identifican en el área de estudio, tejidos urbanos formales e informales, áreas de precariedad, usos logísticos e industriales, áreas rurales en retroceso o abandono productivo, áreas vacantes o en desuso, áreas productivas y áreas naturales<sup>25</sup>.

Se denota un fuerte proceso de transformación de los predios, con obras en desarrollo o ampliación. El corredor de la Ruta 101 muestra su vocación industrial y logística con importantes empresas que han elegido esa zona para su instalación. Este paisaje de aspecto moderno, contrasta con las piezas urbanas de Colonia Nicolich, Empalme Nicolich y Villa Aeroparque, las cuales evidencian su índole de barrio de familias trabajadoras, con casas pequeñas que evolucionan, llevando a una ocupación máxima de los terrenos.

Por otro lado se encuentra la realidad de los barrios privados, un paisaje verde y planificado que apunta a grandes espacios abiertos y jardines.

Otras piezas del paisaje son los campos deportivos de colegios, las chacras de fiestas y cementerios, los cuales descomprimen la zona de los usos urbanos de sus localidades (Colonia Nicolich, Empalme Nicolich, Villa Aeroparque)

Las empresas del rubro industrial, logístico y comercial, se han visto estimuladas por las condiciones favorables de conectividad y accesibilidad estructurales, y estímulos y decisiones del gobierno departamental de Canelones<sup>25</sup>.

La zona este de Colonia Nicolich y ruta N° 101, se beneficia de la concreción de las obras del nuevo Aeropuerto Internacional y de la prolongación de la ruta N° 102 (Anillo Colector Vial Perimetral) que une las rutas nacionales N° 8 y N° 5<sup>29</sup>.

La Ruta nacional N° 102 ha marcado un crecimiento habitacional desde el núcleo de Colonia Nicolich, el cual se expande hacia la Ruta N° 8, el cual disminuye a partir de la Escuela Técnica Aeronáutica<sup>30</sup>.

Se realizó una búsqueda exhaustiva de los tipos de emprendimientos emplazados dentro del Municipio, de modo de identificar un patrón en la distribución de los mismos. Mediante

recorridas de campo, búsqueda en Google Maps y cotejado de información en la web, se confeccionó la imagen que se presenta como Figura 3.

Para definir los tipos de emplazamientos se crearon los siguientes grupos:

- Logísticos, industrial, comercial (grandes superficies dedicadas a ello)
- Campos deportivos o esparcimiento (canchas, motos, mascotas, etc.)
- Centros educativos (de cualquier nivel)
- Barrios Privados.
- Fiestas y eventos (clubes y chacras dedicados a tal fin)
- Centros religiosos (emprendimientos dedicados a otras actividades de culto fuera de lo habitual como retiros y obras sociales)
- Uso desconocido (no se logró identificar a qué actividad corresponden por no tener ningún tipo de cartel o información en web)
- Cementerios (se incluyen dos Cementerios Parques y uno de mascotas)
- Administrativos (seccional policial y Centro Cívico)

Como apreciación del paisaje, se nota una clara distribución de los emprendimientos del tipo logístico, industrial y comercial sobre las rutas principales. Las Figuras 4 y 5, muestran el conteo según tipos y un gráfico que muestra la proporción sobre el total dentro del Municipio (103 puntos marcados, de un listado total de 113, donde se incluyen emprendimientos fuera de los límites del Municipio, pero contiguos)

Para visualización con más detalle de la distribución de los emprendimientos, ver Anexo 3 y su planilla adjunta.

---

<sup>29</sup> Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Metropolitanas. Decreto N° 26 de 18/08/2011 (Intendencia Departamental de Canelones), Decreto N° 33.830 de 15/08/2011 (Intendencia Departamental de Montevideo), Decreto N° 3.065 de 12/08/2011 (Intendencia Departamental de San José), Decreto N° 321/2011 de 09/09/2011 (Poder Ejecutivo). Intendencia Municipal de Montevideo, Intendencia Municipal de Canelones, Intendencia Municipal de San José, Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Junta de Andalucía, Agencia Española de Cooperación Binacional para el Desarrollo. Octubre 2011.

<sup>30</sup> Viabilidad Ambiental de Localización Complejo Deportivo y Cultural Peñarol S.A. Estudio de Ingeniería Ambiental, octubre 2012.

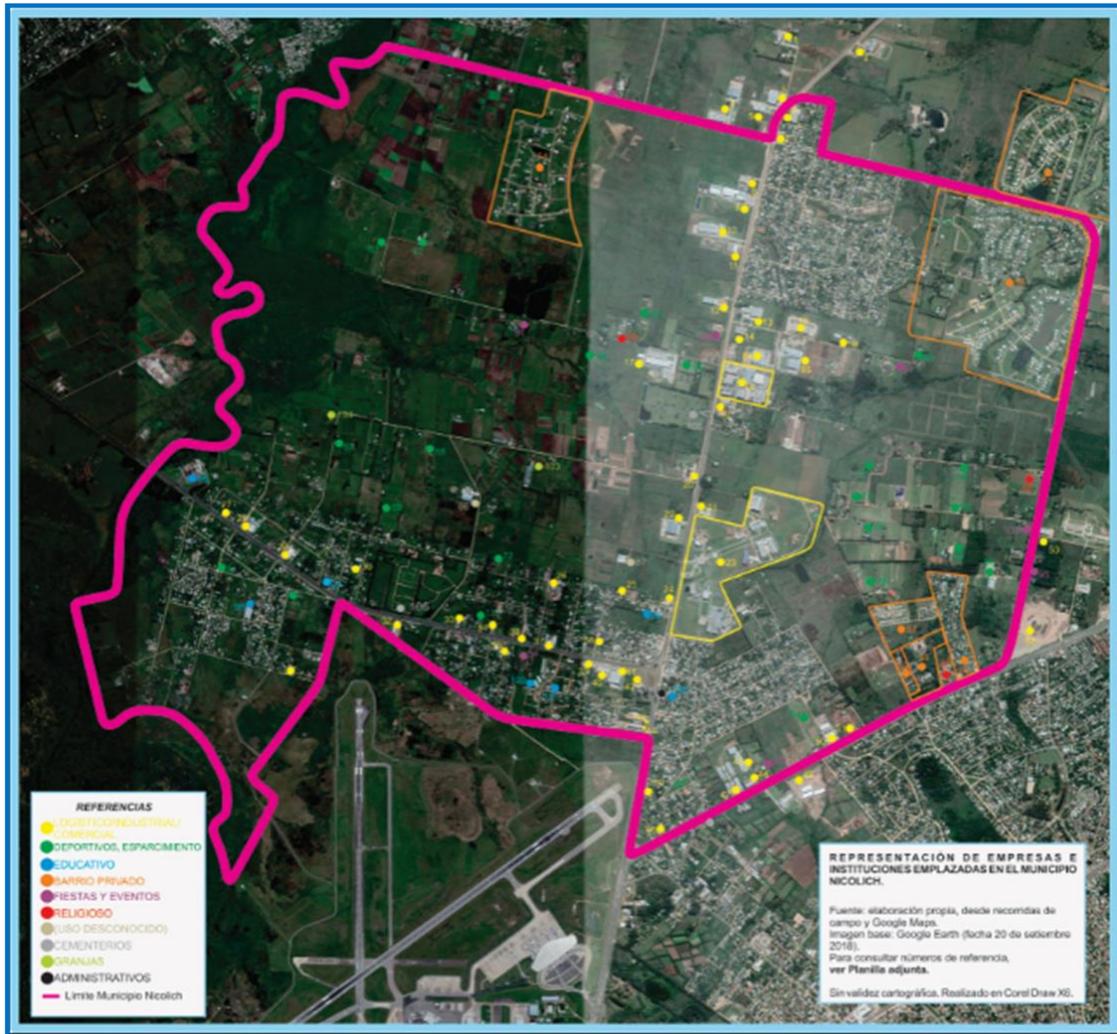


Figura 8: Disposición de las distintas empresas e instituciones emplazadas en el Municipio Nicolich.

Fuente: Elaboración propia. Composición de 9 imágenes de Google Earth Pro (software con licencia gratuita de Google), realizada en Corel Draw 16 (programa con licencia). Nombres y ubicación de empresas obtenidos durante recorridos de campo, localización agregada en Google Maps y respectivas páginas web. Para visualización con más detalle, ver Anexo 3.

	<b>Tipo de empresa/institución - Cantidad</b>	<b>Totales</b>
	Industrial, Logístico, Comercial	48
	Campos Deportivos, esparcimiento	23
	Centos educativos	7
	Barrios Privados	6
	Fiestas y eventos	7
	Centros Religiosos	3
	Uso desconocido	2
	Cementerios	3
	Granjas	2
	Administrativos	2

Figura 9: Cantidad de empresas e instituciones por tipo, emplazados en el Municipio Nicolich según Figura 8.

Fuente: Elaboración propia.

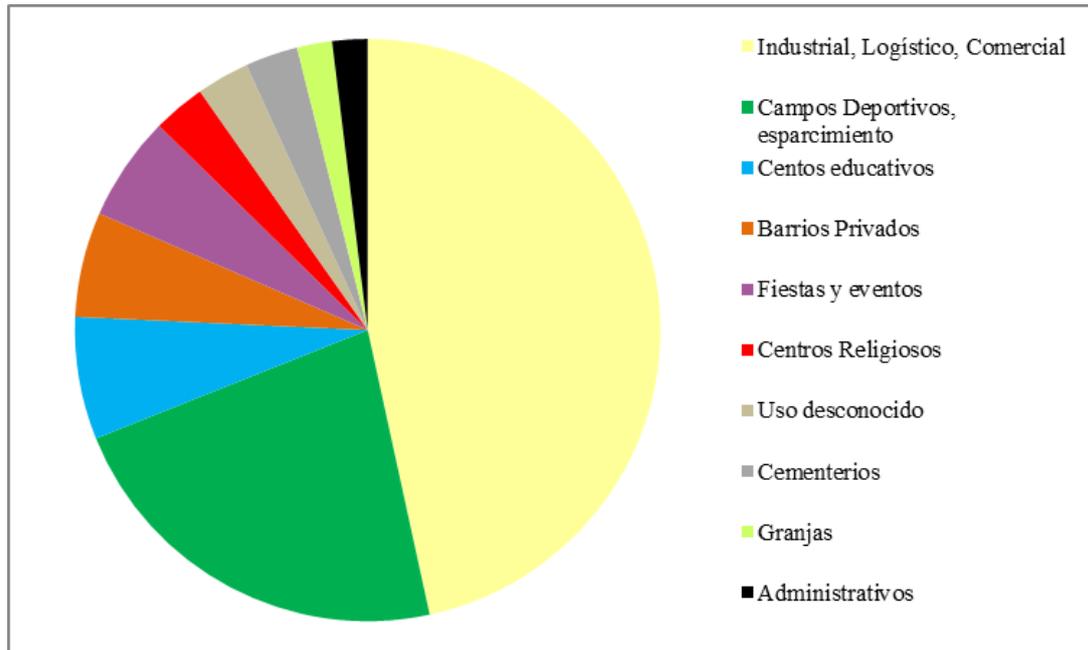


Figura 10: Gráfico de cantidad de empresas e instituciones por tipo, emplazados dentro del Municipio Nicolich, sobre un total de 103 identificados. Fuente: Elaboración propia.

#### **4.- Justificación de la investigación.**

Al observar el área de estudio en distintas recorridas durante los últimos años, se percibe un dinamismo peculiar que combina actividades económicas diversas y usos del suelo variados, todos conviviendo dentro de un área compacta y definida. Esto generó un especial interés que motivó la elección de la temática para la presente tesis.

Como segundo motivo, en esta zona se fusionan dos modalidades de uso del suelo muy distintas entre sí, pero ambas con un desarrollo muy activo: logística y urbanizaciones cerradas.

Los sectores de logística e industria, han experimentado un impulso sin precedentes en el país, lo cual se ha visto favorecido por un nuevo y renovado marco legal que estimula este tipo de actividades. Las urbanizaciones de barrios privados se han afianzado en la zona también apoyadas por el marco legal y un cambio en la percepción de estas nuevas formas de vida urbana.

En tercer lugar, existen algunos trabajos que abordan las interacciones entre usos del suelo en el área de estudio, por tanto esta tesis ayudaría a contribuir al mejor conocimiento de la articulación de dichos usos.

Como cuarto motivo, es de importancia para la Geografía, y en especial para el análisis territorial, el abordaje de los cambios territoriales que se ven reflejados en las “rentas de la tierra”, lo cual tiene aspecto evidente en los precios de los terrenos estipulados por una autoridad nacional (Dirección Nacional de Catastro)

En quinta instancia, se trata de generar nuevo conocimiento en la rama socio-territorial de la Geografía, compendiando distinta información, entendiendo gracias a ella, la relación entre los distintos actores que generan nuevas formas de uso del espacio.

-----

**5.- Objetivo general:**

Analizar los cambios territoriales asociados a nuevos usos del suelo en el Municipio Nicolich en el quinquenio 2012-2016.

**5.1.- Objetivos específicos:**

- a.- Identificar los cambios en el uso del suelo.
- b.- Identificar qué factores condujeron/favorecieron esos cambios.
- c.- Analizar en forma particular los cambios en el valor del suelo.

**5.2.- Preguntas que intenta responder la investigación:**

En relación al objetivo a)

¿Estamos realmente frente a un fenómeno de cambio territorial?

¿Cuáles han sido los cambios más notorios?

En relación al objetivo b)

¿Cómo han contribuido las nuevas actividades económicas al cambio territorial?

¿Qué rol ha tenido el marco legal en los procesos de cambio?

¿Cuáles son los actores principales de la dinámica de la zona?

En relación al objetivo c)

¿Es el precio de la tierra un indicador del cambio territorial en términos de usos del suelo?

¿Qué tendencias presenta el precio de la tierra según las actividades allí desarrolladas?

¿Cuáles son los usos del suelo que más valorizan a la tierra?

## **6.- Metodología general:**

Para realizar el presente trabajo, fue necesaria la reunión de distinta información bibliográfica, empírica, consulta de fuentes actuales y pasadas, entrevistas a actores involucrados y análisis cuantitativo. Las distintas fases se detallan a continuación.

### **6.a.- Relevamiento de fuentes bibliográficas y cartográficas.**

Para realizar el marco teórico del presente trabajo, se procedió a realizar una búsqueda bibliográfica de autores clásicos que enfocaran a la tierra como soporte y motor de la economía. Se consultaron posteriormente autores contemporáneos que hablan sobre nuevos usos del suelo, en trabajos que enfocan la articulación de economía, la logística y la geografía.

Además se consultó bibliografía que trata específicamente de la zona de estudio, mostrando resultados de otras investigaciones y discusiones.

Respecto a fuentes cartográficas, se visitaron los portales estatales del Instituto Nacional de Estadística (INE), Dirección Nacional de Catastro (DNC) e Intendencia Municipal de Canelones (IMC). Se accedió a cartografía formato shape con la cual se realizaron los mapas, conteos de padrones y evaluación de precios de los mismos que se presentan en este trabajo. Los visualizadores del INE e IMC permiten tanto la consulta on-line como descarga de ciertos formatos de archivos. El visor de la DNC sólo permite la consulta on-line de los valores de padrones, así como el acceso a otra documentación de los mismos.

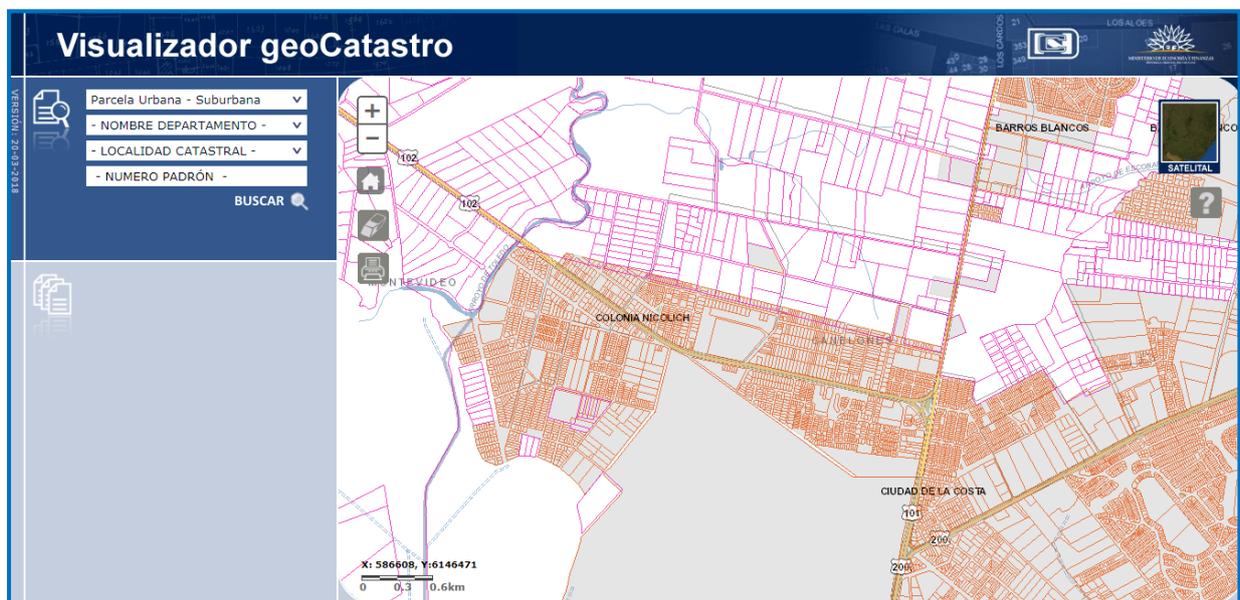


Figura 11: vista del parcelario urbano y rural en el visor web de la Dirección Nacional de Catastro.

Fuente: <http://visor.catastro.gub.uy/visordnc/>

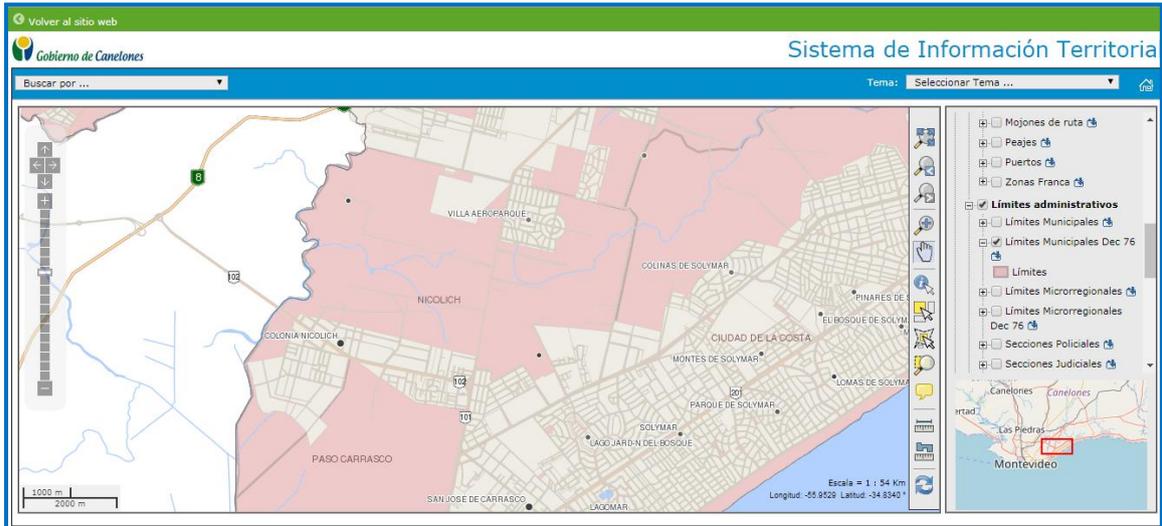


Figura 12: vista del Sistema de Información Territorial de la Intendencia Municipal de Canelones.

Fuente: <http://visualizador.imcanelones.gub.uy/>



Figura 13: vista del sitio web del Instituto Nacional de Estadística, descarga de archivos vectoriales.

Fuente: <http://ine.gub.uy/web/guest/cartografia>

### **6.b.- Análisis de imágenes satelitales y cartografía.**

Obtenida la cartografía de la zona, se procedió a consultar qué información ofrecen los archivos: categoría del suelo, superficie, etc., y a combinar los distintos archivos para buscar similitudes o diferencias.

Se realizó una apreciación primaria de la zona en el mosaico de fotografías aéreas del vuelo 1966, disponible mediante Web Map Service (WMS) en la plataforma de la Infraestructura de Datos Espaciales de Uruguay (IDEuy) Muchas áreas actualmente incorporadas a la trama urbana permanecían en aparente uso rural.



Figura 14: vista de la zona del Municipio Nicolich, en fotos aéreas pertenecientes al vuelo de 1966. Fuente: IDEuy.

Se hizo una búsqueda de imágenes de Google Earth de la zona de estudio, comparando las imágenes disponibles para toda el área. Se puso foco en padrones que mostraron un aumento pronunciado en sus precios para el período de estudio. Se identificaron cambios importantes en zonas logísticas y barrios privados, durante el período de estudio, e incluso en años anteriores.

La siguiente comparativa de fotos es un ejemplo para el período de estudio (2012-2016). Se aprecia en los círculos rojos aquellos lugares que presentaban poco o nulo desarrollo de infraestructura a principios de 2012, y su estado a fines de 2016. En las áreas indicadas, se identificaron predios destinados a actividades logísticas, comerciales e industriales, y barrios privados.

Esta comparativa de imágenes es el inicio del proceso de investigación, el cual se concentró en predios que se encontraban con frente a rutas principales, ya que esa fue la característica principal de los cambios que se pudieron apreciar en las imágenes.

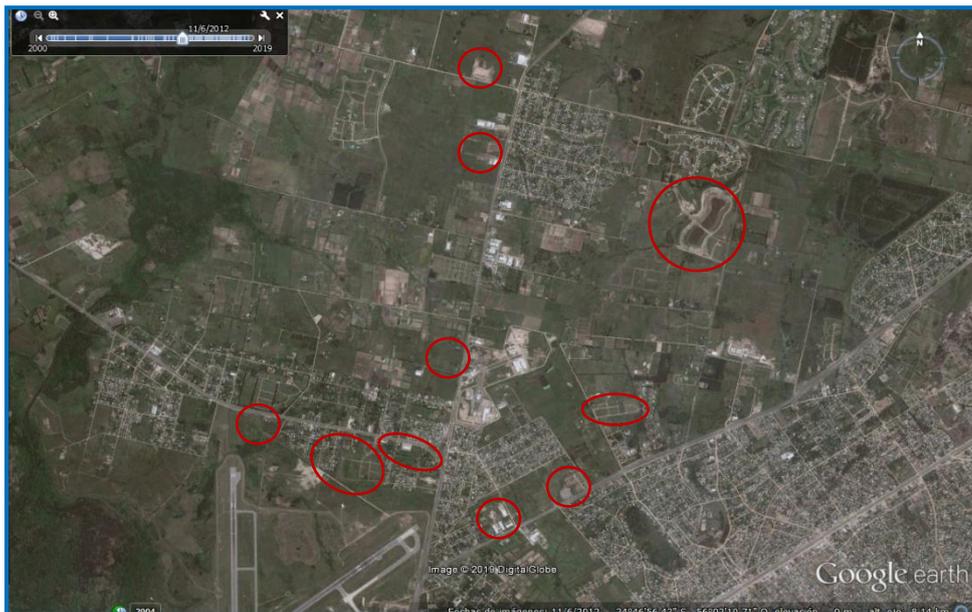


Figura 15: vista del Municipio de Colonia Nicolich en Google Earth, 2012.

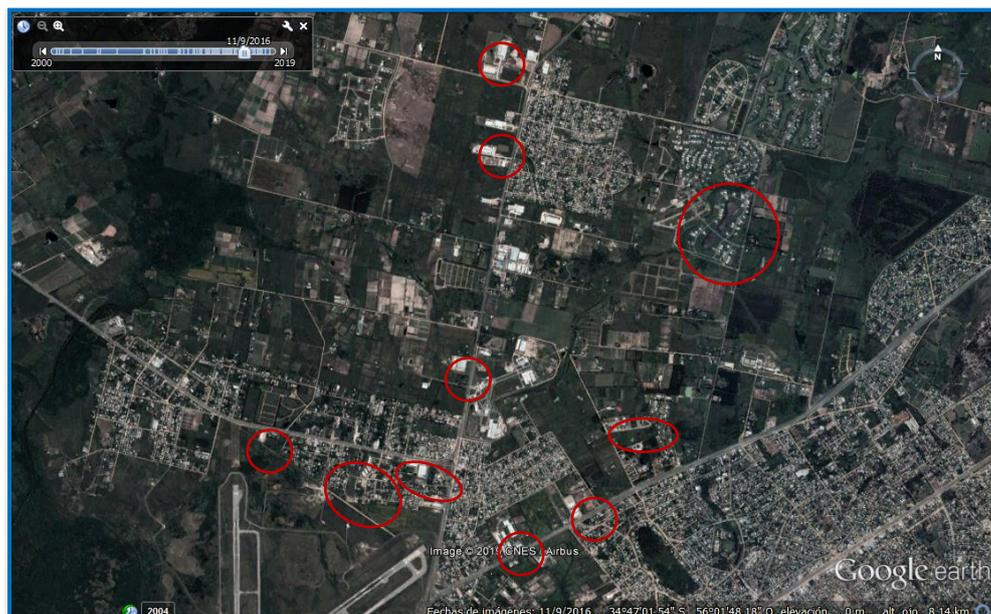


Figura 16: vista del Municipio de Colonia Nicolich en Google Earth, 2016.

### **6.c.- Análisis de marcos legales.**

En la zona de estudio se evidencian numerosos cambios puntuales relacionados a usos del suelo. El análisis de los marcos legales aplicables a estos usos, permitió identificar contextos que favorecieron los procesos de cambio en el área de estudio. Esto ayudó a entender las dinámicas de la zona y así comenzar a estudiar más con detalle las actividades desarrolladas.

La normativa referida a actividades industriales y logísticas, es relativamente reciente y ha tendido a regular algunas actividades que ya se encontraban en marcha, como por ejemplo, las Zonas Francas. Otras leyes, como la N° 17.555 (Reactivación Económica), buscan promocionar al país como un referente en términos de tránsito de mercaderías o instauración de tecnología.

En cuanto al uso residencial del suelo, el marco legal reformula condiciones para las propiedades horizontales y regula las extensiones de este tipo de tenencia, así como los requisitos para formar parte de esta categoría.

Otro aspecto en cuanto a normativa, es la inclusión en este trabajo de los planes y directrices que gestionan al área de estudio.

Las leyes, planes, directrices y reglamentaciones consultadas para este trabajo fueron<sup>31</sup>:

- Ley 15.921, “Zonas Francas”
- Ley 16.246, “de Puertos”
- Ley 16.906, “Interés Nacional, Promoción y Protección”
- Ley 17.292, “de Administración Pública y empleo, fomento y mejoras”
- Ley 17.547, “Parques Industriales”
- Ley 17.555, “Reactivación Económica”
- Ley 18.308, “Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible”
- Ley 19.276, “Código Aduanero”
- Decreto 323/001, “Urbanizaciones de Propiedad horizontal”, artículo 27.
- Decreto Departamental N°6, Intendencia Municipal de Canelones (“Costaplan”)
- Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, Intendencia Municipal de Canelones.
- Plan Parcial Camino de los Horneros, Intendencia Municipal de Canelones.
- Reglamentación de Clubes de Campo, Intendencia Municipal de Canelones.

-----  
<sup>31</sup> Para consultar los extractos de las leyes, decretos, planes y reglamentaciones, consultar sección 7.2.2 de este trabajo.

#### 6.d.- Análisis cuantitativo de la evolución de precios para el período de estudio.

El Municipio Nicolich cuenta con un total de 4.929 padrones<sup>32</sup> (4.523 urbanos y 406 rurales) según los archivos shape disponibles en la web de la Dirección Nacional de Catastro<sup>33</sup>.

El grupo de padrones y lotes elegido para comenzar el análisis, se conformó por aquellos ubicados sobre las Rutas Nacionales N°101, N°102, Interbalnearia y Camino de los Horneros por ser las principales vías de acceso<sup>34</sup>, siendo ello una evidente ventaja comparativa respecto a otros ubicados sobre caminos secundarios. Esto estimula la instalación de distintos emprendimientos sobre las mencionadas vías, hecho notorio cuando se analiza la distribución de los mismos<sup>35</sup>. Algunos padrones están divididos en lotes<sup>36</sup>, por lo cual se colectaron los precios de los mismos individualmente. Queda definido así el grupo a estudiar, con 823 padrones y lotes<sup>37</sup>.

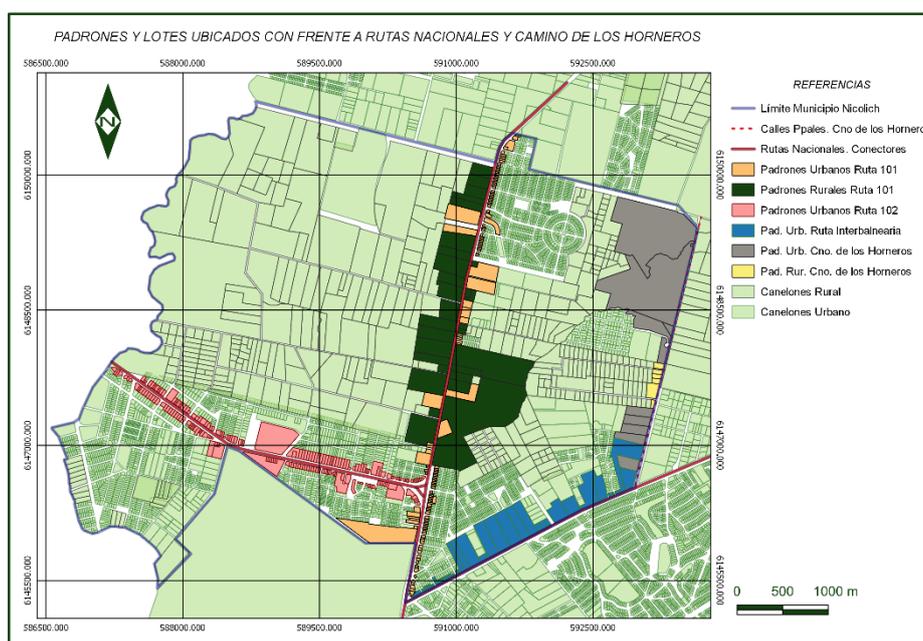


Figura 17: Mapa de padrones y lotes ubicados con frente a las rutas nacionales y Camino de los Horneros (823 padrones y lotes) Fuente: elaboración propia sobre parcelario urbano y rural del Departamento de Canelones, de la Dirección Nacional de Catastro (Versión ampliada: ver Anexo 4)

<sup>32</sup> Coteo realizado en Qgis 3.4.2 (software de código abierto – libre-), mediante la herramienta de selección y consulta de tabla de atributos.

<sup>33</sup> Sitio web de la Dirección nacional de Catastro, Shapes del parcelario rural y urbano, <https://catalogodatos.gub.uy/dataset/shapes-del-parcelario-rural-y-urbano>

<sup>34</sup> Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101. Memoria de Información, Costaplan, en Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa. Comuna Canaria, Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, Junta de Andalucía, APT Consultora. Período 2010-2015.

<sup>35</sup> Ver Figura 8: Disposición de los distintos emprendimientos en el Municipio Nicolich, ampliado en Anexo 3.

<sup>36</sup> Definición de lote: Cada una de las parcelas en que se divide un terreno destinado a la edificación. <http://lema.rae.es/drae2001/srv/search?id=v1V14DvEoDXX2uWnjaDb>

<sup>37</sup> Inicialmente se realizó el cotejado de los valores para el Barrio Colinas de Carrasco, de modo de ver la tendencia en este barrio privado, no siendo parte de esta investigación por no encontrarse dicho padrón con frente a las vías acceso de donde se toman las muestras. Se accedió a una entrevista con una fuente del barrio privado (ver Anexo 9) para conocer más sobre la dinámica de los barrios privados.

Mediante el acceso a la página web del visor<sup>38</sup> de la Dirección Nacional de Catastro, se procedió a consultar unitariamente las cifras del histórico del valor real<sup>39</sup> para el quinquenio 2012-2016.

Cada año, el Poder Ejecutivo emite un decreto llamado de “fijación del valor real de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales” con el coeficiente de actualización para todos los inmuebles del país, que acompasa el Índice de Precios al Consumo, para mantener esa actualización. La tendencia de los valores, la DNC la va a determinar entre el mercado y ese incremento anual por decreto. El valor histórico es importante para el pago de impuestos de transferencia, Primaria, y Patrimonio, los cuales se rigen por el promedio de los últimos 5 años<sup>39</sup>.

Los valores se ingresaron en una tabla formato Excel<sup>40</sup>, separando el precio de cada año del quinquenio, para cada padrón. Posteriormente, se realizaron los cálculos de incremento de precio entre años, suba de precios quinquenal e incremento quinquenal en porcentaje.

La revisión de los datos permitió definir la existencia de distintos incrementos del valor real para el quinquenio.

Se establecieron franjas para el incremento quinquenal, siendo el incremento “medio” entre 20,1-30%. También se identificaron padrones y lotes con datos incompletos o inexistentes para el período. Se procedió a categorizar cada predio con un incremento<sup>41</sup>, que refiere a lo anterior. A cada franja de incremento, se le asignó un color.

	A	M	O	P	Q	R	S	T	U
1	Nº	Incr quinq	Incremento	Catego	Uso	Observación	Frente	Localidad/Se	in Catastral
409	1867	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich
410	1865	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich
411	2308	92,26	Alto	Urbano	Logístico	Wolsen S.A.	Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich
412	126	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich
413	127	Sin datos	Sin datos	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich
414	2028	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich
417	1635	28,78	Medio	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
418	1769	Sin datos	Sin datos	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
419	1768	28,78	Medio	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
425	1718	28,78	Medio	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
426	1717	28,78	Medio	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
427	1774	28,78	Medio	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
428	1716 001	46,85	Alto	Urbano	Residencial		Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
429	1716 002	28,19	Medio	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
430	1715	28,78	Medio	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
431	1714	17,42	Bajo	Urbano		Casa en venta terreno?	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
432	1713	28,78	Medio	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
437	1698	28,78	Medio	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
438	47136	Incompleto	Incompleto	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
466	42492	22,35	Medio	Urbano			Camino de los Horneros	Canelones	Cdad. de la Costa
467	55110	-28,93	Negativo	Rural		Rural 219	Camino de los Horneros	Canelones	20
468	54996	22,35	Medio	Rural		Rural 100	Camino de los Horneros	Canelones	20
469	59753	22,35	Medio	Rural		Rural 100	Camino de los Horneros	Canelones	20

Figura 18: Fragmento de tabla de ingreso de datos. Asignación de incremento y código de colores a los distintos padrones y lotes en la tabla general (Anexo 5)

<sup>38</sup> Visualizador on line GeoCatastro, Dirección Nacional de Catastro, Uruguay. <http://visor.catastro.gub.uy/visordnc/>

<sup>39</sup> Definición y utilidad del “histórico del valor real” definida por un alto funcionario de la Dirección Nacional de Catastro en entrevista. Se define cada año por Decreto del Poder Ejecutivo (consultable en <https://www.impo.com.uy/>)

<sup>40</sup> Ver 7.3.1 para muestra de la planilla. La planilla completa, se presenta impresa como Anexo 5.

Se agregaron otras columnas que facilitarían el orden y administración de los datos, de modo de identificar rápidamente el número de padrón: incremento, categoría del suelo urbano o rural (obtenido del visor DNC), uso (si se identifica un uso puntual del padrón), observación (comentarios o valor Coneat), frente (ruta o camino), localidad y sección catastral.

Como última etapa, se procedió a aplicar filtros a la columna de incremento, separando aquellos que poseían el incremento determinado como “alto”.

Se encontraron 109 registros de padrones y lotes con un incremento de precios en el quinquenio 2012-2016 superior al 30%, los cuales constituyen el objeto de estudio de la presente tesis.

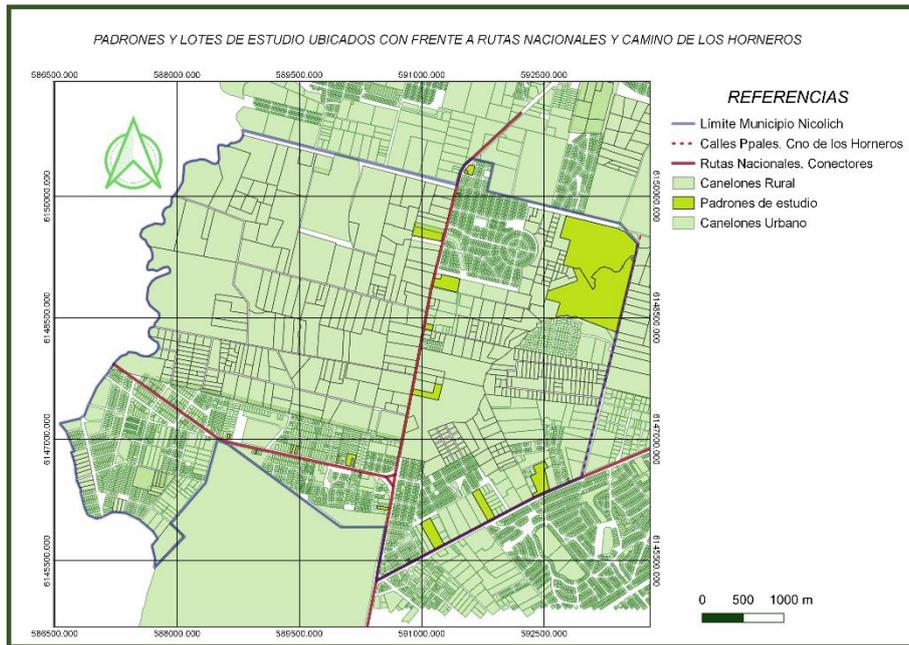


Figura 19: Mapa de padrones y lotes elegidos para estudiar, por su incremento de precio “alto”.

Fuente: elaboración propia sobre parcelario urbano y rural del Departamento de Canelones, de la Dirección Nacional de Catastro (Versión ampliada: ver Anexo 6)

<sup>41</sup> Incrementos: se definieron franjas con porcentajes de incremento, y cada padrón o lote, fue asignado a una según la característica en la evolución de los precios, o la disponibilidad de información en la web de la Dirección Nacional de Catastro. La Tabla 1 en la Sección 7.3.1, muestra los valores que definen cada franja y colores asignados según lo anterior.

#### **6.e.- Entrevistas a informantes calificados.**

Para tener una perspectiva más certera de las dinámicas de la zona, se realizaron entrevistas a personas que por su rol pudieran aportar elementos aclaratorios diversos.

Se realizó una entrevista a un actor relevante de la Dirección Nacional de Catastro. En esta entrevista fueron aclarados algunos conceptos relativos a los precios de los terrenos, la importancia del registro de los precios a lo largo de los años y aspectos normativos y coyunturales que han favorecido el crecimiento del Municipio de Colonia Nicolich.

Fue realizada una entrevista a una fuente gubernamental del Municipio Nicolich, quien dio panorama general del Municipio, sus problemáticas, sus formas de trabajar, logros y perspectivas a futuro para la gestión del mismo. Surgieron temas diversos, como la marginalidad, los barrios privados, las empresas y el relacionamiento de los vecinos con todas esas nuevas piezas en juego.

Se entrevistó a una fuente de un barrio privado (Anexo 9). Dicha entrevista resultó de interés dado que aportó información sobre las características de estas urbanizaciones, comunes en el área inmediata del municipio. La interacción del barrio dentro del municipio es muy activa, habiéndose concretado obras conjuntas con el gobierno municipal. En la entrevista surgieron detalles del manejo de este tipo de urbanización, su relación con el marco legal existente, el perfil de personas que deciden vivir allí, y la percepción de la “controversia” existente sobre los barrios privados.

#### **6.f.- Relevamiento de precios de terrenos en el área de estudio, tomando como fuente las inmobiliarias.**

Según un alto funcionario de la DNC, los precios estipulados por la Dirección, siempre están un 50% aproximadamente por debajo de los precios de mercado, excepto para esta zona, en la cual él considera que es difícil<sup>42</sup> definir esa relación entre precios, pudiendo ser mucho más amplia.

Obtenidos entonces los precios estipulados por la Dirección Nacional de Catastro (DNC), pareció interesante hacer una comparación con los precios de mercado ofrecidos por particulares o inmobiliarias.

En recorrida por la zona de estudio se recabaron teléfonos de inmobiliarias y particulares expuestos en carteles de venta<sup>43</sup>, llamándose para averiguar los precios y condiciones de los predios ofrecidos<sup>44</sup>.

También se realizó una búsqueda de terrenos, en el portal Mercado Libre. Los valores ofrecidos a la fecha lógicamente no podrán ser estrictamente comparados con los valores colectados para el período de estudio, pero ayudan a tener una idea de la relación de precios de mercado con aquellos estipulados por la DNC.

