

LA CIUDAD DISPONIBLE:

Acceso a la vivienda y al suelo urbano en los realojos por
compra de vivienda usada

estudiante: Arq. Leticia Martí
tutores: Mag. Soc. Pablo Cruz Fostik y Dr. Arq. Alicia Rubini
noviembre de 2024

Resumen	5
Presentación y agradecimientos	7
1. Introducción	9
1.1. <i>Construcción de viviendas de realojo y Programa de Mejoramiento de Barrios</i>	
1.2. <i>Antecedentes</i>	
1.3. <i>Preguntas de investigación</i>	
1.4. <i>Objetivos</i>	
1.5. <i>Hipótesis</i>	
1.6. <i>Metodología de análisis</i>	
1.7. <i>Estructura del documento</i>	
2. La compra de vivienda como alternativa de realojo	19
2.1. <i>Funcionamiento general e implementación de la compra de vivienda usada</i>	
2.1. A - <i>Marco normativo de la compra de vivienda usada</i>	
2.1. B - <i>Principales antecedentes en 10 años de implementación</i>	
2.2. <i>Selección de casos de estudio</i>	
2.2. A - <i>Las intervenciones PMB</i>	
2.3. B - <i>Caracterización tipológica de las viviendas</i>	
3. La compra de vivienda como oportunidad	39
3.1. <i>Segregación socio residencial y efecto vecindario</i>	
3.2. <i>Segregación y movilidad residencial</i>	
3.3. <i>Políticas de acceso a la vivienda y mercado inmobiliario</i>	
4. Metodología de análisis	47
4.1. <i>Características de los entornos y acceso al suelo</i>	
4.1.A - <i>Análisis por dimensión</i>	
4.1.B - <i>Combinación de las tres dimensiones</i>	
4.2. <i>Características y acceso a la vivienda</i>	
4.2.A - <i>Costo e inversión en los realojos</i>	
4.2.B - <i>Metraje, mantenimiento y antigüedad de las viviendas</i>	
5. Principales hallazgos y verificación de hipótesis	69
5.1. Verificación de hipótesis 1	
5.1.A - <i>Análisis por dimensión</i>	
5.1.B - <i>Combinación de las tres dimensiones</i>	
5.1.C - <i>Síntesis</i>	
5.2. Verificación de hipótesis 2	
5.2.A - <i>Costo e inversión en los realojos</i>	
5.2.B - <i>Metraje, mantenimiento y antigüedad de las viviendas</i>	
5.2.C - <i>Síntesis</i>	
6. Consideraciones finales	115
6.1. <i>Principales hallazgos a la luz de los debates y experiencias actuales</i>	
6.2. <i>Recomendaciones de implementación</i>	
6.3. <i>Próximas líneas de investigación</i>	
7. Referencias bibliográficas	121
8. Índice de figuras	127

Desde el año 2012, en los procesos de regularización de asentamientos (actualmente «Programas de Mejoramiento de Barrios», con su sigla PMB) se otorga a las familias beneficiarias de realojo, y que cumplen determinados requisitos, la posibilidad de acceder a una vivienda mediante la opción de Compra de Vivienda Usada (CVU). Esta modalidad permite a la familia elegir una vivienda en el mercado inmobiliario formal, con un monto de dinero acotado, de acuerdo a sus preferencias y necesidades.

En el marco de las políticas habitacionales, esta opción presenta numerosas singularidades frente a la tradicional construcción de viviendas nuevas para realojo, no solo fomenta la utilización del stock disponible de viviendas y servicios de la ciudad, sino que también propone integrar a la trama formal a los beneficiarios. Las familias involucradas gestionan la búsqueda de una vivienda nueva y en consecuencia una nueva posición en la ciudad. A partir de su implementación, nos podemos preguntar, ¿A qué sectores de la ciudad y a qué viviendas acceden los beneficiarios? ¿Cuáles son las características de estos entornos? ¿Cuáles son las características de estas viviendas?

Desde un enfoque metodológico, este trabajo se caracteriza principalmente por su naturaleza cuantitativa. Para evaluar el acceso al suelo urbano, se realiza un contraste entre los entornos a los que accedieron los beneficiarios de ambas modalidades de realojo. Analizando el territorio a través de tres dimensiones: las características socioeconómicas de la población, los servicios e infraestructuras disponibles en cada área, y la posición relativa dentro del contexto urbano. En lo que respecta a las viviendas de realojo, este estudio propone comparar la inversión realizada y las superficies de ambos tipos de realojo, así como caracterizar las condiciones de mantenimiento y la antigüedad de las propiedades adquiridas.

Como cierre, el contraste entre ambos tipos de realojo permitió comprobar que los entornos a los que accedieron los beneficiarios de CVU presentan, en líneas generales, mejores condiciones urbanas que aquellos de los realojos nuevos, especialmente en lo que respecta a sus características espaciales. Además, se observa que los realojos por compra de vivienda ofrecen mayores superficies y que su costo fue inferior al de la construcción de viviendas nuevas. Sin embargo, es importante destacar que se trata de viviendas más antiguas, lo que sugiere que las familias deberán realizar obras de adecuación y mantenimiento.

Palabras clave: políticas habitacionales, movilidad residencial, localización urbana, segregación socio-territorial, Montevideo

Presentación y agradecimientos

La realización de este trabajo es la culminación de muchos años de interés en la temática. Inicialmente mi aproximación a las viviendas de realojos fue desde mi ámbito laboral en la Intendencia de Montevideo¹, involucrándome, tanto en las etapas iniciales de la construcción de realojos, como en proyectos con familias ya instaladas. Posteriormente, gracias a la realización del Diploma en Estudios Urbanos e Intervenciones Territoriales en la Facultad de Ciencias Sociales de la Udelar, comencé un abordaje académico de la temática que culminó con la presentación del trabajo titulado «Movilidad elegida: experiencias de realojo por compra de vivienda usada». Luego, a instancias del trabajo final de la maestría en Arquitectura (Fadu – Udelar), y dando continuidad a muchas de las interrogantes surgidas en el trabajo del Diploma, surge esta tesis, con el objetivo de promover el debate sobre la compra de vivienda usada como opción alternativa a la construcción de realojos nuevos. Buscando además generar un registro sistemático de la experiencia de esta modalidad de realojo a ocasión de sus primeros 10 años de implementación.

Este trabajo me permitió verificar la existencia de una comunidad de amigos, familiares y colegas dispuestos a aportar su conocimiento y a acompañar este proceso. A lo largo del mismo recibí consejos, comentarios y recomendaciones, sin los cuales este trabajo no hubiera sido posible. Tampoco hubiera sido posible el abordaje de esta temática sin la generosidad de las familias beneficiarias de realojos, tanto de viviendas nuevas como de compras de viviendas usadas, que en múltiples oportunidades me permitieron entrar a sus hogares y escuchar sus historias.

Inicialmente, debo agradecer a mis tutores Pablo y Alicia, quienes aportaron en todo este proceso con solidez y compromiso, pero por sobre todo con entusiasmo y curiosidad.

Mis compañeros de la UEEA PIAI, en la Intendencia de Montevideo, formaron parte de este camino, compartiendo inquietudes y construyendo un espacio de reflexión a partir de nuestro trabajo cotidiano. En especial quiero nombrar a Natalie Nemer, quien, sentada al lado mío, escucho durante innumerables mañanas los argumentos de este trabajo, realizando aportes invalorable en cuestiones metodológicas. Además, quiero nombrar especialmente a Andrea, Sergio, Gonzalo, Nicolás, Virginia, Soledad, Bibiana, Viviana, Pablo, Gimena, Cecilia y Marcia, con quienes he tenido el placer de compartir el entusiasmo por esta temática.

Han sido invaluable y generosos los aportes de los profesores y amigos, Álvaro Lalanne y Ximena Baráibar, alentándome a mejorar con preguntas difíciles y críticas adecuadas, exponiendo sus conocimientos de forma didáctica y cariñosa.

Asimismo, también he podido contar con el apoyo de los profesores Gustavo Machado, de la Facultad de Ciencias Sociales de Udelar y Juan Pablo Del Río, de la Universidad de La Plata; Alina del Castillo y Graciela Lamoglie, del trayecto en Hábitat y Vivienda de la maestría de Fadu (UdelaR) quienes han colaborado con preguntas y reflexiones que sin duda enriquecieron este trabajo.

Algunas partes de este trabajo tuvieron una elaboración preliminar como parte del premio Juan Pablo Terra en el 2023, gracias al apoyo del instituto homónimo y, en particular de Pablo Martínez Bengochea, y de Victoria Madeiro, colaboradora en esa instancia.

Reconozco con gratitud a las distintas oficinas que me permitieron acceder a los datos necesarios para realizar este trabajo. Me gustaría agradecer especialmente a Andrea Camaño

¹ Desde 2012 me desempeño como arquitecta en la UEEA PIAI – División Tierras y Hábitat, dependiente del Departamento de Desarrollo Urbano de la Intendencia de Montevideo.

de la Agencia Nacional de Vivienda, y a Virginia Varese, Santiago Merlo y Federico Palermo del Programa de Mejoramiento de Barrios del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

De manera cariñosa, quiero agradecer a Miguel y Francisco, mis hijos, por haber marcado el ritmo de mi dedicación cotidiana, recordándome de forma constante las prioridades y la alegría que debe acompañar estos procesos.

Por último, quiero mencionar el rol fundamental en este proceso de mis amigos y mi familia, los Martí, los Peláez y los Kavas. Las amigas de siempre, en especial quiero nombrar a Giovanna, Nathalie, Florencia y Lucía G, por escuchar una y otra vez los argumentos de este trabajo, demostrando interés y brindándome confianza en su pertinencia. De forma especial quiero agradecer a mis hermanos y hermanas, que han formado parte de este proceso, y cada uno desde su disciplina ha aportado conocimiento y dedicación.

Este trabajo está dedicado a Alfredo, mi mejor compañero en todas las aventuras.

1. Introducción

1.1 Programa de Mejoramiento de Barrios y viviendas de realojo

Frente a las problemáticas generadas a partir del crecimiento de los asentamientos irregulares en las periferias de la ciudad de Montevideo, surge en 1999, así como en otras ciudades de la región, el Programa de Integración de Asentamientos Irregulares (PIAI). Este programa, que luego de 2008 pasó a denominarse Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB)², se define como una intervención integral, que busca mejorar la calidad de vida de los residentes de los barrios informales e integrar estos entornos a la ciudad formal, a través de la construcción de infraestructuras, espacios públicos y equipamientos. Para llevar a cabo estos objetivos, en la mayoría de las intervenciones se hace necesario demoler parte de las viviendas originalmente construidas por las familias, realojando a los beneficiarios en otras nuevas. En general, las viviendas nuevas son construidas al momento de las obras y en el entorno inmediato del asentamiento. Este tipo de construcción de viviendas, en complejos o agrupamientos que nuclean a la totalidad de los realojos, ha despertado diversas críticas, sobre todo en lo vinculado a su escasa integración a la ciudad y a la formación de enclaves territoriales conflictivos (Cruz Fostik, 2005; Rocco, 2018).



Figura 1. Foto de las viviendas de realojo nuevas construidas en el marco de la intervención en el barrio «El Apero». Fuente: UEEA PIAI

En los proyectos PMB, tanto de Montevideo como del resto del país, desde el año 2012, se comenzaron a ensayar los realojos por compra de vivienda usada como alternativa a la construcción de viviendas nuevas³. Las familias beneficiarias que cumplen con determinados requisitos vinculados a sus ingresos y a su antigüedad laboral pueden optar por seleccionar una vivienda usada en el mercado inmobiliario formal⁴. Este novedoso instrumento reconoce por un lado la existencia de viviendas disponibles en áreas consolidadas y por otro la

² El financiamiento para la ejecución del Programa Mejoramiento de Barrios (PMB) proviene un convenio de cooperación acordado entre el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la República Oriental del Uruguay.

³ A la fecha se han efectivizado en el entorno de 125 compras de vivienda usada en obras PMB para el Dpto. de Montevideo, lo que significa un 34% del total de los realojos concretados para ese mismo período.

⁴ Las familias cuentan con un monto máximo de dinero para adquirir la nueva vivienda y su elección es supervisada por técnicos que estén acompañando la obra PMB y por técnicos de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV)

capacidad de las familias beneficiarias de integrarse a un nuevo entorno. Entre las ventajas de esta modalidad se destaca la posibilidad de elegir que brinda, tanto en términos de localización urbana, como en términos de características de la nueva vivienda.

A partir de estos aspectos singulares se podría decir que la compra de vivienda nos permite aportar a los debates acerca de la configuración territorial propuesta desde las políticas habitacionales. En lugar de otorgar como solución construcciones nuevas, asociados a los entornos de la intervención, se propone dispersar los realojos en el contexto de la ciudad, dejando en evidencia no solo las aspiraciones de los usuarios, sino también el espacio que se dispone en la ciudad para recibirlos.

Más allá de las ventajas que puede significar para los beneficiarios la posibilidad de elegir su próxima vivienda, la compra de vivienda también supone que las familias que se encuentren en una mejor situación socio-económica en el contexto del asentamiento, tengan la oportunidad de abandonarlo. Lo que podría derivar en una cierta homogenización de los entornos donde se ubican los beneficiarios que permanecen en el área del asentamiento, accediendo a las viviendas nuevas.



Figura 2 Foto de fachada de realojo por compra de vivienda usada para familia beneficiaria de «Proyecto La Paloma». Fuente: L. Martí

Corresponde señalar que esta alternativa de realojo se presenta también en las intervenciones del Plan Nacional de Relocalizaciones (PNR). Si bien se trata de dos programas sumamente emparentados, ambas intervenciones buscan dar solución a la precariedad socio-habitacional producida a partir de la formación de un asentamiento irregular, los enfoques del punto de vista de la localización son sustancialmente diferente en ambos. La intervención PMB busca la consolidación del sector ocupado por el asentamiento irregular y su integración a la trama formal de la ciudad a partir de la construcción de servicios e infraestructuras y de viviendas de realojo. Mientras que, en el PNR, por tratarse de asentamientos ubicados en zonas no aptas para usos residenciales, se traslada a la totalidad de las familias allí ubicadas. Para los proyectos PNR, la nueva localización de las familias queda determinada por la disponibilidad de lotes para construir realojos por parte del organismo ejecutor del proyecto. Dada la complejidad de la inscripción territorial en estas intervenciones, sujeta a una coyuntura particular de los organismos ejecutores, este trabajo se limitará solo al estudio de las compras

de viviendas usadas en el marco de intervenciones del PMB, dejando abierto a futuras investigaciones el abordaje de las situaciones alcanzadas por los beneficiarios del PNR.

1.2 Antecedentes

A pesar de que esta alternativa de realojo está presente en los procesos de mejoramiento desde hace más de 10 años, existen pocas publicaciones que nos brinden información sobre su implementación y que evalúen el camino recorrido por este instrumento. Como antecedentes principales de estudios específicos sobre esta modalidad, se señalan trabajos que desde diferentes ángulos abordan la temática.

De acuerdo a un orden cronológico, se señala inicialmente la tesis de grado de Gabriel⁵ (2018), donde se realiza una aproximación a partir del análisis de tres intervenciones concretas en las que estuvo presente esta opción de realojo. Luego, un informe inédito realizado por la Unidad de Evaluación y Monitoreo del PMB (Evaluación del Programa de Compra de vivienda Usada, 2019) que tuvo por objetivo sistematizar y evaluar los resultados de la compra de vivienda usada entre los años 2012 y 2017, mediante la realización de entrevistas a familias beneficiarias y un relevamiento de la situación de las viviendas adquiridas. También, desde un ámbito académico, en el trabajo que realicé para la finalización del Diploma de Estudios Urbanos e Intervenciones Territoriales (Martí, 2022)⁶ se abordó la temática de forma cualitativa, realizando entrevistas a familias beneficiarias y profundizando en la etapa de búsqueda de la vivienda de realojo. Finalmente se señala un documento de trabajo realizado por el Observatorio de Asentamientos Irregulares de la UEEA PIAI de la Intendencia de Montevideo⁷ (2023) en donde se propone, por un lado, revisar las principales cifras de lo realizado en ocasión de los 10 años de implementación del programa y por otro, identificar los principales ejes de análisis y debates.

En los trabajos enumerados anteriormente, si bien se realizan aproximaciones a los resultados de la compra de vivienda usada, no se abordan aspectos de la inversión realizada, ni se analizan en la globalidad los entornos ni las viviendas alcanzadas por los beneficiarios. En este sentido, este trabajo realizará un acercamiento a estos aspectos claves en el marco de las políticas habitacionales, contrastando la compra de viviendas con la construcción de viviendas nuevas de realojo.

Desde una perspectiva más general, en el contexto internacional, se han desarrollado también experiencias que se podrían considerar emparentadas con la compra de vivienda usada, en la medida que proponen otorgar a beneficiarios de políticas habitacionales nuevas localizaciones en la ciudad. Entre las experiencias más reconocidas, se puede señalar a lo realizado en la última década del siglo pasado y primeros años de este, en cinco ciudades de Estado Unidos bajo el nombre de «Moving to Opportunity». Este programa tuvo como objetivo el fomento de la movilidad residencial de familias de bajos ingresos a nuevos barrios con mejores condiciones. En el mismo sentido, también desde Norteamérica, se han desarrollado otras experiencias de políticas habitacionales que han impulsado la movilidad residencial, esperando a partir de ellas, promover la integración socio-territorial mediante subsidios y

⁵ Luces y sombras del Programa Compra de Vivienda Usada, en el marco del Plan Nacional de Relocalización, en los proyectos específicos de relocalización: Isla de Gaspar, Joanicó-Duranas y La Manchega.

⁶ Movilidad elegida: experiencias de realojo por compra de vivienda usada

⁷ El acceso a la vivienda y la vuelta a la ciudad. 10 años de la implementación del Programa Compra de vivienda usada como alternativa de realojo. Una mirada desde Montevideo.

vouchers para compra o alquiler de viviendas. En el apartado número tres se realizará un repaso más profundo de las mismas y se presentarán las principales críticas y debates que han surgido a partir de su implementación. Haciendo foco en la temática propuesta en este trabajo, el análisis de estas experiencias otorga un marco conceptual para reflexionar acerca de los aspectos de fondo de este tipo de políticas, el efecto vecindario y los eventuales beneficios que pueden derivar de ubicarse en determinados entornos (Bacqué y Fol, 2011).

Desde un punto de vista más amplio, centrando la atención en el análisis de la localización urbana y en cuestiones vinculadas a la movilidad intraurbana, como antecedente puede señalarse que los estudios que refieren a esta temática dentro de las ciudades de América Latina son relativamente recientes. Anteriormente los debates sobre movilidad residencial estaban asociados casi exclusivamente a la migración campo-ciudad (Casacov, Di Virgilio y Najman, 2018). A partir de este siglo se podría decir que los estudios urbanos con foco en la movilidad se consolidaron como línea de investigación, asociando principalmente estos movimientos a motivos laborales, transformaciones demográficas y momentos en el ciclo de vida de las personas. En particular, para la ciudad de Montevideo, desde el ámbito académico, se destacan los trabajos de Rubini (2020), Pirelli (2017) y Frantchez (2017). El trabajo de Rubini realiza un exhaustivo análisis sobre la evolución de los procesos de segregación para los barrios de Montevideo, haciendo especial énfasis en sus vínculos con la movilidad residencial entre los años 2006 y 2011. Por su parte la investigación realizada por Pirelli coloca el énfasis en la experiencia particular de movilidad residencial de seis familias de bajos ingresos de diferentes zonas de Montevideo, analizando sus estrategias y trayectorias. Desde una mirada también centrada en las vivencias de familias de bajos ingresos, Frantchez se propone abordar el camino recorrido por hogares beneficiarios de subsidios de alquiler, reflexionando sobre la implementación y las potencialidades de esta política habitacional. En síntesis, estos trabajos presentan un abordaje enriquecedor a la hora de analizar la localización residencial, sobre todo en cuanto a las experiencias de familias con carencias y privaciones, y a las oportunidades de movilidad en los barrios montevideanos.

1.3 Preguntas de investigación

A partir de la implementación de esta alternativa, se abren nuevas opciones en el campo de la producción de viviendas de realojo; se otorga la oportunidad a los beneficiarios de elegir y acceder a un nuevo entorno formal con servicios ya disponibles. Por otro lado se logran vincular las lógicas propias del mercado inmobiliario formal con la producción de viviendas a través de los programas de mejoramiento de barrios. En el contexto de estas interacciones, cabe preguntarse: ¿A qué sectores de la ciudad logran acceder las familias?, ¿Cuáles son las características urbanas de estos sectores? En términos de acceso a servicios e infraestructuras: ¿las familias mejoraron sus condiciones respecto a las condiciones que hubieran tenido en el entorno del proyecto de mejoramiento barrial? ¿Cuáles son las características de las viviendas seleccionadas por los beneficiarios? ¿Qué diferencias tienen frente a las viviendas nuevas construidas en el marco de los proyectos?



Figura 3 Foto de fachada de realojo por compra de vivienda usada para familia beneficiaria de «El Apero». Fuente: L. Martí



Figura 4 Foto de las viviendas de realojo nuevas construidas en el marco de la intervención en el barrio «La Paloma». Fuente: UEEA PIAI

1.4 Objetivos

Como objetivo general esta investigación busca aportar al conocimiento en el área de las políticas públicas de vivienda, analizando un instrumento particular de realojo que, a pesar de ser numéricamente minoritario respecto a los instrumentos utilizados tradicionalmente, propone diversas singularidades que ameritan nuevos análisis y reflexiones.

De modo particular, se buscará caracterizar los entornos urbanos y las viviendas a las que tuvieron acceso los beneficiarios de compra de vivienda usada, tomando como parámetros de comparación, por un lado, la situación que hubieran tenido en el caso de permanecer en las viviendas construidas en el marco de la intervención PMB, y por otro, la situación del contexto general de la ciudad. Este contraste nos permitirá reflexionar sobre el stock de viviendas y de servicios disponible en la ciudad, y también sobre la configuración territorial propuesta desde las políticas habitacionales.

Complementariamente a estos objetivos, se espera con estas reflexiones fomentar los debates para, por un lado, sumar elementos y potenciar la implementación de la compra de vivienda usada, y por otro, mejorar aspectos de la construcción de viviendas nuevas de realojos.



Figura 5. Foto de acceso a realojo por compra de vivienda usada para familia beneficiaria de «El Apero». Fuente: L. Martí



Figura 6. Foto de las viviendas de realojo nuevas construidas en el marco de la intervención en el barrio «La Paloma». Fuente: L. Martí.

1.5 Hipótesis

A modo de hipótesis, se espera verificar que las familias beneficiarias de compra de vivienda usada accedieron a entornos con mejores características urbanas que aquellas que permanecieron en los realojos nuevos construidos en el marco del proyecto de mejoramiento barrial, próximos al asentamiento. Estas condiciones ventajosas de los entornos de las viviendas usadas se vinculan estrechamente a la posibilidad que brinda el programa de acceder a áreas consolidadas, en contraste con las condiciones del asentamiento. Estas últimas, fuertemente determinadas por la naturaleza de la ocupación informal de un área vacante de la ciudad.

Complementariamente, y vinculado al monto de dinero disponible para la compra, también se espera constatar que los entornos donde se realizaron las compras de viviendas presentan carencias, reforzando la idea de que existen fronteras espaciales que las familias de menores ingresos no logran sortear aún al momento de mudarse con apoyo de programas públicos de vivienda (Casacov, Di Virgilio y Najman, 2018).

La segunda hipótesis que guía este trabajo refiere a la inversión necesaria para concretar estas viviendas. Se espera verificar que el costo de las compras de vivienda usada frente a la construcción de realojos nuevos es menor. Complementando esta afirmación, y del punto de vista de los intereses de las familias, se argumentará también que los realojos de CVU permiten a las familias acceder a mayores áreas, tanto de los lotes como de las construcciones. Sin embargo, en base a la aproximación a las fichas de cada vivienda adquirida, en particular su antigüedad y su estado de mantenimiento, se presume que en su mayoría necesitan la realización de mejoras y reparaciones. Este aspecto dejaría en evidencia, por un lado, un costo extra a ser asumido por las familias, pero por otro una oportunidad para las mismas de sacar partido de sus capacidades de autoconstrucción, realizando inversiones en sus viviendas y por ende incrementando su capital.

De la misma manera que la primera hipótesis brinda la posibilidad de poner en cuestión la existencia de localizaciones en la ciudad con servicios e infraestructuras disponibles para recibir a las familias beneficiarias, esta última nos permite aproximarnos al debate actual sobre la existencia de un stock de viviendas vacantes (Del Castillo y Goñi, 2023; Rubini, 2010; Rubini, 2024).

1.6 Metodología de análisis

La estrategia adoptada para la realización del análisis propuesto se puede dividir en 3 etapas principales. La inicial se basó en la sistematización y geo-referenciación de datos secundarios sobre los realojos (tanto nuevos como usados). Luego se realizó una valoración y posterior lectura comparativa de las viviendas y los entornos alcanzados por las familias beneficiarias. Finalmente, y a partir de esta lectura comparativa, se procedió a realizar una verificación y análisis de las hipótesis que guían este trabajo.

Como punto de partida se identificaron a los asentamientos de la ciudad de Montevideo con intervenciones PMB, donde a los beneficiarios se le presentó la alternativa de acceder a su realojo mediante la compra de una vivienda usada. La totalidad de asentamientos donde se presentó esta opción, y se concretaron viviendas en Montevideo es de nueve⁸, las cifras de

⁸ En la intervención realizada en el barrio Asociación Civil Esperanza se presentó la opción de CVU, sin embargo, no se concretó ninguna vivienda en Montevideo, por lo tanto, se excluirá de este análisis.

viviendas construidas ascienden a 344 y las de compras concretadas también dentro de Montevideo es de 105. Seguidamente, se realizó una sistematización de las ubicaciones y de las características principales de las viviendas adquiridas⁹ en la ciudad de Montevideo (valor de venta, de tasación, fecha de escrituración, ubicación, área de la vivienda y del lote, condición general de mantenimiento, tipo y año de construcción). Paralelamente se recolectó información análoga para las viviendas nuevas construidas en las intervenciones PMB.

Posteriormente se procedió a su geo-referenciación. Con el objetivo de situar mediante un parámetro de comparación, los entornos de los realojos en la globalidad de las condiciones de la ciudad, se definió y geo-referenciación a un tercer grupo de localizaciones denominado «grupo testigo». Estas ubicaciones, que en total corresponden a 114 puntos, se distribuyeron de forma aleatoria en toda el área urbana de Montevideo.

A partir de este proceso de geo-referenciación, mediante el uso de herramientas de software de información geográfica, se realizó un análisis comparativo de los patrones espaciales de cada uno de los entornos (totalidad de los realojos y grupo testigo) en base a tres dimensiones: las características socioeconómicas de la población con la que comparte el territorio, la localización de la vivienda en el contexto de la ciudad y los servicios o infraestructuras que están disponibles en la zona. La confluencia de estas dimensiones en el territorio nos permite obtener un abordaje multidimensional, siendo además aspectos cuantificables o medibles gracias a fuentes y datos de público acceso (de Queiroz Ribeiro y Gomes Ribeiro, 2013).

Con el objetivo de sintetizar la información arrojada por este análisis y posibilitar una lectura comparativa de los entornos, se realizó en una primera instancia un proceso de valoración y combinación de los indicadores incluidos en cada dimensión, para luego proceder a una conjugación de las tres dimensiones que nos permita sintetizar las ventajas y desventajas de los territorios donde se instalaron los beneficiarios.

Respecto a la valoración y posterior contraste de las características principales de las viviendas, y luego de sistematizar sus aspectos principales, se procedió a realizar una lectura comparativa en base a 3 ejes: la inversión necesaria para su concreción (construcción o compra), el área del lote y de las construcciones, y por último sus condiciones de mantenimiento. De forma análoga a los apuntes realizados para los entornos, y con el objetivo de contextualizar a las viviendas de realojo en el parque habitacional de Montevideo, se incorporaron indicadores globales para cada uno de los ejes, como ser el precio de la construcción por metro cuadrado los tamaños de los lotes y las áreas de las viviendas.

En una etapa posterior y gracias a la lectura de los resultados alcanzados en el análisis de los ejes y dimensiones propuestos para observar las viviendas y los entornos se procedió a la verificación de las hipótesis descriptas en párrafos anteriores.

1.7 Estructura del documento

Este trabajo se estructura en base a cinco apartados o capítulos, adicionales al primer capítulo correspondiente a la introducción. El segundo capítulo tiene como objetivo presentar las características del programa de compra de vivienda usada como mecanismo de realojo, haciendo especial hincapié en sus procedimientos de implementación y en los requisitos que deben cumplir las familias. Adicionalmente, en este capítulo también se presentarán los datos

⁹ Para acceder a estos datos se cursaron solicitudes de acceso a la información pública ante la Intendencia de Montevideo (IM), el Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB) y la Agencia Nacional de Viviendas (ANV).

básicos de los casos de estudio, las viviendas que fueron adquiridas y las que fueron construidas en los diez años que lleva operativa esta opción.

Luego, en el capítulo tercero, nos detendremos en la elaboración de un marco conceptual que nos permita aproximarnos a los principales debates vinculados a la construcción y localización de viviendas en el marco de las políticas habitacionales, haciendo foco en las singularidades y potencialidades de esta modalidad de realojo.

En el capítulo cuarto se describirá la estrategia metodológica llevada adelante para contrastar los entornos y las viviendas adquiridas bajo esta modalidad, frente a los tradicionales realojos nuevos construidos en el marco de las intervenciones de mejoramiento barrial. Tanto para los entornos como las viviendas se propone una serie de indicadores y variables que serán presentados y justificados.

Gracias a este análisis, en el apartado quinto, se presentarán los principales hallazgos, verificado las hipótesis propuestas en este trabajo e intentando responder tanto, a las interrogantes planteadas en el inicio, como a los nuevos aspectos surgidos a partir de estas reflexiones.

A modo de cierre, en las consideraciones finales, se realiza una síntesis de los aspectos fundamentales desarrollados en este trabajo, relacionando el marco conceptual con los principales hallazgos, y presentando también futuras líneas de investigación que puedan complementar y ampliar esta investigación.

2. La compra de vivienda como alternativa al realojo nuevo

Este capítulo se dividirá en dos ejes, inicialmente se realizará una aproximación a los aspectos operativos y al camino recorrido por la compra de vivienda usada como alternativa a la construcción de realojos nuevos en las intervenciones realizadas por el «Programa de Mejoramiento de Barrios». Este eje también buscará presentar de forma sintética los requisitos que deben cumplir las familias beneficiarias y los aspectos de implementación de esta modalidad. Luego, y de forma de aproximarnos a los casos de estudio de esta investigación, nos detendremos en la presentación de la información básica de los asentamientos donde los beneficiarios pudieron optar por la opción de compra de vivienda usada para efectivizar su realojo, aportando información sobre la localización de estos, de las compras de viviendas y una síntesis de los barrios de origen y destino.

2.1 Funcionamiento general e implementación de la compra de vivienda usada

La compra de vivienda usada se presenta como alternativa para familias beneficiarias de realojo que cumplen con determinados requisitos vinculados a su nivel de ingresos y a su estabilidad laboral. Para concretar el realojo mediante esta opción, el proceso de búsqueda de la vivienda es llevado adelante por la familia, la que debe seleccionar una propiedad en el mercado inmobiliario formal de acuerdo a sus necesidades y preferencias, y con el monto tope de dinero que otorga el programa. No obstante, luego de elegida la vivienda queda sujeta a la aprobación técnica de las instituciones financiadoras, en el caso de las intervenciones PMB se trata de la Agencia Nacional de Vivienda y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. La vivienda debe ser adecuada a las características del núcleo familiar, debe tener condiciones de habitabilidad y además deben ser verificados sus aspectos notariales. Luego de la aprobación, se procede a la compra de la misma bajo la titularidad de la familia beneficiaria. Es importante señalar que la vivienda es financiada en su totalidad por el programa, y en la escritura de compra queda estipulado que, en los 25 años posteriores, si la familia desea venderla, debe realizar un trámite que implica devolver el subsidio o trasladarlo a otra propiedad.

2.1.A - Marco normativo de la compra de vivienda usada

La compra de vivienda usada como alternativa a la construcción de un realojo nuevo se presenta para intervenciones realizadas por el Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB) desde el año 2012 y para proyectos del Plan Nacional de Relocalizaciones (PNR) desde el 2011.

Actualmente, para ambas intervenciones, la CVU se ampara en la misma reglamentación, que se establece a partir de un convenio marco firmado entre el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), en setiembre de 2021. Luego, en diciembre de 2021, la Resolución N° 988/021 del MVOT estableció el «Protocolo para el Acceso y Gestión de Vivienda Adquirida en el Mercado» (Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, 2021), este documento ordena los aspectos principales del funcionamiento global de este instrumento. Entre los aspectos principales a regular se señalan los siguientes: los requisitos que debe cumplir la familia, el marco institucional y el procedimiento para realizar la compra, las características que deben cumplir las viviendas seleccionadas y el monto de dinero que se otorga para cada compra. En la introducción del convenio marco se presenta a la compra de vivienda usada como una opción habitacional alternativa para determinados «perfiles» de familias beneficiarias, que promueve la «libre elección de las familias». También se manifiesta el interés en usar el stock disponible de las

viviendas en la ciudad y en promover el acceso a sectores de la ciudad consolidados y con servicios (Martí, 2022).

Acerca del primer aspecto, los requisitos que debe cumplir la familia para aspirar a esta alternativa, se señalan además de sus ingresos y su estabilidad laboral, no registrar embargos, ser mayores de edad, estar haciendo uso de sus facultades intelectuales y no haber sido beneficiarios de otros programas de viviendas anteriormente. La normativa también detalla una lista exhaustiva de documentos a presentar. El monto de los ingresos requeridos para los aspirantes es de un salario mínimo para hogares unipersonales, a partir de dos integrantes se considerará un salario mínimo como base, más un tercio del salario mínimo por cada integrante adicional. En el caso de que la familia cuente con ingresos informales, su consideración queda a estudio del equipo técnico que esté acompañando a las familias, y en caso de incluirlos, los beneficiarios deberán hacer una declaración jurada. Como ingreso no se toman en cuenta las prestaciones sociales que los hogares perciban.

A modo de referencia de la situación de los hogares que optaron por vivienda usada en el conjunto de los beneficiarios de realojo de intervenciones PMB, se puede citar la evaluación realizada por la Unidad de Evaluación y Monitoreo del PMB (2019). En este trabajo se afirma que, según datos generales de diversos proyectos, las familias integrantes de compra de vivienda usada cuentan, en promedio con ingresos un 85% más altos que el resto de los beneficiarios de realojo. Este último dato ilustra un contexto de ingresos sustancialmente mejor para los beneficiarios de este programa y reafirma lo expresado en el protocolo vigente, de ser una opción alternativa para determinado perfil de familias (Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, 2021; Martí, 2022).

En el procedimiento estipulado, inicialmente interviene el equipo de campo que esté trabajando en la intervención de mejoramiento barrial. El equipo propone esta opción al conjunto de familias beneficiarias de relajo, evalúa el cumplimiento de las condiciones solicitadas y en caso afirmativo realiza un informe describiendo las características principales de los aspirantes. Con el objetivo de presentar la opción se realizan múltiples encuentros con los beneficiarios, donde se aborda la propuesta y se intercambia acerca de las interrogantes que presenten. El informe descriptivo elaborado por el equipo debe detallar también la capacidad de autoconstrucción, la trayectoria habitacional (dentro y fuera del asentamiento) y la continuidad en el acceso a servicios formales las familias como ser agua potable y energía eléctrica.

Una vez elevado este informe al organismo ejecutor, para este caso el MVOT, se aprueba el ingreso de los aspirantes al programa y se envía la documentación a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), que será quien reciba las propuestas de las viviendas, realice una tasación, asigne un escribano y luego viabilice la compra. Para la etapa de búsqueda, la familia puede recurrir a inmobiliarias, carteles en fachadas o páginas de internet entre otras opciones de su preferencia.

Los requisitos que deben cumplir las viviendas son, por un lado, de orden arquitectónico, como contar con un número de dormitorios acorde al núcleo familiar, tener condiciones básicas de habitabilidad (por ejemplo, se supervisa el cumplimiento de la normativa en cuanto a la ventilación e iluminación) y por otro, vinculados al entorno donde se ubica. Sobre esto último se señala la existencia de solo dos requerimientos: el régimen del suelo de los padrones debe ser urbano y las viviendas ubicadas en el Departamento de Montevideo deben tener

conexión a la red de saneamiento. Además, se verifica la documentación notarial, no permitiéndose adquirir propiedades con derechos posesorios, o cooperativas de viviendas.

El monto del subsidio, o monto disponible para la compra, es de 55 mil dólares americanos. Este monto se mantiene incambiado desde 2015, y es idéntico para todas las viviendas a comprar en el marco del programa PMB, sin importar la cantidad de dormitorios que requiera el núcleo familiar. El protocolo vigente, no realiza modificaciones sobre este aspecto, tampoco expone una justificación en la definición de este monto, ni realiza una propuesta de actualización para el mismo (Martí, 2022). En casos excepcionales se prevé que la familia pueda complementar el precio de compra con fondos propios en hasta un 5% por encima de los 55 mil dólares otorgados.

No obstante estos requisitos generales, se señala que el último año se ha aprobado una resolución que contempla para los beneficiarios de ciertos asentamientos una serie de excepcionalidades en las viviendas a seleccionar¹⁰. Por ejemplo, se señala la posibilidad de que se trate de un padrón con más de una vivienda, que se ubique en suelo rural y que no cuente con red de saneamiento a pesar de ubicarse en Montevideo.

También, es interesante señalar que, en los últimos tiempos se ha ampliado la utilización del mecanismo de compra de vivienda usada para otros programas de viviendas, desde otros organismos del Estado, además de los convenios particulares con Intendencias. En este sentido se señala, por un lado, la implementación de este mecanismo para concretar la compra de viviendas para agentes policiales llevado adelante por el Ministerio del Interior (MI) y por otro, la puesta en marcha de un programa que busca realizar compras de inmuebles en Montevideo para facilitar el acceso a alternativas habitacionales para personas sin hogar, que participan de dispositivos de acogida del Ministerio de Desarrollo Social (MIDES). En ambos casos los programas son ejecutados en el marco del plan «Avanzar» por parte de la Dirección Nacional de Integración Social y Urbana (DINISU-MVOT) en convenio con el MI y el MIDES respectivamente. El primer programa señalado, presenta características muy similares a la compra de vivienda en intervenciones PNR o PMB, con la salvedad del disponer de un monto mayor para concretar la compra (60 mil dólares). Sobre el programa en convenio con el MIDES, las diferencias son mayores en tanto que las compras se realizan por medio de un llamado público o licitación, en donde se reciben ofertas de inmuebles habitables de Montevideo. Las ofertas son ordenadas en base a su precio, a las características de las viviendas y de los entornos donde se ubican. Los montos topes para las compras son sustancialmente superiores, y diferenciados de acuerdo a la cantidad de dormitorios. En ambos casos se trata de programas nuevos (uno o dos años de antigüedad), de los que no se cuenta aún con evaluaciones ni documentos que sistematicen sus logros.

2.1. B - Principales antecedentes en 10 años de implementación

En las siguientes líneas se realizará una breve aproximación a los aspectos cuantitativos que han derivado de esta opción de realojo a lo largo de sus más de 10 años de existencia y finalmente se presentarán las opciones de realojo (compras y viviendas nuevas) en los asentamientos que fueron incluidos en esta investigación.

¹⁰ Se trata de la Resolución Ministerial N° 538/2023

A pesar de que esta investigación tiene por objetivo contraponer el acceso al suelo urbano solamente en el marco de las intervenciones del PMB, en este apartado, y con el objetivo de brindar al lector un panorama más amplio del camino recorrido por esta opción, se incluirán también datos referidos a las viviendas adquiridas en el marco del PNR. Para la realización de esta síntesis se tomará como elemento fundamental el documento de trabajo elaborado por el Observatorio de Asentamientos Irregulares (Intendencia de Montevideo Observatorio de Asentamientos, 2023).

En estos más de 10 años se han concretado la compra de 428 viviendas usadas, frente a un total de 1983 realojos nuevos construidos. De las 428 compras, 275 corresponde a intervenciones PNR y 144 a intervenciones PMB. Este total incluye intervenciones tanto de Montevideo, como del resto del país. Cabe señalar que el Departamento de Montevideo recibió a 48 familias beneficiarias de proyectos ubicados en el interior del país, mientras que 65 familias de proyectos de Montevideo se fueron al interior de país. Las familias que migraron hacia el interior suponen un porcentaje del 15% de total y se distribuyeron de la siguiente manera: 12% en Canelones, 2% en San José y un 1% en otros Departamentos (Soriano, Tacuarembó y Rivera).

Respecto al vínculo de la nueva localización con el asentamiento, se señala que el 45% de las familias se mantuvo en un entorno de tres kilómetros de distancia de su vivienda original, y un 24% se mantuvo en el radio de un kilómetro.

Los barrios de Montevideo que han sido destino de más beneficiarios de viviendas usadas son Peñarol – Lavalleja, Cerro, Tres Ombúes - Pueblo Victoria y La Paloma – Tomkinson, en estos barrios en total se concretaron 111 compras.

Los asentamientos donde más beneficiarios eligieron esta opción de realojo fueron Isla de Gaspar con 69 compras de vivienda concretadas frente a 159 realojos nuevos, Joanicó - Las Duranas con 67 en contraposición a 147.

Entre los asentamientos donde a los beneficiarios se les presentó esta opción de realojo, tanto para PMB como para PNR, el porcentaje que optó por ella (o que fue admitido) es sumamente variable, a modo de ejemplo se señala que en el caso de la regularización del Barrio Cauceglia (en la zona oeste de Montevideo) la cifra correspondiente a ambas opciones de realojo es prácticamente similar, mientras que en la intervención en el barrio Asociación Civil Esperanza (en Carrasco Norte) solo 3 familias¹¹ optaron por esta opción alternativa, frente a 135 que permanecieron en el entorno del barrio. Este aspecto que sin duda se vincula al potencial del área donde esta inserto el asentamiento, también se asocia a otros aspectos como características de la comunidad, la temporalidad o inmediatez que ofrece cada opción y la materialidad de la vivienda de realojo.

¹¹ Para el análisis realizando en este trabajo se tiene en cuenta solo 1 de las 3 viviendas, ya que las otras dos restantes no se concretaron en el marco del convenio PMB-MVOT-ANV, sino que se realizaron en una modalidad particular y con financiamiento de la IM.

2.2 Selección de casos de estudio

2.2. A - Las intervenciones PMB

Esta investigación basará su análisis en el contraste entre los entornos y las viviendas de realojo construidas en el marco del proceso de mejoramiento barrial de nueve asentamientos ubicados en Montevideo, y las correspondientes compras de vivienda de los beneficiarios que optaron por esta alternativa para esos asentamientos. Las intervenciones consideradas en este trabajo son: El Apero, El Tanque – Villa Prosperidad, Mahilos, Cauceglia, La Paloma, Tacuarí, Anagualpo, Vecinal 28 – La estrella y Lavalleja.

Los nueve barrios responden a la totalidad de intervenciones del Departamento de Montevideo donde se presentó esta opción, y además en todos ellos se concretaron compras de vivienda dentro de Montevideo. La totalidad de realojos nuevos construidos en el marco de estos proyectos es de 367 viviendas, mientras que las compras fueron de 125, lo que representa un 34% del total.

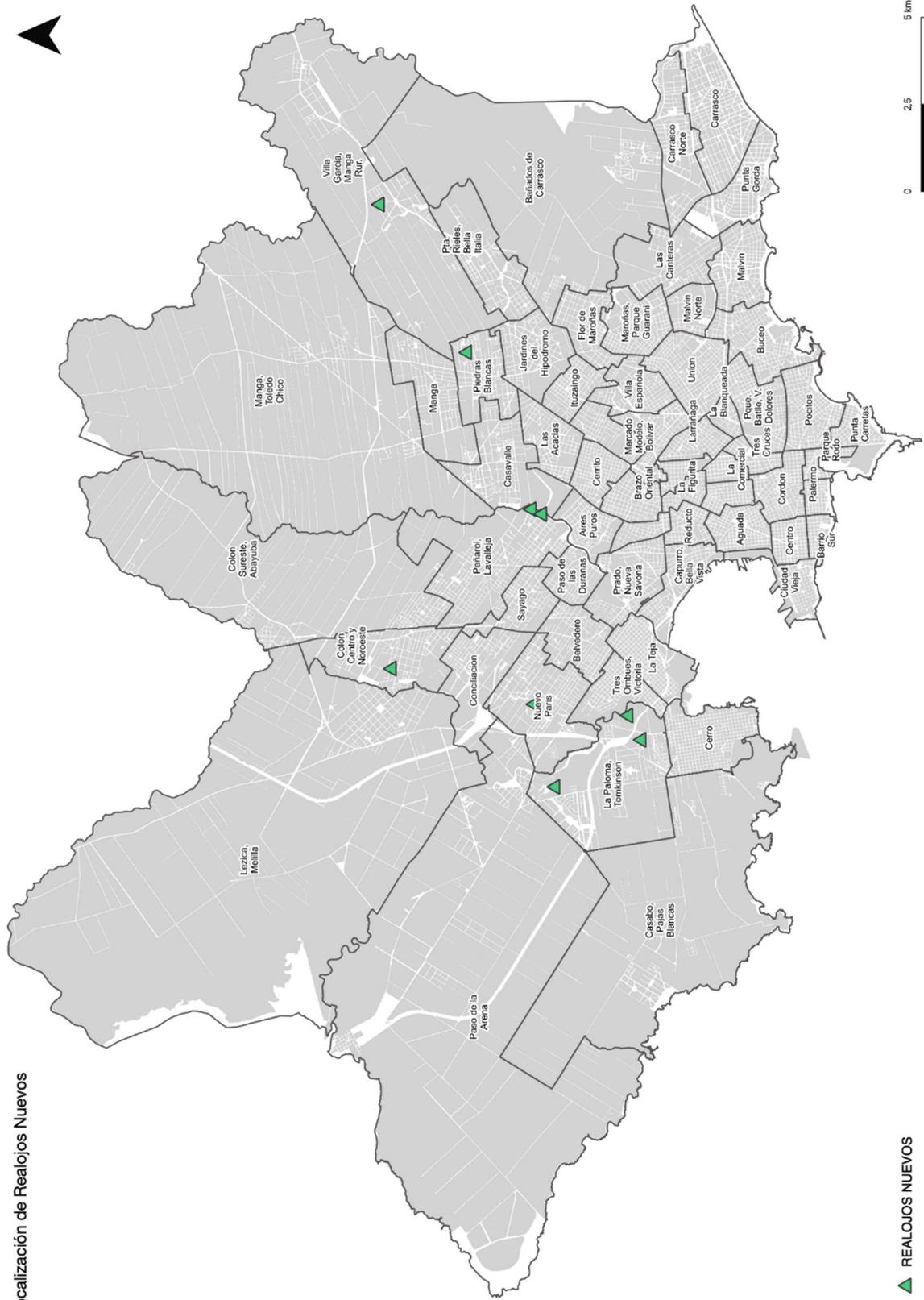
Se señala que, con el objetivo de analizar los aspectos de inserción urbana en la ciudad de Montevideo, de las 125 compras, este trabajo considerará 105, ya que los 20 restantes se ubicaron en ciudades del interior de país. En las figuras 7 y 8 respectivamente se presenta la ubicación de los 9 entornos de realojos nuevos y la ubicación de las 105 compras de vivienda usadas a analizar.

