

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

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

Autores: Florencia De León, Marina Toledo

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.

¿Cómo es el acceso a vivienda por parte de estudiantes terciarios de entre 18 y 30 años en la ciudad de Montevideo?

Identificación del problema

En el marco del plan quinquenal de vivienda creemos necesaria la inclusión de estudiantes terciarios de entre 18 y 30 años que viven y estudian en la ciudad de Montevideo. Proponemos repensar el acceso a vivienda y las condiciones de ciudad que se brindan.

Este grupo se conforma por personas diversas, lo que significa un avance en la democratización de la educación terciaria, pero también el tener que atender la diversidad de situaciones.

A pesar de que existen apoyos económicos parciales (becas de alojamiento, alimentación, transporte), no hay una política habitacional específica para estudiantes, ni una articulación clara entre los organismos de vivienda, educación y planificación urbana. Este vacío

normativo y programático deja a gran parte del estudiantado en situación de vulnerabilidad, dependiendo de apoyos familiares, viviendas precarias o traslados diarios desde otras localidades.

En este sentido, es fundamental analizar las condiciones actuales de acceso a la vivienda para este grupo, relevar las herramientas institucionales existentes y diseñar propuestas habitacionales integrales, que atiendan las particularidades de esta población desde un enfoque transversal, centrado en las personas y en el derecho a la ciudad. Illbfdvkdbf

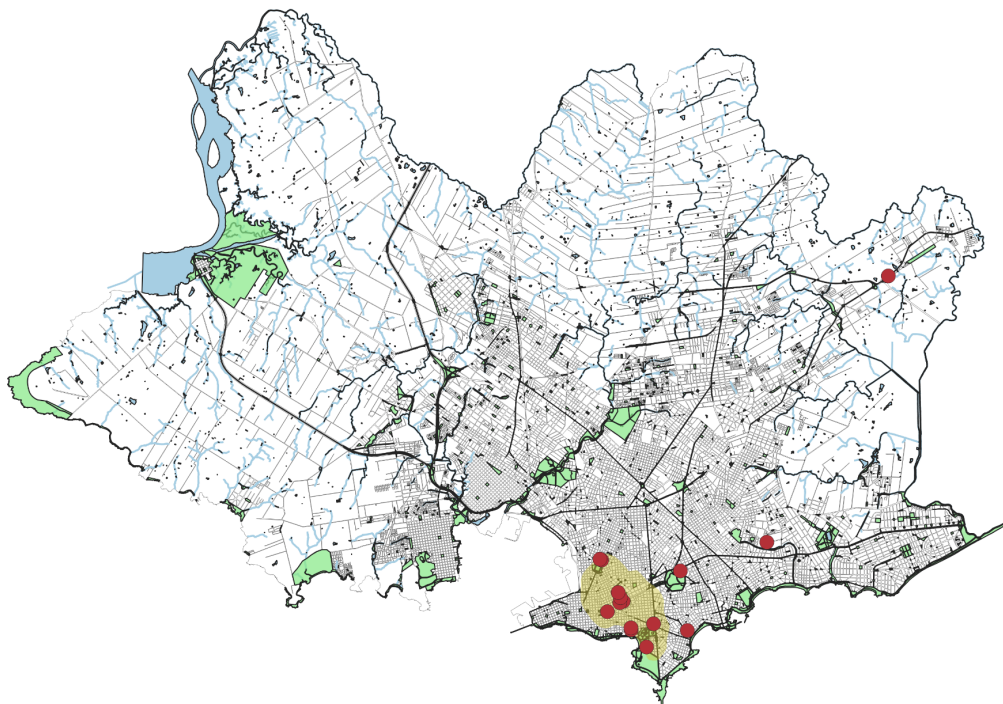


Ilustración 1: Mapa de Montevideo identificando centros universitarios y zona de mayor influencia de la UdelAR.