Se identificaron padrones en venta tanto sobre las rutas principales como alejados de éstas. En el caso de los primeros, se cuenta con la planilla de precios para el quinquenio de estudio (Anexo 5), a partir de la cual se puede hacer una comparativa entre el precio para 2016 (último año del período) y el precio actual. En el caso de los padrones ubicados fuera de las rutas principales, se necesitó recurrir nuevamente al visor de la DNC, para obtener el valor histórico real para 2016.

Para todos los terrenos en venta, se confeccionó una hoja de cálculo de modo de introducir datos de cada uno, como el padrón, valor real para 2016 y valor de venta. Allí se obtuvo la variación expresada como porcentaje entre el valor de mercado y el valor estipulado por la DNC. Se incluyeron también otros comentarios y observaciones (ver Anexo 7)

Para el caso de un terreno en venta ubicado sobre una ruta principal, se procedió en cuatro pasos:

Paso 1) Se miraron los detalles de la publicación, o se solicitó información vía telefónica según los datos recabados en recorrida.

Paso 2) Se ubicó el terreno en el visor de la DNC según los datos obtenidos o proporcionados, correlacionando la información (Número de padrón, ubicación, superficie)

Paso 3) Se buscó en el listado de precios de padrones por encontrarse sobre rutas principales.

Paso 4) Se adicionaron los datos en la planilla de cálculo, obteniendo la diferencia del precio de mercado actual y el precio establecido por la DNC para el fin del período de estudio (2016) por ser el más cercano a la actualidad. (Anexo 7)

-----  
<sup>42</sup> Fuente de la DNC, expresó que el dinamismo de esta zona y los cambios en materia de categorización del suelo, hacen que sea difícil definir cuál es la tendencia general en los precios para la todos los terrenos de la zona. Además el creciente interés del mercado inmobiliario en dichos terrenos, puede incrementar los precios sin tener una lógica lineal como en otras áreas. Para leer la entrevista completa, ver Anexo 10.

<sup>43</sup> Cabe mencionar que algunas inmobiliarias no quisieron facilitar datos, y algunos particulares proporcionaron información que no se logró correlacionar con los datos de extensión de padrones de la DNC, por tanto esa información fue descartada.

<sup>44</sup> Se colectaron precios de varios terrenos. Ver Anexo 7.

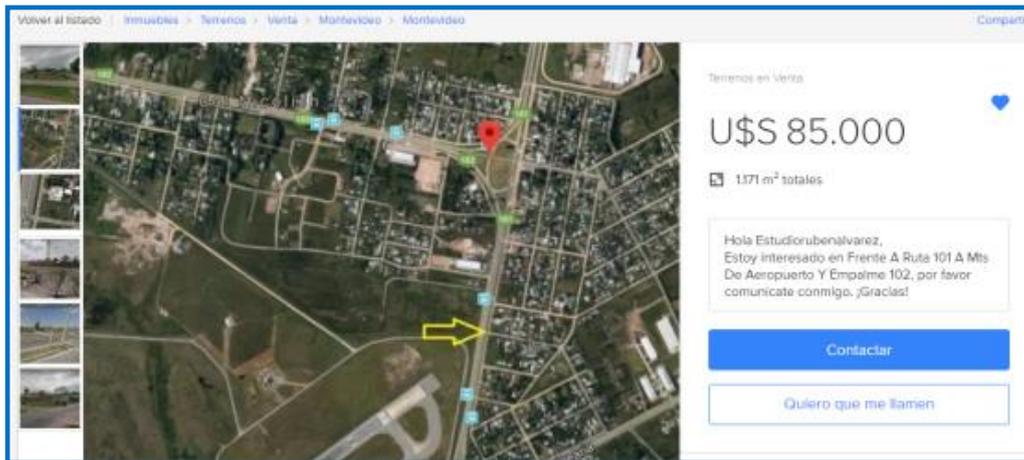


Figura 20: Paso 1, búsqueda de terreno en venta en la zona de estudio y consulta de la ubicación brindada.  
<https://www.mercadolibre.com.uy>



Figura 21: Paso 2, búsqueda de terreno en venta en la el visor de la Dirección Nacional de Catastro.  
<http://visor.catastro.gub.uy/visordnc/>

	A	B	C	D	E	F	L	M	O	P	Q
1	Nº	2012	2013	2014	2015	2016	Suba_Quil	Incr_quinc	Estatus	Catego	Uso
353	34841	63755	69506	75317	82201	89517	25762	28,78	En rango	Urbano	
354	34840	664197	724108	784644	856361	932577	268380	28,78	En rango	Urbano	
355	35018	685905	747774	810288	884348	963055	277150	28,78	En rango	Urbano	
356	35017	685802	747661	810165	884214	962909	277107	28,78	En rango	Urbano	
357	1672	1438504	1568257	1699364	1854686	2019753	581249	28,78	En rango	Urbano	
358	1671	88161	96113	104148	113667	123783	35622	28,78	En rango	Urbano	
359	1654	928690	1012458	1097099	1197373	1303939	375249	28,78	En rango	Urbano	
360	1653	602543	656892	711808	776867	846008	243465	28,78	En rango	Urbano	
379	57597	205416	223941	242665	264844	288414	82998	28,78	En rango	Rural	
380	11110	2895600	3156783	3420690	3733341	13109952	10214352	77,91	Padrón a estudiar	Urbano	Industrial
381	11122	0	8014929	8684977	9478784	10322396	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	
382	59143	526703	574218	622222	679092	739531	212828	28,78	En rango	Rural	
383	70662	276252	301174	326352	356180	387879	111627	28,78	En rango	Rural	
384	70834	407478	444237	481377	525371	572128	164650	28,78	En rango	Rural	
385	59995	185481	202214	219119	239146	260430	74949	28,78	En rango	Rural	

Figura 22: Paso 3, identificación del padrón dentro la planilla general de precios (borde rojo) en la tabla de ingreso de datos (Anexo 5)

Identificador	Nº	Sobre Ruta	Venta 2020	Catastro 2016	Diferencia \$	% Catastro	Padrón	Sup.m2	Precio m2	m2 USD
1	2182	NO	<b>2.899.750,00</b>	15207	2.884.543,00	<b>0,5</b>	Urbano	628	4617,44	115,58
2	57451	NO	<b>4.620.000,00</b>	93273	4.526.727,00	<b>2,0</b>	Rural	5664	815,68	20,42
3	1654	SI	<b>3.272.500,00</b>	1303939	1.968.561,00	<b>39,8</b>	Urbano	1415	2312,72	57,89

Figura 23: Paso 4, adición de los datos en la planilla de cálculo (borde rojo).

Fragmento de tabla de cálculo. Anexo 7.

Para el ejemplo presentado, el precio establecido por la DNC para 2016 es de \$U 1.303.939 (pesos uruguayos), y el precio de venta actual (2020) es de \$U 3.272.500, siendo el precio de DNC un 39,8% del valor de mercado comparando valores 2016 y 2020. Si bien la comparativa no es ajustada, el precio presenta la diferencia aproximada habitual entre ambos precios.

Se realizó esta comparativa en varios terrenos, a modo de identificar casos similares, un posible aumento en la oferta y casos donde se observara una diferencia considerable entre los precios establecidos por la DNC y el mercado.

Fue así que se identificaron algunos casos con diferencias entre precio de la DNC y el mercado con diferencias mayores.

Resultó interesante el análisis de dos terrenos ofrecidos únicamente con financiación, donde el precio de mercado es un porcentaje casi el 100% mayor respecto al de la DNC (finalizado el plazo de financiamiento).

Se colectó información de 13 predios en venta, de los cuales 10 fueron útiles. De esos 10 predios, 6 tienen un porcentaje de valor según DNC de menos del 5% respecto al precio de venta. Solamente 1 terreno tiene una relación del 8,4% y 1 terreno, la relación del 39,8% (usado como primer ejemplo)

Se puede consultar la planilla completa en el Anexo 7.

-----

## **7.- Desarrollo de la investigación.**

### **7.1. Abordaje del objetivo específico a.- (cambios en el uso del suelo)**

#### **7.1.1.- Las Zonas Francas.**

Los fenicios, hace más de 3.000 años, crearon espacios en sus zonas costeras y puertos donde se exoneraba de tributos a las cargas provenientes de otros pueblos con el cometido de atraer más comercio. Eran ciudades marítimas exoneradas de todo tipo de impuesto, y separadas del resto del territorio por cordones aduaneros. Por ello, son considerados pioneros de las Zonas Francas en la historia de la humanidad. (Ferrand, 1992).

Entre los objetivos que se plantean los territorios que instalan zonas francas, se destacan, entre otros: atraer inversiones de capital, crear fuentes de trabajo y mejorar el nivel de las mismas, promover la transferencia de tecnología, crear polos de desarrollo en determinados territorios, aumento de la utilización de bienes y servicios locales.

Las Zonas Francas para desarrollarse óptimamente necesitan de un conjunto de circunstancias que actúen conjuntamente: un marco legal claro y sencillo; una infraestructura de servicios conexos adecuada y eficiente; un marco económico, político y social estable y confiable; un sistema financiero ágil y sin trabas para operar de acuerdo a las normas internacionales actuales; apoyo nacional para promocionarlas adecuadamente y respaldar su desarrollo (Ferrand, 1992)

#### **7.1.2.- Las Zonas Francas en Uruguay.**

En nuestro país, los primeros proyectos datan de 1888 pero no tuvieron éxito. Posteriormente, el 20 de junio de 1923 (Ley N° 7.593), se crearon las primeras Zonas Francas en Uruguay, en las ciudades de Colonia y Nueva Palmira.

En 1931, el régimen operativo comenzó a modificarse y así se establecieron pautas de acción definitivas. Luego en 1949 y 1976 las pautas continuaron actualizándose de acuerdo a las exigencias de la época. En 1987 son declaradas de interés nacional mediante la Ley 15.921, con lo cual cobran real impulso y dinamismo dentro del comercio exterior de la región (Ferrand, 1992)

Las Zonas Francas tienen un importante rol en el incentivo a las inversiones, en la generación de empleo calificado y en la diversificación de las exportaciones del país. Los espacios pueden ser utilizados como centros logísticos (destino intermedio) o como locales de procesamiento industrial. (Uruguay XXI, 2016)

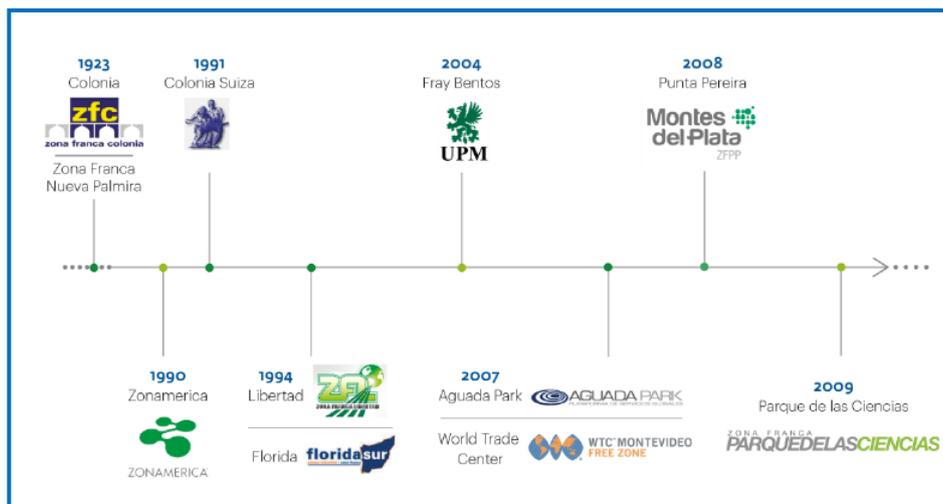


Figura 24: Cronología de la creación de las Zonas Francas en Uruguay<sup>45</sup>. Fuente: informe Uruguay XXI, 2016.

*“Las zonas francas son áreas del territorio nacional de propiedad pública o privada, cercadas y aisladas eficientemente, las que serán determinadas por el Poder Ejecutivo previo asesoramiento de la Comisión Honoraria Asesora de Zonas Francas, con el fin de que se desarrollen en ellas con las exenciones tributarias y demás beneficios que se detallan en la (...) ley, toda clase de actividades industriales, comerciales o de servicios (...)” (Art. 2, Ley 15.921, de Zonas Francas, 1987)*

La libertad financiera y cambiaria que existe en Uruguay, lo convierten en un centro importante de distribución y fabricación. (Ferrand, 1992)

Julio Kneit<sup>46</sup> (2012), enfatiza que existe un marco legal que contribuye al crecimiento de las zonas francas y los parques industriales y logísticos en Uruguay.

#### Funcionamiento de las Zonas Francas en Uruguay.

Las Zonas Francas pueden ser explotadas por el Estado o particulares, debidamente autorizados. Las privadas son administradas por particulares y autorizadas por el gobierno, que las supervisa y controla a través del Área de Zonas Francas de la Dirección General de Comercio.

Para la instalación de una Zona Franca en Uruguay es necesaria una resolución gubernamental en la que se detallan datos tales como: período de autorización de explotación, superficie ocupada por la Zona Franca, la inversión mínima que se compromete a realizar el o los explotadores y el canon que estos deben pagar.

<sup>45</sup> Zona Franca de Rivera fue cerrada por Resolución 89/016 del Ministerio de Economía y Finanzas, 1º/03/2016.

<sup>46</sup> Julio Kneit, Oficial Ejecutivo en Jefe (CEO) de Mercosur Trade Park, Uruguay.

En las Zonas Francas puede desarrollarse cualquier tipo de actividad: comercial, industrial o de servicios. Las inversiones extranjeras no tienen ninguna diferencia con las nacionales, por lo que no requieren trámites ni requisitos especiales para establecerse.

Las actividades de los usuarios de Zonas Francas están exentas de todo tributo nacional, creado o a crearse, y cuentan con los siguientes beneficios, entre otros:

- Exoneración del Impuesto a la Renta a las Actividades Económicas (IRAE), Impuesto al Patrimonio (IP), y cualquier otro impuesto nacional.
- Las ventas y las compras al exterior de bienes y servicios no están gravadas por el Impuesto al Valor Agregado (IVA), como tampoco lo están las ventas y prestaciones de servicios dentro de la Zona Franca.
- Las mercaderías que intercambian las Zonas Francas con el resto del mundo están exentas de tributos aduaneros.
- Además, las ventas desde el resto del país a las respectivas Zonas Francas se consideran exportaciones de Uruguay y las ventas desde las Zonas Francas al resto del territorio uruguayo se consideran importaciones, sujetas a los tributos aduaneros e impuestos nacionales correspondientes. (Informe Uruguay XXI, 2016)

Las actividades<sup>47</sup> más comunes son:

- 1) Almacenaje, depósito, fraccionamiento, reacondicionamiento, selección, clasificación, admisiones temporarias, abandono y destrucción.
- 2) Modificaciones de la facturación original.
- 3) Comercialización: compra y venta de mercaderías, arrendamiento, presentación a licitaciones, remate, cesión, etc.
- 4) Modificaciones de las mercaderías: armado, desarmado, ensamblado, mezclas de materias primas, reparaciones, mantenimiento.
- 5) Fabricación: procesando materias primas, incorporando de maquinarias, herramientas, tecnologías e inversiones, libres de todo gravamen.
- 6) Modificación del origen: si se transforma la mercadería ingresada en relación al bien producido, puede solicitarse el Certificado de Origen Uruguayo.
- 7) Prestación de servicios: financieros, de informática, profesionales, seguros, etc.
- 8) Toda otra actividad que sea autorizada por el Poder Ejecutivo y resulte beneficiosa para la economía nacional y para la integración de los estados.

---

<sup>47</sup> Ley 15.921, de Zonas Francas, 1987; Ferrand, 1992.

En nuestro país las Zonas Francas pueden clasificarse<sup>48</sup> según sus actividades:

- A) Industriales: Colonia (PepsiCo), Fray Bentos (UPM) y Punta Pereira (Montes del Plata).
- B) Comerciales y de logística: Florida, Libertad y Nueva Palmira (Corporación de Navíos y Ontur).
- C) Servicios: Aguada Park, WTC Free Zone.
- D) Mixtas: Zonamérica, Parque de las Ciencias, Colonia Suiza.

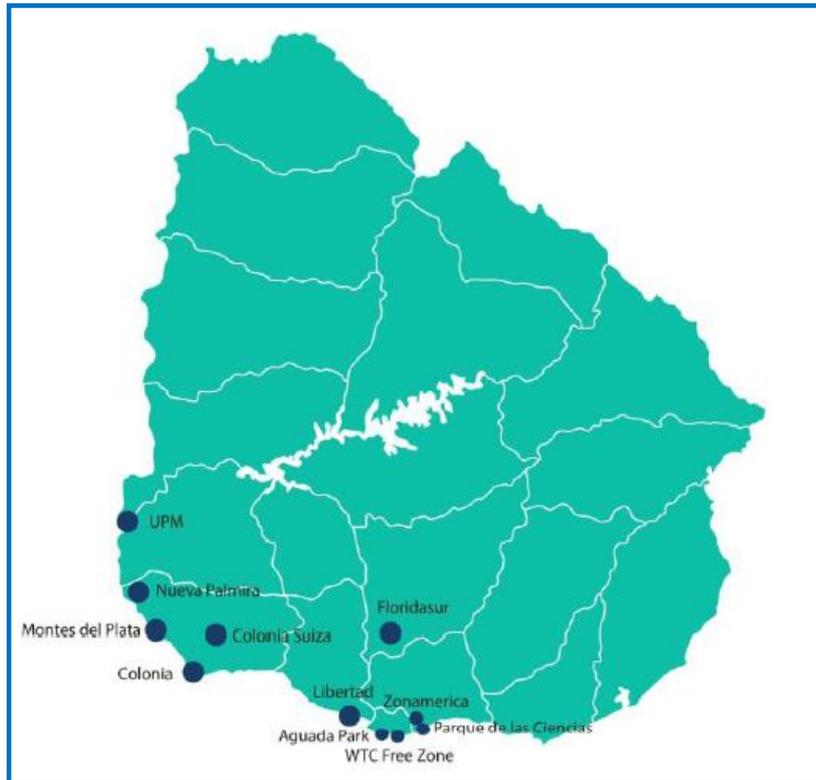


Figura 25: Ubicación de las Zonas Francas en la actualidad.  
Fuente: Informe Uruguay XXI, 2016.

<sup>48</sup> Clasificación en el Informe Uruguay XXI, 2016.

#### **7.1.2.1.-Caso Zonamérica: Breve reseña histórica y actividades (extraído de Dovat, 2011)**

Si bien Zonamérica no se encuentra dentro del área de estudio de esta tesis, merece ser mencionada como ejemplo pionero de una nueva era de esta modalidad económica.

El Contador Orlando Dovat, luego de trabajar en el rubro farmacéutico, se planteó la idea de instalar una zona franca en Uruguay para desarrollar dicha actividad de la mano de importantes empresas afines. Al estudiar el tema, descubrió que desde 1923 y 1948, existen dos zonas francas pero con un notorio atraso en cuanto a tecnologías y visión de mercado.

Formó entonces la empresa Costa Oriental en 1983, la cual se instalaría en la Zona Franca de Colonia, para trabajar en farmacéutica, intentando atraer a la empresa Roemmers como primer cliente. Los pasos iniciales demostraron el atraso de la legislación existente.

Así comienza la tarea de redactar junto con otros colegas, un texto legislativo a fin de proponerlo al gobierno. El 17 de diciembre de 1987, el gobierno aprueba la Ley 15.921, de Zonas Francas.

El 16 de febrero de 1990, el Gobierno otorga el permiso para que Zona Franca de Montevideo (Zonamérica) comience explotar una zona franca privada, basado en el interés para el país, y el incentivo que representa para toda la actividad de zonas francas. En 1992, comienza a operar.

#### **7.1.2.2.-Caso Parque de las Ciencias (Municipio Nicolich)**

Ubicada en el corazón del área de estudio, el emprendimiento fue impulsado por la empresa Mega Pharma con el fin de captar inversiones de empresas de primer nivel, vinculadas al ámbito de las ciencias de la vida, la salud y la alta tecnología (Intendencia Municipal de Canelones)<sup>49</sup>. Su inauguración fue el 1 de diciembre de ese 2011.

Abarca una extensión de 55 hectáreas bajo régimen de Zona Franca y actualmente cuenta con 52 mil metros cuadrados construidos. Tiene capacidad para albergar actividades relacionadas con proyectos industriales de alta complejidad, promoviendo el desarrollo de negocios de valor agregado (Dirección Nacional de Aduanas)<sup>50</sup>

Como misión, busca garantizar una infraestructura de última generación que provea servicios integrales, innovadores y competitivos, cumpliendo con los más altos niveles de control medioambiental y de seguridad (Zona Franca Parque de las Ciencias)<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Intendencia Municipal de Canelones, noticias. <https://www.imcanelones.gub.uy/es/noticias/parque-de-las-ciencias-en-nicolich>  
<https://www.imcanelones.gub.uy/es/noticias/se-inauguraron-los-primeros-edificios-de-parque-de-las-ciencias>

<sup>50</sup> Dirección Nacional de Aduanas, República Oriental del Uruguay.  
<https://www.aduanas.gub.uy/innovaportal/v/20041/1/innova.front/parque-de-las-ciencias-sa-es-la-tercera-zona-franca-en-certificarse.html>

<sup>51</sup> Sitio web de la Zona Franca Parque de las Ciencias. <https://www.zonafrancapdlc.com/nuestro-adn/#quienes-somos>

La Intendencia de Canelones y el Municipio de Nicolich realizaron en 2011, una Audiencia Pública del “Programa de Actuación Integrada Zona Franca Parque de las Ciencias”<sup>52</sup>, dando a conocer a los vecinos algunos detalles del Parque de las Ciencias. El Alcalde de Nicolich, Sr. Ruben Moreno destacó el potencial aumento de empleo para gente de la zona. La parquización del lugar permite la integración con la trama urbana existente. Además, se realizarán conjuntamente entre la Intendencia y las empresas algunas mejoras en el ordenamiento urbanístico<sup>49</sup>.

Los principales usuarios instalados actualmente, pertenecen a la industria farmacéutica, pero su infraestructura permite el desarrollo de todo tipo de proyectos ya sea industriales, logísticos, tecnológicos y de servicios globales de exportación (Dirección Nacional de Aduanas)<sup>50</sup>

En 2016 ya contaba con 35 Empresas instaladas, 560 empleos directos, 250 empleos indirectos, y USD 170 millones en inversión<sup>53</sup>.

El Parque de las Ciencias cuenta con un equipamiento urbano ágil y moderno, lo que favoreció la recuperación paisajística y ambiental en los predios cercanos al Aeropuerto de Carrasco<sup>49</sup>.

El 24 de abril de 2019 obtuvo la certificación como Operador Económico Calificado (OEC), transformándose en la tercera Zona Franca en recibir dicho reconocimiento en Uruguay (Dirección Nacional de Aduanas)<sup>50</sup>

A continuación, se presentarán imágenes comparativas dentro del período de estudio, que muestran la evolución de la infraestructura de Parque de las Ciencias.

A mediados de 2011, se encontraba en construcción en edificio principal, y se notaba un incipiente inicio de obras conexas, así como la apertura de la caminería interna. Para el inicio del período de estudio (2012), el edificio se encontraba finalizado, no así otras estructuras traseras notoriamente en construcción. Al final del período (2016), la zona franca se nota en un importante desarrollo de varias instalaciones y la edificación de otras infraestructuras del predio.

---

<sup>52</sup> Audiencia realizada en el Centro Cívico del Municipio de Colonia Nicolich El 31 de agosto de 2011, En el marco de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Art. 25 de la Ley 18.308). <https://www.imcanelones.gub.uy/es/noticias/parque-de-las-ciencias-en-nicolich>

<sup>53</sup> “Elementos claves para la gestión exitosa de Parques Tecnológicos y entornos de innovación” Workshop IASP & PCTP, 3 y 4 de noviembre, 2016. Parque Científico Tecnológico de Pando. [http://www.pctp.org.uy/workshop\\_iasp/presentaciones/parque.pd](http://www.pctp.org.uy/workshop_iasp/presentaciones/parque.pd)



Figura 26: Parque de las Ciencias, 18 de mayo de 2011 (fuera del período de estudio). En construcción.

Fuente: Google Earth.

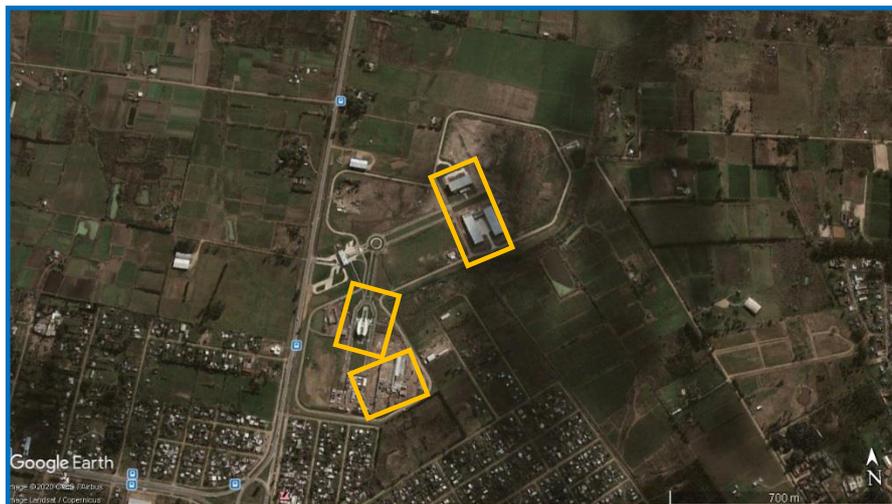


Figura 27: Parque de las Ciencias, 21 de agosto de 2012.

Fuente: Google Earth



Figura 28: Parque de las Ciencias, 9 de noviembre de 2016.

Fuente: Google Earth

### **7.1.3.- El Aeropuerto Internacional de Carrasco.**

El Aeropuerto Internacional de Carrasco “Gral. Cesáreo L. Berisso”<sup>54</sup>, no se encuentra dentro del Municipio Nicolich, pero su presencia y protagonismo es innegable, siendo además señalado como límite para dicho Municipio<sup>55</sup>. Es el aeropuerto internacional más importante del país y se encuentra en el departamento de Canelones, al Este de la Ciudad de Montevideo. Su emplazamiento se eligió por ser un área despejada, conectada por Av. Italia, Camino Carrasco, Rambla y conexión con la parte norte de Montevideo hacia la Ruta 5. Sus pistas fueron construidas teniendo en cuenta las direcciones predominantes del viento<sup>56</sup>.

La fecha de su inauguración<sup>57</sup> presenta desacuerdos, aunque García Calvo<sup>58</sup> (2012) señala que fue el 21 de mayo de 1946 cuando aterrizó el primer avión comercial perteneciente a la compañía British South American Airways (BSAA).

#### Época actual.

El 6 de Febrero de 2003 la empresa Puerta del Sur S.A. y el Estado uruguayo (Ministerio de Defensa) firman contrato para la explotación del Aeropuerto a través del “Régimen de Gestión Integral” por el cual la empresa realizaría la explotación comercial, administración, construcción, operación y mantenimiento del mismo. Puerta del Sur S.A. otorgó la concesión de la Terminal de Cargas a TCU S.A. (Terminal de Cargas Uruguay).

En marzo de 2004, TCU S.A. tomó posesión de la Terminal de Cargas, iniciando un proceso de readecuación de la infraestructura edilicia existente, para dar respuesta a las necesidades del sector y mejorar el servicio al cliente.

El Decreto 409/008, 8 de setiembre de 2008, Artículo 1, aplica el régimen de Puerto Libre.

En noviembre de 2008 se inauguró la Nueva Terminal de Exportaciones, posibilitando que el 100% de la carga de exportación se opere en una terminal acorde a las exigencias internacionales. En setiembre de 2009 se inauguró la Nueva Terminal de Importaciones, lo que permite que el Aeropuerto opere el 100% del comercio exterior realizado vía aérea, completando la primera fase de desarrollo de infraestructura para la Terminal de Cargas. El monto total de la inversión superó los 15 millones de dólares<sup>59</sup>.

---

<sup>54</sup> Cesáreo L. Berisso fue uno de los primeros alumnos de la Escuela de Aviación Militar de Los Cerrillos. El 22 de junio de 1913, realizó el primero vuelo en solitario de un uruguayo, entre Los Cerrillos y la Playa Malvín, que duró 1 hora 45 minutos. ([http://www.fau.mil.uy/resena\\_historica.html](http://www.fau.mil.uy/resena_historica.html)). En 1946 fue nombrado Director General de Aeronáutica Militar, hasta su retiro en 1947. Su actividad en la aeronáutica continuó en el ámbito civil como Presidente de Pluna y miembro de la comisión del Aeropuerto de Carrasco. (<http://www.fau.mil.uy/cesareoberisso.html>)

<sup>55</sup> Decreto N° 76, Junta Departamental de Canelones, 30 de diciembre de 2009.

<sup>56</sup> Dirección Nacional de Infraestructura Aeronáutica (DINACIA), 2014, Documental de la Construcción del Aeropuerto Internacional de Carrasco. <https://www.youtube.com/watch?v=lJE1rf1fFuM>

En diciembre de 2009 se inauguró la Nueva Terminal de Pasajeros, luego de tres años y medio de construcción y una inversión de 165 millones de dólares. El proyecto estuvo a cargo del arquitecto uruguayo Rafael Viñoly, destacándose a nivel mundial por su diseño, estética, funcionalidad operativa y servicios<sup>59</sup>

En febrero de 2010 comienzan las primeras pruebas de clientes que utilizan el Aeropuerto Libre como Centro de Distribución para la Región<sup>60</sup> (TCU)

#### **7.1.4.- Los barrios privados o cerrados: Características de su emplazamiento e implicancias.**

##### Causas para su aparición.

Más allá de las connotaciones profundas y de índole meramente social, diferentes autores han señalado algunas causas que han favorecido a la gestación de los barrios privados, las cuales se repiten en distintos países.

Roitman (2003) señala que la inseguridad<sup>61</sup> es una de las más importantes. La degradación del ecosistema urbano, y la saturación de la infraestructura de las redes de transporte han sido entre otras, las razones expresadas por Hernández (2009). Ambos autores han enfatizado en que la legislación ad-hoc avala estos fenómenos (Roitman, 2003), y muchas veces los gobiernos locales brindan facilidades para la creación de emprendimientos urbanos (Hernández, 2009).

Ceroni *et al.* (2015) dicen que la creación de los barrios privados, demuestra cómo el propio Estado es un actor clave para generar las condiciones de esta transformación territorial.

##### Principales rasgos.

Los barrios privados se encuentran rodeados o cercados por muros, generando así una barrera no solo cultural sino física. Esto es considerado por Roitman (2003) como una privatización del espacio urbano, siendo esa la distinción como nuevo fenómeno residencial urbano.

El nuevo urbanismo es favorecido por la globalización, que actúa como telón de fondo de la desregulación de políticas, generando efectos territoriales (Cabrales, 2004)

<sup>57</sup> El libro publicado por la concesionaria actual del Aeropuerto, Puerta del Sur S.A., "Valorando el Pasado-Constructuyendo el Futuro (2012), menciona que el Aeropuerto comenzó a funcionar en el año 1947. <https://www.montevideo.com.uy/Negocios-y-Tendencias/-uc169819> ; <https://www.elpais.com.uy/informacion/espendor-abandono-anos.html>

<sup>58</sup> Aldo García Calvo fue uno de los primeros cuatro trabajadores del Aeropuerto. Artículo en La República, 2012.

<sup>59</sup> [http://www.aeropuertodecarrasco.com.uy/institucional/ct\\_13/es/](http://www.aeropuertodecarrasco.com.uy/institucional/ct_13/es/)

<sup>60</sup> <http://www.tcu.com.uy/tcu-infraestructura.php#1>

<sup>61</sup> Como ejemplo de ello, la empresa de seguridad Prosegur cuenta con una sección exclusiva para barrios cerrados, haciendo promoción de su capacidad para identificar vulnerabilidades y proteger a quienes viven y trabajan allí. <http://www.prosegur.com.uy/empresas-instituciones/sectores/countries-y-barrios-cerrados>

### Características de locación.

Generalmente, se instalan en áreas suburbanas. Aquí se denota un cambio en el uso de terrenos rurales. Estas zonas de periferia eran destinadas a la vivienda de sectores de menor ingreso.

Normalmente se encuentran ubicados cerca de vías rápidas de circulación para facilitar el desplazamiento desde el lugar de residencia hacia las áreas centrales de la ciudad donde se desarrollan las actividades cotidianas. (Roitman, 2003)

El medio ambiente es uno de los elementos más valorados dentro del proceso de segmentación del espacio urbano.

En las grandes ciudades hay elevados niveles de contaminación visual, atmosférica y sonora, por lo cual los sectores de la población latinoamericana con poder adquisitivo, rechazan esta forma de vida urbana (Hernández, 2009). En muchas ocasiones, los barrios privados se localizan en tierras con alta capacidad agrícola, pero estos proyectos son más rentables para los desarrolladores.

### Implicancias sociales.

Roitman (2003) señala que al estar ubicados muy próximos a barrios pobres, las diferencias sociales se hacen evidentes. En contraposición, analiza que facilitan la instalación de infraestructura, crean empleos asociados a servicios (jardineros, guardias, servicio doméstico, etc.), y dinamizan el sector de la construcción, generando un efecto multiplicador de la economía.

Además en algunos casos, los suelos y residencias desvalorizados ven incrementado su precio, que de otro modo no hubieran experimentado ese efecto.

Ceroni (2015) destaca el papel de los tomadores de decisiones en lo que refiere a la instalación de los enclaves de capital, como son el ejemplo de las zonas francas y los barrios privados, los cuales actúan como motor de atracción de mano de obra, dando dinamismo a la zona en términos de crecimiento económico.

Como corolario, Roitman (2003) enfatiza que los barrios cerrados constituyen una solución individual a un problema social, pero que no actúan sobre sus causas, sino sobre sus efectos.

En el caso de los barrios privados dentro de la zona de estudio, también se hizo una comparativa de imágenes. Se presentarán a continuación, tres zonas: Barrio Colinas de Carrasco, Barrio Altos La Tahona y zona sobre Ruta Interbalnearia (Barrios Las Higuieritas, Quintas del Bosque, Haras del Lago y La Asunción). Todos los Barrios mostraron un incremento en la cantidad de casas construidas, teniendo en cuenta que la mayoría son del tipo de construcción tradicional, con los tiempos normales que eso conlleva.

Para detalle de la ubicación de los barrios del Municipio Nicolich, consultar Sección 3.2, figura 5 de este trabajo.

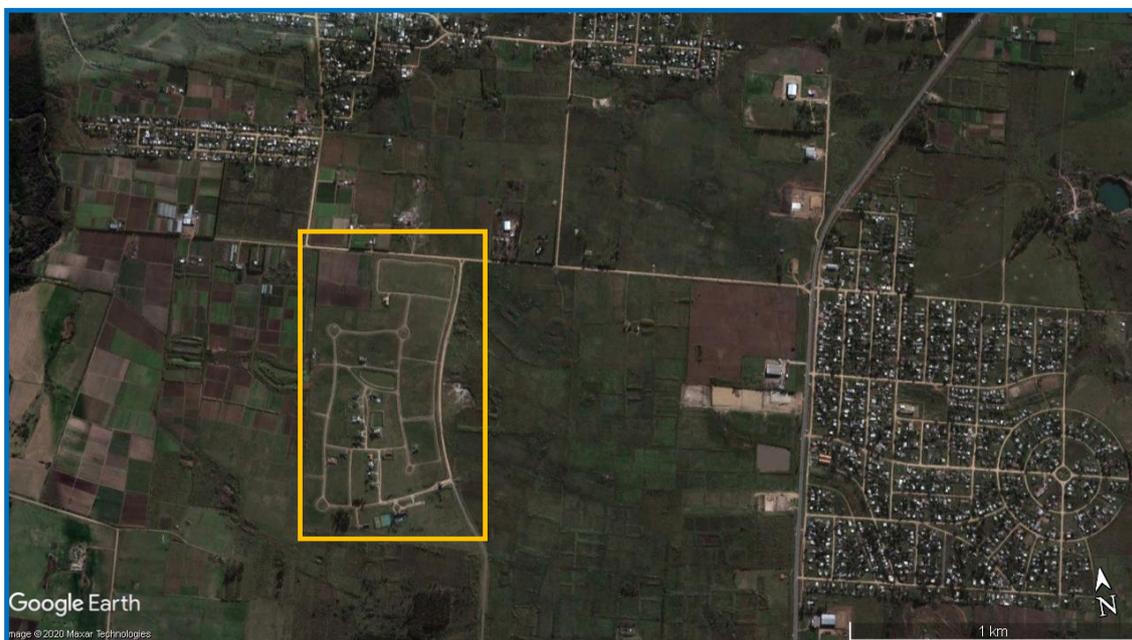


Figura 29: Barrio Privado Colinas de Carrasco, 12 de febrero de 2012.

Fuente: Google Earth

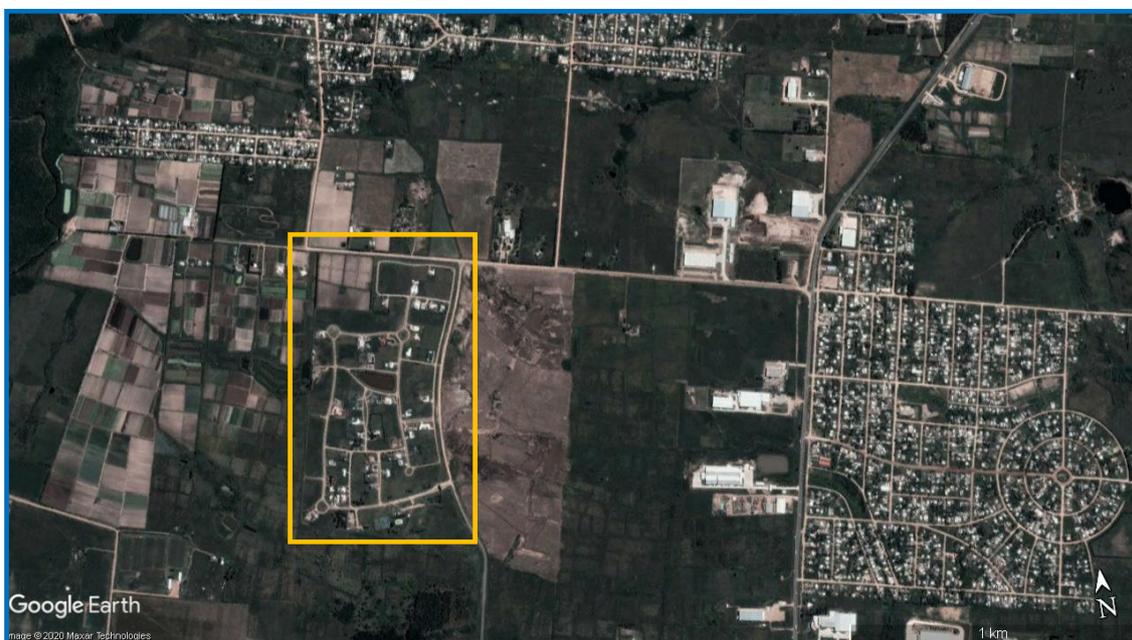


Figura 30: Barrio Privado Colinas de Carrasco, 9 de noviembre de 2016

Fuente: Google Earth.



Figura 31: Barrio Privado Altos de La Tahona, 19 de julio de 2012.

Fuente: Google Earth.

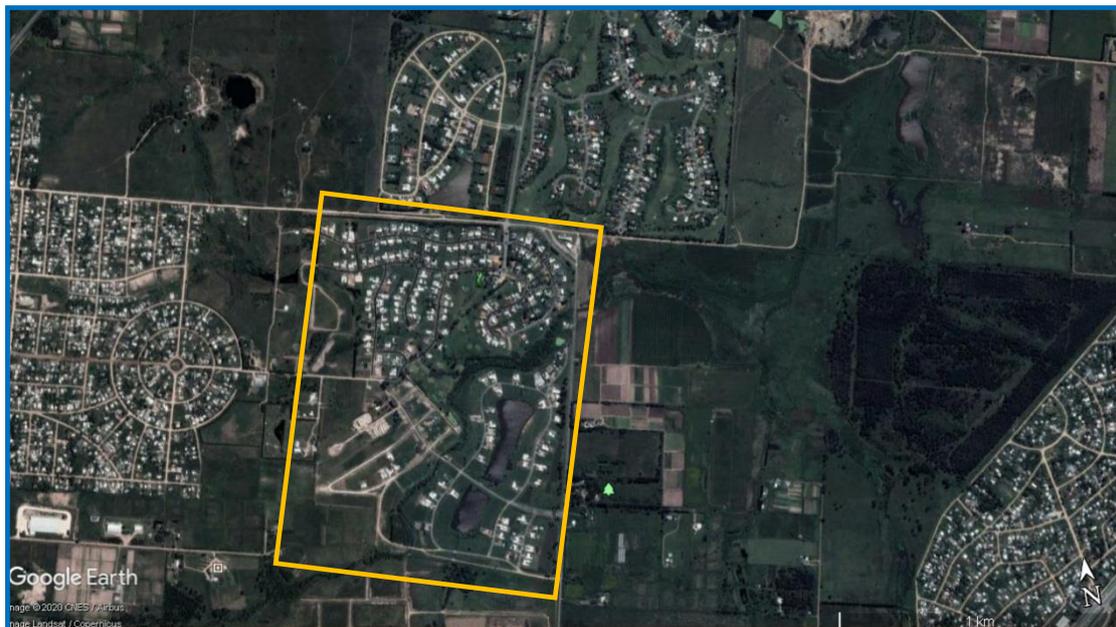


Figura 32: Barrio Privado Altos de La Tahona, 29 de noviembre de 2016.

