

TÍTULO DEL TRABAJO PARA EL CONGRESO DE GEOGRAFÍA 2014: DINÁMICA ESPACIAL EN LA CIUDAD DE MALDONADO.

El presente resumen es una propuesta para aportar al tema: Transformaciones socio-demográficas y sus manifestaciones en el espacio. El mismo se contextualiza en el trabajo presentado para la aprobación del Posgrado de Geografía del IPES, el cual se considera que aporta insumos relevantes a la temática.

El título del mismo es: El acceso a la vivienda en la ciudad de Maldonado y su vínculo con el proceso migratorio en el período 1996-2011.

En el Departamento de Maldonado se ha venido produciendo una importante modificación en la composición de la población, dado que es un Departamento que ha venido creciendo según los datos censales. Su capital homónima se ha visto incrementada con una población de 48.936 habitantes en 1996 a 62.592 en el año 2011; aumento que supera ampliamente el porcentaje que representa la media nacional. Por otra parte, estos desplazamientos exigen soluciones habitacionales, dado que la demanda es creciente y poder cubrirla exige de planificación e infraestructura. Por tal motivo el estudio analizará el acceso a la vivienda y junto a éste la inmigración en el período 1996-2011, como elemento principal para el crecimiento urbano y la demanda de más viviendas. Aspecto que transforma tanto el aspecto socio-demográfico como el espacial.

Al analizar el espacio urbano se permiten interpretar las dinámicas que se han venido desarrollando a lo largo de la historia de las ciudades, como los espacios más densamente poblados. Entender este proceso a partir del crecimiento demográfico, permite observar la importancia que tienen al respecto las corrientes migratorias hacia determinados centros de atracción, sean ellas desde el medio rural como desde el urbano. A este proceso demográfico y al desarrollo urbano que conlleva, se articula el alcance que la población pueda tener al derecho de vivienda. Esto último permite plantearse el cuestionamiento acerca de la real concreción del mismo.

Entender la vivienda como elemento determinante en la forma espacial que toma la ciudad, es un hecho que permite comprender las diversas manifestaciones territoriales que se dan hoy en día en la ciudad de Maldonado; metamorfosis que continúa su proceso constante de transformación.

Título de la investigación: El acceso a la vivienda en la ciudad de Maldonado y su vínculo con el proceso migratorio en el período 1996-2011.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se inscribe en la línea de investigación: Análisis del Espacio Urbano, al enfocarse en la ciudad de Maldonado como espacio en crecimiento y transformación. Éste ocupa un lugar relevante en la jerarquía urbana del país, entre otras causas, por su posición estratégica en las costas del Río de la Plata y el Océano Atlántico.

Se analizará el acceso a la vivienda como una necesidad básica y junto a éste, la dinámica migratoria para el período 1996-2011. Esta inquietud surge del reconocimiento y preocupación por uno de los derechos humanos fundamentales y su vinculación con el proceso de crecimiento urbano, producto también de los desplazamientos de población hacia la ciudad.

Según Portillo (2010): *“Ante procesos de urbanización crecientes como nunca antes la Humanidad había protagonizado, ya para inicios del siglo XIX, las dificultades para acceder a una vivienda básica caracterizó la vida cotidiana de las nuevas urbes en crecimiento. Con ello se instala en las ciudades un permanente estado de conflictividad expreso o latente en torno a las difíciles condiciones de habitabilidad que las grandes mayorías populares tienen que padecer”.*

En el contexto de la globalización Kothari (2003) agrega que si bien a nivel internacional se continúa el debate sobre los beneficios de la misma como fenómeno a escala mundial, la realidad es que las desigualdades de ingreso y oportunidades entre y dentro de los países se han incrementado. Este hecho se refleja también en la cantidad de personas sin vivienda adecuada y segura. En este sentido el mismo autor señala: *“Los derechos humanos que poseen las personas y las comunidades a la vivienda, el agua y el saneamiento –garantidos incluso por el derecho internacional– siguen erosionándose a medida que el proceso de privatización se profundiza y acelera. Es hora de reconsiderar las políticas económicas y sociales internacionales vigentes y reafirmar nuestro compromiso con los principios y las normas de derechos humanos que ofrecen el único paradigma real para mejorar la vida de millones de pobres.”*

Es importante que se continúe cuestionando sobre la real concreción de los derechos fundamentales, para procurar transformar realidades que aún hoy en el siglo XXI, indican las necesidades no cubiertas por tantos millones de habitantes en cuanto a

los derechos de: alimentación, educación, agua potable, saneamiento y vivienda entre otros.