Becas actuales

Actualmente, la Universidad de la República, en convenio con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, ofrece una beca de alojamiento dirigida a estudiantes que deben residir fuera de la localidad de su núcleo familiar para cursar sus estudios. Esta beca, financiada por Bienestar Universitario y el MVOT, consiste en un apoyo económico mensual equivalente a 2 BPC, otorgado de mayo a diciembre para nuevos ingresos y de marzo a diciembre para renovaciones. Si bien representa un esfuerzo institucional por atender la situación habitacional del estudiantado, su alcance resulta limitado tanto en cobertura económica como temporal. Además, no pueden acceder quienes ya reciban otro tipo de apoyo habitacional, lo que reduce aún más su impacto. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de avanzar hacia políticas habitacionales de mayor escala e integración territorial, como podrían ser las residencias estudiantiles públicas o de gestión mixta, que

articulen infraestructura, servicios educativos y acompañamiento social en entornos urbanos adecuados.

Beca / Programa	Tipo de ayuda	Institución que la gestiona	Público objetivo	Cobertura estimada	Restricciones / Observaciones
Beca de Alojamiento	Económica (2 BPC)	Udelar + MVOT	Estudiantes del interior	Baja	Solo si no tienen otra ayuda
Beca de Apoyo Económico	Económica (2 BPC)	Udelar	Todos los estudiantes	Media	No combinable con becas superiores a ½ BPC
Beca de Alimentación	Almuerzo/cena	Udelar	Todos los estudiantes	Alta	Deben asistir a comedores habilitados
Descuento ANETRA	Transporte interdep.	ANETRA / MTOP	Estudiantes > 60 km	Parcial	Solo sobre boleto interdep.
Beca de Transporte	Económica (¼ BPC)	Udelar	Trayectos <60km, suburbanos discapacidad	Media	No acumulable con otras
Beca de Guardería	Económica (2 BPC)	Udelar	Estudiantes con hijos 0–3 años	Baja	Solo en guarderías habilitadas
Beca de Materiales	Económica (½ BPC)	Udelar	Todos	Media	En función de actividad curricular

Beca Laptop	Préstamo de equipo	Udelar	Estudiantes sin acceso digital	Baja	Sujeta a evaluación
-------------	--------------------	--------	--------------------------------	------	---------------------

Encuesta propia

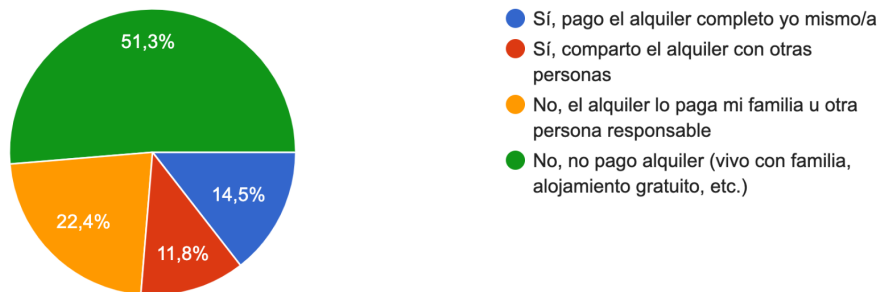
Variable	Resultado principal
Procedencia	41 % proviene del interior (Canelones 17 %, resto 24 %)
Residencia actual	26 % se mudó a Montevideo para estudiar · 14 % sigue viviendo en su depto. y viaja · 60 % ya residía en Montevideo
Pago de alquiler	14 % paga todo · 12 % comparte · 22 % lo paga la familia · 52 % no paga (vive con familia/ gratuito)
Aporte mensual propio	42 % no aporta · 18 % aporta > \$15 000 · 15 % ≤ \$5 000
Tiempo de viaje	28 % > 40 min · 40 % 20–40 min
Dificultades más señaladas	Costo del alquiler (71 %) · Lejanía al centro de estudios (48 %)
Solución preferida (top-2)	1.º Residencia pública (63 %) · 2.º Alquiler social (55 %)

Aplicamos un formulario en línea difundido por listas Udelar y redes estudiantiles. El 41 % de quienes respondieron proviene del interior; uno de cada cuatro se mudó a Montevideo para estudiar y otro 14 % viaja diariamente desde otros departamentos, con trayectos > 1 h. Sólo el 26 % paga total o parcialmente su alquiler con recursos propios; el 42 % no realiza ningún aporte personal porque depende de la familia. El costo del alquiler aparece como la principal barrera (7 de cada 10 casos) y el 28 % declara demoras superiores a 40 min. para llegar al centro de estudios. Ante posibles soluciones, un 63 % prefiere residencias públicas y un 55 % un sistema de alquiler social con subsidio. Estos datos confirman la brecha entre las becas vigentes (2 BPC) y el mercado real (habitaciones compartidas desde \$9 000 a \$14 800), legitimando las tres líneas de política que proponemos.