Fuente: Google Earth.



Figura 33: Barrios Las Higuieritas, Quintas del Bosque, Haras del Lago y La Asunción, 21 de agosto de 2012.

Fuente: Google Earth.



Figura 34: Barrios Las Higuieritas, Quintas del Bosque, Haras del Lago y La Asunción, 9 de noviembre de 2016.

Fuente: Google Earth

### **7.1.5.- Transformaciones y problemáticas ambientales<sup>62</sup>.**

La zona de estudio cuenta con los Planes Parciales de gestión, publicados por la Intendencia Municipal de Canelones. Ellos son: Plan Parcial Colonia Nicolich (2010-2015), y Plan Parcial Camino de los Horneros (2017). Estos incluyen los respectivos Informes Ambientales Estratégicos, los cuales han identificado problemáticas ambientales en el territorio de competencia, muchas de ellas derivadas de las transformaciones en el uso del suelo.

A continuación se detallan los principales puntos tratados en los mencionados Planes Parciales.

#### Residuos.

La zona actualmente no cuenta con una gestión de residuos tendientes a valorizar los residuos y minimizar las cantidades que se lleva a enterramiento en el sitio de disposición final. La gestión de residuos sólidos no fue un aspecto identificado como vulnerable, ya que recolección es brindada por el servicio municipal y algunos emprendimientos optaron por la contratación privada.

#### Manejo de efluentes.

Se identificaron vertimientos en cursos de agua en el barrio Villa El Tatox. El barrio aún no cuentan con instalaciones adecuadas y los líquidos son vertidos directamente a las cunetas.

El complejo de barrios privados La Tahona no ha concretado a la fecha la conexión al sistema de colectores existente, teniendo soluciones individuales de saneamiento por el momento.

Se han identificado algunas debilidades de la infraestructura hidráulica existente, lo cual genera inconvenientes de convivencia entre vecinos, zonas inundables debido a modificaciones de la traza de cursos de agua y dificultades de en el uso de la red vial durante algunos eventos de lluvia.

Se identificaron situaciones donde el mal desagüe de terrenos, y desbordes de cañadas, generan problemas de circulación en camino las Higuieritas y dificultades en el relacionamiento entre vecinos.

La macro pieza territorial no cuenta con una red de saneamiento, ni tampoco con un sistema de saneamiento proyectado.

---

<sup>62</sup> Extraído de: *Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101. Informe Ambiental Estratégico, Costaplan (2015); y Plan Parcial Camino de los Horneros. Informe Ambiental Estratégico (2017). Para más detalles, ver Bibliografía.*

La situación se resuelve en la actualidad de forma disgregada parcial a nivel domiciliario, con propuestas individuales por fragmentos urbanos emprendimiento o intervención, lo cual limita el potencial de crecimiento y densificación residencial, y con otros usos.

La actividad rural requiere de la utilización de agua para riego y la aplicación de fitosanitarios.

#### *Contaminación acústica.*

Los aviones pasan a muy poca altura sobre los techos de las casas y el ruido afecta a la población en el área de la Colonia Nicolich.

#### *Industrias y logística.*

Un aspecto importante es el impacto que tiene el cambio de usos del suelo en áreas originalmente rurales.

La aparición sucesiva y dinámica de emprendimientos industriales, logísticos y de servicios, conforma una red de puntos y enclaves de actividad económica que deben estudiarse de manera integrada al generar un impacto acumulado. Los impactos refieren a la generación de residuos sólidos con potencial de reciclaje, cambios morfológicos en el paisaje y mayores consumos de energía.

Toda obra de infraestructura requiere necesariamente la modificación del suelo, sea por nivelación, construcciones, etc., que modifica irremediamente el movimiento del agua de lluvia. Esto podría provocar una erosión en los predios linderos, el desborde de los desagües naturales o la modificación del escurrimiento de las mismas con la consiguiente alteración de las aguadas y fuentes de agua (tanto superficiales como en profundidad)

Se identifican posibles conflictos latentes en cuanto a la transformación del paisaje rural, los usos del suelo y manejo de impactos como son efluentes, residuos sólidos, componentes de producción, uso de energía, drenaje pluvial, entre otros.

#### *Sistema de drenaje pluvial urbano.*

El escurrimiento de las escorrentías de aguas pluviales se da a través de cunetas a cielo abierto, detectándose en muchos casos, la falta de mantenimiento por parte de los usuarios, complementado por la existencia de varias cañadas que atraviesan indistintamente áreas urbanas y rurales.

Se detecta riesgo ambiental por contaminación de cauces de agua y márgenes de cañadas.

### *Sistema de Espacios Verdes.*

El sistema hídrico-ambiental que estructura el conjunto del territorio está compuesto por la Cuenca del Arroyo Carrasco, por el Arroyo Toledo, sus bordes y el humedal asociado, así como las cañadas que lo alimentan y en la Cuenca del Arroyo Pando por las cañadas que desaguan en el mismo. El sistema de cañadas es parte de la red hídrica conjuntamente con la cuenca del Arroyo Carrasco y el Arroyo Toledo. Todo ello conforma una malla de corredores eco-sistémicos que vinculan a todo el territorio.

La tala de árboles y extracción de turba en el Bañado Carrasco fueron identificadas como problemas. Asimismo, se constató la falta de acondicionamiento de la margen del Arroyo Toledo y la presencia de asentamientos irregulares en zonas vulnerables.

Las cañadas del sistema hídrico se consideran objetos focales de protección ambiental en los Planes Parciales, y de la calidad del hábitat en su conjunto, a lo cual se planea el monitoreo de la calidad de sus aguas y la identificación de las causas de su degradación. Como respuesta, se plantea la necesidad de la visión de cuenca.

#### **7.1.6.- Oferta de terrenos en venta, incremento de precios y cambios visibles relacionados a las actividades logísticas, industriales y comerciales.**

Tal como fuera expresado en Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101, el aumento del valor de la tierra provocado por la radicación de actividades industriales, ha aumentado las expectativas de venta de los predios (citado en sección 3.6 de este trabajo).

Esto pudo ser visto durante las recorridas por la zona y en búsqueda de terrenos en venta en la web (Sección 6.f. de este trabajo), donde se pudo constatar una distorsión importante entre los precios establecidos por la Dirección Nacional de Catastro y los precios de mercado. Como ejemplo, las figuras 34 y 35 muestran algunas de las ofertas que se encontraron en la web y al transitar por el Municipio Nicolich.

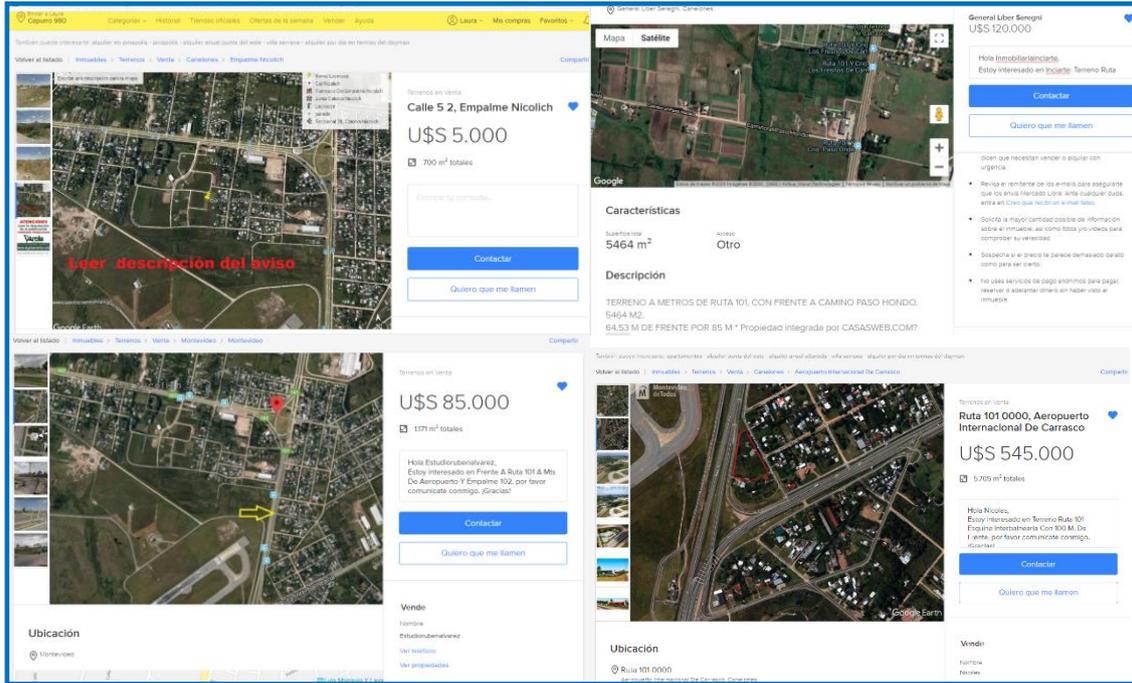


Figura 35: Predio en venta Ruta 102. Fuente: www.mercadolibre.com.uy



Figura 36: predio sin ocupar y edificio de oficinas a estrenar, Ruta 102. Fuente: recorrida de la zona.

Sin dudas, la actividad logística, industrial y comercial, están tomando un protagonismo destacado en la zona, algo que también se puede visualizar en comparativa de imágenes, como ha sucedido con los barrios privados y la zona franca Parque de las Ciencias.

A continuación, se presentarán imágenes de las zonas sobre las rutas principales que mostraron cambios significativos durante el período de estudio. Se notan aperturas de explanadas en los terrenos, nuevas infraestructuras de tipo galpones y para almacenaje, o extensión de las construcciones ya establecidas.



Figura 37: Ruta 102, tramo norte, 17 de febrero 2012. Fuente: Google Earth.

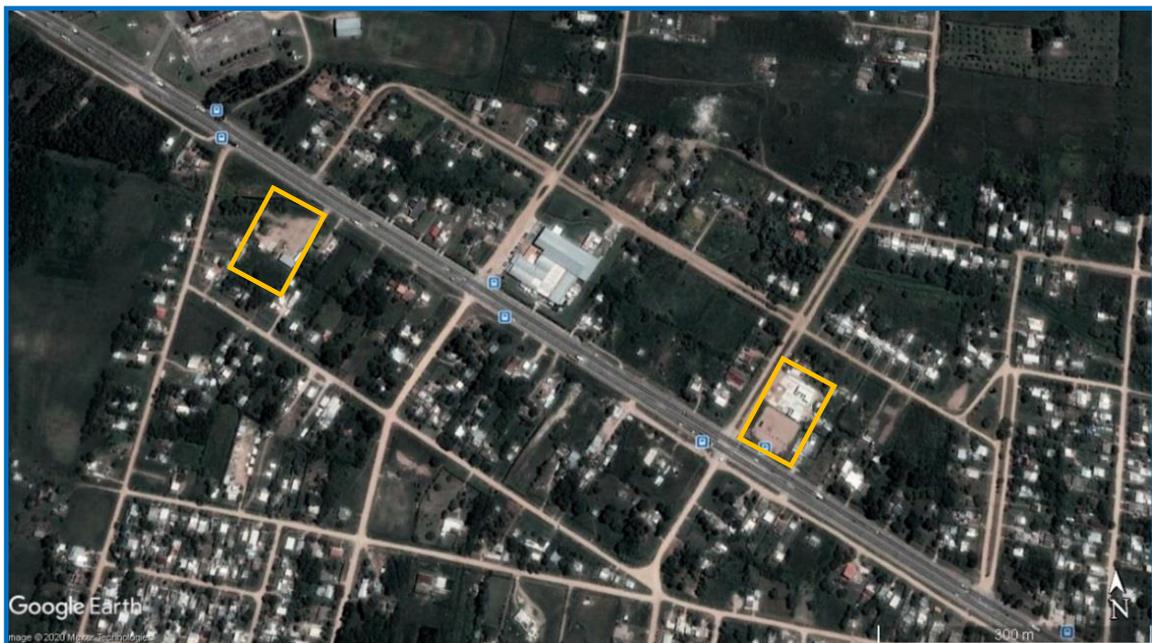


Figura 38: Ruta 102, tramo norte, 9 de noviembre de 2016. Fuente: Google Earth.



Figura 39: Empalme de Rutas 101, 102 e Interbalnearia, 21 de agosto de 2012. Fuente: Google Earth.

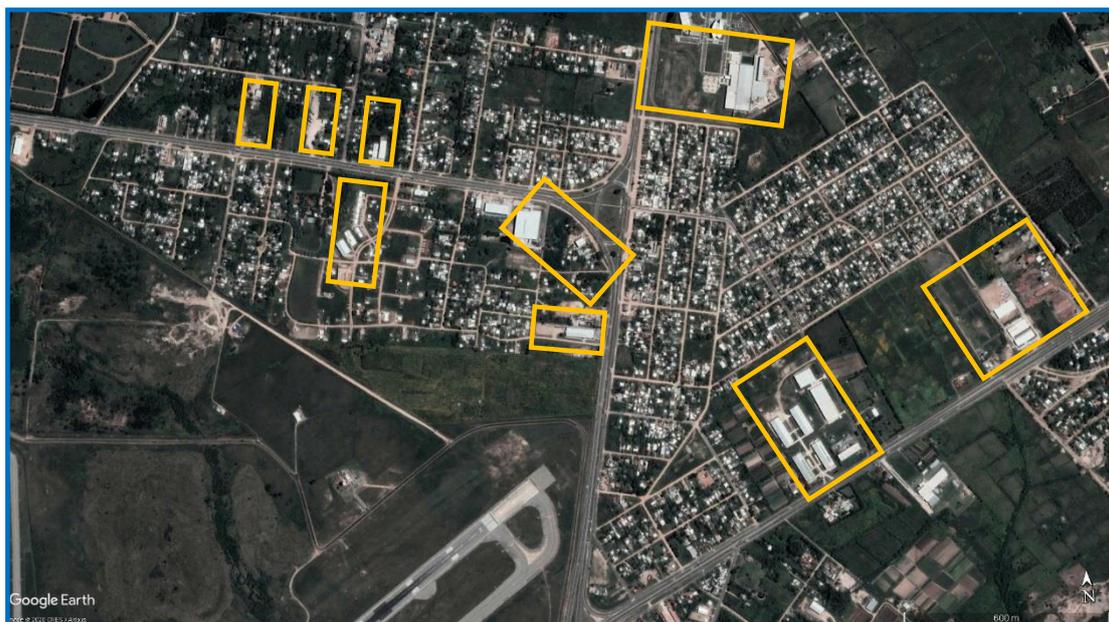


Figura 40: Empalme de Rutas 101, 102 e Interbalnearia, 9 de noviembre de 2016. Fuente: Google Earth.

## **7.2.- Abordaje del objetivo específico b.- (Identificar qué factores condujeron/favorecieron los cambios)**

En aproximación a la dinámica de la zona de estudio, es necesario identificar aquellos elementos que articulan y activan los cambios territoriales. En el período analizado, el área de estudio ha tenido notorias transformaciones, algunas muy visibles como la aparición de nuevas infraestructuras logísticas o urbanizaciones cerradas, y otras menos visibles como el incremento del valor inmobiliario. Estas transformaciones responden por un lado a condiciones previas de localización y por otro a políticas y marcos legales que actuaron como facilitadores del proceso de cambio.

Se hará un repaso a continuación de los distintos factores que han colocado a Uruguay en condiciones favorables para desarrollar actividades logísticas e industriales, y del marco legal que favorece las mismas en la zona, así como los planes y directrices para el ordenamiento del territorio.

### **7.2.1.- Actividades Logísticas en Uruguay.**

Desde la perspectiva de la logística, Uruguay posee condiciones privilegiadas para convertirse en un Centro de Distribución Regional: ubicación geográfica, condiciones naturales ventajosas para el transporte marítimo y fluvial, su relativo pequeño tamaño y las exenciones impositivas en el tránsito de mercadería, lo cual genera ventajas para la exportación de servicios logísticos.

A partir de la segunda mitad de los años noventa, Uruguay empieza a posicionarse como un Centro de Distribución Regional, en el que se desarrollan diversas operaciones de Valor Agregado Logístico. El régimen de Puerto Libre del Puerto de Montevideo, la construcción de un nuevo aeropuerto, la conexión vial logística entre el aeropuerto y el puerto, y el desarrollo del sector logístico en Uruguay, van consolidando esta vocación productiva de exportador de servicios logísticos.

Como ventajas se presentan los costos de la logística y el transporte doméstico; como desventaja se presenta la lentitud y costo de obtención de la aprobación aduanera.

El Instituto Nacional de Logística (INALOG), creado en 2010, busca promover al país como un Centro de Distribución Logístico para el Mercosur y sus países asociados. Colabora con Uruguay XXI<sup>63</sup> en la realización de actividades conjuntas de promoción de los servicios logísticos de exportación. Un objetivo fundamental es posicionar a Uruguay como un país confiable, eficiente, con adecuada infraestructura, un buen clima de negocios y un sistema financiero moderno para desarrollar operaciones logísticas y establecer centros de distribución regional. Estudia aspectos de reglamentación interna y externa, las tendencias tecnológicas y los cambios en los enfoques de gestión de las cadenas logísticas, trabajando con empresas del sector para realizar proyectos de innovación colaborativos (Bitran, 2010).

Operti (2010) distingue entre 2005 y 2010 el proceso de “clusterización”<sup>64</sup> logístico, que se caracterizó por la consolidación de la comunidad logística público-privada integrada por los referentes de la actividad en Uruguay. El Clúster en Logística & Transporte buscó generar un marco de confianza público-privado, tener una visión compartida del futuro deseable para el sector logístico, desarrollar capacidades de asociación entre colegas (no se habla más de competidores), promocionar el acceso a tecnologías altamente productivas e internacionalizar las empresas, accediendo a mercados de grandes volúmenes.

El autor señala otro período, entre 2010 y 2015, que podría llamarse de “Institucionalización del Uruguay Logístico”. Algunos momentos importantes fueron:

Iniciativa Prospectiva Tecnológica en Logística (2001): primera experiencia de asociación público-privada de la comunidad logística. Se crearon planes de acción de corto, mediano y largo plazo que incluían políticas e instrumentos, gestión, infraestructura, modos de transporte y áreas de investigación.

Clúster de Logística & Transporte. (2005 - 2009): En el 2005 se define la generación de iniciativas y procesos los cuales se focalizaron en los siguientes sectores: Ciencias de la Vida, Turismo, Artesanías y Logística.

CONALOG-INALOG. (2009/2010): Se definió dentro del MTOP la creación de la Dirección Nacional de Logística, la cual tiene como cometido convocar a la Comisión Nacional de Logística (CONALOG) para la conformación por Ley del Instituto Nacional de Logística (INALOG). El Directorio está conformado por el sector público (Ministerios de Transporte y Obras Públicas, Relaciones Exteriores y Economía) y privados representados por las gremiales.

Perspectivas a futuro: la situación que presenta Uruguay respecto a los Centros Logísticos de Verificación<sup>65</sup>, fue detallada en el Informe Final: “Centro de Verificación Logístico”, editado en conjunto por la Intendencia Municipal de Montevideo, Dirección Nacional de Aduanas, Corporación Nacional para el Desarrollo (2011). El análisis de la demanda de este tipo de Centros, se apoyó en la realización de entrevistas a los principales actores del estado, dueños de carga y empresas transportistas. La mayoría considera adecuada la implementación de un CLV con los objetivos de mejorar la circulación en la ciudad, aumentar los controles y la seguridad de la carga, así como también para ordenar el acceso y tránsito en el puerto de Montevideo. Además, se espera que el CLV tenga un efecto positivo en la eficiencia del sistema logrando reducir costos de transporte y almacenamiento.

En el mencionado Informe, se realizó una encuesta a empresas transportistas, sobre la posible participación en un CLV, la cual arrojó un 87% de respuestas positivas.

En cuanto a la locación óptima para este centro, las zonas más codiciadas son aquellas en cercanías a las Rutas 8, 102 y Anillo Perimetral.

### **7.2.2.- Marco Legal enfocado a las actividades logísticas, industriales, y de zonas francas.**

A efectos de esta investigación, se detallan a continuación las leyes que favorecen la creación de Zonas Francas, la inversión y la expansión logística, generando cambios evidentes en la zona de estudio. Se citan los artículos que definen el propósito de cada una<sup>66</sup>.

#### Ley 15.921 “Zonas francas” (1987):

Artículo 1.- Declárase de Interés Nacional la promoción y desarrollo de las zonas francas, con los objetivos de promover inversiones, expandir las exportaciones, incrementar la utilización de mano de obra nacional e incentivar la integración económica internacional.

Artículo 19.- Los usuarios de las zonas francas están exentos de todo tributo nacional, creado o a crearse, incluso de aquellos en que por ley se requiera exoneración específica, respecto de las actividades que desarrollen en la misma.

#### Ley 16.246 “de Puertos” (Puerto Libre) (1992):

Artículo 2º.- La circulación de mercaderías en el Puerto de Montevideo será libre. No se exigirán para ello autorizaciones ni trámites formales. (...). El destino de las mercaderías que ingresen al puerto podrá ser cambiado libremente. No estarán sujetos en ningún caso a restricciones, limitaciones, permisos o denuncias previas.

Decreto 409/008, 8 de setiembre de 2008, Artículo 1.- Apruébese el proyecto adjunto de Reglamento aplicable al régimen de Puerto Libre en el Aeropuerto Internacional de Carrasco (...)

#### Ley 16.906 “Interés Nacional, Promoción y Protección” (declaración de las Inversiones) (1998):

Artículo 1.- Declárase de interés nacional la promoción y protección de las inversiones realizadas por inversores nacionales y extranjeros en el territorio nacional.

Sección II, Beneficios fiscales, Artículo 8.- Exoneración del Impuesto al Patrimonio de los bienes de activo fijo (...) adquiridos a partir de la vigencia de la presente ley (...). Exoneración de los Impuestos al Valor Agregado y Específico Interno, correspondientes a la importación de los bienes a que refiere el literal anterior, y devolución del Impuesto al Valor Agregado incluido en las adquisiciones en plaza de los mismos.

<sup>63</sup> Uruguay XXI: El Instituto de Promoción de Inversiones y Exportaciones de Bienes y Servicios trabaja para internacionalizar la economía uruguaya, promoviendo el crecimiento de las exportaciones y el posicionamiento del país como un destino estratégico para las inversiones productivas (<http://www.uruguayxxi.gub.uy/es/uruguay-xxi/>)

<sup>64</sup> Cluster: conjunto de empresas, agentes y organizaciones que inciden en la prestación de un producto o servicio y que están geográficamente próximas (Operti, 2010)

<sup>65</sup> Ver 2.3.2.- Geografía Logística: sus conceptos propios para caracterizar el espacio, definición de Centro Logístico de Verificación.

<sup>66</sup> Para más detalles, consultar los textos originales de las leyes en <http://parlamento.gub.uy/documentos/leyes>.

Artículo 9.- Exoneración del Impuesto al Patrimonio, en las condiciones establecidas (...). Establecimiento, a los efectos de los Impuestos a las Rentas de la Industria y Comercio, a las Rentas Agropecuarias y al Patrimonio, de un régimen de depreciación acelerada (...)

Artículo 9.- Exoneración del Impuesto al Patrimonio, en las condiciones establecidas (...).

Establecimiento, a los efectos de los Impuestos a las Rentas de la Industria y Comercio, a las Rentas Agropecuarias y al Patrimonio, de un régimen de depreciación acelerada (...).

Ley 17.547 “Parques Industriales” (2002):

Artículo 1º. (Denominación).- A los efectos de la presente ley se denomina parque industrial a una fracción de terreno que cuente con la siguiente infraestructura instalada dentro de la misma: caminería, energía para las industrias, agua para el funcionamiento y mantenimiento de medio ambiente, telecomunicaciones, tratamiento de residuos, depósitos, sistema de combate de incendios, áreas verdes<sup>67</sup>.

Capítulo IV, De los Estímulos Fiscales, Artículo 6.- (Estímulos de carácter nacional).- Las personas físicas o jurídicas que instalen parques industriales dentro del territorio nacional, así como las empresas que se radiquen dentro de los mismos, podrán estar comprendidas en los beneficios y las obligaciones establecidos en la Ley N° 16.906, de 7 de enero de 1998.

Ley 17.555 “Reactivación económica” (2002):

Artículo 21º.- (Aeropuerto Internacional de Carrasco).- Autorícese al Poder Ejecutivo a contratar directamente con la Corporación Nacional para el Desarrollo (...), para que ésta constituya una sociedad anónima abierta (...) que tendrá como objeto realizar la administración, explotación y operación, construcción y mantenimiento del Aeropuerto Internacional de Carrasco "General Cesáreo L. Berisso", en lo que refiere a las actividades aeroportuarias y no aeroportuarias, incluyendo actividades comerciales -comprendiendo el régimen de tiendas de venta libre de impuestos (tax free shops)- y de ,servicios que complementen dicha actividad aeroportuaria, en un plazo que no superará los 30 (treinta) años.

Artículo 23º.- (Puerto Libre).- Declárase aplicable al Aeropuerto Internacional de Carrasco "General Cesáreo L. Berisso", en lo pertinente, el régimen de puerto libre establecido en los Artículos 2º y 3º de la Ley No. 16.246, de 8 de abril de 1992, debiendo la reglamentación establecer los límites territoriales respectivos.

Ley 18.308 “Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible” (2008)

Artículo 1º (objeto): (...) a) Define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia.

b) Orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general.

c) Diseña los instrumentos de ejecución de los planes y de actuación territorial

A efectos de esta tesis, define las categorías de los suelos, siendo de interés las definiciones de:

*Suelo rural (Artículo 31):* Rural productiva: áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva (...). Rural natural: áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial (...) *Suelo urbano (Artículo 32):* Áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización. Se podrán establecer las subcategorías de: urbana consolidado y urbano no consolidado (...)

*Suelo suburbano (Artículo 33):* (...) áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados (...)

Ley 19.276 “Código aduanero” (2014), Áreas con tratamientos aduaneros especiales, Capítulo I, Zonas Francas.

Artículo 160. (Definición): Zona franca es una parte del territorio de la República Oriental del Uruguay en la cual las mercaderías introducidas serán consideradas como si no estuvieran dentro del territorio aduanero, en lo que respecta a los tributos que gravan la importación, sin perjuicio de las exenciones y beneficios establecidos en la legislación respectiva. (...)

Artículo 162. (Control): La Dirección Nacional de Aduanas podrá efectuar controles selectivos sobre la entrada, permanencia y salida de mercaderías y personas (...)

### **7.2.3.- Los barrios privados en Uruguay: marco legal de referencia<sup>68</sup>.**

Los barrios cerrados o privados del Uruguay, han tenido una demanda creciente de ciertos sectores sociales. Como se ha mencionado, la búsqueda de seguridad, espacios verdes, predios grandes, etc., ha favorecido este tipo de emprendimientos. Su desarrollo fue favorecido por un marco legal, tanto de órbita nacional como departamental, que ha respondido a esta demanda.

Se citan aquí las leyes y sus artículos concernientes a ello, así como la normativa de la Intendencia Municipal de Canelones en la materia.

---

<sup>67</sup> Adaptado del texto de la Ley, donde se presentan todos los requisitos de infraestructura detallados por puntos.

Ley 18.308, “de Ordenamiento Territorial y Desarrollos Sostenible”: (2008) indica<sup>69</sup> modificar la Ley 17.292, definiendo en ella Las Urbanizaciones de Propiedad Horizontal.

Ley 17.292, “de Administración Pública y empleo, fomento y mejoras” (2001), Sección VII, Título III, Urbanizaciones de Propiedad Horizontal:

*Artículo 48.-* Las urbanizaciones desarrolladas en zonas urbanas, suburbanas o rurales, que encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas municipales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal.

Se entiende por "urbanización de propiedad horizontal", todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.

Las superficies mínimas de los bienes individuales no serán inferiores a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen las ordenanzas o planes directores o planes de uso del suelo del departamento respectivo. Cuando la autoridad municipal apruebe las referidas urbanizaciones en zonas rurales, el inmueble matriz podrá ser incorporado a la categoría de urbano o suburbano<sup>70</sup>.

*Artículo 51.-* Para los conjuntos inmobiliarios objeto de la presente ley, el estado de Propiedad Horizontal se perfecciona con:

- a) El permiso municipal que aprueba el proyecto de urbanización y la habilitación municipal final de las obras de infraestructura.
- b) El plano de mensura y fraccionamiento horizontal cotejado por la Intendencia respectiva, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro.
- c) La escritura de Reglamento de Copropiedad, conteniendo la hipoteca recíproca en garantía de las expensas comunes.

---

<sup>68</sup> Para más detalles, consultar los textos originales de las leyes en <http://parlamento.gub.uy/documentos/leyes>.  
<https://www.impo.com.uy>

<sup>69</sup> Título VIII (ajustes legales), Artículo 83, numeral 3, inciso a.

<sup>70</sup> Ver Anexo 9, “Entrevista a una fuente de un barrio privado”, como muestra de un proceso de urbanización.

Decreto 323/001 “Urbanizaciones de Propiedad Horizontal”, Artículo 27 (2001):

Si una urbanización con similares características de aquellas que se reglamentan, que se hubiere planteado o autorizado bajo otra forma aprobada por la autoridad municipal correspondiente (barrios cerrados, clubes de campo, etc), deseara convertirse al régimen de Propiedad Horizontal Ley N° 17.292, presentará tal solicitud, firmada por los propietarios, con certificado notarial o registral que acredite su legitimación.

Art. VII.- Reglamentación de Clubes de Campo (1999), de la Resolución Municipal Intendencia Municipal de Canelones: N° 3062/99, Circular: N° 95/99.

*Artículo 1°.* La presente tiene por objeto reglamentar todos aquellos aspectos de procedimientos administrativo y aplicación técnica, conducente a la integral aplicación de la Ordenanza de Clubes de Campo en el Departamento.

*Artículo 2°.* Para mejor interpretación y clasificación urbanística, los Clubes de Campo, encarados como “Urbanizaciones Privadas” se identificarán como:

- 1) BARRIOS PRIVADOS, cuando la magnitud del emprendimiento y su implantación en zonas Suburbanas, lo diferencia del concepto global de Club de Campo, asimilado a emprendimiento rural.
- 2) CLUB DE CAMPO, cuando comprendido dentro de la normativa vigente, se halla emplazado en zona caracterizada como “rural” y sus predios individuales posean áreas menores a 5.000 metros cuadrados.
- 3) CHACRAS, cuando el área de emplazamiento definida, las características del emprendimiento y la potencialidad del uso del suelo den como resultado predios iguales o mayores a 5.000 metros cuadrados, todos comprendidos en una unidad funcional inescindible.

**7.2.4.- Planes y directrices para la gestión de la zona de estudio.**

Habiendo definido al Municipio Nicolich en sus distintos aspectos, se presentarán a continuación aquellos planes y directrices creados para gestionar un área tan heterogénea.

En términos generales, se puede afirmar que la pieza territorial del Municipio Nicolich, ha sido tomada en conjunción con otros municipios, tomando en cuenta además el panorama de la Microrregión 5.

Decreto Departamental N° 6, Intendencia Municipal de Canelones, “Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa (COSTAPLAN)”, octubre 2010.

*Artículo 6:* Contenido. El Costaplan define:

- A) Las estructuras y los sistemas territoriales.
- B) La categorización del suelo y la zonificación.
- C) Los principales instrumentos de ordenación y gestión territorial.

- D) Los Programas y Proyectos para el desarrollo y ejecución del Plan.
- E) La creación de la Oficina técnica del Costaplan y los Organismos de Seguimiento del Plan.
- F) La regulación del uso y aprovechamiento del suelo, amanzanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad, así como localización de actividades.
- G) Las afectaciones de alturas y retiros.

Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, Memoria de Ordenación (de Costaplan)<sup>71</sup>: aprobado por el Decreto N°8 de 2016 de la Junta Departamental de Canelones, con fecha 24 de junio de 2016, y modificado por el decreto N° 4 de 2017 según lo establecido en la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, a los efectos de asegurar una gestión del Plan concordante con los procesos de planificación y definiciones territoriales. Establece los ámbitos y condiciones para desarrollo de plataformas empresariales con actividades industriales, logísticas y de servicios.

El mencionado plan para la zona, prevé la implantación de nuevas actividades productivas y de servicios por presentar ventajas competitivas en el contexto metropolitano. Por tanto, se promoverá el mayor desarrollo de las estas actividades, estimulando a que las empresas se radiquen allí, cumpliendo las normas ambientales y urbanísticas. Se promoverá y estimulará la radicación en forma ordenada de nuevas empresas en el área y un ordenado funcionamiento de las ya localizadas en el perímetro, contemplando pautas de ordenación y requerimientos de tipo ambiental, paisajístico y de ordenamiento territorial en coherencia con las Estrategias Regionales Metropolitanas y las Directrices Departamentales de Canelones.

Todo esto implica la definición de criterios de localización, estándares y requerimientos para las “*plataformas*” que se definen para el desarrollo económico y localización ordenada de actividades empresariales, industriales, logísticas y de servicios en el territorio del Plan Parcial.

Plan Parcial Camino de los Horneros: aprobado por el decreto 07/17 de la Junta Departamental de Canelones, se enmarca dentro de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y la Ley 18.567 de Descentralización Política y Participación Ciudadana (creación de municipios). Fue postulado dentro de “Costaplan”<sup>72</sup> ya que en virtud de las particularidades del paisaje, vinculación metropolitana y lógicas de conectividad, requiere un estudio especial que permita redefinir el territorio a efectos de preservar los valores paisajísticos y su adecuada interrelación con el espacio rural<sup>73</sup>.

---

<sup>71</sup> Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101. Memoria de Ordenación, Costaplan, en Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa. Comuna Canaria, Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, Junta de Andalucía, APT Consultora. Diciembre 2015.

<sup>72</sup> "Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa (COSTAPLAN)", octubre de 2010.

<sup>73</sup> "Plan Parcial Camino de los Horneros, Memoria de Información" Febrero 2017.

El Plan Parcial incluye una definición de los objetivos y las directrices específicas que orientan el ordenamiento de la pieza territorial en múltiples aspectos tales como las categorías de suelo, los usos, parámetros y aprovechamiento de los predios, mejoramiento del espacio público, la calidad del ambiente y el entorno paisajístico. Se presentan además alternativas de expansión y desarrollo, y las definiciones normativas y eventuales incentivos a la asociación y cooperación de propietarios y promotores que faciliten el desarrollo.

La pieza territorial que no cuenta con bordes claramente definidos, y allí se identifica una clara vocación residencial y otra vocación paisajística de enclave. Se plantea por tanto una visión urbanística y territorial adecuada a esa realidad, que se enfoca prioritariamente en atender a los principales problemas detectados.

Los principales temas tratados en la memoria de Información:

- Uso actual del territorio: la presencia de actividad agrícola, industrial y urbana implica un potencial riesgo de aporte de escurrimientos contaminados.
- Infraestructura vial: el camino de los Horneros, conforma la vía de comunicación más importante de la pieza de estudio dando conectividad y accesibilidad a servicios y otros centros poblados.
- La zona tiene zonas rurales, sectores privados segregados, y gran área del territorio resulta inaccesible y no se evidencia interconexión transversal o fuera de las vías Camino de los Horneros o Eduardo Pérez.
- La segregación morfológica territorial y la carencia de espacios públicos de calidad, hacen de la pieza un territorio discontinuo y fragmentado.

-----

### **7.3.- Abordaje del objetivo específico c.- (análisis de los cambios en el valor del suelo)**

Para estudiar el cambio en el valor de la tierra, se hace necesario coleccionar información sobre precios de una fuente confiable (Dirección Nacional de Catastro) Esta información debe poder utilizarse para realizar cálculos y así establecer una referencia cuantitativa de la tendencia de dichos precios.

Analizar los valores de la tierra conecta los elementos teóricos de este trabajo, buscando la correlación entre lo que distintos autores plantean, y el particular caso de estudio.

Según Méndez (1997), todo suelo tiene propiedades que lo hacen atractivo, pudiendo los interesados pagar un precio más alto por ellos. El similar interés de empresas o individuos, favorecen una tendencia de localización en ciertas áreas. Asimismo, Jaramillo (2003) expresa que se generan incrementos de precios y cambios en la dinámica urbana que operan sobre terrenos específicos.

La innegable vocación logística y residencial del área de estudio, convive con nuevos marcos legales e incentivos, que generan en la zona una tendencia al emplazamiento de numerosas empresas, y al crecimiento de nuevos estilos de vida urbanos.

A continuación, se expresa cómo se determinó la muestra de estudio, las hipótesis que de allí derivan, y el análisis de los resultados.

#### **7.3.1.- Determinación del grupo de padrones a estudiar y dimensión temporal de la misma.**

Mediante el acceso a la página web del visor<sup>74</sup> de la Dirección Nacional de Catastro, se procedió a consultar unitariamente las cifras del histórico del valor real<sup>75</sup> para el quinquenio 2012-2016<sup>76</sup>. Los valores se ingresaron en una tabla formato Excel<sup>77</sup>, separando el precio de cada año del quinquenio, para cada padrón. Posteriormente, se realizaron los cálculos de incremento de precio entre años, suba de precios quinquenal e incremento quinquenal en porcentaje.

La revisión de los datos permitió definir la existencia de distintos rangos de aumento del precio para el quinquenio.

<sup>74</sup> Visualizador on line GeoCatastro, Dirección Nacional de Catastro, Uruguay. <http://visor.catastro.gub.uy/visordnc/>

<sup>75</sup> Definición y utilidad del "histórico del valor real" definida por un alto funcionario de la Dirección Nacional de Catastro en entrevista.

<sup>76</sup> Datos recolectados en 2018 para el quinquenio 2012-2016. Los datos van siendo actualizados, presentándose solamente los precios para los 5 años más actuales disponibles por la Dirección Nacional de Catastro.

<sup>77</sup> La planilla completa, se presenta impresa como Anexo 5.

Se establecieron rangos para el aumento quinquenal, siendo el incremento medio entre 20,1-30%. También se identificaron padrones y lotes con datos incompletos o inexistentes para el período. Se procedió a categorizar cada predio con un incremento, que refiere a lo anterior.

Tabla 1: Código de colores utilizado según rangos de incremento determinados.

	Alto - Incremento entre 30,1-100%
	Medio - Incremento entre 20,1-30%
	Bajo - Incremento entre 0-20%
	Negativo - Incremento menor a 0%
	Datos Incompletos
	Sin datos

Se agregaron otras columnas que facilitarían el orden y administración de los datos, de modo de identificar rápidamente el número de padrón: estatus, categoría del suelo (urbano o rural), uso (si se identifica un uso puntual del padrón), observación (comentarios o valor Coneat), frente (ruta o camino), localidad y sección catastral.