Para acceder a la información precisa sobre la ubicación y las características de ambos tipos de realojos, se realizaron trámites de solicitud de acceso a la información pública ante la Intendencia de Montevideo, la Agencia Nacional de Vivienda y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial¹².

Complementado esta información, en el siguiente cuadro (ver Figura 9) se presenta un diagrama de flujos donde se expone para cada uno de los barrios originales de los asentamientos estudiados el barrio de destino de las compras realizadas. No obstante, se señala que esta información será analizada de forma más precisa a partir de la metodología propuesta.

¹² La información solicitada ante la ANV fue concedida según resolución de Directorio N° 0004/2023. El pedido de información del MVOT fue tramitado mediante el ID N°3155. Mientras que la información solicitada ante la Intendencia se tramitó mediante expediente N°2023-1007-98-000012 y la resolución de acceso a los datos fue la N°357/23/1000

Localización de Realojos Nuevos



▲ REALOJOS NUEVOS

Figura 7. Plano de las ubicaciones de las 9 intervenciones PMB consideradas en este trabajo. Fuente: Elaboración propia

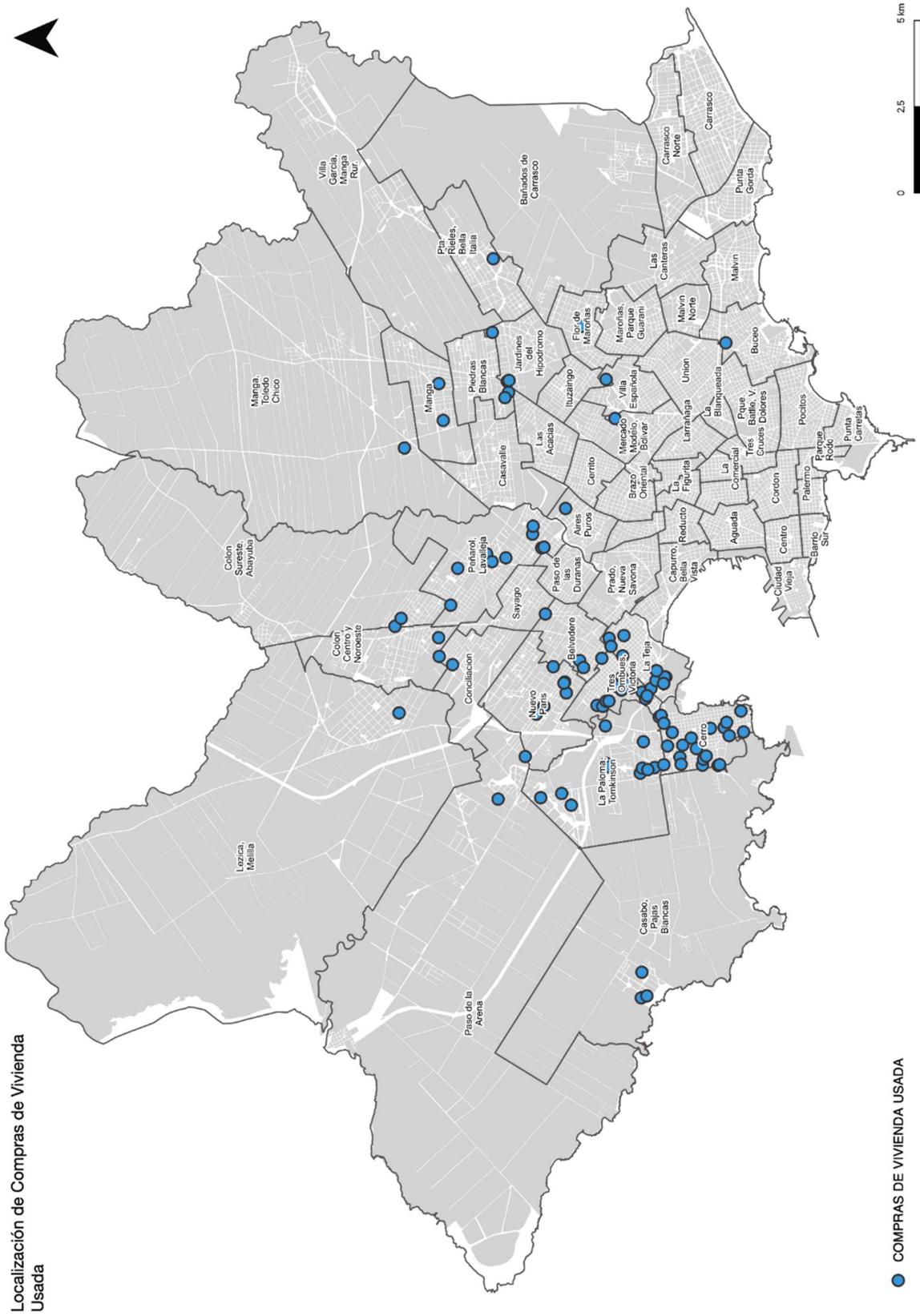


Figura 8.. Plano de las ubicaciones de las 105 CVU consideradas en este trabajo. Fuente: Elaboración propia

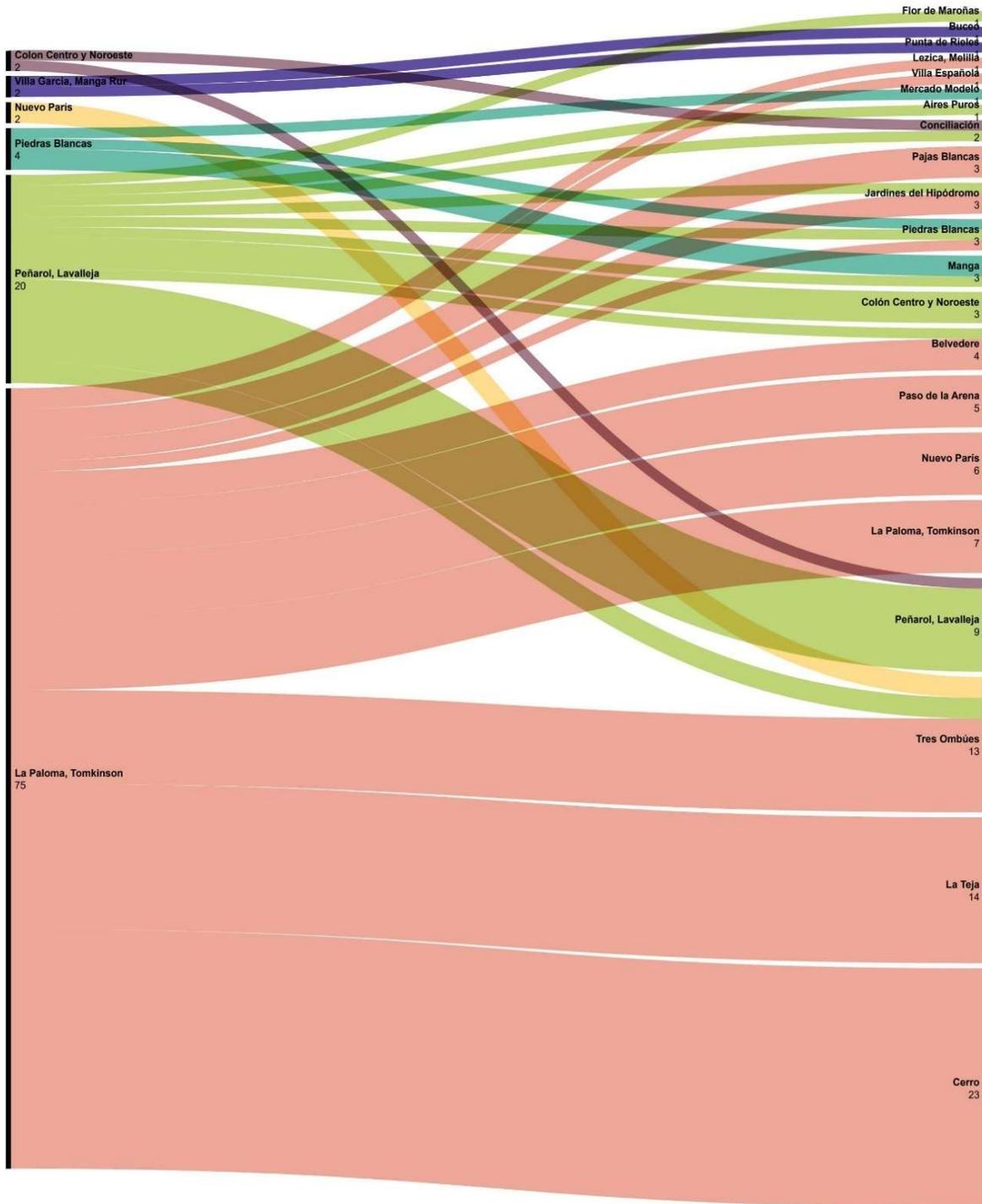


Figura 9. Esquema de flujos de los barrios de origen y de los barrios de destino de beneficiarios de compras de vivienda usada para intervenciones PMB. Fuente: Elaboración propia

A continuación, se presentan las ubicaciones y las características principales de cada uno de los nueve barrios intervenidos por el PMB. Además de presentar datos acerca de la cantidad de realojos, de ambas modalidades y para cada barrio, se presenta la cantidad de lotes previstos para la construcción de viviendas. Se señala que la cantidad de lotes previstos no siempre coincide con la cantidad de viviendas construidas, ya que en algunos casos se dejan lotes reservados para otro tipo de soluciones habitacionales o simplemente se dan de baja a realojos durante el proceso de la intervención¹³.

- **El Aperó**

Ubicado en el sector noroeste del Departamento de Montevideo, barrio Colón, en esta intervención se incluyen las obras realizadas en los asentamientos: Nuevo Colón, 8 de mayo y El Aperó. Las obras de construcción de viviendas se desarrollaron entre 2013 y 2015.

La cantidad de realojos construidos en esta intervención asciende a 112 viviendas. Inicialmente se construyeron 79 viviendas de realojo, y luego se construyeron 33 más mediante un mecanismo de ampliación de las licitaciones originales. De acuerdo a como fue suministrada la información, para el análisis realizado en esta investigación (sobre todo lo vinculado al metraje y los costos de las viviendas) se consideró la información solo de las 79 viviendas originales.

No obstante, para las consideraciones sobre el metraje de los lotes se utilizó la totalidad de los lotes destinados para viviendas en la intervención, la que asciende a 139 lotes. El régimen de propiedad del suelo propuesto para los lotes de realojos es de propiedad horizontal. Del total de las viviendas, la gran mayoría se ubicó dentro de los límites de asentamiento y en padrones adyacentes, pero 38 se ubicaron a una distancia aproximada de 500 metros de asentamiento.

En el marco del procedimiento de compra de vivienda usada, en este barrio se concretaron 3 vivienda de realojos mediante el convenio de la ANV y MVOT. A continuación, se presenta plano de ubicación (Figura 10) y se señala la ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento:

¹³ En general las situaciones más usuales para dar de baja a la construcción de un realojo se vinculan al fallecimiento o mudanza de los beneficiarios.

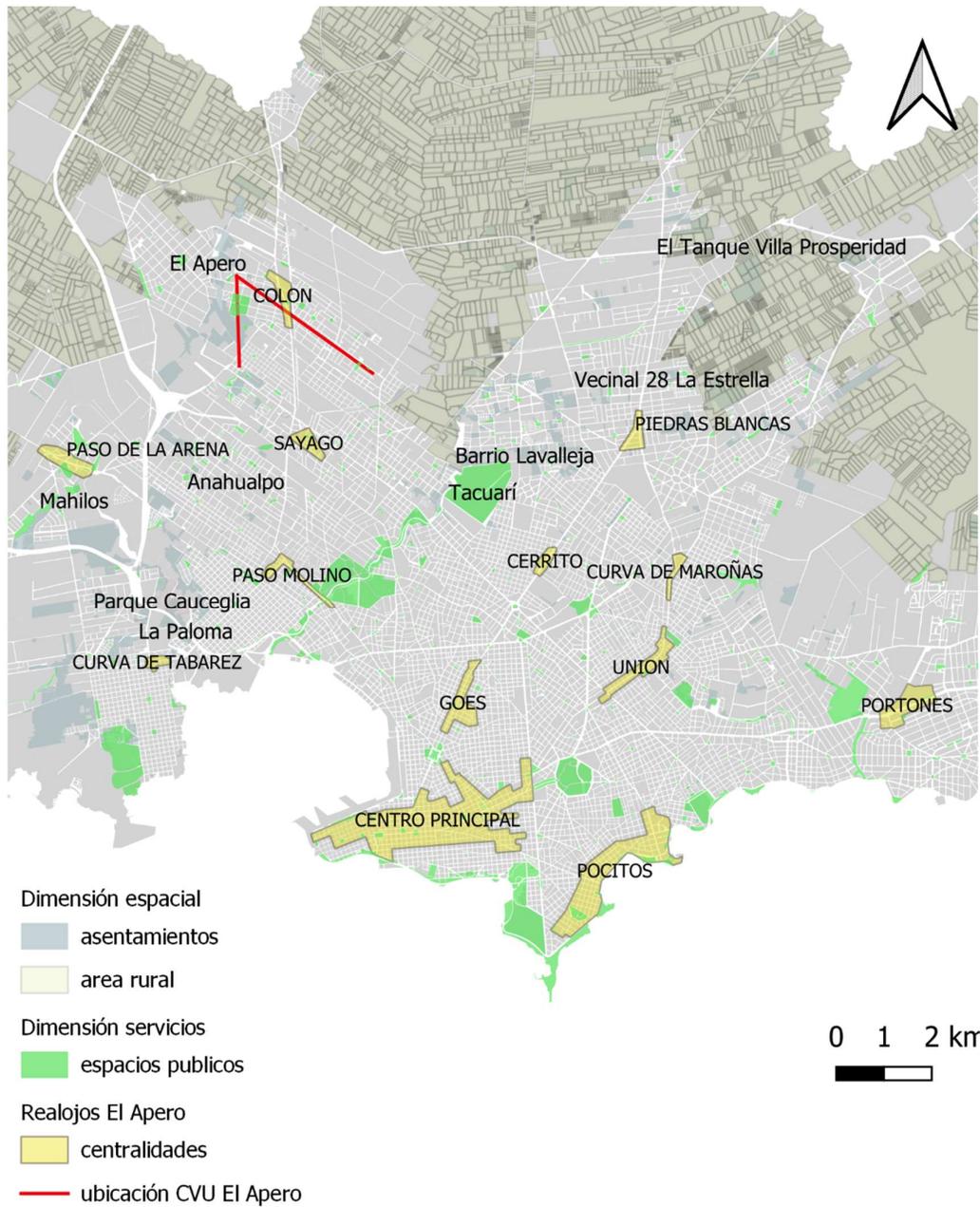


Figura 10. Plano de ubicación del asentamiento El Apero y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento

- El Tanque – Villa Prosperidad

Este barrio se ubica en la región noreste del Departamento de Montevideo, y las obras de mejoramiento se realizaron durante el año 2017. Según la información suministrada se construyeron 7 viviendas nuevas de realojo, ubicadas dentro el barrio, y se concretaron dos compras de viviendas usadas. Las obras de infraestructura y de viviendas fue realizada por la misma empresa constructora. La cantidad de lotes considerados para el estudio de los metrajes es de ocho. El régimen de la propiedad del terreno de las viviendas de realojo fue de propiedad común. La ubicación del asentamiento se presenta a continuación (Figura 11), indicando también la posición de las compras de vivienda usada y su respectivo vínculo.

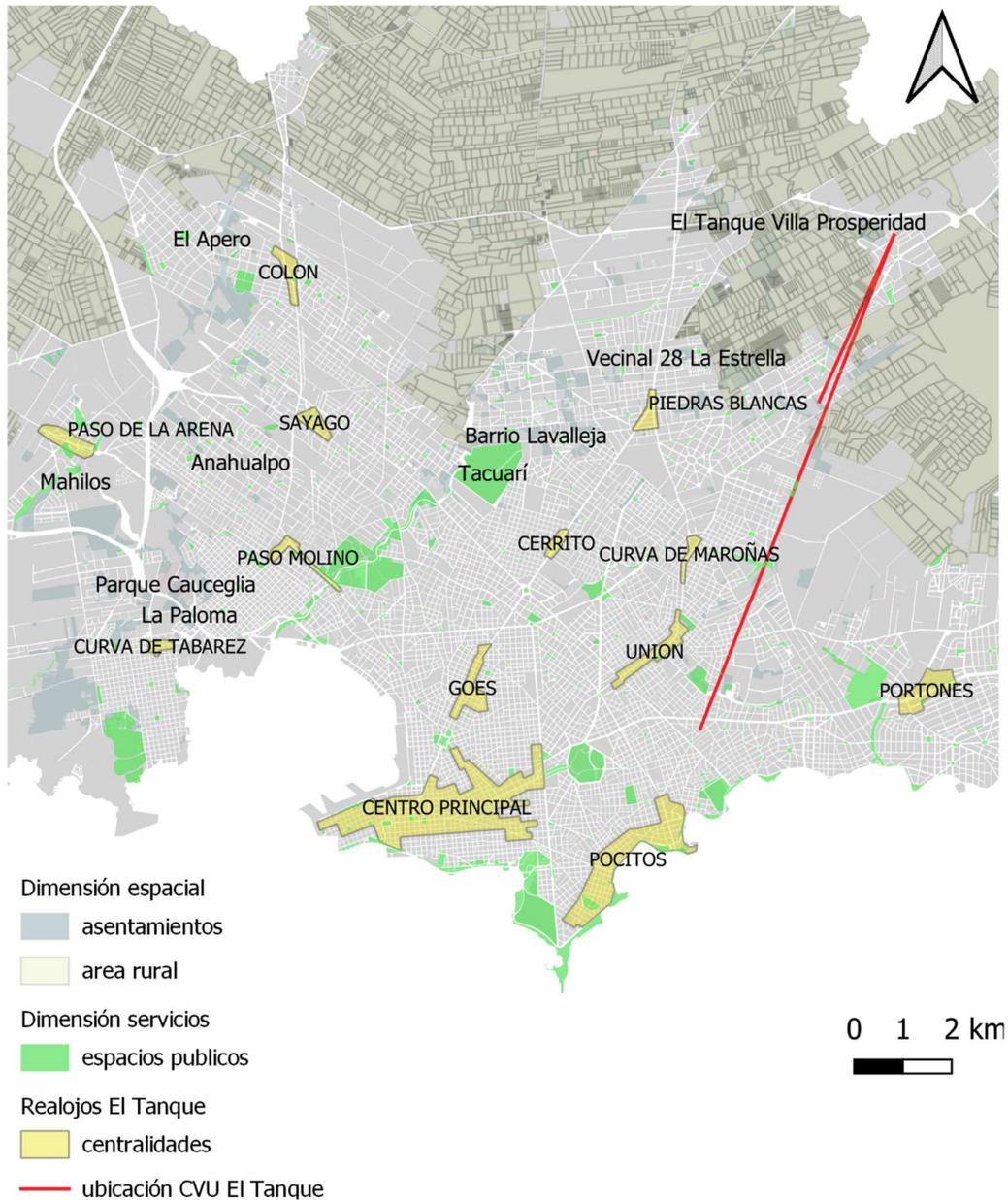


Figura 11. Plano de ubicación del asentamiento El Tanque y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento

- **Mahilos**

La intervención de mejoramiento barrial realizada para el barrio Mahilos (zona oeste de Montevideo) se llevó a cabo entre los años 2017 y 2018, los realojos sumaron un total de 70 viviendas, mientras que las compras de viviendas fueron 11. La construcción de viviendas se realizó en el entorno del asentamiento, en predios cercanos y se trató de padrones en propiedad común. La cantidad de lotes considerados para el estudio de los metrajes coincide con la cantidad de viviendas construidas. A continuación, se presenta plano de ubicación (Figura 12) y se señala la ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento:

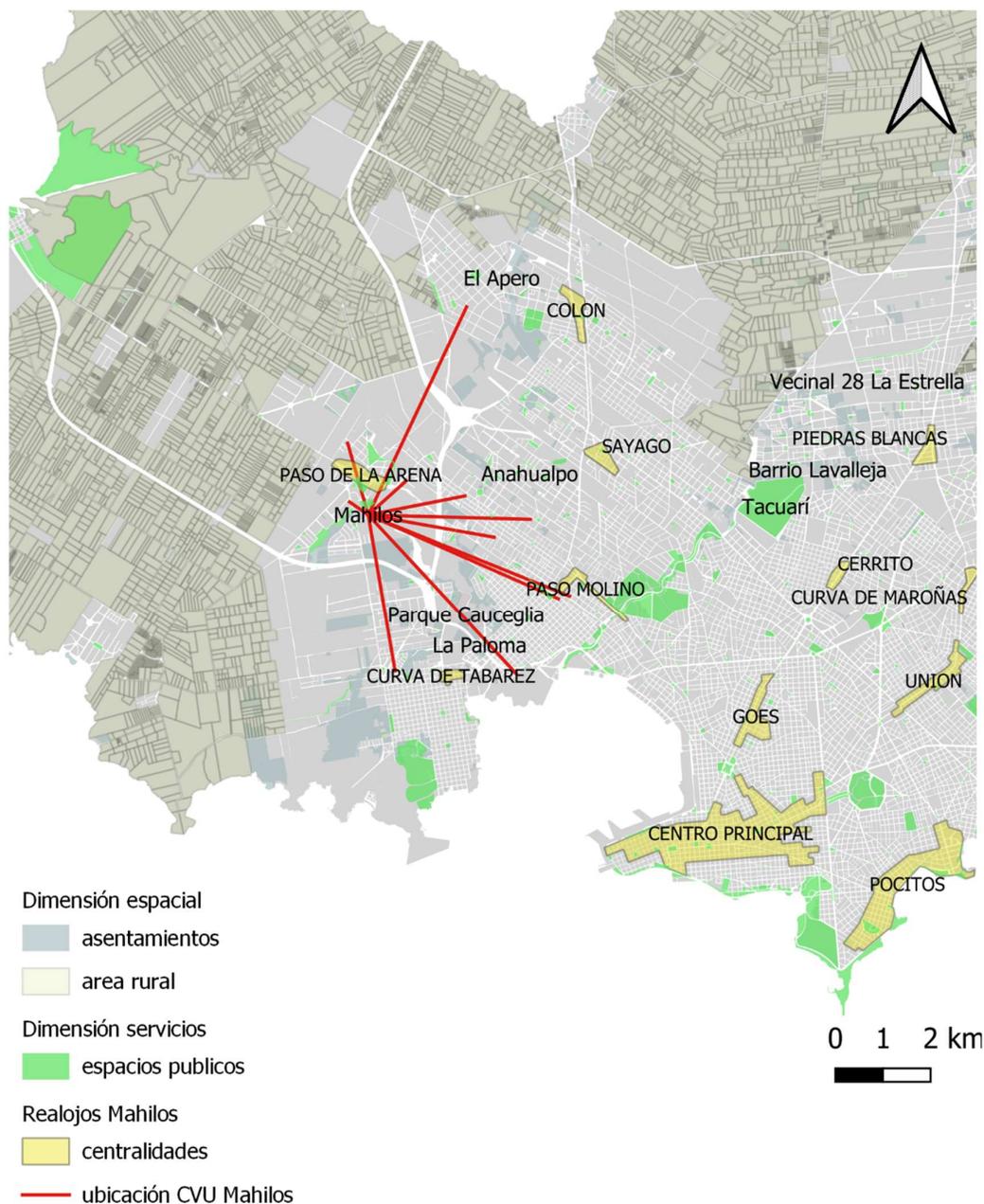


Figura 12. Plano de ubicación del asentamiento Mahilos y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento

- Cauceglia

Las obras de construcción de viviendas para el barrio Cauceglia fueron desarrolladas entre los años 2020 y 2021. En total se construyeron 70 realojos nuevos, el régimen de propiedad del suelo es común, y se efectuaron 55 compras de viviendas usadas¹⁴ en el Departamento de Montevideo. La construcción de viviendas se realizó tanto dentro del asentamiento como en predios adyacentes, interviniendo varias empresas en las obras. Para el estudio de los metrajés se consideran un total de 92 lotes. A continuación, se expone ubicación del asentamiento (Figura 13), de las compras de vivienda usada y se gráfica su vínculo:

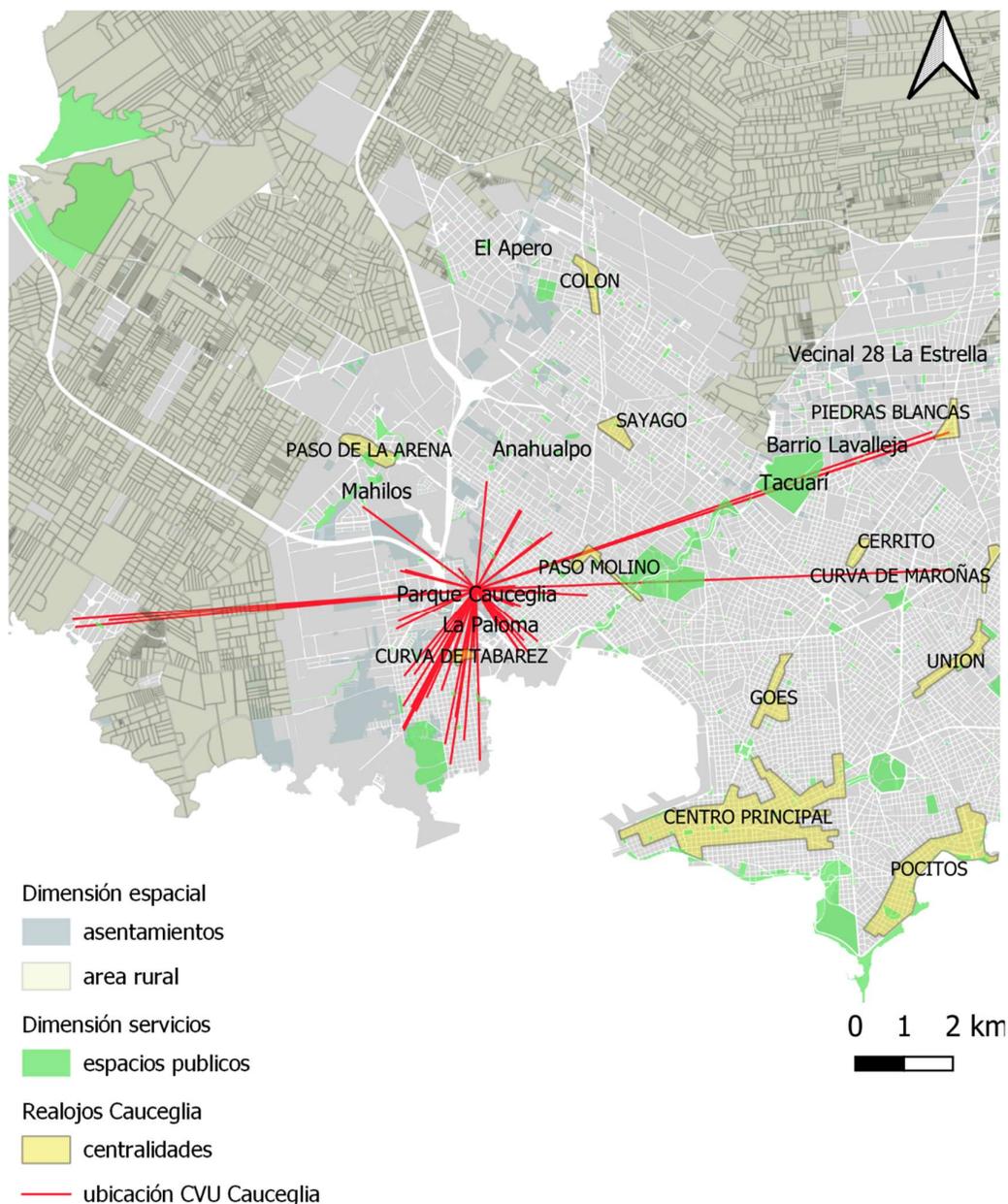


Figura 13. Plano de ubicación del asentamiento Cauceglia y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento

¹⁴ La cantidad de 55 abarca las compras realizadas hasta diciembre del 2022, luego de esta fecha se han concretado otras que no entran en el periodo estudiado en este trabajo.

- **La Paloma**

El proyecto «La Paloma» se ubica en el área oeste del departamento de Montevideo, en la zona del Cerro. Las viviendas de realojo para las familias beneficiarias se construyeron entre los años 2021 y 2022, y fueron un total de 51, en un régimen de propiedad del suelo común. La cantidad de compras concretadas hasta diciembre de 2022 fue de nueve viviendas. La cantidad de lotes considerados para el estudio del metraje coincide con la cantidad de viviendas. Las viviendas de realojos se construyeron en el área del proyecto, en predios cercanos al asentamiento. A continuación, se presenta plano de ubicación (Figura 14) y se señala la ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento:

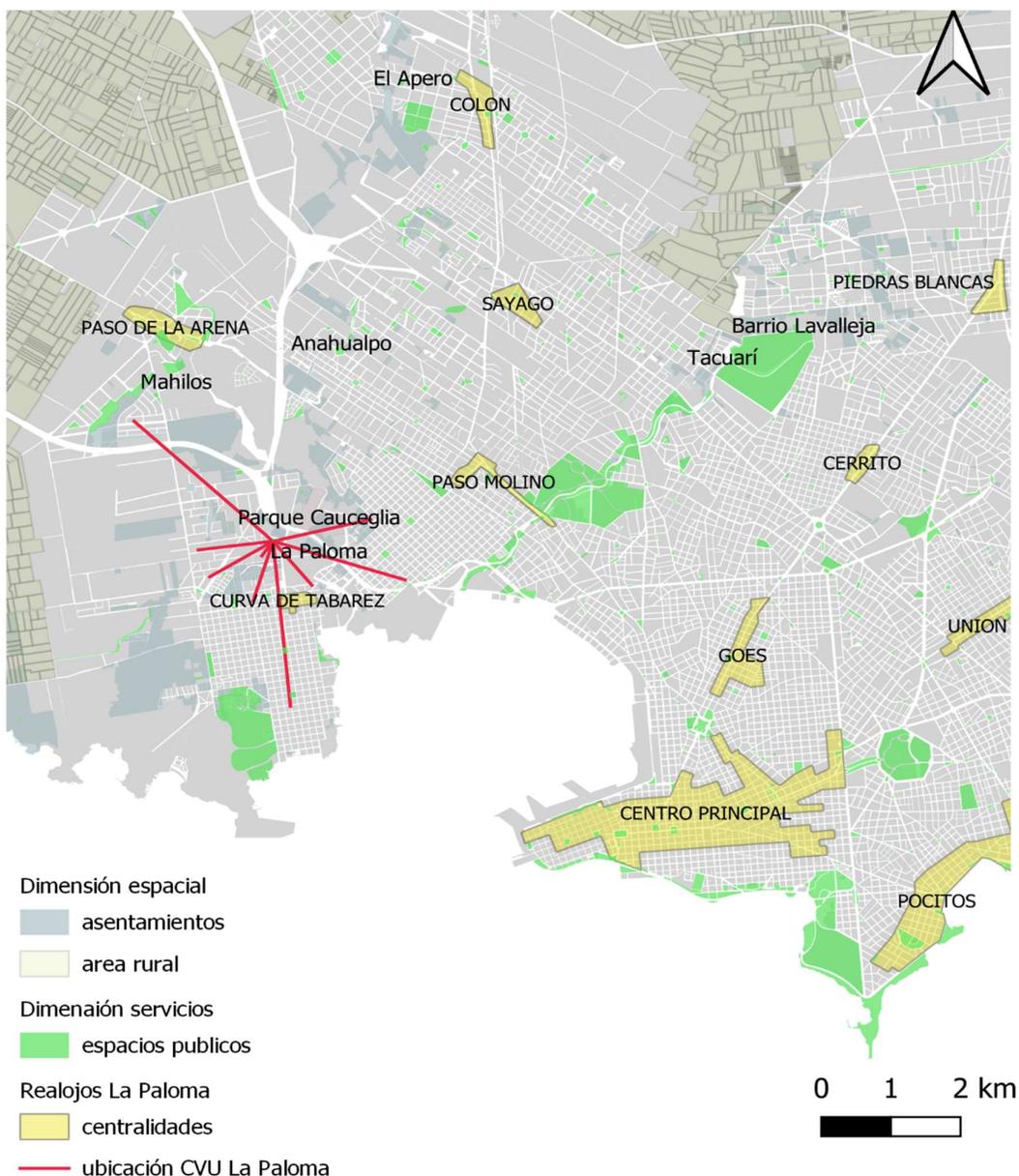


Figura 14. Plano de ubicación del asentamiento La Paloma y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento

- **Tacuari**

El barrio Tacuarí se ubica en la zona norte de la ciudad. Las viviendas de realojo fueron construidas linderas a los realojos del barrio Lavalleja, en predios cercanos al asentamiento. El total de viviendas construidas fue de cinco, y se trata de propiedades comunes, la cantidad de compras también fue de cinco. Las obras se realizaron entre los años 2017 y 2018. A continuación, se presenta plano de ubicación (Figura 15) y se señala la ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento:

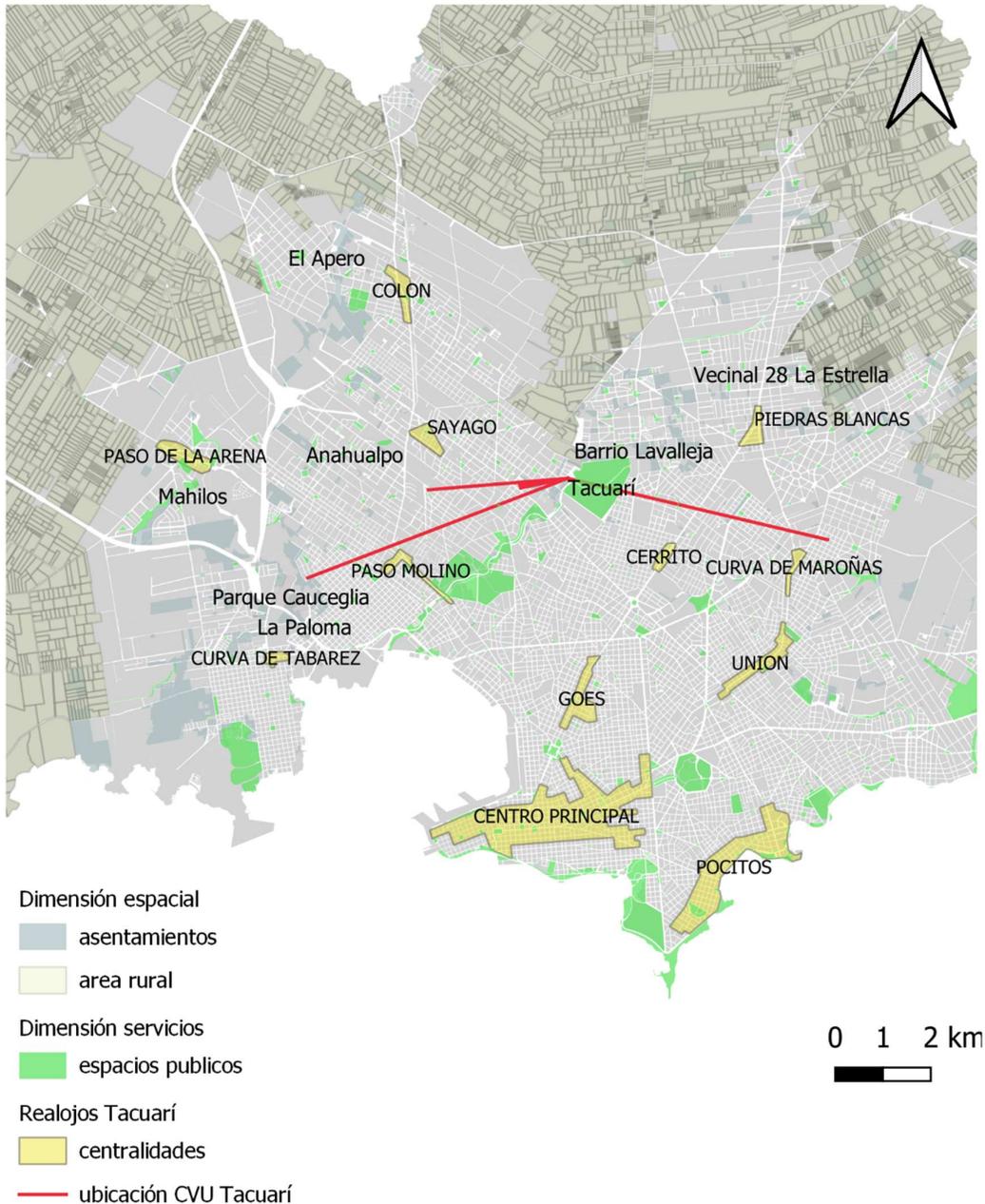


Figura 15. Plano de ubicación del asentamiento Tacuarí y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento

- **Anagualpo**

Para concretar las obras de mejoramiento en los barrios de Anagualpo y Timote se construyó un total de 12 viviendas de realojo, mientras que las compras fueron dos. Estos barrios se ubican en la zona oeste de la ciudad y los realojos fueron construidos en el área de la intervención. La fecha de las obras fue en el año 2018. Los lotes de los realojos son en propiedad común. En plano adjunto (Figura 16) se señala la ubicación del asentamiento y de los realojos por compra de vivienda:

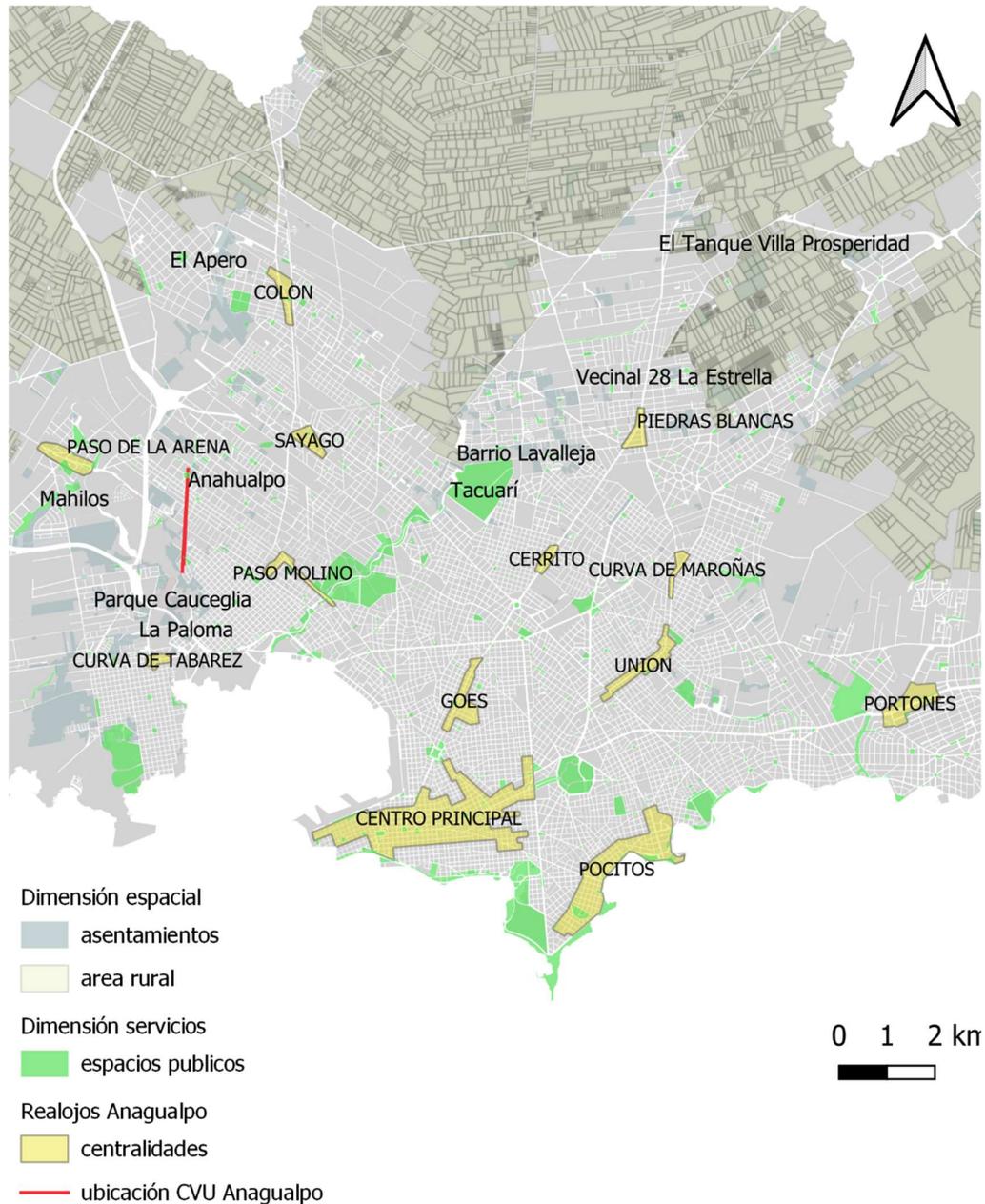


Figura 16. Plano de ubicación del asentamiento Anagualpo y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento

- **Vecinal 28 – La estrella**

Se trata de barrios ubicados en la zona norte de Montevideo, y su intervención se realizó en los años 2019 y 2020. El total de realojos nuevos, ubicados en la zona, fue de ocho viviendas, y las compras fueron cuatro. La cantidad de lotes considerado para estudiar sus metrajés fue de 11. El régimen de propiedad propuesto para las viviendas nuevas es común. A continuación, se presenta plano de ubicación y se señala la ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento (Figura 17):

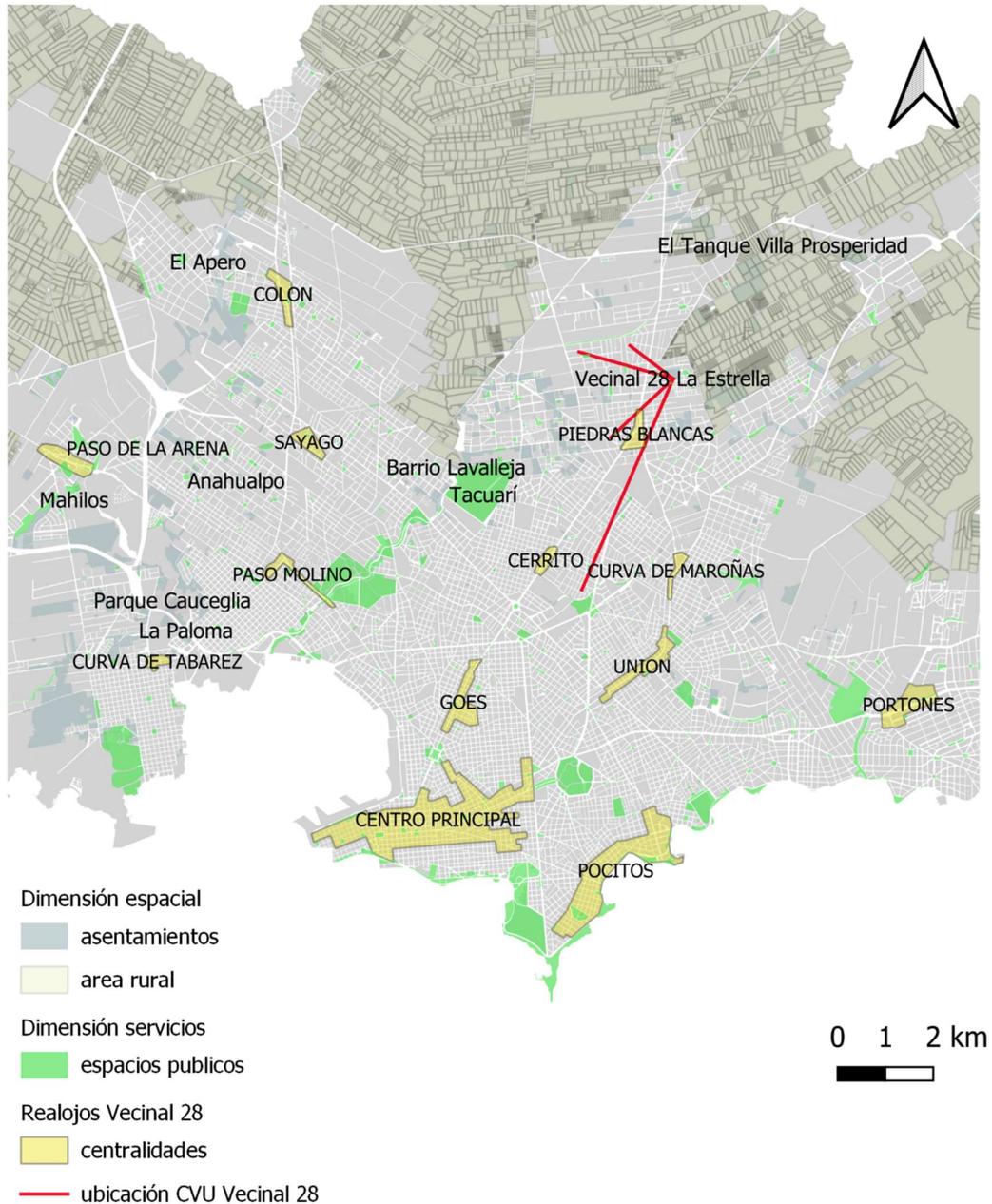


Figura 17. Plano de ubicación del asentamiento Vecinal 28 – La Estrella y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento

- **Lavalleja**

La intervención de mejoramiento del barrio Lavalleja se realizó entre los años 2020 y 2021. El barrio se ubica en la zona norte, y para su intervención fue necesario construir un total de 32 viviendas, mientras que las compras de viviendas fueron 15. Para sistematizar la información referente al metraje de los lotes se consideraron 45 padrones. El régimen de propiedad de los padrones fue común. A continuación, se presenta plano de ubicación y se señala la ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento (Figura 18):

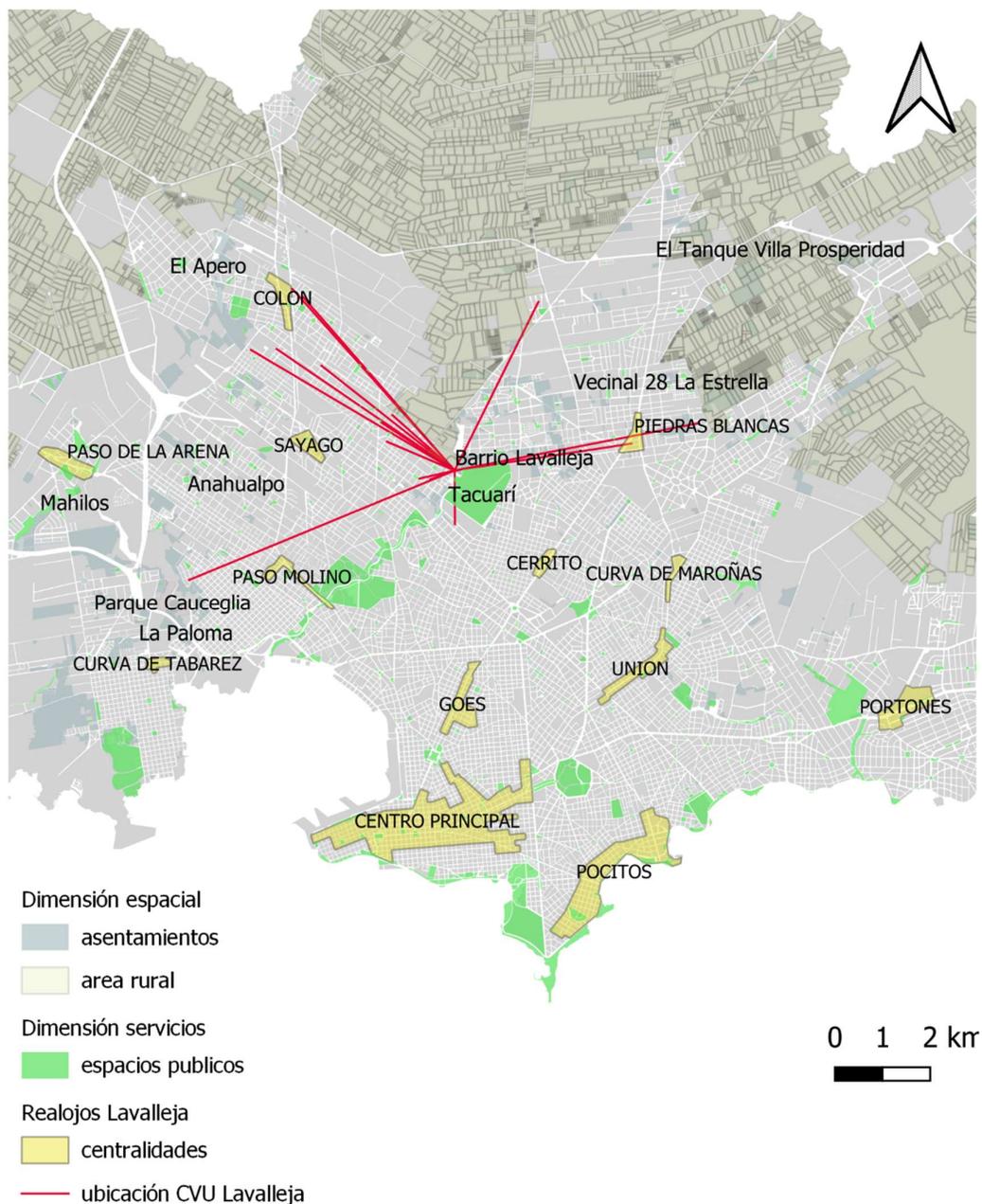


Figura 18. Plano de ubicación del asentamiento Lavalleja y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento

2.2.B - Caracterización de las viviendas

La caracterización de ambos tipos de realojos, supone el desafío de considerar, por un lado, viviendas nuevas, construidas en el marco de proyectos predefinidos, y por otro, viviendas diversas de la ciudad, elegidas directamente por las familias de acuerdo a sus necesidades.