En este trabajo, la mirada está puesta en la vivienda que es sin lugar a dudas un pilar fundamental para la vida de cualquier persona y que presenta tantos inconvenientes a la hora de cumplir con sus condiciones mínimas de habitabilidad (tal como se señala en la Ley Nacional de Vivienda N° 13.728 del año 1968). Para Harvey (2011): *“muchas ciudades son dominadas ahora por inmobiliarias, por intereses de construcción y por financistas a quienes sólo les interesa maximizar el arrendamiento del suelo. No les importa cuanto tenga yo que pagar por mi casa y temas de este tipo, y hay una noción también de que se está produciendo una ciudad que no está disponible para la mayor parte de la población”*.

Uruguay es uno de los países de la región, con mayor porcentaje de población viviendo en zonas urbanas (94,66%-2011). Y Maldonado, capital del Departamento homónimo, representa un ejemplo de esta caracterización demográfica del país. Este comportamiento lleva de la mano, la creciente demanda de viviendas por parte de la población inmigrante, al tiempo que comienzan a darse respuestas formales e informales, para satisfacer dicha demanda.

Ante el problema de la vivienda, surgen respuestas emergentes de la sociedad, como señala Portillo (2010): *“...dado que todos los que aspiran a una vivienda no pueden obtenerla en el mercado inmobiliario formal y tampoco lo logran en alguna de las intervenciones que promueve el Estado, tienen que transitar otros caminos, porque como ya se dijera la vivienda constituye un bien básico para la sobrevivencia de cualquier ser humano. De esta manera es posible registrar en todos los procesos de urbanización capitalista una parte importante de las ciudades que fue hecha a partir del esfuerzo de la propia gente sin la presencia ni de técnicos, ni financiamiento, ni proyecto, ni apego a normas, entre otros tantos niveles de ajenidad con las prácticas y normas vigentes. La significación cuantitativa de la ciudad autoconstruida varía de acuerdo a que ciudad se analice y en qué momento de su historia.”*

OBJETIVOS:

GENERAL:

Analizar las necesidades de vivienda particular en la ciudad de Maldonado y el aumento de su demanda, vinculada a la inmigración del período 1996-2011.

ESPECÍFICOS:

- 1- Conocer y comparar los flujos migratorios hacia la ciudad de Maldonado según los Censos de Población de los años 1996 y 2011.
- 2- Identificar las necesidades de vivienda en dicho espacio y las posibles soluciones.
- 3- Relacionar el impacto que ejerce la inmigración en el acceso a la vivienda de la ciudad de Maldonado.

DEFINICIONES OPERATIVAS

El presente trabajo se enmarca en la corriente crítica de la Geografía, porque como señala Santos (2006), el geógrafo no puede permitirse un análisis del espacio urbano de manera neutral, sino que debe tomar una postura activa y comprometida.

Dicho autor plantea que las ciudades se corresponden con cada época y con las sociedades que las planifican y realizan; aunque es un proceso de sumas y restas, de construcción y proyección, de flujos y rugosidades. Se debe tener presente que detrás de esa planificación, subyace una ideología que las ha inspirado. También señala que en la ciudad concebida como espacio-tiempo se dan de manera diferente las actuaciones de diversos actores. Los tiempos que exigen los individuos e instituciones hegemónicas, no son iguales ni a los tiempos ni a las condiciones económicas que presentan los hombres hegemonzados, predominando en lo que a vivienda y bienes materiales respecta, las decisiones de los primeros.

