

ALQUILAR UNA HABITACIÓN A LA INTENDENCIA

**Prácticas Curriculares de Investigación | Extensión
Área de Gestión | EUCD | FADU**

**Diseño de Políticas Públicas
Aportes al Plan Quinquenal de Vivienda 2025
2030 COAVI COAOT**

Autor: Mauricio Silva

Docente: Ariel Beltrand

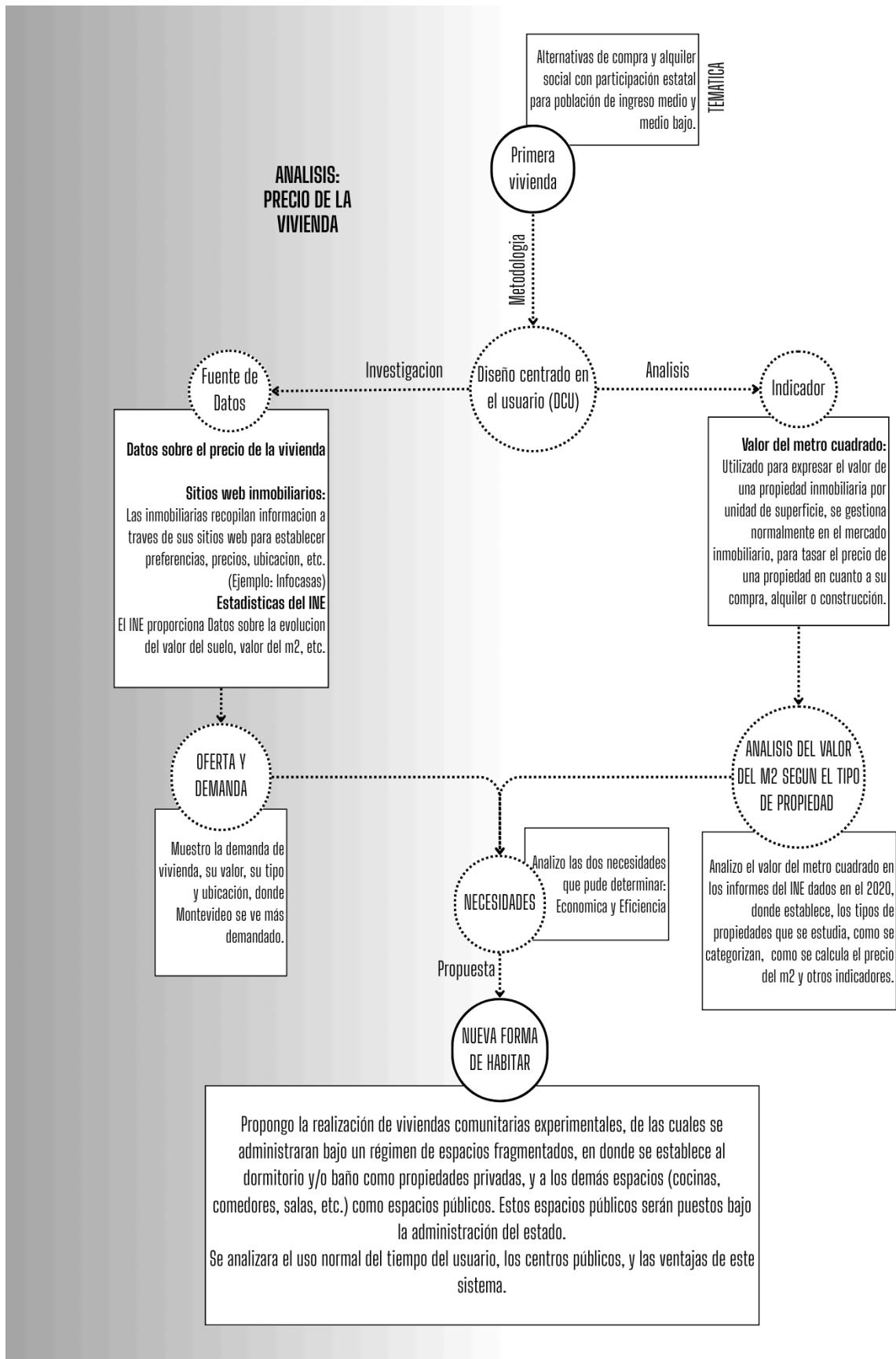
Mayo 2025

Introducción

El diseño aplicado a la generación de políticas públicas refiere al enfoque disciplinar y sistemático del diseñador, orientado a resolver problemas y desarrollar políticas que aborden las necesidades y aspiraciones de una comunidad. Este enfoque combina técnicas de diseño centradas en el usuario y “design thinking”, con análisis rigurosos y estrategias basadas en evidencias, para formular políticas que sean innovadoras, inclusivas y sostenibles (Bason, 2014).

En el marco del proceso de aporte a la COAVI y COAOT, el objetivo de la presente propuesta es contribuir al diseño del próximo Plan Quinquenal de Vivienda 2025-2030 (PQV), para proporcionar soluciones habitacionales sostenibles, accesibles y adecuadas a todos los sectores de la población, con especial énfasis en aquellos más vulnerables. Este proceso de diseño se basa en el análisis preliminar indicativo de las necesidades actuales y futuras de vivienda, y en la ideación e identificación de buenas prácticas y políticas innovadoras a nivel nacional e internacional.

La participación de estudiantes de Diseño y de Arquitectura de UDELAR en el desarrollo de este proceso de diseño de políticas públicas, forma parte de los objetivos académicos de formación y aplicación de conocimientos a través de la iniciación en la actividad de investigación y extensión, desde el ámbito del Área Académica de Gestión de la EUCD FADU UDELAR.



ANÁLISIS DEL VALOR DEL M² SEGÚN EL TIPO DE PROPIEDAD.

Tipos de propiedad.

Propiedad Común: En este caso el suelo, teniendo o no construcciones, pertenece a un único propietario. Es el caso habitual de las viviendas unifamiliares, aunque existen casos con otros destinos.