Las viviendas nuevas al momento de ser entregadas se encuentran en excelentes condiciones de mantenimiento y en plazo de garantía con la empresa que las construyó. Sus áreas, de acuerdo a su cantidad de dormitorios, quedan definidos según mínimos y máximos estipulados en la normativa vigente¹⁵, y para su diseño se cuenta con escasa participación de los beneficiarios, mientras que para su construcción la participación es nula.

Las compras de vivienda usada, además de presentar áreas heterogéneas, cuentan con condiciones dispares de mantenimiento. El informe inédito realizado por la Unidad de Evaluación y Monitoreo (2019) del PMB, expone que para las compras de vivienda realizadas entre el inicio del programa en 2012 y hasta la realización de este informe en 2019, un 89% de las familias debió realizar obras de mejoras en las viviendas adquiridas.

Sobre las características tipológicas, en las próximas líneas, y de forma sintética se presentará la cantidad de dormitorios, para ambas modalidades de viviendas de realojo.

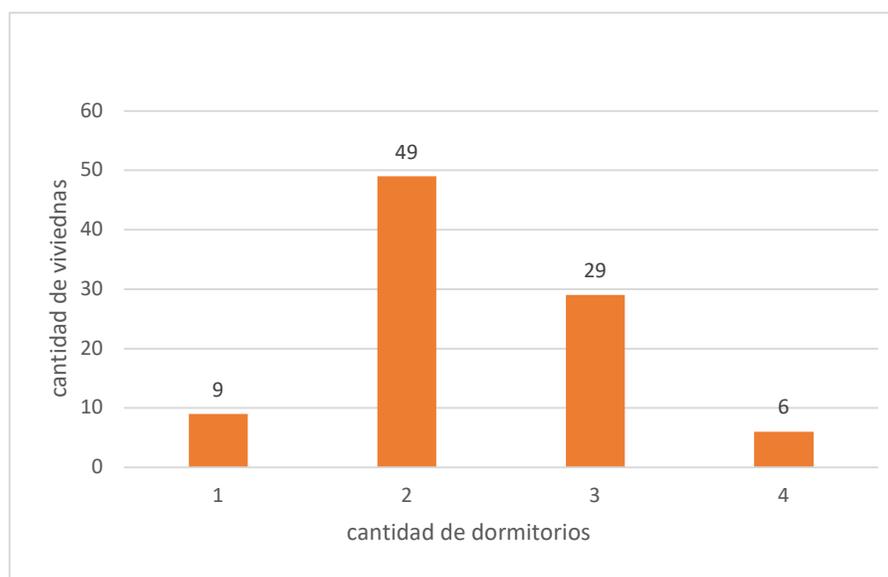


Figura 19. Distribución de tipología de realojo para **compras de vivienda usada**. Fuente: Elaboración propia

¹⁵ El Decreto N° 249/2018 del MVOT estipula áreas mínimas y máximas para viviendas sociales.

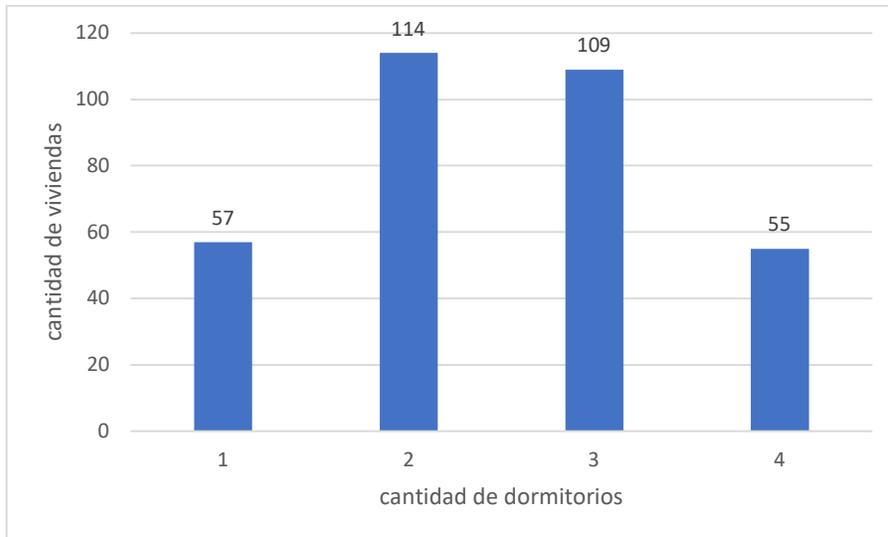


Figura 20. Distribución de tipología de realojo para **viviendas nuevas**. Fuente: *Elaboración propia*

Tal como se expone, para ambas modalidades de realojo, la tipología mayoritaria es la de dos dormitorios. Además, también en ambas los realojos de 4 dormitorios son en cantidad muy similares a los de un dormitorio. Los de tres dormitorios son relativamente similares también, apenas por debajo de los de dos.

3. La compra de vivienda como oportunidad

Luego de haber presentado en la introducción de este trabajo un breve panorama de las características y de los abordajes posibles que despierta la compra de vivienda usada como alternativa de realojo, esta investigación se va a detener en el acceso al suelo urbano y a la vivienda que se logra gracias a ella. Haciendo foco en las interrogantes sobre: ¿qué características tienen los entornos a los que acceden las familias beneficiarias de CVU? ¿cuáles son los espacios accesibles en el marco de las condiciones del programa? ¿qué características tienen las viviendas elegidas? ¿y qué ventajas pueden tener estas frente a los tradicionales realojos nuevos, construidos en el marco de la intervención PMB?

Estas interrogantes nos remiten a debates fundamentales en el campo de las políticas habitacionales, por un lado, la influencia de la localización en la vida de las personas en un contexto de desigual distribución de servicios e infraestructuras en la ciudad contemporánea, y por otro, las dificultades que enfrentan las familias de menores ingresos para acceder a viviendas, ajustadas a sus necesidades y preferencias, en condiciones de seguridad en la tenencia y con calidades adecuadas de habitabilidad.

Para aproximarnos a estas interrogantes, en las próximas líneas se presentarán tres ejes de discusión. Inicialmente se abordará la importancia de la localización y su implicancia en las políticas habitacionales. Luego se presentarán los principales debates asociados a la movilidad residencial y sus potencialidades en el contexto local. Finalmente se expondrán una serie de reflexiones sobre los vínculos que se puedan establecer entre un instrumento de realojo con el funcionamiento del mercado inmobiliario formal, mencionado también el papel de las familias y su rol en la gestión de esta alternativa.

3.1 Segregación socio residencial y el efecto vecindario

En líneas generales, en el marco de las preocupaciones sobre la convivencia e integración urbana, existen un consenso sobre las posibilidades de transmisión de aspectos positivos y negativos entre las personas que conviven en determinados entornos (Aguiar S. , 2016; Aguiar S. , 2011; Bacqué y Fol, 2011; Katzman, 2001). A partir de asumir estos fenómenos, en el contexto local e internacional, han ido surgiendo prácticas urbanas con objetivos vinculados a fomentar la integración social y espacial, y la mixtura en la convivencia, buscando corregir el aislamiento como un factor determinante del acceso a oportunidades para los hogares menos favorecidos.

En el contexto internacional se puede citar la experiencia del «Moving to Opportunity» (MTO), un experimento desarrollado en Estados Unidos en los años 90, donde se otorgó a más de 4500 familias, de cinco ciudades diferentes y ubicadas en barrios con altos porcentajes de pobreza, vales para mudarse a otros barrios, con niveles inferiores de pobreza. Para llevar adelante este programa y permitir una posterior evaluación, se definieron entre los beneficiarios tres grupos: uno que recibió vales para concretar su mudanza, pero con restricciones sobre los niveles de pobreza de las zonas a las que podía mudarse, otro que también recibió vales, pero los mismos les permitían concretar su mudanza a donde quisieran y un último grupo que no recibió vales, sirviendo este como punto de comparación de los dos anteriores. Asimismo, se puede nombrar en Estados Unidos otras experiencias similares como el programa Gautreaux en Chicago (Bacqué y Fol, 2011) o el sistema LIHTC (vales para la estimulación de producción de viviendas en alquiler) (Álvarez Rivadulla, 2021)

En paralelo, también en el medio internacional, en Francia se desarrollaron experiencias que de igual modo perseguían como objetivo fomentar la mixtura social. Entre estas experiencias se puede nombrar a la Ley LOV (Bacqué y Fol, 2011), donde se incitaba a las municipalidades de incluir en sus nuevos proyectos habitacionales, un porcentaje de viviendas de interés social, fomentando la convivencia entre distintos estratos socioeconómicos.

Las experiencias expuestas a modo de ejemplo, tuvieron como común denominador el traslado de población con carencias a sectores más «acomodados» o la generación de acciones que promovieran la integración de un área, esperado transmitir ventajas entre la población residente. Los objetivos de las políticas presentadas son explícitos, sin embargo, a la hora de evaluar sus resultados se presentan una serie de reflexiones y matices que ponen en cuestión sus éxitos.

Para el caso del MTO, existen numerosos estudios académicos que presentan un interesante abanico de resultados a partir de la implementación de este programa, y suman a su análisis los eventuales logros a mediano y largo plazo para la población que formó parte de él. Por ejemplo, Chetty, Hendren y Katz (2016) exponen como evidencia del éxito, la mejora en los ingresos en la edad adulta de los niños (pertenecientes a familias beneficiarias) que se mudaron con menos de 13 años a barrios con mejores condiciones. Asimismo, desde este estudio se justifica la implementación de este tipo de políticas argumentando mejoras a posteriori en términos de ingresos fiscales. El estudio realiza una serie de cálculos que justifican la inversión inicial del programa en función de la mejor recaudación de impuestos que se logrará a partir de la mejora en ingresos en la edad adulta de los beneficiarios. Sin embargo, el estudio también señala en su análisis que para los adolescentes que se mudaron con más de 13 años, los resultados expuestos dejan en evidencia una situación más desventajosa, exponiendo que sus ingresos promedio en la edad adulta no presentan diferencias significativas entre la población de los tres grupos, lo que podría ser producto de los efectos disruptivos de su mudanza y el desarraigo que esta haya producido. En el mismo sentido, este estudio también cita otros trabajos que exponen que las tasas de ingresos y empleos para los adultos que formaron parte del programa no obtuvieron modificaciones sustantivas respecto a sus pares del grupo de control. Sin embargo, en mediciones que tuvieron como objetivo analizar la salud mental de estos adultos, sí se obtuvieron ventajas entre aquellos que se mudaron a barrios más «acomodados». Si bien el citado trabajo expone de forma exhaustiva los éxitos para ciertos segmentos de la población, también se deja en evidencia cierta falta de uniformidad de los resultados para otras mediciones y condiciones etarias.

En el mismo sentido, aportando una mirada más global que incluye además de los resultados del MTO, los frutos de programas como Gautreaux y LIHTC, la investigación realizada por Huiyun Kim et al (2023) concluye que los años de permanencia en barrios con condiciones ventajosas aumenta las oportunidades de los beneficiarios de bajos ingresos, sobre todo de niños, destacando la importancia de brindar asesoramiento y acompañamientos a las familias durante el proceso de mudanza con el fin de potenciar sus elecciones.

Los dos estudios mencionados (Chetty, Hendren y Katz, 2016; Huiyun Kim, 2023) dejan entrever la heterogeneidad de los efectos de estos programas y sobre todo la variabilidad que deriva de medir varias dimensiones (acceso a estudios terciarios, ingresos en la edad adulta y salud mental entre otros) en distintas condiciones demográficas, y a largo, mediano y corto plazo. Además, la evaluación realizada por Huiyun Kim (2023), coloca en tela de juicio aspectos metodológicos de los mismos, sugiriendo posibles sesgos a la hora de seleccionar a las familias implicadas en las evaluaciones.

En línea con estos matices sobre los resultados de estos programas, desde un contexto europeo, Bacqué y Fol (2011), aportan una mirada aún más crítica sobre los resultados de las políticas de movilidad residencial, y en especial sobre los beneficios del «efecto vecindario». Las mencionadas autoras manifiestan su desconfianza en la simplificación que supone pensar que la segregación puede ser solucionada solo con factores residenciales sin atender a las causas estructurales que la provocaron. Desde esta perspectiva se señala que los resultados ventajosos, arrojados por las evaluaciones realizadas posteriormente, podrían estar más vinculados a las características propias de las familias (su capacidad de adaptación, resiliencia, y su propia idiosincrasia) que a las oportunidades derivadas de las políticas habitacionales. En el mismo sentido que estas críticas, desde un contexto regional y con una visión más antropológica, Giraloa (2013) advierte que la cercanía espacial, lejos de garantizar la integración, podría tener consecuencias de distanciamiento, al negar la existencia de límites simbólicos y de clasificaciones sociales que puedan determinar la convivencia.

Ambas posturas (Bacqué y Fol, 2011; Girola, 2013) concluyen en señalar que la clave para atender a los problemas de segregación territorial es brindar oportunidades y no soluciones únicas, contemplando factores de arraigo y pertenencia e implementando mecanismos de integración que vayan más allá de lo residencial.

En suma, a pesar de la existencia de numerosas experiencias que argumentan sobre las ventajas que se pueden transmitir a partir de instalarse en entornos más favorecidos, las visiones y las discusiones que han despertado estas experiencias no son concluyentes sobre su éxito, presentándose un interesante debate, que en última instancia remite a cuestiones conceptuales sobre la naturaleza de la segregación y a la capacidad de las políticas públicas para combatirla.

Para el medio local, Álvarez Rivadulla (2021) enumera una serie de políticas, que, en los últimos años, han ido en el mismo sentido de lo señalado para el contexto internacional, actuando en términos de integración urbana y prevención de la segregación socioespacial. Entre ellas se señalan el rol ejercido en el mercado hipotecario por el BHU (Banco Hipotecario del Uruguay), la ley N°18795 de vivienda promovida, la construcción de nuevos espacios públicos (como por ejemplo la Plaza Seregni), las acciones de renovación en los barrios Goes y Villa Española, y los préstamos otorgados para la construcción de cooperativas de viviendas, retomando el espíritu de la Ley Nacional de viviendas del año 1968. No obstante estas acciones, la autora advierte que están mayormente dirigidas a sectores de ingresos medios.

Respecto a las políticas que han tenido como foco atender la integración de los sectores de más bajos ingresos, Álvarez Rivadulla (2021) manifiesta la preocupación de que las acciones han estado mayormente dirigidas a la regularización de asentamientos irregulares, sin atender suficientemente a los aspectos de prevención e integración en el contexto de la informalidad urbana. De todas formas, entre las principales políticas dirigidas a estos sectores, se señala como las acciones principales a los mecanismos de subsidio de alquileres (Frantchez, 2017), la construcción de servicios, infraestructuras y realojos en asentamientos (intervenciones PMB) y el plan de construcción de viviendas «Juntos». Más allá de subrayar para la mayoría de estas acciones una falta de evaluación de sus resultados, la autora también advierte que, para el caso de las intervenciones que implican la construcción de viviendas la escasez de suelo adecuado a un precio accesible es la principal dificultad para concretar proyectos. En este sentido, la opción de concretar realojos por compra de viviendas usadas, se presenta como una oportunidad de alcanzar localizaciones que puedan contribuir a la instalación de familias de bajos ingresos en áreas consolidadas, con una consecuente reducción de la segregación.

3.2 Segregación y movilidad residencial

De forma análoga al resto de las ciudades de la región, y estrechamente vinculado a cambios en la matriz industrial y económica, para las últimas décadas del siglo pasado numerosos estudios académicos (Kaztman y Retamoso, 2005; Rubini, 2020; Álvarez Rivadulla, 2021), coinciden en el aumento de la segregación territorial en la ciudad de Montevideo. En términos generales, se observa para los sectores de población más vulnerables, su concentración en zonas periféricas con menor densidad de servicios y oportunidades (Hernández y Rossel, 2013). Sin embargo, al observar la situación actual en términos de segregación socioespacial, a partir de la primera década de este siglo el análisis se vuelve aún más complejo. Por un lado, si bien se reconoce la mejora en algunos indicadores de pobreza y calidad de vida, vinculados a años de «bonanza económica», el corolario espacial de esta situación no se presenta de forma evidente. Para contextualizar esta situación Álvarez Rivadulla (2021) en su ya citado informe sobre la segregación socioespacial en Uruguay expone para los últimos años un aumento de la estigmatización y violencia en determinados barrios, un incremento de la desigualdad educativa, pero también, en ciertos lapsos de tiempo (por ejemplo, entre 2011 y 2016) una disminución de la segregación medida por ingresos (Vázquez, 2018). En su tesis doctoral Rubini (2020), indaga acerca de estos fenómenos analizando la segregación a distintas escalas y sus vínculos con la movilidad residencial. De forma esquemática, entre otros aspectos, este trabajo concluye en la detección de un proceso de alejamiento geográfico de los estratos socio económicos, acompañado de un proceso de homogenización social de los barrios y de una tendencia hacia la elitización de los sectores más ricos. Estos aspectos, que ilustran un proceso de intensificación de la segregación urbana, adquieren especial relevancia al analizar el potencial de la compra usada, abriendo interrogantes sobre sus posibilidades para fomentar la integración y diversidad en los barrios de Montevideo.

Reconociendo a la movilidad residencial como uno de los principales factores de potenciales cambios en la segregación, Cosacov, Di Virgilio y Najman (2018), en su análisis para hogares medios y populares de la ciudad de Buenos Aires, concluyen en la preponderancia de trayectorias residenciales acotadas en ciertos entornos urbanos y a la vez inconexas entre los distintos segmentos de la población. El análisis de esta afirmación para la experiencia de la compra de vivienda usada, advierte sobre la complejidad de lograr la integración de sectores sociales heterogéneos, y pone en evidencia la importancia de evaluar los entornos donde finalmente recalcan los beneficiarios. En el mismo sentido, Escolano, Ortiz y Moreno (2020) luego de realizar un análisis exhaustivo sobre la movilidad residencial para la Región Metropolitana de Santiago de Chile, concluyen en el predominio de los que llaman «micro movimientos», argumentando así que mayoritariamente las personas se trasladan dentro de un área acotada alrededor de su lugar de origen.

Hasta aquí se ha realizado un acercamiento a las posibles diferencias que pueden existir y las oportunidades que surgen para los beneficiarios a partir de ubicarse en nuevas coordenadas de la ciudad. Sin embargo, recordemos que la ubicación de partida, el asentamiento de origen de la familia donde eventualmente podrían recibir una vivienda nueva de realojo puede ser sumamente variable. Tal como manifiesta Álvarez Rivadulla (2021), la relación entre asentamientos y segregación no es lineal, las condiciones de conectividad, de servicios y su ubicación relativa al resto de la ciudad es variable a cada situación particular. Sin embargo, contrastando los realojos nuevos con las CVU, más allá de las condiciones de localización, numerosos debates (Cruz Fostik, 2005; Rocco, 2018) señalan para la construcción de viviendas nuevas los riesgos de concentrar a los beneficiarios en conjuntos o complejos, corriendo el riesgo de generar enclaves territoriales conflictivos de difícil gestión y mantenimiento. En el contexto de estas advertencias, y tomando en cuenta el efecto de dispersión en la ciudad que

se puede lograr a partir de la ubicación de beneficiarios en diferentes sectores de la ciudad se suma un nuevo aspecto a valorar para la CVU.

3.3 Mercado inmobiliario y políticas de acceso a la vivienda

En las próximas líneas se presentarán una serie de debates vinculados a la oportunidad que brinda la CVU de concretar las viviendas a partir de las ofertas del mercado inmobiliario formal y el vínculo que se establece con este.

Rolnik (2021) en su análisis sobre la situación habitacional actual, presenta a nivel mundial un panorama de emergencia habitacional, detectando en los últimos años un incremento de los procesos de segregación, expulsión y gentrificación en las ciudades. La autora argumenta que los Estados han venido realizando un abandono progresivo de su rol como garante y constructor de viviendas adecuadas y accesibles para toda la población. Paralelamente con este cambio de rol del Estado, la vivienda ha pasado a ser una mercancía, y el acceso a ella se ha vuelto cada vez más problemático para amplios sectores de la población. En este contexto, se afirma la pérdida de la vivienda como derecho y bien social, y su nuevo papel como activo financiero.

Para ilustrar este panorama, Rolnik entrelaza sucesivos cambios de paradigma que derivan en la situación actual. Entre los discursos citados para promover estos cambios se menciona las líneas argumentales que concluyen en la ineficacia del Estado como constructor de viviendas y en su incapacidad para la gestión de las mismas. Según la autora estos discursos han habilitado el surgimiento del mercado inmobiliario como solución a la crisis habitacional, lo que trae como consecuencia la desvinculación del Estado como responsable de generar políticas habitacionales, y el abandono hacia los sectores más vulnerables a la hora de buscar y mantener una vivienda. En este sentido la autora señala que la propuesta del mercado para los sectores más vulnerables, a pesar de justificarse en el sueño de la «vivienda en propiedad privada», presenta riesgos en cuanto a la desprotección de las familias, el endeudamiento y la falta de garantías acerca de la localización alcanzada, cada familia se instala donde se lo permite su poder adquisitivo más allá de los servicios y calidades ambientales que logre.

Respecto a estas críticas, Pedro Abramo (2010) en su análisis sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario, también advierte sobre los peligros que resulta de una configuración urbana donde la ubicación de la población quede solo en manos de su poder adquisitivo, siendo las reglas del mercado quienes definan su localización espacial. Además, el autor señala como consecuencia de lo mencionado, el crecimiento en los últimos años de los mercados informales, en los cuales se agrega además de lo advertido, la falta de protección y garantías para los ocupantes de los mismos (Abramo, Carrión Mena, Corti y Ramírez Kuri, 2022).

A partir de estas reflexiones se abren nuevas interrogantes sobre el papel que asume el Estado en los realojos por compra de vivienda usada. Por un lado, se podría afirmar que solo se contemplan las condiciones mercantiles de la vivienda, se otorga un capital para la compra y se realiza una supervisión básica de sus condiciones habitacionales¹⁶, pero su consolidación no se integra a objetivos de planificación urbana. No obstante, desde otro punto de vista, se

¹⁶ Tal como se manifestó en el apartado anterior, donde se describieron los requisitos de las viviendas a comprar, los únicos dos requisitos sobre el entorno refieren a que se trate de un padrón urbano y que se cuente con servicio de saneamiento.

podría señalar que la propuesta territorial de este mecanismo es justamente la opción de volver a la ciudad construida, en contraste con la extensión de nuevos entornos.

La compra de vivienda usada y las posibilidades que brinda de volver a la ciudad consolidada, más allá de lo advertido sobre el papel de mercado inmobiliario para atender las demandas de las familias de más bajos ingresos, se podría ubicar en lo que Colburn (2021) define como «políticas habitacionales basadas en demandas individuales». En su investigación sobre experiencias de subsidios de alquiler en Reino Unido, Países Bajos y Estados Unidos, este autor realiza una clasificación entre las políticas habitacionales basadas en la construcción de viviendas sociales y aquellas que, atienden de forma individual a los beneficiarios. Tanto los subsidios para alquiler, como los vales para adquirir viviendas nombrados en el apartado anterior (MTO) se ubican en el segundo grupo, fuertemente caracterizado por el ingreso de los beneficiarios al mercado inmobiliario para satisfacer sus demandas. Asimismo, para el análisis de los resultados alcanzados por estos programas, Colburn propone dos ejes de discusión, por un lado, los aspectos más vinculados al diseño e implementación de los programas, y por otro, una discusión más de corte conceptual, ya presentada en párrafos anteriores, sobre la mercantilización de las viviendas y los vínculos que se establecen entre una política habitacional y los privados (Rolnik, 2021; Abramo, 2010; Abramo, Carrión Mena, Corti, & Ramírez Kuri, 2022).

Si trasladamos esta clasificación al contexto local, podemos ubicar en el primer grupo (programas de construcción de viviendas sociales) a las tradicionales viviendas de realojo construidas en el marco de una intervención estatal, mientras que, en el segundo, se ubicarían las compras de vivienda usada.

Respecto a analizar las políticas habitacionales basadas en demandas individuales Colburn (2021) advierte que el contexto institucional y el diseño del programa son factores determinantes a la hora de evaluar los resultados alcanzados. Entre otras cuestiones, el autor cita la necesidad de brindar asesoramiento y acompañamiento a los beneficiarios, prevenir situaciones de discriminación de los propietarios hacia los beneficiarios y ajustar los plazos burocráticos de manera de no generar situaciones desventajosas para los beneficiarios del programa. En el mismo sentido, referido a los topes del subsidio y los precios generales del mercado, esta misma investigación subraya la necesidad de contar con montos ajustados al contexto inmobiliario, a partir de los cuales los beneficiarios puedan acceder a viviendas adecuadas. Sobre cuestiones del funcionamiento del mercado inmobiliario, esta investigación también advierte como aspecto fundamental la importancia de contar con un stock de viviendas desocupadas que permita atender las nuevas demandas que surjan a partir de la implementación de estos programas. Asimismo, se sugiere desarrollar los programas basados en las demandas en paralelo con la construcción de viviendas nuevas. La combinación entre ambas modalidades, permitiría atender distintos tipos de demandas, ampliando el abanico de soluciones habitacionales a ofrecer.

La implementación de la compra de vivienda usada presenta una oportunidad particular en el uso del stock existente de viviendas y servicios. En el contexto de la ciudad de Montevideo, en los últimos años ha crecido el interés en el análisis de estos fenómenos, dimensionando el stock existente e implementando diferentes acciones para su aprovechamiento. Respecto a los debates académicos sobre estos fenómenos, se puede citar la tesis de maestría de Rubini (2010), donde se analizan las determinantes de las tasas de vacancias en viviendas de la ciudad de Montevideo, con una posterior revisión realizada en el año 2024 (Rubini, 2024). De forma sintética este trabajo subraya la dimensión territorial de estos fenómenos, exponiendo las

diferentes tasas de desocupación por barrio de Montevideo. En el mismo sentido, y también desde ámbitos académicos Del Castillo y Goñi (2023) presentan una serie de estudios y de acciones concretas que en los últimos años han atendido estos fenómenos. En ambos trabajos se pone en cuestión la relevancia de estos fenómenos y la potencialidad que pueden adquirir a la hora de atender el déficit habitacional de la ciudad de Montevideo¹⁷.

Trasladando estos debates a las cuestiones vinculadas a la implementación de la compra de vivienda usada, se suman nuevas aristas a las discusiones ya presentadas. Tal como se mencionó en la introducción de este trabajo, las tradicionales viviendas de realojo se construyen en el marco de la intervención en el entorno del asentamiento a mejorar. Esto supone la concreción de un proyecto de planificación urbana donde se decide consolidar y dotar de servicios un sector de la ciudad. Mientras que, en el caso de la compra de vivienda usada, la nueva ubicación queda supeditada a las leyes de ofertas y demandas del mercado, integrando a los beneficiarios a la ciudad, pero también ubicándolos en donde su poder adquisitivo o el monto tope del programa se lo permite.

Hasta aquí se han presentado una serie de reflexiones y debates referidos a la integración urbana y utilización del stock de servicios y viviendas existentes, colocando en relieve el precio del suelo como uno de los principales impedimentos para construir viviendas sociales en áreas urbanas bien calificadas. Sin embargo, a la hora de valorar políticas habitacionales que atiendan el déficit de viviendas, también se debe complementar el debate con otros factores a considerar. Álvarez Rivadulla (2021), en su informe sobre la segregación socio espacial en Uruguay, realiza un repaso de políticas habitacionales que sobre todo a partir de los años 90 se han concentrado en la disminución del déficit habitacional. Esta revisión aporta una mirada crítica, señalando en los resultados de estas políticas, por un lado, dificultades de la integración de estas viviendas al tejido urbano, con la ya mencionada falta de atención al entorno y a la localización, y por otros resultados negativos como viviendas poco flexibles, de mala calidad constructiva y pequeñas. Sobre esto último, Rolink (2021) también aporta datos de experiencias internacionales que han llegado al límite del fracaso derivando en viviendas vacías e inutilizadas ya que no cumplen con las necesidades mínimas de la población para las que se construyeron. A partir de estos aspectos toma especial relevancia la posibilidad que se otorga en la compra de vivienda usada de elegir por parte de los beneficiarios, si bien la elección se realiza en el marco del programa, con los montos topes disponibles, las viviendas seleccionadas cumplen con una serie de requisitos verificados directamente por las familias beneficiarias.

A modo de síntesis, en las líneas precedentes se intentó brindar un panorama actual de los debates conceptuales que surgen a partir de la implementación de la compra de viviendas usadas como alternativa de realojo, nombrando también sus principales críticas y dificultades. Estos debates oficiarán de base para aproximarse a la lectura analítica de los datos sistematizados y finalmente realizar la verificación de las hipótesis propuestas en la introducción de este trabajo. Particularmente, los aspectos acerca de la localización, la vinculación con el mercado inmobiliario, el uso del stock habitacional existente y la

¹⁷En el marco de las acciones que se han venido llevando a cabo para promover la utilización del stock disponible de viviendas, se puede nombrar a nivel nacional la Ley de Inmuebles Vacíos y Degradados (N°19.676) de 2018 y a nivel departamental al Programa de Fincas Abandonadas de la Intendencia de Montevideo (Res.N°335/17) de 2017.

adecuación de las viviendas a las necesidades y preferencias serán los ejes principales que acompañarán el análisis realizado en este trabajo.

4. Metodología de análisis

Luego de haber presentado en el capítulo anterior los principales debates académicos vinculados al acceso a la vivienda y al suelo en el marco de las políticas habitacionales, y en particular las posibilidades que pueden derivar de la implementación de los realojos por compra de vivienda usada, este apartado tendrá como objetivo presentar la estrategia metodológica realizada para la verificación de las hipótesis enunciadas en este trabajo. Aproximándonos a las principales interrogantes mencionadas: ¿a qué entornos acceden los beneficiarios de CVU? y ¿Cuáles son las características de las viviendas seleccionadas? Para realizar estas verificaciones se realizó un contraste entre los entornos donde se ubicaron ambos tipos de realojos y las viviendas a las que accedieron los beneficiarios.

Inicialmente se señala que, tanto para el análisis de las viviendas como el de los entornos, los datos utilizados se basan en lo aportado por los organismos vinculados a la ejecución del programa, no incluyendo instancias de intercambio con los beneficiarios, y por ende dejando de lado factores como su percepción y sus preferencias. Sobre la percepción acerca de un entorno o una vivienda, diversos debates académicos relativizan la satisfacción individual, frente a las características del mismo (Apparicio, Séguin y Naud, 2008). La satisfacción individual nos remite a cuestiones vinculadas a la edad, género y posición social entre otras condiciones. No obstante, la importancia de considerar estos aspectos, este trabajo se limitará sólo a elementos generales, dejando abierto a futuras investigaciones lo vinculado a los niveles de satisfacción individual de los beneficiarios¹⁸.

Volviendo a lo señalado en la introducción de este trabajo, la metodología propuesta se puede dividir en tres etapas principales. Inicialmente se realizó la sistematización y georeferenciación de los datos principales de los realojos, tanto de las nuevas construcciones como de las adquiridas bajo la modalidad de compra de vivienda usada. Luego se desarrolló la etapa de valoración y lectura comparativa, de las viviendas y de los entornos, de ambos tipos de realojo. Para realizar el contraste entre ambas modalidades se seleccionaron una serie de indicadores y variables que serán justificados en las próximas líneas. Finalmente, y a la luz de las dos etapas anteriores, se procedió a la verificación de las hipótesis.

El presente apartado se estructurará en dos partes: inicialmente se expondrá la metodología de aproximación a las condiciones urbanas de los entornos, y luego se presentarán las estrategias de análisis de las viviendas adquiridas.

4.1 Características de los entornos y acceso al suelo

Tal como se dijo en la introducción de este trabajo, el análisis y posterior evaluación de los entornos a los que accedieron los beneficiarios de ambas modalidades de realojo se realiza en base al estudio de tres dimensiones: a) *Dimensión social*: comprende las características socioeconómicas de la población de un barrio, b) *Dimensión servicios*: se incluyen los servicios e infraestructuras disponibles en él y c) *Dimensión espacial*: a partir de la cual se analiza la ubicación relativa en el contexto de la ciudad. Gracias a estas dimensiones podemos exponer factores claves para el desarrollo satisfactorio de la vida urbana cotidiana, caracterizando conjuntamente lo físico y lo social (Apparicio, Séguin y Naud, 2008).

¹⁸ Se señala que la autora realizó anteriormente, como trabajo final del Diploma en Estudios Urbanos e Intervenciones Territoriales (Facultad de Ciencias Sociales – UdelaR), el trabajo titulado «Movilidad elegida: experiencias de realojo por compra de vivienda usada». A partir del cual se realizaron entrevistas en profundidad a familias beneficiarias de CVU, indagando en sus elecciones y preferencias a la hora de seleccionar una vivienda.

Para la definición de estas dimensiones, y las variables o indicadores que las componen, son de referencia los trabajos desarrollados para la ciudad de Montreal (Apparicio, Séguin y Naud, 2008) para las principales regiones metropolitanas de Brasil (de Queiroz Ribeiro y Gomes Ribeiro, 2013), para Rosario - Argentina (Martínez, 2009) y la metodología diseñada por Del Río en su tesis doctoral para el análisis de la localización de las políticas habitacionales en la provincia de Buenos Aires (Del Río, 2012). Los trabajos enumerados anteriormente coinciden en que las dimensiones mencionadas, nos permiten caracterizar el entorno, y comprender las ventajas y desventajas que pueden derivar de posicionarse en cierto barrio.

A modo de introducción de los que se desarrollará en las próximas líneas, se señala que, para la *dimensión social*, este trabajo basará su análisis en el comportamiento de tres indicadores presentes en las denominadas «Necesidades Básicas Insatisfechas» (NBI), estos son: el acceso a la educación, a la vivienda decorosa y a artefactos de confort. Mientras que, para la *dimensión servicios*, se tendrá en cuenta la presencia en el territorio de instituciones educativas, centros de salud, espacios públicos, red de saneamiento, servicios comerciales y líneas de transporte público. Finalmente, para la *dimensión espacial* se incluirá: la presencia y distancia a los asentamientos irregulares del entorno, la distancia al área rural y a una centralidad urbana y el tamaño de los lotes o padrones.

Adicionalmente, al estudio de las ubicaciones de las compras de vivienda usada y de los entornos correspondientes a la construcción de realojos nuevos, para definir lo denominado como grupo testigo o puntos aleatorios se consideraron también los entornos de 114 ubicaciones (Figura 21). Este muestreo, obtenido a partir de la distribución aleatoria de ubicaciones en toda el área urbana de la ciudad, nos permitió contextualizar y normalizar el comportamiento de cada uno de los indicadores presentes en las tres dimensiones de análisis.

Como aspecto inicial, y común a todas las dimensiones, se señala que, se realizó una primera etapa de geo-referenciación de las ubicaciones, incorporando las capas correspondientes a la información de las variables o indicadores seleccionadas. Luego, mediante el procesamiento de estos datos se logró sistematizar los coeficientes correspondientes a cada variable. Cabe subrayar que todos los indicadores a utilizar, se encuentran disponibles en bases de datos de acceso público y sistematizados para toda la ciudad, proponiéndose así una metodología que pueda ser replicable para otros estudios que persigan la interrogante de como evaluar el entorno urbano. Los datos de cada variable se expondrán mediante gráficos de distribución cuantitativa (gráficos de violín), y de forma complementaria además se presentarán planos de la ciudad de Montevideo referenciando la situación de cada indicador.

Acerca de la variación temporal de las dimensiones y de sus respectivos indicadores, se señala que se contemplaron aspectos vinculados a cambios a largo plazo como ser las características del tejido urbano y aspectos que responden a situaciones más dinámicas como ser la distribución de líneas de transporte público. Estas precisiones son fundamentales sobre todo a la hora de aproximarnos a los entornos donde se construyeron los realojos nuevos, entornos donde se intervino desde el mejoramiento barrial, con el objetivo de dotar de condiciones urbanas y servicios al territorio.

4.1. A. Análisis por dimensión

a) DIMENSIÓN SOCIAL

La primera dimensión a describir busca responder a la pregunta de ¿con quiénes se comparte el territorio? En el entendido de que un contexto de fragmentación es propicio para reproducir la pobreza y la desigualdad y dificulta el funcionamiento integrado de la ciudad (Álvarez Rivadulla, 2011), las ventajas (o desventajas) de un entorno se pueden transmitir entre las personas que cohabitan en él (Pirelli, 2017).

Para analizar las características socio económicas de la población donde están ubicados las 105 compras de vivienda usada y los 9 conjuntos de realojos nuevos, este trabajo basará su análisis en el comportamiento de tres indicadores presentes en las denominadas «Necesidades Básicas Insatisfechas» (NBI). La medición de las NBI, realizadas en el marco del censo de población, abarca el análisis de seis indicadores gracias a los cuales se puede realizar una medición de la pobreza con un enfoque multidimensional, visualizando el acceso a determinados bienes y servicios, y estableciendo umbrales de privación a partir de los cuales las carencias se vuelven críticas (Calvo, 2013). Los últimos datos disponibles corresponden al censo del 2011¹⁹, y la consulta de los mismos se realizó en la base de datos de REDATAM²⁰ (Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE), División de Población de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Naciones Unidas (UN)). Como unidad territorial, las NBI utilizan los denominados segmentos censales, los cuales abarcan un entorno de 400 hogares y a su vez el Departamento de Montevideo se divide en 1063 segmentos.

Los tres indicadores que se incluyen en el análisis de esta investigación son: el acceso a la educación, a la vivienda decorosa y a artefactos de confort. El objetivo de esta selección es atender únicamente aspectos que no estén incluidos en las otras dos dimensiones consideradas en este trabajo (dimensión espacial y de servicios). A modo de ejemplo se señala que el indicador correspondiente al acceso a la red de saneamiento está incluido en las consideraciones que se realicen sobre los servicios disponibles en los entornos.

No obstante, las ventajas que presentan los datos suministrados en las NBI, existen una dificultad respecto al porcentaje de hogares no relevados en ciertos segmentos (hogares en los cuales no se pudo recabar datos). A efectos del análisis realizado en este trabajo, para los segmentos que presenten más de un 10% de hogares sin relevar no se considera posible el procesamiento de su información, por lo tanto, se recurrirá a realizar el promedio de los segmentos linderos. Asimismo, se consideran como sin datos a aquellos segmentos censales donde todos los linderos también superen el 10% de los hogares sin relevar.

Frente a la interrogante de qué margen de necesidades básicas insatisfechas sería razonable para considerar un entorno como favorable o, dicho de otro modo, a partir de qué porcentaje las necesidades insatisfechas devienen en enclaves territoriales críticos, esta investigación se propone realizar las consideraciones en base al contexto general de la ciudad, a partir del análisis del grupo testigo, y luego agrupar los entornos en función de sus características principales.

¹⁹ Si bien durante el año 2023 se realizó un nuevo censo de población en Uruguay, sus datos aún no se encuentran disponibles.

²⁰ Para acceder a los micro datos recabados en el censo de población se recurre a la sistematización realizada por REDATAM en la página <https://redatam.org/es>, a partir de esta página se accedió a los datos correspondientes a cada segmento censal de las localizaciones estudiadas.

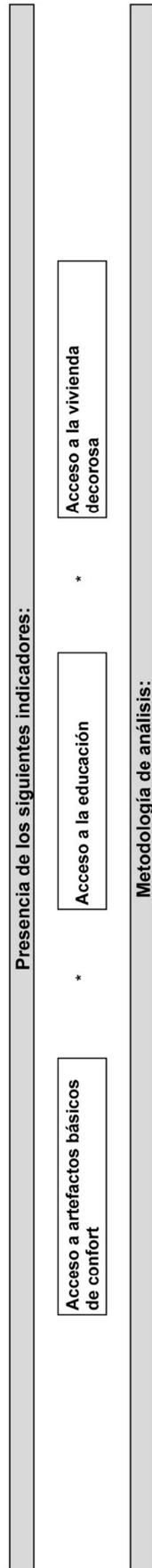
Con el objetivo de generar una síntesis que facilite la lectura comparativa de las condiciones socioeconómicas de la población, se realizó para cada ubicación, y a partir del cálculo de la media y el desvío estándar en el grupo testigo o aleatorio, la estandarización de los porcentajes de las tres NBI estudiadas. Gracias a este procedimiento se logra ubicar a todos los porcentajes en un rango o escala que van del -1 al 1, donde cero corresponde a la media del grupo testigo. Luego se detectaron a aquellos entornos que tienen privaciones por debajo o por encima de la media de la ciudad. Valores estandarizados mayores a cero se corresponden con hogares con más necesidades básicas insatisfechas que la media del grupo testigo de Montevideo, mientras que familias que presenten valores menores a cero, se corresponden con hogares con menos necesidades insatisfechas que la media estudiada. Luego de realizada la estandarización se procedió al agrupamiento de los entornos (para ambas opciones de realojo) según el siguiente criterio:

En un primer grupo se ubican los entornos que presentan en los tres indicadores, (acceso a la educación, a artefactos de confort y a una vivienda decorosa) coeficientes de NBI por debajo de la media, estos serían los *entornos «muy favorables»*. Luego un segundo grupo con los entornos que presentan al menos dos indicadores con valores por debajo de la media, denominados *«entornos favorables»*. Un tercer grupo donde hay solo un indicador por debajo de la media, *«entornos desfavorables»*. Finalmente, un cuarto grupo donde todos los indicadores se ubican por encima de la media, este sería el grupo de entornos *«muy desfavorables»*.