Por otra parte es preciso definir algunos conceptos que se han considerado importantes al momento de realizar el presente trabajo:

Se entiende por Espacio Urbano, aún con la vigencia que lo señaló Capel (1975), al espacio caracterizado por: el tamaño y la densidad, el aspecto del núcleo, la escasa o nula actividad agrícola y el modo de vida, así como ciertas características sociales, tales como la heterogeneidad y la “cultura urbana” y el grado de interacción social.

El Instituto Nacional de Estadística (INE), ha definido los conceptos de vivienda y hogar. Vivienda la considera como: *“cualquier recinto, separado e independiente, construido o adaptado para el albergue de personas. Las viviendas se clasifican en particulares o colectivas, teniendo en cuenta el tipo de hogar que las ocupa.”*

Por su parte, el término hogar lo diferencia en particulares y colectivos definiendo al primero como: *“aquellos que proveen en forma conjunta para un fondo de alimentación común.”*

Es preciso señalar asimismo que la relevancia de la vivienda es tal en la vida de las personas, que puede causar un importante impacto en otros derechos como ser en la

educación de sus moradores, *“Habitar en una vivienda precaria no es bueno para la salud, sobre todo para la de los niños pequeños. Una vivienda precaria se puede convertir fácilmente en caldo de cultivo de enfermedades y angustias en vez de ser un nido de seguridad y comodidad.”*

Sobre el acceso Portillo (2010) señala: *“El acceso a la vivienda existente es el momento preciso en donde se puede apreciar la mayor o menor capacidad del conjunto de la sociedad para poder satisfacer su requerimiento de vivienda.”*

Dentro de las causas que dan cuenta de la falta de acceso democrático a la vivienda, señaladas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID-2012), se plantea lo siguiente: *“...tres factores interrelacionados con mayor frecuencia se citan como los principales causantes de los malos resultados de la región en materia de vivienda: sus altos precios en relación con el ingreso familiar, la falta de acceso al crédito hipotecario y los altos precios de la tierra y de la construcción que son a su vez los factores críticos que más influyen en los costos de la vivienda.”*

En Uruguay el sistema de vivienda se rige de acuerdo al marco que sustenta la Ley Nacional de Vivienda N° 13.728 del año 1968 y la Ley de Viviendas de Interés Social N° 18.795 del año 2011.

La Ley N° 13.728 plantea en sus primeros artículos: es derecho de todas las familias el acceder a una vivienda adecuada que cumpla con el mínimo de habitabilidad y que el Estado debe velar por su efectivo cumplimiento.

En su artículo 3 señala: *“Declárese de interés general el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrada en los planes de desarrollo económico y social, tendiente a atender las necesidades de vivienda en todo el país, que preste preferente atención a los grupos de escasos recursos y evite generar categorías sociales o áreas geográficas privilegiadas.”*

La misma Ley, señala en su artículo 18, cuáles son las condiciones mínimas de habitabilidad, al describir las condiciones que debe tener la vivienda, en cuanto a dimensiones y calidad de construcción. En su artículo 26, establece lo que se entiende por viviendas de interés social: cualquier vivienda definida como Económica o Media. En éste caso, la diferencia viene dada por los metrajes de la vivienda y los costos establecidos por Ley.

Este trabajo considera de gran relevancia para entender el proceso de construcción de la ciudad, a los movimientos migratorios, porque como señala Macadar (2009), son fundamentales para entender el crecimiento y la redistribución espacial de la

población, además de ser indispensables para elaborar, ejecutar y evaluar programas y proyectos de desarrollo.

Según Pellegrino (2010), las migraciones son el tercer componente de la dinámica demográfica además de la natalidad y la mortalidad. Sin embargo, la primera es mucho más sensible a las transformaciones socio-económicas de la sociedad. Es por tal motivo que se hace necesario también interpretar las causas y consecuencias que los movimientos internos generan, en el contexto país. Las causas están vinculadas con la búsqueda del migrante, de concretar alguno de los derechos y por tanto superar inequidades. Por su parte las consecuencias, podría significar el aumento de la demanda de viviendas y la expansión de la ciudad.