Propiedad Horizontal: Es el caso de copropiedad del suelo y de la construcción por más de un propietario. Es muy frecuente en zonas densamente pobladas, en el caso de Propiedad Horizontal el dato de superficie obtenido de las respectivas fuentes es exclusivamente el de la unidad. Se excluyen las superficies que, si bien son de Propiedad Común de todos los copropietarios del edificio, pertenecen al uso exclusivo de una unidad particular, por ejemplo: terrazas, balcones, etc. Tampoco se considera en el cálculo todas las áreas que, siendo estrictamente necesarias para la utilización de la unidad, son clasificadas como bienes comunes de uso compartido por otras unidades. Se destacan, por ejemplo, el palier, las escaleras, hall y las circulaciones, sala de máquinas, garajes, sala de contadores, etc. Consecuentemente se produce un sesgo al alza del valor medio del m². Por otra parte, en Propiedad Común, todas las áreas edificadas que forman parte de la propiedad son consideradas para el cálculo, en tanto no interviene la superficie del terreno o solar. Lo mencionado anteriormente limita la posibilidad de análisis comparado de ambos tipos de propiedad. Otro elemento que justifica la presentación separada de la información por tipo de propiedad es la diferente potencialidad de uso del suelo. La Propiedad Horizontal se presenta como un producto prácticamente terminado, sin posibilidad de modificaciones importantes, mientras que, en el caso de Propiedad Común, es frecuente asignar un valor a la potencialidad que presenta el terreno para diversos fines, incluso demoliendo lo existente para levantar un nuevo edificio. Al analizar los totales, se puede observar que el precio teórico en U\$S es mayor en el caso de la Propiedad Común, mientras que el precio promedio del metro cuadrado es casi el doble en la propiedad horizontal.

Cuadro 1 - Montevideo - Precio medio, superficie promedio y precio teórico de propiedades urbanas según tipo de propiedad - 2020

Tipo de Propiedad	Precio Medio U\$S/m ²	Superficie Promedio m ²	Precio Teórico U\$S
Común	851	176	149.776
Horizontal	1.704	64	109.056

Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR) e INE.