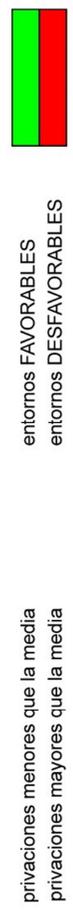
A modo de síntesis, se presenta esquema ilustrativo de la metodología utilizada (Figura 22).

a) Dimensión Social

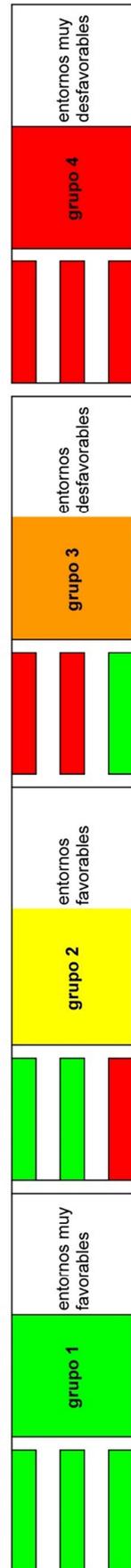
perfil socio-económico de la población del entorno
 unidad territorial: segmento censal correspondiente a la ubicación de la vivienda



A partir del cálculo de la media y el desvío estándar de los porcentajes de las NBI en los segmentos censales de cada uno de los puntos del grupo testigo, se procede a la estandarización de todos los porcentajes (del grupo testigo, de los realjos nuevos y las compras de vivienda usada). Gracias a ese procedimiento, se presentan todos los porcentajes en un rango entre -1 y 1, representándose con cero el valor medio del grupo testigo. Esta síntesis permite observar que los números negativos se corresponden con situaciones "peores" (privaciones más altas que la media de los puntos testigos), los positivos se asocian a situaciones "peores" (privaciones más bajas que la media de los puntos testigos). Luego se separan en grupos, según el siguiente criterio general:



Clasificación de los entornos:



- entornos "muy favorables" son aquellos con valores por debajo de la media de los puntos aleatorios en los tres indicadores.
- entornos "favorables" son aquellos con valores por debajo de la media de los puntos aleatorios en al menos dos de los indicadores.
- entornos "desfavorables" son aquellos con valores por encima de la media de los puntos aleatorios en al menos uno de los indicadores.
- entornos "muy desfavorables" son aquellos con valores por encima de la media de los puntos aleatorios en todos los indicadores.

Figura 22. Esquema ilustrativo de la metodología utilizada para procesamiento de la dimensión social. Fuente: elaboración propia

b) *DIMENSIÓN SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS*

Uno de los principales problemas de la ciudad contemporánea, es la distribución desigual de los bienes y servicios en ella. Los servicios e infraestructuras podrían tener un papel compensatorio frente a recursos individuales desfavorables (Apparicio, Séguin y Naud, 2008).

Para analizar la existencia de servicios e infraestructuras en el entorno inmediato en que se instalaron las familias beneficiarias de realojo, esta investigación se propone relevar y sistematizar en base a diferentes fuentes de información, la presencia de equipamientos educativos y centros de salud (públicos y privados), espacios públicos, servicios comerciales (farmacias), redes de saneamiento y transporte colectivo en un entorno de 1000 metros de radio, denominado «buffer» alrededor de la vivienda (Figura 23). Esta unidad territorial de análisis supone una distancia que puede ser transitada de forma peatonal, reflejando así un entorno de cercanía para la población que lo recorrerá cotidianamente.

No obstante, corresponde señalar que a partir de esta división del espacio también se corre riesgo de incluir áreas, que, si bien se encuentran dentro de los límites de la pieza definida, no son accesibles por otros motivos, como ser territorios divididos por rutas o accidentes geográficos. Debido al número de casos a estudiar en este trabajo, no se considera posible realizar ajustes en todos los entornos, por lo tanto, se asume una unidad territorial de análogas dimensiones para cada caso de estudio.

La elección de los parámetros incluidos en esta dimensión responde a la necesidad de representar aspectos básicos para el desarrollo de la vida cotidiana: educación, comercio, salud, ocio, infraestructura urbana y movilidad. El desarrollo satisfactorio de estos aspectos influye directamente en la calidad de vida de los usuarios, y como se dijo en párrafos anteriores, se le puede atribuir un papel compensatorio en un contexto desfavorable de oportunidades.

Las variables incluidas en esta dimensión son:

EDUCACIÓN (centros educativos públicos y privados): Se cuantificaron los centros educativos presentes en el entorno, considerando todos los que imparten educación dentro del período considerado como educación obligatoria, de 4 hasta 16 años. Para el procesamiento de estos datos se recurrió a la información suministrada por el observatorio del Ministerio de Desarrollo Social (MIDES) combinada con googlemaps.

SALUD (centros de salud públicos y privados): Respecto a los centros de salud, se tomaron los datos suministrados por el sistema de información geográfico del MIDES combinada con googlemaps, en ellos se incluyen hospitales, policlínicas, áreas de salud, hogares y centros de rehabilitación.

RECREACIÓN (espacios públicos): Para aproximarse a los espacios de recreación y ocio que puedan estar en los entornos de los realojos, este trabajo considera, a partir de la información suministrada por el sistema de información geográfica de la Intendencia de Montevideo, los espacios públicos existentes en el buffer definido. Para realizar este análisis se han excluido lo definido como canteros o estructuradores viales, debido a que se entiende que se trata de espacios más bien vinculados a aspectos instrumentales de la organización del tránsito y no a espacios de carácter recreativo.

MOVILIDAD Y TRANSPORTE (líneas de transporte colectivo y paradas): Otro aspecto fundamental para considerar la dotación de servicios de un área, es indagar en su conectividad y en las posibilidades de movilidad cotidiana que tiene la población que allí reside. Para aproximarnos a estos aspectos, este trabajo considera la cantidad de paradas de transporte colectivo departamental en el entorno del buffer de la vivienda, y también la cantidad de líneas de ómnibus que recorren ese entorno. Ambos datos se encuentran disponibles en el sistema de información geográfica de la Intendencia de Montevideo.

INFRAESTRUCTURA URBANA (red de saneamiento): Con el objetivo de observar las infraestructuras urbanas, este indicador considera la presencia de redes de saneamiento. Estos aspectos determinan las características medioambientales de un entorno, la calidad de vida de los residentes y también nos permite aproximarnos a sus condiciones urbanas. A modo de ejemplo, para un entorno urbano, se señala que la ausencia de red de saneamiento se vincula con la presencia de aguas estancadas en la vía pública o asimismo con un deficiente drenaje pluvial que pueda provocar eventos como inundaciones. Al igual que en el indicador anterior, los datos utilizados en esta dimensión se encuentran disponibles en el sistema de información geográfica de la Intendencia de Montevideo.

SERVICIOS COMERCIALES (farmacias): Este indicador toma en consideración la cantidad de farmacias ubicadas dentro del buffer. A diferencia de otros servicios comerciales, las farmacias se pueden considerar como de primera necesidad en la vida cotidiana y en general se podría considerar una relativa distribución uniforme en el territorio a diferencia de otros comercios que tienen a concentrarse en ciertas áreas.

Para el desarrollo de la vida urbana se entiende fundamental, la presencia y coincidencia, de los indicadores propuestos en esta dimensión. Además, se considera que los mismos no podrían ser sustituidos entre sí. Por ejemplo, el hecho de contar con buenos servicios de transporte público no podría compensar la escasa disponibilidad de cobertura de la red de saneamiento.

De manera de poder realizar una síntesis, que resuma las diferentes condiciones de los servicios que puedan estar disponibles en una localización, esta investigación realiza la siguiente metodología de análisis:

Inicialmente, gracias a los coeficientes de los indicadores alcanzados para cada ubicación del grupo testigo, se procede a calcular la media y el desvío estándar. Luego a partir de este cálculo, se realiza la estandarización de los valores de los indicadores en cada uno de los entornos a contrastar (los realojos nuevos y las compras de viviendas). El procedimiento de estandarización permitió unificar en un mismo formato y con una escala común (que va desde el -1 al 1) los diversos valores de los indicadores estudiados. Cabe subrayar que cada indicador supone diferentes unidades de medidas y rangos de distribución.

Una vez que se realizó la estandarización de todos los indicadores, se procedió a realizar el promedio de todos ellos para cada una de las localizaciones estudiadas. El resultado de esta operación nos permite visualizar una síntesis de la totalidad de los servicios considerados, para cada uno de los entornos.

A partir de los valores promedio en cada punto del grupo testigo, se realizó una segmentación del mismo en cuartiles. Esto nos permite analizar la situación de los servicios de la ciudad en cuatro tipos de entornos, que van del más favorecido al más desfavorable.

Luego se procedió a verificar en cual de estos cuartiles se ubican los entornos de los realojos estudiados, verificando así, en el contexto de la ciudad cómo es la disponibilidad de servicios para los beneficiarios de realojo y luego contrastando, para ambas modalidades, las características.

Para ilustrar lo dicho en los párrafos precedentes se presenta en la Figura 23 y Figura 24, mapa y esquema síntesis del procedimiento metodológico utilizado.

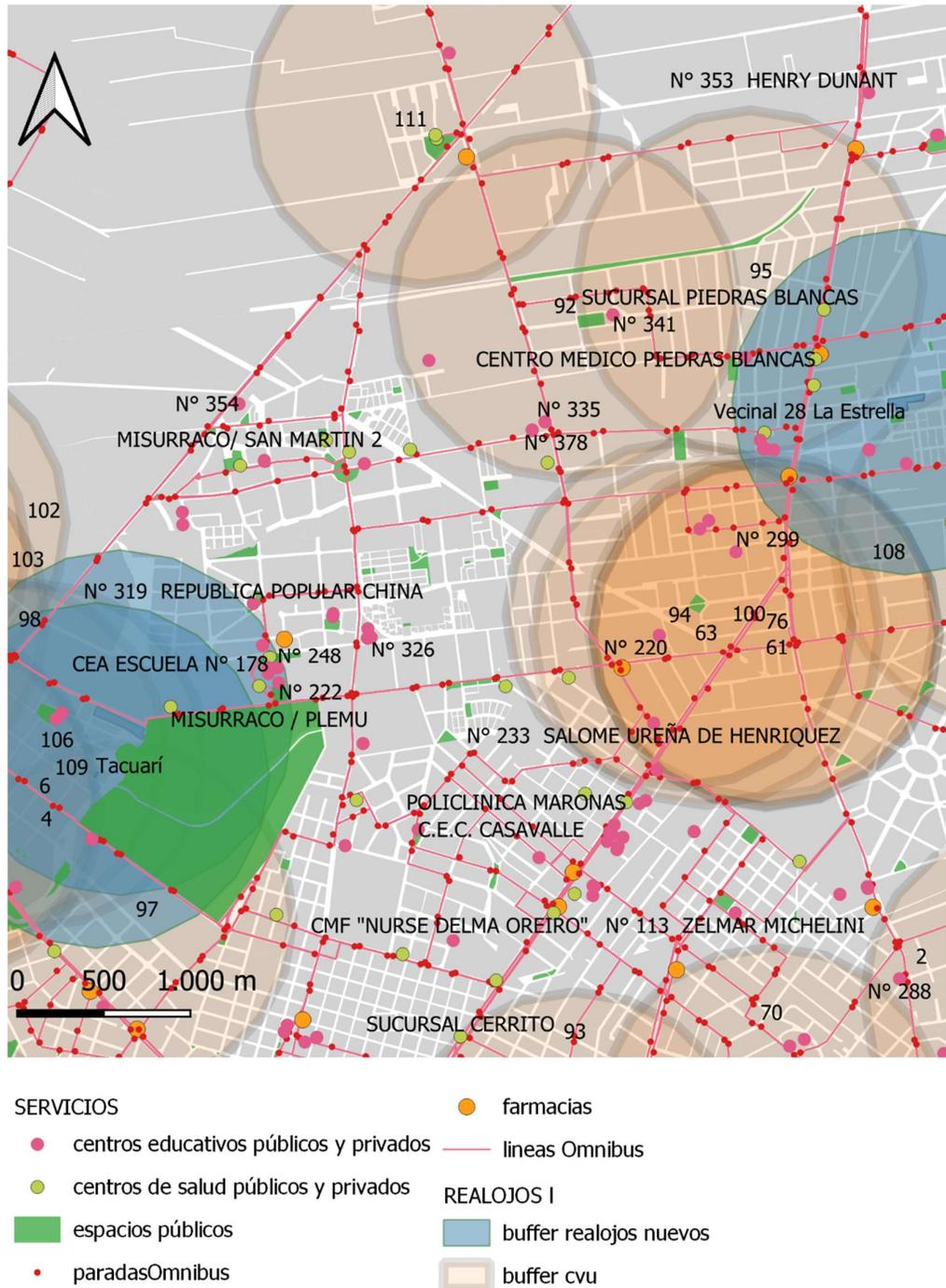


Figura 23. Esquema ilustrativo de los indicadores incluidos en la Dimensión de servicios e infraestructuras. Fuente: Elaboración propia

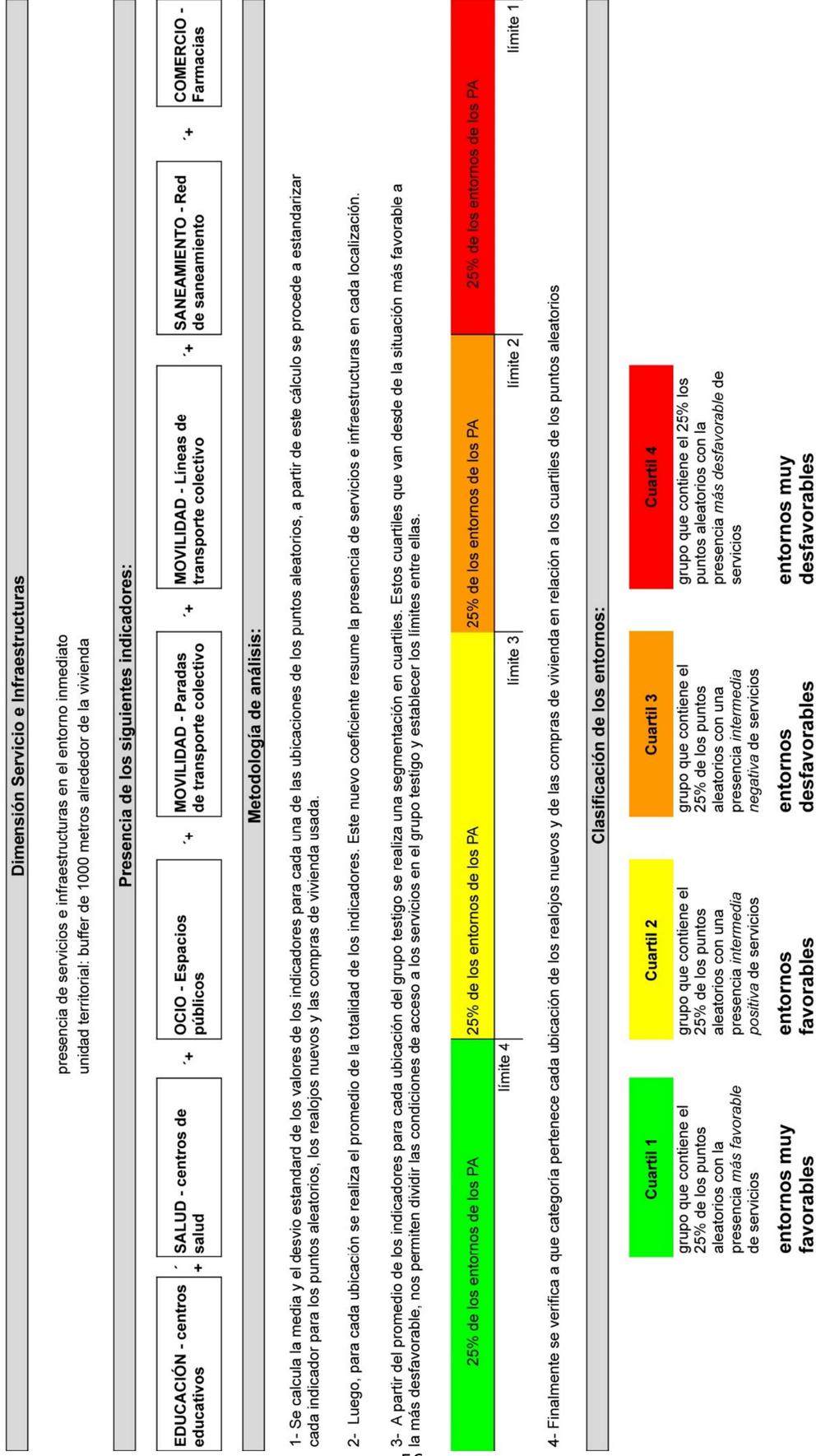


Figura 24. Esquema ilustrativo de la metodología utilizada para procesamiento de la dimensión de servicios e infraestructuras. Fuente: elaboración propia

c) DIMENSIÓN ESPACIAL

Esta dimensión abarca las características espaciales y la posición relativa de un entorno en el contexto de la ciudad, incluyendo en ella: las distancias que puedan existir a una centralidad urbana, al área rural, a un asentamiento irregular, la proporción de asentamientos irregulares el entorno y las áreas de los lotes al que acceden los beneficiarios (Figura 25). La verificación de estos aspectos presenta el desafío de combinar diferentes tipos de datos como distancias, dimensiones de lotes y porcentajes. La mirada en conjunto de estos tres aspectos nos permitirá complementar la categorización del suelo definida en la normativa departamental (Intendencia de Montevideo, 2013), pudiendo así realizar reflexiones más precisas sobre la implicancia y las características de una localización en el contexto general de la ciudad.

Sobre la localización en la ciudad, se toman en consideración dos aspectos fundamentales, por un lado, la distancia a una centralidad y por otro, la distancia al área rural. Sobre lo primero, se considera a las centralidades como espacios de atracción de flujos, de intercambios y de referencia zonal (Apparicio, Séguin y Naud, 2008). En cambio, la distancia al área rural nos habla de sectores donde lo urbano se diluye y se vuelve desarticulado (Del Río, 2012).

Luego, para reflejar las características del tejido urbano se incluye el porcentaje de tejido informal (asentamientos irregulares) existentes en el entorno y la distancia al asentamiento irregular más próximo. La conjunción de estos dos parámetros nos permite aproximarnos al nivel de consolidación del tejido urbano.

Por último, dentro de las variables a considerar también se incluye el área de los padrones donde se instalaron las familias. Este aspecto nos remite a nociones clásicas de la economía urbana, donde se considera que las elecciones de localización de las familias derivan de un arbitraje entre disponer de mayor superficie de suelo y alejarse de una centralidad (Abramo, 2010). Por lo tanto, a la hora de valorar una posición en la ciudad se debe tomar en consideración el suelo de que se dispone en ella. Para el cálculo de las áreas de cada padrón, y en función de reflejar de forma lo más fiel posible el espacio disponible para cada unidad, en los realojos tanto nuevos como usados en régimen de propiedad horizontal se procedió a considerar el área de uso exclusivo a través de la lectura de los planos de mensura²¹. Para la sistematización de las áreas de los padrones donde se ubicaron los puntos testigos se tomaron también algunas consideraciones que serán expuestas en las próximas líneas. Debido a que los puntos testigos fueron generados gracias a un procesamiento informático, y su ubicación puede ser tanto la de un padrón como un espacio público, para el cálculo de la media y el desvío del área de los lotes en estos puntos, se realizó un promedio de las áreas de la totalidad de los padrones ubicados en el buffer de cada punto²². A su vez en el promedio de las áreas de los buffers se excluyeron los padrones en régimen de propiedad horizontal y los padrones de más de 1500 metros cuadrados, por entenderse que su uso no sería preponderantemente residencial.

Contrariamente a lo manifestado en la dimensión anterior, en el caso de esta dimensión se considera pertinente realizar compensaciones entre los distintos indicadores que la componen. Dicho de otro modo, un entorno puede ser admisible o ventajoso a partir de la

²¹ El acceso y consulta a los planos de mensura de cada padrón en propiedad horizontal se encuentran disponibles en el sitio de información geográfica de la Intendencia de Montevideo.

²² Se utilizaron los mismos buffers que para la dimensión servicios, de 1000 kilómetros de radio alrededor de la ubicación.

valoración de sus indicadores de forma independiente. Por ejemplo, un padrón de área generosa, puede compensar la cercanía a un área rural o una mayor proporción de asentamientos irregulares en su entorno.

Para el procesamiento de los datos de esta dimensión, nuevamente se realizó la estandarización de los indicadores, gracias al valor del desvío y de la media de los puntos aleatorios de Montevideo. Volviendo a lo expresado en la dimensión de servicios, el procedimiento (de naturaleza estadística) de estandarizar los indicadores en función de los datos obtenidos en los puntos testigos, habilita a expresar lo sistematizado para cada indicador en un formato común, viabilizando el contraste de los entornos de los realojos a partir del análisis del grupo testigo de la ciudad.

Luego de realizada la estandarización, con coeficientes para todos los indicadores, que van desde -1 a 1, donde el cero es el valor medio del grupo testigo, se puede observar sintéticamente las situaciones que se presentan como más favorables que la media de la ciudad. Por ejemplo, a partir de una localización que obtenga un coeficiente positivo en la variable distancia a un asentamiento, se puede afirmar que su situación es más ventajosa que la media de la ciudad en lo concerniente a este indicador. En otras palabras, para considerar el área de los lotes de las viviendas de realojo, este análisis permitió afirmar que los lotes cuentan con mayores áreas que la media de los lotes de Montevideo (siempre referido a lo sistematizado como grupo testigo) o cuales se ubican por debajo. Los indicadores que se presentan por encima de la media se podrían considerar como «favorables» y los que se ubican por debajo, se considerarían como «desfavorables» en el contexto de la ciudad.

No obstante, se señala que en el caso de los indicadores «porcentaje de asentamientos en el entorno» o «distancia a una centralidad» los valores estandarizados negativos implican condiciones más favorables (cuanto menos área de asentamientos o cuanto menos distancia a una centralidad mejor), mientras que para las variables como: «distancia al área rural», «metros cuadrados de área de un lote» y «distancia a un asentamientos» los valores mayores a cero, números positivos, implican mejores condiciones que la media del grupo testigo.

Para el procesamiento de estas variables se realizó la siguiente sistematización:

Inicialmente se le otorgó valores de cero y uno, a cada ubicación y en cada variable, de acuerdo a si su condición era favorable o desfavorable en el contexto de la ciudad. Por ejemplo, a localizaciones en entornos con menos asentamientos de la media de la ciudad se le otorgó un número uno, mientras que a aquellos que presentaban mayor porcentaje (que la media del grupo testigo) de área de asentamientos se le otorgó cero.

Luego se procedió a sumar todos estos índices, donde las localizaciones con mejores características (siempre respecto a la media del grupo testigo) obtuvieron un puntaje de cinco y aquellas menos favorables obtuvieron un puntaje de cero.

A partir de este puntaje se generaron cuatro grupos donde el más favorable era el número uno y el más desfavorable el número cuatro, la asignación por grupo se realizó mediante el siguiente criterio:

- El grupo número uno se corresponde con las localizaciones que obtuvieron 5 y 4 puntos
- El grupo número dos con las localizaciones que obtuvieron 3 puntos
- El grupo número tres con las localizaciones que obtuvieron 2 puntos

- El grupo número cuatro con las localizaciones que obtuvieron 0 y 1 puntos

En síntesis, este análisis nos permitió también dividir en cuatro grupos a las condiciones espaciales de ambas opciones de realojo. Corresponde señalar que, con el objetivo de testear la metodología utilizada, se verificó que el porcentaje de puntos aleatorios de la ciudad se repartiera dentro de todos los grupos definidos, no generándose puntuajes o situaciones inalcanzables en términos territoriales de la ciudad de Montevideo. A modo de síntesis se presenta en Figura 25 y Figura 26 un mapa y un esquema de la propuesta metodológica para esta dimensión.

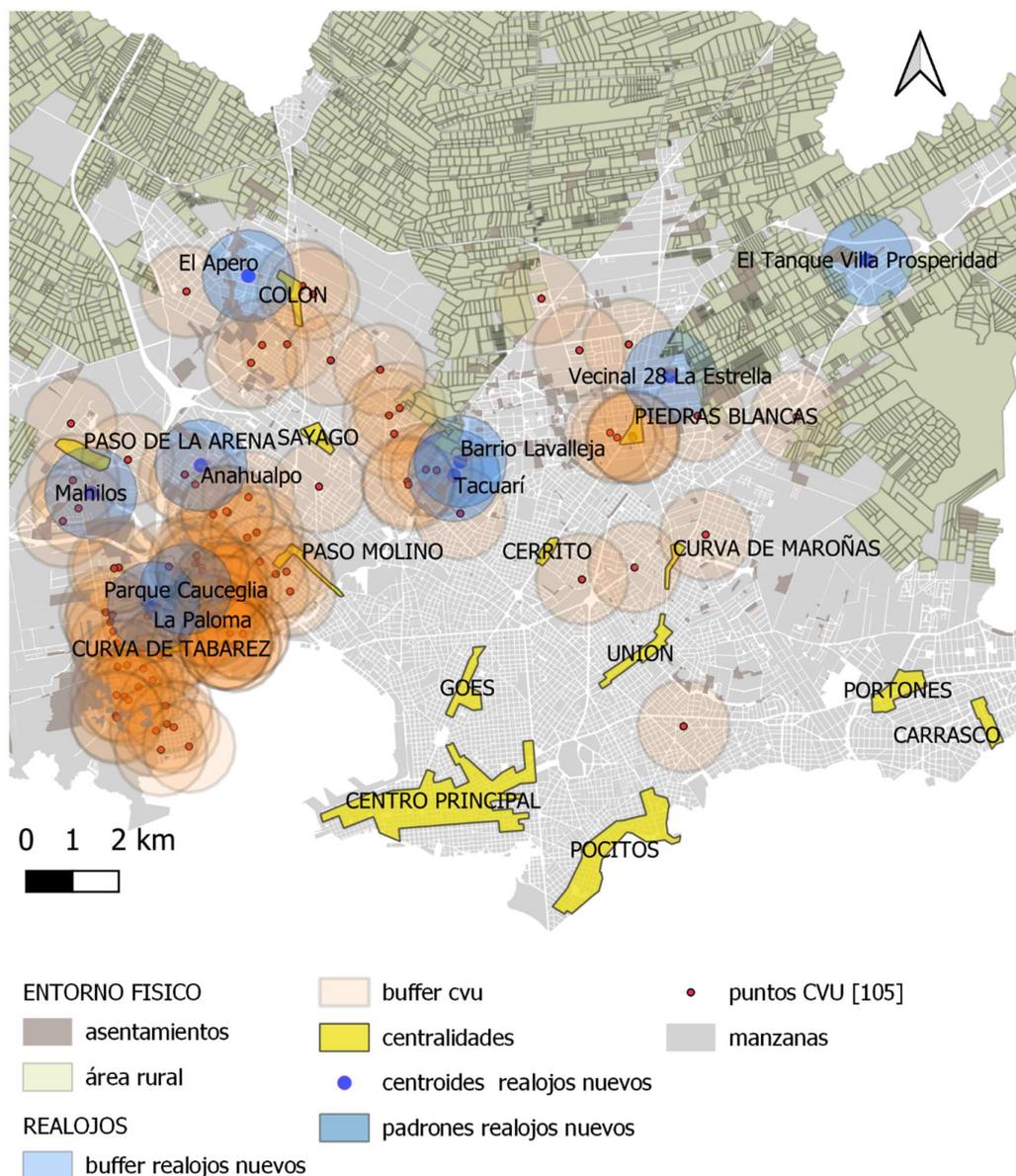


Figura 25. Esquema ilustrativo de los indicadores incluidos en la Dimensión espacial. Fuente: Elaboración propia

Dimensión Espacial

Posición ocupada en el contexto de la ciudad / características del tejido urbano del entorno
 unidad territorial: buffer de 1000 metros a partir de la vivienda y ubicación relativa a las variables de análisis

Relación con los siguientes indicadores:

* Distancia a una centralidad	*	Distancia a un asentamiento irregular	*
Área de los lotes	*	Porcentaje de asentamientos	*

Metodología de análisis:

1- Se calcula la media y el desvío de los valores de los indicadores para cada una de las ubicaciones de los puntos aleatorios, a partir de este cálculo se procede a estandarizar cada indicador para los puntos aleatorios, los reajeros nuevos y las compras de vivienda usada.

2- Luego, a partir de la estandarización de cada indicador, se puede verificar que para los valores negativos nos encontramos en situaciones inferiores a la media de la ciudad (calculada a partir de la muestra de los puntos aleatorios) y para los valores positivos en situaciones superiores. Por ejemplo, para el indicador "distancia a un asentamiento" los valores positivos significan una distancia mayor que la distancia a asentamientos media de la ciudad, y los negativos una distancia inferior. Cabe señalar que para algunos indicadores una situación superior a la media corresponde a una situación más favorable (distancia a un asentamiento), mientras que para otros una situación superior corresponde a una situación más desfavorable (distancia a una centralidad)

3- A partir de estas consideraciones se otorga a cada localización un puntaje de acuerdo a su situación en el contexto de la ciudad.

	puntaje			puntaje
Distancia a una centralidad	1	1		0
Porcentaje de asentamientos en el buffer	1	1	valores superiores a la media	0
Área de los lotes	0	0	valores inferiores a la media	1
Distancia al área rural	0	0		1
Distancia a un asentamiento irregular	0	0		1

Clasificación de los entornos:



Figura 26 Esquema ilustrativo de la metodología utilizada para procesamiento de la dimensión espacial. Fuente: elaboración propia

4.1. B. Combinación de las tres dimensiones

Una vez que se logró realizar un procesamiento de los datos en cada una de las variables de las tres dimensiones, nos enfrentamos al desafío de considerar los entornos combinando sus aspectos espaciales, de servicios e infraestructuras y socioeconómicos de la población que allí reside. Tal como se justificó anteriormente la combinación de estos tres factores nos permite comparar las localizaciones a los que accedieron los beneficiarios de ambas modalidades de viviendas de realojo, y además analizar sus situaciones en la globalidad de la ciudad.

El análisis realizado anteriormente para cada entorno, confluye en la división en 4 grupos, para cada dimensión, todos ellos con un gradiente que va desde «*muy desfavorable*» a «*muy favorable*».

Al momento de vincular las dimensiones entre sí, este trabajo se propone en una primera etapa asociar los aspectos derivados de lo espacial y los servicios, para luego agregar los aspectos de la dimensión social. Este criterio responde a la capacidad de complementación que puede existir entre los servicios y las condiciones espaciales. Dicho de otra manera, una localización con condiciones deficitarias de servicios puede mejorar su situación general en función de contar con una espacialidad favorable, por ejemplo, estando ubicada próxima a una centralidad o en un lote de generosas dimensiones.

Para la combinación de las condiciones espaciales y de servicios se re agrupó a los entornos en tres nuevos conjuntos. El primer conjunto reúne a las ubicaciones que se considera tienen condiciones favorables en las dos dimensiones «grupo A», el segundo abarca las ubicaciones donde pueda existir una compensación entre ellas «grupo B» y, por último, un grupo donde ambas dimensiones se consideran desfavorables «grupo C».

El primer grupo – A – Condiciones «favorables»

- las ubicaciones que se presentan como «muy favorables» en ambas dimensiones
- ubicaciones «favorables» y «muy favorables» en ambas dimensiones
- ubicaciones «favorables» y «favorables» en ambas dimensiones

El segundo grupo – B - Condiciones «intermedias»

- ubicaciones «muy favorables» y «desfavorables» en ambas dimensiones
- ubicaciones «muy favorables» y «muy desfavorables» en ambas dimensiones
- ubicaciones «favorables» y «desfavorables» en ambas dimensiones
- ubicaciones «favorables» y «muy desfavorables» en ambas dimensiones

El tercer grupo – C - Condiciones «desfavorables»

- ubicaciones «muy desfavorables» y «muy desfavorables» en ambas dimensiones
- ubicaciones «desfavorables» y «muy desfavorables» en ambas dimensiones
- ubicaciones «desfavorables» y «desfavorables» en ambas dimensiones

Luego para integrar la dimensión social, se propone, en base a la categorización anterior y considerando la independencia entre ambas dimensiones y los aspectos socio económicos, la siguiente combinación, de la cual derivarán 3 grupos:

- *El primero* «Calidad de entornos ALTA» formado por las ubicaciones que presentan condiciones muy favorables (grupo A) para las dimensiones espaciales y de servicios y para las condiciones socio económicas (grupo 1). Además, se suman las ubicaciones con condiciones intermedias-buenas (grupo B) y muy favorables (grupo 1) y a la inversa (intermedio-bueno en lo social y muy favorable en espacial y servicios).
- *El segundo* «Calidad de entornos MEDIA», se corresponde, por un lado, con las ubicaciones incluidas en el grupo B, admisibles en términos de servicios y espaciales (donde existe una complementación de ambos aspectos), y las intermedias para la dimensión socio económicas, los grupos 3 y 2 (ubicaciones que presentan privaciones mayores a la media en alguna de las variables de las NBI estudiadas). Por otro lado, se incluyen también ubicaciones muy favorables con los aspectos espaciales y de servicios, y desfavorables en lo socio económico (o a la inversa).
- *El tercero* «Calidad de entornos BAJA» nuclea a las ubicaciones con condiciones deficitarias para las dimensiones espaciales y de servicios (grupo C), y para los aspectos socio económicas muy desfavorables (grupo 4). Asimismo, se suman ubicaciones intermedias en los servicios y espacial (grupo B) con muy desfavorables en lo social (o a la inversa).

Al igual que lo realizado para presentar la metodología de procesamiento de cada dimensión, en esquema adjunto se presenta síntesis de lo expuesto en líneas anteriores (Figura 27).

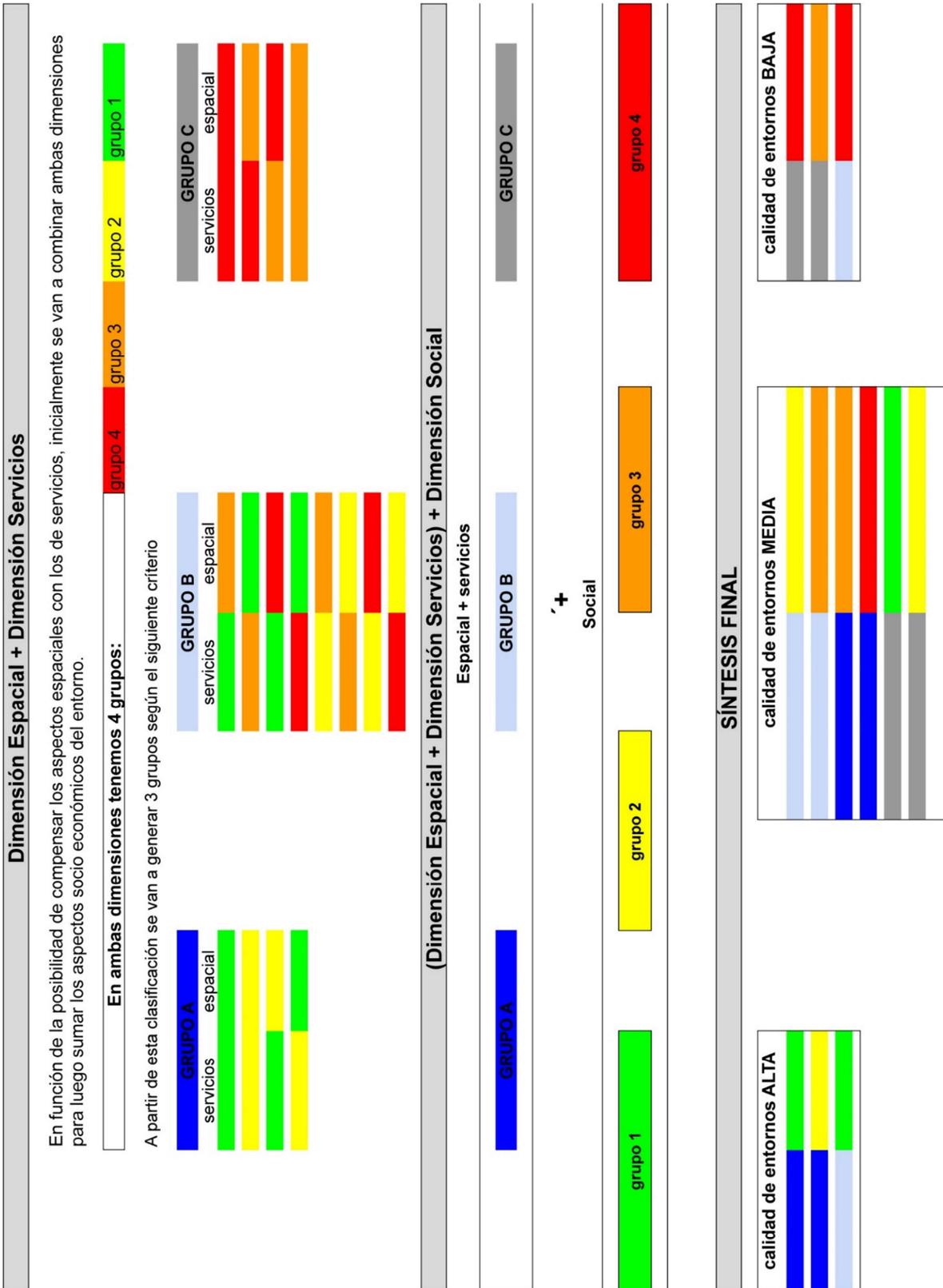


Figura 27. Esquema de la metodología utilizada para la combinación de las dimensiones estudiadas. Fuente: elaboración propia

4.2. Características y acceso a la vivienda

La segunda hipótesis que guía este trabajo busca indagar en los aspectos financieros y de inversión vinculados a la compra de viviendas usadas. Inicialmente se argumentará, del lado de la intervención de mejoramiento, que el monto necesario para financiar los realojos por CVU es menor en comparación con lo necesario para financiar la tradicional construcción de viviendas nuevas de realojo. Luego, se buscará verificar que las viviendas a las que acceden los beneficiarios mediante esta opción alternativa poseen condiciones ventajosas en términos de sus dimensiones y metrajes. La complementación entre ambos aspectos, el monto desembolsado por el programa y las ventajas patrimoniales para los beneficiarios, nos permitirá abordar la inversión en su globalidad.

La estrategia metodológica para verificar lo argumentado en el párrafo anterior se basa en el contraste de ambos tipos de realojos a partir de dos ejes fundamentales. Por un lado, el costo correspondiente a la inversión necesaria en ambos casos, y por otro, las características de las viviendas en cuanto a su metraje y superficie, y el estado de mantenimiento y la antigüedad. Sobre la antigüedad se señala que mientras que las viviendas nuevas presentan una edad prácticamente análoga²³, las CVU pueden presentar diferencias sustanciales que luego puedan tener consecuencias en requerimientos de mantenimiento y refacciones. Consideraciones similares son aplicables a las condiciones de mantenimiento, donde, por un lado, se espera que los realojos nuevos se encuentren en una óptima situación (a estrenar y en periodo de garantía), y por otro, se espera que las CVU presenten diferentes estados de mantenimiento, dentro de un margen de habitabilidad razonable²⁴.

Para estos aspectos, la realización de un contraste entre ambas modalidades de viviendas presenta el desafío de considerar: por un lado, viviendas construidas en el marco de una intervención y con un reglamento operativo que define sus características principales, y por otro, viviendas heterogéneas entre sí, con diferentes condiciones materiales, seleccionadas a partir de las preferencias particulares de los beneficiarios y ofertadas por una tercera persona, el propietario, en el marco de sus necesidades y urgencias. No obstante esta advertencia, y enfocando el análisis en la verificación de la hipótesis propuesta, se intentará ofrecer un panorama de datos y apreciaciones que permita detectar y caracterizar los rasgos principales de las viviendas a las que accedieron los beneficiarios de CVU. Los datos se expondrán mediante gráficos de distribución cuantitativa (gráficos de violín), y de forma complementaria se realizará para los datos de inversión y para el área de los lotes y las viviendas un testeo estadístico tipo «test t» o «test student» (Agesti y Finlay, 2008). Este mecanismo de testeo permite exhibir si la naturaleza de las diferencias entre los valores de ambas opciones de realojo, se deben a cuestiones vinculadas al azar de la muestra o si la diferencia es real y significativa.

Volviendo a lo señalado en la introducción, inicialmente se realizó una sistematización de los principales datos de las viviendas de realojo. Cabe señalar, que al igual que en el análisis de los entornos, los datos utilizados no incluyeron instancias de entrevistas o de relevamiento individual de las viviendas de realojo, la aproximación se basa en datos solicitados a los organismos involucrados con los procesos²⁵. Sin embargo, como antecedente de este trabajo se señala la labor profesional de la autora y la tesis realizada para la finalización del Diploma de Estudios Territoriales e Intervenciones Urbanas (Movilidad elegida: experiencias de realojo

²³ Las viviendas nuevas de realojo analizadas en este trabajo fueron construidas en todos los casos entre 2013 y 2022.

²⁴ Se recuerda que es un requerimiento del programa que la vivienda se encuentran en condiciones de habitabilidad, lo cual será verificado por el tasador.

²⁵ la Intendencia de Montevideo (IM), el Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB) y la Agencia Nacional de Viviendas (ANV).

por compra de vivienda usada, 2022), en la que se realizaron entrevistas en profundidad a familias beneficiarias de compras de vivienda.

Los datos recabados sobre los realojos nuevos refieren a la tipología y ubicación de cada proyecto (incluidos los lotes donde se implantan), y la inversión que requirió su construcción. Para las compras de vivienda usada se accedió a la ficha de tasación realizada a instancias de la presentación de la vivienda por parte de la familia beneficiaria. En esta ficha se incluyen datos generales del padrón (ubicación y aspectos básicos de la zona), características de la vivienda (materialidad, metraje, año de construcción y estado de conservación) y avalúo (precio de venta y tasación).

Además, para complementar el análisis del acceso a la vivienda, y de forma análoga a lo realizado en el apartado anterior para acceso al suelo con los puntos aleatorios, para los dos ejes analizados (inversión y características de las viviendas) se establecen vínculos entre ambos tipos de realojo y condiciones más generales de viviendas ubicadas en la ciudad de Montevideo. La utilización de estos datos generales, a modo de grupo de testigo, permitirán ubicar a los realojos en un contexto más amplio que nos remita a la situación de la vivienda en la ciudad.

A partir de la mencionada sistematización se procederá a una lectura comparativa y una caracterización de los ejes analizados, estableciendo parámetros de comparación entre ambos tipos de realojo (metraje de los lotes y de las viviendas, costos de acuerdo a la cantidad de dormitorios y antigüedad de las construcciones, entre otros). Estos parámetros serán explicitados en las próximas líneas junto a la descripción de cada eje.

Finalmente, y con el objetivo de verificar la hipótesis sobre la inversión de las viviendas adquiridas por el mecanismo alternativo de realojo por compra, se realiza una lectura transversal que señale los aspectos fundamentales detectados en cada eje y establezca vínculos entre ellos.

4.2.A – Costo e inversión en los realojos

El primer eje a considerar refiere al costo o financiamiento necesario para concretar ambas opciones de realojo en el marco de la intervención PMB. Analizar costos, en el campo de las viviendas usadas, presenta el desafío de comparar bienes que además de tener diferentes características, se pueden considerar como únicos e irrepetibles (Instituto Nacional de Estadística, 2019). No obstante, para el caso de las viviendas nuevas su costo también deriva de aspectos coyunturales, básicamente determinados por la oferta de una empresa constructora en una situación determinada (situación de la industria de la construcción, ubicación de las obras, etc.).

Tal como se ha explicitado en líneas anteriores, el monto que disponen las familias beneficiarias de CVU es fijo (55 mil dólares). Este monto ha mantenido en el tiempo que lleva operativa la normativa actual y en la misma no se prevé mecanismos para su ajuste. Además, es análogo para todas las familias, más allá de la cantidad de dormitorios que requieran, por lo tanto, adquiere especial relevancia el análisis de la inversión por tipología, por metros cuadrados edificados y su evolución en el tiempo.

En síntesis, para el análisis de este eje se tomaron en consideración: los costos de cada una de las viviendas de CVU, discriminadas por su cantidad de dormitorios, y el costo de cada tipología de realojos nuevo, para cada barrio o intervención.

Para realizar la comparación entre ambas modalidades de realojo, se realizó una conversión de los costos a unidades indexadas. Esta unidad de valor se actualiza diariamente contemplando la variación de la inflación. Metodológicamente para las CVU se traslada el monto abonado en pesos uruguayos a UI, según la cotización del día de firma de la escritura. En el caso de los realojos nuevos, se realiza la misma conversión en la fecha de apertura de ofertas de la licitación que ejecutó la construcción. Este proceso tiene un doble objetivo, por un lado, busca llevar a la misma unidad todos los costos y por otro, visualizar su evolución en el tiempo, a partir de una unidad constante.

Acerca del análisis de este eje, se realizan dos advertencias fundamentales, la primera vinculada al costo de los servicios e infraestructuras necesarios para ambos realojos, y la segunda vinculada a los procesos burocráticos de la construcción de realojos.

Sobre la primera, se señala la dificultad de contrastar el precio de comprar una propiedad existente con servicios e infraestructuras propias de la ciudad, con una vivienda nueva, para la cual se debieron generar nuevos servicios. En el contexto de la obra de mejoramiento barrial la construcción de servicios e infraestructuras será fundamental para servir tanto a las viviendas que permanecen como a los realojos nuevos a construir, mientras que, en el caso de los realojos por compra de vivienda usada, los servicios e infraestructuras con los que se cuentan forman parte del capital construido de la ciudad. Frente a estas especificidades, este análisis propone en ambas modalidades incluir únicamente el precio de la construcción, por lo tanto, no se agregan las obras de infraestructura necesarias para la construcción de las viviendas.