Asimismo, como señala Arriagada (2003): *“La perspectiva de los derechos económicos, sociales y culturales plantea que la vivienda y la ciudad cumplen funciones importantes en la construcción de sociedades democráticas, igualitarias e integradas, y marcan orientaciones éticas relativas a la superación de carencias y desigualdades.”*

CAPÍTULO 1

1.1-CONTEXTO ACTUAL TERRITORIAL Y DEMOGRÁFICO DE MALDONADO

CUADRO N° 1. Variables de población y viviendas

VARIABLE	TOTAL	DEPARTAMENTO	CIUDAD DE MALDONADO	CANTIDAD	HABITADAS	DESOCUPADAS
	Habitantes			Viviendas		
CENSO 1996	3.163.763	127.502	48.936	16.650	15.711	939
CENSO 2011	3.286.314	164.300	62.592	24.833	22.085	2.748

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE 1996-2011.

Los datos intercensales confirman el crecimiento para el período 1996-2011, que en el Departamento fue de 36.798 habitantes. Comparado con el aumento poblacional de los demás Departamentos del país, Maldonado ha sido el que más crecimiento ha tenido en las últimas décadas (considerando tasas cada 1000 habitantes), seguido por Canelones y San José. Si bien la tendencia se ha mantenido, se registró un descenso en la tasa de migración positiva para el período 1985-1996. *“Se trata de Departamentos que mantienen tasas netas positivas y, por tanto, su atracción migratoria. Maldonado, al igual que en 1996, tiene la mayor tasa del país pero sufre un marcado descenso de 18,3 por mil a 5,9 por mil.”*

Históricamente es importante señalar que según Macadar y Domínguez (2008), desde los años 1955 y 1975 se da una continua dinámica de crecimiento demográfico en el sur del país, fomentado principalmente por el sector turismo que se concentra en las áreas costeras.

Asimismo en el año 1996, continúa incrementándose la migración interna del tipo urbano-urbano y desde el norte del país hacia el sur. Esa dinámica consolidó los Departamentos de: Montevideo, Canelones, San José y Maldonado, como los principales protagonistas de los desplazamientos.

Para el período 1991-1996, Maldonado fue el segundo Departamento en recibir población emigrante desde Montevideo, después de Canelones. Para el mismo período, se constató una importante inmigración hacia Maldonado desde Cerro Largo, Treinta y Tres, Flores y Soriano. *“Evidentemente los Departamentos de Canelones y Maldonado se han transformado en centros de atracción que trascienden la región y adquieren dimensión nacional”*. Lo anterior se complementa con un importante flujo de personas desde Canelones y Rocha.

De acuerdo al estudio realizado por Mezzerra (2008), si se toma en cuenta la población de la ciudad de Maldonado y de sus secciones contiguas Pinares-Las Delicias, aumentó durante el período 1996-2004, casi un 13%. Mientras el ritmo anual de la población uruguaya apenas aumentaba un 0,32%, el crecimiento de Maldonado y sus alrededores significó un 1,53% anual. Ese aumento se dio con predominio de la inmigración femenina que fue de 1,70% anual, frente a la masculina de 1,34% anual.

Estos datos se complementan con lo que señalan Macadar y Domínguez (2008): *“La evolución de la relación de masculinidad permite apreciar que los flujos interior-interior han atravesado un significativo proceso de feminización a lo largo de los últimos 25 años, fenómeno que se aprecia principalmente en el grupo de edades activas.”*

CAPÍTULO 2

2.1-OCUPACIÓN DEL ESPACIO, CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y POLÍTICAS PÚBLICAS

En el trabajo presentado sobre la realidad de la vivienda a nivel nacional, para la promoción de la Ley de Vivienda de Interés Social, Porcaro (2011) señaló que: las dificultades para el acceso a la vivienda, comprenden al 40% de la población del país, que aumentó un 10% anual la informalidad y la precariedad del sistema habitacional. Además indicó que se incrementó la periferia urbana carente de los servicios e

infraestructura básica y señaló las dificultades para el acceso al crédito hipotecario por parte de la clase media y que se ha dolarizado el precio de las viviendas y pesificado los créditos.