Como última etapa, se procedió a aplicar filtros a la columna de incremento, separando aquellos que poseían el incremento “alto”.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
1	Nº	2012	2013	2014	2015	2016	Promedi	Incr 20	Incr 20	Incr 20	Incr 20	Suba Qui	Incr quini	Increment	Categ	Uso	Observación	Frente	Localid	Sección Catastral	
409	1867	588336	641404	695025	758550	826061	701875,2	8,27	7,71	8,37	8,17	237725	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
410	1865	665430	725452	786099	857949	934279	793841,8	8,27	7,71	8,37	8,17	268849	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
411	3208	282069	281859	306506	3345208	3642961	2632778,4	90,03	7,72	8,37	8,17	336039	92,26	Alto	Urbano	Logístico	Wolsen S.A	Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
412	126	321961	351002	380346	415110	452055	384094,8	8,27	7,72	8,37	8,17	130094	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
413	127	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	Sin datos	Sin datos	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
414	2028	940845	1025709	1111458	1213045	1321006	1122412,6	8,27	7,72	8,37	8,17	380161	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
417	1635	136115	149393	160799	175496	191115	162583,6	8,89	7,09	8,37	8,17	55000	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
418	1769	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	Sin datos	Sin datos	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
419	1768	159969	174398	188977	206250	224606	190840	8,27	7,71	8,37	8,17	64637	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
425	1718	523771	571016	619753	675307	735410	624851,4	8,27	7,72	8,37	8,17	211639	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
426	1717	420834	458793	497148	542588	590878	502048,2	8,27	7,72	8,37	8,17	170044	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
427	1774	365937	398975	432329	471844	513338	436584,6	8,28	7,71	8,37	8,17	147901	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
428	1718-002	350610	313211	350321	392762	436675	336638	31,55	-30,75	90,92	3,17	305065	95,83	Alto	Urbano	Residencial		Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
429	1716-002	378299	409032	443227	483738	526791	448217,4	7,51	7,72	8,37	8,17	148492	28,19	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
430	1715	348365	379788	411538	449152	489127	415594	8,27	7,71	8,37	8,17	140762	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
431	1714	615066	670545	726603	783950	844822	688197,2	8,27	7,72	-6,24	8,17	129756	17,42	Bajo	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
432	1713	269764	294097	318684	347811	378766	321824,4	8,27	7,72	8,37	8,17	109002	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
437	1698	443623	483637	524069	571969	622874	518434,4	8,27	7,72	-1,18	16,84	179251	28,78	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
438	47136	0	0	1071970	1169948	1274973	709198,2	0,00	0,00	0,00	0,00	0	Incompleto	Incompleto	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
466	42492	1447738	1578324	1710272	1866591	2032718	1727128,6	8,27	7,72	8,37	8,17	454394	22,35	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
467	55110	82075	75367	69055	63727	58455	69735,8	-8,90	-9,14	-8,36	-9,02	-16912	-28,93	Negativo	Rural	Rural 219		Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
468	54996	88130	96078	104111	113627	123739	105137	8,27	7,72	8,37	8,17	27661	22,35	Medio	Rural	Rural 100		Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
469	59753	25310	27593	29900	32633	35537	30194,6	8,27	7,72	8,37	8,17	7944	22,35	Medio	Rural	Rural 100		Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
470	59752	20847	22727	24628	26578	29271	24870,2	8,27	7,72	8,37	8,17	6544	22,36	Medio	Rural	Rural 100		Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
471	59751	21968	23849	25951	28323	30844	26207	8,27	7,71	8,37	8,17	6395	22,35	Medio	Rural	Rural 100		Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
472	55301	29278	31918	34587	37748	41107	34927,6	8,27	7,72	8,37	8,17	9189	22,35	Medio	Rural	Rural 100		Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
473	44659	688221	750299	813024	887334	966307	821037	8,27	7,72	8,37	8,17	216008	22,35	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
474	44625	1880405	2049625	2220974	2423971	2639704	2242863,8	8,27	7,72	8,37	8,17	590079	22,35	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
475	44493	445366	485538	526129	574217	625322	531314,4	8,27	7,72	8,37	8,17	139784	22,35	Medio	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
476	11089 A001	122286	1372124	0	5140301	5736980	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona		Ruta 101 al Oeste	Canelones	Barrios Blancos
477	A001	1148638	1292278	0	1574419	1740032	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona		Ruta 101 al Oeste	Canelones	Barrios Blancos

Figura 41: Vista de la planilla de ingreso de datos de precios de cada padrón o lote para el quinquenio 2012-2016, información, operaciones aplicadas y colores asignados según incremento (Planilla completa: Anexo 5)  
 Fuente: elaboración propia basada en datos obtenidos en el visor GeoCatastro de la Dirección Nacional de Catastro.

Se encontraron 109 registros de padrones y lotes con un incremento de precios en el quinquenio 2012-2016 superior al 30%, los cuales constituyen el grupo de estudio de la presente tesis.

	A	M	O	P	Q	R	S	T	U
1	Nº	Incr quin	Incremento	Categ	Uso	Observación	Frente	Localida	sección Catastral
380	11110	77,91	Alto	Urbano	Industrial	Marcopol Termoplast	Ruta 101 al Oeste	Canelones	Barros Blancos
411	2308	92,26	Alto	Urbano	Logístico	Wolsen S.A.	Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich
428	1716 001	46,85	Alto	Urbano	Residencial		Ruta 1B al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
440	41091	40,00	Alto	Urbano	Logístico	Mabenir Juguetes	Ruta 1B al Norte	Canelones	
446	41097	83,91	Alto	Urbano	Logístico	Hyundai Fidocar	Ruta 1B al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
452	45572	97,47	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Haras del Lago	Ruta 1B al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
459	42710	77,31	Alto	Urbano	Residencial	Esquina La Asunción	Ruta 1B al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa
480	A005	73,69	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
485	A010	83,38	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
495	B005	78,90	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
498	B008	92,63	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
509	C003	80,61	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
514	C008	82,35	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
519	C013	83,11	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
537	D016	72,35	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
540	E003	78,47	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
546	F003	78,47	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
547	F004	78,52	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
552	F009	82,35	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
553	F010	81,09	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
560	G005	79,88	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
562	G007	92,80	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
563	G008	82,27	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
578	I003	83,44	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
580	I005	86,01	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
581	I006	82,87	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
589	J003	79,75	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
591	J005	82,12	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
592	J006	83,54	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
593	J007	83,08	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos
608	A005	88,63	Alto	Urbano	Barrio Privado	BP Altos de la Tahona	Camino de los Horneros	Canelones	Barros Blancos

Figura 42: fragmento de la planilla de registro de precios, con filtrado de padrones y lotes con incremento de precio alto para el quinquenio 2012-2016. Fuente: elaboración propia.

Finalmente se elaboró un mapa señalando los padrones según su incremento de precios. En el caso de padrones que poseen numerosos lotes, se superpusieron las características de representación (color, contorno, trama)

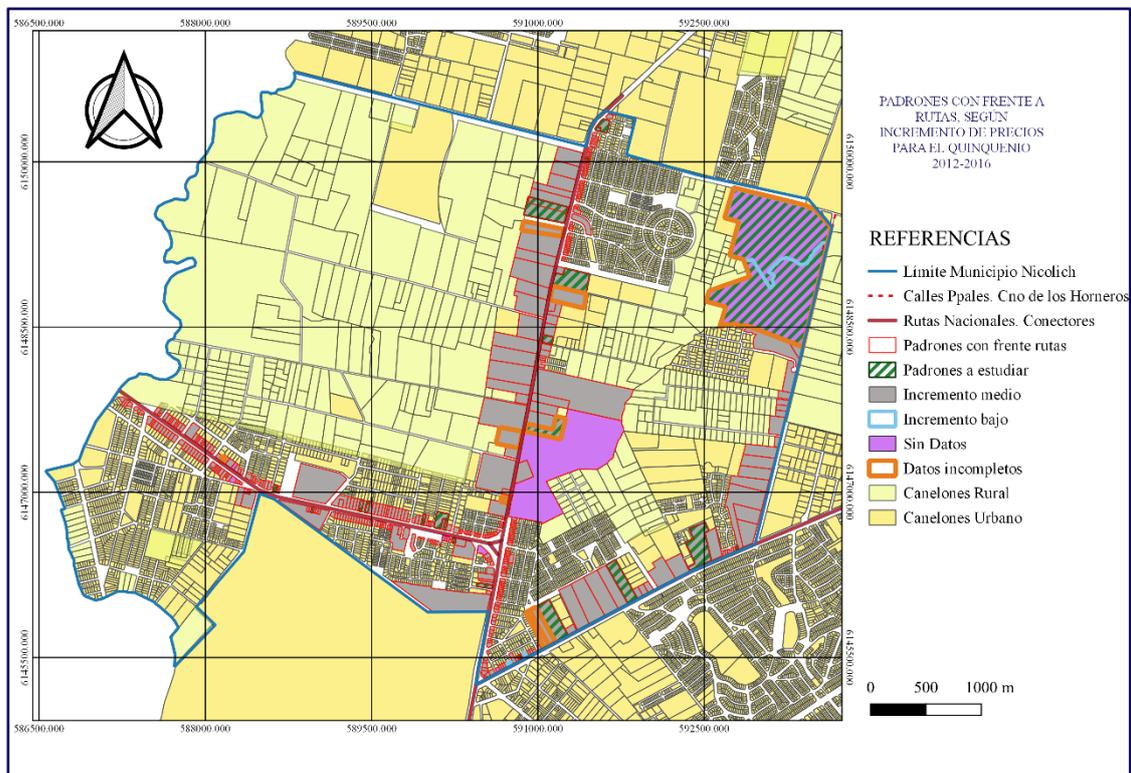


Figura 43: mapa con los padrones señalados según incremento de precios para el quinquenio 2012-2016. Fuente: elaboración propia. Versión ampliada en Anexo 8.

### **7.3.2.- Hipótesis de trabajo.**

**Hipótesis 1.-** El precio de los padrones y lotes determinados por la Dirección Nacional de Catastro, tomado como indicador de demanda del mercado inmobiliario, contribuye a la identificación de aquellos terrenos que más se han valuado dentro del grupo elegido en la zona de estudio.

**Predicción I.-** Se espera encontrar padrones y lotes con aumentos significativos que los diferencian dentro de un rango de aumento normal al resto del grupo elegido para estudio.

**Hipótesis 2.-** Debido a un crecimiento y activación del mercado inmobiliario facilitado por nuevos marcos legales, los padrones y lotes que más aumento presentarán, son los destinados a actividades logísticas, industriales y residenciales en barrios privados.

**Predicción II.-** Se espera asociar los padrones y lotes con mayores aumentos, a emprendimientos logísticos, industriales y residenciales en barrios privados.

#### 7.4.- Análisis de los datos.

El análisis de los datos colectados, constó de tres etapas distintas:

- *Determinación de los rangos de aumento de precios (ver 7.4.1):* como primer paso, se tuvo que determinar cuál era el aumento normal de los precios en la zona, para luego poder identificar aquellos padrones o lotes, con comportamientos diferenciados, en especial aquellos que tuvieran un aumento sensiblemente superior a la mayoría.
- *Caracterización del grupo con mayor aumento de precios (ver 7.4.2):* en esta etapa es necesario definir si los predios son urbanos o rurales, y luego relacionarlos con cada rango de aumento de precios.
- *Análisis de uso del suelo en predios de mayor incremento (ver 7.4.3):* una vez identificados aquellos padrones o lotes con mayores aumentos, se procedió a identificar cuál es el uso que se le da a cada uno de ellos, y así poder observar la validez de las hipótesis.

##### 7.4.1.- Determinación de los rangos de aumentos de precios en los datos colectados.

Para establecer los rangos de aumento quinquenal de los precios, se procedió primeramente a realizar la operación de cálculo de porcentaje que se denominó *incremento quinquenal*, entre el valor 2016 y el valor 2012.

Valor 2016: variable ***a***

Valor 2012: variable ***b***

$$\text{Suba quinquenal} = a - b$$

$$\text{Incremento quinquenal \%} = \frac{(\text{suba quinquenal}) * 100}{a}$$

Ejemplo Padrón N° 330

Valor 2016: 32.824 = ***a***

Valor 2012: 23.377 = ***b***

$$\text{Suba quinquenal} = a - b$$

$$32.824 - 23.377 = 9.447$$

$$\text{Incremento quinquenal \%} = \frac{(9.447) * 100}{32.824} = \mathbf{28,78\%}$$

M2		=(L2*100)/F2									
	A	B	C	D	E	F	L	M			
1	Nº	2012	2013	2014	2015	2016	Suba Quir	Incr quinq			
2	330	23377	25486	27617	30141	32824	9447	28,78			

Figura 44: Cálculo de los valores suba quinquenal e incremento quinquenal (Tabla completa, en Anexo 5).

Posteriormente, se procedió a aplicar la misma fórmula para todas las columnas correspondientes de los 823 padrones y lotes. En algunos de ellos, no fue posible aplicar dichas fórmulas, ya que no existían datos o había algún valor faltante (posteriormente caracterizados con el estatus de *incompleto* y *sin datos*, respectivamente)

Finalizada la aplicación de las fórmulas, se realizó un chequeo de los resultados, los cuales mostraron que había posibles errores de escritura propios en el ingreso de los valores a la planilla Excel. Se realizó un cotejado con los valores colectados desde la web de la Dirección Nacional de Catastro (formato papel) y nuevamente se chequearon los precios en la web. Corregida la información se volvió a aplicar las fórmulas, quedando así completa esta etapa.

A continuación, se realizó la observación de cada resultado individual obtenido para el *incremento quinquenal*, empezando a identificar similitudes y diferencias entre ellos.

En esta etapa, se comenzaron a generar las primeras asignaciones de incrementos de precios, siendo inicialmente asignados como *incompleto* y *sin datos*, aquellos predios que se encontraban en esta condición. La observación de la mayoría de los resultados, llevó a determinar que un rango de aumento medio, es el que abarca los valores entre 20 y 30%, siendo éstos amplia mayoría dentro del grupo de estudio. La observación arrojó también, que los valores con aumentos mayores a 30% son una parte reducida, mostrando además aumentos muy superiores al incremento medio. Se constató la existencia de predios con valores negativos, siendo apenas 8, y predios con aumentos entre 0-20%, siendo solamente 3.

Por tanto, a efectos de generar rangos estadísticos, se definieron los siguientes:

- < 0%
- 0 – 20%
- 20,1 – 30%
- 30,1 – 100%

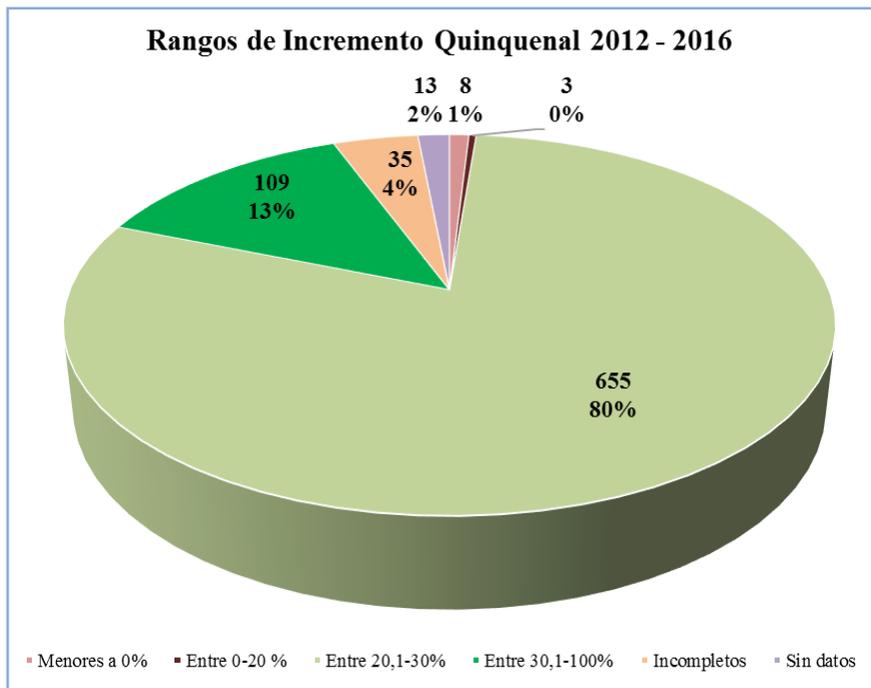


Figura 45: Gráfica de rangos estipulados para identificar el incremento quinquenal de cada padrón o lote. Se indica el porcentaje del total de 823 padrones y lotes, para cada rango.  
 Fuente: Elaboración propia basada en recolección de datos.

#### 7.4.2.- Caracterización del grupo con mayor aumento de precios.

Una vez definidos los rangos de aumento de precios, se asignaron características de estatus a cada padrón. Como primer paso, se asignaron categorías del suelo<sup>78</sup>, de modo de poder combinar datos que relacionaran la misma con el aumento de precios y el uso del predio (objetivo específico III).

El filtrado de las categorías asignadas, arroja los valores de 788 predios urbanos, y 35 predios rurales.

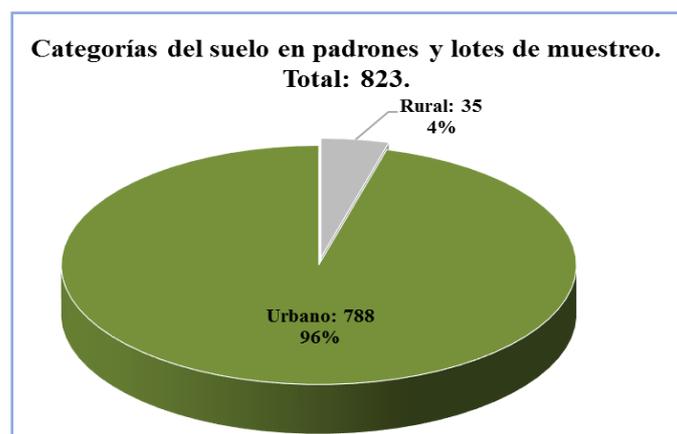


Figura 46: Gráfica de categorías del suelo en padrones/lotés de muestreo. Se incluye el porcentaje de cada categoría dentro del total de 823 padrones y lotes.  
 Fuente: Elaboración propia basada en recolección de datos.

<sup>78</sup> Según las categorías de suelo asignadas en el parcelario rural y urbano de la Dirección Nacional de Catastro.

Habiéndose establecido previamente los rangos de incremento quinquenal, se asignaron los siguientes estatus según el rango:

Estatus

- Sin datos
- Incompleto
- Negativo < 0%
- Bajo 0 – 20%
- En rango 20,1 – 30%
- Padrón a estudiar 30,1 – 100%

A continuación, se ordenaron y contaron los padrones y lotes:

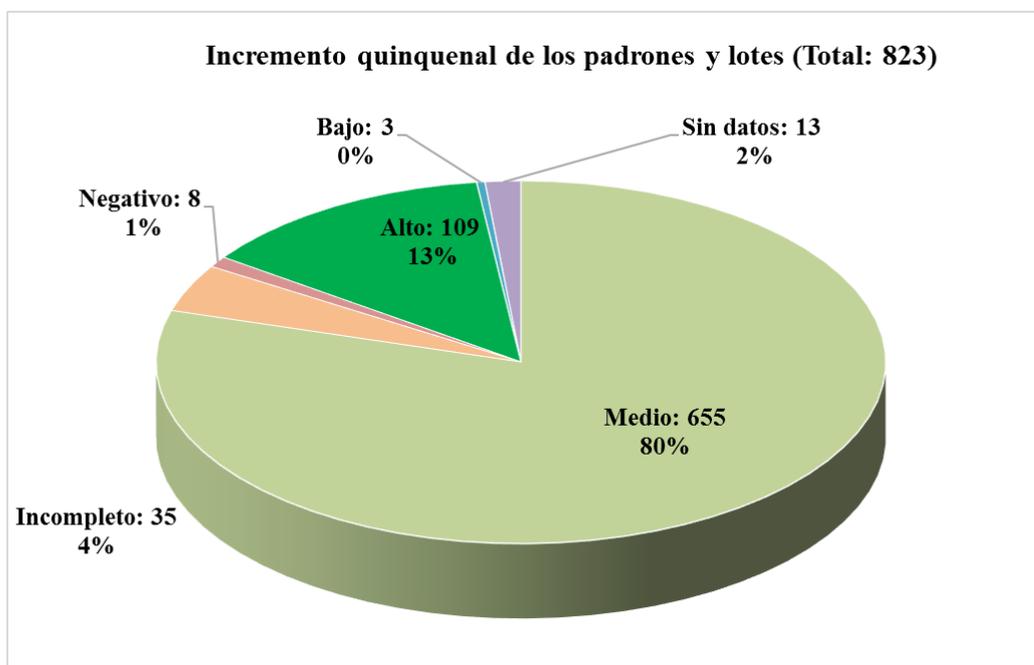


Figura 47: Gráfica del incremento quinquenal de los padrones y lotes. Se incluyen porcentajes dentro del total de 823 padrones y lotes.

Fuente: Elaboración propia basada en recolección de datos.

Se combinaron las categorías de suelo y el incremento de cada padrón o lote, para tener una perspectiva de cómo se ubican los padrones dentro de ambas clasificaciones.

Tabla 2: conteo de padrones y lotes según categoría del suelo y rango de incremento quinquenal.  
Fuente: Elaboración propia basada en recolección de datos.

		Rango de incremento de cada padrón o lote						
		Sin datos	Incompleto	Negativo	Bajo	Medio	Alto	Total
Categoría	Urbano	13	35	7	3	621	109	788
	Rural	0	0	1	0	34	0	35
	Total	13	35	8	3	655	109	823

Tanto de la observación de la gráfica de incrementos (Figura 46), como de la tabla de categoría/incremento, se visualiza claramente que los predios a estudiar son 109 y corresponden exclusivamente al parcelario urbano.

#### 7.4.3.- Análisis del uso del suelo de los predios de mayor incremento quinquenal (predios con incremento de precio “alto”)

Una vez separados los 109 padrones de estudio, se asignó una categoría de uso del suelo para cada uno. Las categorías asignadas son:

- Logístico
- Industrial
- Residencial
- Barrio privado.

La discriminación entre logístico e industrial, se basó en información obtenida de la web de cada empresa que figuraba en Google Maps<sup>79</sup> así como de la distinción visual de las imágenes. La categoría de residencial, se asignó a aquellos predios donde se encontraban edificaciones privadas destinadas a vivienda. La categoría barrio privado se asignó a los predios que contaban con edificaciones destinadas a vivienda pero dentro de este tipo de urbanización. Se decidió realizar esta diferenciación entre ambos usos residenciales ya que los barrios privados son un tipo reciente de vida urbana que presenta sus particularidades<sup>80</sup>.

Los lotes categorizados como de uso en barrios privados fueron de fácil identificación ya que se encuentran todos dentro del mismo padrón<sup>81</sup>.

<sup>79</sup> Google Maps: <https://www.google.com/maps>

<sup>80</sup> Desarrollo acerca de los barrios privados: ver 7.1.4 del presente trabajo.

<sup>81</sup> Localización de los barrios privados Altos de la Tahona y Viñedos de la Tahona, perteneciente al grupo de urbanizaciones La Tahona. <https://www.latahona.com.uy/images/masterplan.jpg>

<sup>82</sup> Esta recorrida por el Municipio Nicolich se realizó en martes 16 de abril de 2019. El material utilizado para dicha actividad, consistió en un set de imágenes del visor GeoCatastro (Dirección Nacional de Catastro) donde se señalaban sobre la base de imágenes satelitales los padrones delimitados y numerados. También se utilizó a modo de guía, un extracto de la planilla Excel de datos (Anexo 5), seleccionando los predios categorizados como “padrón a estudiar”. La recorrida por las principales vías de acceso se realizó en ambos sentidos, visitando incluso algunas calles linderas a los predios a estudiar. Se obtuvieron además fotografías y se colectaron datos de la localización y nombres de empresas y otros emprendimientos, las cuales han complementado la información de distribución de los mismos de la Figura 8.

Mediante el uso de Google Maps y el visor GeoCatastro, se pudo identificar primariamente el uso de los padrones restantes. No obstante, fue necesaria una recorrida<sup>82</sup> por el Municipio Nicolich para reafirmar el uso asignado a los padrones de estudio, e identificar aquellos que no se lograron definir mediante los visualizadores mencionados.

Una vez completada la información faltante referente al uso del padrón o lote de estudio, se confeccionó la gráfica de la Figura 47.

Se determinó además la relación numérica de predios de estudio localizados en las vías definidas como “conectores” (Rutas Nacionales) y calle principal (Camino de los Horneros) (Figura 48), a modo de entender su distribución.

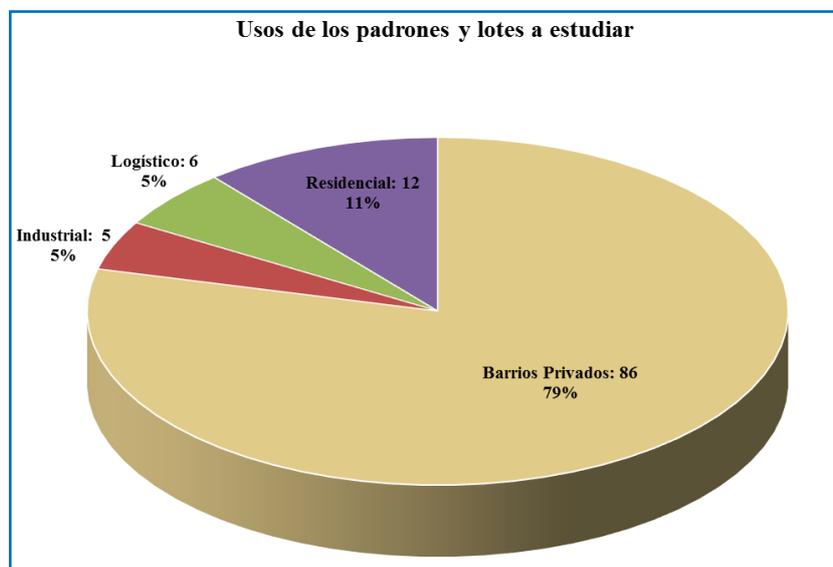


Figura 48: Gráfica de uso de los padrones y lotes a estudiar. Fuente: Elaboración propia basada en recolección de datos.

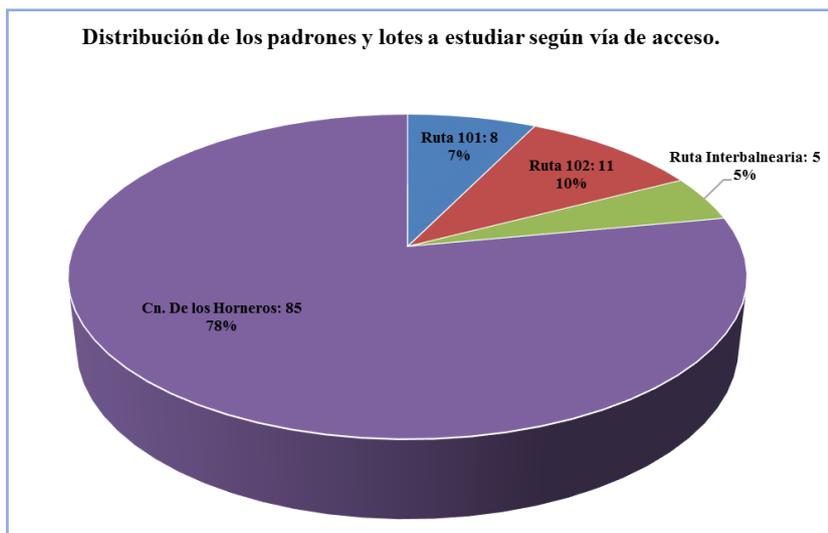


Figura 49: Distribución de los padrones y lotes a estudiar según vía de acceso. Fuente: Elaboración propia basada en recolección de datos.

Como tarea posterior, se procedió a separar las cantidades de padrones y lote a estudiar según el uso, en función de rangos nuevos de aumento dentro de la franja entre 30,1-100% (definida para el objetivo específico I)

Para ello, primeramente fue necesario establecer estos nuevos rangos:

- \* 30,1-40%
- \* 40,1-50%
- \* 50,1-60%
- \* 60,1-70%
- \* 70,1-80%
- \* 80,1-90%
- \* 90,1-100%

A continuación se confeccionó una gráfica que separa la cantidad de padrones y lotes entre los distintos rangos de incremento.

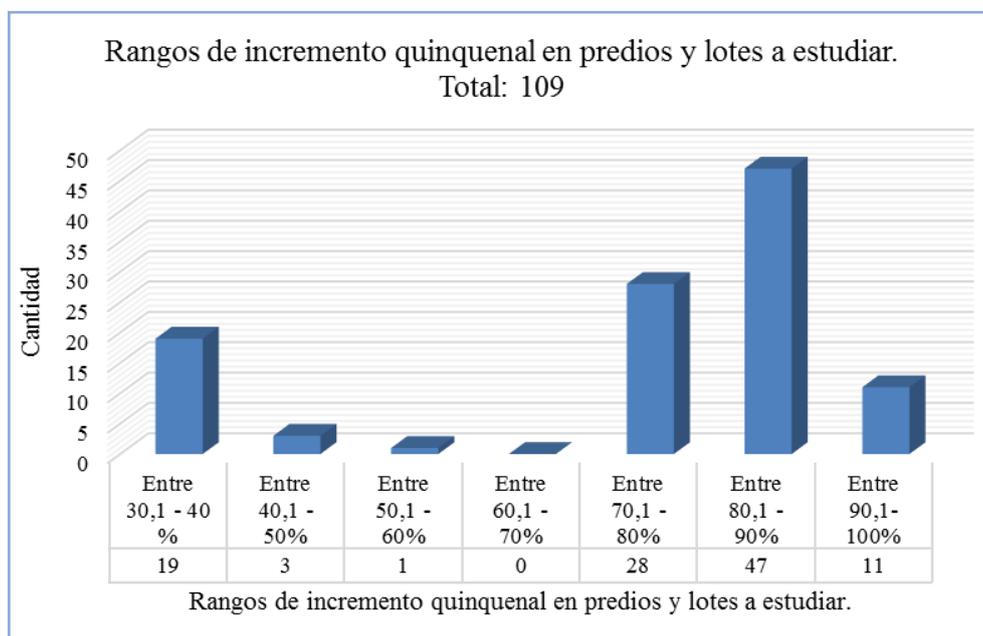


Figura 50: Gráfica de rangos del incremento quinquenal en predios y lotes a estudiar.  
 Fuente: Elaboración propia basada en recolección de datos.

Como paso final, se creó una tabla donde se pudieran visualizar la cantidad de padrones y lotes para cada nuevo rango, cruzando además el uso del suelo. Para el rango de incremento “alto”, se realizó una gráfica para visualizar la cantidad de lotes y padrones dentro de cada uso del suelo. Se pudo notar entonces, que existe una homogeneidad en la cantidad de predios con incremento alto dentro de cada uso del suelo.

Tabla 3: Conteo de padrones y lotes a estudiar según uso del suelo y rangos de aumento.  
 Fuente: Elaboración propia basada en recolección de datos.

	Barrio Privado	Industrial	Logístico	Residencial	Totales rangos
Entre 30,1-40%	11	0	2	6	19
Entre 40,1-50%	1	1	0	1	3
Entre 50,1-60%	0	0	0	1	1
Entre 60,1-70%	0	0	0	0	0
Entre 70,1-80%	25	2	0	1	28
Entre 80,1-90%	45	0	2	0	47
Entre 90,1-100%	4	2	2	3	11

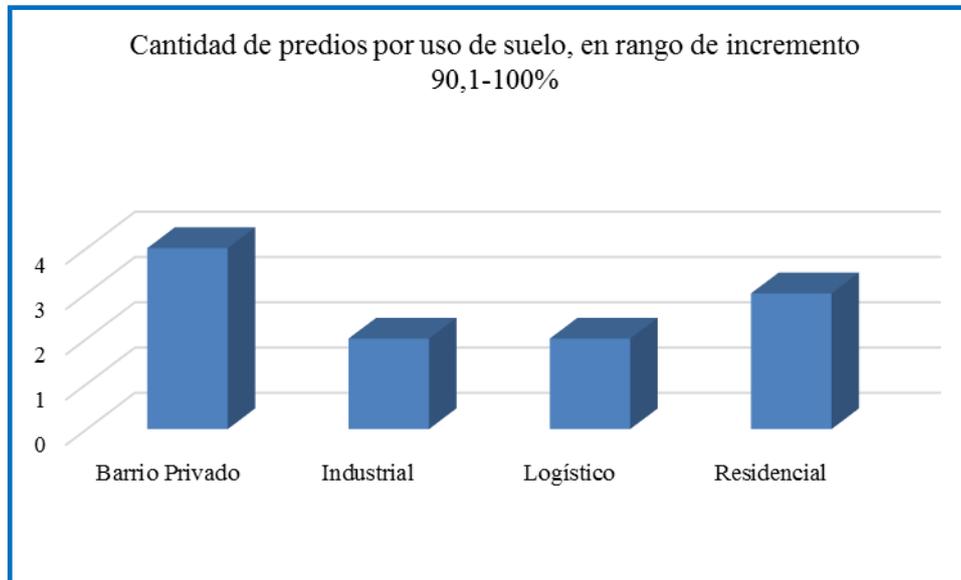


Figura 51: Gráfica de cantidad de padrones y lotes con incremento de precios “alto”, dentro de cada uso del suelo.  
 Fuente: elaboración propia basada en recolección de datos.

## **8.- Discusión de los resultados de la investigación y reflexiones finales**

### **8.1- Análisis de resultados**

En este trabajo se analizaron los cambios territoriales asociados a nuevos usos del suelo en el Municipio Nicolich en el quinquenio 2012-2016 lo cual estaba planteado como objetivo general.

En lo que refiere a los objetivos específicos, se logró:

#### **a.- Identificar los cambios en el uso del suelo.**

Los cambios identificados fueron los siguientes:

El Parque de las Ciencias favoreció la recuperación paisajística y ambiental en los predios cercanos al Aeropuerto de Carrasco. Abarca una extensión de 55 hectáreas bajo régimen de Zona Franca y actualmente cuenta con 52 mil metros cuadrados construidos.

En 2016 ya contaba con 35 Empresas instaladas, 560 empleos directos, 250 empleos indirectos, y USD 170 millones en inversiones<sup>53</sup>

Mediante la comparativa de imágenes, se pudo ver el desarrollo de las obras y consolidación del predio cómo área dedicada a la zona franca y toda su infraestructura asociada. Para el inicio del período de estudio (2012), el edificio se encontraba finalizado, comenzando su operativa y continuando con las obras. Al final del período (2016), la zona franca ya contaba con 35 empresas instaladas, 560 empleos directos.

En recorridas de campo, los alrededores de Parque de las Ciencias, se notan con buena infraestructura vial, parques, áreas ordenadas y un movimiento vehicular notorio.

La parqueización del lugar permite la integración con la trama urbana existente. Su aspecto moderno con áreas verdes, es sin dudas un elemento destacado del paisaje. En cuanto a su relación con el gobierno local, se realizan conjuntamente entre la Intendencia y las empresas algunas mejoras en el ordenamiento urbanístico, favoreciendo la oferta laboral para residentes de la zona.

Se identificó la presencia de muchas empresas con depósitos y centros de distribución. alguna de ellas, contaban con mercadería de mayor volumen teniendo incluso lugares de venta. Además se identificaron empresas dedicadas al transporte ubicadas sobre las rutas 101 y 102.

En cuanto a los barrios privados, se identificó que casi todos ellos se ubican sobre rutas principales, o muy cercanos a ellas. En el municipio, se cumple la premisa de ocupar amplias áreas alejadas de la trama urbana más densa, donde se pueden desarrollar proyectos de arbolado, dando espacio a las casas entre sí para una mayor privacidad.

Durante el período de estudio, se encontró un notorio aumento de los precios de los padrones, así como un crecimiento en todos los barrios. La comparativa de imágenes, permitió ver la ocupación y construcción de casas. En recorrida de campo, se vio la infraestructura que estos demandan para el mantenimiento de la seguridad, espacios verdes y servicios a sus habitantes (deporte, esparcimiento, caminería, etc)

Se pudo notar que las vías de acceso se encuentran en buenas condiciones, aunque no siempre pavimentadas, y con iluminación.

**- Se identificaron cambios en el valor del suelo, lo cual se desarrolla particularmente en el objetivo c)**

**b.- Identificar qué factores condujeron/favorecieron esos cambios.**

Desde la perspectiva de la logística, Uruguay posee condiciones privilegiadas para convertirse en un Centro de Distribución Regional. El Municipio Nicolich, posee vías de comunicación muy importantes a nivel nacional. La conexión con el anillo perimetral, la ruta interbalnearia y la ruta 101, dan todas las posibilidades de tránsito hacia todo el país y hacia el puerto y aeropuerto. La cercanía al aeropuerto, se presenta como una ventaja óptima para el desarrollo de toda actividad que implique movimiento de mercaderías.

Un objetivo gubernamental fundamental es posicionar a Uruguay como un país confiable, con adecuada infraestructura, para desarrollar operaciones logísticas y establecer centros de distribución regional. El municipio cuenta con una zona franca, con complejos industriales y logísticos, y la cercanía al aeropuerto, así como a Zonamérica.

El marco legal nacional, impulsó las actividades logísticas en la zona de estudio, y los barrios privados como nueva forma de vida urbana.

La Ley 15.921 “Zonas francas”: declara de Interés Nacional la promoción y desarrollo de las zonas francas, promoviendo inversiones e incentivando la integración económica internacional, siendo el mayor atractivo, la exención de impuestos. En relación a ellas, la Ley 19.276 “Código aduanero”, establece a las Zonas Francas como áreas con tratamientos aduaneros especiales.

La Ley 16.246 “de Puertos” (Puerto Libre): cita que no se exigirán para autorizaciones ni trámites formales. No estarán sujetos en ningún caso a restricciones, limitaciones, permisos o denuncias previas. Éste régimen de Puerto Libre, fue decretado para el Aeropuerto Internacional de Carrasco en setiembre de 2008.

La Ley 16.906, “Interés Nacional, Promoción y Protección”, declara de interés nacional la promoción y protección de las inversiones realizadas por inversores nacionales y extranjeros en el territorio nacional, dando beneficios fiscales y exonerando impuestos.

La Ley 17.547 “Parques Industriales”, define a los mismos como una fracción de terreno que debe cumplir con ciertas características en cuanto a la estructura y servicios disponibles, para el desarrollo de actividades industriales. Parque de las Ciencias, en el corredor de la ruta 101, cumple ampliamente con lo requerido, generando un área de interés y mejora para el municipio.

### **c.- Analizar en forma particular los cambios en el valor del suelo.**

Lo más relevante de analizar los cambios, es que se logró establecer que los predios sobre las rutas principales que presentan mayor incremento de precios para el quinquenio de estudio, se encuentran ocupados por actividades logísticas y barrios privados mayoritariamente.

Se pudieron identificar los cambios en el uso del suelo mediante la comparación de imágenes satelitales, que evidenciaron no sólo las nuevas actividades sino la expansión de algunas ya existentes al comienzo del período de estudio. También se pudo ver el avance en el quinquenio en las edificaciones y desarrollo de emprendimientos.

Al analizar el marco legal aplicable al Municipio Nicolich, se identificaron los factores que potenciaron los cambios, siendo el de mayor peso, aquel que afianza las actividades logísticas, industriales y de zonas francas.

**Se ubicaron padrones y lotes con incrementos en el precio establecido por la Dirección Nacional de Catastro (DNC), que superaban el porcentaje medio para el grupo de padrones elegidos para estudiar. Dentro de ellos, se analizó el uso del suelo en ellos encontrando la relación con actividades logísticas o residenciales de barrios privados.**

Para comenzar la discusión, se analizará en primera instancia la validez de las Hipótesis, tomando como base, los resultados obtenidos de la recolección de datos e información.

***Hipótesis 1.-** El precio de los padrones y lotes determinados por la Dirección Nacional de Catastro, tomado como indicador de demanda del mercado inmobiliario, contribuye a la identificación de aquellos terrenos que más se han valuado dentro del grupo elegido en la zona de estudio.*

Luego de recabar los datos de precios de padrones para el quinquenio de estudio, y realizado el análisis de los mismos, podemos decir que se acepta la Hipótesis 1.

El precio determinado por la Dirección Nacional de Catastro, contribuyó efectivamente a la identificar aquellos terrenos que más han incrementado su precio dentro grupo elegido, para el período de estudio.

En acuerdo a lo expresado por Jaramillo (2003) los cambios en el precio del suelo, son mucho más frecuentes e importantes cuando existen factores determinantes como accesibilidad, servicios, etc. Habiéndose analizado el incremento quinquenal para los padrones elegidos, podemos afirmar que se cumple la Hipótesis 1.

Dentro del grupo, se encontraron algunos que presentaban incrementos muy superiores a la media, siendo mayormente padrones y lotes destinados a actividades logísticas y barrios privados.

Jaramillo (2003) indica que en el marco urbano, los cambios en el precio del suelo, son mucho más frecuentes e importantes y dan lugar a prácticas específicas para captar estos

incrementos. El autor también menciona los “movimientos coyunturales” que responden a la demanda de terrenos que se conectan a las oscilaciones de mercado. En pleno acuerdo con lo señalado por el autor, la vocación logística de la zona de estudio genera una demanda de predios grandes con acceso a las rutas principales, así como la instalación junto con otros emprendimientos similares, que favorezcan la sinergia entre empresas del rubro.

Por otro lado, Roitman (2003) señala que la inseguridad es una de las razones por las cuales se elige vivir en barrios privados. Al consultar a una fuente de un barrio privado, aproximadamente el 90% de las personas buscan vivir allí, preguntando por las medidas de seguridad. Esto naturalmente genera una demanda que es visible al analizar el incremento de precios en el quinquenio de estudio.

***Hipótesis 2.- Debido a un crecimiento y activación del mercado inmobiliario facilitado por nuevos marcos legales, los padrones y lotes que más aumento presentarán, son los destinados a actividades logísticas, industriales y residenciales en barrios privados.***

Existe un absoluto acuerdo con lo que expresa Ferrand (1992) quien dice que, las Zonas Francas para desarrollarse óptimamente necesitan de un marco legal claro y sencillo, entre otras cosas. En el caso de nuestro país, la Ley de Zonas Francas (Nº 15.921) declara esta actividad como de interés, dando impulso y dinamismo al país dentro del comercio exterior de la región. En el área de estudio, se encuentra instalada la Zona Franca Parque de las Ciencias, inaugurada en diciembre de 2011, abarcando una extensión de 55 hectáreas. Esta Zona Franca creció notoriamente durante el período de estudio (ver 7.1.2.2)

Respecto a otros marcos legales que abarcan a la zona de estudio, también se halla acuerdo con lo que enfatiza Hernández (2009). La autora dice que la legislación ad-hoc avala estos nuevos fenómenos de la economía, y muchas veces los gobiernos locales brindan facilidades para la creación de emprendimientos urbanos. El Municipio Nicolich cuenta no sólo con el fenómeno de desarrollo de las actividades logísticas, sino también con la expansión de los barrios privados. Para ambos casos, el marco legal nacional y departamental (detallado en 7.2) ayudó a la creación de barrios privados como nueva forma de vida urbana, y al incentivo de las actividades logísticas como motor de la economía local, sobre todo en contratación de mano de obra.