La segunda advertencia refiere a los costos extra que puedan existir en la construcción de viviendas nuevas. Para la realización de este análisis se consideraron los montos ofertados por la empresa que realizaron las construcciones, dejando de lado posibles costos que derivan de las características particulares de cada obra y sus procesos, por ejemplo, no se consideran los ajustes paramétricos²⁶ finalmente pagados ni imprevistos o sobre costos que eventualmente

²⁶ El monto de los ajustes paramétricos se asocia directamente con eventuales dilataciones en los procesos burocráticos de construcción.

puedan surgir²⁷. Para el caso de las compras de vivienda usada, los montos a utilizar para la comparación entre las dos modalidades surgen del precio de venta de la propiedad, y además se complementa el análisis con el precio recomendado y el avalúo realizado por el tasador.

De forma de establecer vínculos entre los montos necesarios para financiar ambas opciones de viviendas de realojo y el contexto local del mercado inmobiliario, se suman al análisis datos sobre los precios promedio por metro cuadrado para: viviendas financiadas por la ley N° 18.795 (Agencia Nacional de Vivienda, 2024) y propiedades consideradas en el informe de actividad y precios del sector inmobiliario elaborado por el INE (Instituto Nacional de Estadística, 2019).

4.2.B - Metraje, mantenimiento y antigüedad de las viviendas

En los párrafos anteriores se explicitó la estrategia metodológica de aproximación a los costos que implica para la intervención de mejoramiento la concreción de realojos por CVU, en contraste con la construcción de viviendas nuevas. En las próximas líneas, y con el objetivo de aproximarnos al patrimonio del que se harán las familias beneficiarias gracias al acceso a esta opción, se hará foco en dos factores claves para la definición de precios en el mercado inmobiliario: el metraje y la antigüedad de las viviendas (Instituto Nacional de Estadística, 2019).

Para ambos factores se realizará un contraste y una caracterización entre los realojos nuevos y las CVU, y también se sumarán al análisis aspectos generales del contexto de las viviendas en la ciudad de Montevideo, y en particular a viviendas asociadas a políticas habitacionales.

- Metraje

Este eje refiere a las superficies de las viviendas de realojo, tanto el área edificada, como las dimensiones del lote en el que se implanta. Las reflexiones sobre este eje utilizarán como unidad de medida el metro cuadrado.

Inicialmente se señala como advertencia, que tanto para los padrones de realojos nuevos como para los de compra de vivienda usada, la propiedad puede ser en régimen común o en régimen de propiedad horizontal. De forma sintética, estos dos regímenes implican diferentes modalidades para la propiedad del suelo y de las construcciones que allí se ubican. Por ejemplo, la propiedad horizontal supone la copropiedad del suelo y de las construcciones por más de un propietario. En general la propiedad común es la modalidad más habitual para las viviendas unifamiliares, y la propiedad horizontal queda más vinculada a áreas densamente pobladas (Instituto Nacional de Estadística, 2019).

El análisis de las superficies edificadas de las viviendas se realizará de forma indistinta para ambas modalidades de propiedad, considerando solamente como área de la vivienda el área habitable. Mientras que, el análisis de las dimensiones de los lotes se realizó separando los realojos, tanto nuevos como usados, según el régimen de la propiedad. Para el caso de los padrones en propiedad horizontal de ambos tipos de realojo, se tomó como área total del lote la superficie de suelo de uso exclusivo de la vivienda, excluyéndose de este análisis a las CVU en conjuntos o bloques de viviendas que no tuvieran área exterior de uso exclusivo. Para las propiedades en régimen común se comparó el área total del padrón.

Luego para vincular estos aspectos, superficies de las viviendas y áreas de los lotes, con condiciones más generales, se incluyó en el análisis el tamaño medio de los lotes donde se

²⁷ Si bien el pliego de condiciones que rige este tipo de contratos no contempla la posibilidad de pagar imprevistos, se pueden sumar costos asociados de formas alternativas (ampliaciones de licitaciones, compras por vía de excepción). Estas situaciones se deben en general a la complejidad de los terrenos donde se implantan las viviendas.

ubican los puntos aleatorios²⁸ y las áreas recomendadas para las viviendas, según cantidad de dormitorios por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial ²⁹.

- *Mantenimiento y antigüedad*

Para considerar los factores vinculados a la antigüedad de los realojos adquiridos mediante la CVU, se utilizan los datos presentados en las fichas de tasación de cada vivienda. Además, en estas fichas se incluye el estado de mantenimiento de cada vivienda. Cabe señalar que la antigüedad de las viviendas señalada surge de la información suministrada en la cedula catastral. Esta información tiene la desventaja de referirse a la fecha de la construcción original, sin considerar en todos los casos las fechas de posibles reformas o refacciones.

Las viviendas de realojo nuevas presentan la particularidad de encontrarse a estrenar al momento de la mudanza de las familias y en el periodo de garantía de la empresa constructora para atender los desperfectos que puedan surgir. Por esta razón, para el análisis de la antigüedad pierde sentido el contraste entre ambos tipos de realojos, basando las reflexiones en una descripción de la antigüedad de las compras de viviendas. Lo mismo sucede para el estado de mantenimiento, donde el análisis se limitará a presentar la sistematización de lo expuesto en las fichas de tasación.

Bajo la hipótesis de analizar el capital para las familias, tanto la antigüedad como el estado de mantenimiento, nos permiten trazar un panorama de las necesidades de obras y refacciones que puedan tener las viviendas, aproximándose así a la inversión que deberán realizar las familias, tanto en términos monetarios como de autoconstrucción.

²⁸ En la página 50 de este trabajo se expuso el mecanismo para sistematizar el área de los lotes donde se ubican los puntos aleatorios.

²⁹ El decreto 249/2018 y la ley N° 13.728 establecen las áreas mínimas y máximas para viviendas sociales.

5. Principales hallazgos y verificación de hipótesis

En este apartado se presentan los datos recabados y el análisis realizado con el objetivo de verificar las dos hipótesis que guían este trabajo. A partir de ambas hipótesis nos podemos aproximar a los resultados de una opción singular de realojos, que combina las preferencias de las familias, la introducción de estas en el mercado inmobiliario formal y el uso del stock de viviendas y servicios disponibles en la ciudad.

Inicialmente se verificará la primera hipótesis propuesta, vinculada a las ventajas que presentan los entornos de las CVU, y luego la segunda, donde se abordará la inversión que realiza el programa para concretar estas viviendas y el resultado en términos patrimoniales para las familias beneficiarias.

5.1 Verificación de hipótesis 1: *Los entornos a los que acceden los beneficiarios de CVU presentan ventajas frente a los entornos de las viviendas nuevas construidas en el marco de la intervención de mejoramiento*

Tal como se propuso en el apartado metodológico, para argumentar las ventajas de los entornos a los que accedieron los beneficiarios de CVU se realizará un análisis a partir de tres dimensiones fundamentales a la hora de valorar aspectos urbanos. Estas son: las características socioeconómicas de las personas con las que se comparte la zona, los servicios e infraestructuras y las condiciones espaciales de cada localización.

En las próximas líneas se realizará un repaso por cada una de ellas, para los entornos de los realojos nuevos, las compras de vivienda y el grupo de puntos testigo o aleatorios. Luego se expondrá una mirada global, combinando las tres dimensiones en las localizaciones alcanzadas por los beneficiarios de ambos tipos de realojo.

5.1.A – Análisis por dimensión

a) *DIMENSIÓN SOCIAL*

El procedimiento realizado para esta dimensión concluye en los gráficos presentados a continuación de estas líneas. Inicialmente se exponen gráficos tipo violín, donde se expone la distribución cuantitativa de los datos de cada indicador (para esta dimensión los tres indicadores de NBI seleccionados) y luego a modo de síntesis, y de acuerdo a la metodología presentada, gráficos de barras que sintetizan la situación de los entornos en aspectos socio económicos.

Los gráficos de violín permiten realizar una lectura rápida del desempeño de una variable, expresando la distribución de los datos, la mediana y exponiendo una división en cuartiles. Para su representación se han excluido los valores atípicos o excepcionales, que se alejan de los cuartiles definidos.

En estos gráficos se verifica que, para los realojos nuevos la mediana de las privaciones tanto, para los artefactos de confort, como para la educación o la vivienda decorosa, se ubica por encima de la media del grupo testigo y de las compras de vivienda usada. En el caso de la vivienda decorosa, se expone cierta similitud entre las CVU y los realojos nuevos, mientras que para los otros dos indicadores las CVU se presentan similares a los puntos aleatorios.

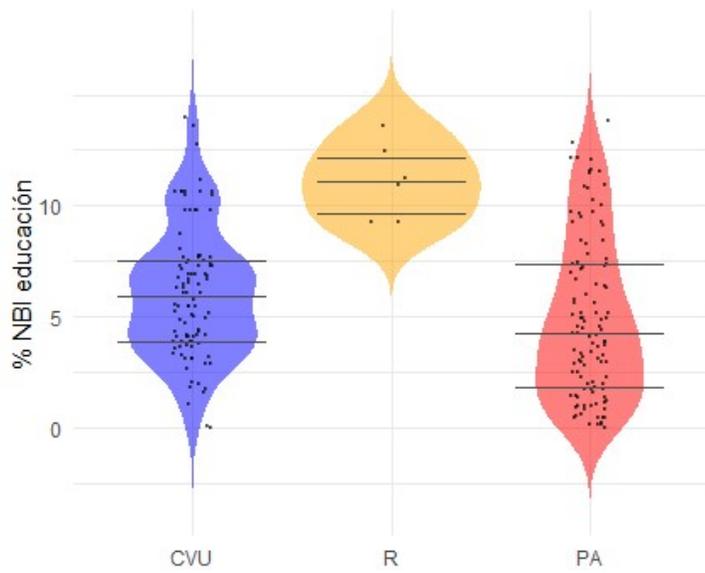


Figura 28. Diagrama de distribución donde se sintetiza el porcentaje de familias con NBI en educación para cada entorno analizado (compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo). Fuente: Elaboración propia

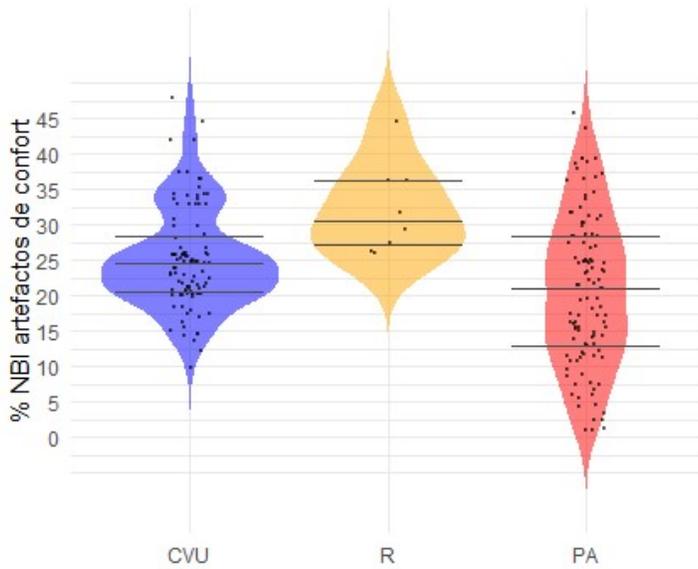


Figura 29. Diagrama de distribución donde se sintetiza el porcentaje de familias con NBI en artefactos de confort para cada entorno analizado (compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo). Fuente: Elaboración propia

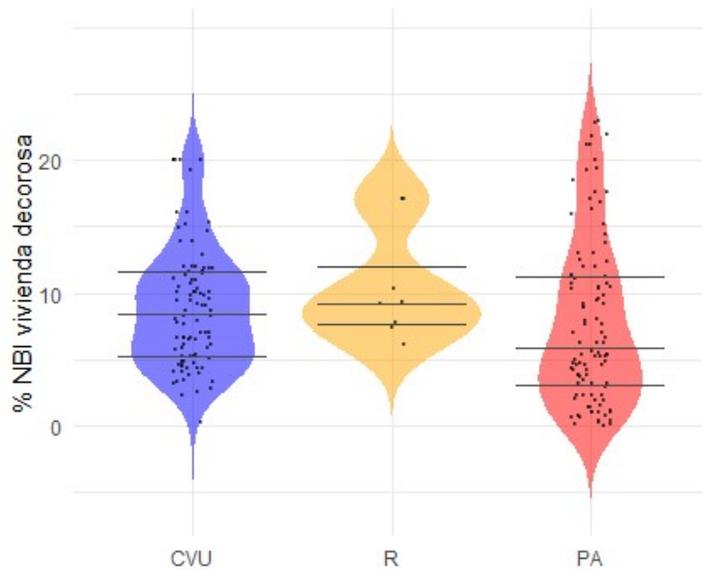


Figura 30. Diagrama de distribución donde se sintetiza el porcentaje de familias con NBI en vivienda decorosa para cada entorno analizado (compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo). Fuente: Elaboración propia

Con el objetivo de visualizar una síntesis de los tres indicadores de la dimensión social, se procede a categorizar, tanto a las localizaciones de realojo nuevos como a aquellas correspondientes a las compra de vivienda usada, en cuarto grupo de acuerdo al siguiente criterio: las localizaciones ubicadas en entornos donde para los tres indicadores los porcentajes de NBI son inferiores que la media de la ciudad (entornos muy favorables), entornos con porcentajes inferiores a la media en al menos dos indicadores (entornos favorables), entornos con porcentajes superiores a la media en al menos dos indicadores (entornos desfavorables) y entornos con porcentajes superiores a la media en los tres indicadores (entornos muy desfavorables).

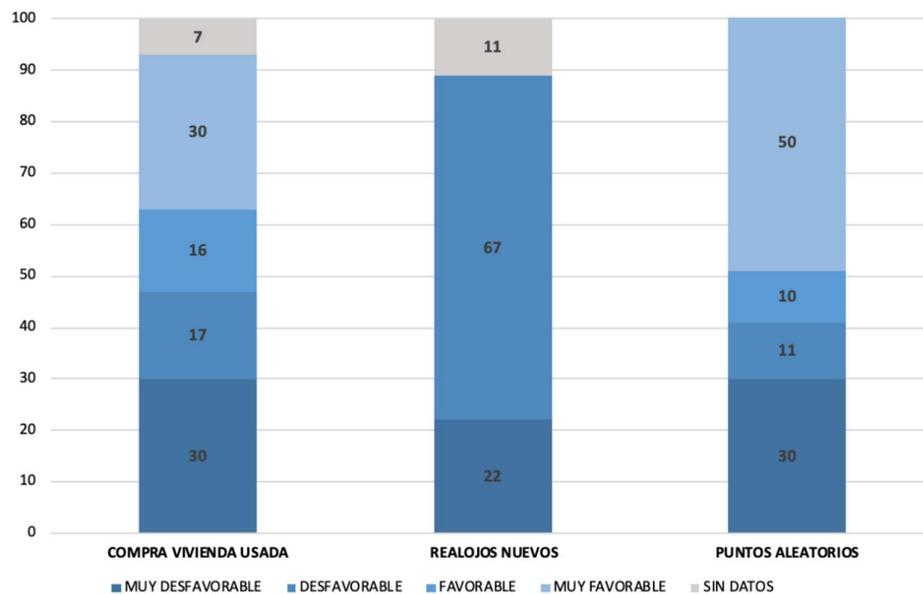


Figura 31. Síntesis de la dimensión social para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Fuente: Elaboración propia

Tal como se expone en la Figura 31, las compras de vivienda usada se reparten en los cuatro grupos, mientras que los entornos de los realojos nuevos están mayoritariamente ubicados en el grupo «desfavorable». A partir de este análisis podríamos afirmar que los beneficiarios que accedieron a la compra, se repartieron en entornos más heterogéneos, sin embargo el porcentaje de estos en la situación más desfavorable es superior que para los entornos de las viviendas nuevas de realojo (un 30% de las CVU se ubican en un entorno muy desfavorable frente a un 22% de los realojos). Por otro lado, se señala que un 30% de los beneficiarios de CVU se ubicaron el grupo con mejores condiciones, mientras que, para la generalidad de la ciudad, las ubicaciones testigo en ese grupo son un 50%. Esta situación, que, si bien se presenta como ventajosa frente a los entornos de los realojos nuevos, expone cierta dificultad de las CVU para acceder a entornos muy favorables. En síntesis, este análisis expone dos rasgos fundamentales, por un lado, las posibilidades de la CVU de integrarse a los cuatro grupos de entornos, y por otro, el carácter mayoritariamente uniforme de los entornos de los realojos nuevos, y su condición desfavorable.

b) DIMENSIÓN SERVICIOS

Reiterando lo que se mencionó en la introducción de este trabajo, la presencia de servicios e infraestructuras en un entorno puede adquirir un papel compensatorio frente a la carencia de recursos individuales (Apparicio, Séguin y Naud, 2008) y a también frente a condiciones desfavorables de localización. Particularmente, en el estudio de esta dimensión para las ubicaciones de los realojos nuevos (viviendas construidas en el marco de las obras de mejoramiento), se espera verificar la estrecha relación que guarda la construcción de servicios con el objetivo de la obra de mejoramiento barrial. Dicho de otro modo, el reconocimiento de las carencias en términos de servicios y su posterior construcción es el proceso natural en estas intervenciones. No obstante, corresponde señalar que los indicadores que se incluyen en esta dimensión, si bien combinan aspectos que nos remiten a lo realizado en las obras de mejoramiento, también suman otros que, sin ser lo tradicionalmente abordado desde estas obras, nos permiten describir los servicios de un entorno, como por ejemplo el servicio de transporte colectivo.

En las próximas líneas, inicialmente se realizará un repaso de cada uno de indicadores para las dos opciones de realojos y para el grupo testigo, y luego se analizará la síntesis de ellos en cada ubicación. De igual manera que en la dimensión social, la visualización por indicador se realizará mediante gráficos de violín y la síntesis de la dimensión, mediante gráficos de barras. Además, se agregan mapas ilustrativos del contexto de la variable en la ciudad junto con ambos tipos de realojos.

b.1) Centros educativos

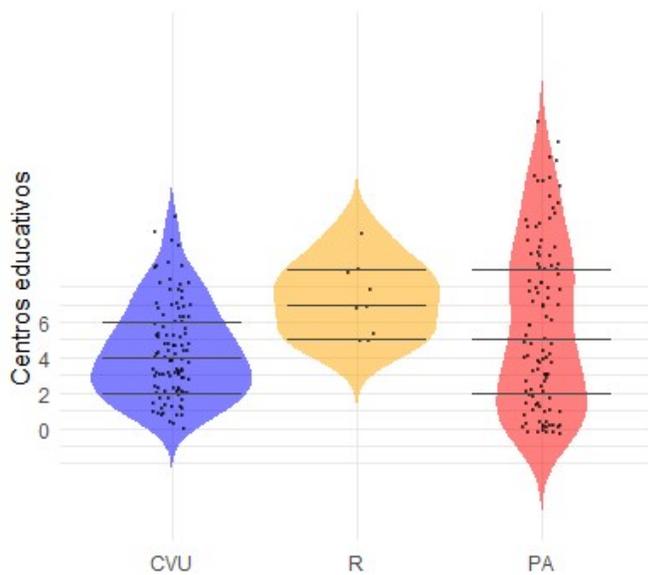


Figura 32. Diagrama de distribución de los centros educativos para los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

La situación respecto a los centros educativos (públicos y privados) de un entorno, se presenta de acuerdo a lo graficado en la Figura 32. A partir de ella podemos observar para los puntos aleatorios y los realojos por compra de vivienda usada, una condición similar respecto a su mediana, correspondiente a 4 centros para las CVU y 5 para el grupo testigo. En el caso de los realojos nuevos, la mediana se ubica en 7 centros y el extremo máximo en 9, coincidiendo este último con los valores máximos de los puntos aleatorios.

Respecto al extremo inferior, correspondiente al cuartil con el 25 % de los entornos con menos cantidad de centros, se observa que este límite para los entornos de los realojos nuevos es significativamente superior a los otros dos grupos, oficiando así una condición ventajosa de estos entornos.

A través de esta breve lectura, se puede comenzar a esbozar las condiciones heterogéneas en la disponibilidad de centros educativos para las CVU, siendo su distribución similar a las condiciones globales de la ciudad (puntos aleatorios). No obstante, llama la atención el valor de su mediana, inferior a los realojos nuevos.

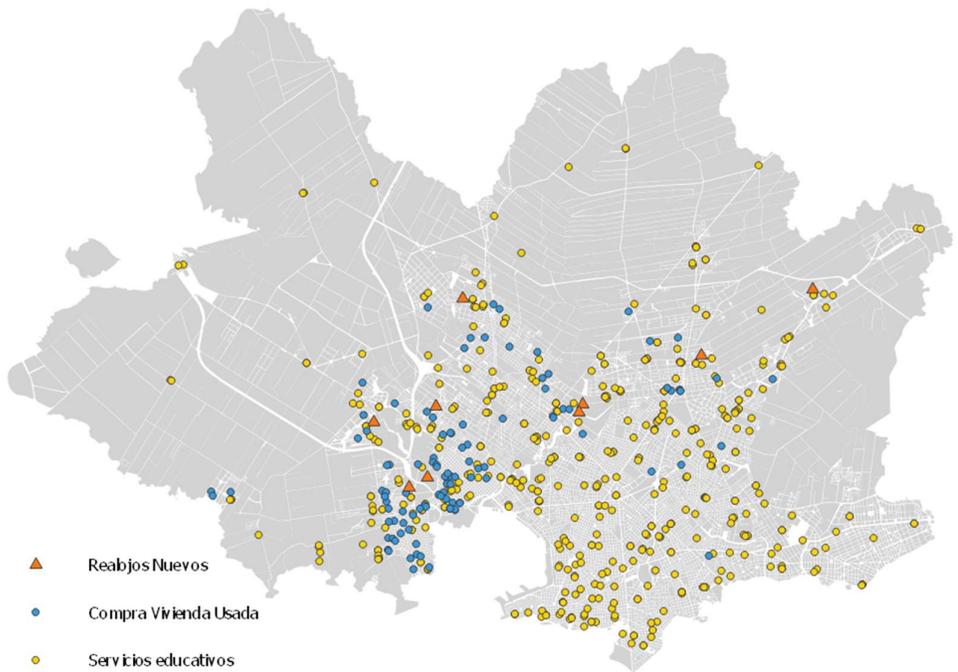


Figura 33 Mapa de la distribución de centros educativos en Montevideo. Fuente: Elaboración propia

b.2) Centros de salud

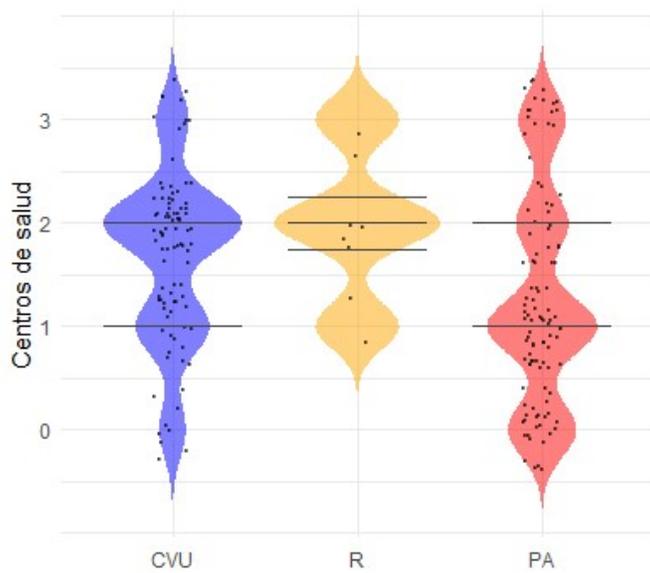


Figura 34. Diagrama de distribución de los centros de salud para los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

Para los centros de salud la situación se puede describir a través de lo graficado en la Figura 34, en él se observa que los valores para los puntos aleatorios son similares a los de las compras de vivienda. Para los extremos superiores los tres grupos presentan un límite similar, en cambio, para el extremo inferior se pueden observar un mayor porcentaje de entornos de CVU y puntos aleatorios con peores condiciones que los entornos de realojos nuevos.

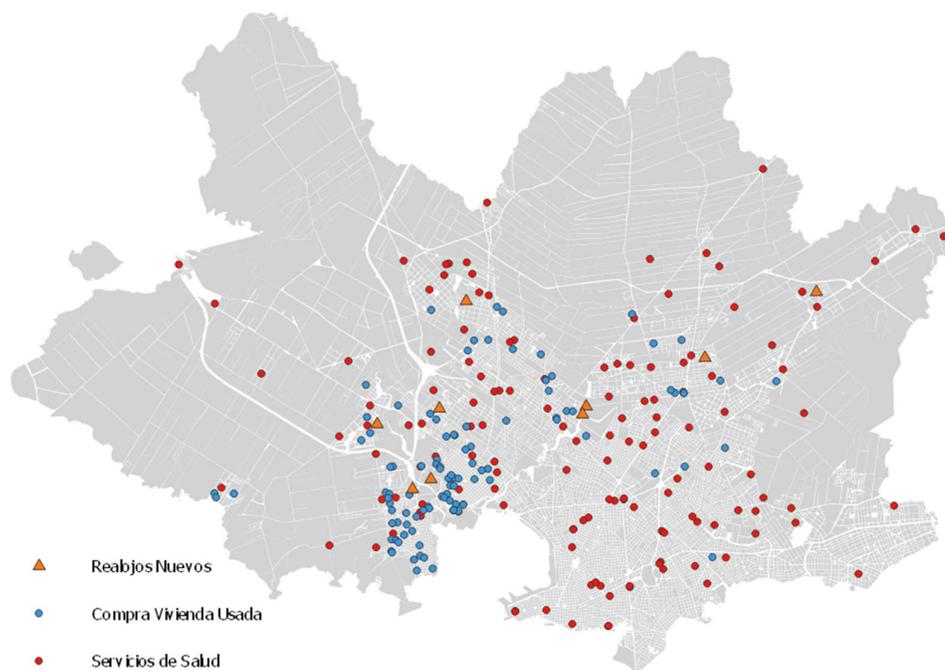


Figura 35 Mapa sin escala de la distribución de centros de salud en Montevideo. Fuente: Elaboración propia

b.3) Espacios públicos

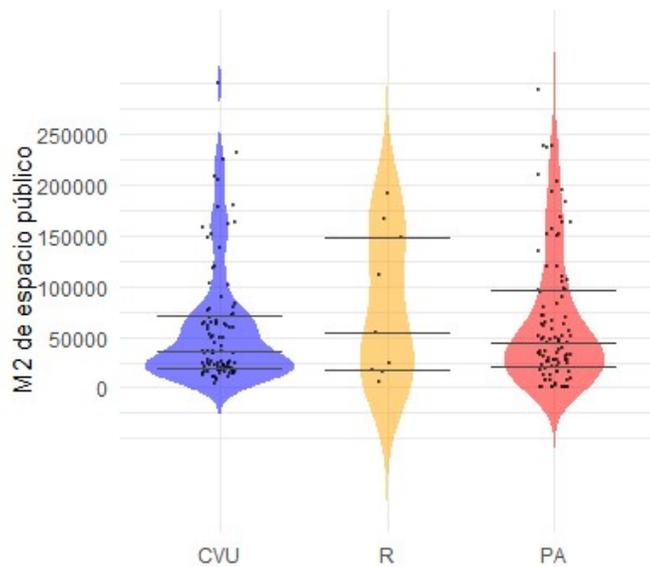


Figura 36. Diagrama de distribución de los espacios públicos para los entornos de las compras de vivienda, reajojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

El panorama sintetizado en la Figura 36 resume una situación relativamente similar en los tres grupos de los entornos estudiados (la mediana es prácticamente la misma). Quizá la diferencia más llamativa refiere a la densidad de la distribución para las CVU y los PA. Sin embargo, para los reajojos nuevos, la distribución se presenta de forma uniforme en todo el rango.

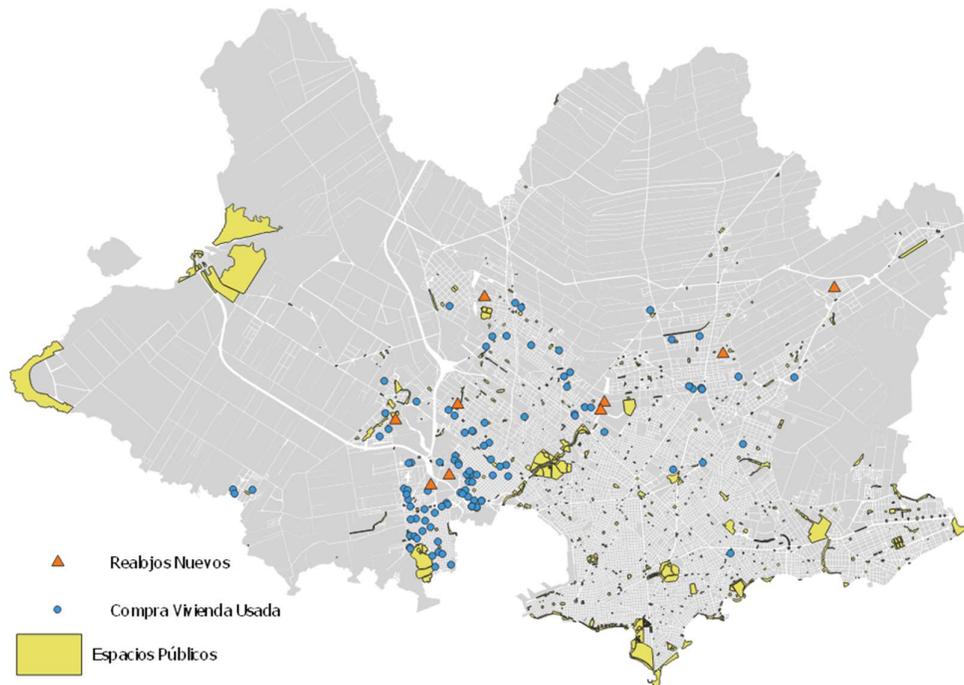


Figura 37 Mapa de la distribución de espacios públicos en Montevideo. Elaboración propia

b.4) Líneas de transporte

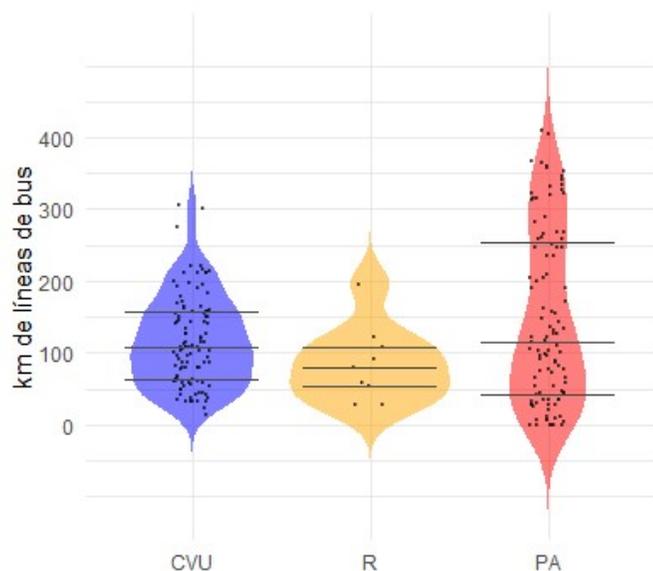


Figura 38. Diagrama de distribución de los kilómetros líneas de transporte colectivo en los entornos de las compras de vivienda, relojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

Para analizar la situación concerniente a la movilidad en los entornos, se propone realizar la lectura en base a las líneas de transporte que circulan por él. En la Figura 38 se observa que los valores de la mediana se mantienen en condiciones inferiores para los entornos de los relojos nuevos, y en condiciones similares para las CVU y el grupo testigo. No obstante, el cuartil superior es ampliamente mayor para el grupo testigo que para las CVU. Al observar el límite inferior los tres entornos se presentan relativamente similares. La densidad de la distribución puede interpretarse como similar en ambos grupos de relojos, sin embargo, la situación de las CVU se presenta más diversa. Los apuntes que se pueden realizar a partir del análisis de este indicador van en la línea de la verificación de las hipótesis que guían este trabajo, señalando así que a través de la compra de viviendas usadas los beneficiarios acceden a entornos más heterogéneos, con diversas condiciones urbanas.

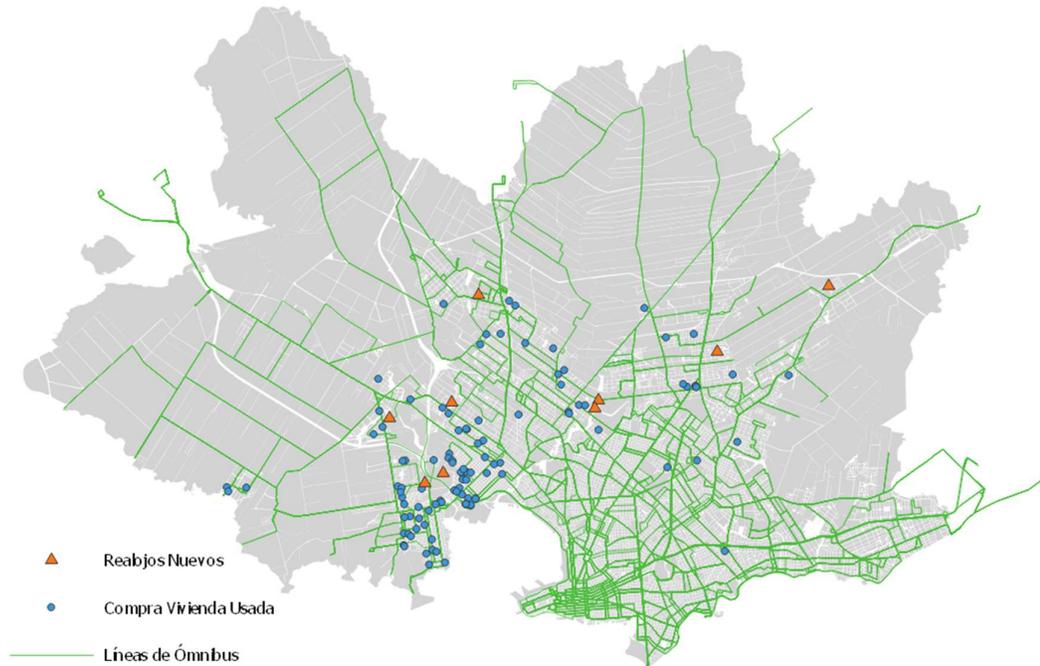


Figura 40 Mapa de la distribución de líneas de transporte colectivo en Montevideo. Fuente: Elaboración propia

b.5) Paradas de ómnibus

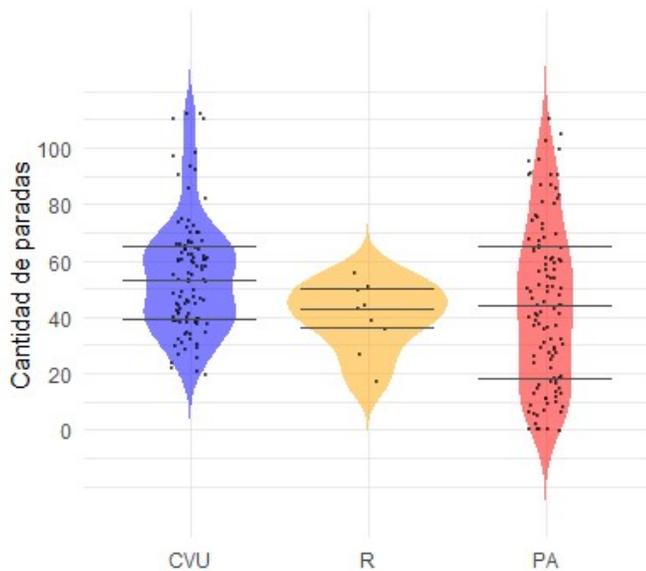


Figura 39. Diagrama de distribución cuantitativa de paradas de ómnibus en los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia.

Respecto al segundo indicador vinculado a la movilidad cotidiana, la cantidad de paradas de transporte expuestas en la Figura 39, plantean un panorama de mayor dispersión, para las CVU, que la variable anterior de las líneas de transporte, pero de similar distribución. El valor de la mediana en los tres entornos se presenta prácticamente análoga, con una pequeña

tendencia superior en las CVU, mientras que el límite inferior de los puntos aleatorios es mucho más bajo que el de las dos opciones de realojo. Respecto al límite superior, los entornos de las compras de viviendas se asimilan a los entornos del grupo testigo. A partir de esta lectura, nos aproximamos nuevamente, a la hipótesis de pensar el acceso a mejores condiciones de servicios en los realojos a través de viviendas usadas.

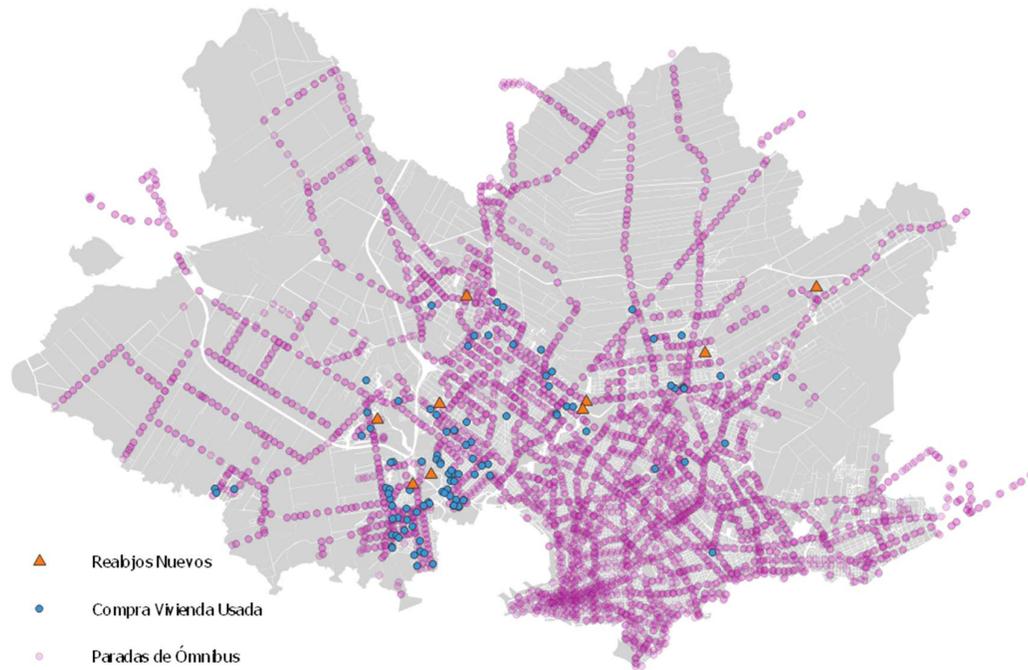


Figura 41 Mapa de la distribución de paradas de transporte colectivo en Montevideo. Elaboración propia

b.6) Red de saneamiento en el entorno

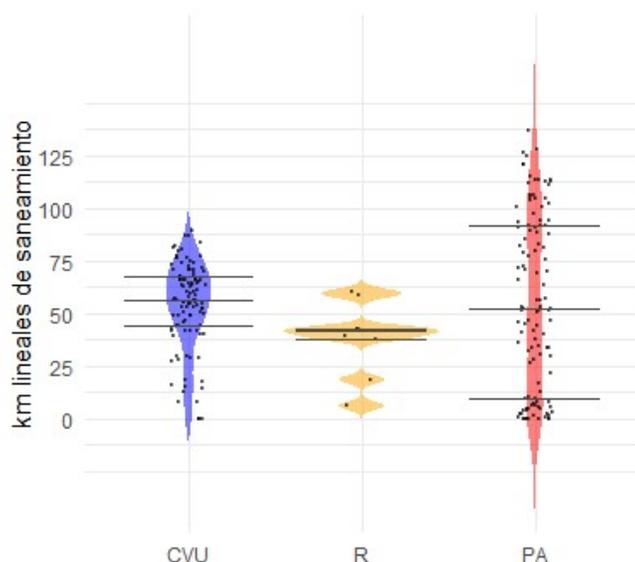


Figura 42. Diagrama de distribución de kilómetros red de saneamientos para los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la presencia de kilómetros de redes de saneamiento en los entornos estudiados, lo señalado en la Figura 42 presenta una situación sin prácticamente dispersión para los sectores de los realojos nuevos. Esta situación refleja lo mencionado en las primeras líneas de este apartado, donde se manifestaba la estrecha relación que se presenta entre ciertos indicadores y las obras de mejoramiento ejecutadas en el área. Entre los objetivos de estas obras, la construcción de redes de saneamiento y la conexión de todas las familias del asentamiento a ellos, se ubica en un lugar fundamental, por lo tanto, es esperable que todos estos entornos presenten condiciones similares, con redes construidas «de cero» a partir de las obras. Se señala que para este indicador se tuvo especial atención en que la base de datos consultada³⁰ estuviera actualizada a lo realizado por las obras de mejoramiento en el caso de todos los entornos de realojos.

Para los entornos de los puntos aleatorios y de las compras de vivienda, si bien la situación respecto a la mediana es prácticamente idéntica, en el grupo testigo se refleja una situación de dispersión mucho mayor, reflejando así la heterogeneidad que presenta este indicador en la globalidad de la ciudad.

³⁰ Los datos relativos a la presencia de redes de saneamientos fueron elaborados a partir de la información suministrada en el Sistema de Información Geográfica de la Intendencia de Montevideo.

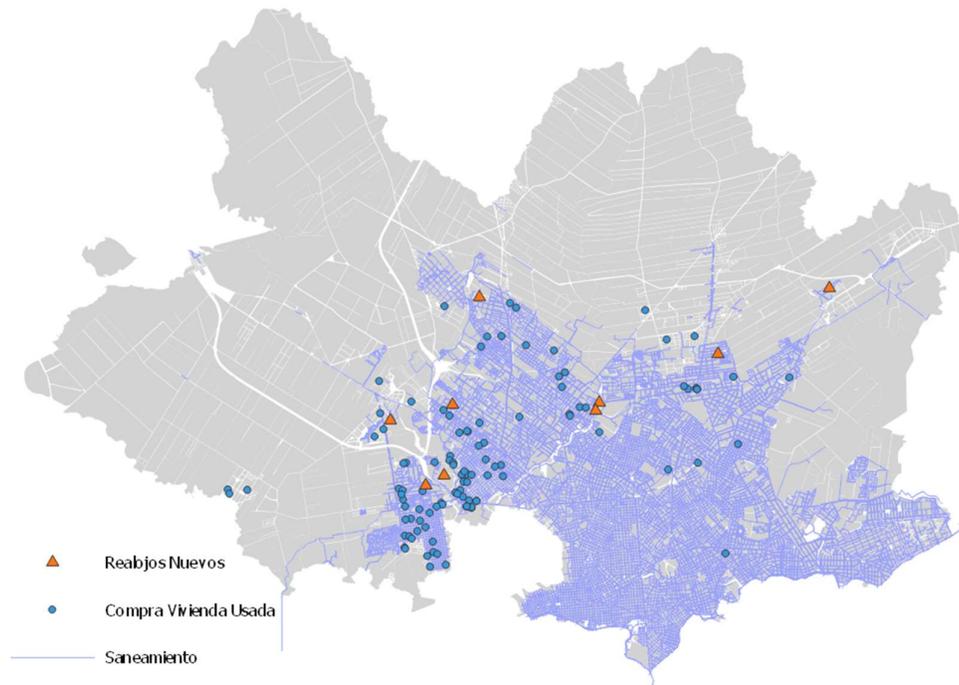


Figura 44 Mapa de la distribución de la red de saneamiento en Montevideo. Fuente: Elaboración propia

b.7) Farmacias

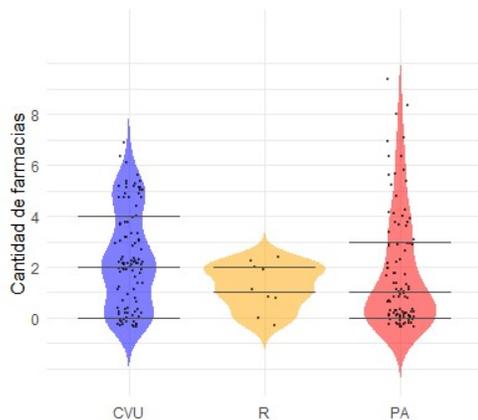


Figura 43. Diagrama de distribución cuantitativa de la cantidad de farmacias en los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

En cuando a la disponibilidad de servicios comerciales, y utilizando como indicador la presencia de farmacias en el entorno, lo señalado en la Figura 43 una situación muy similar en el rango de su distribución y ubicación de cuartiles para las CVU y el grupo testigo, incluso la mediana de las CVU es superior a la del grupo testigo. Sin embargo, para los realojos nuevos, el rango de su distribución está más volcado a valores inferiores que en el resto de los grupos y el límite superior también es inferior. Una vez más a partir de este gráfico se hace evidente la heterogeneidad de situaciones de las CVU.