Si bien Portillo (2010) agrega que: *“En materia de vivienda la demanda es constante y sostenida dado que todas las sociedades en mayor o menor medida crecen y por tanto requieren de espacios habitacionales y ante ello el mercado se presenta con cierta volatilidad.”*

En el presente trabajo se entiende que si bien la demanda es creciente y sostenida, en función del crecimiento demográfico propio de cualquier espacio urbano, se trata de una realidad agudizada fruto de:

la inaccesibilidad por parte de algunos sectores, a los sistemas de crédito, los bajos salarios promedio y la imposibilidad en algunos casos de generar ahorro, la falta de programas tendientes a satisfacer las demandas de la clase media, los costos elevados de la vivienda, comparado con otros Departamentos del Uruguay y países de América Latina y la tendencia a considerar a la vivienda como una mercancía y no como un derecho.

2.1.1-Tipos de tenencia y particularidades en la construcción de las viviendas

La dinámica de crecimiento de la ciudad de Maldonado, presenta algunas características de las planteadas por Portillo (2010): *“La población acompaña la lógica del desarrollo de las fuerzas productivas, las que por lo general no consideran la armonía en el territorio, sino meramente el cumplimiento de los objetivos económicos. Población rural y población urbana, primacía de la ciudad capital sobre las demás, vaciamiento de vastas zonas del país, movilidad interna acompañando ciertas lógicas de producción de bienes o servicios, son algunas de las determinantes del asentamiento de la gente.”*

¿Cómo viven los habitantes de la ciudad de Maldonado?

Según los censos 1996-2011, el crecimiento de población en la ciudad de Maldonado significó, como ya fue planteado, 13.656 habitantes. Este importante incremento poblacional va asociado a un aumento de las demandas de servicios y viviendas, para lo cual deben existir respuestas organizadas, ya que de lo contrario se produce por parte de los inmigrantes una búsqueda de soluciones inmediatas, improvisadas y provisionales, que terminan siendo en algunos casos definitivas.

Sobre la apropiación del espacio, Tello (2000), ha señalado que hay formas de habitar que desvalorizan la vida urbana, por ejemplo, en referencia a la cantidad de integrantes de la familia, cuando se trata de un número importante y sobre todo en relación al número de habitaciones con las que se cuenta. Es precisamente el hacinamiento otra de las manifestaciones de la falta de vivienda adecuada, para algunos sectores sociales. Éste se produce cuando varios integrantes de una familia deben compartir un espacio reducido, con otros integrantes, incluso de ambos sexos y diferentes edades. Esta realidad empeoraría la calidad de vida cotidiana y doméstica, así como afectaría los cambios culturales y educativos.

De acuerdo al Atlas Sociodemográfico y de la desigualdad del Uruguay (2013): *“En un hogar particular existe hacinamiento si la cantidad de personas del hogar con relación a la cantidad total de habitaciones de la vivienda, excluyendo al baño y la cocina, es mayor estricto que dos.”* Según el censo de 1996, los hogares particulares en el total departamental con hacinamiento, afectaba a un total de 8.636 personas. Por su parte el censo de 2011 señalaba 10.208 personas.

En vista de lo anterior, tampoco es posible afirmar tan sencillamente que han aumentado las personas hacinadas, porque antes es preciso interpretar que el contexto a partir de los años, se ha modificado. Ya se indicó anteriormente que la población de Maldonado, aumentó durante el período 1996-2011. En lo que refiere a porcentajes, las cifras indicarían incluso una disminución sobre el total de la población, pasando de un porcentaje del 17,6% de personas hacinadas en 1996, a un 16,3% en el 2011.

Sin embargo basta con observar estudios sobre las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), avalados por la Comisión Económica para América Latina (CEPAL), para comprender la situación de urgencia socio-económica que viven muchos de los países de América Latina, incluido Uruguay.