Respuestas de encuesta propia

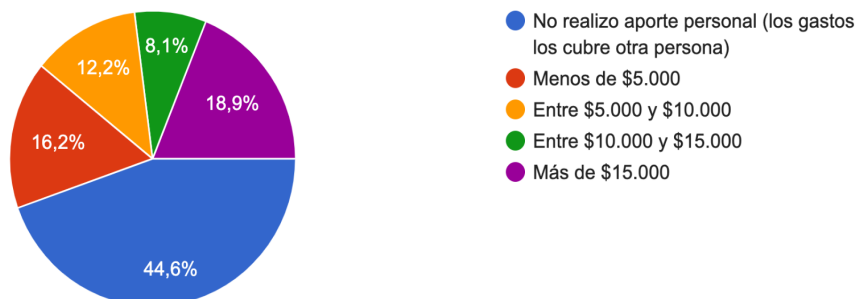
¿Pagás alquiler actualmente por la vivienda en la que residís mientras estudiás?

76 respuestas



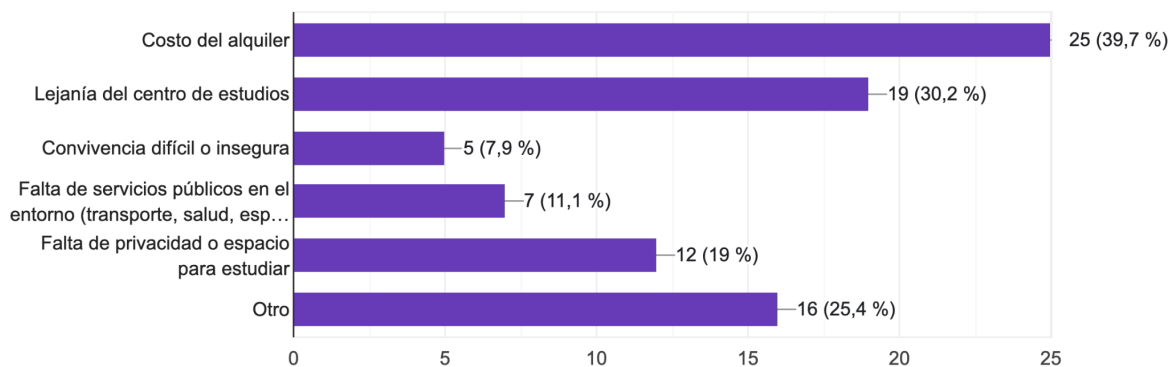
¿Cuánto aportarás personalmente por mes para cubrir los gastos de tu vivienda en Montevideo?

74 respuestas



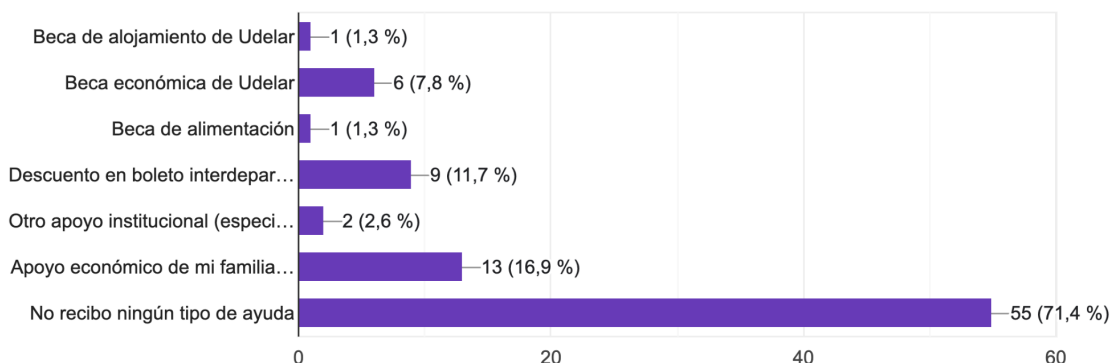
¿Cuáles de estos aspectos representan dificultades o limitaciones en tu experiencia habitacional como estudiante? (Seleccioná los que correspondan)