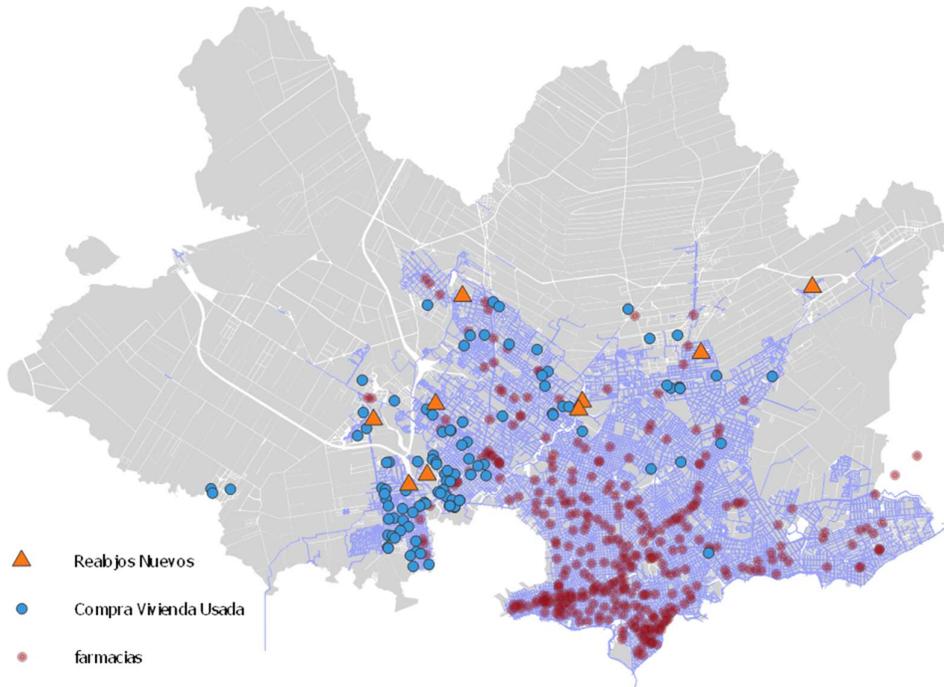


Figura 45. Mapa de la distribución de la red de farmacias en Montevideo. Fuente: Elaboración propia

b.8) Análisis transversal de los indicadores de la dimensión servicios

Luego de haber realizado una lectura particular de cada uno de los indicadores, a continuación, se analizarán en el conjunto de esta dimensión, para cada entorno estudiado. Como se mencionó en el apartado metodológico, gracias al cálculo de la media y el desvío de los puntos aleatorios se realizó la estandarización de los indicadores, para luego hacer un promedio de todos ellos en cada localización.

Luego, gracias a los promedios realizados en el grupo testigo se definieron cuatro cuartiles (cada uno con un 25% del total de la muestra), que van desde muy favorables a muy desfavorables en cuanto a su disponibilidad de servicios. Los límites de estos cuartiles nos permitieron luego verificar en cuál de ellos se ubican los entornos de los realojos nuevos y de las CVU. El siguiente gráfico nos expone los porcentajes para cada grupo:

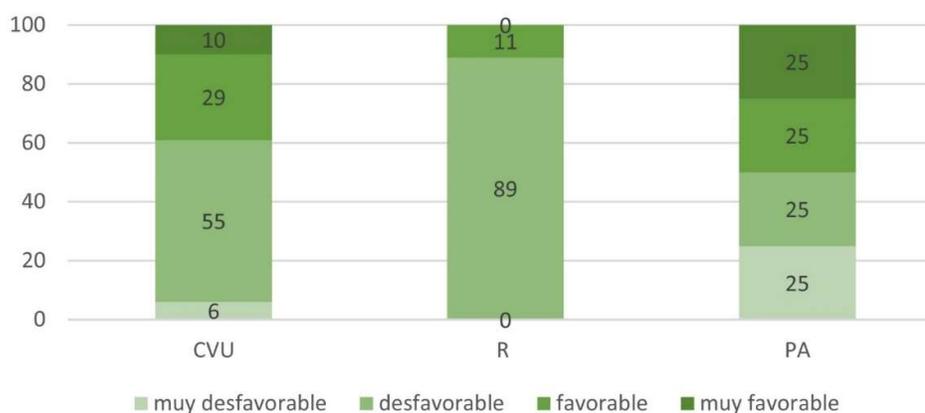


Figura 46. Síntesis de la dimensión de servicios para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Elaboración propia

Tal como se observa en la Figura 46, para las compras de vivienda y los realojos, el mayor porcentaje de casos se ubica en el tercer cuartil «desfavorable». Mientras que las CVU se reparten en el resto de los cuartiles, los realojos nuevos solo se ubican en entornos «favorables» o «desfavorables». Complementariamente, un 10% de las ubicaciones de las compras alcanzó entornos denominados como «muy favorables». Además, para los dos grupos de realojos (vivienda nueva y vivienda usada) podemos observar la escasa o nula presencia de ubicaciones en el cuartil más desfavorable.

A modo de síntesis de esta dimensión, y a partir de las observaciones realizadas, este análisis deja abiertas múltiples reflexiones sobre el papel de los servicios en los entornos con altos niveles de informalidad urbana. En el caso de los realojos nuevos, a pesar de las obras de mejoramiento, los beneficiarios se ubican mayoritariamente en entornos «desfavorables». No obstante, se reconoce la poca presencia de entornos «muy desfavorables» para ambos tipos de realojo (6% de las CVU). En la misma línea, pero observando a los entornos más favorecidos, esta síntesis deja en evidencia la dificultad de contar con condiciones al menos favorables para ambos tipos de realojo. Mientras que, para los puntos aleatorios, existe un 25 % de localizaciones con condiciones muy favorables, para las CVU solo un 10% participan de esas ventajas. Asimismo, para los realojos nuevos, y nuevamente subrayando lo reciente de las obras de mejoramiento, solo un 11% presenta servicios e infraestructuras que catalogamos como «favorables».

Para finalizar estas líneas, y a modo de adelanto de aspectos que se señalarán en las conclusiones, queda pendiente indagar en futuras investigaciones, cuales condiciones de los servicios pueden ser atribuibles a las obras de mejoramiento, y cuales pueden estar vinculadas con las actuales preocupaciones de extender los servicios en las periferias de la ciudad. Dicho de otra manera, en el contexto de los asentamientos irregulares, la disponibilidad de servicios «favorable» es un privilegio de aquellos intervenidos por el PMB, ¿o es un «éxito» de políticas más generales que han tendido a la mejora de los servicios en las periferias? Complementariamente, para esta dimensión en particular sería sumamente interesante poder realizar más mediciones a largo plazo, a fin de verificar la sostenibilidad o el posible aumento en la disponibilidad de servicios.

c) DIMENSIÓN ESPACIAL

A partir del análisis de esta dimensión se espera indagar en la posición relativa que logran los beneficiarios de una política habitacional en el contexto de la ciudad, intentando visualizar, más allá de cual haya sido la opción de realojo, a qué localizaciones o sectores de la ciudad han podido acceder.

Tal como se expuso en el apartado metodológico, para esta dimensión se proponen indicadores, que presentan diversos grados de variabilidad temporal. Por ejemplo, la distancia a un área rural o a una centralidad nos permiten contemplar situaciones relativamente fijas que se estima llevarían años en ser modificadas, pero, por otro lado, el área de los lotes de las viviendas nuevas de realojo nos remite a decisiones tomadas en el marco de la intervención de mejoramiento. A partir de la conjunción de estas variables, y luego en la combinación con las condiciones de acceso a servicios y el entorno socioeconómico, se espera aproximarse a debates más profundos mencionados en el apartado dos de este trabajo, como las fronteras que puedan existir en la ciudad para las familias de menores ingresos beneficiarias de programas de realojo, las propuestas de localización desde las políticas habitacionales (Cruz Fostik, 2005) y en última instancia la segregación padecida en el contexto urbano actual.

Similar a lo realizado para la dimensión anterior, inicialmente se procederá a presentar el análisis para cada indicador mediante diagramas de violín. Luego se realizarán consideraciones sobre el conjunto, a partir de gráficos de barras. En la primera etapa de análisis, además se presentarán planos que complementan la lectura de los diagramas.

c.1) Distancia a una centralidad

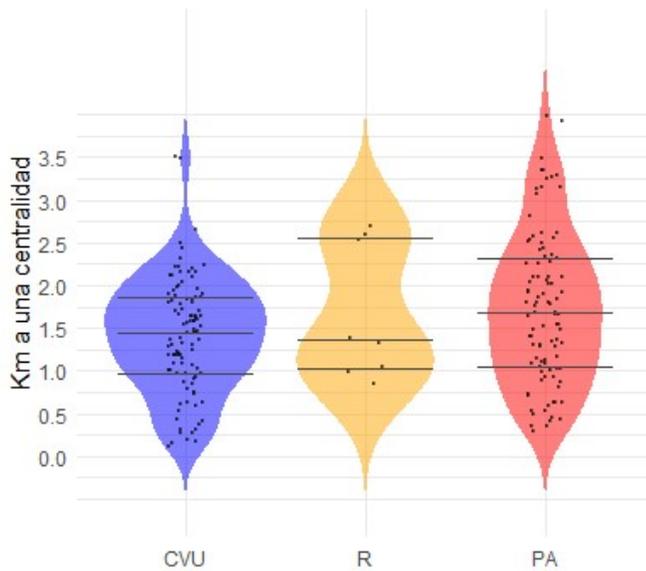


Figura 47. Diagrama de distribución de la distancia entre la centralidad más próxima y los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

La distancia que mantienen las localizaciones estudiadas con las centralidades definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Intendencia de Montevideo, 2013) nos expone para los tres grupos (realojos nuevos, compras de vivienda y puntos aleatorios) a una relativa similitud en el valor de la mediana, que ronda los 1,6 kilómetros. Sin embargo, respecto al extremo inferior, donde se presentan el 25% de las ubicaciones más cercanas a las centralidades, tanto para las compras de vivienda usada como para los puntos aleatorios se observa posiciones más próximas que para los realojos nuevos. Sobre esto último, incluso se advierten compras de viviendas ubicadas dentro del área categorizada como centralidad. El límite superior del gráfico, se presenta casi análoga para los dos tipos de realojos, mientras que para los puntos aleatorios existe una dispersión mucho mayor de situaciones.

Complementando este gráfico, desde un análisis territorial, en la Figura 49 Mapa de la ubicación de centralidades en Montevideo. Fuente: Elaboración propia, se observa que la mayor parte de las ubicaciones de las compras se acercan a las mismas centralidades que los realojos nuevos. Las centralidades del Cerro, La Teja, Peñarol, Lavalleja y Tres Ombúes – Victoria – La Teja son las que se vinculan a las viviendas de realojo, aportando indicios para verificar una de las hipótesis de este trabajo, que suponía que los beneficiarios no se vinculaban con todo el territorio urbano de la ciudad, solamente accedían a ciertos sectores. La lectura de este plano también se puede complementar con lo expuesto en la Figura 9, donde a través de un gráfico de flujos se puede observar la coincidencia en ciertas centralidades.

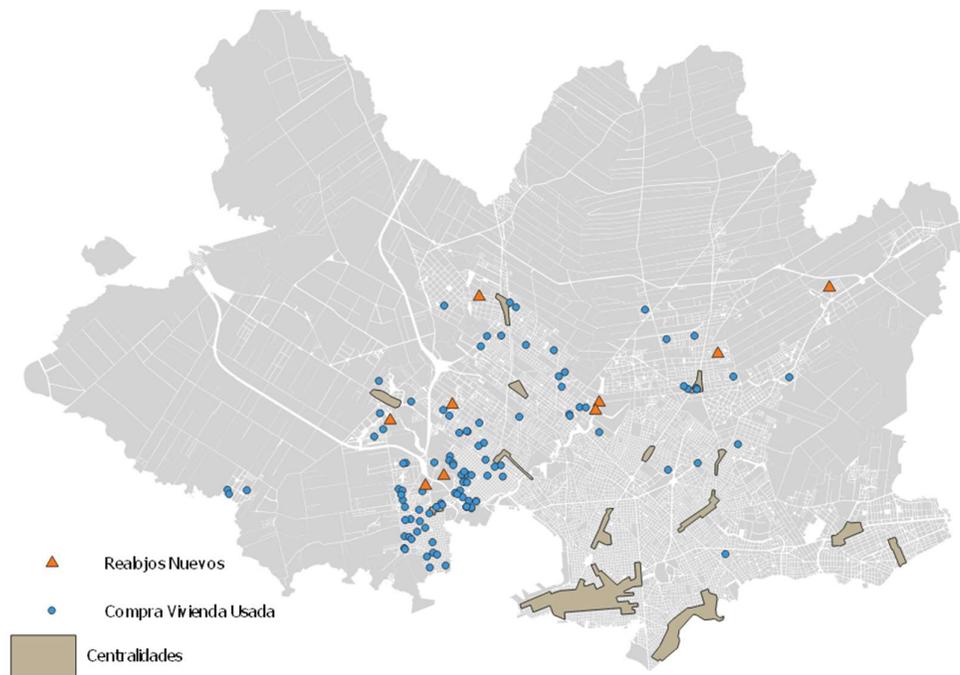


Figura 49 Mapa de la ubicación de centralidades en Montevideo. Fuente: Elaboración propia

c.2) Distancia a un asentamiento

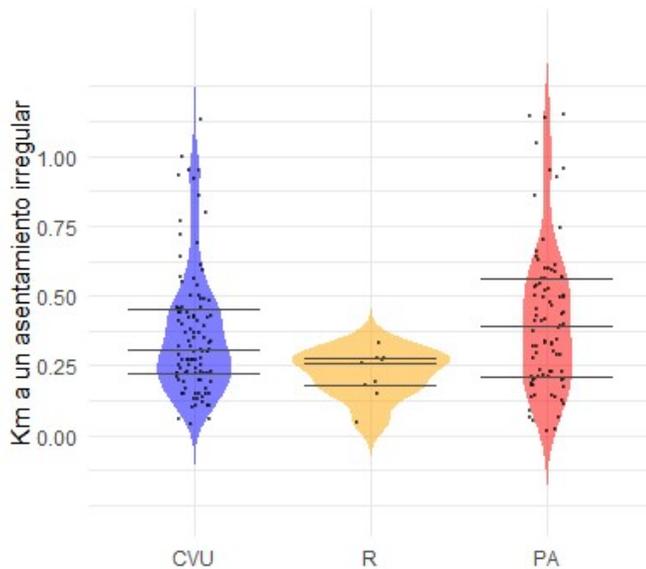


Figura 48. Diagrama de distribución de la distancia entre el asentamiento más próximo y los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

Para este indicador, los valores correspondientes a las medianas de ambos tipos de realojos, son relativamente similares, lo cual nos conduce a pensar en que las familias aún luego de concretar su mudanza o las obras de mejoramiento en su entorno, continúan estrechamente vinculados a los sectores de tejido informal. Para el caso de las compras de vivienda usada, no obstante, el límite superior del cuartil número cuatro se presenta a mayor distancia que para

los realojos, ubicaciones que se entiende más alejadas a estas lógicas. A partir de lo antedicho tendríamos indicios para pensar que las compras de vivienda, en su conjunto, se alejaron de los asentamientos informales.

Por otro lado, en el caso de los puntos aleatorios, la mayor dispersión volcada hacía el cuartil superior, exponen la situación de sectores de la ciudad muy lejanos en su realidad a los asentamientos irregulares, una «ciudad que no se cruza» con el tejido informal.

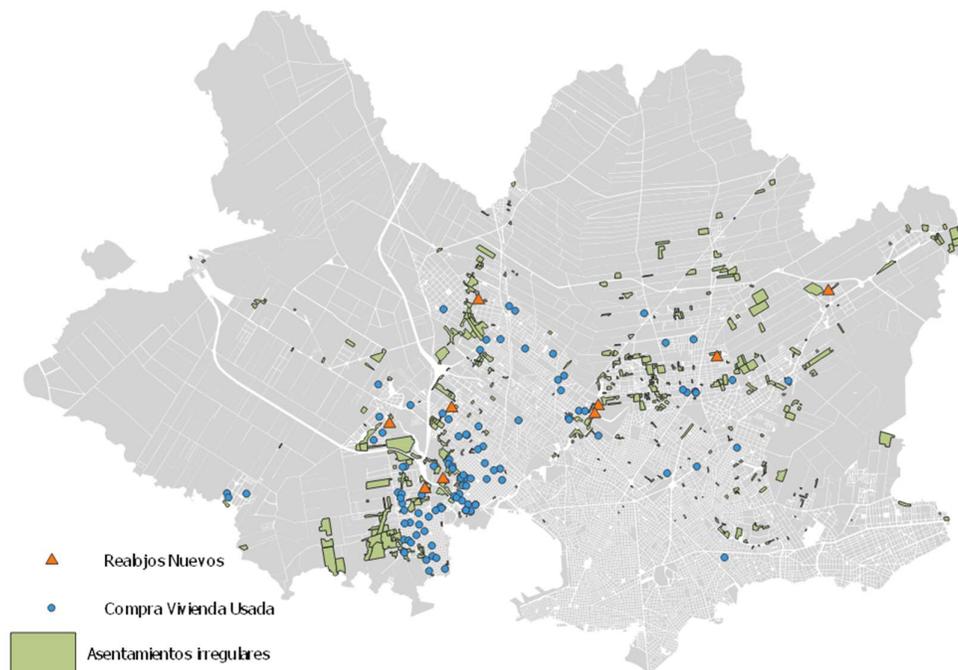


Figura 50 Mapa de la ubicación de asentamientos irregulares en Montevideo. Fuente: Elaboración propia

c.3) Porcentaje de asentamientos irregulares en el entorno

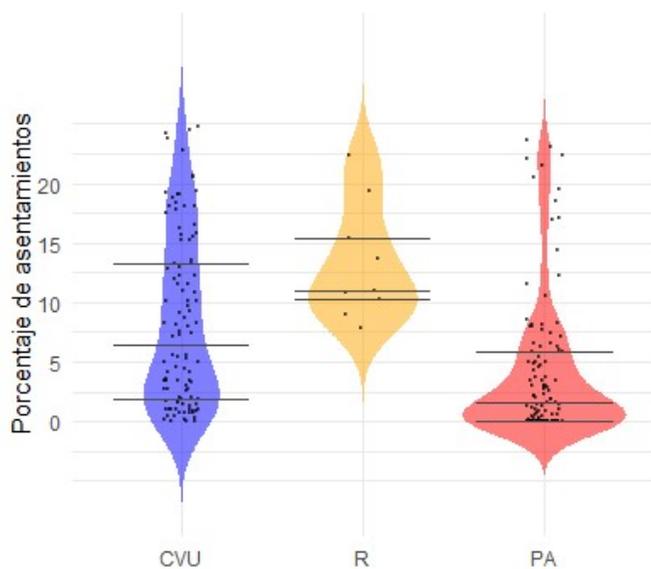


Figura 51. Diagrama de distribución de los metros de asentamiento irregular en cada entorno de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

Lo presentado en esta variable mantiene rasgos muy similares a la anterior, no obstante, a partir de ella observamos nuevos aspectos a comentar. La mediana en las tres situaciones se presenta relativamente variable, siendo sustancialmente superior en los realojos nuevos, mientras que la mediana de las CVU coincide con el límite del tercer cuartil de los puntos aleatorios.

A partir de estas consideraciones podemos inferir en una vinculación más estrecha de ambos tipos de realojo con el tejido informal. Respecto a los puntos aleatorios, se mantiene lo señalado en otros indicadores en cuanto a la existencia de amplios sectores de la ciudad que no se vinculan con lógicas de informalidad.

c. 4) Distancia al área rural

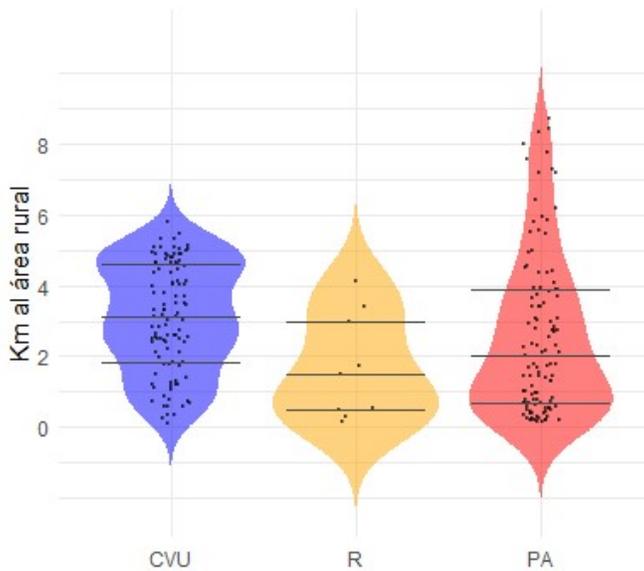


Figura 52. Diagrama de distribución de la distancia al área rural de cada entorno de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia

En el caso de este indicador, se observa que la mediana de la distancia al área rural es inferior para los realojos nuevos, en contraste con los otros dos grupos estudiados. Luego de estos, se ubican la mediana para los puntos aleatorios y en un último lugar la mediana para las compras de viviendas usadas. Si pensamos que la proximidad con áreas rurales se vincula con entornos donde la ciudad se «desarticula» y pierde condiciones urbanas, la situación de las compras de viviendas usadas, implicaría una mejora sustantiva en este sentido. Estas consideraciones se mantienen en un escenario esperable, siendo que los realojos nuevos se construyen en los entornos de los asentamientos, y a la vez estos se originaron en general a partir de ocupaciones en lotes vacantes o en bordes de la ciudad que se han ido extendiendo.

Al igual de la situación expresada en el indicador de distancia a un asentamiento, también aquí se puede observar la dispersión del cuartil número cuatro, reafirmando en estas reflexiones la idea de una gran proporción de la ciudad que no se «vincula» ni se «cruza» con lo informal o con lo rural.

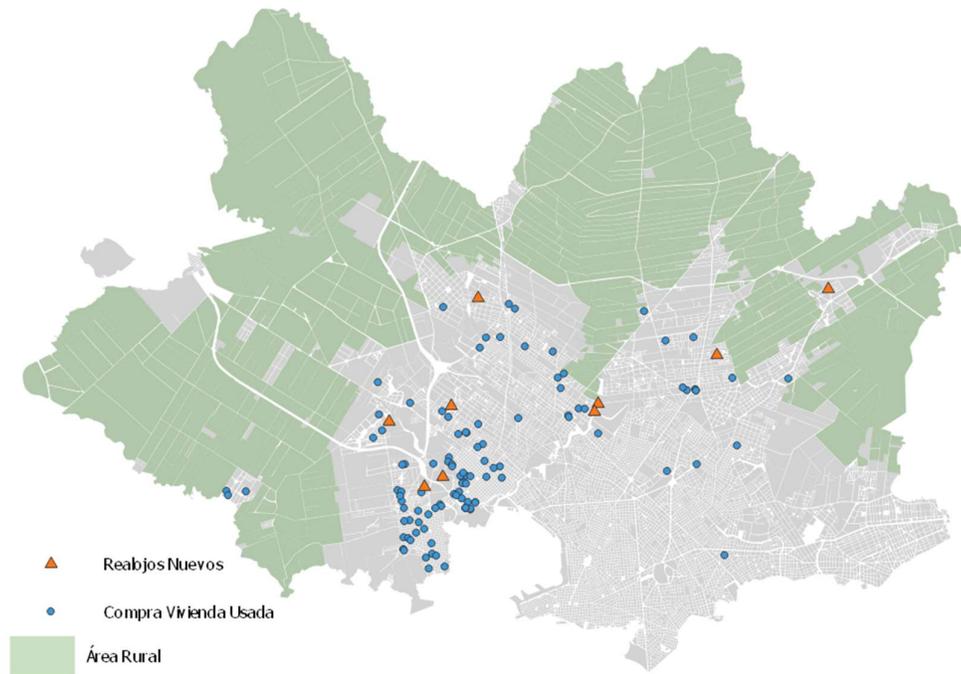


Figura 53 Esquema sin escala de la ubicación de área rural en Montevideo. Elaboración propia

c. 5) Área de los lotes

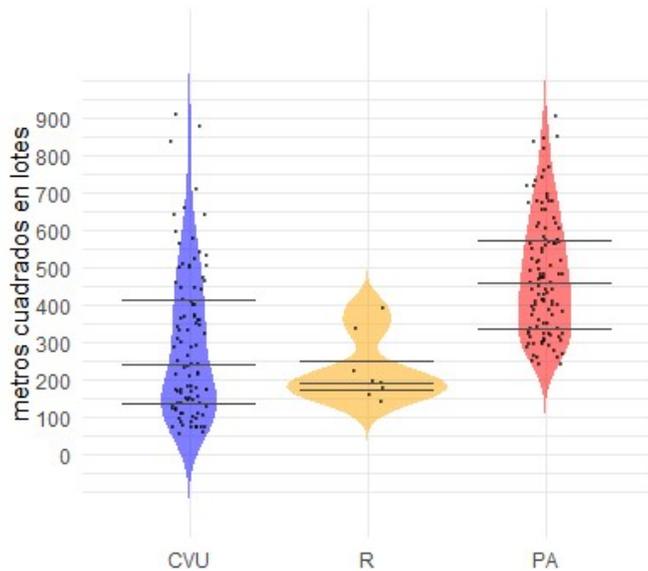


Figura 54. Diagrama de distribución del área de los lotes para cada entorno de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo

Tal como se mencionó en el apartado número dos de este trabajo, para las familias beneficiarias de realojo los lotes de mayor tamaño adquieren importancia en el marco de las preferencias y decisiones de los hogares (Martí, 2022), pero también las familias enfrentan la necesidad de realizar un arbitraje entre el tamaño del lote y su localización. En general, los lotes de mayor tamaño implican alejarse de las centralidades (Abramo, 2010). Esta concepción, a pesar de ser esquemática y poco ajustada a la pluralidad de centros de la ciudad actual, nos permite poner en relieve la importancia de este indicador, repensando la tierra como un bien escaso y limitado en las ciudades (Del Río, 2012)

A partir de lo dicho en el párrafo anterior y observando la situación expuesta en la Figura 54, en una primera instancia podemos advertir la menor dispersión de los tamaños de los predios en las viviendas nuevas, lo cual una vez más nos lleva a pensar en lo homogéneo del tejido urbano propuesto a partir de las intervenciones PMB. Sin embargo, si observamos las dimensiones de los lotes adquiridos mediante la compra de vivienda usada, es un rasgo llamativo la dispersión de todo el conjunto. En este marco, cabe preguntarse entonces que papel puede tener la compra usada para promover o facilitar la venta de inmuebles con condiciones «excepcionales». Este aspecto, que será retomado en las conclusiones finales de este trabajo, deriva no solo en las ventajas que puede presentar la compra de vivienda usada para las familias beneficiarias, sino también en su eventual papel dinamizador de ciertos segmentos del mercado inmobiliario.

De todas formas, al observar el valor de la mediana para los puntos aleatorios, por encima del 100% de los realojos nuevos y del 75% de las compras, se verifica lo expuesto anteriormente, donde se expresaba la dificultad de contar con suelo en el marco de las políticas habitacionales.

c. 6) Análisis transversal de los indicadores espaciales

Tal como se propuso en la hipótesis que guía este trabajo, a lo largo de esta dimensión se pudieron observar los aspectos vinculados a las condiciones de partida de la formación de asentamientos irregulares, que posteriormente fueron objetivo de las obras de mejoramiento barrial. Estos asentamientos se formaron a partir de la ocupación de áreas vacantes o disponibles, en su mayoría en las periferias, lo cual ya implicaría que su posición (o sus características ambientales) no hubieran sido atractivas para otros usos. Además, haciendo foco en la lectura particular de los indicadores, en la mayoría de ellos se señaló para los entornos de los realojos nuevos, las consecuencias que podrían derivar de ser espacios construidos recientemente a partir de la intervención PMB.

Mientras que, para la dimensión de servicios, el indicador resumen que nuclea la situación global de cada localización se construyó a partir de promediar los valores estandarizados, para la dimensión espacial se propuso la consideración de una posible sustituibilidad entre indicadores. Dicho de otra manera, se entiende posible compensar o sustituir las condiciones espaciales de un entorno, por ejemplo, un entorno muy próximo a una centralidad pueden compensar la condición de proximidad a un asentamiento irregular o al área rural.

De acuerdo a lo explicitado en el apartado metodológico, a modo de resumen para esta dimensión también se construyó un indicador que permitió categorizar en cuatro grupos a los entornos de ambos tipos de realojos. Al igual que para la dimensión de servicios, los grupos reflejaron las condiciones espaciales, dividiéndose desde muy favorables a muy desfavorables. A continuación, se presenta gráfico de barras que resume los porcentajes de compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios.

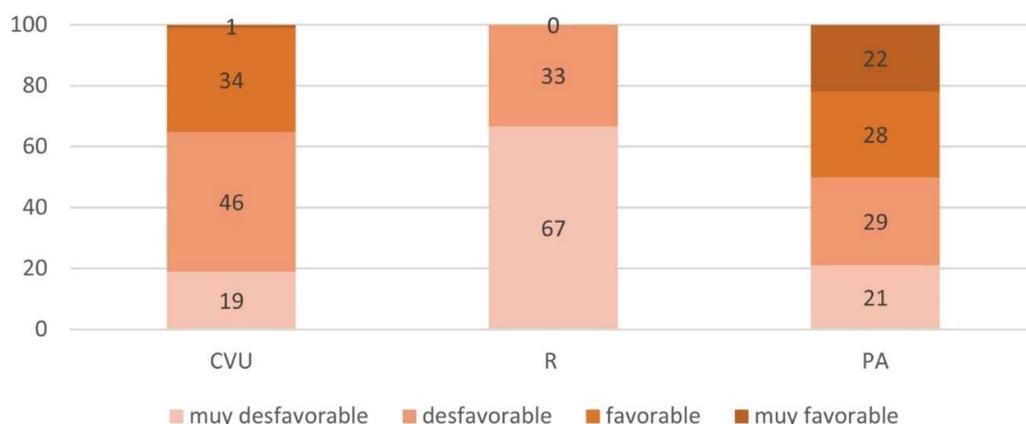


Figura 55. Síntesis de la dimensión espacial para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Fuente: Elaboración propia

A partir de una lectura de estos datos se observa que el 67% de los realojos nuevos se ubican en el grupo de condiciones «muy desfavorables». Mientras que, las compras de vivienda se ubican mayoritariamente en el grupo «desfavorable» con un 46 % de las ubicaciones. Ningún entorno de los asentamientos irregulares alcanza una condición al menos «favorable», frente a las CVU donde 34% se ubican en un entorno «favorable» y un 1% en uno «muy favorable».

Si observamos el puntaje obtenido para las compras de vivienda, queda en evidencia la presencia de entornos en todas las condiciones, sin embargo, los entornos «muy favorables» son prácticamente marginales con tan solo un 1% de las ubicaciones.

5.1.B – Combinación de las tres dimensiones

a) Combinación de dimensión espacial con dimensión de servicios e infraestructuras

A partir del estrecho vínculo que existe en el territorio entre las condiciones espaciales con los servicios, se puede establecer una suerte de complementariedad entre ambos a la hora de evaluar los entornos. Una localización puede volverse atractiva a pesar de tener condiciones espaciales deficitarias gracias a los servicios que tenga disponible, o de forma inversa, buenas condiciones espaciales pueden compensar un mal desempeño de los servicios. En las próximas líneas se hará foco en estos aspectos, asociando ambas dimensiones, para luego contrastarlas y ubicarlas respecto al contexto de la ciudad a través de los puntos testigos. Finalmente, y con el objetivo dar cierre a estas reflexiones, se vincularán estas dimensiones con los resultados de la dimensión socio económica, presentada en el inicio de este apartado.

Tal como se expuso en el apartado metodológico, la combinación de los 4 grupos de la dimensión de servicios con los 4 correspondientes a las condiciones espaciales conllevan a los siguientes datos:

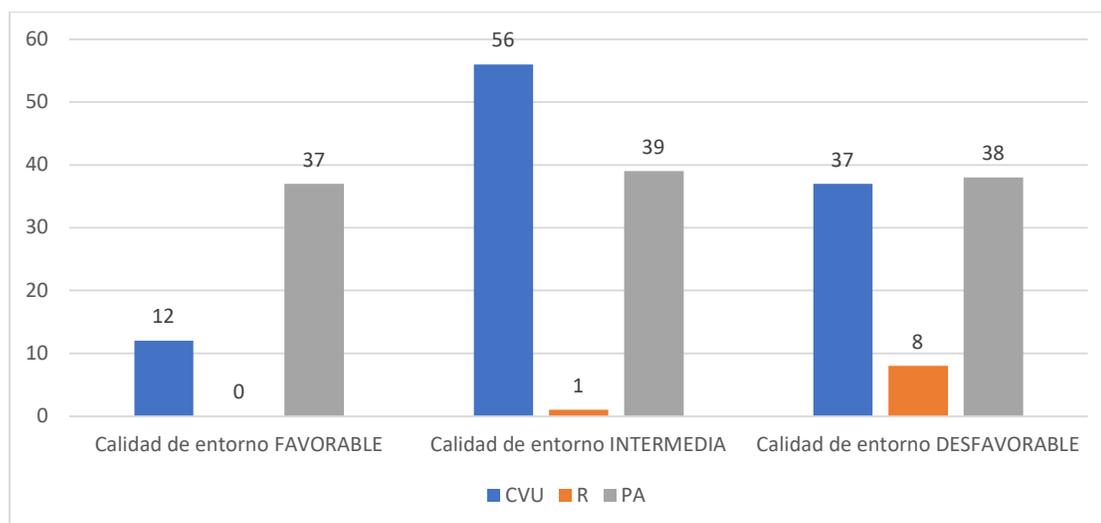


Figura 56. Síntesis de la dimensión de servicios y espacial para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Fuente: Elaboración propia

Las CVU se ubican mayoritariamente en entornos denominados como de calidad intermedia, mientras que, para los realojos nuevos, tan solo uno de los entornos se correspondería con esta denominación. En las situaciones más favorables no se cuenta con ningún entorno de realojos nuevos, mientras que 12 CVU alcanzaron esta situación ventajosa. Si observamos las condiciones más deficitarias, la mayoría de los realojos nuevos se ubican en ella (un total de 8) y 37 compras de vivienda usada. Respecto a los puntos aleatorios, queda expuesto la división prácticamente análoga en los 3 entornos de los mismos.

b) Combinación de las tres dimensiones

Si a lo expuesto anteriormente agregamos la agrupación correspondiente a la dimensión socio económica de la población de los entornos, de acuerdo a lo justificado en el apartado metodológico, resulta la síntesis de las tres dimensiones expuesta en el siguiente cuadro:

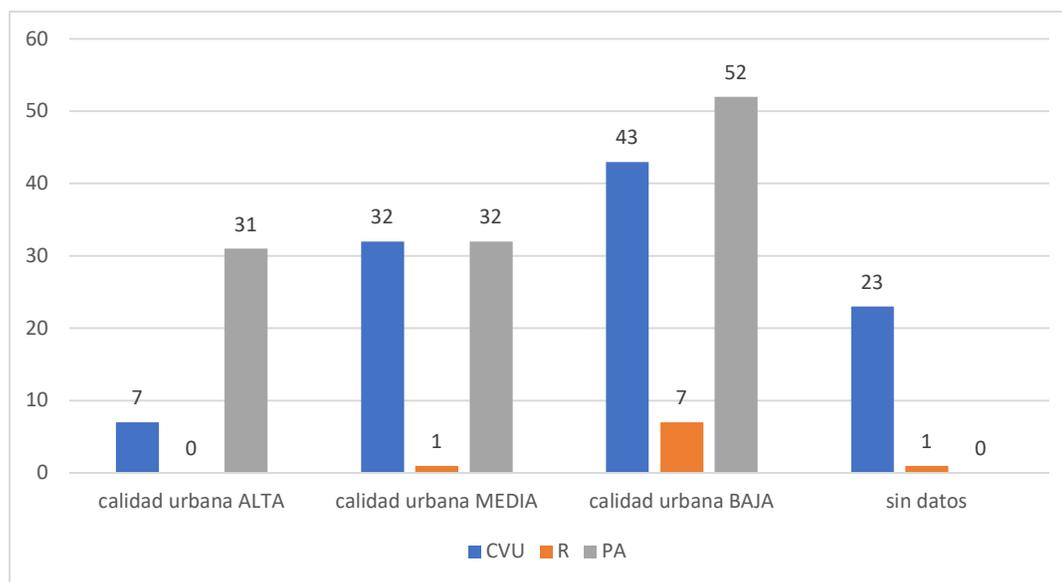


Figura 57. Síntesis de la dimensión de servicios, espacial y socio económica para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Fuente: Elaboración propia

Para los entornos clasificados de calidad urbana media, la cantidad de CVU es prácticamente la misma que la cantidad de entornos de puntos aleatorios. Asimismo, para las CVU la suma de ubicaciones de calidad alta con las medias, da un número similar al total de entornos deficitarios.

Para los realojos nuevos, la situación se mantiene en la línea de lo analizado solo combinando lo espacial con los servicios, ubicándose prácticamente el total de los entornos en una situación desfavorable.

Si bien el número de 7 CVU ubicados en los mejores entornos, es menos del 10% de los casos estudiados Se podría interpretar como positivo el acceso de beneficiarios a las mejores condiciones de ubicación de la ciudad, contrastando esta situación con el 90% de los entornos de realojos nuevos, ubicados en las peores situaciones. A pesar de estar ubicadas mayoritariamente en entornos de calidad urbana baja, las CVU se hacen presentes en los 3 grupos, esta afirmación, que también se asocia a una distribución similar en los puntos aleatorios (mayor presencia en el peor grupo, menor en el mejor) nos permite poner en cuestión un aspecto fundamental de esta investigación, la capacidad de la compra de vivienda como mecanismo para acceder a la ciudad consolidada, con entornos regulares y buenos, pero también con algunos destacados y deficientes.

5.1.C – Síntesis
a) Gráficos de calor

Como síntesis del procedimiento realizado y para complementar una visión global de los entornos de los realojos, se presentan gráficos tipo «mapa de calor» (Figura 58, Figura 59 y Figura 60), donde se señala con un color verde los entornos mejores para cada dimensión, amarillo y naranja para situaciones intermedias, y rojo para las situaciones desfavorables.

A partir de este análisis se observa la situación heterogénea graficada para las CVU y para el grupo testigo, mientras que queda explícito la falta de condiciones «verdes» para las tres dimensiones en los entornos de los realojos. No obstante, para estos realojos la situación «menos mala» se presenta en cuanto a servicios, y la peor en términos espaciales, reforzando las hipótesis que guían este trabajo. De todas formas, la cantidad de localizaciones «verdes» es ampliamente superior en los puntos aleatorios que, en las CVU, dejando en evidencia las dificultades de las familias de menores ingresos, con los montos estipulados por el programa, para acceder a las mejores situaciones urbanas en el contexto local.

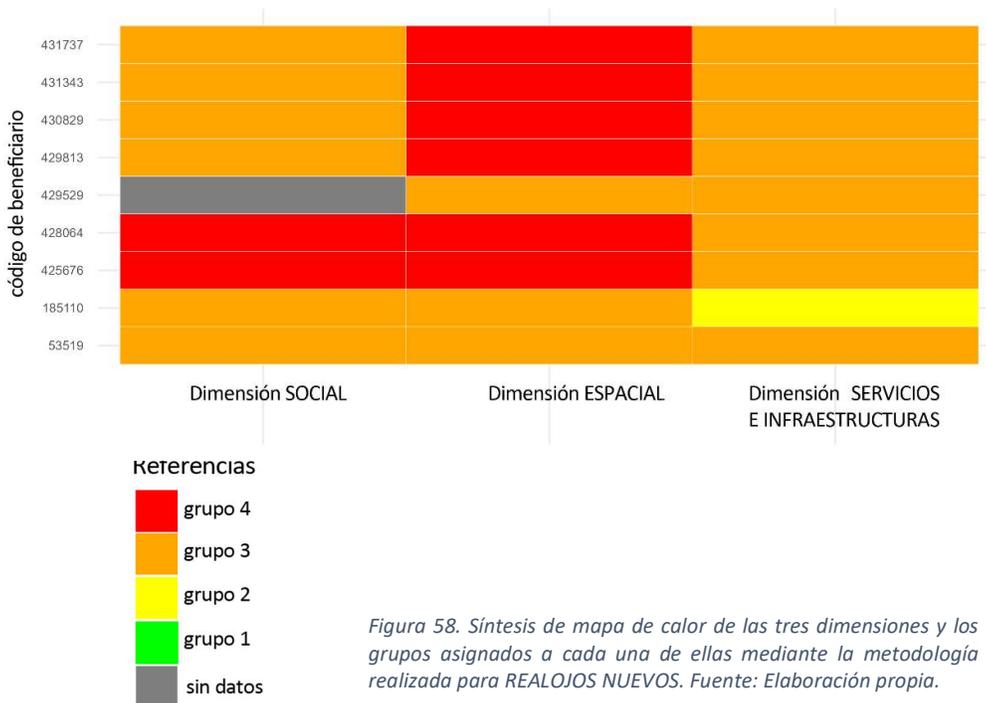


Figura 58. Síntesis de mapa de calor de las tres dimensiones y los grupos asignados a cada una de ellas mediante la metodología realizada para REALOJOS NUEVOS. Fuente: Elaboración propia.

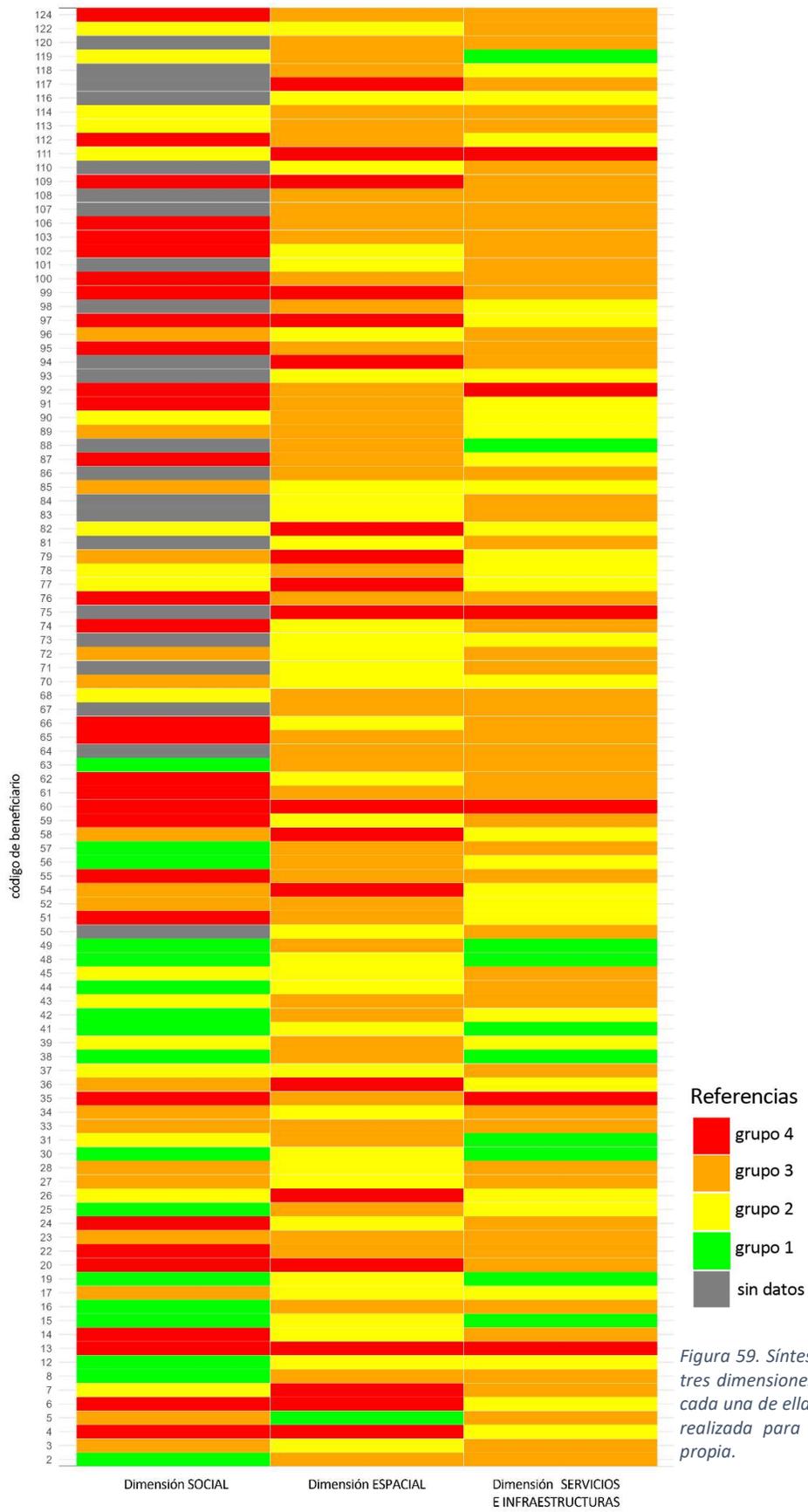


Figura 59. Síntesis de mapa de calor de las tres dimensiones y los grupos asignados a cada una de ellas mediante la metodología realizada para CVU. Fuente: Elaboración propia.



Referencias

- grupo 4
- grupo 3
- grupo 2
- grupo 1
- sin datos

Figura 60. Síntesis de mapa de calor de las tres dimensiones y los grupos asignados a cada una de ellas mediante la metodología realizada para PUNTOS ALEATORIOS. Fuente: Elaboración propia.

b) Verificación territorial de combinación de las tres dimensiones

A partir de los planos incluidos en las siguientes páginas (Figura 61, Figura 62 y Figura 63) se espera ilustrar la síntesis territorial de la clasificación de los entornos (para los realojos nuevos, las CVU y el grupo de puntos aleatorios) realizada considerando las tres dimensiones (ver metodología para la combinación de dimensiones en pág. 55). A partir de estos planos se puede observar como las situaciones de calidad de entorno ALTA (puntos verdes) en el caso de las CVU se ubican próximas entre sí, además para las situaciones MEDIA (puntos amarillos) se observa lo mismo, su ubicación prácticamente en el mismo barrio. No obstante, también se observa la convivencia en entornos muy próximos de situaciones ALTAS, MEDIAS y BAJAS, ejemplo de ello se señala el barrio de La Teja. En el mismo sentido, y respecto a la situación de los puntos aleatorios, se observa en otros barrios también la convivencia de entornos de calidad MEDIA, ALTA Y BAJA. Sin embargo y en entornos periféricos se expone la falta de condiciones catalogadas como ALTAS, y la preponderancia de situaciones de calidad BAJA.

Los entornos de los realojos nuevos, tal como se expresó en los mapas de calor, mayoritariamente son rojos (calidad de entorno BAJA), reforzando las hipótesis que guían este trabajo en cuanto a la falta de condiciones urbanas de calidad en los asentamientos irregulares.