Ante esta situación el BID (2012) plantea como posibles soluciones: que las familias, empresas y los sectores público y privado aúnen esfuerzos para responder colaborativamente con la construcción de viviendas. Algunas acciones podrían ser: ampliar el mercado hipotecario y el micro-financiamiento por parte de privados; motivar el ahorro por parte de los hogares y aumentar la preocupación por parte de las municipalidades para fomentar más planes y servicios. *“Se requiere un cambio de las políticas públicas que permita a las familias y al sector privado interactuar eficazmente en un mercado inmobiliario fortalecido y que ayude a los hogares pobres a lograr estándares mínimos de vivienda.”*

A pesar de lo que se viene planteando, según el censo de 1996 como el del año 2011, al señalar el tipo de vivienda particular, como se podrá observar en el Cuadro N° 2, las viviendas predominantes en el Departamento de Maldonado son las casas y

apartamentos en altura, con ascensor. El aumento entre el censo de 1996 y el de 2011, fue del 51% en las casas y un descenso del 6% en los apartamentos con ascensor.

CUADRO N° 2. Tipos de vivienda particular en el Departamento de Maldonado, según los censos 1996-2011

CENSOS		TIPO DE VIVIENDA
1996	2011	
74.990	110.567	TOTAL viviendas particulares
51.709	77.993	Casa
22.652	21.263	Apto. en edificio en altura con ascensor
No existía la categoría	6.426	Apto. en edificio en altura sin ascensor
No existía la categoría	3.071	Apto. en edificio de una planta
185	791	Apto. o cuarto en local o vivienda colectiva
223	450	Local no construido para vivienda
59	33	Vivienda móvil (carpas, casa rodante)
162	540	Otra particular

Fuente: Elaboración propia, en base a datos censales del INE 1996-2011.

2.1.2-Préstamos hipotecarios públicos y privados para el acceso a la vivienda

En el Informe titulado “Área *financiamiento y mercado inmobiliario*” presentado por la ANV (2013), se indican dos puntos claves para poder acceder a una vivienda. El primero de ellos tiene que ver con los precios de mercado, el segundo con las exigencias de las Instituciones Financieras para otorgar los créditos.

El financiamiento de una vivienda es un elemento clave para toda política habitacional. En el interior del país, los hogares que estarían en condiciones de acceder a un préstamo hipotecario a pagar en 10 años serían un 36%, mientras que un 25% podría hacerlo a un préstamo cuyo plazo para cancelar sea de 25 años.

Se ha constatado, según el informe, que desde mediados del 2001, la oferta de créditos para vivienda creció con un fuerte dinamismo, fomentado por el financiamiento de la misma desde diversos Bancos de plaza. Los préstamos pueden darse de acuerdo a tres formas de pago: en Unidades Indexadas (UI), en dólares o en pesos. Los que correspondieron exclusivamente a los préstamos hipotecarios durante el período 1996-2011, estuvo ampliamente dominado por la UI, aunque la compra-venta no se realizó en esa moneda.

Por las características del valor de la vivienda, el crédito hipotecario es clave para poder viabilizar el acceso a una vivienda digna, a pesar de que ello signifique el endeudamiento a largo plazo por parte de las familias (aproximadamente 20-25 años dependiendo los casos).

Las condiciones para el acceso al préstamo se vinculan con el interés, el ingreso, el plazo-edad, la antigüedad, el porcentaje a financiar del valor de la vivienda y su precio. La tasa de interés (que en UI, se ha mantenido cerca del 6% durante el último período). El ingreso debería ser entre \$20.000 y \$30.000, para establecer una relación entre la cuota a pagar y el ingreso del solicitante (que no debe superar el 25% del sueldo del mismo). En cuanto a la edad de los solicitantes, por los plazos para cancelar la deuda, deben ser mayores de 18 años y no debe superar los 70 años al momento de su cancelación. Además la antigüedad laboral de la fuente de ingresos por ejemplo, para los préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), se requieren 12 meses sea empleo público o privado.

El financiamiento para la vivienda comprende un porcentaje entre el 70% y 80% del valor de la misma; por su parte el BHU, ofrece mayor porcentaje de financiamiento aunque debe tratarse de ahorristas, con determinado puntaje.

Actualmente se puede adquirir un préstamo de hasta el 90% del costo de la vivienda, haciendo uso del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, al cual se adhirieron los siguientes Bancos: BBVA, BHU, Nuevo Banco Comercial, HSBC y Santander. A través de este mecanismo, se disminuye la necesidad de ahorro previo de las familias.