Analizados los datos, realizadas las recorridas de campo y habiendo consultado precios de terrenos en el mercado inmobiliario, podemos decir que el concepto de *suelo empresarial* de Alonso Logroño (2010), guarda relación con el fenómeno de oferta y demanda de predios en la zona de estudio. El *suelo empresarial* se encuentra en áreas urbanas o a poca distancia de ellas,

siendo el lugar donde se desarrollan actividades de Investigación y Desarrollo, diseño, logística, almacenamiento, comercialización, etc., vinculadas al proceso productivo, pero externo a él. Al ver la oferta de terrenos, estas actividades eran promocionadas como las más adecuadas para esos predios, pudiéndose concluir que debido al desarrollo de dichas actividades, los valores se veían incrementados por encima de la media. Para el caso de los barrios privados, también se puede afirmar que existe una demanda de predios en estas urbanizaciones, siempre en búsqueda de seguridad o espacios verdes, tal como lo expresaban fuentes de un barrio privado del Municipio. Por tanto, podemos decir que la Hipótesis 2, ya que los predios que más aumentaron su precio para el período de estudio, fueron los destinados a actividades logísticas y barrios privados.

## **8.2 Circunstancias que facilitaron o dificultaron la investigación.**

Como elemento favorable para realizar el análisis de los precios en el grupo de padrones y lotes, se destaca el acceso a los datos en el visor web de la Dirección Nacional de Catastro. Este visor permite ubicar visualmente el área de estudio y consultar unitariamente la información de cada padrón, ofreciendo además otros documentos como la cédula catastral. Esto ayudó a identificar los padrones según los datos que eran detallados en las ofertas de venta.

Otro elemento que favoreció la investigación, fue la plena disposición de personas de referencia para llevar adelante el trabajo, como fueron autoridades del Municipio Nicolich (Anexo 11, entrevista), Dirección Nacional de Catastro (Anexo 10, entrevista) y una persona involucrada a un barrio privado (Anexo 9, entrevista). Todos ellos contribuyeron con información de primera mano, explicaciones y enfoques de distintos aspectos no explicitados en fuentes bibliográficas o marcos legales. Ello permitió establecer la existencia de un relacionamiento fluido entre los distintos actores presentes en el área: cuál es la relación entre algunos de ellos, como el Municipio, los barrios privados, la participación de la sociedad y las empresas como generadoras de empleo y dinamizadoras del área. Las entrevistas proveyeron información muy detallada de cada aspecto que manejaba la persona de referencia. Se logró así, establecer una relación entre la bibliografía y el caso particular del Municipio Nicolich.

Dentro de las dificultades encontradas durante la investigación, se puede señalar que, si bien los datos de precios de padrones de la DNC se encuentran accesibles, no es posible descargar conjuntamente los datos del quinquenio para cada padrón o lote. Esto generó que esos datos tuvieran que ser copiados desde la web en una hoja Excel unitariamente. El proceso llevó un tiempo considerable de colección de los precios de cada padrón, para cada año. Asimismo, actualmente no es posible consultar los precios individuales para el período de estudio, ya que la web permite visualizar solamente los últimos 5 años de los cuales se dispongan datos. También se pudo comprobar en etapas posteriores del trabajo, que algunos padrones cambiaron su número, por lo cual ya no es posible consultar los precios para el número con el cual se colectaron.

Se encontró además, que algunos predios no contaban con los precios o había años que no contenían información. Estos padrones o lotes entonces, no pudieron ser analizados.

En cuanto a la realización de mapas para la investigación, se encontró que la geometría de los padrones urbanos y rurales, no coincide totalmente. Además, la vista satelital provista por IDEUy, no coincide exactamente con las capas de padrones, por lo cual, a veces ubicar un padrón o lote en venta, se volvía confuso de comparar entre la información oficial y la información provista por particulares o inmobiliarias que realizaban la venta.

Respecto a realizar comparaciones con los precios publicados por las inmobiliarias, algunas de ellas se negaron a proporcionar precios y detalles generales de los predios en venta, a excepción de que hubiera una intención firme de compra. Otras inmobiliarias, exigían la visita en sus oficinas, o una reunión en el predio a consultar para dar más detalles.

### **8.3 Perspectivas y tendencias para el territorio del Municipio Nicolich.**

Tal como lo evidencia el estudio realizado, el municipio de Nicolich es un área con una gran dinámica en lo que hace a las transformaciones territoriales y si bien el estudio es acotado en el tiempo, esa dinámica parece continuar. En diversos trabajos, esta zona es vista como un área fragmentada, con marcadas discontinuidades en el tejido urbano debido a la presencia de grandes perímetros cerrados: los barrios privados y las grandes instalaciones industriales y de logística. Se abre el interrogante acerca de si esa tendencia se profundizará en los próximos años lo que acentuaría la fragmentación con consecuencias negativas desde el punto de vista de la integración social.

En comparación de imágenes, se observa un crecimiento urbano en todo el municipio. En contraposición con el abandono de actividades rurales, la mejora de la infraestructura en general, tanto vial como de servicios, ha dinamizado el mercado inmobiliario, generando una valorización de terrenos en aparente desuso.

En cuanto a la instalación de parques tecnológicos, Calderón y Pascual (2009) hacen el análisis de que son piezas esenciales en la generación de entornos innovadores y tecnológicamente competitivos. Se encuentra total acuerdo en el caso del Municipio Nicolich, con lo expresado por sus autoridades, ya que el gobierno departamental cuenta con una oficina de la Agencia de Desarrollo. Esta oficina asesora a empresas que se quieran instalar a Uruguay, centralizando las gestiones.

La Dirección Nacional de Aduanas señaló que los principales usuarios instalados actualmente, pertenecen a la industria farmacéutica, logísticos, tecnológicos y de servicios globales de exportación.

El fenómeno de crecimiento de la zona, es un aspecto positivo que ha dado notoriedad al Municipio Nicolich. Basta una búsqueda en internet, para ver la cantidad de noticias relacionadas

al municipio en su vocación logística. Las numerosas obras, tanto por inversión privada, como por inversión pública, han colocado a la zona como un centro de referencia en el departamento de Canelones.

Según lo expresado por Méndez (1997), podríamos decir que el caso del Municipio Nicolich, es un ejemplo de especialización económica en función de las ventajas comparativas que ofrecen. Uno de esos factores es la cercanía a otras empresas que desarrollan actividades conexas o complementarias. En acuerdo con ello, el gobierno municipal entiende al Municipio como un territorio con clara vocación logística.

La venta de terrenos, evidencia que las empresas buscan una mejor accesibilidad y conexión con los servicios. En el área de estudio, se encuentran a la venta algunos sin construcción alguna o actividades en desarrollo, lo cual muestra que existe una perspectiva de recuperación e inversión en la zona. Esto genera oportunidades de venta beneficiosas para los propietarios, que sin el proceso de transformación existente, no hubieran sido posible.

Respecto a la generación de empleo, datos del gobierno local señalan que una tercera parte de la población del Municipio trabaja en la Microrregión, una tercera parte en el Municipio, y otra en Montevideo. Se ha visto incrementada la afluencia de trabajadores, incluyendo aquellos que trabajan en barrios privados. Esto puede señalarse como un efecto positivo del cambio territorial. No obstante, podrían generarse otros efectos negativos, como la afluencia de personas en busca de empleo pero sin encontrarlo, y por tanto la radicación en la zona, en condiciones de desempleo, las cuales podrían habitar en asentamientos irregulares. Esto a su vez provocaría un crecimiento de la trama urbana pero sin contar con los servicios básicos necesarios, o que no sea posible cubrir las necesidades de todos los habitantes en el corto tiempo.

El gobierno municipal entiende como desventaja, que los alquileres en la zona son caros. Esto demuestra que existe una demanda creciente de vivienda, lo cual encarece los costos de vida en el Municipio.

Pero todo el proceso de sustitución de actividades productivas más tradicionales como la agricultura, y la disposición de las personas a vender sus casas o terrenos, para instalar grandes superficies logísticas, podría llevar a una pérdida de identidad y pertenencia a los barrios y la zona. La participación constante de los vecinos del municipio en las actividades y proyectos organizados por las autoridades locales, les indica que las personas sienten pertenencia por el municipio. Cabe cuestionarse si el cambio de dinámica asociada a las actividades logísticas, podría generar un cambio en este sentido.

En cuanto a la controversia que genera la expansión de los barrios privados, Roitman (2003) señala que al estar ubicados muy próximos a barrios pobres, las diferencias sociales se hacen evidentes. En contraposición, se generan empleos asociados a servicios (jardineros,

guardias, servicio doméstico, etc.) Las autoridades municipales identifican que dentro de los barrios privados trabajan 1800 personas, muchos de Villa El Tato y Aeroparque.

Una fuente de un barrio privado, afirmó que hay variados proyectos que se llevan a cabo entre el Municipio y el barrio privado, en lo referente a infraestructura. Las tareas de mejoras urbanas con apoyo económico de los barrios privados, son habituales, siendo el Municipio el encargado de planificar las obras, haciendo llegar a los barrios privados las necesidades de materiales. También afirmó que los barrios privados apoyan distintas campañas de ayuda a los necesitados.

Si bien los barrios privados generan espacios urbanos exclusivos y cerrados, la presencia de los mismos puede contribuir a una mejora en general de la zona. La ventaja que puede señalarse, es el asentamiento de población en zonas tradicionalmente relegadas, con una demanda de servicios conexos facilitada por la posibilidad de inversión.

En cuanto a la pertenencia hacia el municipio, nueva población se asienta en los barrios privados, pero inmersa en un estilo de vida muy distinto al de un barrio tradicional. Esto abre la interrogante de si las personas sentirán pertenencia hacia el Municipio Nicolich o hacia el barrio privado.

Si se habla de continuidades y rupturas territoriales, De Mattos (2001), considera que se podrían hallar tendencias lógicas y previsibles en una nueva forma de urbanización capitalista. En este sentido, no se plantea un total acuerdo con el autor respecto a la zona de estudio por dos motivos. Primero, una autoridad nacional, como la Dirección Nacional de Catastro, no logra establecer una relación entre los precios estipulados por dicho organismo, y los precios de mercado en la zona. Segundo, y de la misma manera, el gobierno del municipio, ve como urgente la solución de ciertos problemas de infraestructura o sociales, demuestran un incremento en la demanda de servicios que no fue prevista.

La ruptura territorial no se apreciaría como efecto propio del aumento de industrialización sino que ya se trataba de un territorio fragmentado. Las actividades que organiza el Municipio, intentan constantemente acortar distancias entre los barrios más humildes y los barrios privados, asunto que siempre se dio desde que los últimos se instalaron en la zona.

Méndez (1997) menciona que grupos sociales tienden a ocupar espacios separados, impactando en la dinámica urbana, diferenciando explícitamente las diversas clases sociales. En esto hay un parcial de acuerdo ya que no todo es ruptura o segregación. Una fuente de un barrio privado, mencionó que tienen comunicación constante con el gobierno del Municipio, quien es el nexo entre los vecinos de distintos barrios. Si bien no hay acuerdos firmados entre el barrio privado y el Municipio, se realizan obras de modo compartido. Desde el equipo del Municipio, se destaca que se comenzó a construir un vínculo con los barrios privados, donde se ha dado un buen intercambio, más allá de todas las diferencias ideológicas, económicas, sociales, etc. Están

trabajando en temas concretos en común y los barrios privados han financiado obras de importancia, como un centro educativo en Villa El Tato.

La integración social parece ser más alcanzable que la fragmentación, gracias al constante esfuerzo de las autoridades por conciliar intereses diversos. Asimismo, la población de los barrios privados colabora activamente con distintas necesidades del municipio, afianzando vínculos entre vecinos.

Es necesario mencionar finalmente, la cuestión ambiental. En recorridas de campo, no se identificaron problemas críticos de índole ambiental, como podría ser la presencia de basurales. No obstante, los planes de gestión de la zona mencionan algunos relacionados a los cursos de agua. Se debe mencionar que los proyectos de instalación de nuevos emprendimientos, cuentan con un análisis de impacto ambiental. Esto podría señalarse como un elemento favorable de las inversiones, lo cual asegura en una primera instancia, que se cumplan las reglamentaciones en vigencia y se vele por la continuidad de la calidad ambiental. En contraposición, no hay modo de analizar en el corto tiempo, cuáles serían las implicancias de recargar una zona con numerosos emprendimientos que requieran uso de aguas, generen emisiones, residuos o ruidos, o alteren la vida cotidiana de la población.

Se abren interrogantes diversas sobre la zona de estudio. La integración social y los asuntos ambientales, pueden verse como futuras líneas de investigación. Las posibilidades no se agotan con este trabajo, y si bien se aprecia con más claridad el panorama al finalizarlo, aún quedan muchas cuestiones en las que se podría ahondar.

El enfoque socioterritorial se entiende que podría abarcar la fragmentación social y la aceleración de la economía en la zona de estudio en conjunción. Cabe cuestionarse si esta tendencia será sostenida o decaerá en los próximos años, para lo cual se abren incógnitas a resolver, basadas en estudios más extendidos en el tiempo.

-----

## BIBLIOGRAFIA\*

\*Citas según Normas APA.

<https://normasapa.com/como-citar-referenciar-libros-con-normas-apa/>

Agencia de promoción de inversiones, exportaciones e imagen país, Uruguay XXI (2016): *Informe de Zonas Francas en Uruguay (mayo de 2016)* Recuperado de: <https://www.uruguayxxi.gub.uy/es/noticias/articulo/informe-zonas-francas/>

Alonso Logroño, P. (2010) *Nuevas dinámicas de creación de suelo empresarial en la aglomeración urbana de Zaragoza*. IV Jornadas de Geografía Económica, Grupo de Geografía económica de la Asociación de Geógrafos de España, León, España, 1 y 2 de julio de 2010. Recuperado de: <http://age.ieg.csic.es/geconomica/IVJornadasGGELeon/Comunicaciones%20Jornadas%20de%20Leon/I%20Ponencia/ALonso%20Logro%C3%B1o.pdf>

Aragão, J. (2012) Contribuição para o fórum de logística. En *Portal Luis Nassiff*. <http://blogln.ning.com/profiles/blogs/contribui-o-para-o-f-rum-de-log-stica>

Arnold, M. y Osorio, F. (1998) Introducción a los Conceptos Básicos de la Teoría General de Sistemas. Departamento de Antropología, Universidad de Chile. En *Revista Cinta Moebio*, n° 3, 1998 (pp. 40-49). Recuperado de: [www.moebio.uchile.cl/03/frprinci.htm](http://www.moebio.uchile.cl/03/frprinci.htm)

Baxendale, C. (2000) Geografía y Planificación urbana y regional: una reflexión sobre sus enfoques e interrelaciones en las últimas décadas del siglo XX. En *Revista Reflexiones Geográficas*, 1999- 2000 (pp. 58-70) Editores Agrupación de Docentes Interuniversitarios de Geografía. Río Cuarto, Argentina.

Bitran, E. (2010) Desarrollo del sector logístico en Uruguay: El INALOG como mecanismo de coordinación público-privado. Recuperado de: [https://observatorio.mtop.gub.uy/docs/Desarrollo\\_sector\\_logistico\\_el\\_INALOG.pdf](https://observatorio.mtop.gub.uy/docs/Desarrollo_sector_logistico_el_INALOG.pdf)

Blanco, J. (2007) Espacio y Territorio: elementos teórico-conceptuales implicados en el análisis geográfico. En M. Fernández y R. Gurevich (Coord.), *Geografía: nuevos temas, nuevas preguntas. Un temario para su enseñanza* (pp. 37-63). Editorial Biblos. Buenos Aires, Argentina.

Cabrales, L. (2004) Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica. En *Revista cuatrimestral de Geografía*, n° 63, 2004 (pp. 53-67) Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/977308.pdf>

Calderón, B. y Pascual, H. (2009) Infraestructuras de soporte en los procesos de innovación regional: nuevos espacios productivos en Castilla y León. En *Boletín de la Asociación de Geógrafos de España*, n° 9, 2009 (pp. 237-254) Recuperado de: <http://age.ieg.csic.es/boletin/49/12%20CALDERON.pdf>

Ceroni, M., da Fonseca, A., Schön, F., y Domínguez, A. (2015) Territorio estratégico y segregación: la región noreste del Área Metropolitana de Montevideo. En *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, vol.16, n° 51, 2016 (pp.403-427). Recuperado de: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1405-84212016000200403](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212016000200403)

Delgado, O. (2003) *Debates sobre el espacio en la geografía contemporánea*. Editorial Unibiblos, Universidad Nacional de Colombia. Bogotá, Colombia.

De Mattos, C. (2001) Movimientos del capital y expansión metropolitana en las economías emergentes Latinoamericanas. En *Revista de Estudios Regionales*, núm. 60, mayo-agosto, 2001, (pp. 15-43) Universidades Públicas de Andalucía Málaga, España. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/755/75506001.pdf>

Dovat, O. (2011) En entrevista, por Alfredo García, “*Unos teorizan y otros somos prácticos*”, *Semanario Voces*, 5 de diciembre de 2011. Recuperado de: <http://www.voces.com.uy/entrevistas1/orlandodovatfundadordezonamerica%E2%80%9Cunosteorizanyotrossomospracticos%E2%80%9D>

Elden, S.; Gregory, D., y Sevilla, A. (2011) Espacios del Pasado: Historias del Presente: en torno a los rastros de la historia espacial. En *Revista Urban*, vol. I, 2011 (pp. 91-114). Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad Politécnica de Madrid. Madrid, España. Recuperado de: <http://polired.upm.es/index.php/urban/issue/view/106>

Escalona, A. (1989) Tendencias actuales de la geografía del transporte: el análisis de la movilidad. En *Revista Geographicalia*, nº 26, 1989. Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, Universidad de Zaragoza. Zaragoza, España. Recuperado de: <https://papiro.unizar.es/ojs/index.php/geographicalia/article/view/1908>

Estudio de Ingeniería Ambiental, empresa consultora ambiental (Uruguay) (2012) *Viabilidad Ambiental de Localización Complejo Deportivo y Cultural Peñarol S.A.* Recuperado de: [https://www.mvotma.gub.uy/participacion-ciudadana-ambiente/manifiestos-de-ambiente/item/download/5875\\_e097fc266c99d92b9414668a831b0d57](https://www.mvotma.gub.uy/participacion-ciudadana-ambiente/manifiestos-de-ambiente/item/download/5875_e097fc266c99d92b9414668a831b0d57)

Falero, A. (Coord.), Rodríguez, A., Blanco, V., Pérez, M., Lombardo, C., Da Fonseca, A., Ceroni, M., Kaiser, D., Parrilla, G. y Soto, G. (2017) *Transformaciones territoriales en el noreste de Montevideo: ¿se puede hablar de construcción de ciudad?* Derivado del Proyecto I + D “Territorio controlado: formas de intervención y dominación en la región noreste metropolitana de Montevideo” (2015 – 2017), Comisión Sectorial de Investigación Científica, Universidad de la República, Uruguay.

Ferrand, G. (1992) *Zonas Francas y comercio offshore en Uruguay*. Recuperado de: <https://docplayer.es/4308885-Gustavo-ferrand-zonas-francas-y-comercio-off-shore-en-el-uruguay-salto-de-seccion-pagina-siguiente.html>

García Calvo, A. (2012) *El libro del aeropuerto*. Artículo publicado en la edición digital del Diario La República (Uruguay), 20 de setiembre de 2012. Recuperado de: <https://www.republica.com.uy/el-libro-del-aeropuerto/>

García, M. (1976) Valor actual del modelo de Von Thünen y dos comprobaciones empíricas. En *Revista de Geografía*, nº1, 1976 (pp. 11-33). Departamento de Geografía, Universidad de Barcelona. Barcelona, España. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2855636>

Harvey, D. (1969) *Explanation in Geography*. Editorial Edward Arnold. Londres, Inglaterra.

Harvey, D. (2000) Entrevista. Recuperado de: <https://newleftreview.es/issues/5/articles/david-harvey-reinventar-la-geografia.pdf>

Harvey, D. (2014) *Diecisiete contradicciones del capital y el fin del neoliberalismo*. (Traducción de Juan Mari Madariaga). Editores Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador. Quito, Ecuador.

Hernández, F. (2009) *Urbanizaciones privadas en América Latina, los “guetos” del Siglo XXI. El caso del crecimiento de countries y barrios privados en la costa atlántica argentina*. Universidad de Mar del Plata, Argentina. Recuperado de: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/88.pdf>

Hernández Aragón, J. (2007) *La localización de las actividades de los servicios superiores en el centro de la ciudad: un análisis estático del patrón de localización de los bancos y servicios especializados en la ciudad de Puebla*. Edición electrónica gratuita. Recuperado de: [www.eumed.net/libros/2007a/](http://www.eumed.net/libros/2007a/) (texto completo)

Hinojosa, L., Chumacero, J., Cortez, G., Bebbington, A. (2011) *Dinámicas territoriales y formación de territorios en contextos de expansión de industrias extractivas. Tarija, Bolivia*. Recuperado de: [https://www.researchgate.net/publication/254449203\\_Dinamicas\\_territoriales\\_y\\_formacion\\_de\\_territorios\\_en\\_contextos\\_de\\_expansion\\_de\\_industrias\\_extractivas\\_Tarija\\_Bolivia](https://www.researchgate.net/publication/254449203_Dinamicas_territoriales_y_formacion_de_territorios_en_contextos_de_expansion_de_industrias_extractivas_Tarija_Bolivia)

Intendencia Municipal de Canelones. (1998) *Resolución Municipal: N° 4699/98 Circular: N° 135/98, Art. VI., Ordenanza de Clubes de Campo*. Recuperado de: [https://www.imcanelones.gub.uy/sites/default/files/pagina\\_sitio/archivos\\_adjuntos/art.\\_vi.\\_ordenanza\\_de\\_clubes\\_de\\_campo.pdf](https://www.imcanelones.gub.uy/sites/default/files/pagina_sitio/archivos_adjuntos/art._vi._ordenanza_de_clubes_de_campo.pdf)

Intendencia Municipal de Canelones, Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, Junta de Andalucía, APT Consultora (Período 2010-2015) *Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101. Memoria de Información, Costaplan*, en Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa. Recuperado de: [https://imcanelones.gub.uy/sites/default/files/noticias/migradas/Memoria\\_participacion.pdf](https://imcanelones.gub.uy/sites/default/files/noticias/migradas/Memoria_participacion.pdf)

Intendencia Municipal de Canelones, Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, Junta de Andalucía, APT Consultora (2015) *Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101. Informe Ambiental Estratégico, Costaplan*, en Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa. Recuperado de: [http://www.comunacanaria.gub.uy/sites/default/files/noticias/migradas/IAE\\_0.pdf](http://www.comunacanaria.gub.uy/sites/default/files/noticias/migradas/IAE_0.pdf)  
<https://imcanelones.gub.uy/sites/default/files/noticias/migradas/IAE.pdf>  
(Instrumento Aprobado, justificación, noviembre de 2014)

Intendencia Municipal de Canelones. Lecuna, C. (responsable), Poey, A. y Roux, M. (2017) *Plan Parcial Camino de los Horneros*. Recuperado de:  
<https://www.imcanelones.gub.uy/es/conozca/gobierno/normativa-departamental/secretaria-de-planificacion/proceso-de-elaboracion-plan-parcial-camino-de-los-horneros>

Intendencia Municipal de Canelones. Lecuna, C. (responsable), Poey, A. y Roux, M. (2017) *Plan Parcial Camino de los Horneros. Informe Ambiental Estratégico*. Recuperado de:  
[https://www.imcanelones.gub.uy/sites/default/files/pagina\\_sitio/archivos\\_adjuntos/4\\_informe\\_ambiental\\_estrategico\\_ppch\\_0.pdf](https://www.imcanelones.gub.uy/sites/default/files/pagina_sitio/archivos_adjuntos/4_informe_ambiental_estrategico_ppch_0.pdf)

Intendencia Municipal de Montevideo, Corporación Nacional para el Desarrollo, Dirección Nacional de Aduanas (2011). Pérez, M., y Rodríguez, V. (Coord) *Informe Final: Centro de Verificación Logístico, 2011*. Recuperado de:  
[https://montevideo.gub.uy/sites/default/files/informe\\_final\\_clv\\_version\\_chica.pdf](https://montevideo.gub.uy/sites/default/files/informe_final_clv_version_chica.pdf)

Jaramillo, S. (2003) Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías” Extracto del documento *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*, Universidad de los Andes (Bogotá, Colombia) y el Lincoln Institute (Cambridge, Estados Unidos)

Junta Departamental de Canelones (2009) *Decreto N°76*, Artículo 9, Delimitación de Municipios. Recuperado de: <http://www.juntadecanelones.gub.uy/canelones/Portals/0/Documentos/TODECA/VOLUMENI/volumen%20I%20titulo%20I.pdf>

Junta Departamental de Canelones (2010) *Decreto N° 6, Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa (COSTAPLAN)* Recuperado de:  
[http://sit.mvotma.gub.uy/docs/instrumentos/5066%5CCosta\\_Plan.pdf](http://sit.mvotma.gub.uy/docs/instrumentos/5066%5CCosta_Plan.pdf)

Kneit, J. (2012) Aunar esfuerzos entre todos los emprendimientos para lograr que se agilicen más los trámites. En revista *Encuentro de Protagonistas, Dossier especial Memorias n° 4, 2013, I Encuentro de Parques Logísticos Industriales y Zonas Francas* (6 de noviembre de 2012) (pp. 40-41), Editor TodoLOGÍSTICA, Montevideo, Uruguay. Recuperado de: [www.revistaprotagonista.com](http://www.revistaprotagonista.com)

Méndez, R. (1997) *Geografía Económica. La lógica espacial del capitalismo global*. Editorial Ariel. Barcelona, España.

Ministerio de Economía y Finanzas, República Oriental del Uruguay (2016) *Resolución 89/016 Cese de la intervención provisoria y cierre definitivo de la zona franca de Rivera (1° de marzo de 2016)*. Recuperado de: <http://www.impo.com.uy/bases/resoluciones/89-2016/1>

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Intendencia Municipal de Canelones, Intendencia Municipal de Montevideo, Intendencia Municipal de San José, (República Oriental del Uruguay) Junta de Andalucía, Agencia Española de Cooperación Binacional para el Desarrollo (2011) *Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Metropolitanas*. Recuperado de:  
[https://www.mvotma.gub.uy/10aniversario-leyot/item/download/6029\\_8f423825b6b9cbee1c422d77ffc400d](https://www.mvotma.gub.uy/10aniversario-leyot/item/download/6029_8f423825b6b9cbee1c422d77ffc400d)

Morales Gil, A. (2010) Las superficies logísticas y la organización espacial de redes de transporte de mercancías en España. En *Revista Papeles de Geografía*, 2010, N° 51-52 (pp. 211-222) Recuperado de: <https://revistas.um.es/geografia/issue/view/9671>

Observatorio Territorio Uruguay (2018) *Perfiles, Municipio Nicolich*. Presidencia de la República, Oficina de Planeamiento y Presupuesto, año 2018 (basado en datos tomados del censo INE 2011) Recuperado de: <http://www.otu.opp.gub.uy/perfiles/pdfmun?mun=308>

Olcina, J. (2008) Cambios en la consideración territorial, conceptual y de método de los riesgos naturales. En *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Scripta Nova*, vol. XXI, núm. 270 (24), 1 de agosto de 2008. Universidad de Barcelona. Barcelona, España. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-24.htm>

Operti, J. (2010) *Uruguay Logístico: plataforma público-privada (PP) de innovación y competitividad. Hoja de ruta público privada (1985 – 2015)* Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) Naciones Unidas, octubre de 2010. Santiago de Chile. (55p)

Pinheiro de Lima, O., Breval, S., Rodríguez, C., y Follmann, N. (2016) Una nueva definición de la logística interna y forma de evaluar la misma. En *Revista chilena de ingeniería, Ingeniare*, vol. 25 N° 2, 2017 (pp. 264-276) Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/772/77252418009.pdf>

Poder Ejecutivo, República Oriental del Uruguay. (2001) *Decreto N° 323/001. Urbanizaciones de propiedad horizontal*. Recuperado de: <https://www.impo.com.uy/bases/decretos/323-2001>

Poder Legislativo, República Oriental del Uruguay. (1987) *Ley 15.921, “Zonas Francas”*. Recuperado de: <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp7302395.htm>

Poder Legislativo, República Oriental del Uruguay. (1992) *Ley 16.246, “de Puertos”*. Recuperado de: <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp9337089.htm>

Poder Legislativo, República Oriental del Uruguay. (1998) *Ley 16.906, “Interés Nacional, Promoción y Protección”*. Recuperado de: <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp4361179.htm>

Poder Legislativo, República Oriental del Uruguay. (2001) *Ley 17.292, “de Administración Pública y empleo, fomento y mejoras”*. Recuperado de: <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp8650233.htm>

Poder Legislativo, República Oriental del Uruguay. (2002) *Ley 17.547, “Parques Industriales”*. Recuperado de: <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp2291757.htm>

Poder Legislativo, República Oriental del Uruguay. (2002) *Ley 17.555, “Reactivación Económica”*. Recuperado de: <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp9267396.htm>

Poder Legislativo, República Oriental del Uruguay. (2008) *Ley 18.308, "Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible"*. Recuperado de: <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp2730521.htm>

Poder Legislativo, República Oriental del Uruguay. (2014) *Ley 19.276, "Código Aduanero"*. Recuperado de: <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp6278892.htm>

Ramírez, B. (2011) Espacio y política en el desarrollo territorial. En *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, vol. XI, núm. 37, 2011 (pp. 553-573). Zinacantepec, México. Recuperado de: <http://www.scielo.org.mx/pdf/est/v11n37/v11n37a2.pdf>

Ricardo, D. (1817) *Principles of Political Economy and Taxation*. Editorial J.M. Dent and Sons Ltd. Londres, Inglaterra.

Rodrigue, J., Comtois, C. y Slack, B. (2006) *The geography of Transport System*. Editorial Routledge. Nueva York, Estados Unidos.

Rodrigue, J. (2017) *What is Transport Geography?* Recuperado de [https://transportgeography.org/?page\\_id=40](https://transportgeography.org/?page_id=40)

Roitman, S. (2003) Barrios cerrados y segregación urbana. En *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Scripta Nova*, vol 7, 2003, Universidad de Barcelona, España. Recuperado de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/757>

Salas Burgoin, M. (2013) *Prospectiva Territorial: aproximación a una base conceptual y metodológica*. Editorial Gráfica El Portatítulo C.A. Mérida, Venezuela.

Santos Preciado, J. (1992) El desarrollo de la Geografía Urbana en la evolución del pensamiento geográfico contemporáneo. En *Revista Espacio, tiempo y forma*, serie VI, Geografía, tomo 5, 1992 (pp. 9-40). Editorial Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED) Madrid, España.

Segrelles, J. (2013) *Conceptos, definiciones y contenidos de la Geografía económica. Evolución epistemológica se la geografía económica. Fuentes para el estudio de la geografía económica*. Universidad de Alicante. Alicante, España. Recuperado de: [https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29218/1/Temas\\_1\\_2\\_ECO.pdf](https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/29218/1/Temas_1_2_ECO.pdf)

Seinco S.R.L., empresa de ingeniería, consultora (Uruguay) (2008) *Comunicación del Proyecto: viabilidad ambiental de localización, Parque de las Ciencias*. Recuperado de: [https://www.mvotma.gub.uy/participacion-ciudadana-ambiente/manifiestos-de-ambiente/item/download/443\\_782e5cf33b580b351285528a847123df](https://www.mvotma.gub.uy/participacion-ciudadana-ambiente/manifiestos-de-ambiente/item/download/443_782e5cf33b580b351285528a847123df)

Vargas, G. (2012) Espacio y Territorio en el Análisis Geográfico. En *Revista Reflexiones* N° 91 (1): pp.313-326.

Vila Valentí, J. (1973) ¿Una nueva geografía? *Revista de Geografía*, nº7, 1973 (pp. 5-57). Departamento de Geografía, Universidad de Barcelona. Barcelona, España. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2856531>

Von Bertalanffy, L. (1968) *Teoría General de los Sistemas* (Traducción de Juan Almela). Editorial Fondo de Cultura Económica. México Distrito Federal, México.

Weber, A. (1929) *Theory of the location of industry*. Editorial Universidad de Chicago. Illinois, Estados Unidos.

Páginas web.-

Agencia de promoción de inversiones, exportaciones e imagen país, Uruguay XXI.  
<https://www.uruguayxxi.gub.uy/dirserv/es/listings/parque-de-las-ciencias/>

Aeropuerto Internacional de Carrasco, Puerta del Sur S.A.:  
<https://www.aerpuertodecarrasco.com.uy/institucional/>

Caja Notarial <https://www.cajanotarial.org.uy/>

Catálogo de datos abiertos, Portal integrado del Estado, Agesic:  
<https://catalogodatos.gub.uy/dataset/shapes-del-parcelario-rural-y-urbano>

Colinas de Carrasco, Barrio Privado: <https://colinasdecarrasco.com/>

Diario digital Montevideo.com: <https://www.montevideo.com.uy/>

Diario digital El País: <https://www.elpais.com.uy/>

Dirección Nacional de Aduanas: <https://www.aduanas.gub.uy/>

Dirección Nacional de Catastro: <http://sede.catastro.gub.uy/Sede/>

Dirección Nacional de Catastro: <http://visor.catastro.gub.uy/visordnc/>

Dirección Nacional de Infraestructura Aeronáutica: <http://www.dinacia.gub.uy/>

Dirección Nacional de Infraestructura Aeronáutica (YouTube):  
<https://www.youtube.com/watch?v=1jE1rf1fFuM>

Estudio de Ingeniería Ambiental, empresa consultora ambiental (Uruguay):  
<http://www.eia.com.uy/>

Fuerza Aérea Uruguaya: <http://www.fau.mil.uy>

Google Maps: <https://www.google.com/maps>

Infraestructura de Datos Espaciales IDEuy, Web Map Service (WMS)

[https://mapas.ide.uy/geoservicios/WMS/WMS\\_Uruguay\\_IDEuy\\_Ortofotos](https://mapas.ide.uy/geoservicios/WMS/WMS_Uruguay_IDEuy_Ortofotos)

Instituto Nacional de Estadística <http://ine.gub.uy/>

Intendencia Municipal de Canelones: <http://www.imcanelones.gub.uy>

Intendencia Municipal de Canelones: <http://visualizador.imcanelones.gub.uy/>

Junta Departamental de Canelones: <http://www.juntadecanelones.gub.uy>

La Tahona, Barrio Privado: <https://www.latahona.com.uy/>

Mercado Libre, plataforma web de compra y venta: <https://www.mercadolibre.com.uy>

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca: <http://www.mgap.gub.uy>

Ministerio de Desarrollo Social:

<http://www.mides.gub.uy/innovaportal/file/85450/1/presentacion-municipio-nicolich.pdf>

Municipios: <https://municipios.gub.uy/municipio/nicolich/transferencias>

Oficina de Planeamiento y Presupuesto <http://www.otu.opp.gub.uy/perfiles/pdfmun?mun=308>

Parque Científico Tecnológico de Pando: <http://www.pctp.org.uy/es/>

Programa Integral Metropolitano: <http://pim.udelar.edu.uy/institucional/que-es-pim/>

Prosegur Uruguay, empresa de seguridad privada: <https://www.prosegur.com.uy/>

Real Academia Española:

<http://lema.rae.es/drae2001/srv/search?id=v1Vl4DvEoDXX2uWnjaDb>

Seinco S.R.L., empresa de ingeniería, consultora (Uruguay):

<http://www.seinco.com.uy/innovaportal/v/58/1/innova.net/la-empresa.html>

Terminal de Cargas Uruguay S.A.: <http://www.tcu.com.uy/tcu-infraestructura.php#1>

Uruguay XXI: <https://www.uruguayxxi.gub.uy/>

Youtube, plataforma de videos. [www.youtube.com](http://www.youtube.com)

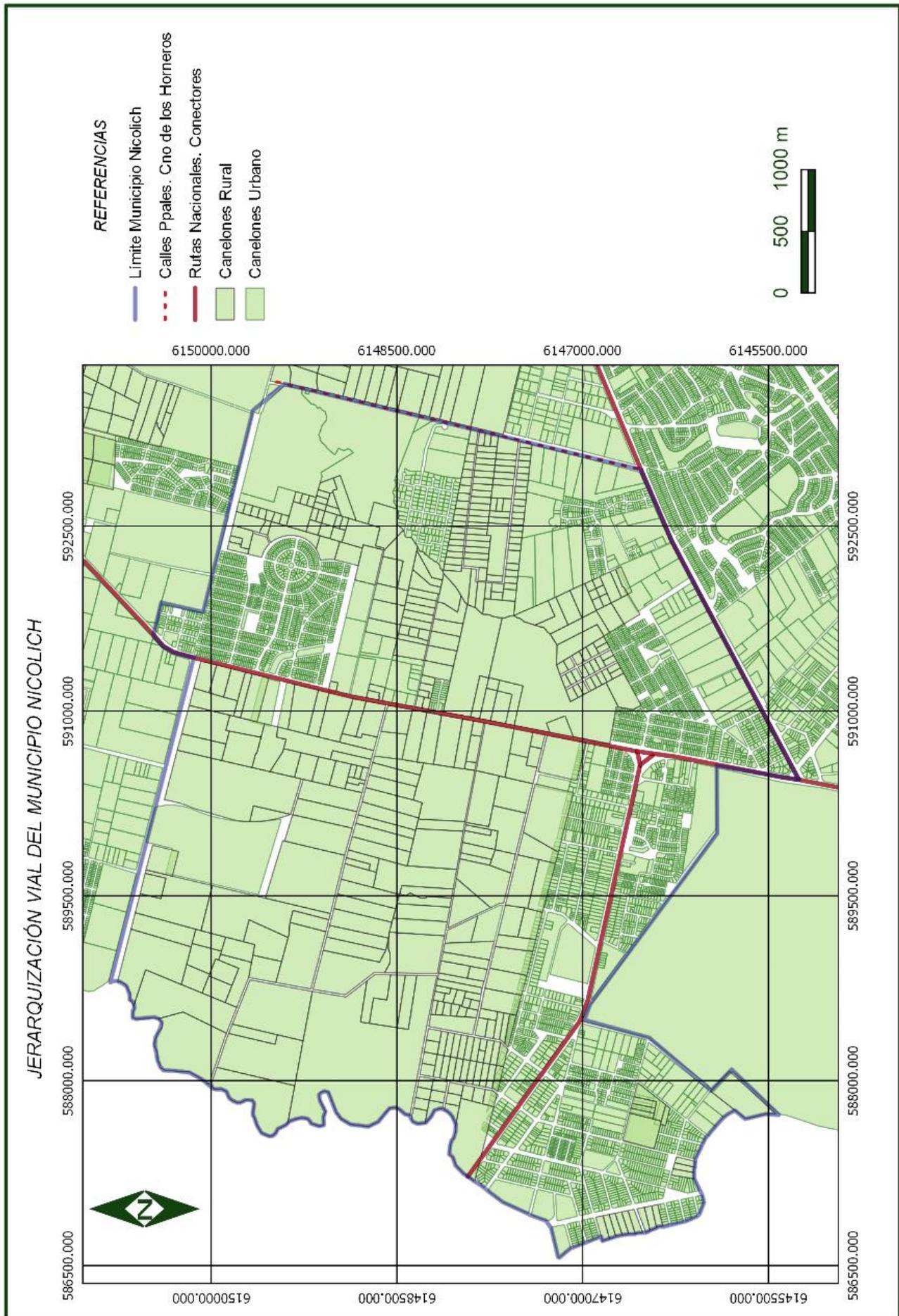
Zona Franca Parque de las Ciencias <https://www.zonafrancapdlc.com>