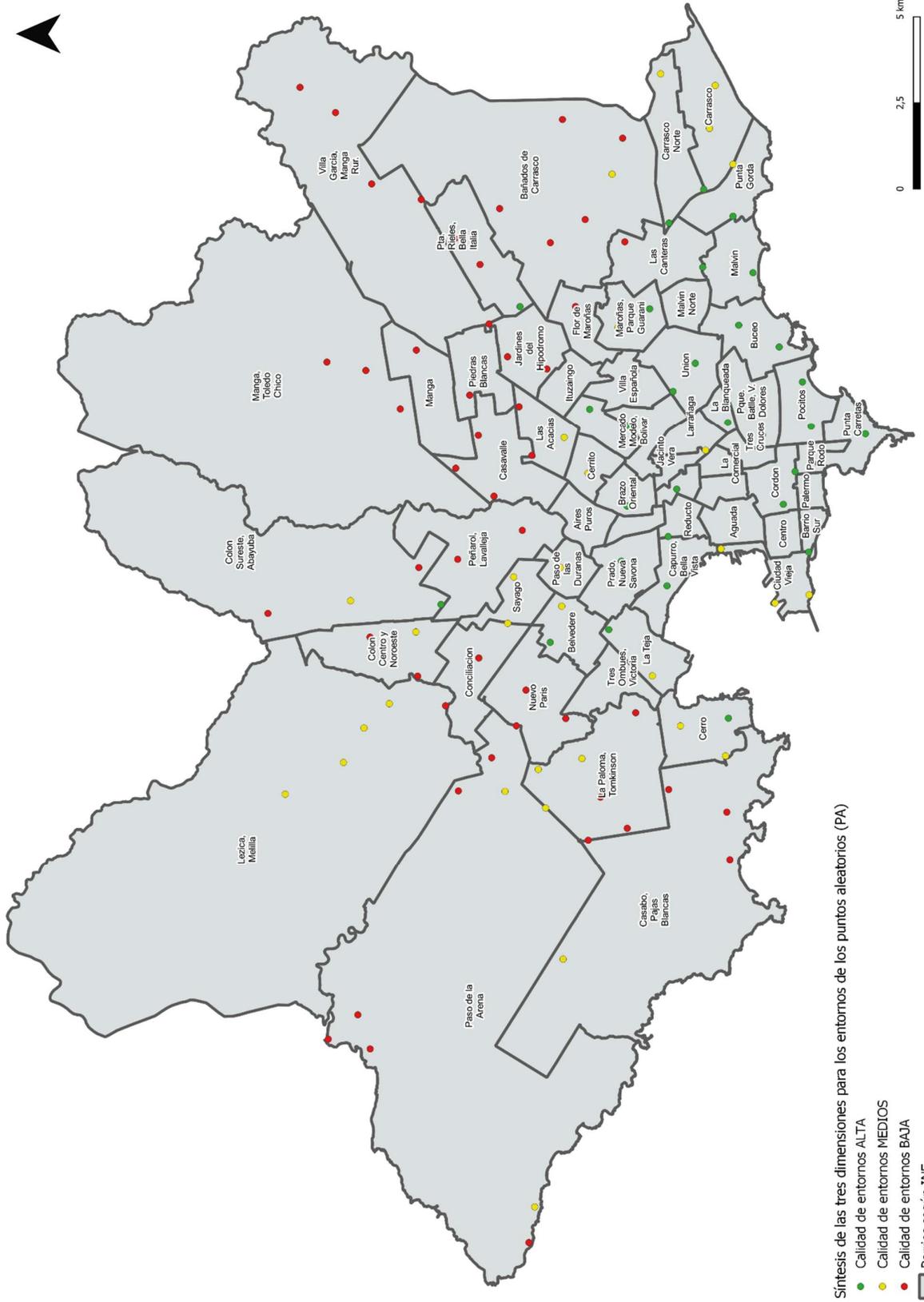


Figura 61. Mapa con categorización de los puntos aleatorios según la combinación de las tres dimensiones. Fuente: Elaboración propia

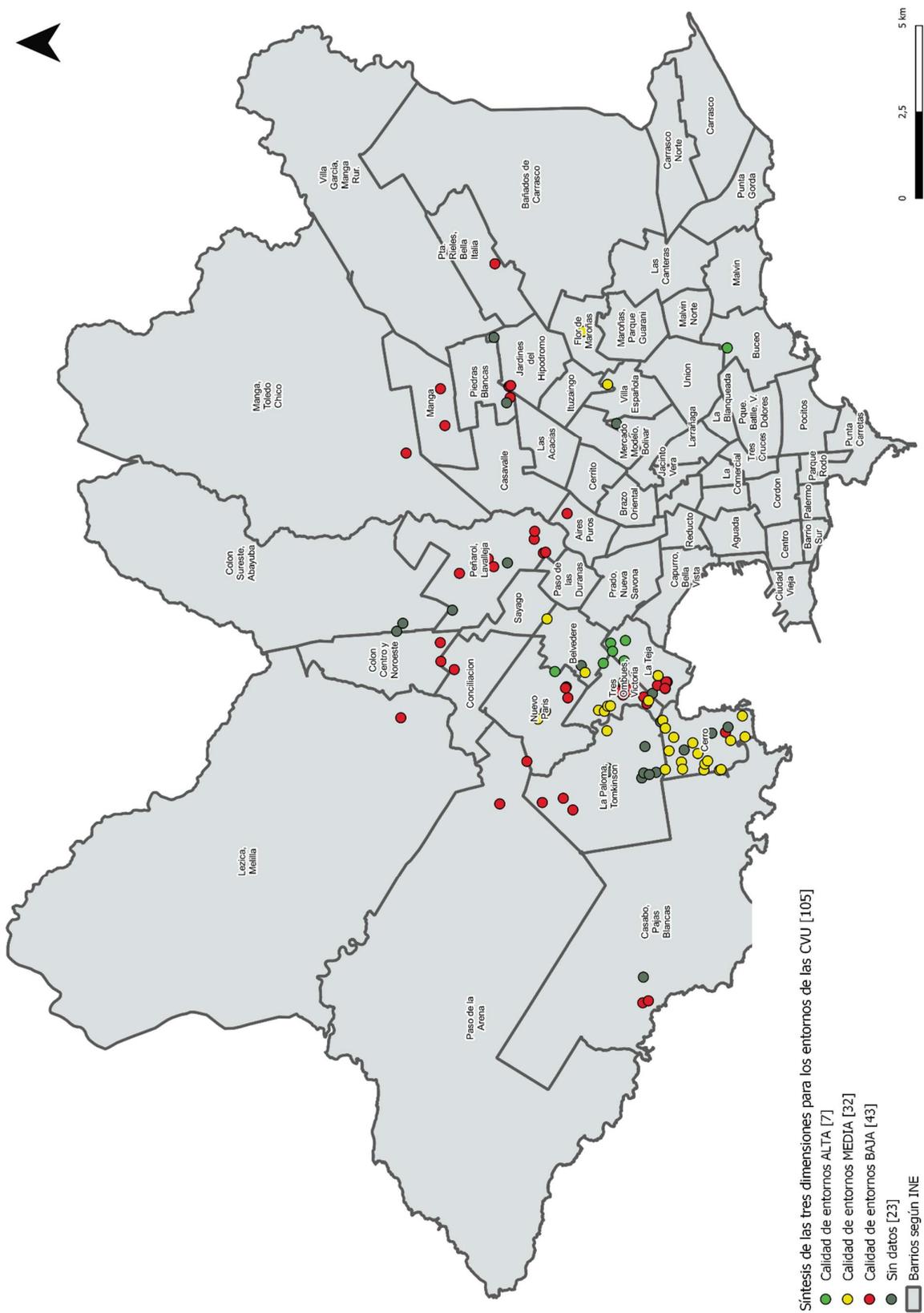


Figura 62. Mapa con categorización de los CVU según la combinación de las tres dimensiones. Fuente: Elaboración propia

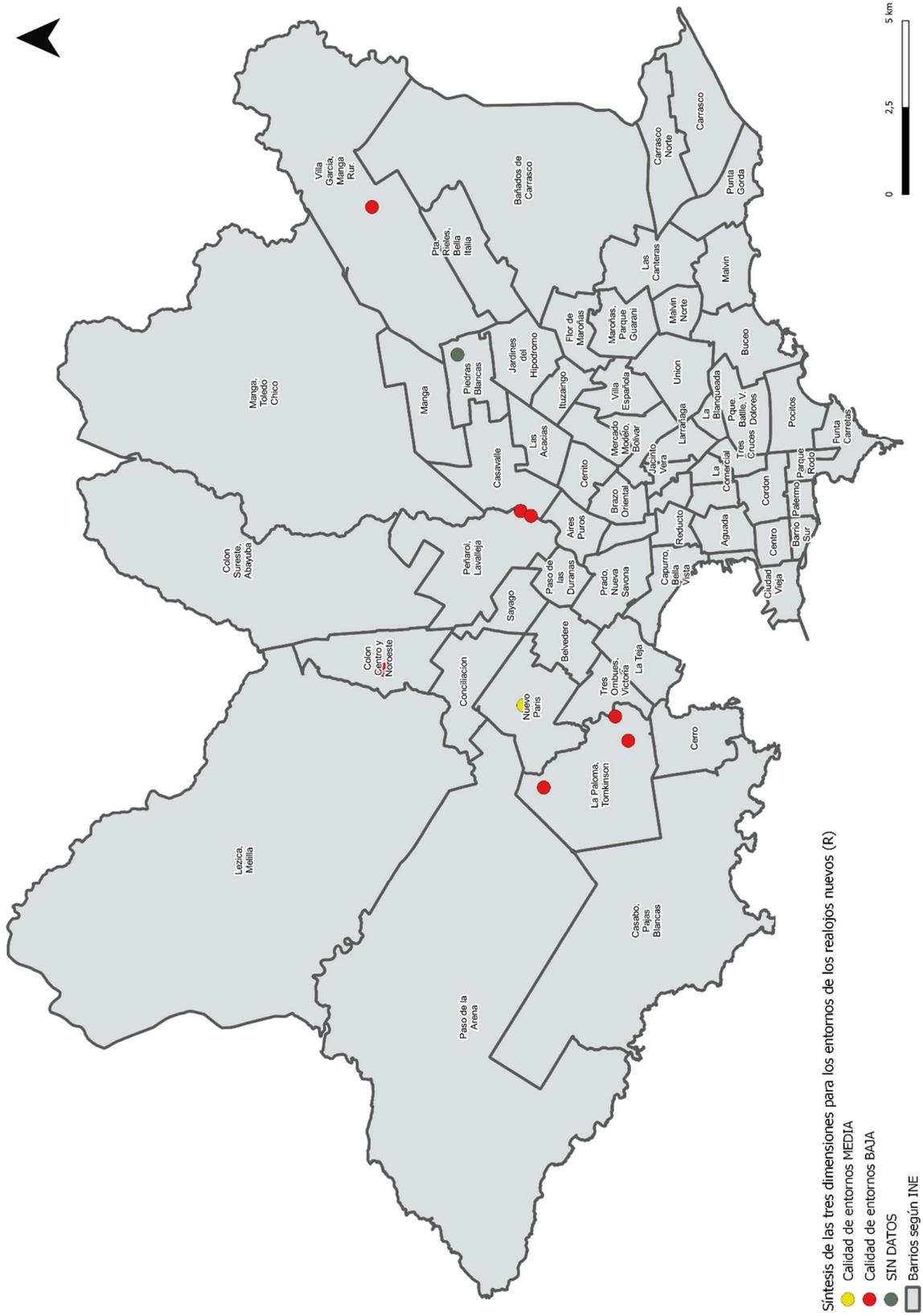


Figura 63. Mapa con categorización de los relojos nuevos según la combinación de las tres dimensiones. Fuente: Elaboración propia

5.2 Verificación de hipótesis 2: ¿Cuánto cuesta un realojo por compra de vivienda usada? ¿A qué patrimonio acceden las familias mediante esta opción?

Para la verificación de la segunda hipótesis propuesta se analizó en una primera instancia la inversión necesaria para concretar las compras de vivienda usadas en contraste con la construcción de los realojos nuevos. Luego, se complementó este análisis con una serie de datos sobre: el metraje en ambos tipos de realojos, las condiciones de mantenimiento y la antigüedad de las CVU. La combinación de estas tres variables más la inversión realizada por el programa nos permite acercarnos a las implicancias financieras de la CVU, desde el punto de vista de la intervención (PMB), y desde los intereses de las familias beneficiarias.

En las siguientes líneas se presentarán los principales hallazgos de este análisis, inicialmente se realizará un contraste entre la inversión, y luego se abordarán las condiciones de mantenimiento, antigüedad y metrajes.

5.2.B – Costo e inversión en los realojos

Respecto al costo por metro cuadrado para ambas modalidades de realojo, en el siguiente gráfico de violín (Figura 64) se exponen los datos sistematizados, en unidades indexadas (UI), para la totalidad de las viviendas estudiadas. Se señala que tal como se mencionó en el apartado donde se presentaron los casos de estudio, la totalidad de viviendas por CVU sistematizadas para este análisis es de 105 (las compras de vivienda de Montevideo) y para los realojos nuevos de 334.



Figura 64. Diagrama de distribución cuantitativa del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo. Fuente: Elaboración propia

Según se puede observar la mediana del metro cuadrado para las CVU se ubica por encima de los 6.250 UI, mientras que, para los realojos nuevos la misma se ubica muy por encima, cerca de las 8.750 UI. Solo el 25% de los realojos nuevos presentó un costo por metro cuadrado inferior a las 8.000 UI, sin embargo, para las CVU, prácticamente el 75% fue inferior a este valor. En cambio, observando la distribución de ambos diagramas se detecta que los valores superiores son similares, en el entorno de las 15.000 UI. Respecto al límite inferior se observa que las CVU alcanzaron valores de cerca de 2500 UI, mientras que, los valores inferiores de los realojos nuevos se ubican en el entorno de 6000 UI.

Luego, con el objetivo de complementar lo expuesto en los gráficos de violín, se realizó también un estudio estadístico tipo «t-test» o «test student», bajo la hipótesis nula de que no existen diferencias en el precio del metro cuadrado de CVU y realojos nuevos. El mencionado test arroja los siguientes datos:

- Coeficiente $t = -5,16$ (valor negativo indica que la media de CVU es menor que la de R)
- Grados de libertad = 83.546 (significancia del resultado o tamaño de la muestra)
- Valor p (p-value) = $1,6 \times 10^{-6}$ p (diferencia significativa entre las medias de CVU y R)
- Intervalo de confianza: $[-2.551; -1.132]$
- Media del grupo CVU: 6.849 UI
- Media del grupo R: 8.691 UI

A partir de estos datos se expone que el conjunto de valores del metro cuadrado de las CVU es ampliamente más bajo que el de los realojos nuevos. Podemos concluir así, que existe una diferencia significativa en las medias de ambos grupos, que no se debe al azar de la muestra. En el mismo sentido podemos señalar un valor p extremadamente bajo (mucho menor que 0.05), lo que indica una evidencia muy fuerte para rechazar la hipótesis nula. Además, el intervalo de confianza no incluye el valor cero, reforzando así la conclusión de una diferencia significativa entre las dos medias.

Con el objetivo de vincular este análisis con un panorama más general de la construcción de viviendas en la ciudad de Montevideo, se señala el valor promedio del metro cuadrado expuesto en el reporte de la ANV para las viviendas construidas en el marco de la Ley N°18795 (Agencia Nacional de Vivienda, 2024). Esta cifra se presenta como ampliamente superior al valor de ambas opciones de realojos, tratándose de 18.668 UI. Si bien se trata de datos parciales, referidos solamente a viviendas promovidas en el marco de una coyuntura particular, donde además su localización geográfica mayoritaria no coincide con los entornos de los realojos, estos datos presentan la ventaja de sistematizar precios por metros cuadrados de una gran cantidad de viviendas, y de ser expuestos en unidades indexadas.

El análisis precedente, que expresó los valores por metro cuadrado para todas las viviendas (sin discriminar su cantidad de dormitorios) será complementado en los siguientes cuadros, con una comparación del precio para cada tipología de dormitorios (Figura 65, Figura 67, Figura 66 y Figura 68).

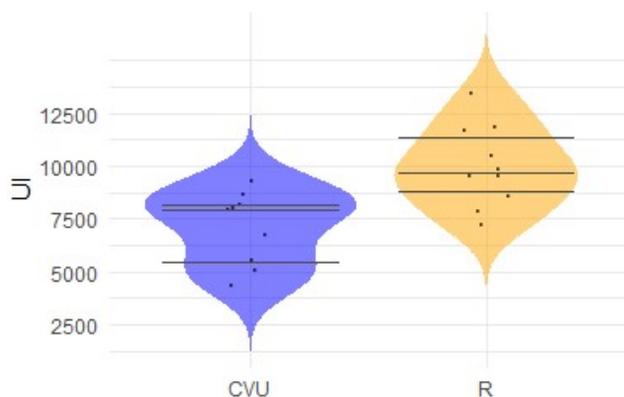


Figura 65. Diagrama de distribución del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo para **tipología de 1 dormitorio**. Fuente: Elaboración propia

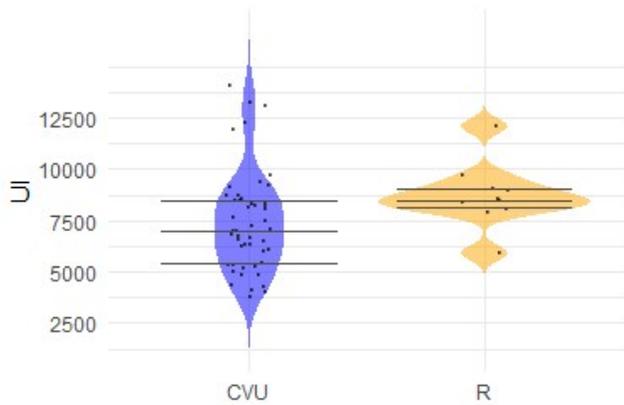


Figura 66. Diagrama de distribución del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo para **tipología de 2 dormitorios**. Fuente: Elaboración propia

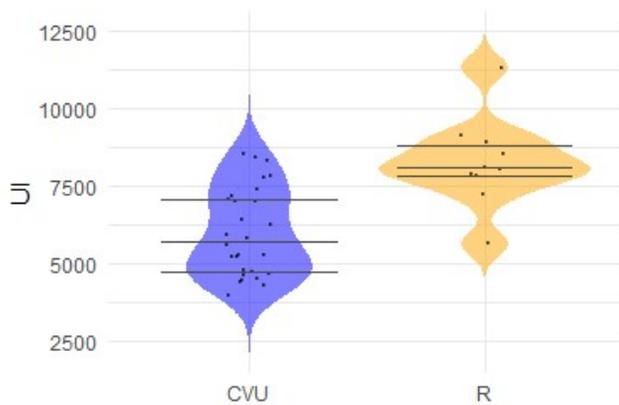


Figura 67. Diagrama de distribución del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo para **tipología de 3 dormitorios**. Fuente: Elaboración propia

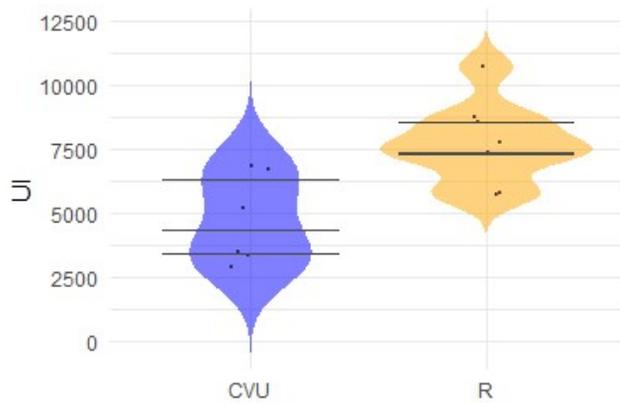


Figura 68. Diagrama de distribución del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo para **tipología de 4 dormitorios**. Fuente: Elaboración propia.

A partir de estos gráficos se puede visualizar como para todas las tipologías la mediana de las CVU es menor que la mediana de los realojos nuevos. En la distribución de todos los casos, los valores menores por metro cuadrado construido pertenecen las CVU, y los mayores a los

realojos nuevos. No obstante, se señala que en los diagramas de la tipología de 1 y 2 dormitorios la mediana de ambas tipologías se asimila, y en las de 3 y 4 dormitorios se aleja más. A partir de esto se podría afirmar que, en especial para los casos de 3 y 4 dormitorios es más ventajosas (en términos de financiamiento) para el programa la concreción de realojos por compra de vivienda usada.

Respecto a la variación en el tiempo de los precios de ambas modalidades, se exponen los siguientes datos:

Inicialmente se expone la variación que ha tenido en el tiempo (a partir de 2012 y hasta 2022) los precios por UI para la totalidad de los realojos (Figura 69):

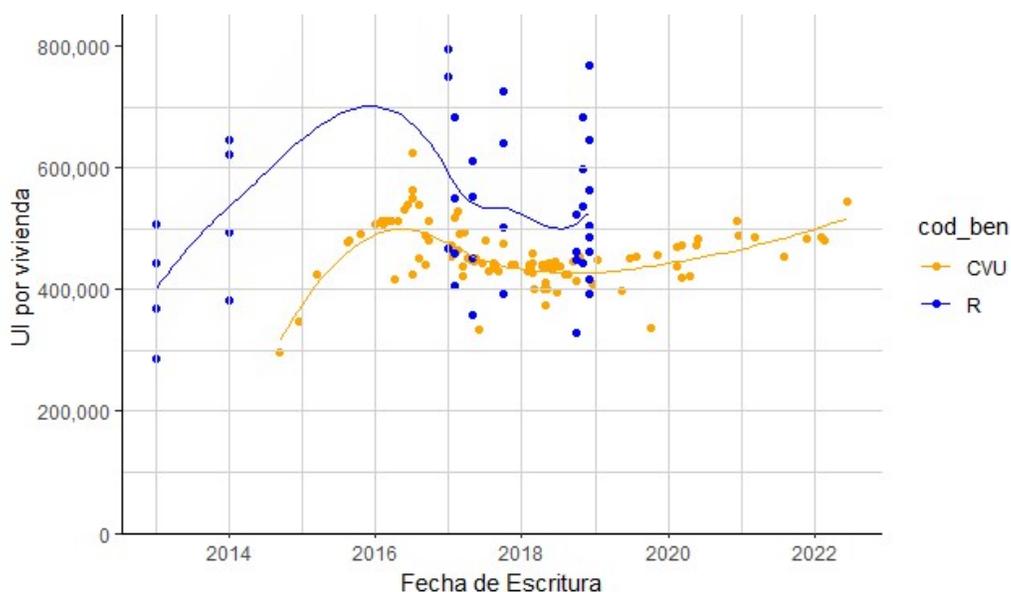


Figura 69. Diagrama de dispersión que vincula la fecha de escritura (CVU) y la fecha de licitada (R) y el precio en UI de la vivienda. Fuente: Elaboración propia

Tal como se observa la tendencia ³¹(líneas azules y anaranjadas) en ambas opciones es similar a lo expuesto en las tablas precedentes, los realojos nuevos se ubican con precios por encima de las CVU. Adicionalmente, se puede observar una etapa con valores superiores para ambas modalidades en el entorno del año 2016, y una situación de descenso hacia el 2018. Más allá de estas líneas de tendencia, corresponde señalar que los puntos con los valores de venta de las CVU se presentan en su mayoría por debajo de los realojos nuevos, salvo casos puntuales entre el 2017 y el 2019. El corte abrupto de datos (en 2019) para los realojos nuevos, se debe a la reprogramación de todas las obras en intervenciones PMB al asumir el nuevo gobierno en 2020. Si bien en muchos casos las obras reprogramadas se retomaron, su reanudación se realizó luego del periodo de estudio de este trabajo (año 2022).

Si repetimos este análisis considerando el precio en UI por metro cuadrado edificado, se presenta la siguiente situación (Figura 70):

³¹ Para todos los gráficos de dispersión (figuras 69,70 y 71) la tendencia se visualiza mediante un ajuste tipo «loess»

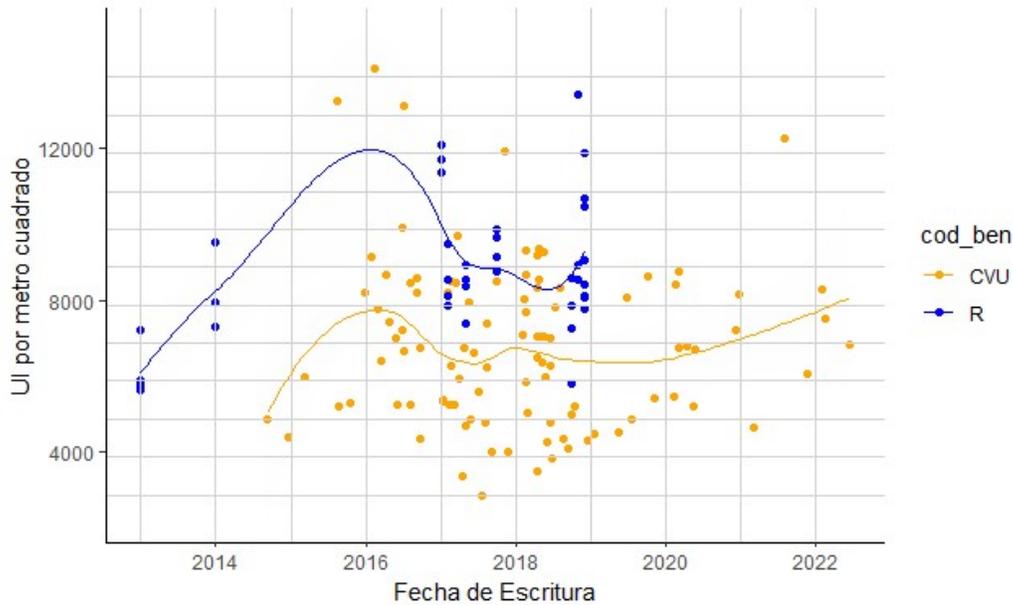


Figura 70. Diagrama de dispersión que vincula la fecha de escritura (CVU) y la fecha de licitados los realejos nuevos (R) y el precio en UI del metro cuadrado. Fuente: Elaboración propia

Para este gráfico, si bien la tendencia es análoga al anterior, se presenta una variación que responde sin dudas al monto fijo de dinero con el que cuentan los beneficiarios de la CVU. Este monto, que se determina en dólares, provoca una similitud en todos los valores de las CVU, sin embargo, a la hora sistematizar los precios por metro cuadrado queda en evidencia las diferentes ofertas (viviendas con mayores y menores metrajes) que pueden adquirir los beneficiarios.

De forma de complementar el análisis precedente, se presenta a continuación un gráfico donde se expone el valor de venta de las CVU y su valor de avalúo recomendado por el tasador. Si bien el valor de avalúo es una cifra teórica, y que puede presentar diferencias con las condiciones coyunturales de la venta de una inmueble, su presentación nos aporta datos sobre el valor de las viviendas.

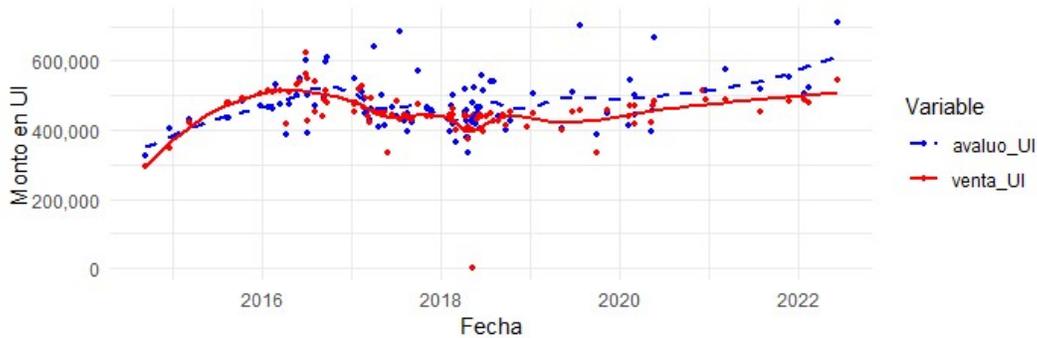


Figura 71. Diagrama de dispersión que vincula la fecha de escritura (CVU) y el monto de tasación y de venta (ambos en UI). Fuente: Elaboración propia

A partir de lo expuesto (Figura 71), se puede observar, que salvo en un periodo de tiempo entre 2015 y mediados de 2016, el valor de venta se mantuvo siempre por debajo del valor de tasación. Esto, de forma sintética, se vincula a que la venta de las viviendas fue concretada a mejor precio que la sugerido por el tasador. Se recuerda que el valor sugerido por el tasador se vincula no solo a las características de las viviendas, sino también a la coyuntura del mercado inmobiliario en determinado momento.

5.2.B – Metraje, mantenimiento y antigüedad de las viviendas

Inicialmente para analizar las superficies edificadas en ambas modalidades se presentan los diagramas agrupados por cantidad de dormitorios (Figura 72, Figura 73, Figura 74 y Figura 75), y además se agrega como referencia las áreas mínimas y máximas determinadas por el Decreto N° 249/2018 del MVOT. En este decreto se establece para tipologías de un dormitorio un área mínima de 35 metros cuadrados y un máximo de 50. Para tipologías de dos dormitorios el mínimo es de 50 y el máximo de 75, para tres dormitorios es de 65 y 100, y para cuatro dormitorios 80 y 125 respectivamente.

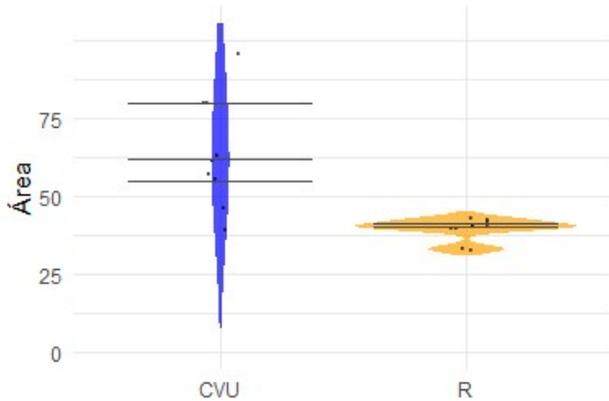


Figura 73. Diagrama de distribución del área por modalidad de realojo para tipología de **1 dormitorio**. Fuente: Elaboración propia

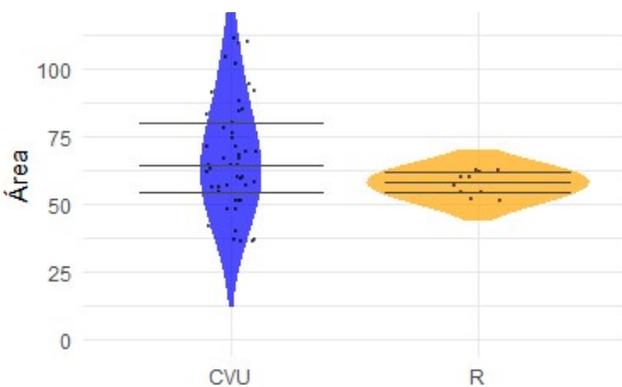


Figura 72. Diagrama de distribución del área por modalidad de realojo para tipología de **2 dormitorios**. Fuente: Elaboración propia

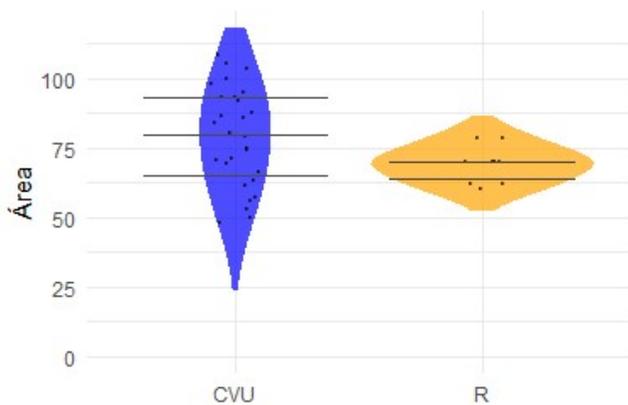


Figura 74. Diagrama de distribución cuantitativa del área por modalidad de realojo para tipología de 3 dormitorios. Fuente: Elaboración propia

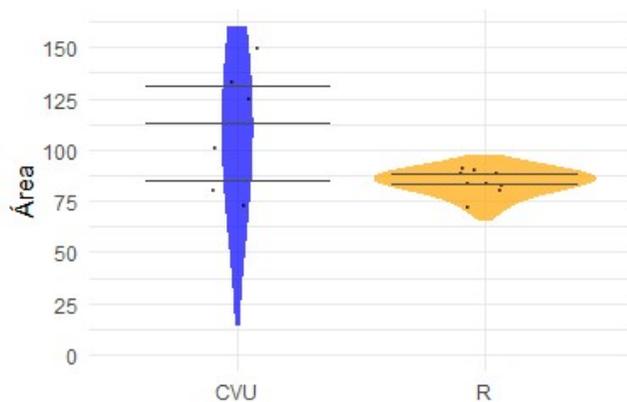


Figura 75. Diagrama de distribución cuantitativa del área por modalidad de realojo para tipología de 4 dormitorios. Fuente: Elaboración propia

A partir de estos diagramas se hace patente por un lado la condición heterogénea en el metraje de las CVU, y por otro, la homogeneidad del metraje de los realojos nuevos, en concordancia con la normativa que estipula mínimos y máximos.

Para las tipologías de un dormitorio, las viviendas de CVU se presentan sensiblemente más especiosas que los realojos nuevos. Sin embargo, en el resto de las tipologías, los cuartiles 2, 3 y 4 de las CVU se presentan muy similares a los máximos y mínimos estipulados por el MVOT. Dicho de otra manera, el 25 % de las CVU tienen menor área que el mínimo que rige para los realojos nuevos, y el 25 % tienen más. No obstante esta apreciación, en todos los casos las medianas de las áreas de las CVU son mayores a los realojos nuevos y los límites superiores son también superiores.

Previo a presentar los diagramas con la información de las áreas de los lotes donde se implantan las viviendas de realojo, se expone en el siguiente gráfico la proporción de régimen de propiedad para cada modalidad de realojo.

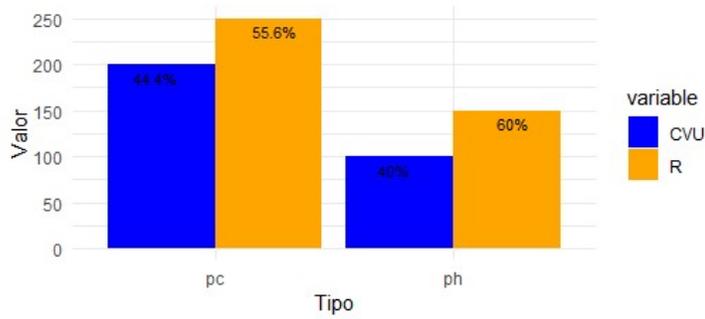


Figura 76. Diagrama de distribución de régimen de propiedad del suelo (propiedad común u horizontal) por modalidad de realojo. Fuente: Elaboración propia

Según se expone (Figura 76), ambas opciones son mayoritariamente de régimen de propiedad común, y se distribuye con un 44,4 % de CVU y un 55,6% de realojos nuevos. Mientras que, para las propiedades horizontales la diferencia entre ambos es mayor, siendo el conjunto de realojos nuevos superior con un 60%, frente a un 40% de las CVU.

Respecto a las dimensiones de los lotes donde se implantan los realojos, se presenta inicialmente gráfico comparativo para los padrones en propiedad común, donde además se agrega las áreas de los padrones del grupo testigo³².

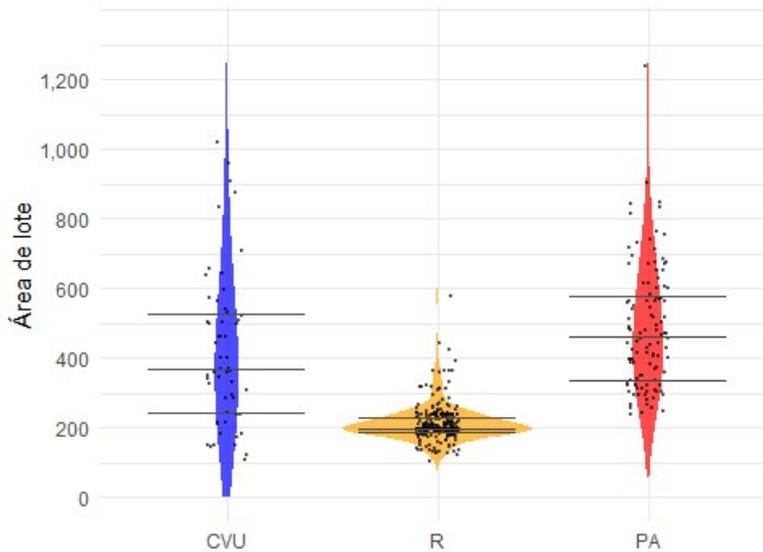


Figura 77. Diagrama de distribución de área de los lotes para realojos en régimen de propiedad común por modalidad de realojo. Fuente: Elaboración propia

³² La sistematización de las áreas de los padrones del grupo testigo fue presentada en la pág 51, cuando se sumó este indicador al análisis de la dimensión espacial.

A partir de lo graficado (Figura 77) se puede visualizar la similitud de la distribución de las áreas para las CVU y para el grupo testigo, sin embargo, se observa que la mediana de este último es superior a la de las CVU. Asimismo, los relojos nuevos presentan una distribución sumamente homogénea, donde en el 75% de los casos su área es inferior al 25 % de las áreas de las CVU.

Complementando lo expuesto en los gráficos de violín, con un estudio estadístico tipo «t-test» o «test student», se pone a prueba la hipótesis de que no existen diferencias entre las superficies medias de las CVU y los relojos nuevos. A partir de este testeo se puede abordar a los siguientes datos:

- Coeficiente $t = 6,9178t$
- Grados de libertad = 55.212 df (significancia del resultado o tamaño de la muestra)
- Valor p (p-value) = $5,05 \times 10^{-9} p$ (diferencia significativa entre las medias de CVU y R)
- Intervalo de confianza: [147,5626; 267,9138]
- Media del grupo CVU: 420 m²
- Media del grupo R: 213 m²

A partir de estos datos se expone que el conjunto de superficies medidas en metros cuadrados de las CVU es ampliamente mayor que el de los relojos nuevos. Podemos concluir así, que existe una diferencia significativa entre las medias de ambos grupos, que no se debe al azar de la muestra. En el mismo sentido podemos señalar que el valor de p, extremadamente bajo (mucho menor que 0.05), indica una evidencia muy fuerte para rechazar la hipótesis nula. Además, el intervalo de confianza no incluye el valor cero, reforzando así la conclusión de una diferencia significativa entre las dos medias.

A continuación, se expone la situación para los padrones en propiedad horizontal (Figura 78):

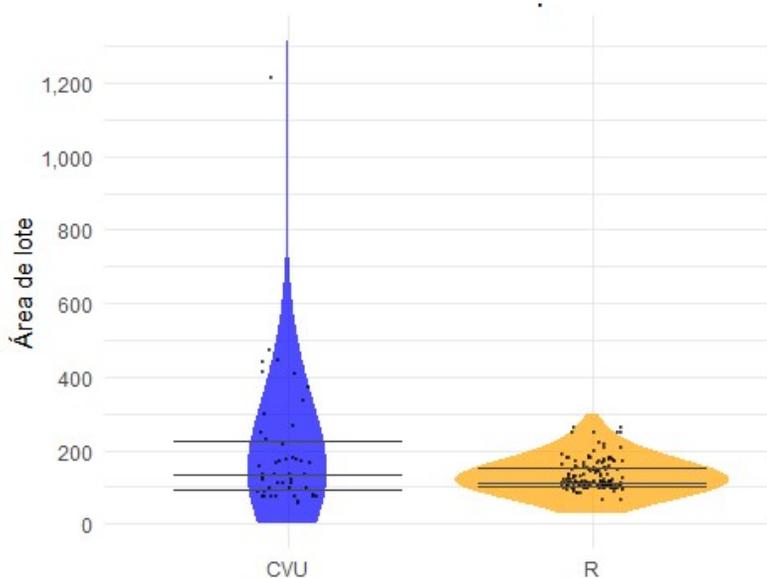


Figura 78. Diagrama de distribución de área de los lotes para relojos en régimen de propiedad horizontal por modalidad de realojo. Fuente: Elaboración propia

A diferencia de la situación expuesta para la propiedad común, las áreas de los padrones en propiedad horizontal de ambas modalidades se presentan muy similar, incluso la mediana es prácticamente la misma, en el entorno de 100 metros cuadrados. Esta situación se presenta como previsible en la medida de la naturaleza del régimen de propiedad horizontal, donde se tensiona al máximo el uso de espacio, en función de lograr mayor densidad.

Realizando el estudio «t-test» o «test student» para las áreas de los lotes en propiedad horizontal, los resultados van el mismo sentido que lo expuesto para las propiedades comunes. Sin embargo, y tal como se expone en los gráficos de violín, la diferencia entre ambos grupos es menor. El mencionado test arroja los siguientes datos:

- Coeficiente t = 2,39t
- Grados de libertad = 46.197df (significancia del resultado o tamaño de la muestra)
- Valor p (p-value) = 0,021 p (diferencia significativa entre las medias de CVU y R)
- Intervalo de confianza: [10,75; 125,66]
- Media del grupo CVU: 199 m²
- Media del grupo R: 130 m²

Si bien el coeficiente t de 2,39, inferior al test anterior, se mantiene superior a un valor de 0,5. El tamaño de la muestra obtiene un valor intermedio, sugiriendo que la cantidad de casos es razonable. En síntesis, con una significación de 0,02, los resultados sugieren que las superficies de las CVU son notoriamente mayores que las de los realojos nuevos, descartando la hipótesis nula.

Respecto a las condiciones de mantenimiento de los realojos adquiridos mediante CVU, se señala que la información utilizada para su clasificación responde exclusivamente a lo declarado por el tasador en la ficha de cada vivienda. A partir de la información de estas fichas se divide a las condiciones de mantenimiento en tres grupos según el siguiente criterio:

- Grupo 1: condiciones deficientes o malas
- Grupo 2: condiciones buenas o buenas - regulares
- Grupo 3: condiciones muy buenas y buenas

A continuación, se presenta gráfico con las condiciones detalladas:

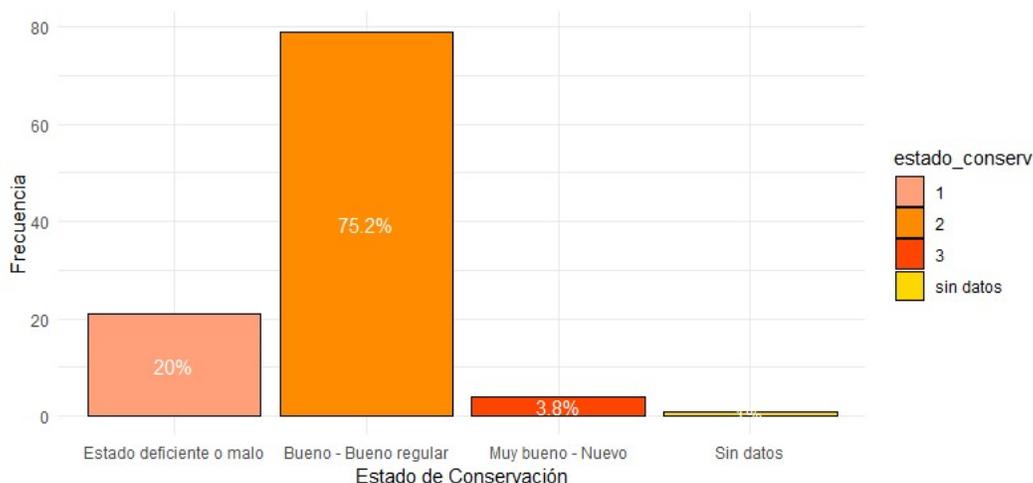


Figura 79. Diagrama de distribución de los realojos según estado de conservación por modalidad de realojo.
Fuente: Elaboración propia

Lo expuesto en el gráfico anterior (Figura 79), se ubica en concordancia con el requisito del programa mediante el cual se exige que las viviendas tengan condiciones de habitabilidad. Se podría interpretar que estas condiciones se encuentran incluidas en el grupo número 2, sin embargo, se observa que es sustancialmente menor la cantidad de viviendas en condiciones muy buenas, frente a aquellas con condiciones deficientes o malas. Esto último se vincula estrechamente con el contraste de las viviendas nuevas, donde se podría decir que todas están incluidas en el grupo «muy buenas o nuevas».

Como último aspecto de este apartado, a continuación, se adjunta un gráfico donde se expone la edad de las viviendas adquiridas por CVU.

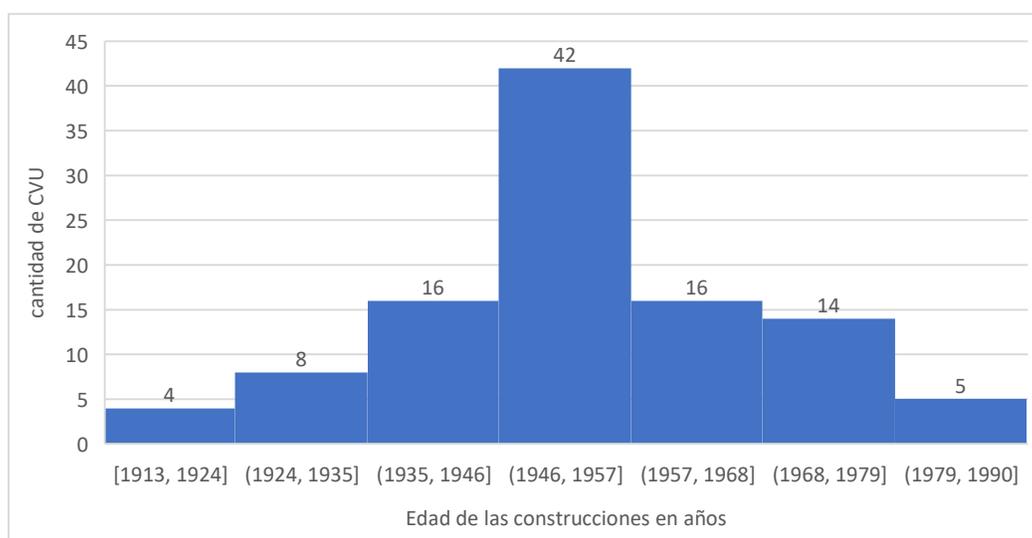


Figura 80. Gráfico de barras donde se expone la edad de las construcciones adquiridas mediante CVU. Fuente: Elaboración propia

Según lo graficado (Figura 80), la mayor parte de las CVU (42) fueron construidas entre los años 1946 y 1957, y no hay viviendas de construcción con posterioridad a 1990. Mientras que hay 12 viviendas anteriores a 1935. Estos aspectos dejan en evidencia la antigüedad de las construcciones, y por lo tanto la eventual necesidad de realizar obras de mantenimiento en ellas. La verificación de estos aspectos va en consonancia con la afirmación que, si bien las viviendas de CVU ofrecen mayores áreas, la familia beneficiaria debe realizar obras para su adecuación

5.2.C – Síntesis

La conjunción de los aspectos presentados en este apartado, la inversión, las superficies, las condiciones de mantenimiento y la antigüedad de las viviendas, aportan una perspectiva que nos permite la verificación de la segunda hipótesis propuesta en este trabajo. Exponiendo un panorama de viviendas, más baratas y de mayor área, pero también más antiguas y por lo tanto con necesidades de mantenimiento. Estos aspectos, que, si bien pueden presentar ventajas para las familias, también se pueden asociar con la necesidad de disponer de fondos para financiar estas obras. Sobre este punto, podemos pensar que además del monto otorgado por el programa, los beneficiarios deben realizar desembolsos luego de la mudanza,

sea para solo comprar materiales, o de acuerdo a sus capacidades, contratar mano de obra. Este esfuerzo, además de sacar partido de los conocimientos en autoconstrucción de las familias, puede ser leído como una oportunidad adicional de realizar obras de mantenimiento y mejorar el stock de viviendas disponibles en la ciudad en barrios consolidados.