Precio y Precio Promedio.

Se define el **precio** del m² como el cociente del monto pactado y la superficie de la unidad para cada una de las compraventas de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P_{m_i^2} = \frac{P_i}{m_i^2},$$

donde P_i y m_i^2 son el monto pactado en la compra y la superficie edificada en m² para la i -ésima compraventa respectivamente.

El **precio promedio** utilizado se obtiene como:

$$\bar{P}_{m_i^2} = \sum_i P_i w_i$$

donde w_i es el ponderador de la i -ésima compraventa y viene dado por:

$$w_i = \frac{m_i^2}{\sum_i m_i^2}.$$

La presentación de valores en dólares se debe a que en forma mayoritaria (más de un 80%) las compraventas describen los valores de la transacción en esta moneda, para el resto de los casos en los que figuran otras monedas como ser euros, pesos argentinos, unidades reajustables, unidades indexadas y pesos uruguayos, se convierten a dólares según la cotización interbancaria del dólar billete vendedor del día de la inscripción.



Categorización.

Responde a un conjunto de características vinculadas a la construcción que sirven como patrón de referencia. Entre ellas se destacan la relación entre el número de dormitorios y la superficie construida y el número de baños según número de dormitorios. Se adjunta a modo de ejemplo una de las tablas utilizadas en el procedimiento de categorización.

Tabla 1 - Criterios para categorizar una construcción

Área máxima según número de dormitorios (sólo vivienda)					
Dormitorios	Área en metros cuadrados				
	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
A	1	Más de 60	60	50	36
	2	Más de 85	85	70	50
	3	Más de 105	105	85	63
	4	Más de 125	125	100	77
	5	Más de 140	140	115	85
Número de baños según número de dormitorios (sólo vivienda)					
Dormitorios	Cantidad de baños				
	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
B	1	1+ toilette	1	1	1
	2	2	1 + toilette	1	1
	3	2 + toilette	2	1 + toilette	1
	4	3	2 + toilette	2	1
	5	4	3	2 + toilette	1
Tipo de cubiertas (vivienda y otros)					
Cubierta	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
C	Liviana	Teja sobre entramado de madera con cielorraso, quincho con múltiples pendientes	Chapa c/cielorraso, quincho simple, teja sobre entramado sin cielorraso	Chapa con cielorraso	Chapa sin cielorraso
	Hormigón Armado	Inclinada con múltiples pendientes	Inclinada con tejas	Horizontal o inclinada con aislación o con tejas	Sin aislación
D	Materiales y construcción				
	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
	Materiales de alta calidad y muy buena construcción	Materiales de buena calidad y buena construcción		Materiales standard y construcción regular	Materiales pobres y construcción defectuosa
E	Instalaciones complementarias				
	Muy Buena	Buena	Mediana	Económica	Muy Económica
	Calefacción o aire acondicionado, ascensor			No tiene	No tiene

Fuente: Dirección Nacional de Catastro (DNC).



Indicadores urbanos de UN-HÁBITAT.

A partir de los datos de los Indicadores inmobiliarios y los provenientes de la Encuesta Continua de Hogares (ECH) que realiza el INE, se puede estimar uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HÁBITAT, Indicador Urbano número 31). El mismo se define como la relación en valores corrientes entre el costo de la vivienda y el ingreso medio de los hogares (sin valor locativo y sin aguinaldo).