Zona Franca Zonamerica: <https://web.zonamerica.com/>

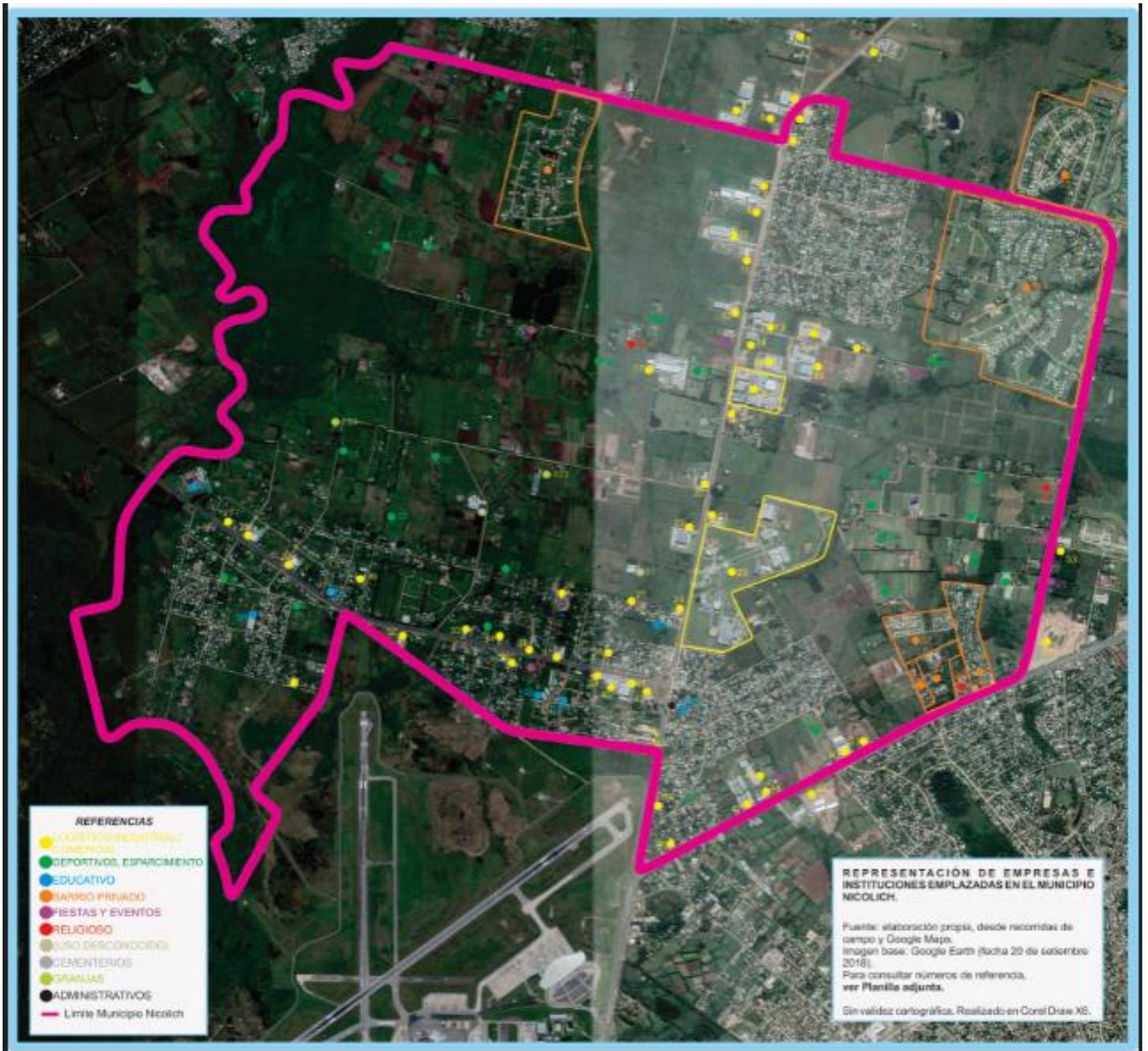
# **ANEXOS**



## Anexo 2: Jerarquización Vial en el Municipio Nicolich.



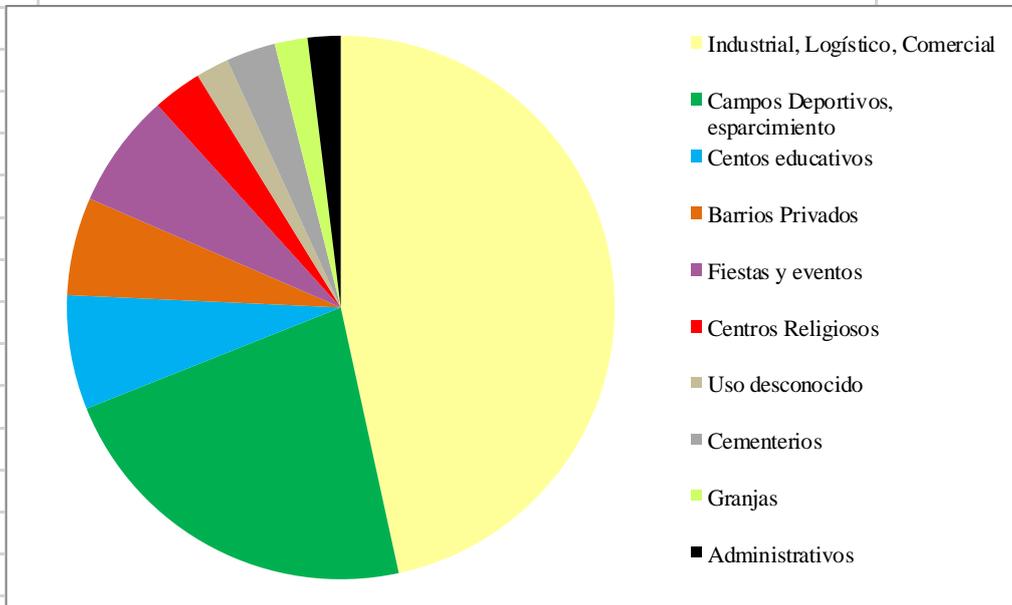
### Anexo 3: Disposición de las distintas empresas e instituciones en el Municipio Nicolich, con planilla y gráfico adjunto (Figuras 9 y 10)



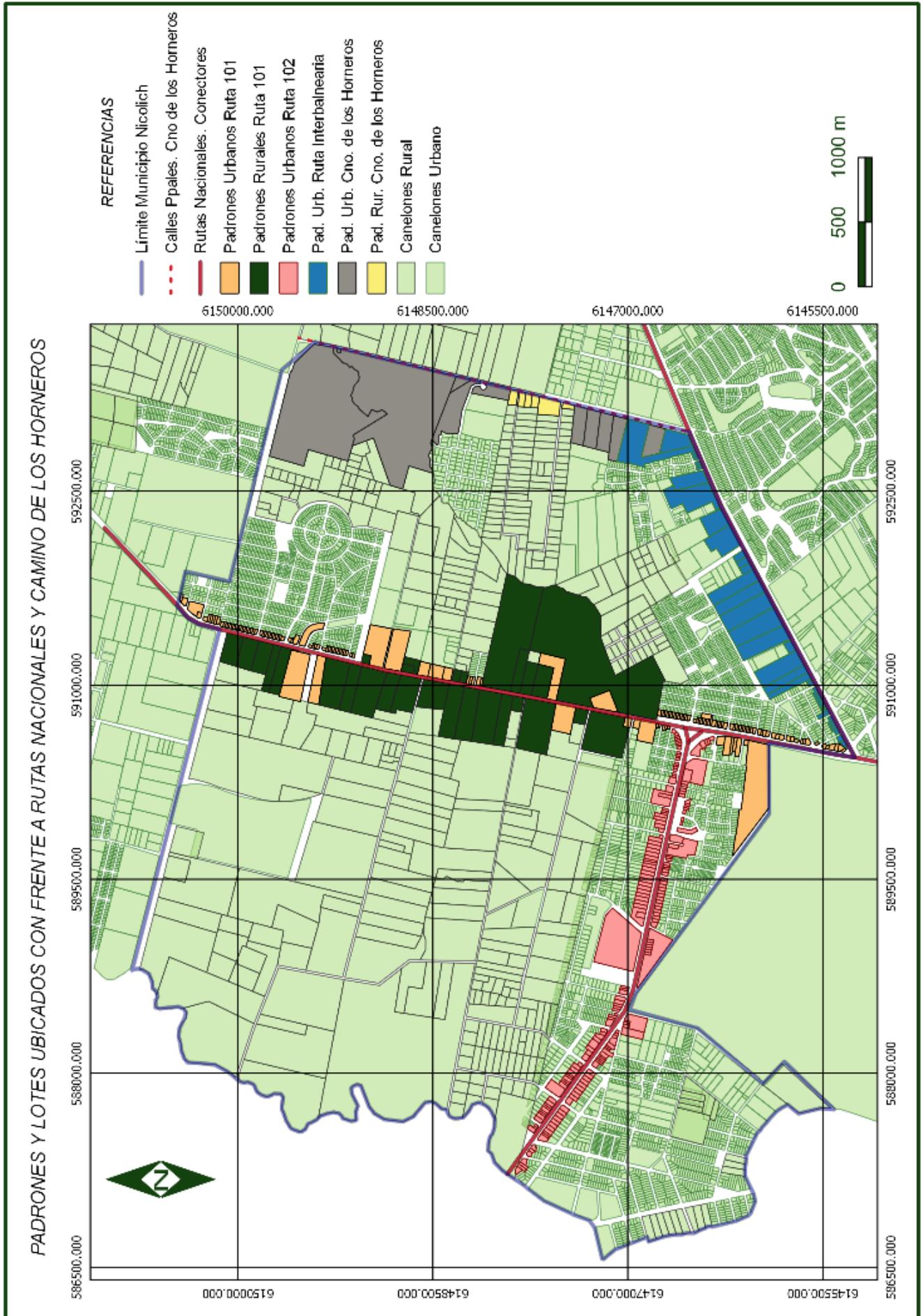
<b>Tipos de empresas e instituciones emplazados en el Municipio Nicolich.</b>		
<b>N°</b>	<b>Nombre</b>	<b>Tipo</b>
1	Gentos Semillas (fuera del Municipio)	Industrial, Logístico, Comercial
2	Mirentex Logística (fuera del Municipio)	
3	Doniral (fuera del Municipio)	
4	Centro Logístico Juan Galbarini (fuera del Municipio)	
5	Ártico (fuera del Municipio)	
6	Grupo Mansilla	
7	Tavern Transporte	
8	Electrón	
9	Gianni	
10	Marcopol Termoplásticos	
11	Ebital S.A.	
12	Arredo	
13	Tafirel S.A.	
14	La Buena Estrella Prod, Veterinarios	
15	Farmashop Centro de Distribución 2	
16	Biokemia Prod. Veterinarios	
17	Logística San Juan	
18	Zona Este Parque Industrial y Logístico	
19	Inur Cloros	
20	Pertilco S.A. Maquinaria agrícola	
21	Calister S.A.	
22	D4 Logística	
23	Parque de las Ciencias	
24	Abasto Varela	
25	Transim Transportes	
26	Staroli S.A. Químicos	
27	Metalfe Corte y Plegado de Chapa	
28	FCC Químicos	
29	Serva Maquinaria de jardín	
30	Verde Maderas	
31	Jetpool Piscinas.	
32	Secocenter (construcción y ferretería)	
33	MQ 1 Corte y Plegado de Chapa	
34	(Logístico)	
35	Ergont Transportes	
36	M&M Maderas	
37	Rinasol Equipamiento Gastronómico	
38	Real Can	
39	Construshop	
40	Kaitazoff	
41	Leopoldo Gross	
42	Urumaq maquinaria	
43	Nelson A. Pérez Elena	
44	Wolsen S.A.	
45	Storage	
46	Sixt Rentadora	
47	Mabenir Importadora	
48	Avis Rentadora	
49	Shopping Almenara (en construcción, fuera del Municipio)	
50	Hyundai Fidocar	
51	Leñería	
52	Car One Shopping de autos (en construcción, fuera del Municipio)	
53	Moldes Ruibal (fuera del Municipio)	
84	L'Oreal	
85	Nestlé	
110	Enrique Shaw Automotores	

54	Colinas de Carrasco	Barrios Privados
55	La Tahona (fuera del Municipio)	
56	Altos de La Tahona	
57	Las Higueritas	
58	Haras del Lago	
59	Quintas del Bosque	
60	La Asunción	
61	Complejo Deportivo De Los Santos	Campos Deportivos, esparcimiento
62	Complejo Deportivo Escuela Integral	
63	Country Shooting Club	
64	Pista de Motos	
65	Cancha San Juan	
66	Campo Deportivo Richard Anderson	
67	Campo deportivo Colegio Inglés	
68	Motoclub	
69	Club de Rugby Champagnat	
70	Club de fútbol Los Aromos	
71	Complejo deportivo La Cima Fútbol	
72	La Pista deporte mascotas	
73	Los Pecanes Footgolf	
74	Cancha Los Horneros	
75	Complejo deportivo Invictus	
76	Complejo deportivo Los Horneros	
77	Old Christians Club	
78	Montevideo Cricket Club	
79	Complejo deportivo Liceo Francés	
80	Old Ivy Club	
81	Complejo "El Futuro"	
82	Complejo Deportivo Santa Teresita	
112	Paintball 102s juegos	
83	Emaús	Centros Religiosos
88	Santo Daimé centro religioso	
90	Centro Evangélico	
86	(Desconocido, en construcción)	Uso desconocido
87	(Desconocido)	
89	Villa Domus Fiestas	Fiestas y eventos
91	Finca Clara Fiestas	
92	Chacra La Toscana	
93	El Solar Fiestas	
94	La Crosse	
95	La Hacienda Eventos (fuera del Municipio)	
111	Club Asociación del Banco Central del Uruguay	
113	La Cascada Eventos	
96	Escuela Técnica Aeronáutica	Centros educativos
97	Caif Fraternidad	
98	Escuela N°155	
99	Liceo Nicolich	
100	Escuela Técnica Nicolich	
101	Escuela N°300	
102	Escuela N°171	
103	Hidrofarm Granja Hidropónica	Granjas
104	Granja Los Molles	
105	Los Fresnos Cementerio	Cementerios
106	Cementerio Martinelli	
107	Parque del Este Cementerio de Mascotas	
108	Seccional N°28	Administrativos
109	Centro Cívico Nicolich	

	<b>Tipo de empresa/institución - Cantidad</b>	<b>Totales</b>
	Industrial, Logístico, Comercial	48
	Campos Deportivos, esparcimiento	23
	Centos educativos	7
	Barrios Privados	6
	Fiestas y eventos	7
	Centros Religiosos	3
	Uso desconocido	2
	Cementerios	3
	Granjas	2
	Administrativos	2



### Anexo 4: Mapa de padrones y lotes ubicados con frente a las rutas nacionales y Camino de los Horneros.





Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio 2012-2016. Análisis de la variación del precio de la tierra.  
 Laura Paolino de Souza

1856	189459	206548	223815	244272	266012	76553	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1571	228155	248735	269529	294163	320343	92188	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2288	116853	123355	133667	145884	158867	42014	26,45	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2289	117159	127727	138405	151055	164498	47339	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1573	252515	275292	298306	325571	354546	102031	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1574	468528	510789	553491	604080	657844	189316	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2294	7172714	7819693	8473420	9247891	10070954	2898240	28,78	En rango	Urbano		Logístico?	Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1586	111160	121187	131318	143320	156075	44915	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2029	219244	239019	259001	282674	307832	88588	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2030	180700	196999	213468	232973	253714	73014	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1588	178738	194861	211151	230450	250960	72222	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2276	16796	18311	19842	21656	23583	6787	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2275	123547	134691	145951	159291	173468	49921	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1590	111160	121187	131318	143320	156075	44915	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1591	111160	121187	131318	143320	156075	44915	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1592	111160	121187	131318	143320	156075	44915	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2033	205016	223508	242193	264330	287855	82839	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1621	113904	124178	134559	146858	159928	46024	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2347	0	0	0	454807	49285	0	Incompleto	Incompleto	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1623	275708	300577	325705	355474	387111	111403	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1624	0	0	0	0	0	0	Sin datos	Sin datos	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Sin datos
1625	489992	534189	578848	631755	687982	197990	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1626	278650	303785	329181	359268	391242	112592	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1627	138109	150566	163154	178067	193915	55806	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1432	213759	233040	252522	275602	300131	86372	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1433	394556	430145	466105	508707	553982	159426	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1419	317855	346525	375495	409815	446289	128434	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1372	259753	283182	306856	334903	364710	104957	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1371	396088	431815	467915	510682	556133	160045	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1997	145029	158110	171328	186988	203630	58601	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1369	75754	82587	89491	97670	106363	30609	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1368	237849	259303	280981	306662	333955	96106	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1367	289585	315705	342098	373366	406595	117010	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1354	284120	309748	335643	366321	398923	114803	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1353	415357	452822	490678	535526	583187	167830	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1352	115721	126159	136706	147329	158097	138276	54,44	Padrón a estudiar	Urbano	Reside	Casa particula	Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1351	268746	292987	317481	346499	377338	108592	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1891	552876	602746	653136	712833	776275	233399	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
2006	0	0	0	0	0	0	Sin datos	Sin datos	Urbano	Ctrio	Cementerio M	Ruta 102 Norte	Canelones	Sin datos
2007	869412	947833	1027072	1120946	1220710	351298	28,78	En rango	Urbano	Ctrio	Cementerio M	Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1847	94366	102878	111479	121688	132496	38130	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1848	60191	65620	71106	77605	84512	24321	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1196	117846	128476	139217	151941	165464	47618	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1195	97314	106092	114961	125468	136635	39321	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1194	119216	129969	140934	153706	167386	48170	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1193	531779	579745	628211	685629	746650	214871	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1192	514766	561198	608114	663695	722764	207998	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1190	579607	740907	802843	876226	954210	374603	39,26	Padrón a estudiar	Urbano	Residencial		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1189	719404	784294	849861	927538	1010089	290685	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1188	456709	507716	550161	600445	653885	197176	30,15	Padrón a estudiar	Urbano	Residencial		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1187	119216	129969	140834	153706	167386	48170	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1186	313674	341967	370555	404423	440417	126743	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1185	119216	129969	140834	153706	167386	48170	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1184	119216	129969	140834	153706	167386	48170	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1183	119216	129969	140834	153706	167386	48170	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1182	98444	107324	116296	126925	138221	39777	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1835	41407	45142	48916	53387	58138	16731	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1181	434414	473598	513190	560095	609944	175530	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1180	258181	281469	304999	332876	362502	104321	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1179	237336	258743	280374	306000	333234	95898	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1178	119216	129969	140834	153706	167386	48170	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1833	617338	673022	729286	795943	866782	249444	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1177	698015	760976	824593	899961	980058	282043	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1902	147816	161149	174621	190581	207543	59727	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1175	272681	292726	322128	351571	382861	110180	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1174	129397	141069	152862	166834	181682	52285	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1173	1067323	1163596	1260872	1376116	1498590	431267	28,78	En rango	Urbano		Logístico?	Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1097	129465	141143	152943	166922	181778	52313	28,78	En rango	Urbano		Logístico?	Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1098	129465	141143	152943	166922	181778	52313	28,78	En rango	Urbano		Logístico?	Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1099	68006	74140	80338	87681	95485	27479	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1100	284599	310263	336201	366930	399587	114994	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1101	239981	261627	283499	309410	336947	96966	28,78	En rango	Urbano			Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1811-001	42223	46032	49880	54439	592284	550061	92,87	Padrón a estudiar	Urbano	Reside	Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-002	33943	43546	47186	51499	56082	22139	39,48	Padrón a estudiar	Urbano	Reside	Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-003	38799	42299	45835	50024	54476	15677	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-004	34235	37323	40443	44139	48067	13832	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-005	33092	36077	39093	42666	46463	13371	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-006	31953	34835	37747	41191	44864	12911	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-007	33092	36077	39093	42666	46463	13371	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-008	27388	29858	32354	35311	38454	7066	20,51	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-009	28527	31100	33700	36780	40053	11526	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-010	29667	32343	35047	38250	41654	11987	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-011	29667	32343	35047	38250	41654	11987	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-012	30811	33590	36398	39725	43261	12450	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-013	34235	37323	40443	44139	48067	13832	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-014	37659	41096	44488	48554	52875	15216	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-015	33092	36077	39093	42666	46463	13371	28,78	En rango	Urbano		Loteo casas par	Ruta 102 Norte y L	Canelones	Colonia Nicolich
1811-016	31953	34835	37747	41191	44864	12911	28,78	En rango</						

Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio 2012-2016. Análisis de la variación del precio de la tierra.  
Laura Paolino de Souza

1811-029	27388	29858	32354	35311	34454	7066	20,51	En rango	Urbano	Loteo casas par	Ruta 102 Norte y	Canelones	Colonia Nicolich
1811-030	27388	29858	32354	35311	34454	7066	20,51	En rango	Urbano	Loteo casas par	Ruta 102 Norte y	Canelones	Colonia Nicolich
1811-031	27388	29858	32354	35311	34454	7066	20,51	En rango	Urbano	Loteo casas par	Ruta 102 Norte y	Canelones	Colonia Nicolich
1811-032	27388	29858	32354	35311	34454	7066	20,51	En rango	Urbano	Loteo casas par	Ruta 102 Norte y	Canelones	Colonia Nicolich
1811-033	27388	29858	32354	35311	34454	7066	20,51	En rango	Urbano	Loteo casas par	Ruta 102 Norte y	Canelones	Colonia Nicolich
1811-034	28527	31100	33700	36780	40053	11526	28,78	En rango	Urbano	Loteo casas par	Ruta 102 Norte y	Canelones	Colonia Nicolich
1812	373900	407626	441704	482076	524981	151081	28,78	En rango	Urbano	Loteo casas par	Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1813	0	0	0	0	0	0	Sin datos	Sin datos	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Sin datos
1129	254313	277252	300430	327889	357071	102758	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1117	129465	141143	152943	166922	181778	52313	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1736	41922	45703	49524	54050	58860	16938	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1737	41922	45703	49524	54050	58860	16938	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1730	352199	383968	416068	454097	494512	142313	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1729	191462	208731	226181	246854	268824	77362	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1077	334608	364791	395288	431418	469814	135206	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1076	577296	629368	681983	744318	810561	232655	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1065	430097	468892	508092	554532	603885	173788	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1064	272444	297018	321848	351267	382527	110083	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1063	334230	364378	394840	430928	469281	135051	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1062	438711	478283	518267	565636	615978	177267	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1046	161648	176229	190962	208416	226965	65317	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1045	180469	196747	213195	232681	253390	72921	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1044	365161	398099	431380	470808	512710	147549	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1043	188833	205866	223077	243466	265135	76302	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1042	303779	331180	358867	391667	426526	122747	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1041	524858	572200	620036	676707	736934	212076	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1040	503203	548592	594454	648787	706529	203326	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
1039	335824	366115	396722	432982	471517	135693	28,78	En rango	Urbano		Ruta 102 Norte	Canelones	Colonia Nicolich
7982	329499	359220	389251	424828	462637	133138	28,78	En rango	Urbano	Desde límite Ni	Canelones	Barros Blancos	
7980	403592	439996	475463	513021	552678	102086	20,19	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
11093	854706	931800	5579073	6089000	6630921	5776215	87,11	Padrón a estudiar	Urbano	Logistia/Grupo Masilla	Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
7966	322349	362327	392617	428502	466638	144289	30,92	Padrón a estudiar	Urbano	Reside Pegado Grupo	Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
7957	237438	258855	280495	306132	333378	95940	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
7956	157608	171824	186188	203206	221291	63683	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
7955	159322	173693	188214	205417	223699	64377	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
7954	160076	174515	189104	206388	224757	64681	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
7952	232192	253135	274297	299368	326012	93820	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6035	120658	131541	142538	155566	169411	38753	24,31	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6034	109071	118909	128850	140627	153143	44072	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6033	376677	410653	444983	485655	528879	152202	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6032	165625	180564	195659	213542	232547	66922	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6031	374668	408463	442611	483066	526059	151391	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6030	184491	201132	217947	237868	259038	74547	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6029	198050	215914	233964	259204	325833	127783	39,22	Padrón a estudiar	Urbano	Logistia/Camiones. Sin	Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6028	270884	295317	320006	349255	380339	109455	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6027	326190	355612	385341	420562	457992	131802	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6026	346482	377735	409313	446739	486498	140016	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6025	402665	438974	475672	519149	565353	162688	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6024	249896	272436	295211	322194	350869	100973	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6023	253675	276557	299677	327068	356177	102502	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6022	185256	201966	218851	238854	260112	74856	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6021	251650	274349	297285	324449	353325	101675	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6020	388896	423974	459418	501408	546034	157138	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6019	260727	284244	308007	336159	366077	103530	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6018	877075	956187	1036124	1130825	1231468	354393	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6347	265511	289460	313659	342328	372795	107284	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6346	161118	176551	190336	207733	226221	65103	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6345	234126	252244	276583	301863	328728	94602	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6344	188619	205632	222823	243189	264833	76214	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6343	160608	175095	189733	207075	225505	64897	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6342	275368	300206	325303	355036	386634	111266	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6341	220814	240731	260857	284699	310037	89223	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6340	176484	192403	208488	227544	247795	71311	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6339	245004	267097	289427	315881	343995	98991	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6338	229285	249967	270864	295621	321931	92646	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6337	189541	206638	223913	244379	266129	76588	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6336	147885	161224	174702	190670	207638	59753	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6572	448111	488531	529373	577757	629177	181066	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6473	227387	247897	268621	291373	319265	91878	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
10461	245428	267566	289935	316435	344598	99170	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
7069	317596	342973	371646	405614	441714	124118	28,10	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6781	177948	193999	210218	229432	249851	71903	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6780	296288	323013	350017	382008	416007	119719	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6779	244123	266142	288385	314744	342756	98633	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6778	229935	250675	271631	296459	322844	92909	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6790	598811	652824	707400	772056	840769	241958	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6791	161528	176098	190820	208261	226796	65268	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6792	249076	271543	294244	321138	349719	100643	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6793	192959	210364	227950	248785	270927	77968	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6794	433510	476212	512123	558932	608677	175167	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6795	105676	115208	124839	136249	148375	42699	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6796	174001	189696	205554	224342	244309	70308	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6797	125697	137035	148028	162063	176487	50790	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6798	387719	422691	458028	499892	544392	156673	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6799	106603	116219	125935	137445	149678	43075	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6800	166957	182016	197233	215260	234418	67461	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
6801	129842	141554	153388	167408	182307	52465	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
7027	92171	100485	108886	118838	129415	37244	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
7028	224163	244383	264813	289017	314740	90577	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 al Este	Canelones	Barros Blancos
57362	19056	20775	22512	24569	26756	7700	28,78	En rango	Urbano	Rural 100	Ruta 101 al Este	Canelones	7

Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio 2012-2016. Análisis de la variación del precio de la tierra.  
Laura Paolino de Souza

41003	53095	57884	62723	68456	74549	21454	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
41002	51313	55941	60618	66158	72046	20733	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
41025	83877	91443	99088	108145	117770	33893	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
41024	51690	56352	61063	66644	72575	20885	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
53772	900133	981308	1063358	1160546	1263828	363695	28,78	En rango	Rural		Rural 100	Ruta 101 al Este	Canelones	7
54118	260544	284046	307789	335923	365821	105277	28,78	En rango	Rural		Rural 216	Ruta 101 al Este	Canelones	7
21532	189755	206872	244164	244655	266429	76674	28,78	En rango	Rural		Rural 216	Ruta 101 al Este	Canelones	7
54772	114336	124647	135069	147414	160583	46247	28,80	En rango	Rural		Rural 100	Ruta 101 al Este	Canelones	7
46791	3220679	3511194	3804719	4152470	4517766	8197087	71,79	Padrón a estudiar	Urbano	Industria	Calister S.A. A	Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
70239	0	0	0	0	0	0	0	Sin datos	Urbano		PARQUE DE LA	Ruta 101 al Este	Canelones	Sin datos
46778	4734888	5161975	5593516	6104763	6648087	1913199	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34908	778993	849258	920256	1004368	1095756	316763	28,91	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34907	602312	656640	711535	776569	845684	243372	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34906	460460	501993	543960	593678	646516	186056	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34905	358947	391324	424039	462796	503985	145038	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34904	740193	806958	874420	954342	1039279	299086	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34903	424169	462429	501088	546887	595560	171391	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34902	878630	957882	1037961	1132830	1233652	355022	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34901	737712	804254	871490	951144	1035796	298084	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34900	623166	679375	736171	803457	874965	251799	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34899	1047164	1141618	1237057	1350124	1470285	423121	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34898	317812	346479	375445	409760	446229	128417	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34897	320367	349264	378463	413054	449816	129449	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34896	817293	891013	965502	1053749	1147533	330240	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34895	533384	581495	630108	687700	748906	215522	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34894	724085	789397	855391	933573	1016661	292576	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34893	498788	543779	587239	643095	700330	201542	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34880	797844	869809	942225	1028672	1120224	322380	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34879	175218	191023	206993	225912	246019	70801	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34878	266886	290959	315283	344100	374725	107839	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
37877	1312432	1430814	1550430	1692139	1842740	530308	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34876	343182	374137	405414	442469	481849	138667	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34875	429948	4687804	5079704	5543989	6037404	1737456	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34874	605839	660486	715702	781117	850637	244798	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34873	95332	103931	112619	122912	133851	38519	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34872	325034	354352	383976	419071	456369	131335	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34870	2430562	2649799	2871322	3133761	3412666	982104	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34869	841099	916966	993624	1084441	1180957	339858	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34868	2089517	2277991	2468431	2694045	2933815	844298	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34867	57174	62331	67542	73715	80276	23102	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34866	395519	431195	467243	509949	555335	159816	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34865	602114	656425	711302	776315	845407	243293	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34851	97759	106577	115487	126043	137261	39502	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34850	131136	142964	154916	169075	184123	52987	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34849	545877	595115	644867	703808	766447	220570	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34848	611738	666917	722671	788726	858920	247182	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34847	602357	656690	711589	776628	845748	243391	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34846	578691	630889	683631	746115	812520	233829	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34845	761977	830707	900154	982428	1069864	307887	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34844	57174	62331	67542	73715	80276	23102	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34873	57174	62331	67542	73715	80276	23102	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34842	57174	62331	67542	73715	80276	23102	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34841	63755	69506	75317	82201	89517	25762	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
34840	664197	724108	784644	856361	932577	268380	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
35018	685905	747774	810288	884348	963055	277150	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
35017	685802	747661	810165	884214	962909	277107	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1672	1438504	1568257	1699364	1854686	2019753	581249	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1671	88161	96113	104148	113667	123783	35622	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1654	928690	1012458	1097099	1197373	1303939	375249	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1653	602543	656892	711808	776867	846008	243465	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1652	323300	352462	381927	416835	453933	130633	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1641	602382	656717	711618	776659	845781	243399	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1640	758613	827040	896180	978090	1065140	306527	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
43976	274683	299459	324494	354153	385672	110989	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
43366	54192	59080	64019	69870	76088	21896	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
43365	58923	64238	69608	75970	82731	23808	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1636	359797	392251	425043	463892	505178	145381	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1743	408542	445392	482627	526739	573619	165077	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1632	493724	538258	583256	636566	693220	199496	28,78	En rango	Urbano		Ruta 101 y Wa	Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
40134	260001	283454	307150	335223	365058	105057	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1631	408218	445039	482244	526321	573163	164945	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1630	309593	337519	365736	399165	434690	125097	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1629	117538	128140	138853	151544	165031	47493	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este	Canelones	Cdad. de la Costa
1773	95118	103697	112366	122636	133551	38433	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Este y	Canelones	Cdad. de la Costa
57735	116219	126700	137293	149841	163176	46957	28,78	En rango	Rural		Rural 100	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7
57736	115213	125603	136105	148544	161764	46551	28,78	En rango	Rural		Rural 100	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7
57737	114424	124743	135173	147527	160654	46230	28,78	En rango	Rural		Rural 100	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7
57598	114366	124680	135105	147453	160576	46210	28,78	En rango	Rural		Rural 100	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7
57597	205416	223941	242665	264844	288414	82998	28,78	En rango	Rural		Rural 100	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7
11110	2895600	3156783	3420690	3733341	4099952	10214352	77,91	Padrón a estudiar	Urbano	Industria	Marcopol Terr	Ruta 101 al Oeste	Canelones	Barros Blancos
11122	0	8014929	8684977	9478784	10322396	0	0	Incompleto	Urbano		Logístico?	Ruta 101 al Oeste	Canelones	Barros Blancos
59143	526703	574218	622222	679092	739531	212828	28,78	En rango	Rural		Rural 204	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7
70662	276252	301174	326352	356180	387879	111627	28,78	En rango	Rural		Rural 204	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7
70834	407478	444237	481377	525371	572128	164650	28,78	En rango	Rural		Rural 152	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7
59995	185481	202214	219119	239146	260430	74949	28,78	En rango	Rural		Rural 204	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7
59996	365387	398349	431651	471103	513031	147644	28,78	En rango	Rural		Rural 216	Ruta 101 al Oeste	Canelones	7

Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio 2012-2016. Análisis de la variación del precio de la tierra.  
Laura Paolino de Souza

979	298371	325284	352478	384695	418933	120562	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
981	410226	447228	484616	528910	575983	165757	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
982	440400	480124	520263	567815	618350	177950	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
983	240535	262232	284155	310127	337728	97193	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
1038	520186	567107	614517	670683	730733	210187	28,78	En rango	Urbano			Quiebre 101 y 102	Canelones	Colonia Nicolich	
18	236556	257893	279453	304995	332139	95583	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
9	225906	246283	266872	291264	317186	91280	28,78	En rango	Urbano			Compartido R102	Canelones	Colonia Nicolich	
1903	114726	125074	135530	147917	161082	46356	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
1867	588336	641404	695025	758550	826061	237725	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
1865	665430	725452	786099	857949	934279	268849	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
2308	282069	2828592	3065062	3345208	3642961	3360892	92,26	Padrón a estudiar	Urbano	Logistic	Wolsen S.A.	Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
126	321961	351002	380346	415110	452055	130094	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
127	0	0	0	0	0	0	0	Sin datos	Sin datos			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
2028	940845	1025709	1111458	1213045	1321006	380161	28,78	En rango	Urbano			Ruta 101 al Oeste	Canelones	Colonia Nicolich	
1772	46651	50859	55111	60148	65501	18850	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte y	Canelones	Cdad. de la Costa	
1628	70962	77362	83830	91492	99635	28673	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1635	136115	149393	160799	175496	191115	55000	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1769	0	0	0	0	0	0	0	Sin datos	Sin datos			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1768	159969	174398	188977	206250	224606	64637	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1767	81127	88445	95839	104599	113908	32781	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1766	413999	451341	489058	533758	581263	167264	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1765	88984	97010	105120	114728	124939	35955	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1764	600667	654193	712380	771108	831936	21869	3,52	Bajo	Urbano	DESCO	Muy bajo	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
46828	257375	280590	304047	331837	361370	103995	28,78	En rango	Urbano		AEROPUERTO	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1718	523771	571016	618753	675307	735410	211639	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1717	420834	458793	497148	542588	590878	170044	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1774	365937	398975	432329	471844	513838	147901	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1716 001	350610	512211	55032	605762	659675	309065	46,85	Padrón a estudiar	Urbano	Residencial		Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1716 002	378299	409032	443227	483738	526791	148492	28,19	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1715	348365	379788	411538	449152	489127	140762	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1714	615066	670545	726603	783950	844822	129756	17,42	Bajo	Urbano		Casa en venta	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1713	269764	294097	318684	347811	378766	109002	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1712	549214	598754	648810	708111	771133	221919	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1711	1391705	1517237	1644078	1794346	1954043	562338	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1710	818963	892834	967475	1055902	1149877	330914	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1697	439889	479567	519659	567155	617632	177743	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
1698	443623	483637	524069	571969	622874	179251	28,78	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
47136	0	0	1071970	1169948	1274073	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano		Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
47137	0	0	3108413	3392522	3694457	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano		Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
41091	8452620	12772804	13790910	15051399	21289501	8516697	40,00	Padrón a estudiar	Urbano	Logistic	Mabenir Jugu	Ruta IB al Norte	Canelones		
46971	0	6583126	7133475	7785474	8478382	1895256	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	AVIS Rent a Ca	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
41093	5063080	5519770	59881223	6527907	7108891	1589121	22,35	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
41094	2315641	2524512	2735561	2985591	3251309	726797	22,35	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
41095	4425773	4824978	5228346	5706217	6214070	1389092	22,35	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
41096	2880317	3140122	3402636	3713636	4044149	904027	22,35	En rango	Urbano	cancha	2 Canchas	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
41097	2085040	2273110	2463142	2729732	3012834	11855284	83,91	Padrón a estudiar	Urbano	Logistic	Hyundai Fidoc	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
41098	369167	402466	436112	475973	518335	115869	22,35	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
41099	369167	402466	436112	475973	518335	115869	22,35	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
41100	805448	878099	951508	1038475	1130900	252801	22,35	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
44083	2504570	2730482	2958750	3229180	3516577	786095	22,35	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42611	1526782	1664498	1805650	1968504	2143701	479203	22,35	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
45572	2454194	2675562	2899239	3130493	3366726	102994674	97,47	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Haras del U	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42503	13784028	15027348	16283634	17771958	19353663	4326315	22,35	En rango	Urbano	Religio	Centro Evangé	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42705	425074	463416	501258	548055	596832	133416	22,35	En rango	Urbano	BP	La Asunción	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42706	390145	425336	460894	503020	547789	122453	22,35	En rango	Urbano	BP	La Asunción	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42707	370092	403474	437204	477164	519632	116158	22,35	En rango	Urbano	BP	La Asunción	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42708	368070	401270	434816	474558	516794	115524	22,35	En rango	Urbano	BP	La Asunción	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42709	363273	396040	429149	468373	510058	114018	22,35	En rango	Urbano	BP	La Asunción	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42710	378867	413041	447571	482006	526456	1407525	77,31	Padrón a estudiar	Urbano	Reside	Esquina La Asu	Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42493	4830363	5266062	5706305	6227862	6782142	1516080	22,35	En rango	Urbano			Ruta IB al Norte	Canelones	Cdad. de la Costa	
42501	8708329	9493821	10287504	11227782	12227054	2733233	22,35	En rango	Urbano			IB y C. de los Horn	Canelones	Cdad. de la Costa	
42500	1447876	1578474	1710434	1866768	2032910	454436	22,35	En rango	Urbano			Camino de los Ho	Canelones	Cdad. de la Costa	
42499	1507929	1643944	1781378	1944196	2117229	473285	22,35	En rango	Urbano			Camino de los Ho	Canelones	Cdad. de la Costa	
42498	2923411	3187103	3453545	3769199	4104658	917555	22,35	En rango	Urbano			Camino de los Ho	Canelones	Cdad. de la Costa	
42497	2239123	2441092	2645167	2886935	3143878	702786	22,35	En rango	Urbano			Camino de los Ho	Canelones	Cdad. de la Costa	
42492	1447738	1578324	1710272	1866591	2032718	454394	22,35	En rango	Urbano			Camino de los Ho	Canelones	Cdad. de la Costa	
55110	82075	75367	69055	63727	58455	-16912	-28,93	Negativo	Rural	Rural 219	Camino de los Ho	Canelones	20		
54996	88130	96078	104111	113627	123739	27661	22,35	En rango	Rural	Rural 100	Camino de los Ho	Canelones	20		
59753	25310	27593	29900	32633	35537	7944	22,35	En rango	Rural	Rural 100	Camino de los Ho	Canelones	20		
59752	20847	22727	24628	26878	29271	6544	22,36	En rango	Rural	Rural 100	Camino de los Ho	Canelones	20		
59751	21968	23949	25951	28323	30844	6895	22,35	En rango	Rural	Rural 100	Camino de los Ho	Canelones	20		
55301	29278	31918	34587	37748	41107	9189	22,35	En rango	Rural	Rural 100	Camino de los Ho	Canelones	20		
44659	688221	750299	813024	887334	966307	216008	22,35	En rango	Urbano			Camino de los Ho	Canelones	Cdad. de la Costa	
44625	1880045	2049625	2220974	2423971	2639704	590079	22,35	En rango	Urbano			Camino de los Ho	Canelones	Cdad. de la Costa	
44493	445366	485538	526129	574217	625322	139784	22,35	En rango	Urbano			Camino de los Ho	Canelones	Cdad. de la Costa	
11089 A001	122286	13721214	0	5140301	5736980	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
A002	1149538	1292278	0	1524412	1790037	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
A003	1134672	1272484	1379019	1505248	1764533	492049	27,89	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos	
A004	1130760	1268221	1370503	1499954	1759040	490819	27,90	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos	
A005	1062969	1194343	1290441	1408562	1538995	3344652	73,69	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos	
A006	1077220	1206280	1307272	1426934	1674604	468324	27,97	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos	
A007	1082697	1212248	1313740	1433995	1686924	474676	28,14	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos	
A008	1133890	1271631	1378095	1504240	1743435	471804	27,06	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos	
A009	111814	1247574	1352023	1475782	1732438	484864	27,99	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos	
A010	971706	1087698	1178763	1276326	1383385	3455624	83,38	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos	
A011	898438	1007852	1092232	1192210	1400421	392569	28,03	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos	

Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio 2012-2016. Análisis de la variación del precio de la tierra.  
 Laura Paolino de Souza

B011	0	0	1675969	1829381	2149991	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
B012	1324408	1486442	1606995	1754093	2063357	576915	27,96	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
B013	1188994	1331682	1443174	1575276	1583068	518386	28,02	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
B014	1350396	1514763	1641582	1791846	2104477	589714	28,02	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
B015	1196818	1343803	1456309	1589614	1855685	511882	27,58	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
B016	0	0	1614586	1762379	2067751	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C001	1173960	1318893	1429314	1560147	1828959	510066	27,89	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C002	1040894	1170286	1264369	1380104	1623597	453311	27,92	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C003	1011777	1134960	1229982	1342569	1582474	4717514	80,61	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C004	962931	1081730	1172295	1279601	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C005	996129	1114313	1207606	1318145	1546851	432538	27,96	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C006	1014906	1138371	1233678	1346603	1582477	444106	28,06	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C007	1023681	1147934	1240143	1353664	1590167	442233	27,81	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C008	981877	1102377	1194670	1263160	1424850	5143473	82,35	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C009	959802	1078319	1168599	1275567	1495843	417524	27,91	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C010	959802	1078319	1168599	1275567	1495843	417524	27,91	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C011	1133107	1270779	1377171	1503231	1762336	491557	27,89	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C012	1055927	1183075	1282125	1399485	1644706	461631	28,07	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C013	1103208	1234600	1337964	1460435	1730804	6073804	83,11	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C014	1109467	1245016	1345356	1468504	1729142	484126	28,00	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
C015	1146408	1288868	1392879	1526377	1785642	496774	27,82	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D001	1095998	1230337	1333344	1455392	1710231	479894	28,06	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D002	933814	1049999	1134011	1237814	1454724	404725	27,82	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D003	907827	1018084	1103320	1204313	1413604	395520	27,98	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D004	924426	1036173	1122923	1225711	1436910	400737	27,89	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D005	902350	1012115	1096852	1197253	1405914	393799	28,01	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D006	910956	1025089	1107016	1208348	1422629	397540	27,94	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D007	897566	1007000	1091308	1191308	1399322	392322	28,04	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D008	921290	1032762	1119227	1221617	1432516	399754	27,91	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D009	963714	1082582	1173219	1280610	1501336	418754	27,89	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D010	1039329	1168581	1262521	1378087	1621400	452819	27,93	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D011	1218894	1367861	1482381	1618072	1889681	528820	27,88	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D012	1202295	1349771	1462777	1596674	1873375	523604	27,95	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D013	1245663	1367583	1491632	1621453	1821136	4943753	23,67	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D014	1242534	1367861	1482381	1618072	1889681	528820	27,88	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D015	1147174	1280157	1387335	1514326	1779051	498894	28,04	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
D016	1199165	1346361	1459081	1592639	1868980	522619	72,35	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
E001	1191341	1337835	1445946	1578302	1853364	515529	27,82	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
E002	1266956	1402038	1539144	1680031	1973427	553189	28,03	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
E003	1050957	1186485	1285821	1494797	1800860	4323375	78,47	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
E004	991266	1112608	1205758	1316128	1544653	432045	27,97	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
E005	980312	1036363	1128764	1235027	1459967	3325731	23,85	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
E006	1060622	1188191	1287669	1405537	1651298	463107	28,05	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F001	1163534	1305920	1415254	1544801	1812245	506325	27,94	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F002	999258	1121319	12111302	1322180	1555875	434556	27,93	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F003	1050957	1186485	1285821	1494797	1800860	4323375	78,47	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F004	1140149	1278452	1389828	1516022	1751726	4673274	78,52	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F005	1044023	1173696	1271961	1388390	1627991	454295	27,91	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F006	1216546	1365303	1475713	16010794	1893385	528082	27,89	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F007	1299203	1458975	1577227	1721601	2023336	564361	27,89	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F008	1036982	1162428	1259749	1375061	1613474	451046	27,95	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F009	1140931	1273905	1369278	1460780	1721688	5942983	82,35	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F010	1008647	1131550	1221110	1319310	1584260	4852710	81,09	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F011	1006300	1128992	1223514	1335509	1565762	436770	27,90	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
F012	1090521	1224369	1326876	1448332	1697910	473541	27,89	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
G001	1351178	1515615	1642506	1792854	2105575	589960	28,02	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
G002	1068446	1200312	1300804	1419874	1666914	466602	27,99	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
G003	1202295	1349771	1462777	1596674	1873375	523604	27,95	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
G004	1181170	1323156	1433934	1565190	1839082	515926	28,05	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
G005	1129978	1267368	1369579	1494945	16299375	5032007	79,88	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
G006	1373253	1539673	1668577	1821312	2136572	596899	27,94	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
G007	1596018	1789625	1939457	2116987	24866402	23076777	92,80	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
G008	1140931	1273905	1369278	1460780	1721688	5937583	82,27	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
G009	907044	1017231	1102396	1203305	1412506	395275	27,98	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H001	1222023	1371271	1486077	1622106	1905706	534435	28,04	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H002	1028375	1153049	1249585	1363967	1601389	448340	28,00	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H003	1056710	1183928	1283049	1400494	1645805	461877	28,06	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H004	1180388	1322304	1433010	1564181	1833354	511050	27,88	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H005	1196036	1342951	1455383	1588605	1864586	521635	27,98	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H006	1292944	1448559	1569835	1713532	2009917	561358	27,93	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H007	1290597	1446001	1567063	1710560	2006621	560620	27,94	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H008	1156748	1296541	1405090	1533706	1800160	503619	27,98	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H009	1190559	1336982	1445022	1577293	1852266	515284	27,82	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H010	1143279	1281862	1389183	1516343	1781248	499386	28,04	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
H011	996129	1114313	1207606	1318145	1546851	432538	27,96	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
I001	1060622	1188191	1287669	1405537	1651298	463107	28,05	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
I002	918949	1030205	1116455	1218651	1429220	399015	27,92	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
I003	921296	1032762	1121130	1221617	1432516	5202858	83,44	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
I004	957455	1075762	1161931	1268290	1492548	416786	27,92	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
I005	1027593	1152197	1245881	1349929	1564412	7082215	86,01	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
I006	1360567	1529442	1653594	1804957	8930085	7400643	82,87	Padrón a estudiar	Urbano					

Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio 2012-2016. Análisis de la variación del precio de la tierra.