Desde el punto de vista del contraste entre ambas opciones de realojos, el panorama expuesto determina dos opciones de viviendas muy diferentes entre sí. Los realojos nuevos se pueden asociar a lo descrito por Álvarez (2021) como construcciones exitosas en su objetivo de disminuir el déficit cuantitativo de viviendas, pero poco flexibles y de superficies pequeñas.

Frente a las críticas expuestas en los párrafos anteriores, la compra de vivienda deja abierta la interrogante de, por un lado, otorgar viviendas más flexibles y espaciosas, pero por otro, compromete a las familias a destinar fondos para adecuarlas y realizar obras de mantenimiento.

6. Consideraciones finales y futuras investigaciones

Luego de haber presentado en el apartado anterior los principales hallazgos obtenidos de la comparación de los entornos urbanos y las viviendas a los que accedieron los beneficiarios de ambas opciones de realojos, este apartado final tendrá como objetivo presentar una síntesis que englobe lo expuesto a lo largo del trabajo, ubicando la lectura de los principales hallazgos en el contexto de los debates académicos presentados en el capítulo tres y sumando lo expuesto en el apartado dos, sobre la implementación y marco normativo de esta opción de realojo. Además, a partir de estas reflexiones también se espera que queden presentadas futuras líneas de investigación que puedan complementar y ampliar lo analizado en este trabajo.

La primera hipótesis propuesta, vinculada a la importancia de la dimensión territorial en las políticas habitacionales, sobre todo en un contexto de acceso desigual a los servicios e infraestructuras de la ciudad, buscó indagar en las posibilidades que otorga la compra de vivienda para que los beneficiarios alcancen localizaciones más ventajosas en la ciudad, que les permitan superar privaciones y carencias. Las ventajas que se puedan dar a partir de una localización subrayan el papel del Estado como actor principal en la construcción de la ciudad, a través de la implementación de políticas habitacionales que puedan incidir en factores claves como: la segregación socio territorial, la consolidación de determinados barrios y el uso del stock disponible de viviendas y servicios.

La segunda hipótesis se centró en el acceso a la vivienda, evaluando las características de cada opción de realojo. El análisis realizado contribuyó a la sistematización de las áreas y superficies, la inversión y el estado de mantenimiento de los realojos nuevos y las compras de vivienda. Estos ejes permitieron abordar preguntas sobre el tipo de viviendas accesibles en el mercado inmobiliario con el monto asignado y los patrones comunes que podrían caracterizarlas.

De forma complementaria a la verificación de las mencionadas hipótesis, la metodología propuesta para el análisis de los entornos, que tuvo como objetivo volver «cuantificable» la calidad del suelo urbano alcanzada a través de ambas alternativas de realojo, representa un aporte a futuras investigaciones en el campo de los estudios urbanos, pudiendo ser replicada y adecuada a otros trabajos que también procuren aproximarse al desafío de analizar y reflexionar sobre el acceso al suelo urbano. De forma análoga, lo propuesto para el análisis de las viviendas puede significar un aporte en la medida de que realiza una sistematización de las características principales de las viviendas de realojo, vinculado su inversión, con sus superficies y metrajes, y aproximándose a debates fundamentales que abordan la complejidad de atender tanto el déficit en términos cuantitativo de viviendas, como los aspectos cualitativos de las mismas. En el ya citado informe sobre segregación socio espacial en Uruguay, Álvarez Rivadulla (2021) realiza una contextualización (nacional e internacional) de esta problemática a partir de describir políticas habitacionales que si bien podrían ser exitosas en la cantidad de viviendas construidas, derivan en situaciones inadecuadas por aspectos de localización, pero también por ser de malas condiciones constructivas, poco flexibles o de superficies extremadamente pequeñas.

Ambas hipótesis nos permitieron verificar que la compra de vivienda usada, a pesar de ser una opción minoritaria en la totalidad de los realojos, y estar dirigida a un determinado perfil de beneficiarios, es una alternativa con un potencial muy relevante en varios aspectos. Además de fomentar la utilización del stock de servicios y viviendas, y poner en cuestión la importancia de la localización en el marco de las políticas habitacionales. Esta opción permite a las familias vivir una experiencia singular de movilidad «elegida» (Martí, 2022), integrándose a la trama

formal de la ciudad de acuerdo a preferencias y necesidades. Sin embargo, también se señalaron ciertos riesgos que podría presentar esta alternativa de realojo. Por un lado, en lo vinculado a dejar en manos de las «*leyes de la oferta y la demanda*» la localización alcanzada por las familias, dicho de otro modo, consolidar una ciudad donde las personas se ubiquen mayoritariamente de acuerdo a su poder adquisitivo. Por otro, y asociado a los debates académicos presentados en el apartado tres, se expusieron advertencias sobre los peligros de que el Estado abandone su responsabilidad en la construcción de viviendas, y está pase a ser un activo financiero, suministrado viviendas en formato de vale o voucher, en lugar de perseguir a la vivienda como un derecho, y no como una mercancía (Rolnik, 2021).

6.1 - Principales hallazgos a la luz de los debates y experiencias actuales

¿A qué entornos acceden los beneficiarios de compra vivienda usada?

Algunas de las variables o indicadores incluidas en las tres dimensiones que englobaron el estudio (aspectos espaciales, de servicios y socio económicos), mostraron un panorama muy similar para los entornos de los realojos nuevos y para los de las compras de viviendas usadas, por ejemplo, en lo referido a distancia a una centralidad o a la distancia al asentamiento irregular más próximo. Estos factores permiten realizar diversas lecturas sobre la ubicación de las compras de viviendas en relación al asentamiento irregular de origen, ya sea por las preferencias de localización de las familias o por las condiciones específicas del programa, como el monto disponible para realizar la compra. En el segundo apartado de este trabajo, se mencionó que el 45% de las familias beneficiarias de CVU se ubicaron a menos de tres kilómetros de su vivienda de origen en el asentamiento, además, un 24% se situó a menos de un kilómetro. Estos aspectos, también expuestos en los mapas indicativos (Figuras de 10 a 18) de cada intervención de mejoramiento barrial, van en concordancia con lo citado en el apartado tres sobre los «micro movimientos» detectados por Escolano, Ortiz y Moreno (2020). Al igual que lo que sucede en Santiago de Chile, se verifica una tendencia a mudarse en la proximidad. Asimismo, la constatación de estos aspectos también se puede vincular con los debates propuestos por Bacqué y Fol (2011), donde se presenta a la segregación como un problema complejo, de múltiples aristas, que no puede ser abordado solo en términos de localización. Dicho de otro modo, a partir del acceso a nuevas localizaciones, se pueden verificar mejoras en algunos aspectos o condiciones más favorables, pero también puede constatar la permanencia de carencias o dificultades en otros.

Otras variables, como el área de los lotes o la cantidad de farmacias, mostraron diferencias significativas entre las dos opciones de realojo analizadas. Es justamente en estos indicadores donde se hace más semejante la situación de los realojos por compra con los entornos del grupo testigo, especialmente en cuanto a su rango de distribución. En este sentido podemos observar semejanzas entre las compras de vivienda y el grupo de puntos testigos de la ciudad.

Entre los resultados esperados estaba previsto para los entornos de los realojos nuevos, que el comportamiento de muchas variables estuviera sumamente ligado a las condiciones de partida del asentamiento irregular y a la obra de mejoramiento barrial. En todos los casos, los realojos nuevos fueron construidos en las proximidades de los asentamientos irregulares, presentándose a partir de aquí dos aspectos fundamentales. Por un lado, las condiciones de algunos servicios nuevos o hechos de cero y por otro la naturaleza de partida del barrio informal, el cual se formó en un área vacante de la ciudad, un espacio que no había sido atractivo en el contexto general. Estas características, que sin lugar a duda suponen múltiples desafíos en las intervenciones, también pueden ser considerados como oportunidades en la medida que se trata de aspectos contemplados desde la obra de mejoramiento barrial.

A la vez, si observamos para cada una de las tres dimensiones la distribución en los cuatro grupos asignados, se muestra un aspecto clave en términos de la verificación de la primera hipótesis. Las compras de vivienda se distribuyen en los cuatro grupos de cada dimensión, teniendo a grandes rasgos presencia en cada uno de ellos, mientras que los realojos nuevos, presentan una situación que podríamos llamar más homogéneas, agrupándose en, a lo sumo, dos grupos. Repasando, por ejemplo, la situación respecto a la dimensión de servicios e infraestructuras, los entornos de las compras de vivienda se ubican en los cuatro grupos con el siguiente porcentaje para cada uno de ellos: 10%, 29%, 55% y 6% (comenzando desde la situación «muy favorable» a la «muy desfavorable»), mientras que para los realojos nuevos los porcentajes de los entornos son de 11% y 89% siendo «favorable» y «desfavorable» respectivamente. De esta manera podríamos decir que la CVU permitió a los beneficiarios aproximarse a condiciones urbanas diferentes, donde, además de las ofertas disponibles, las preferencias y ponderaciones de cada familia podrían haber sido el factor clave para instalarse en cada una de ellas. Por ejemplo, las familias que se ubicaron en un entorno catalogado como desfavorable, quizá priorizaron la cercanía al propio asentamiento de origen o las dimensiones del predio al que accedieron.

Esta situación, donde se observa que los beneficiarios de CVU se ubicaron en entornos de diversas características, nos permite volver sobre lo dicho en el capítulo tres acerca de la segregación socio territorial en Montevideo. De acuerdo a lo expuesto por Rubini (2020), en las últimas décadas se ha verificado un proceso gradual de intensificación de la segregación, en el que la movilidad residencial ha desempeñado un papel fundamental en su profundización. Si bien la CVU no parece incidir a una escala macro territorial, el arribo de familias beneficiarias a nuevos entornos, con población de diferentes características, podría contribuir en términos de políticas que reviertan procesos segregativos.

Para la combinación de las tres dimensiones en el capítulo anterior se expusieron gráficos de barras, de calor y mapas síntesis. A modo de síntesis, en los gráficos de calor y de barras podemos observar cómo los entornos de los realojos nuevos presentan fuertes carencias, ubicándose en su amplia mayoría en el grupo denominado como «calidad de entrono BAJA». Sin embargo, en la lectura que se aporta a partir de los planos, podemos agregar como elemento de reflexión la proximidad geográfica entre los entornos de calidad media y alta, y los catalogados como de calidad baja. Este aspecto se vincula estrechamente con lo ya señalado en líneas anteriores sobre las potencialidades de los «micro movimientos» (Escolano Utrilla, Ortiz Véliz y Moreno Mora, 2020), verificándose condiciones ventajosas en entornos de proximidad y subrayándose la pertinencia de realizar intervenciones barriales que atiendan diversos aspectos a mediana y baja escala territorial.

¿A qué viviendas acceden los beneficiarios de compra vivienda usada?

El análisis presentado para la verificación de la segunda hipótesis, permitió confirmar ciertas características de las viviendas, a la vez que identificar patrones comunes entre ellas. En líneas generales se puede subrayar que las viviendas adquiridas mediante CVU poseen mayores áreas que los realojos, pero también son antiguas y por lo tanto es esperable que requieran obras de adecuación y mantenimiento. Estos aspectos se pueden asociar directamente con lo expuesto sobre la utilización del stock disponible de viviendas en la ciudad, argumentando de esta manera que la CVU puede significar una oportunidad de readecuar el parque de viviendas existentes con el fin de promover su uso. El cuerpo normativo de la compra de vivienda usada es explícito en cuanto a su objetivo de utilizar el stock de viviendas disponibles. Además, en el capítulo tres se presentaron, para el medio local, diferentes estudios y acciones que han ido

ese mismo sentido (Rubini, 2010; Rubini, 2024; Del Castillo y Goñi, 2023), subrayando la potencialidad de atender el déficit habitacional a través del uso y adecuación de viviendas en desuso.

Otro aspecto fundamental señalado, refiere a los costos de una y otra opción de realojo. De acuerdo a los datos expuestos, se verifica que para todas las tipologías el precio del metro cuadrado de las viviendas usadas se presenta como ventajoso frente a la construcción de viviendas nuevas. Estos aspectos, estrechamente vinculados con la disponibilidad de viviendas vacantes, se asocian a la verificación de las hipótesis que guiaron este trabajo, y también representan un aporte a partir de la sistematización de aspectos de inversión, poco evaluados en el contexto de las políticas habitacionales (Álvarez Rivadulla, 2021).

En síntesis, la asociación de aspectos de inversión, con viviendas más amplias, que hacen uso del stock existente y a la vez seleccionadas por las familias, fortalecen la pertinencia de esta opción de realojos, volviendo aún más atractiva su implementación.

6.2 - Recomendaciones de implementación

A continuación, se presentará un resumen de recomendaciones destinadas a optimizar la implementación de la compra de viviendas usadas. También se abordarán aspectos identificados que podrían mejorar y adecuar la construcción de nuevos realojos y las intervenciones de mejoramiento barrial en general.

En el apartado tres, a partir de los estudios desarrollados por Colburn (2021) se argumentó sobre la importancia de aspectos de diseño e implementación en las políticas habitacionales y su vínculo con el éxito de las mismas. Entre los aspectos fundamentales a atender, se advierte la necesidad de prevenir situaciones que puedan colocar en desventaja a los beneficiarios frente a un comprador particular, fundamentalmente en lo vinculado a la dilatación de procesos burocráticos de compra, y a situaciones de discriminación o desconfianza hacia las familias beneficiarias de un programa habitacional. Además, estos estudios también exponen la necesidad de contemplar factores claves, propios del mercado inmobiliario local, como los precios de las propiedades y sus mecanismos de actualización.

Respecto a lo vinculado al monto de dinero otorgado para realizar las compras de viviendas usadas, en el apartado dos se expone que la normativa del programa no aporta una justificación en la definición del mismo. Esto sumando a lo sistematizado sobre la inversión en realojos (capítulo 4) donde se concluye que el monto disponible para las compras (que es análogo para todas las familias sin importar la cantidad de integrantes) es inferior a lo invertido en los realojos nuevos (para todas las tipologías de dormitorios), nos permite subrayar la importancia de revisar estos aspectos, adecuando y definiendo mecanismos de actualización, que contemplan variaciones en el contexto de los precios. Además, sumando estos aspectos, a lo expuesto sobre la necesidad de obras de mantenimiento que puedan requerir las viviendas, aportan argumentos a favor de contemplar en la normativa instancias de asesoramiento y canales de financiamiento para concretar las mismas.

Asimismo, al observar evaluaciones y estudios sobre experiencias internacionales de políticas habitacionales que fomentaron la movilidad residencial (Chetty, Hendren y Katz, 2016; Huiyun Kim, 2023) se destaca lo beneficioso de estas experiencias de movilidad para los integrantes de las familias que realizaron su mudanza en edades más tempranas (niños menores de 13 años que en evaluaciones posteriores presentaron ventajas en su permanencia en el sistema educativo y mejores niveles de ingresos en su edad adulta). Estos aspectos, que fueron

presentados en el capítulo 3, sumado a lo problematizado en el párrafo anterior sobre la definición del monto del subsidio, nos aproxima a la interrogante de posibles ajustes en la normativa, donde se puedan contemplar mayores subsidios a familias de acuerdo a la cantidad de integrantes y sus edades.

En el análisis realizado por Rubini (2010; 2024) sobre las viviendas desocupadas de Montevideo, se concluye en la dimensión territorial de la temática, exponiendo tasas de desocupación sustancialmente diferentes por barrio. Estos factores, asociados con el análisis expuesto de los entornos para la hipótesis uno, y con lo señalado sobre las obras de adecuación y mantenimiento realizados por los beneficiarios, podrían sumar elementos a atender desde la implementación de la CVU, estableciendo mecanismos que promuevan la instalación de los beneficiarios en determinados barrios, así como subsidios impositivos a los propietarios de las viviendas en venta, de manera de fomentar la oferta del programa en determinados entornos.

De cara a mejorar aspectos vinculados a la construcción de realojos nuevos, y como forma de compensar las condiciones originarias desfavorables de estos entornos, se destaca como oportuno la necesidad de contemplar en la intervención de mejoramiento barrial elementos globales de entorno, por ejemplo, promover la instalación de espacios públicos o equipamientos educativos, no solo vinculados al asentamiento a mejorar, sino contemplando su contexto barrial. Esta afirmación va en el mismo sentido de lo señalado por Álvarez Rivadulla (2021) donde se advierte la necesidad de intervenciones integrales, que reconozcan el territorio más allá de los límites del asentamiento informal. Las posibilidades de actuar en algunos indicadores, donde se presentan condiciones sustancialmente más desfavorables para los entornos de los realojos nuevos (actividades comerciales, el transporte colectivo o los espacios públicos) podrían aportar también nuevos elementos a jerarquizar en las obras PMB. Más allá de restricciones económicas y de las tensiones provocadas por la poca disponibilidad de suelo, lo vinculado a las dimensiones de los lotes, también sería un aspecto fundamental a considerar con el objetivo de compensar las condiciones de partida de los entornos de los asentamientos.

Respecto a lo analizado sobre los servicios generados a partir de la intervención de mejoramiento, por ejemplo, la red de saneamiento, donde la mediana se presenta relativamente similar a los entornos de las compras de viviendas, pero su rango de distribución deja en evidencia su carácter de servicio nuevo, se presenta el desafío de asegurar mecanismos de gestión que garanticen su sostenibilidad y mantenimiento en el tiempo.

Finalmente, y como aspecto fundamental para terminar estas reflexiones, se señala la oportunidad que puede derivar de promover obras de adaptaciones, llevadas adelante por las familias beneficiarias, en los realojos nuevos. Sin desconocer la complejidad que adquiere combinar trabajos de autoconstrucción con obras realizadas por empresas constructoras, la dimensión de las obras realizadas por las familias beneficiarias de CVU podría aportar en sentido de comprender la necesidad de adecuar a preferencias y usos los realojos nuevos. Más aún recordando lo advertido por Álvarez Rivadulla (2021) sobre la poca flexibilidad de las viviendas otorgadas en el marco de programas habitacionales. Si bien se reconoce que, en el contexto de los beneficiarios de realojos, las familias que acceden a al programa de CVU se encuentran en condiciones económicas más favorables, estos aspectos podrían mitigarse con instancias de asesoramiento y acompañamiento por parte del equipo de técnicos de la intervención de mejoramiento barrial.

6.3 - Próximas líneas de investigación

Luego de haber presentado un panorama de lo realizado en este trabajo y una síntesis de recomendaciones a futuro, se comentarán los aspectos generales que podrían ser abordados en siguientes investigaciones como forma de complementar o profundizar en lo realizado.

En primer lugar, las afirmaciones que van en el sentido de la integración a la ciudad en una y otra opción, se deberían complementar abordando la experiencia propia de los beneficiarios. Sería interesante contrastar los datos recabados en este trabajo, con entrevistas en profundidad sobre los aspectos cotidianos del entorno urbano y así recoger las apreciaciones de los habitantes. Sumando también una dimensión temporal en lo referido a su satisfacción a largo y mediano plazo, su permanencia en el nuevo entorno y las condiciones de mantenimiento de las viviendas.

En segundo lugar, y de acuerdo a la importancia que han ido tomando en los últimos años las investigaciones que analizan las trayectorias residenciales individuales y de los hogares, se podría analizar a partir de la compra de vivienda usada las estrategias y preferencias de movilidad de las familias de menores ingresos. Vinculando la localización original de la familia, con la localización alcanzada gracias a este instrumento de realojo, y además sumando aspectos vinculados a sus trayectorias anteriores. Indagando en la potencialidad de esta opción para permitir a las familias volver a espacios de la ciudad formal donde se establecieron anteriormente. En este contexto de las trayectorias, también cabe preguntarse si los beneficiarios que acceden a esta opción son las familias de más reciente incorporación a la informalidad y a la ocupación de asentamientos irregulares.

En tercer lugar, a partir de la lectura territorial de la combinación de las dimensiones, quedaría pendiente también analizar si las condiciones alcanzadas por los beneficiarios, ya sean «muy favorables» o «muy desfavorables», pueden estar asociadas a las condiciones del asentamiento de origen, al año en el cual realizaron la compra o si simplemente fueron aspectos coyunturales de las ofertas que se les presentaron en el momento de concretar su realojo. En el marco de considerar las variables propias del mercado inmobiliario, también se podría examinar el eventual papel que podría desempeñar esta alternativa de realojo para propiciar la compra de ciertos inmuebles con características excepcionales. Esto es, los beneficiarios pueden obtener mejores precios por bienes inmuebles al disponer de un pago al contado en entornos periféricos donde esto no es frecuente. Al mismo tiempo, los beneficiarios al partir de un asentamiento irregular pueden presentarse más flexibles a ciertas condiciones urbanas asociadas a estos inmuebles que otros posibles compradores ya instalados en la ciudad formal.

Por último, y volviendo sobre las reflexiones asociadas a la localización urbana, a partir de este trabajo se espera dejar abiertas líneas de investigación que apunten a analizar las potencialidades y dimensiones de la movilidad residencial en las políticas habitacionales, no solo para las viviendas de realojos, sino también para los subsidios de alquiler, las carteras de tierras para cooperativas y los préstamos para autoconstrucción entre otros instrumentos del sistema público de viviendas.

7. Referencias bibliográficas

- Abramo, P. (2001). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Boletín CF+S*(29-30), 19-37.
- Abramo, P. (2010). *Mercado y orden urbano. Del caos a la teoría de la localización residencial*. (M. Rubiano, Trad.) Bogotá: Universidad Externado de Colombia. Obtenido de <https://urbanitasite.files.wordpress.com/2020/05/abramo-mercado-y-orden-urbano.-del-caos-a-la-teorc3ada-de-la-localizacic3b3n-residencial.pdf>
- Abramo, P., Carrión Mena, F., Corti, M. y Ramírez Kuri, P. (2022). *El nuevo pacto urbano: diálogo sobre un proyecto de reforma radical de las ciudades de América Latina*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Agencia Nacional de Vivienda. (2024). *Informe de precios de viviendas promovidas - Ley 18.795 N°43*. Obtenido de https://www.anv.gub.uy/sites/default/files/2024-02/INFORME_DE_PRECIOS_AL_01_01_2024.pdf
- Agresti, A. y Finlay, B. (2008). *Statistical Methods for the Social Sciences*. Upper Saddle River, N.J: Pearson Prentice Hall.
- Aguiar, S. (2011). Dinámicas de la segregación urbana: movilidad cotidiana en Montevideo. *Revista de Ciencias Sociales*, 24(28), 55-76.
- Aguiar, S. (2016). *Acercamientos a la segregación urbana en Montevideo*. Montevideo: Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República. Tesis de doctorado. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12008/9905>
- Álvarez Rivadulla, M. J. (24 de 05 de 2011). Variables cruzadas. Asentamientos irregulares en Montevideo entre 1947 y 2004. *La Diaria*. (A. Muñoz, Entrevistador) Montevideo. Obtenido de <https://ladiaria.com.uy/articulo/2011/5/variables-cruzadas/>
- Álvarez Rivadulla, M. J. (2021). *Hacer ciudad: la segregación socioespacial en el centro de la política urbana*. Montevideo, Uruguay: Progrmana de las Naciones Unidas para el Desarrollo. Obtenido de <https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/migration/uy/undp-uy-hacer-ciudad-segregacion-2021.pdf>
- Apparicio, P., Séguin, A.-M. y Naud, D. (Mayo de 2008). The Quality of the Urban Environment around Public Housing Buildings in Montréal:. *Social Indicators Research*, 8(3), 355-380. Obtenido de <https://www.jstor.org/stable/27734628>
- Bacqué, M.-H., y Fol, S. (2011). Politiques de mobilité résidentielle et de déségrégation: une analyse critique. *Regards croisés sur l'économie*(9), 261-271. doi:<https://doi.org/10.3917/rce.009.0261>
- Bustillo, G. (2019). Hacia un nuevo equilibrio urbano Montevideo 2050. Análisis de patrones de distribución de equipamiento urbano en Montevideo. En V. B. Sebastián Aguiar, *Habitar Montevideo: 21 miradas sobre la ciudad* (págs. 75-112). Montevideo: La Diaria.

- Calvo, J. J. (Ed.). (2013). *Las necesidades básicas insatisfechas a partir de los Censos 2011*. Montevideo: Trilce. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12008/7604>
- Calvo, J. J., Araya, F., Cristar, C., Ferrer, M., Melgar, M., Pandolfi, J., . . . Villamil, L. (2014). *Atlas sociodemográfico y de la desigualdad en Uruguay. Fascículo 4. Jóvenes en Uruguay: demografía, educación, mercado laboral y emancipación*. Montevideo, Uruguay: Trilce.
- Camaño, A. A. (9 de agosto de 2022). Comunicación personal. (L. Martí, Entrevistador)
- Canales, F. (2021). *Mi casa, tu ciudad. Privacidad en un mundo compartido*. Barcelona: Puente editores.
- Carman, M., Vieira da Cunha, N. y Segura, R. (2013). *Segregación y diferencia en la ciudad*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO). Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Casacov, N., Di Virgilio, M. y Najman, M. (2018). Movilidad residencial de sectores medios y populares: la ciudad de Buenos Aires como punto de llegada. *20*(41). doi:10.1590/2236-9996.2018-4105
- Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE), División de Población de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Naciones Unidas (UN). (s.f.). *Microdatos Uruguay*. Recuperado el 29 de setiembre de 2023, de REDATAM: <https://redatam.org/es/microdatos>
- Chetty, R., Hendren, N. y Katz, L. F. (2016). The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment. *American Economic Review*, *106*(4), 855–902. doi:<http://dx.doi.org/10.1257/aer.20150572>
- Colburn, G. (2021). The use of markets in housing policy: a comparative analysis of housing subsidy programs. *HOUSING STUDIES*, *36*(1), 46-79. doi:<https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1686129>
- Cruz Fostik, P. (2005). *Estado y segregación residencial: El suelo urbano y la localización de las acciones habitacionales en Montevideo (1984-2004)*. México D.F.: Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, Colegio de México. Tesis de Maestría.
- de Queiroz Ribeiro, L. C. y Gomes Ribeiro, M. (Edits.). (2013). *Ibeu: índice de bem-estar urbano*. Río de Janeiro: Letra Capital.
- Del Castillo, A. y Goñi, A. (Edits.). (2023). *Vacios urbanos. Aportes a una política de gestión de inmuebles vacantes para Montevideo*. Montevideo: Ediciones Universitarias, CSIC, Udelar; INTENDENCIA DE MONTEVIDEO.
- Del Río, J. (2012). *El lugar de la vivienda social en la ciudad: un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intraurbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes*. La Plata: Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de la Plata. Tesis doctoral. Obtenido de <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.464/>

- Delaunay, D. y Dureau, F. (2004). *Componentes sociales y espaciales de la movilidad residencial en Bogotá* (Vol. 55). Estudios Demográficos y Urbanos. Recuperado el 07 de 09 de 2021, de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31205502>
- Di Virgilio, M. (2007). *Trayectoria residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires*. Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Tesis doctoral.
- Escolano Utrilla, S. y Ortiz Véliz, J. (Edits.). (2011). *Sobre la medición de la forma del espacio urbano: aplicación a Santiago (Chile) y Zaragoza (España)*. Zaragoza, España: Universidad de Zaragoza; Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo; Universidad de Chile.
- Escolano Utrilla, S., Ortiz Véliz, J. y Moreno Mora, R. (2020). Estructura espacial de la movilidad residencial en la Región Metropolitana de Santiago de Chile. 2012-2017. *Revista de Geografía Norte Grande*(77), 313-337. doi:<https://doi.org/10.4067/S0718-34022020000300313>
- Frantchez, J. (2017). *Trayectorias habitacionales en mujeres que transitaron por una política de subsidio de alquiler impartida por el Estado uruguayo en la ciudad de Montevideo*. Facultad de Psicología, Universidad de la República. Tesis de Maestría. Recuperado el 07 de 09 de 2021, de <https://www.colibri.udelar.edu.uy/jspui/bitstream/20.500.12008/20044/1/Frantchez%2C%20Julia.pdf>
- Gabriel, E. (2018). *Luces y sombras del Programa Compra de Vivienda Usada, en el marco del Plan Nacional de Relocalización, en los proyectos específicos de relocalización: Isla de Gaspar, Joanicó-Duranas y La Manchega*. Montevideo: Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República. Tesis de grado.
- Giorgi, V., Rodríguez, A. y Rudolf, S. (1997). Un enfoque sicológico : habitat y calidad de vida. *Vivienda Popular*(1), 30-34. Recuperado el 06 de 09 de 2021, de <https://hdl.handle.net/20.500.12008/20299>
- Girola, M. F. (2013). Procesos de heterogeneización y homogeneización socioresidencial desde una perspectiva etnográfica: reflexiones en torno a la constitución de urbanidad en una vivienda social de la ciudad de Buenos Aires. En M. Carman, N. Vieira da Cunha y R. Segura (Edits.), *Segregación y diferencia en la ciudad*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador; Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO); Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Hernández, D. y Rossel, C. (2013). *EL FUTURO EN FOCO, CUADERNOS SOBRE DESARROLLO HUMANO*. Montevideo: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.
- Huiyun Kim, N. M. (2023). Effects of housing vouchers on the long-term exposure to neighbourhood opportunity among low-income families: the moving to opportunity experiment. *Housing Studies*, 38(1), 128–151. doi:<https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2112154>
- Instituto Nacional de Estadística. (2019). *Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario. 2019*. Obtenido de <https://www5.ine.gub.uy/documents/Estad%C3%ADsticasecon%C3%B3micas/PDF/I>

AI/Compraventas/Indicadores%20de%20Actividad%20y%20Precios%20del%20Sector%20Inmobiliario%202019.pdf

Intendencia de Montevideo. (2013). *Digesto Departamental*. Recuperado el 29 de setiembre de 2023, de Intendencia de Montevideo:
<https://normativa.montevideo.gub.uy/articulos/88893>

Intendencia de Montevideo Observatorio de Asentamientos. (2023). *El acceso a la vivienda y la vuelta a la ciudad. 10 años de la implementación del Programa Compra de vivienda usada como alternativa de realojo. Una mirada desde Montevideo*. Montevideo: Intendencia de Montevideo Observatorio de Asentamientos.

Katzman, R. (2001). Seducidos y Abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista de la Cepal*(75), 171-189.

Katzman, R. y Retamoso, A. (2005). Segregación espacial, empleo y pobreza en Montevideo. (85).

Lacarrière, M. B., Girola, M. F., Thomasz, A. G., Yacovino, M. P., Lekerman, V. y Crovara, M. E. (mayo-agosto de 2011). Proceso de recualificación y relegación en la ciudad de Buenos Aires. Repensando la noción de ciudad-fragmento y la despolitización de lo urbano. *Argumentos*, 24(66), 15-35.

Lojkin, J. (1979). *El Marxismo, el Estado y la cuestión urbana*. México D.F.: Siglo XXI.

Martí, L. (2022). *Movilidad elegida: experiencias de realojo por compra de vivienda usada*. Montevideo: Universidad de la República. Facultad de Ciencias Sociales. Trabajo final de Diploma en Estudios urbanos e intervenciones territoriales.

Martinez, J. (2009). The use of GIS and indicators to monitor intra-urban inequalities. *Habitat International*, 387–396. doi:10.1016/j.habitatint.2008.12.003

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. (31 de diciembre de 2021). *Resolución N°988/201. Protocolo para el Acceso y Gestión de Vivienda Adquirida en el Mercado*. Recuperado el 8 de agosto de 2022, de Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial: <https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/institucional/normativa/resolucion-n-988021-protocolo-para-acceso-gestion-vivienda-adquirida>

Pirelli, M. P. (2017). *Estrategias y trayectorias de movilidad residencial de la población de bajos ingresos en Montevideo*. Montevideo: Universidad Católica del Uruguay. Tesis de maestría inédita.

Rocco, B. (2018). *Sean los infelices los más privilegiados... Acerca de los procesos de segregación en Montevideo y área metropolitana (1996-2011)*. Montevideo: Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de la República Uruguay. Tesis de Maestría.

Rolnik, R. (2021). *La guerra de los lugares*. Buenos Aires; Santiago de Chile: LOM Ediciones; El colectivo.

Rubini, A. (2010). *Los determinantes de las viviendas desocupadas en Montevideo*. Buenos Aires: Universidad Torcuato Di Tella. Tesis de Maestría.

- Rubini, A. (2020). *Movilidad residencial y segregación urbana. Un estudio para la ciudad de Montevideo*. Montevideo. Paris: Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República. Université Paris-Est. Tesis de doctorado. Recuperado el 06 de 09 de 2021, de <https://hdl.handle.net/20.500.12008/27870>
- Rubini, A. (2024). Los determinantes de las viviendas desocupadas en Montevideo. ¿Pueden las viviendas vacantes dar respuesta al déficit habitacional de Montevideo? *XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*. Barcelona, España - Córdoba, Argentina: Universidad Politécnica de Catalunya.
- Sabatini, F., Caceres, G. y Cerdá, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas. Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE*, 27(82), 21-42.
- Segura, R. (2013). Los pliegues en la experiencia urbana de la segregación socio-espacial. Análisis comparativo de dos etnografías urbanas. . En M. Carman, N. Viera da Cunha, y R. Segura (Edits.), *Segregación y diferencia en la ciudad*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO): Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. .
- Sennet, R. (2019). *Construir y habitar. Ética para la ciudad*. Barcelona: Anagrama.
- Soldano, D. (2013). Confinamientos, movilidad e intercambios. Una investigación sobre las condiciones y los modos de vida en la periferia del Gran Buenos Aires. En M. Carman, N. Viera da Cunha, y R. Segura (Edits.), *Segregación y diferencia en la ciudad*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO). Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Tapia Barria, V. (2015). ¿De qué hablamos cuando hablamos de Barrio? Trayectoria del concepto de barrio y apuntes para su problematización. *Revista Antropologías del Sur*, 121-135.
- Thomasz, A. G. (2013). Derecho a la vivienda y derecho a la belleza en la ciudad de Buenos Aires. Construyendo el derecho a la ciudad. En M. Carman, N. Viera da Cunha, y R. Segura (Edits.), *Segregación y diferencia en la ciudad*. (págs. 61-82). Quito: FLACSO, Sede Ecuador. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO). Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Unidad de Evaluación y Monitoreo del Programa de Mejoramiento de Barrios. (2019). *Evaluación del Programa de Compra de vivienda Usada*. Montevideo: MVOTMA PMB.
- Vázquez, L. (2018). *SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN MONTEVIDEO. ¿Cuál fue su evolución en un contexto de recuperación económica, mejoras distributivas y crecimiento del ingreso real?* Montevideo: Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de la República. Tesis de Maestría en Economía.

8. Índice de figuras

Figura 1. Foto de las viviendas de realojo nuevas construidas en el marco de la intervención en el barrio «El Apero». Fuente: UEEA PIAI	9
Figura 2 Foto de fachada de realojo por compra de vivienda usada para familia beneficiaria de «Proyecto La Paloma». Fuente: L. Martí	10
Figura 3 Foto de fachada de realojo por compra de vivienda usada para familia beneficiaria de «El Apero». Fuente: L. Martí	13
Figura 4 Foto de las viviendas de realojo nuevas construidas en el marco de la intervención en el barrio «La Paloma». Fuente: UEEA PIAI.....	13
Figura 5. Foto de acceso a realojo por compra de vivienda usada para familia beneficiaria de «El Apero». Fuente: L. Martí	14
Figura 6. Foto de las viviendas de realojo nuevas construidas en el marco de la intervención en el barrio «La Paloma». Fuente: UEEA PIAI.....	15
Figura 7. Plano de las ubicaciones de las 9 intervenciones PMB consideradas en este trabajo. Fuente: Elaboración propia	24
Figura 8.. Plano de las ubicaciones de las 105 CVU consideradas en este trabajo. Fuente: Elaboración propia	25
Figura 9. Esquema de flujos de los barrios de origen y de los barrios de destino de beneficiarios de compras de vivienda usada para intervenciones PMB. Fuente: Elaboración propia	26
Figura 10. Plano de ubicación del asentamiento El Apero y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento.....	28
Figura 11. Plano de ubicación del asentamiento El Tanque y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento.....	29
Figura 12. Plano de ubicación del asentamiento Mahilos y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento.....	30
Figura 13. Plano de ubicación del asentamiento Cauceglia y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento.....	31
Figura 14. Plano de ubicación del asentamiento La Paloma y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento.....	32
Figura 15. Plano de ubicación del asentamiento Tacuarí y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento.....	33
Figura 16. Plano de ubicación del asentamiento Anagualpo y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento.....	34
Figura 17. Plano de ubicación del asentamiento Vecinal 28 – La Estrella y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento	35
Figura 18. Plano de ubicación del asentamiento Lavalleja y ubicación de los realojos por compra de vivienda usada respecto al asentamiento.....	36
Figura 19. Distribución de tipología de realojo para compras de vivienda usada . Fuente: Elaboración propia	37
Figura 20. Distribución de tipología de realojo para viviendas nuevas . Fuente: Elaboración propia	38
Figura 21. Plano de ubicación de los 114 puntos aleatorios o testigos.	49
Figura 22. Esquema ilustrativo de la metodología utilizada para procesamiento de la dimensión social. Fuente: elaboración propia	52
Figura 23. Esquema ilustrativo de los indicadores incluidos en la Dimensión de servicios e infraestructuras. Fuente: Elaboración propia	55

Figura 24. Esquema ilustrativo de la metodología utilizada para procesamiento de la dimensión de servicios e infraestructuras. Fuente: elaboración propia.....	56
Figura 25. Esquema ilustrativo de los indicadores incluidos en la Dimensión espacial. Fuente: Elaboración propia	59
Figura 26 Esquema ilustrativo de la metodología utilizada para procesamiento de la dimensión espacial. Fuente: elaboración propia	60
Figura 27. Esquema de la metodología utilizada para la combinación de las dimensiones estudiadas. Fuente: elaboración propia	63
Figura 28. Diagrama de distribución donde se sintetiza el porcentaje de familias con NBI en educación para cada entorno analizado (compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo). Fuente: Elaboración propia	70
Figura 29. Diagrama de distribución donde se sintetiza el porcentaje de familias con NBI en artefactos de confort para cada entorno analizado (compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo). Fuente: Elaboración propia	70
Figura 30. Diagrama de distribución donde se sintetiza el porcentaje de familias con NBI en vivienda decorosa para cada entorno analizado (compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo). Fuente: Elaboración propia	71
Figura 31. Síntesis de la dimensión social para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Fuente: Elaboración propia	71
Figura 32. Diagrama de distribución de los centros educativos para los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	73
Figura 33 Mapa de la distribución de centros educativos en Montevideo. Fuente: Elaboración propia	74
Figura 34. Diagrama de distribución de los centros de salud para los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	75
Figura 35 Mapa sin escala de la distribución de centros de salud en Montevideo. Fuente: Elaboración propia	75
Figura 36. Diagrama de distribución de los espacios públicos para los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	76
Figura 37 Mapa de la distribución de espacios públicos en Montevideo. Elaboración propia	76
Figura 38. Diagrama de distribución de los kilómetros líneas de transporte colectivo en los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	77
Figura 39. Diagrama de distribución cuantitativa de paradas de ómnibus en los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia.	78
Figura 40 Mapa de la distribución de líneas de transporte colectivo en Montevideo. Fuente: Elaboración propia	78
Figura 41 Mapa de la distribución de paradas de transporte colectivo en Montevideo. Elaboración propia	79
Figura 42. Diagrama de distribución de kilómetros red de saneamientos para los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	80

Figura 43. Diagrama de distribución cuantitativa de la cantidad de farmacias en los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	81
Figura 44 Mapa de la distribución de la red de saneamiento en Montevideo. Fuente: Elaboración propia	81
Figura 45. Mapa de la distribución de la red de farmacias en Montevideo. Fuente: Elaboración propia	82
Figura 46. Síntesis de la dimensión de servicios para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Elaboración propia.....	83
Figura 47. Diagrama de distribución de la distancia entre la centralidad más próxima y los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	86
Figura 48. Diagrama de distribución de la distancia entre el asentamiento más próximo y los entornos de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	87
Figura 49 Mapa de la ubicación de centralidades en Montevideo. Fuente: Elaboración propia	87
Figura 50 Mapa de la ubicación de asentamientos irregulares en Montevideo. Fuente: Elaboración propia	88
Figura 51. Diagrama de distribución de los metros de asentamiento irregular en cada entorno de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	89
Figura 52. Diagrama de distribución de la distancia al área rural de cada entorno de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo. Fuente: Elaboración propia	90
Figura 53 Esquema sin escala de la ubicación de área rural en Montevideo. Elaboración propia	91
Figura 54. Diagrama de distribución del área de los lotes para cada entorno de las compras de vivienda, realojos nuevos y puntos aleatorios de Montevideo.....	92
Figura 55. Síntesis de la dimensión espacial para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Fuente: Elaboración propia	93
Figura 56. Síntesis de la dimensión de servicios y espacial para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Fuente: Elaboración propia	94
Figura 57. Síntesis de la dimensión de servicios, espacial y socio económica para cada localización de compra de vivienda usada, realojos nuevos y puntos aleatorios. Fuente: Elaboración propia	95
Figura 58. Síntesis de mapa de calor de las tres dimensiones y los grupos asignados a cada una de ellas mediante la metodología realizada para REALOJOS NUEVOS. Fuente: Elaboración propia.	96
Figura 59. Síntesis de mapa de calor de las tres dimensiones y los grupos asignados a cada una de ellas mediante la metodología realizada para CVU. Fuente: Elaboración propia.	97
Figura 60. Síntesis de mapa de calor de las tres dimensiones y los grupos asignados a cada una de ellas mediante la metodología realizada para PUNTOS ALEATORIOS. Fuente: Elaboración propia.	98
Figura 61. Mapa con categorización de los puntos aleatorios según la combinación de las tres dimensiones. Fuente: Elaboración propia.....	100
Figura 62. Mapa con categorización de los CVU según la combinación de las tres dimensiones. Fuente: Elaboración propia.....	101

Figura 63. Mapa con categorización de los realojos nuevos según la combinación de las tres dimensiones. Fuente: Elaboración propia.....	102
Figura 64. Diagrama de distribución cuantitativa del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo. Fuente: Elaboración propia.....	103
Figura 65. Diagrama de distribución del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo para tipología de 1 dormitorio . Fuente: Elaboración propia.....	104
Figura 67. Diagrama de distribución del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo para tipología de 2 dormitorios . Fuente: Elaboración propia.....	105
Figura 66. Diagrama de distribución del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo para tipología de 3 dormitorios . Fuente: Elaboración propia.....	105
Figura 68. Diagrama de distribución del precio por metro cuadrado por modalidad de realojo para tipología de 4 dormitorios . Fuente: Elaboración propia.....	105
Figura 69. Diagrama de dispersión que vincula la fecha de escritura (CVU) y la fecha de licitada (R) y el precio en UI de la vivienda. Fuente: Elaboración propia.....	106
Figura 70. Diagrama de dispersión que vincula la fecha de escritura (CVU) y la fecha de licitados los realojos nuevos (R) y el precio en UI del metro cuadrado. Fuente: Elaboración propia.....	107
Figura 71. Diagrama de dispersión que vincula la fecha de escritura (CVU) y el monto de tasación y de venta (ambos en UI). Fuente: Elaboración propia.....	107
Figura 72. Diagrama de distribución del área por modalidad de realojo para tipología de 2 dormitorios . Fuente: Elaboración propia.....	108
Figura 73. Diagrama de distribución del área por modalidad de realojo para tipología de 1 dormitorio . Fuente: Elaboración propia.....	108
Figura 74. Diagrama de distribución cuantitativa del área por modalidad de realojo para tipología de 3 dormitorios . Fuente: Elaboración propia.....	109
Figura 75. Diagrama de distribución cuantitativa del área por modalidad de realojo para tipología de 4 dormitorios . Fuente: Elaboración propia.....	109
Figura 76. Diagrama de distribución de régimen de propiedad del suelo (propiedad común u horizontal) por modalidad de realojo. Fuente: Elaboración propia.....	110
Figura 77. Diagrama de distribución de área de los lotes para realojos en régimen de propiedad común por modalidad de realojo. Fuente: Elaboración propia.....	110
Figura 78. Diagrama de distribución de área de los lotes para realojos en régimen de propiedad horizontal por modalidad de realojo. Fuente: Elaboración propia.....	111
Figura 79. Diagrama de distribución de los realojos según estado de conservación por modalidad de realojo. Fuente: Elaboración propia.....	112
Figura 80. Gráfico de barras donde se expone la edad de las construcciones adquiridas mediante CVU. Fuente: Elaboración propia.....	113