Cuadro 3 - Indicador urbano número 31 de Naciones Unidas - Montevideo

Año	Indicador 31 ⁽¹⁾		Costo vivienda ⁽²⁾		Ingresos ⁽³⁾ \$
	Propiedad Horizontal	Propiedad Común	Propiedad Horizontal \$	Propiedad Común \$	
Sin prorratoeo	2004	62,1	88,1	1.071.872	1.521.456
	2005	52,0	81,1	949.376	1.479.522
	2006	45,9	75,7	996.992	1.642.560
	2007	44,8	71,2	1.087.680	1.728.690
	2008	39,0	60,7	1.109.248	1.725.732
	2009	39,9	59,2	1.254.528	1.859.364
	2010	38,0	58,3	1.323.968	2.031.972
	2011	38,9	59,4	1.528.832	2.331.252
	2011	34,1	59,4	1.337.792	2.331.252
Con ⁽⁴⁾ prorratoeo	2012	37,2	57,1	1.553.664	2.382.756
	2013	39,4	59,0	1.881.344	2.820.018
	2014	40,3	60,2	2.111.744	3.156.186
	2015	45,8	66,2	2.661.376	3.841.920
	2016	46,9	61,7	2.956.992	3.887.682
	2017	44,2	61,2	3.144.576	4.345.998
	2018	46,7	72,8	3.518.336	5.491.614
	2019	52,4	68,5	4.178.368	5.460.990
	2020	57,3	77,8	4.671.680	6.343.458
	2020	57,3	77,8	4.671.680	81.494

Fuente: Fuente: INE en base a registros de Dirección General de Registros (DGR) e INE.

(1) El indicador es el número de meses necesario para comprar una vivienda promedio en la hipótesis de que para la compra se utilice el total del ingreso del hogar. (2) Costo o precio de la vivienda estimado, en pesos corrientes. El mismo surge de multiplicar el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2020, 64 m² en propiedad horizontal y 148 m² en propiedad común.

(3) Ingreso promedio del hogar sin valor locativo con aguinaldo en pesos corrientes en Montevideo. Encuesta continua de Hogares. (4) A partir del 2012 se realiza un cambio en el cálculo. En los casos que figura el mismo precio en varias unidades de propiedad horizontal y que fueron registrados en simultáneo, se procedió a prorrtear el monto por los m² de cada unidad. A los efectos de poder comparar el año 2012 con 2011 se realizó el cálculo con y sin prorratoeo para este último.

INVESTIGACIÓN INMOBILIARIA DE PRECIOS Y TIPOS DE VIVIENDAS MÁS DEMANDADOS.

¿Qué tipo de viviendas son las más demandadas en Uruguay y cuánto cuesta alquilarlas?

Casi el 50% de las operaciones concretadas en el mercado inmobiliario correspondieron a alquileres, a pesar de que los costos que presentan las propiedades en Montevideo son de los más caros de la región, según el tipo de operación, la demanda de inmuebles se distribuyó de la siguiente manera durante el año 2022:

El 46% de las operaciones concretadas correspondieron a alquileres; el 37% a ventas; y el 17% a alquileres temporales.

Al mismo tiempo, los apartamentos con un dormitorio son las unidades que se llevan la primera posición en cuanto a las búsquedas de los usuarios en la plaza local, en este sentido, el 49% de los usuarios prefiere esta tipología de apartamentos, mientras que el 26% prefiere los apartamentos con dos dormitorios; el 18%, los monoambientes; y el 7% prefiere apartamentos con tres o cuatro cuartos. La mayoría de la demanda de alquileres (61%) se concentra en propiedades cuyos precios están por debajo de los \$ 35.000 al mes.

Los barrios capitalinos más solicitados a la hora de alquilar son Pocitos, Cordón, La Blanqueada, Centro, Punta Carretas, Parque Rodó, Tres Cruces, Malvín y Palermo.

El rango de los alquileres mensuales en Montevideo para los apartamentos con un dormitorio se ubicó entre los \$ 23.000 y los \$ 27.000 al mes.

Puesto Barrio de Montevideo Alquiler mensual por apartamento de un dormitorio:

- Centro, Cordón y Palermo \$ 20.700
- Prado \$ 21.870
- La Blanqueada \$ 23.290
- Malvín \$ 27.480
- Pocitos y Punta Carretas \$ 27.630
- Carrasco \$ 38.900

A su vez, hay un lapso promedio de 27 días desde que se oferta una propiedad de esta tipología hasta que se concreta su alquiler. “El promedio de publicación para una propiedad en alquiler se redujo tres días respecto a 2021.

NECESIDADES IDENTIFICADAS.