63 respuestas



¿Recibís actualmente alguna beca o apoyo económico para cubrir tus gastos de vivienda, transporte o alimentación mientras estudiás? (Seleccioná todas las que correspondan)

77 respuestas



Costo promedio del alquiler en barrios con alta concentración estudiantil

(Fuente: IAI de alquileres 2025)

Centro: \$ 21 687

Cordón: \$ 22 720

Parque Rodó: \$ 25 696

Palermo: \$ 23 420

Pocitos: \$ 26 736

Tres Cruces: \$ 23 268

Podemos ver que incluso en los barrios históricamente elegidos por el estudiantado Cordón, Parque Rodó y Palermo el alquiler mensual promedio supera holgadamente los 2 BPC ($\approx$ \$ 11 212), monto máximo de la beca de alojamiento Udelar.

Oferta y precios de residencias estudiantiles privadas en Montevideo

(Fuente: sitios web oficiales de cada residencia, mayo 2025)

Rangos resultantes:

- Habitación compartida (3-6 plazas): \$ 9 000 – \$ 14 000
- Doble con baño compartido: \$ 12 500 – \$ 16 900

- Doble con baño/kitchenette: \$ 18 900
- Individual: \$ 14 800 – \$ 20 000

Estos valores confirman una brecha significativa entre el costo real de acceder a una residencia y los subsidios habitacionales vigentes: la beca de alojamiento cubre apenas 45 % – 75 % de la opción más económica y menos del 60 % de una habitación doble estándar, lo que obliga a los estudiantes a complementar con ingresos propios o apoyo familiar.

Vivienda para estudiantes regulada por entes del estado existentes

Una experiencia de vivienda para estudiantes regulada por entes del estado son las residencias departamentales, las cuales se organizan y regulan de forma autónoma por las intendencias y alojan estudiantes del departamento. Los estudiantes son elegidos considerando sus ingresos y desempeño estudiantil a partir de sus escolaridades. A cambio del servicio el estudiante paga una cuota muy por debajo de cualquier alquiler y deben mantener su escolaridad.

Actualmente, la Intendencia de Montevideo cuenta con una normativa específica que regula los hogares estudiantiles como una tipología de alojamiento (Decreto JDM N.º 37.545 de 2020). Esta legislación establece requisitos edilicios, condiciones de higiene, habitabilidad, seguridad y habilitación comercial para su funcionamiento, además de prever inspecciones y sanciones en caso de incumplimiento.

Objetivos estratégicos

En función del análisis realizado, consideramos necesario establecer un objetivo que integre el acceso a la vivienda de estudiantes terciarios como una línea prioritaria dentro de la política territorial del Plan Quinquenal de Vivienda. Este grupo presenta necesidades específicas vinculadas no sólo a la vivienda en sí, sino también al entorno urbano en el que ésta se inserta: cercanía a centros de estudio, conectividad, acceso a transporte público, espacios de estudio, salud, servicios culturales y ámbitos de contención. Por eso, proponemos desarrollar una política habitacional transversal, que no piense la vivienda como una solución aislada, sino como parte de un ecosistema que garantice el derecho a estudiar, a habitar y a permanecer. El objetivo es generar alternativas habitacionales adecuadas, asequibles y sostenibles para estudiantes terciarios que residen en Montevideo, priorizando la equidad territorial y la permanencia académica como indicadores centrales de impacto.

Instrumentos de implementación:

En este sentido pensamos en 3 políticas que atiendan a la necesidad de vivienda de este grupo, pensadas en clave transversal, donde se proponga la solución habitacional reforzando el derecho a la ciudad y el cumplimiento con las necesidades particulares las que detectamos como el transporte, trabajo, salud mental y física y otros servicios como espacios de estudio colaborativos, espacios públicos de esparcimiento de calidad.