Laura Paolino de Souza

Q002	0	1107492	1200214	1310077	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
Q012	0	1027647	1109788	1211374	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
R004	0	1220106	1318360	1439038	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
R006	0	1037025	1123847	1226720	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
S001	0	1144523	1236450	1349629	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
S003	0	1068645	1177839	1285653	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
S004	0	1158165	1255129	1370018	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Camino de los Ho	Canelones	Barros Blancos
10658 A001	0	1009169	1093629	1193382	0	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
A002	982467	1070864	1160488	1266340	9411317	8340453	88,62	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
A003	959136	1045422	1132916	1236253	1346376	300954	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
A004	917049	999527	1083180	1181981	1287269	287742	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
A005	781946	852200	923524	1007761	1097531	245331	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
A006	872221	951137	3597277	3726325	4057978	3106841	76,56	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
A1_001	903632	984985	1067324	1164678	1268426	283531	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
A1_002	863070	940664	1019391	4149645	4518959	3578295	79,18	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
A1_003	902106	983232	1065522	1162712	1266284	283052	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
AA_002	0	0	0	0	0	0	Sin datos	Sin datos	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B001	798724	4385749	4752422	5186706	5648284	1262535	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B002	978654	1066706	1155982	1261423	1373787	307081	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B003	3202278	3490770	3782643	4128289	4495695	1004925	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B004	3733959	4070879	4411241	4814364	5242808	1171929	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B005	791860	3620956	3923707	4282255	4663356	1042400	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B006	795673	867663	940281	1026047	1117445	249782	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B007	1366044	1489463	1614055	1761424	1918250	428787	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B008	879538	958622	1038852	1133608	1234588	275966	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B009	3273745	3568821	3862173	4220409	4596078	1027257	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B010	820983	894769	969655	1058100	5660971	4766202	84,19	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B011	802227	4134358	4480011	4889213	5324391	1190033	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B012	808328	881463	955236	1042366	1135218	253755	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B013	2574846	2807782	3042034	3319945	3615443	807661	22,34	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B014	823372	904411	2772729	3026030	3295372	2390961	72,56	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B015	3484299	4703148	5105122	5571457	6067380	1364232	22,48	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B016	870696	949474	1028938	1122791	1222807	273333	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B017	2776864	3027621	3280787	3580390	3899109	871488	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
B018	2862519	4129568	4474797	4883486	5318135	1188567	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C001	4115431	4486274	4861364	5305624	5777786	1291512	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C002	940380	4588518	4971246	5426290	5909278	1320760	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C003	5047599	5530205	5963275	6507996	7087235	1584030	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C004	855753	931719	1011280	1103522	1201822	268643	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C005	913545	4639706	5027628	5487076	5975386	1335680	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C006	5407118	7095159	7688296	8390622	9137406	2042247	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C007	4712089	5137435	5566940	6075438	6616190	1478755	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C008	950294	4009998	4345290	4742340	5164399	1154401	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C009	939618	1024137	7355568	8027502	8741966	7717829	88,28	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C010	4805195	5238289	5676184	6194697	6798931	-259358	-5,21	Negativo	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C011	902106	983232	1065522	1162712	1266284	283052	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C012	938855	1023305	1108949	3896688	4243507	3220201	75,89	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
C013	17875159	19486833	21115715	23044793	25095915	5609082	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D001	4274783	4660664	5053023	5511636	6002209	1341545	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D002	4256050	4639739	5027574	5486770	5975085	1335346	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D003	0	95790	1037950	1132625	1233517	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D004	959136	1045422	1132916	1236253	1346376	300954	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D005	781946	852200	923524	1007761	1097531	245331	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D006	913545	4639706	5027628	5487076	5975386	1335680	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D007	3854065	4201537	4552846	4843271	5274384	1072847	20,34	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D008	3024534	3297640	0	3575268	3893492	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D009	3260703	3554606	3851768	4203531	4577668	1023062	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D010	3347167	3648724	3953800	4315095	4699120	1050396	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D011	4609109	5024509	5444532	5941886	6470771	1446262	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
D012	8224033	3474568	3765055	4108944	4474706	1000138	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E001	1022266	1114264	3657314	3901739	4249082	3134818	73,78	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E002	5742519	6260678	6784035	7403755	8062762	1802084	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E003	959136	1045422	1132916	1236253	1346376	300954	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E004	959136	1045422	1132916	1236253	1346376	300954	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E005	817479	891443	966050	1054167	1148070	256627	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E006	6020455	6563600	7112350	7762383	8515651	2952051	31,02	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E007	6934799	7559897	8191944	8940654	9736246	2176349	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E008	960661	1047085	6604237	7207507	7849003	6801918	86,66	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E009	3325095	3625181	3928300	4287240	4668799	1043618	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
E010	957611	1043758	1131114	1240344	1346376	300954	84,64	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F001	1059778	1155169	5455282	5953559	6483478	5328309	82,18	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F002	4328681	4719405	5113956	5581088	6077833	1358428	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F003	4188095	4566002	4947698	5399664	5880289	1314287	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F004	2926649	3190887	3457683	3773473	4109362	918475	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F005	2643301	2881988	3122937	3408116	3711473	829485	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F006	3436537	374591	4059160	4429926	4824253	4449662	92,24	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F007	820983	894769	969655	1058100	1135218	253755	83,10	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F008	3153656	3437885	3755321	4065561	4427440	989555	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F009	805278	877643	951095	1037848	1130297	252654	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F010	4073005	4440043	4811215	5250709	5718078	1278035	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F011	3501743	3817768	4136989	4515001	4916830	1099062	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
F012	903632	984985	1067324	630399	6959179	5974284	85,85							

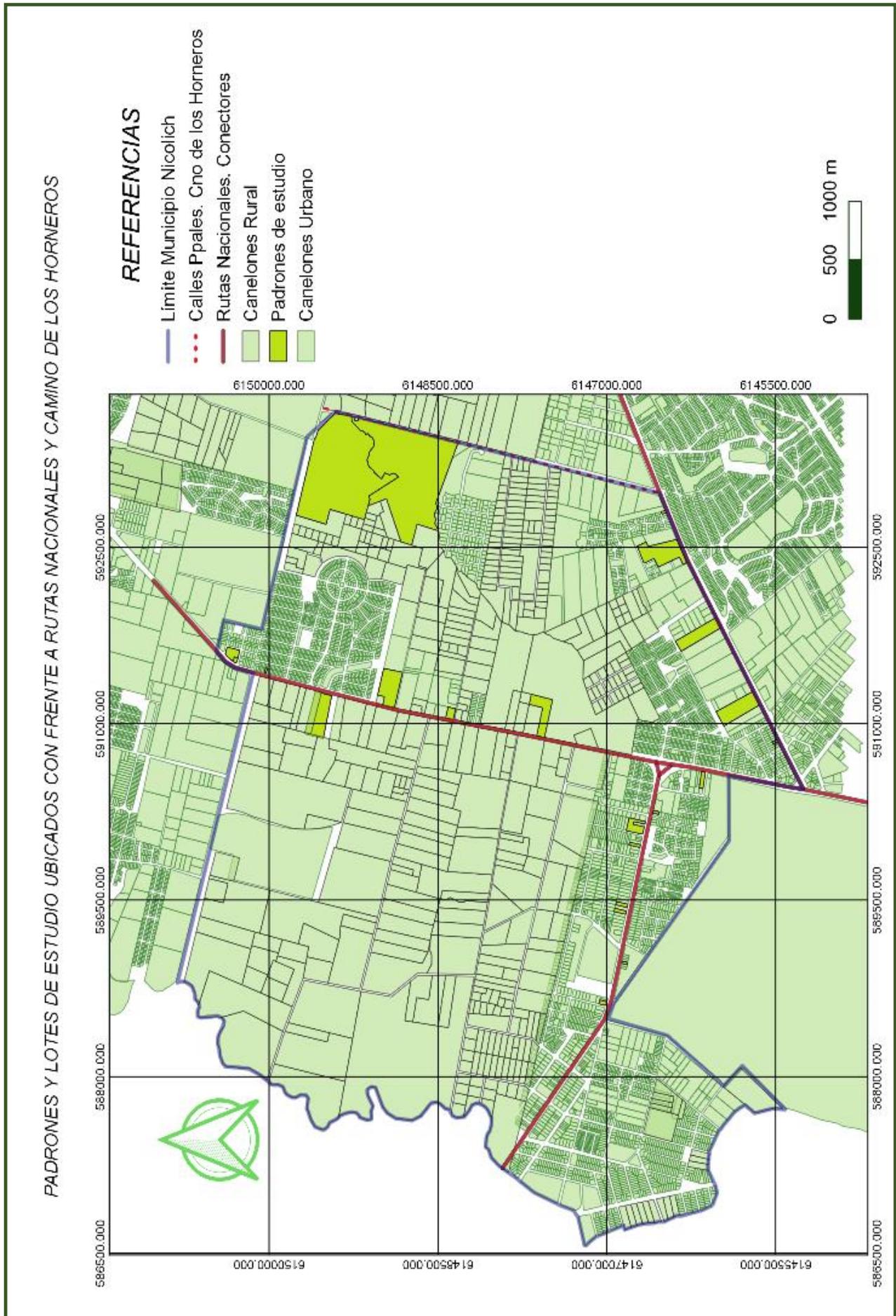
Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio 2012-2016. Análisis de la variación del precio de la tierra.  
Laura Paolino de Souza

G009	805278	877643	951095	1037848	1130297	252654	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
G010	3448713	3759927	4074302	4446607	4842338	1082411	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
G011	924675	1007843	1092192	1191815	1297979	290136	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H001	3877077	4226946	4580368	4998918	5443801	1216855	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H002	2314564	2523605	2734611	2984303	3249954	726349	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H003	838523	2231410	990918	1081303	1177623	-1053787	-89,48	Negativo	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H004	892502	973253	1054707	1150911	1253432	280179	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H005	865358	943159	4153462	4532814	4936284	3993125	80,89	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H006	2937651	3202405	3470132	3787029	4124105	921700	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H007	802990	875148	948392	1034898	1127084	251936	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H008	888689	969095	1050201	3365719	3665291	2696196	73,56	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H009	864595	4202369	4553713	4969638	5411980	1209611	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H010	796346	868495	941182	1027030	1118516	250021	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H011	812904	886453	4060875	4431777	4826249	3937996	81,63	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H012	808328	4031001	4368014	4766982	5191281	1160280	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H013	808328	4031001	4368014	4766982	5191281	1160280	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H014	4383532	4778531	6649729	7286350	7934848	3156317	39,78	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H015	806040	878474	931996	1038831	5994283	5115809	85,34	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
H016	3616733	3943239	4319877	4714442	5148514	1205275	23,41	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I001	914308	979032	4471108	4886024	5320932	4341900	81,60	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I002	781948	852200	923524	1007761	1097531	245331	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I003	780731	851369	4207959	4592492	5001194	4149825	82,98	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I004	4228842	4609941	4995313	5451623	5936876	1326935	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I005	811378	3340767	4734559	5167019	5626920	2286153	40,63	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I006	2927575	3191793	4034723	4403416	4795300	1603507	33,44	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I007	805278	877643	951095	1037848	1130297	252654	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I008	860019	937337	1015786	1108439	1207177	269840	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I009	889452	969927	1051103	1146977	1249148	279221	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I010	854228	831516	1009478	1101555	1199680	368164	30,69	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I011	943431	4249661	5045954	5506842	5996999	1747938	29,15	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I012	948006	1033779	1120299	1222485	6833445	5799666	84,87	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I013	980179	1068369	7824270	8539007	9298988	8230619	88,51	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
I014	1016928	5977137	6476796	7068447	7697608	1720471	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J001	796366	1064211	1153278	1258472	8615886	7551675	87,65	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J002	880300	959453	1039753	4728753	5149660	4190207	81,37	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J003	884876	4036641	4097810	4472073	4870139	833498	17,11	Bajo	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J004	917812	1000358	1084081	1182964	1288340	287982	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J005	905157	986559	1069127	1166645	1270568	284009	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J010	2527694	3048096	3302984	3604738	3925582	877486	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J011	947244	1032948	1119398	1221502	1330311	297363	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J012	915071	997864	1081378	1180014	1285127	287263	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J013	8911739	972421	1053806	1149927	1252361	279940	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
J014	3634945	3962980	5243168	5722079	6231387	2268407	36,40	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
K001	987805	1077179	1167332	1273808	1387276	310097	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
K002	887926	968263	1049300	1145010	1247006	278743	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
K003	898293	979074	1061016	5492114	5980978	5001904	83,63	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
K004	905157	986559	1069127	1166645	1270563	284004	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
K001	1149001	1244127	1348251	1471230	1602284	358157	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
L002	972100	4084571	5337474	5825035	6343530	2258959	35,61	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
L003	905919	987884	1070563	1168213	6742884	5755000	85,35	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
L004	884113	963611	1044259	1139509	1241014	277403	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
L005	903632	4244937	4599844	5019977	5466803	1221866	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
L006	999698	1089653	4980673	5435585	5919406	4829753	81,59	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
L007	1112232	1212369	1313836	1433675	1561384	349015	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
L008	1279054	1393948	1510612	1648399	1795235	401287	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M001	1038734	1132222	1226981	1338893	1458164	325942	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M002	923150	1006180	1090390	1189848	1295837	289657	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M003	886889	969095	1050201	1145994	1248077	278982	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M004	862307	939832	1018490	1111389	1210390	270558	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M005	5661739	6172056	6687981	7298965	7948622	1776566	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M006	827846	902748	978301	1067535	1162629	259881	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M007	3095019	3373839	3655939	3989999	4345101	971262	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M008	925348	1009169	4607206	5028007	4167601	3158432	75,79	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M009	1103390	1203221	1303923	1422858	1549603	346382	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M010	1110706	5713427	7519310	8206165	8936551	3223124	36,07	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M011	1000460	3233673	3504086	3824204	4164584	930911	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M012	866883	945316	1024432	3768659	4104077	315871	76,97	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M013	931538	1015821	1105821	7281169	7929252	6913431	87,19	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M014	887926	968263	1049300	1145010	6709268	5741005	85,17	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M015	2208524	2407442	2608858	3557163	3873765	1466323	37,85	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M016	931538	1015821	1100839	1201250	1308254	292433	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M017	930013	1014158	3508496	3828904	4169741	3155583	75,68	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
M018	979417	1067537	1156883	1262406	1374858	307321	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
N001	4934767	5379523	5829292	6362019	6928185	1548662	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
N002	836235	911895	988214	1078353	9151978	8240083	90,04	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
N003	1950125	2126223	2304114	2514478	2738317	612094	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
N004	4260314	4644397	5032690	5492383	5981243	1336846	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
N005	3430485	3739720	4052409	4422512	4816174	1076454	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
N006	962949	1049580	3010254	3285227	3577648	2528068	70,66	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
N007	3738883	4075833	4416585	4819987	5249041	1173208	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
N008	999698	1089653	1180850	1288559	1403341									

*Cambios territoriales en el Municipio Nicolich, quinquenio 2012-2016. Análisis de la variación del precio de la tierra.  
Laura Paolino de Souza*

O010	917049	999527	1083180	1181981	1287269	287742	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
O011	3263010	3557536	3855033	4207221	4581681	1024145	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
O012	922387	1005448	1089489	1188864	1294766	289318	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
O013	1008849	1100127	6209533	6776728	7379898	6279771	85,09	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
P001	923912	1007011	5299573	5783638	6298424	5291413	84,01	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
P002	814429	888116	902445	1050233	1143786	255670	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
P003	813378	884790	958840	1046299	6799512	5914722	86,99	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
P004	840501	916053	992720	1083270	3363912	2447859	72,77	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
P005	821746	895601	970556	1059084	1153425	257824	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
P006	1261061	1375158	9703088	10589454	11531944	10156786	88,08	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
Q001	1152031	1255769	1360868	1484997	1617278	361509	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
Q002	993144	1083001	1173640	1280692	1394773	311772	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
Q003	990856	1080506	1170936	1277741	1391560	311054	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
Q004	4384343	4780007	5179314	5652732	6155901	1375894	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
Q005	989331	5917803	6412586	5998611	7621421	1703618	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
Q006	1072433	6570095	7119400	7770042	8461496	1891401	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
R001	930776	1014990	1099937	1200266	1307183	292193	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
R002	0	951137	3297576	3598854	3919165	2968028	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
R003	849652	926527	3230873	3526058	3839890	2913363	75,87	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
R004	978654	1066706	1155982	1261423	1373787	307081	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
R005	1152031	1255769	1360868	5728902	6238763	4982994	79,87	Padrón a estudiar	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
R5 001	0	0	0	0	0	0	Sin datos	Sin datos	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
U013	0	953632	1033444	11227708	1228162	0	Incompleto	Incompleto	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos
V001	831659	906906	982807	1072452	1167984	261078	22,35	En rango	Urbano	Barrio	BP Altos de la	Cn de los Hornero	Canelones	Barros Blancos

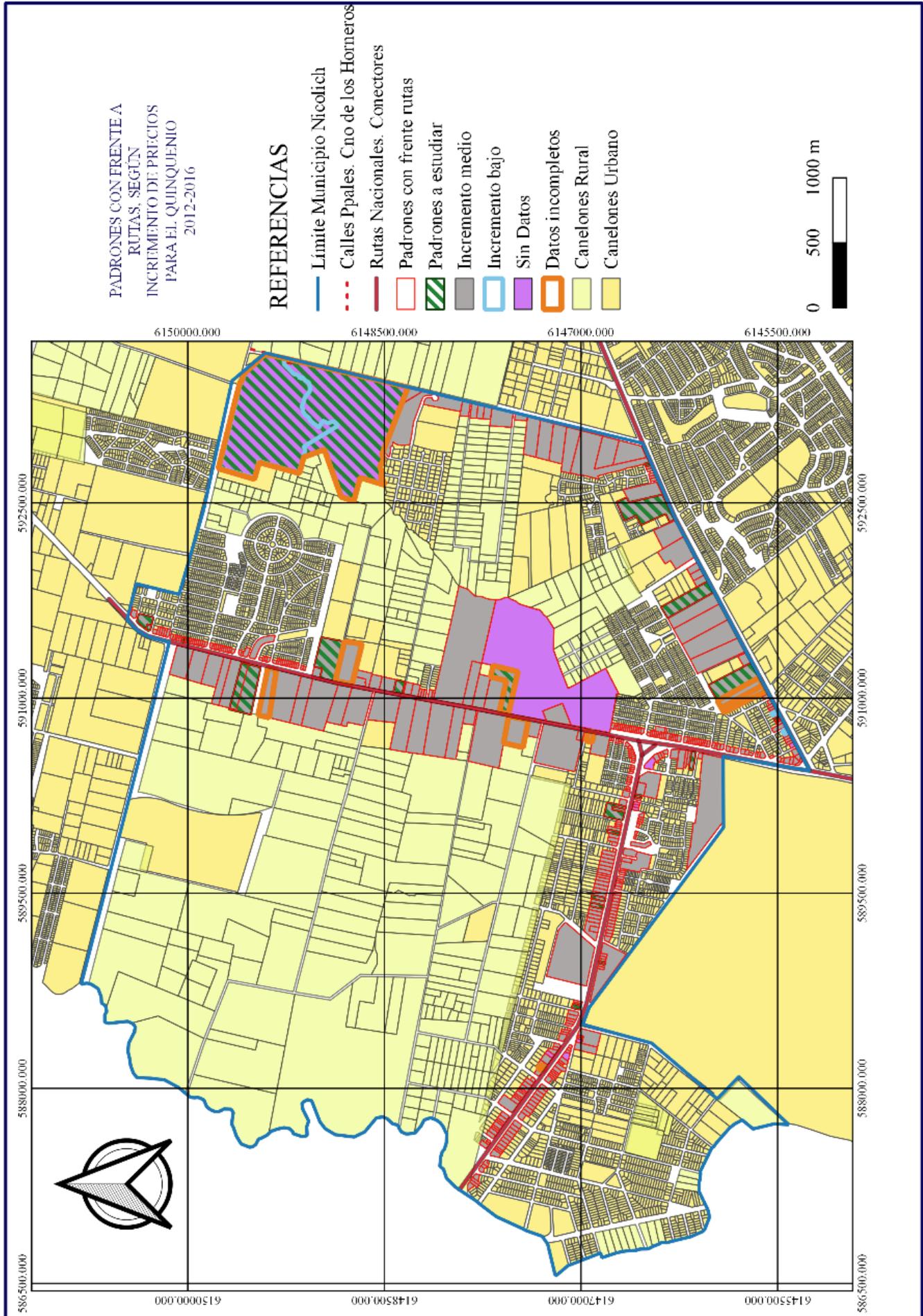
### Anexo 6: Mapa de padrones y lotes elegidos para estudiar, por su incremento de precio “alto”.



## Anexo 7: Comparativa de precios terrenos Mercado Libre, inmobiliarias y Dirección Nacional de Catastro (DNC)

Identificador	Nº	Ruta	Venta 2020	Catastro 2016	Diferencia_ \$	% Catastro Padrón	Sup.m2	Precio m2	m2 USD	Observaciones	
										Valor USD 38,5 - 39,95	
1	2182	NO	2.899.750,00	15207	2.884.543,00	0,5	Urbano	628	4617,44	115,58	Terreno Barrio Lacrosse. Precio SOLO financiado. Inmobiliaria Varela.
2	57451	NO	4.620.000,00	93273	4.526.727,00	2,0	Rural	5664	815,68	20,42	Camino al Paso Honco y Ruta 101. USD 120.000 *
3	1654	SÍ	3.272.500,00	1303939	1.968.561,00	39,8	Urbano	1415	2312,72	57,89	Ruta 101 esq. Dámaso A. Larrañaga casi empalme con 102
4	1632	SÍ		693220				1267			
4	40134	SÍ		365058				596			
4	40135	NO		852728				510			
4	1631	SÍ		573163				1820			
4	1633	NO		148812				1504			
<b>TOTAL 4</b>			<b>20.982.500,00</b>	<b>2.632.981,00</b>	<b>18.349.519,00</b>	<b>12,5</b>	<b>Urbano</b>	<b>5697</b>	<b>3683,08</b>	<b>92,19</b>	<b>Empalme a aeropuerto</b>
5	54090	NO	7.590.500,00	65637	7.524.863,00	0,9	Rural	12250	619,63	15,51	
6	2189	NO	5.679.650,00	31090	5.648.560,00	0,5	Urbano	1346	4219,65	105,62	Terreno Barrio Lacrosse. Precio SOLO financiado. Inmobiliaria Varela.
7	1616	NO	2.796.500,00	87545	2.708.955,00	3,1	Urbano	3138	891,17	22,31	Calle Diaz Ocampo y Los Paraísos, 2 cuadras de Ruta 102. Inmobiliaria Casagrande
8	34879	SÍ	2.919.546,00	246019	2.673.527,00	8,43	Urbano	696	4194,8	43,62	Ruta 101 en la rotonda del empalme, acera oeste. Inmobiliaria Casagrande
9	41098	SÍ	13.982.500,00	518335	13.464.165,00	3,71	Urbano	5529	2598,9	63,30	Ruta Interbalnearia pegado a Hyundai. Visto en recorrida de campo. Cel 099166126
10	47571	SÍ	26.566.750,00	2143701	24.423.049,00	8,07	Urbano	18989	1398,3	35,00	Ex padrón 42611. Ruta Interbalnearia, entre leñería y Haras del Lago. Visto en recorrida de campo. 09911810 Inmobiliaria Cooper

### Anexo 8: Mapa con los padrones señalados según incremento de precios para el quinquenio 2012-2016.



## **Anexo 9: Entrevista a fuente de un barrio privado.**

*¿Podría dar una breve reseña del Barrio? Creación, inicios, desarrollo, etc.*

El barrio se inició en 2002. Son 189 lotes. Hoy en día hay 72 casas que equivalen a 79 lotes, porque hay unas casas que ocupan dos lotes, o mejor dicho el propietario tiene dos lotes, capaz la casa está en un lote y tiene su fondo en otro lote. Hay una casa que tiene 3, que tiene hasta una cancha de fútbol 5.

Todos los terrenos que hay para la venta tienen propietario. Hay una parte comercial que la lleva una inmobiliaria, pero puede ser que los dueños lo vendan por Mercado Libre, otras inmobiliarias, o diferentes vías.

En febrero de 2016, había 30 casas y algunas obras. Hoy en día, después de casi tres años, hay 72. Hubo un incremento importante para bien. Después tuvo esa curva en la que estamos, que ahora empezó a repuntar.

*Este barrio es una “urbanización”. ¿Podría decir qué significa eso?*

Hay que hacer procedimientos con agrimensor y arquitecto. Tiene que cumplir ciertos requerimientos para ser urbanización, hay un plano de mensura. La IMC (Gestión Territorial y Ambiental) aprueba con fecha tal el plano de mensura.

Por lo que tengo entendido es Suburbano. El procedimiento completo con detalles, lo desconozco. Fue un proceso de años. Antes era una sociedad, luego pasó a ser urbanización.

Los ingenieros hicieron las calles, midieron, hicieron los planos de mensura, y una vez hecho ese plano, la IMC estudió el proyecto, vio que cumplía los requisitos para ser urbanización, y lo aprobó.

Hasta que no se urbanizó, los terrenos no se podían comprar ni vender. No se podía hacer el proceso legal, no se podían firmar los títulos

*¿Qué es lo que viene buscando la gente cuando se muda? Predios grandes, la seguridad, lo normal que ofrece un barrio privado. ¿Pero qué es lo que mayormente expresan?*

Hoy en día el 90% de las personas sino más, ve cómo está la situación en el país, la inseguridad. Buscan barrios privados. Preguntan el tema de seguridad, si es 24 horas... Eso es lo principal. Después también la extensión de los terrenos. Los terrenos andan entre 1100 y 1700 m<sup>2</sup>. Obviamente hay reglamentos de arquitectura, respetar ciertos retiros, parámetros para la casa, por ejemplo, el mínimo de construcción es 150m<sup>2</sup>, restricciones de altura. En realidad el reglamento de arquitectura va paralelo al reglamento de la IMC, porque una vez que presentas el proyecto a un estudio de arquitectos que lo aprueba, vas a la IMC, y te puede hacer observaciones. El reglamento de IMC es el que tiene validez. Siempre hay observaciones mínimas. Todos esos detalles están en el reglamento del barrio.

*Mi idea de tener una entrevista con alguien de un barrio privado, para saber más sobre la dinámica...*

El barrio “explotó” ahora. Era un barrio muy quieto en 2002, no había una muy buena administración en su momento. Cuando agarró esta administración a partir de julio de 2015, había 25 casas y algunas obras. Comentarios de propietarios que hace años que estaban, en 2012 habría capaz 10 casas. Era un barrio muy desolado, era otra cosa.

Lo que hizo la administración que entró en 2015, fue hacer que el barrio se haga sonar, se conozca nuevamente como urbanización. Se necesitó mejorar la iluminación, la seguridad, se invirtió. Más que administradores, eran inversores. El barrio en su momento tenía mucha deuda. Hoy en día ya no queda casi nada (de deuda). Hubo en ese momento y hay una buena relación con la IMC, en cuanto a la contribución, facilidades para pagar. Esa administración se movió y movió mucho al barrio, y de 30 casas, hoy hay 72 casas, en cuestión de 2 años y medio. Lo que he visto en los años que estoy, es que la gente que ha comprado, ha comprado para vivir, mucha gente en promedio joven, con familias con niños. De 10 que compran, 1 o 2 son para inversión. Hoy en día no es muy rentable. Antes un terreno acá valía 20 mil dólares, ¡te lo regalaban! Hoy en día no baja en promedio de 45 o 50 (dólares) el metro cuadrado, estamos hablando de 50, 60, 70 mil dólares. Se han valorizado. Antes estaban muy desvalorizados. Todos los terrenos tienen propietario. Si después cada uno quiere venderlo a 20 (mil dólares) ... Pero la inmobiliaria que está desarrollando el barrio, hizo un estudio de mercado... Si lo querés vender a 110 (mil dólares) ... si tenés suerte lo vendés, pero está fuera de mercado de lo que es hoy este barrio. Hay que hacer más infraestructura, y mejorar muchas cosas, porque el barrio está en pleno desarrollo, esa es la realidad. Todo es mantenimiento e inversión, y se va a seguir invirtiendo. Con los gastos comunes se paga el mantenimiento del Club House (salón), calles, piscina, cancha de fútbol, dos canchas de tenis, gimnasio y cancha de basket. Están incluida la seguridad 24 hs, hay 6 garitas, se ha invertido en tecnología de cámaras infrarrojas. Pero en esto se sigue siempre invirtiendo, siempre mejorando. También se incluye una camioneta que tiene sus horarios y recorridos, va a Portones, Zonamérica, Costa Urbana, y Rivera y Arocena. La usan los propietarios, sus hijos, las empleadas.

Yo siempre digo que no comparo con otros barrios más armados. Los gastos comunes son casi como los de acá, habrá una diferencia y les digo: acá podés usar el Club House... Otros barrios, uno ve que está lleno. Una vez vino una pareja a averiguar, que estaban buscando terreno y venían de otro barrio privado, y no les había gustado porque los terrenos son de 1000 metros cuadrados, y hay casas que están pegadas. Acá son de 1100 y los retiros son de 3m, así que tenés 6 metros entre una casa y otra. Les gustó mucho eso. Les gustó que acá había más verde... Bueno capaz que en 5 o 6 años esto está tan lleno como otros barrios... Pero hoy en día hay mucho verde y la idea es conservarlo. Acá es más disperso, y en realidad no hay un lineamiento de (cómo ubicar las) casas. Esas es una discusión de varias asambleas...

*Mencionas las Asambleas, y supongo que se dan los mismos temas que en cualquier barrio o edificio. Respecto a eso, ¿cómo ve la interacción entre los vecinos dentro del barrio?*

Las casas más viejas, son la típica casa con tejas anchas. Hoy en día son otra cosa, están las minimalistas, contenedores... los propietarios viejos son reacios a los cambios, en una asamblea querían prohibir las casas de contenedores, y la gente que hizo con contenedores dijo ¿por qué van a prohibir los contenedores y no los Steel framing? Son dos modelos constructivos, el reglamento no dice nada. Mientras cumpla con el reglamento, y en caso de los contenedores tienen que estar revestidos. Siempre están peleando por esas cosas en las Asambleas, es inevitable.

La asamblea pasada fue el lunes... Lo que vi es que vino mucha gente nueva, y está con la visión de aportar, de sumar. Hay más gente para sumar que para restar.

Hubo un momento en que empezaron a decir “es caro”, “después son ustedes que deciden si invertir o no”.

*Hablando del tema en sí de los barrios privados, hay mucha literatura sobre ello, toda la controversia en Uruguay y en Latinoamérica. Son nuevas formas de vida, como puede haber impactado en su momento la construcción de grandes edificios, o que luego todos quisieran vivir en Pocitos o Punta Carretas... ¿Cómo ve eso?*

El común denominador de todos los que buscan vivir en los barrios privados, es el tema de la seguridad, cómo está hoy el país. Hace un tiempo estuvo acá una pareja que tenía el proyecto de la casa, que lo habían hecho en Brasil, y me dijeron, “nos vamos del país”, pero aún no han vendido el terreno.

*En parte de la literatura se ve lo malo de estos tipos de urbanizaciones, pero en otra parte justamente se señalan las razones de la seguridad, que se buscan espacios verdes, porque se cansan de la ciudad...*

Respecto a la seguridad, no es que no vayan a entrar, es ir poniendo trabas, y siempre le van a ir buscando la vuelta.

Algunos sí buscan estatus, decir “estoy viviendo en un barrio privado”. Después se les pide una inversión y dicen que no (se ríe)

*Ustedes están en el Municipio Nicolich, y el Municipio lo que está tratando de hacer es facilitar la interacción entre las diferentes piezas: barrios, barrios privados, logísticos... ¿la gente del barrio participa de reuniones con el Municipio?*

Hay comunicación por distintos motivos, como contribución por ejemplo. Las luces de afuera, fue un “convenio”, que no hay nada firmado entre el barrio y el Municipio.

Cuando se empezó a reorganizar todo con la nueva administración, se saldó mucha deuda. La IMC se vio beneficiada por la contribución al poner al día todo esto. Siempre fue en buenos términos. Se hicieron muchos convenios. El Intendente y el Alcalde estuvieron acá varias veces.

*¿Y tú cómo percibes el barrio?*

El barrio se está desarrollando, está buena esta “familia nueva” que está para sumar, es lo que necesita. Además, fue raro porque era un periodo en que la economía no estaba arriba, dijeron que se venía crisis, y seguían entrando obras.

Yo soy del interior, de Salto, esto para mí es ideal. Ahora a la tardecita, que se van las obras, que los niños andan en la vuelta, juegan...

*Agradecimiento por la buena comunicación y oportunidad de visitar el barrio.*

## **Anexo 10: Entrevista a un alto funcionario de la Dirección Nacional de Catastro (DNC)**

*Al inicio de la entrevista, se explicó cuál era el tema de estudio, la metodología utilizada para coleccionar los valores ofrecidos en el visor de Catastro, y qué se hizo posteriormente con ellos. Se habían enviado preguntas guías de modo de conducir la entrevista.*

*La información que se trató de obtener era principalmente cómo establece la Dirección Nacional de Catastro los precios, basados en qué, cómo se van incrementando, cómo puede definir que un predio disminuye o aumenta su precio y aspectos normativos que generan cambios en los mismos.*

*Se explica además que los predios que se estudiaron, tienen frente a rutas o vías principales del Municipio Nicolich como son: Ruta 101, Ruta 102, Ruta Interbalnearia, Camino de los Horneros, Camino de los Aromos.*

*¿Cómo establece la DNC los precios de cada padrón?*

*¿Cómo se ajusta el valor de los padrones?*

*DNC establece valores y tendencias sobre los mismos. ¿Cómo es la relación de los precios base del Catastro respecto a los que se manejan en el sector inmobiliario?*

Justo tomaste el municipio con más dinámica, más que Montevideo. Como verás, es muy heterogéneo. Todas las transformaciones que ha habido, ocurrieron en un período muy breve. (Citados como antecedentes) Hubo dos grandes factores a mencionar. En orden cronológico sería: en 2007 en todo el departamento de Canelones se hizo reaforo solamente de la tierra. En 2012, se dieron de alta valores nuevos para todo el departamento de Canelones, solamente para predios urbanos. Eso fue un convenio que hubo a través del BID entre la Intendencia de Canelones y la Dirección Nacional de Catastro, donde se caracterizaron nuevamente (los padrones), por lo cual cambiaron radicalmente muchos valores de todas las localidades. Canelones es el departamento que tiene más localidades: tiene 68 localidades catastrales. Entre ellas, Colonia Nicolich, Ciudad de la Costa, Barros Blancos... Se actualizaron basados en valores de mercado, y se tomaron a un 50% en lo que respecta al valor de venta, contra el valor catastral. Es decir, el valor del catastro está entonces un 50% por debajo del valor de mercado.

Dividiríamos en dos partes: 2007 valores de la tierra urbana, 2012 censo inmobiliario, es decir mejoras, casas, industrias... todo lo que esté arriba de los terrenos.

Ese fue el primer gran impacto de cambios.

El Valor Histórico, significa que el valor que rige para el año que corre, 1º de enero 2018 al 31 de diciembre de 2018, es lo que llamamos valor 2017, que es el que rige para los 365 días del año. Ese valor 2017 se actualiza de la siguiente forma: todos los años el Poder Ejecutivo emite un decreto con el coeficiente de actualización para todos los inmuebles del país, que es muy parecido y acompaña el Índice de Precios al Consumo, para mantener la actualización. Esta zona en particular es muy heterogénea, entonces allí el mercado está totalmente distorsionado contra nuestros valores (los de DNC). Si haces una relación entre el valor que tomes de venta con respecto al de DNC, verás que se perdió totalmente ese 50%, puede estar hasta en un 20%, es decir que se ha distorsionado muchísimo.