A través del análisis del valor del Indicador (Valor del m²), variable importante en la estimación del precio de las viviendas, podemos ver dos claras necesidades:

Económica, en la compra y alquiler de las viviendas dadas en Uruguay, donde el valor del metro cuadrado en una casa estándar sea Propiedad Común o Propiedad Horizontal no es accesible al nivel económico medio y medio bajo de la población, siendo este un numero en constante aumento.

Teniendo como calidad el uso que los usuarios le darán a la propiedad, pone en perspectiva una segunda necesidad:

Eficiencia en el uso del espacio, siendo la reducción de los metros cuadrados de la propiedad y el aumento de los metros cuadrados habitables, una característica altamente buscada en el diseño de viviendas, reevaluando así nuevos aspectos en su calidad estándar.

Esta tendencia se ve en las fuentes de datos inmobiliarios donde las viviendas de un dormitorio son las más demandadas, proponiendo una necesidad de cubrir las carencias más básicas en el menor espacio utilizado.

ALQUILAR UNA HABITACIÓN A LA INTENDENCIA: NUEVA FORMA DE COHABITAR.

Tomando a las dos necesidades vistas propongo la realización de viviendas comunitarias experimentales, de las cuales se administrarán bajo un régimen de espacios fragmentados, en donde se establece al dormitorio y/o baño como propiedades privadas, y los demás espacios (cocinas, comedores, salas, etc.), como espacios públicos.

En la búsqueda de una valoración más económica en los precios dado al valor del suelo, los usuarios se verán obligados a la reducción del espacio individual o habitable, en donde este se ve compartido con otros usuarios diferentes al núcleo familiar o disminuido, en la medida de seguir los patrones de comportamiento de las nuevas comunidades, presento la realización de un nuevo sistema de cohabitar, donde al igual que la vivienda comunitaria en el que el espacio se divide en dos: el privado y el público, donde el público es el espacio común usado por todos los usuarios de la vivienda, la modalidad propondría una forma similar donde los espacios comunes se identifican como espacios pertenecientes al estado, no diferentes a una plaza, parque, alcaldía, intendencia, etc.

En Uruguay, los centros públicos son aquellos establecimientos que son administrados y financiados por el Estado, proporcionando servicios educativos, culturales, de empleo y de atención a la población sin discriminación, entre estos están los Centros Públicos de Educación como: Escuelas, Liceos, UTUs; Centros Públicos de Cultura como: Casas de la Cultura, Centros Culturales, Escuelas de Arte; Centros Públicos de Empleo como: CePE, INeFOP; Otros Centros como: Centros de Salud, Centros de Asistencia Social, Bibliotecas Públicas, Centros de Informática, Centros de Atención a la Infancia y Familia (CAIF).

La propuesta usaría los espacios destinados para los usuarios y empleados de los centros públicos (cocinas, baños, etc.), como espacios comunes.

24HS.

El tiempo gastado por un ser humano en sus actividades diarias es muy variable y depende de factores como la edad, el estilo de vida y la cultura. En general, la mayor parte del tiempo se dedica a actividades relacionadas con la supervivencia y el bienestar: como dormir, trabajar, comer y cuidar de la higiene personal.

Un estudio sobre la población mundial revela que la mayor parte de una jornada cotidiana se dedica a actividades centradas en el ser humano: unas 9,4 horas (interacciones sociales, alimentarse, higiene, formarse, etc.), otras 9 horas a dormir y el resto a actividades como el cultivo, los desplazamientos, el comercio, la vigilancia y la preparación de alimentos.

En Uruguay existe una doble limitación de la jornada de trabajo: no se puede trabajar más de 8 horas diarias, ni 44 o 48 horas semanales, según se trabaje en el comercio o en la industria. Para una persona que trabaja, su día en la semana se dividiría: un 33% en el trabajo, 33% durmiendo, un 23% en desplazamientos, compras, etc., solo un 10% del tiempo al día lo utilizaría en los espacios de la vivienda fuera del dormitorio.