1. Co-living público para estudiantes

Residencias organizadas y gestionadas por el estado. Teniendo en cuenta las necesidades de los estudiantes. Que cuenten con un grupo multidisciplinario, que sea quien gestione las necesidades de los inquilinos y también la gestión de los servicios brindados. Deberá contar con espacios de esparcimiento, estudio, estudio en grupo, instalaciones adecuadas para la cantidad de estudiantes, habitaciones de no más de 4 estudiantes por habitación, lavandería, acompañamiento psicológico. Ubicadas en la zona de influencia de la universidad.

Contaría con un sistema de alquiler escalonado según los ingresos de cada estudiante y tendrán preferencia estudiantes que vengan del interior del país. Cada estudiante al egresar de su carrera recibe asesoramiento para acceder al alquiler social, liberando la plaza para nuevos ingresos.

2. Alquiler social universitario regulado

Programa público de alquiler regulado para estudiantes, gestionado a través de un convenio MVOT-Udelar-Intendencia. Ofrece viviendas de 1-2 dormitorios o habitaciones clasificadas dentro del radio universitario (≤ 30 min de viaje). El sistema incluye un voucher habitacional que cubre entre 30 % y 50 % del canon, un Fondo Rotatorio de Garantías que actúa como fiador y contratos de 18-36 meses con tope de precio/m².

Los propietarios adheridos reciben incentivos fiscales (deducción de IRPF/IRAE, exoneración de Contribución Inmobiliaria) y acceso a microcréditos para refacción eficiente; sus unidades obtienen el sello “Vivienda Joven Segura” tras inspección de habitabilidad.

Un equipo de mediación y tutoría (Bienestar Udelar + IM) acompaña a inquilinos y

propietarios, resuelve conflictos y orienta en finanzas básicas. El subsidio es escalonado según ingreso y prioriza a estudiantes del interior. Al egresar, cada beneficiario recibe asesoramiento para pasar al mercado de alquiler convencional, liberando la plaza para nuevos ingresos.

3. Rehabilitación de viviendas en desuso

Existe un stock de viviendas en desuso en la ciudad, por esto se propone la identificación de infraestructura infrautilizada en zonas cercanas a centros universitarios, las cuales están ampliamente servidas y rodeadas de espacio de calidad. Esto permite además de dar solución a la vivienda estudiantil, la revitalización urbana y la sostenibilidad creando una ciudad más compacta.

Como incentivo a propietarios se propone una subvención por un tiempo determinado para que cedan sus casas al programa.

Seguimiento y evaluación

Cada una de las políticas habitacionales propuestas contará con un sistema de seguimiento y evaluación que permita monitorear su implementación, medir resultados y realizar los ajustes necesarios en función de la evidencia. Entre los indicadores considerados se encuentran: el número de viviendas habilitadas o rehabilitadas, la cantidad de estudiantes alojados, la cobertura sobre la demanda estimada, la permanencia y el rendimiento académico de los beneficiarios, y la cantidad de viviendas o propietarios adheridos al programa. También se evaluará el tiempo promedio de traslado al centro de estudios, la evolución del costo de alquiler en las zonas de influencia universitaria y los niveles de satisfacción de estudiantes y arrendadores. Este proceso estará articulado entre MVOT, Udelar e Intendencia, con participación de actores estudiantiles y técnicos, y servirá como base para ajustar los instrumentos, escalar los programas y garantizar el cumplimiento del derecho a la vivienda y a la ciudad.

Participación y corresponsabilidad

Los principales actores involucrados son:

Universidades e institutos de formación docente o técnica.

Intendencia de Montevideo

Ministerios de Vivienda, Educación

Cooperativas, ONG y sindicatos estudiantiles.

Cámaras de la construcción.



Flexibilidad y adaptación

Las políticas habitacionales propuestas fueron diseñadas con criterios de flexibilidad, permitiendo su adaptación a las particularidades territoriales, institucionales y sociales de los contextos donde se implementan. Esto incluye la posibilidad de ajustar tipologías, niveles de subsidio, modalidades de gestión y escalas de intervención según la disponibilidad de infraestructura, los perfiles socioeconómicos del estudiantado y la evolución de la demanda. La estructura de monitoreo y evaluación permitirá detectar desvíos u oportunidades de mejora, asegurando que los objetivos de equidad, sostenibilidad y permanencia educativa se mantengan vigentes a lo largo del tiempo, incluso en escenarios cambiantes.