*¿Qué implica tener distintas categorías en términos de precios?*

El otro gran factor que influyó notoriamente en esta zona, en todo este eje que yo le llamo “eje de la Ruta 101”, es la Ley de Ordenamiento Territorial (LOT). A través de la LOT, se ha permitido que muchísimos padrones que tenían el atributo de rurales, se transformaran en suburbanos, con todo lo que ello trae detrás. Para industria, pueden conseguir préstamos, que si es zona rural no pueden; ahora en zona suburbana lo pueden hacer. Entonces si un terreno valía “x”, el mismo terreno sin poner un ladrillo, al transformarse en suburbano, aumenta su valor muchísimo.

Ese es un factor bastante importante de impacto directo sobre los valores del Catastro, además de los de la venta.

Esas son las dos grandes columnas que han permitido esta evolución de los precios en la zona.

*¿Cómo definiría el “valor histórico real” de un padrón?*

En valor histórico se halla de la siguiente forma. Así como tenemos el valor 2017 (actual), tenemos 2016, 2015, etc. así sucesivamente hacia atrás. A esa “catarata” de valores que se actualiza todos los años por coeficiente del Poder Ejecutivo, es a lo que llamamos Valor Histórico. Si hoy tomo cualquiera de esos padrones, me va a aparecer un valor “10”, el año anterior, 9,3 y así sucesivamente hacia atrás. Es decir, fueron los valores que rigieron oficialmente para el año lectivo.

¿Por qué es tan importante el Valor Histórico? Si ya pasó el año, ¿para qué lo queremos? Porque hay un decreto del Poder Ejecutivo que para el pago de impuestos de transferencia, primaria, patrimonio, se rigen por el promedio de los últimos 5 años actualizados. De allí la importancia de los valores históricos. Se promedian los últimos 5 y da el valor para el pago de impuestos.

*¿Cómo categoriza DNC los padrones entre Urbanos, Suburbanos, Rurales, Urbanizaciones?*

La categorización de los terrenos está dado por la LOT, no lo hace DNC; eso lo hacen los gobiernos departamentales, en este caso el gobierno departamental de Canelones, que en esta parte ha tenido una fuerte presencia, transformando en ambos sentidos, de rural a urbano y urbano a rural. Inmediatamente que ellos transforman, nos comunican esas transformaciones y es ahí donde se genera el impacto en el valor para nosotros (DNC)

*Puede ser que algunos valores que se incrementaron de manera notoria, quizás es porque haya cambiado la categoría.*

Exactamente. Para todo el país, excepto Montevideo, en el momento de cambiar el valor de una parcela, al cambiar la categoría, cambia el número de padrón. La misma parcela geográfica que hasta hoy era el “número N°20”, debido al cambio de categoría que manda la intendencia, pasa a ser “N° 3408” de determinada localidad. Hubo un cambio de padrón y un cambio en la categoría de la parcela (por tanto puede no haber valores de precio para años anteriores)

La tendencia de los valores, DNC la va a determinar entre el mercado y ese incremento anual por decreto.

*¿Qué podría llevar a que un padrón disminuya su precio?*

Puede suceder por cambios en la categoría o por factores propios. Puede haber existido un caso más “de borde” que es lo que se llama una revisión del valor, en que un ciudadano no está de acuerdo con el valor que se fijó de su padrón o parcela, y tiene derecho a solicitar una revisión del valor. En algunos casos tienen andamio, que casi nunca lo tiene, pero puede haber un error y tener andamio, y puede registrarse a la baja

*Un caso de la disminución de los precios fue un barrio privado, en el cual en entrevista con su intendente, expresó que el barrio tuvo deudas.*

En el caso de los barrios privados o UPH (unidades de propiedad horizontal), puede ser que hayan presentado una revisión del valor, o que sea por factores propios. Pero por lo general el valor de catastro siempre está muy por debajo del valor de venta.

*Si por ejemplo en el mercado inmobiliario esos predios no se venden, ¿DNC lo va a registrar de alguna manera en esa relación de precios?*

Si bien los registramos, no los podemos plasmar de oficio, sino que tenemos que esperar a que el usuario se presente para solicitar la revisión, que es lo que puede haber ocurrido en ese barrio privado.

*¿Qué lo haría incrementar sensiblemente su precio?*

Por ejemplo un cambio de categoría, que se valúe lo que está allí, que pase de baldío a tener construcciones, lo cual nosotros captamos enseguida, es decir que pase a tener “blanqueadas” sus construcciones, cambiando el valor del catastro hacía arriba obviamente.

*En términos de marco legal nacional, ¿existen leyes que hayan condicionado los costos de los padrones? (valorización según actividad, incentivos, etc)*

La LOT es de fuerte impacto en este lugar, y hay una apuesta fuerte en el eje de la Ruta 101 por parte de la Intendencia de Canelones.

*¿Cada cuánto se actualiza la información en el visor on-line?*

El valor real 2017 rige para todo el año siguiente (2018), por lo cual no se actualiza. Los cambios son por “goteo”, es constante, permanentemente se actualizan. Es como que fuera casi a tiempo real: a medida que se recibe la información. Muy distinto es cuando se crea una localidad nueva, ahí sí se puede llegar a dar un retraso ya que hay toda una instancia jurídica, pero tampoco se crean localidades todos los días.

(Se agradece el tiempo brindado y la claridad en las explicaciones)

## **Anexo 11: Entrevista a fuente del gobierno del Municipio Nicolich.**

*Se explicó la temática del trabajo de tesis y la metodología de estudio. Se desea escuchar la perspectiva del equipo de gobierno del Municipio Nicolich.*

Yo nací acá, entonces conozco bien. No había Junta Local. Fue la única Junta Local que se creó en el primer Gobierno del Frente Amplio. Había 28 hasta ese entonces, después se hizo la nuestra, que fue la 29. Todas esas Juntas Locales pasaron a ser Municipios. Se creó otro nuevo, el número 30 que es el de 18 de Mayo, en Las Piedras. Digo esto porque nosotros en realidad, institucionalmente arrancamos de cero. He vivido todo el proceso desde el arranque.

Este es un territorio muy diverso, que está enclavado en un punto estratégico, pegado al Aeropuerto Internacional de Carrasco, sobre la Ruta Perimetral 102 Wilson Ferreira Aldunate, que es una de las vías principales, en el corredor de la Ruta 101, que ahora nos informaron que es el lugar de mayor desarrollo económico del país.

Los cambios que ha habido en este lugar, se dan por esta cantidad de temas: por el punto estratégico, por la planificación que ha habido desde el 2005 hasta esta parte, y también por el trabajo que ha habido desde la localidad y del gobierno municipal.

Porque si bien hay todo un desarrollo económico, también hay todo un desarrollo social, que es importante y a veces la gente cuando va por la ruta capaz que ve solo las empresas que se van instalando sobre las rutas, que tampoco es casualidad porque es en base a un plan de ordenamiento territorial, que tienen que estar instalados sobre la ruta, con unos 500m de cada lado. Ahora se extendió una parte para que se sigan instalando empresas.

Ha habido todo un cambio en este período. Primero que nada, lo que a nosotros como gobierno, lo que más nos preocupaba, cuando el intendente Carámbula decidió instalar la Junta Local, era no atender sólo al tema de la calle, el alumbrado y la basura, que es capaz con lo que más se identifican la intendencia y el municipio, sino trabajar en todo. Trabajar en el ordenamiento Territorial, en todo lo social e interinstitucional. Entonces lo que hicimos, aparte del ordenamiento territorial, que estaba haciendo la intendencia y el Gobierno Nacional, nosotros empezamos en a ver un poco más en lo micro, el desarrollo de la parte social. Con los datos del INE, que nos daba éramos el lugar con el peor nivel educativo, con la mayor cantidad de necesidades básicas insatisfechas de Canelones, con el mayor porcentaje de jóvenes en el territorio, decidimos que teníamos que armar un plan. No salir a lo loco. Ese plan lo armamos con las pocas instituciones que había, no públicas porque casi no había, y con la comunidad. Lo que hicimos fue un Plan de Desarrollo Territorial del 2006 al 2020, y ahora estamos haciendo del 2020 al 2030. Ahí nos planteamos formas de trabajo. Primero que nada, trabajar con la comunidad, en forma ordenada, planificada. Vimos como tema N°1 la salud. Nosotros no teníamos ninguna policlínica, teníamos una mortalidad infantil de más del 20/1000, que triplicaba el promedio nacional.

En este período se construyeron 3 policlínicas, una en cada barrio. La mortalidad infantil bajó al mismo porcentaje que tiene el nivel nacional, que es alrededor de 6 o 7 cada 1000 nacidos vivos. Después vimos el segundo tema importante, es la educación, no sólo para que la gente tuviera acceso a trabajo y a trabajo de calidad, sino para desarrollarnos como sociedad, como comunidad. Planteamos la construcción de una UTU, se ya se construyó en 2013, la construcción de una Escuela de Tiempo Completo, que también se construyó en el 2015, un gimnasio, que también se inauguró el año pasado (2018), la construcción de CAIF. Se construyeron 2 CAIF, Centros de Barrio donde se pueda incentivar, motivar y dar un espacio a la comunidad. Se hicieron 3 Centros de Barrio, uno en Aeroparte, uno en Empalme Nicolich y otro en Colonia Nicolich y un Centro Cívico, que es esto.

Nosotros veíamos como una necesidad tener un Centro Cívico porque al no haber instituciones públicas, servicios ni oficinas en el territorio, decidimos instalar un Centro Cívico para tratar de articular y dar espacio a las diferentes entidades del Estado, que pudieran venir acá y brindar servicios, como hace ahora BPS, el Centro Público de Empleo, la Policlínica, Interín que es programa para gurises con problemas de aprendizaje, el Mides, etc. Además hay un salón comunitario en cada lugar.

Lo concreto es que se triplicó la cantidad de estudiantes de secundaria, de 500 a 1500. Teníamos un liceo solamente con ciclo básico, ahora tenemos hasta sexto año de liceo, ahora se hizo otra UTU en Aeroparque, un CEA, que son los Centros de Estudios Asociados, una iniciativa nuestra local, donde en la Escuela se instala una UTU, con edificación aparte pero en el mismo terreno. Es un ciclo básico de UTU en Aeroparque. Y ahora tenemos planeado en este plan que te decía, que ya está presupuestado, un liceo y otro CAIF en Aeroparque, una Escuela de Tiempo Completo en Empalme Nicolich y un precolar en Colonia Nicolich.

Todos estos avances que hemos tenido, es en base justamente a una planificación, a una argumentación de por qué queremos las cosas y una forma de trabajo interinstitucional, y con la comunidad. Esa ha sido la fórmula como para ir avanzando en una cantidad de cosas.

Nosotros por ejemplo, tenemos un espacio que se llama “Todos por la Educación” que nos reunimos una vez por mes, todas las instituciones educativas, grupos de padres, alumnos, y le hacemos un seguimiento a este Plan. Una vez por año hacemos una asamblea general, donde llamamos a las autoridades de la Educación, justamente para un poco presionarlas para ver en qué está cada una de estas cosas.

Lo mismo nos pasó con la Seccional, nosotros no teníamos Seccional Policial. Se inauguró 20 de diciembre de 2012. También en base a esto, a una argumentación de por qué el tema de la seguridad, argumentando todo el crecimiento que hemos tenido. A la vez, lo que hacemos siempre, es brindar algún tipo de solución. Centros de barrio, Nosotros hemos cedido un terreno para que se instale la institución. Eso como a nivel general es cómo trabajamos con la comunidad en general.

Por ejemplo, antes de hablar contigo, me llamaron de los Barrios Privados. Yo no estoy a favor con los Barrios Privados. Había una separación muy grande entre los barrios privados y los barrios Aeroparque, Villa El Tato y acá también. Lo que fuimos haciendo fueron conectividades, primero que nada, porque no había posibilidad de llegar de Aeroparque hacia Camino de los Horneros por ejemplo, porque no había calle, ahora hay una calle. Empezamos a construir un vínculo con los barrios privados, donde se ha dado un buen intercambio, más allá de todas las diferencias ideológicas, económicas, sociales, etc. Estamos trabajando en temas concretos en común. Por ejemplo, se hizo un CAIF en Villa El Tato que lo pagaron los barrios privados.

*¿Villa El Tato queda dentro del Municipio? No es así por el Decreto 76...*

Se nos extendió. Estamos dentro del Municipio Nicolich. El Intendente cada 5 años, puede promover el cambio de territorio o de nombre. La iniciativa nuestra, de los barrios privados y Villa El Tato, para el período que viene, vamos a llegar hasta la Escuela Militar Aeronáutica (EMA). Camino de los Horneros y la EMA, del lado Oeste. Del otro lado, va a seguir siendo una parte de Pando, y otra parte de Ciudad de la Costa.

*Ahora tienen una interacción con Villa El Tato, pero administrativamente todavía no está dentro...*

Igual de todas formas nosotros durante estos tres períodos, nos hemos encargado un poco de Villa El Tato, el gobierno nuestro, porque dependen de Pando y en realidad está lejos.

Entonces creamos un vínculo bueno con los vecinos. En Villa El Tato por ejemplo, los barrios privados compraron el alumbrado, nosotros ponemos las columnas y el cable. Se hizo el CAIF. Se hicieron alcantarillas; ellos compran los caños, nosotros ponemos las máquinas. Se está haciendo una plaza también de la misma forma. Ahora se está haciendo una vereda de la Escuela de Villa El Tato hacia la Villa El Tato. Los barrios privados compraron los adoquines, nosotros ponemos la arena, el material y los gurises de la UTU están haciendo la vereda. En Aeroparque tenemos construcción, carpintería. Entonces lo que hacemos nosotros, coordinamos con la UTU también, le damos los materiales, ellos hacen la práctica, y después nosotros le damos un viaje a fin de año. Esa es más o menos, la forma en que trabajamos con los barrios privados. El alumbrado sobre camino de los horneros, ellos compraron las columnas, nosotros compramos los focos. Intentamos, más allá de las diferencias, y de esa violencia que hay a veces, de disparidad que hay entre cómo vive una gente y cómo vive la otra, intentamos en base a lo que podemos, que cada uno aporte un poco para el mejoramiento de su comunidad.

Dentro de los barrios privados trabajan 1800 personas, muchos de Villa El Tato y Aeroparque. Hay muchos barrios privados que están, sobre todo La Tahona, hace más de 20 años, y Altos de La Tahona también. Entonces hay un relacionamiento ahí. Los hijos de la gente de los barrios privados nacieron ahí. Lo que tratamos un poco es de tirar la barrera. No va a ser la revolución... Pero en base a lo que podemos, ayudar a los que más necesitan, con la gente que quiere ayudar. Porque hay gente en los barrios privados que es solidaria, que quiere ayudar, que se preocupa, que no sólo da. No es un solo un tema de cumplir y dormir con la “almohadita tranquilo”, sino que realmente hay gente que se preocupa. Entonces esa es un poco la fórmula que hemos dado. Trabajar mucho a nivel interinstitucional, entendiendo que nos tenemos que apoyar uno a otro. Nosotros trabajamos mucho con la Policlínica, con la Escuela, con la UTU. Todo ese trabajo mancomunado a nivel interinstitucional, más el apoyo como no hemos tenido nunca del Gobierno Nacional y de la Intendencia.

No es que ahora somos más inteligentes sino que acá siempre hubo grupos de vecinos que peleaban por la luz, por el agua, por el teléfono. El tema es que tenían que ir a Canelones y no le daban mucha “pelota”. El tener un Municipio y al preocuparse por todos los temas, no nos preocupamos solo por las calles, el alumbrado y la basura, sino por todos los demás temas...La gente también encontró un lugar donde puede participar, donde puede proponer, donde puede criticar, y eso le hizo muy bien.

Sobre todo, entiendo yo, que los municipios trabajando de esta forma, le hace muy bien a la democracia, hace que a la gente se la escuche. Se da otra forma de trabajo que no es sólo que la gente venga a votar cada 5 años, sino que haya una participación constante. Es un poco lo que queremos inculcarle a la gente, que no es sólo venir acá a pedir.

Todo lleva un proceso. Ahora que estamos haciendo el plan 2020-2030, nosotros les decimos: bueno, ahora tenemos que hacer lo mismo que hicimos en el 2006...Tener iniciativa de lo local, proponer, analizar, proponer temas con argumento, y después seguirlo durante el tiempo hasta que salga. De esa forma se dio todo esto que yo te decía. Después lo otro que estamos trabajando nosotros, es con las empresas que se instalan en la zona. Estamos trabajando mucho en el tema de la confianza con la comunidad. También está eso de que como es un lugar que por lo general sale en la prensa porque hay un robo o un choque... La mayoría de la gente es trabajadora, que quiere salir adelante.

Trabajamos mucho en eso, en el vínculo, para que le den oportunidad a la gente de acá. Trabajamos mucho con la UTU, el Liceo, y con las empresas, para que ellos sepan qué tipo de servicios pueden solicitar. Ahora las empresas tienen como una modalidad de no tomar empleados, más bien de pagar por servicios. Entonces nosotros lo que estamos motivando mucho es el tema de las cooperativas: cooperativas de construcción, de

jardinería, de sanitaria, de robótica, para vender el servicio a las empresas. Hay mucha tercerización, y empresas que se dedican aparte a la tercerización, que lo que le saca un poco es el empleo y parte de las ganancias. Hay empresas que subcontratan, se le quedan con un pedazo a cada uno.

Para eso, nosotros estamos trabajando con el CEPE, que es el Centro Público de Empleo, que viene acá al Municipio, donde se pueden inscribir las personas para solicitar empleo o los que quieren cambiar de empleo, porque hay mucha gente que trabaja en Montevideo, acá hay de todo...

A veces es difícil eso. Entonces, estas empresas, por un tema de confianza, en vez de pedirle empleados al CEPE, que lo hace de forma gratuita, le pide a las empresas privadas que le manden gente, pero lo más cómico, es que esas empresas privadas le piden datos al CEPE, entonces es como perder todo.

Más o menos eso, es a rasgos generales cómo trabajamos.

*Uno de los temas, son los barrios privados, y que mismo uno ve los autores que escriben de esto, es como esa dicotomía de que se instalaron allí y cuál es la interacción... Sin embargo, por ahí encontrás algún autor que dice que hay mucha gente de esos barrios marginados que se ve beneficiada por eso. Ahora me dijiste que hay 1800 personas trabajando en los barrios privados, es una cantidad que no es poca. Es como un pequeño nicho de trabajo que se ha generado a partir de ello...*

Sí, es más que cualquier una empresa.

*¿Tenés idea o algún dato de cuántas personas del Municipio trabajan en las empresas, todo lo que es INUR, el complejo de Mondelez...?*

Una tercera parte trabaja en la Microrregión, una tercera parte en el Municipio, y otra en Montevideo. El tema es que ahora viene mucha gente acá a trabajar. Antes venían los ómnibus vacíos de mañana y ahora vienen llenos, o sea que está viniendo mucha gente a trabajar. El tema de los barrios privados, por un lado le da una salida laboral a gente que no tiene otra, o muchas posibilidades de trabajo. Trabajan albañiles, sanitarios, guardias de seguridad, empleadas domésticas, hay de todo.

El tema es lo que generan los barrios privados, el quiebre de la sociedad. Por eso te digo, nosotros desde el Municipio lo tomamos como “es lo que hay” y nosotros desde acá no lo vamos a cambiar, desde el Municipio. Tomar todo lo que haya, para (hacer) esto que te decía.

Nosotros la definición que tenemos es: éramos el Municipio con el peor nivel, con la mayor cantidad de necesidades básicas insatisfechas, y nosotros lo que queremos es, desde el Municipio con la comunidad y con todos los actores que hay en la vuelta, incluyendo ellos, los barrios privados, intentar que la gente tenga oportunidades, que se pueda desarrollar, y pueda vivir feliz en su lugar. Ese es el objetivo general viste... Después todo lo demás, ya sabemos que no estamos solos en el mundo.

Lo que se ha logrado, son muchas posibilidades. Ha salido mucha gente de la pobreza, de la marginalidad. El tema que tenemos ahora, es que en los últimos años ha venido más gente todavía. Nosotros teníamos más o menos el barrio “armadito”, con las cunetas, con las calles, avanzamos mucho en la educación, la salud, el transporte también, que fue una pelea fuerte acá del Municipio. Pero bueno, ahora vino mucha gente de otros lados, que es en realidad el pasado nuestro.

Un pasado de gente, como Aeroparque sobre todo, expulsada de Montevideo que viene a caer a la zona suburbana. Nos está pasando lo mismo ahora. Gente que se va de acá, porque acá los terrenos son caros, lo alquileres son caros, carísimos. Un alquiler te sale \$15.000 lo menos. Entonces, alguna gente hizo asentamientos, es lógico. Después han venido venezolanos, colombianos, gente de todos lados.

Nosotros una vez por mes, nos reunimos en todos los barrios. Yo digo “nosotros” por el gobierno local, el consejo. Una vez por mes reunimos en un asentamiento de Colonia Nicolich, y es gente bien, trabajadora pero vive en condiciones re jodidas. Muchos con casas de costanero, muy precario. Es gente, algunos de acá del barrio que se han ido para ahí, que no han podido pagar el alquiler, o extranjeros que han venido para acá, y gente de otros lados, del interior, vienen mucho de Punta de Rieles, de Progreso, de diferentes lugares.

Nosotros como Municipio, lo que hacemos es, golpear mucho la puerta del Gobierno Departamental y Nacional. Ahora ahí se le hizo toda la instalación nueva a la gente del asentamiento de UTE, porque estaban todos con instalación precaria, pero en realidad fue el Municipio que llamó a la UTE y le dijo a ver si se podía hacer eso. Después la UTE hizo todo el trabajo. Los primeros días julio va a venir el Presidente de UTE que va a hacer un festejo con los vecinos. Con la OSE lo mismo, en los lugares donde no hay OSE. Porque, qué pasa? Si vos vas a pedir OSE o luz y sos de un asentamiento y no tenés padrón, no te conectan.

Entonces bueno nosotros lo que hacemos es todo un trabajo con UTE y con OSE, hacer un relevamiento, todo un trabajo social, con asistente social, y si hay posibilidades, que por ahora siempre se ha hecho, se les instala la luz y el agua.

Esas son las cosas... ¿que no sé si va por ahí el tema?

*Sí, pila de cosas que ahora me decís, empiezan a cerrar...*

Yo soy un apasionado de los municipios. Teníamos en el 2002 2.000 personas comiendo en ollas populares. No había nada acá: no había policlínica, no había UTU, había hasta tercero de liceo, no había Escuela, gimnasio, seccional, ni Mides, ni SOCAC, ni Centro Cívico ni junta, no había nada... Pero siempre hubo una cultura acá de la zona de trabajar juntos, de tener iniciativa en lo local. Entonces los municipios, que la gente de Montevideo no lo entiende... La gente no sabe ni en qué municipio vive...

Lo que permiten el Municipio en lugares como estos, es justamente tener una cabeza más global de todo. Nosotros por ejemplo, el lunes que viene tenemos una reunión con el Presidente de OSE por el tema del saneamiento. Pero son todas cosas que nosotros hemos promovido. Promovemos, promovemos... El valor que tienen los municipios para mí fundamentalmente, es la posibilidad de que haya un gobierno mucho más de cercanía, que la gente no vea al gobierno, y a la política como algo lejos, inalcanzable. Sino que entienda que es otra cultura de democracia. El tema es que hay gente de nuestro gobierno que no entiende eso, que no entiende el valor que tienen los municipios. Porque por ejemplo, yo pongo cosas en claro, si nosotros no hubiéramos llamamos a la UTE para que fuera al asentamiento y viera cómo vivía esa gente, la UTE no iba. La UTE lo hizo, está buenísimo. Si no hubiéramos ido nosotros, no hubiera ido la OSE.

Es un predio del Ministerio de Defensa, y el Ministerio ni sabía que era de ellos. Tuvimos que llamarlos. Hace unos días hablamos con el Ministro Bayardi, les dijimos: pongan un límite ahí, cartelería, que no se extienda el asentamiento.

Pero son todas políticas desde el territorio que ayudan al gobierno departamental y nacional, en definitiva. Eso Yamandú Orsi lo entiende. Si funcionan bien los municipios, ayudan al Intendente, y va a hacer una mejor gestión. Yo siempre digo: tienen que utilizar a los Municipios, porque es el que está con el vecino, que sabe qué caños faltan, dónde están los problemas de tránsito. Más allá que desde el Municipio siempre tuvimos un respeto muy grande por los técnicos. Hubo toda una planificación técnica y profesional, porque es muy necesario eso, pero a la vez hubo una mirada muy fuerte de lo local.

Y lo bueno que hemos tenido, que siempre lo valoramos nosotros, es que tuvimos respuesta del gobierno departamental y nacional.

La Seccional se hizo porque el gobierno nacional quiso. La escuela de tiempo completo, la UTU también, segundo ciclo también. Lo que se va a hacer en las rutas nacionales, lo hizo el gobierno nacional. Nosotros lo que siempre estamos es opinando y proponiendo. Queríamos una calle lateral acá en Aeroparque, que no estaba prevista y se va a hacer. Lo planteamos por un tema de seguridad y de tránsito interno, que era necesario una calle auxiliar y se está haciendo. Precisamos un semáforo en el liceo y se va a poner. Yo creo que lo que hubo muy bueno en estos casi 15 años, menos, porque arrancamos en el 2006, es la iniciativa local, el trabajo interinstitucional, y la respuesta del gobierno departamental y nacional, en esa planificación y en ese desarrollo.

Promovimos mucho el tema de las organizaciones sociales. Esto era un barrio dormitorio, porque no había casi vida social. Hay 3 clubes de baby football, que no es que lo hagamos nosotros. Nosotros lo que hacemos, ayudamos a que se sigan desarrollando. Se iluminaron las 3 canchas, se mejoraron los vestuarios, eso lo hicimos con la Intendencia. En los 3 clubes de baby football se mejoraron las instalaciones. Hay clubes de adultos mayores que se reúnen en estos lugares que antes no había. Hay talleres de tango, de talabartería. Ahora arrancaron el programa “Un niño, un instrumento”, con instrumentos de cuerda, violín, violoncello, contrabajo. Ese programa está en Argentina, Venezuela, y ahora se va a hacer acá.

Se va a hacer una feria artesanal el sábado. Hay mucha actividad social y cultural, y lo que hacemos nosotros, es promoverla.

Hay dos cooperativas de vivienda, y nosotros les cedimos terreno. Es una de las propuestas que tenemos para la Intendencia, que le hicimos llegar a la intendencia. Lo vamos a poner dentro del Programa y dentro del plan: es tener cartera de tierras para promover las cooperativas de vivienda. Se formaron dos cooperativas, sobre todo con gente joven. Se reúnen acá, les prestamos el salón.

Hay grupo de candombe, gastronomía, tenemos taller de instalación de aire acondicionado. Algunos son de la Intendencia, otros son profesores que trabajan por el voluntariado del Mides sobre todo, y después hacemos diferentes cursos y talleres con la UTU sobre todo.

Le cedemos espacio al liceo, que es de tiempo completo. Como era chico el liceo, y no daba el lugar, le cedemos los espacios comunitarios para que hagan danza, teatro, etc.

Eso es algo que nosotros teníamos como prioridad, impulsar los grupos. Hay grupo de discapacidad, de danza... Nosotros los que hacemos es promoverlos y ayudarlos, no dirigirlos, pero sí ayudarlos. Muchas veces la gente precisa es eso. Ya tener gente que quiera hacer algo no sólo para él, sino para otros... Para nosotros, eso tiene un valor fuerte por eso promovemos esto, lo de los clubes de fútbol, lo de discapacidad, de adultos mayores. Hay un grupo de discapacidad que son gurises entre 15 y 50 años, más o menos, que tienen cocina, que lo dan en la Escuela. Nosotros hacemos mucho eso. La Escuela nos presta el comedor, ellos hacen cocina. Nosotros le pagamos al profesor, los padres pagan algunos de los costos por ejemplo de la garrafa, o algunos insumos. Hacemos mucho eso.

El gimnasio también, lo utilizan la escuela, el liceo, la UTU y hay una cantidad de actividades durante el día desde las 7:30 (am) hasta las 11:30 de la noche.

Después lo que hacemos, otra forma que nosotros le damos mucha importancia, son las Comisiones de Gestión. Cada lugar. El gimnasio tiene una Comisión de Gestión, el Centro de Barrio de la Colonia y Aeroparque, tienen una Comisión de Gestión y acá también.

Todos los actores que utilizan el lugar, los juntamos una vez por mes, y planificamos a corto, mediano y largo plazo. Para que no sea sólo el Municipio el que gestiona el lugar, sino que ahí participan las instituciones, plantean los problemas, las propuestas. Y

también participan los grupos, por ejemplo en la de acá, participa el de adultos mayores, el de discapacidad.

Es una forma de gestionar no sólo de nuestra parte, sino que abrimos la cancha para que otros puedan participar.

*Un poco por último, ¿Cuáles son las piezas, si existen, que todavía no están encajando? Si hay alguna problemática, algo que no esté cuajando, es decir, problemas de una índole social, de interacción entre actores, sea una industria, sea uso residencial, sea un problema ambiental ¿Hay algo que todavía no esté o que falte trabajar?*

Falta pila. Hemos tenido una cantidad de avances. Pero tenemos problema de vivienda, que es el número 1. La falta de vivienda o de vivienda precaria. Hay mucha vivienda precaria. El tema de saneamiento, es otro tema que se va a empezar a solucionar en los próximos meses, porque la idea es que arranque el año que viene. El tema de la violencia, también es un problema. Que lo vemos nosotros pero hay en todos lados. La violencia, sobre todo intrafamiliar, que a veces es la que menos se ve, pero es la más embromada.

Y después, me parece a mí, que lo otro, que es un proceso, es esto que yo te decía, es que todo el Gobierno entienda la importancia de la descentralización. Para mí, es algo vital. Porque es hasta otra forma de concebir el Estado, la democracia. Pero eso lo tienen que tomar... El tema es que hay toda una cultura de la sociedad uruguaya, que va y vota a una persona, me prometiste y solucioname el problema. Entonces el ir contra eso, el decirles y que la gente entienda eso, que tienen que ser parte de la solución, que son parte del proceso, que tiene otro valor también... Eso lo tienen que entender todos.

Hay todo un tema y una discusión sobre qué es la participación, y por qué la gente no participa. Yo creo que el tema de la participación, el gran problema es que a veces, los que estamos en algún en algún lugar del Gobierno, tenemos que interpretar lo que la otra gente quiere. A veces nosotros queremos que la gente participe en cada cosa, pero es diferente. Nosotros tenemos que ver que no a todo el mundo le gusta lo mismo, que no todo el mundo quiere participar en todo.

Y que tenemos que aprender a motivar y aprender de ellos. ¿Qué motiva a la gente para participar y qué temas? Hay gente que le interesa el tema de la discapacidad, a otro la salud, la educación, el deporte. Al que le interesa el deporte, capaz que no le interesa la discapacidad. A veces nosotros queremos meter todo en una misma bolsa. Entender eso, que la Ley es de Descentralización y Participación. La otra parte (participación), es el gran desafío que tenemos como comunidad y como sociedad.

Más allá de eso, lo que hemos logrado, es que nos llamen de los barrios privados, nos llamen los del asentamiento. Recién yo venía del asentamiento. Trabajar en esa confianza. Trabajar en un plan, en confianza y abrir el abanico para la participación de la mayor de la sociedad posible.

Eso es más o menos lo que ha pasado acá...

El 2 de mayo del 2017, fuimos designados Ciudad. Nosotros somos Municipio Nicolich, Ciudad Liber Seregni. Eso fue votado a nivel nacional, votado en el Parlamento, por todo el Frente Amplio, el Partido Colorado, Partido Independiente, Unidad Popular y la parte del Wilsonismo. 4:450

*Salió el Intendente a decir que “está todo bien con los barrios privados”, porque se genera una interacción con el Municipio...*

Nosotros invitamos a todos los partidos, cuando hay alguna inauguración, siempre los invitamos.

Nosotros tenemos ahí en el Parque de las Ciencias, hay una oficina que es de la Intendencia que es la Agencia de Desarrollo. Cualquiera que se venga a instalar a Uruguay, va a ir para no hacerlo deambular por todos lados, te asesoran. El Presidente de

ahí, es colorado, de Sanguinetti. Hicimos un encuentro con las instituciones educativas y las empresas, un poco para generar vínculo, y por suerte se ha generado bien.

*Está bien entendido... Yo me he ido metiendo en el Municipio a raíz de este trabajo, de buscar tanta cosa, y a veces se encasilla mucho en el tema político, este Municipio es de este, y éste, es de otro...*

Me han hecho notas en El Observador, Emiliano Cottelo, me hizo una entrevista, la subieron ellos... Siempre la pregunta es ¿por qué trabaja con...?

Imaginate... Dentro de mi partido, también a veces no se entiende. No es que yo esté de acuerdo, yo no quiero que haya barrios privados, pero ya están ahí...

*Qué está favorecido por un marco legal...*

Aportan, pero también los matan con la contribución. Es un actor que está ahí, y si nos podemos beneficiar para la gente que más lo necesita, y los integramos también... Algo ha beneficiado.

Nosotros nos juntamos una vez por mes. Nos reunimos los barrios privados con la gente de Villa El Tato y Aeroparque. Eso ha ayudado mucho a conocerse. Viste que la gente cuando se conoce, como que tira una barrera. Yo aprendí eso también. Si no conocés al otro, vos siempre estás como prejuizando. Después que lo conocés... Más allá de mantener las diferencias, conocés a una persona, humanamente también, más allá de las definiciones políticas, se va generando un vínculo que está bueno, y yo espero que siga.

*¿El equipo de trabajo va a seguir?*

Unos cuantos van a seguir. Ya hay como una red. Hay una identidad muy fuerte acá. Dentro de unos días, les vamos a hacer un reconocimiento a una doctora, que trabajó hasta el 31, que fue la que peleó más para que viniera la policlínica

Esta policlínica, en realidad, la Embajada de Dinamarca donó todo para acá, 2 ambulancias, de todo, una policlínica nueva.

Siempre hubo una organización en el barrio, intentando que se volviera a recuperar la policlínica. Esta Doctora Ferrari, es la que estuvo desde el inicio. El otro día se jubiló un médico de familia también de Aeroparque, que se llama Serafín y también se le hizo un homenaje.

Se ha mejorado mucho la autoestima de la gente acá. Se entendió eso que tenemos que trabajar juntos. Si va a hacer una feria de salud, ya saben que pueden contar con nosotros. Nosotros hacemos la promoción, les damos los gazebos, las mesas, lo hacemos acá afuera. La UTU lo mismo. Hay una feria gastronómica, y otra de robótica una vez por año. Se les cede el gimnasio, una cantidad de cosas. Eso es lo que nos ha dado bastante resultado...

Arrancamos con cero focos, y ahora tenemos 1500 focos, y ahora se van a instalar 500 focos más en este año y pico.

En setiembre vamos a hacer un festejo por la inauguración de la ruta, que lo vamos a hacer acá, ya arreglamos con el Ministro. Nosotros intentamos que cada vez que se hace algo, festejarlo, como siempre nos costó todo.

A veces son obras grandes, que el Ministerio no tiene la dimensión de lo que significa. Cuando se inaugura un gimnasio, o se inaugura una escuela y lo que nosotros hacemos en un “(lío) de novela”. Hacemos espectáculo artístico, tiramos bombas (risas) para que la gente festeje un poco. El tema de la autoestima me parece que es fundamental.

El otro día nos llamaron de “Esta Boca es Mía”, pero nos llamaron por el tema de que habían matado a un comerciante de Aeroparque de una pizzería. Una de las cosas que yo siempre tengo con los medios de comunicación, es que vienen cuando hay algo de eso.

Nos robaron acá a mano armada el año pasado, que nos metieron un revolver en la cabeza... No sabés lo que era esto! El 4, el 10, el 12. Yo les decía: vengan también cuando hay algo bueno.

Vamos a bituminizar la calle esta lateral, en setiembre por ahí.

Porque eso también le hace mal también. Hicimos una Mesa de Convivencia Ciudadana, tenemos una cantidad de cosas. Yo te conté algo...

*Es impresionante. De todo lo que yo he logrado rastrear con el trabajo, todavía todo lo que me contás...*

Tenemos una Mesa de Convivencia Ciudadana, que antes había, te acordás? Nosotros la mantuvimos. Nosotros una vez por mes nos reunimos con el Jefe de Policía de la zona, el Comisario y los vecinos. Porque se habían dado como cosas diferentes...

Francamente lo que intentamos es dirigir un poco la demanda. No salir al golpe del balde. Hay un asesinato, un robo, y llamas al Jefe de Policía, al Comisario y la gente empieza a demandar como en el momento. Pero nosotros lo que hacemos algo continuo, una vez por mes, y le damos otro perfil. Nosotros sabemos que el tema del patrullaje es necesario, de la represión, muchas veces es necesario. Pero nosotros siempre le decimos a la gente, que los cambios reales van a venir por el tema de la educación, de la salud, del trabajo, y por ahí va a ser el cambio real. Por eso es que nos hemos metido con la Mesa de Convivencia Ciudadana, para intentarle dar ese perfil. Que no sea solamente de “queremos patrullaje”, queremos esto... Queremos patrullaje pero también queremos educación, queremos salud.

Tenemos otra propuesta, que no te conté, UTU Rural, CEA Rural en la Escuela de Villa del Tato. En el predio mismo de la Escuela, se instala una UTU Son los mismos gurises que salen de la Escuela, pasan a la UTU pero en el mismo ámbito. Pueden ir al comedor de la Escuela. Lo que no hay casi es deserción. Es una propuesta nueva que tiene UTU que está muy buena.

Nosotros intentamos eso, de que Mesa de Convivencia Ciudadana se hable de seguridad, pero se hable de lo otro. Se hizo una Mesa de Convivencia en Aeroparque y vino el 4, y estuvo una hora y pico transmitiendo en directo. El periodista me decía: no se puede entrar en Aeroparque.

Mirá, están los gurises jugando en el (club) Martín Céspedes, tenés una comparsa tocando allá, están los gurises acá en el fondo... Yo sé que es lo que vende...

*Se crea esa cosa de “ese lugar donde no llega un ómnibus..” Entre la gente se hace eso también. La gente dice ¿“Nicolich? Aeroparque? Tené cuidado cuando vayas por ahí.” He ido muchas veces, incluso por los caminos, y nunca me pasó nada...Es se genera en las cabezas, que es un lugar recóndito, y es cerca del Aeropuerto.*

*¡Te agradezco por el tiempo! Con este trabajo, estoy tratando de generar algo sobre Nicolich, que te pones a buscar, y es un poco de Costaplan, algo del Programa Integral Metropolitano, pero que está Montevideo, y da un panorama de esta zona, pero por piezas. Yo quiero hacer un trabajo con foco el Municipio Nicolich. Ha tenido muchos cambios que se ven, que están ahí, no es en los papeles. Ves las imágenes de Google, la ciudad como se ha ido ampliando...*

Ahora se está planificando un desarrollo de este lado (Oeste) frente a Parque de las Ciencias. Hay una zona que es potencialmente transformable. Hay una presión fuerte. Dejamos una parte rural, otra residencial, pero el tema de las empresas y la plata tira.

*Sé que el predio urbano puede acceder a préstamos, que el predio rural no. El pasaje de rural a urbano, valoriza el precio 100%.*

Nosotros estamos trabajando mucho, hay mucho para hacer acá, en jerarquizar la parte urbanística y paisajística, la rotonda esta. Queremos hacer algo, no para este período, pero para el período que viene. Ahora se va a hacer bitumen con vereda. Hay cosas que están...

Vos ves Parque de las Ciencias, que es “primer mundo” y al lado una calle de tierra. Lo que nosotros planteamos más allá de que estamos de acuerdo de que lo beneficios vayan para todo el Departamento, que parte quede acá, sino queda como en Centroamérica, queda un contraste grande. No puede ser que al lado de Parque de las Ciencias, no estén bituminizadas las calles. Hay un tema de decisión política de exigirle más a las empresas, y a las multinacionales sobre todo.

Nosotros hemos sacado cositas, alumbrado, la rotonda esta, los semáforos. Porque la tierra es finita. Va a llegar un momento en que se termina. Entonces eso tiene un valor finito, por eso habría que exigirles mucho más. Pasa que también a veces está pelea entre San José y Canelones, quien se lleva (las inversiones).

*Bueno, ya con esto...*

Se va a presentar un Libro sobre Nicolich, por mediados de julio, si querés llamame, va a ser por el 15...Es como decís vos, no hay nada de acá.

*(Muestra un plano colgado en la pared)*

Nosotros vamos a seguir así, para este lado (Villa El Tato) va a pasar a ser todo ciudad, el decreto va a decir que la ciudad va a tener el mismo territorio que el Municipio.

El tema del bañado, es otro tema; le tenemos que entrar a eso...(sobre el mapa muestra cosas) Nosotros hicimos esto, cada cosa que íbamos inaugurando la ponemos acá...

*Se agradeció el tiempo brindado y se realizó charla informal de otros aspectos de la investigación.*