Bajo la nueva forma de Habitar propuesta, los usuarios alquilarán o comprarán los espacios privados (dormitorio con o sin baño) y accederían a los espacios públicos (pertenecientes al estado) en donde el estado podrá disponer libremente de esos espacios para otras actividades, por un lado las personas de nivel económico medio y medio bajo podrán acceder a un espacio dentro de un rango alto de habitabilidad, donde los metros cuadrados necesarios para vivir se ven enormemente reducidos a los necesarios para una habitación ambigua cuya función principal es el descanso (dormitorio), pudiendo hacer uso de instalaciones anexas establecidas por el estado para uso público (usados normalmente por los trabajadores del estado) en donde se contará con baños públicos (con ducha) cocinas públicas y grandes espacios como vestíbulos, halls, etc. La propuesta está pensada para fusionar edificios públicos (la intendencia de Montevideo) y edificios de vivienda.



BIBLIOGRAFÍA.

- (<https://www.agenciasinc.es/Noticias/Asi-pasan-el-tiempo-los-seres-humanos-en-un-dia-normal>)
- (<https://www5.ine.gub.uy/documents/Estad%C3%ADsticascon%C3%B3micas/PDF/IAI/Compraventas/Indicadores%20de%20Actividad%20y%20Precios%20del%20Sector%20Inmobiliario%202020.pdf>)
- (<https://arquine.com/unidades-habitacionales-el-espacio-publico-como-extension-de-la-vivienda#:~:text=Cuando%20el%20habitar%20va%20m%C3%A1s%20all%C3%A1%20de,espacio%20p%C3%BAblico%2C%20los%20servicios%20y%20la%20infraestructura.&text=Ahor> a%20el%20espacio%20p%C3%BAblico%20es%20una%20construcci%C3%B3n, llenar%20los%20espacios%20vac%C3%ADos%20de%20vida%20com%C3%BAn.)
- (<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/4637790/01.%20ESPACIO%20P%C3%99AB>
[LICO%20Y%20LOS%20SISTEMAS%20URBANOS%20EN%20LA%20PLANIFICACI%C3%93N%20URBANA_UGEDEUS_25.05.23.pptx.pdf">LOS%20SISTEMAS%20URBANOS%20EN%20LA%20PLANIFICACI%C3%93N%20URBANA_UGEDEUS_25.05.23.pptx.pdf](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/4637790/01.%20ESPACIO%20P%C3%99AB))
- (<https://ceeu.unsam.edu.ar/wp-content/uploads/iav-agosto.pdf>)
- (<https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing#:~:text=La%20vivienda%20constituye%20la%20base,paz%2C%20con%20seguridad%20y%20dignidad.>)
- (<https://www.infocasas.com.uy/>)
- (<https://www.elobservador.com.uy/nota/que-tipo-de-propiedades-son-las-mas-demandadas-en-uruguay-y-cuanto-cuesta-alquilarlas--20235319100>)
- (https://www.anv.gub.uy/sites/default/files/2019-10/InformeMercadolInmobiliario_20140728.pdf)
- (<https://www.gub.uy/ministerio-trabajo-seguridad-social/tematica/derechos-obligaciones-labanales?page=1#:~:text=Existe%20una%20doble%20limitaci%C3%B3n%20de,comercio%20en%20la%20industria.>)
- ([https://grupoplaconstructora.uy/costo-por-metro-cuadrado-construcion-uruguay/#:~:text=Costo%20promedio%20por%20metro%20cuadrado%20en%20Uruguay%20\(2024\),obra%20como%20los%20materiales%20b%C3%A1sicos.](https://grupoplaconstructora.uy/costo-por-metro-cuadrado-construcion-uruguay/#:~:text=Costo%20promedio%20por%20metro%20cuadrado%20en%20Uruguay%20(2024),obra%20como%20los%20materiales%20b%C3%A1sicos.))
- (https://www.anv.gub.uy/sites/default/files/2024-02/INFORME_DE_PRECIOS_AL_01_01_2024.pdf)
- (<https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-mejor-comprar-casa-o-vivir-en-arriendo/>)