Sobre los precios, se debe tener en cuenta que una característica importante tiene que ver con la antigüedad de las viviendas, las más caras serán las que tengan menos años de construcción. Por citar un ejemplo comparativo, con respecto al valor del metro cuadrado construido (m^2), para el caso de Montevideo, el promedio del valor es de US\$ 2.511, realizado el cálculo para una vivienda con un mínimo habitable, definido por la Ley N° 13.728 de 1968; el monto de dicha vivienda rondaría los U\$ 80.352. Para el caso de Maldonado: *"el valor metro cuadrado en promedio, asciende a US\$ 3.536. Pero hay un amplio rango que oscila entre los US\$ 2.140 y US\$ 8.007."* En este último caso, el monto ascendería a US\$ 113.152, si se consideran los 32 m^2 mínimos para habitar y el precio promedio.

Es importante indicar que según la ANV (2013), dentro de lo más destacable, es que en el interior del país los hogares con tenencia irregular de la vivienda (solo vivienda, sin terreno), acceden en una mayor proporción que los de Montevideo. Este hecho, que repercute sobre la creación de asentamientos irregulares, forma parte del crecimiento demográfico y la dinámica espacial de la vivienda; que por razones de tiempo y espacio

no se podrá desarrollar en este trabajo, sí en otras futuras profundizaciones del mismo. Desde el punto de vista del cumplimiento de las condiciones para acceder a un sistema de crédito, la población de estos barrios difícilmente cumpla con los requisitos solicitados.

2.1.3-Políticas nacionales y departamentales destinadas a abordar la problemática de la vivienda

A nivel nacional, se ha desarrollado una promoción importante para la construcción de viviendas de interés social, tanto para arrendamiento como para venta, a partir de la Ley 18.795 del 2011. Esta nueva Ley significó que existieran obras nuevas equivalentes al 72% de los proyectos presentados. Esto permitió que para el Departamento de Maldonado también se invirtiera en proyectos mayormente para la construcción de vivienda, porque por ejemplo la Ley permite exonerar a las empresas de todos los impuestos nacionales: IVA, ITP, IRPF/IRAE, si se destinan a proyectos de Vivienda de Interés Social.

Además de la promoción de obra nueva, se permite el reciclaje, ampliación y refacción de viviendas existentes.

Para el caso del Departamento de Maldonado, se han presentado 17 proyectos que equivalen a 1.663 viviendas ubicados en la capital departamental, dado que la Ley sólo permite la construcción en zona urbana. Si bien el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, es compartido con ciudades como San Carlos, Piriápolis, Pan de Azúcar, la realidad de la capital es el límite espacial acordado en este estudio. Es preciso señalar que junto a Montevideo, el Departamento de Maldonado presentó mayor cantidad de proyectos y viviendas a construirse.

Entrevistados a dos de los informantes calificados como, el Subdirector de Vivienda de la Intendencia Municipal de Maldonado, Antonio Arzuaga y el Alcalde de Maldonado, Juan Carlos Bayeto, aportaron su visión sobre los planes departamentales existentes para afrontar la problemática de la vivienda:

Arzuaga señala: *“...hoy tenemos en el orden de más de 400 viviendas en construcción por sistema de ayuda mutua, están en Maldonado, están en San Carlos, en Pan de Azúcar, Las Flores, Piriápolis y en Aiguá. Los programas próximos a salir son 130 viviendas en Cañada Aparicio en la Ciudad de Maldonado, Lomas del Charrúa, 77; son 260 viviendas las que ya están terminadas...”*. Por otro lado señaló: *“... es prioridad del gobierno departamental el realojo del asentamiento llamado El Placer y del asentamiento llamado San Antonio II, que son en el orden de 60 familias debajo de cables de alta tensión de UTE, en el Barrio San Antonio-Maldonado.”*

Mientras que la respuesta del alcalde Bayeto fue: “...en el primer período hasta el 2010, se orientó todo a la autoconstrucción y eso significó atrasos importantísimos. En el primer período se ha apuntado básicamente a los sectores de posibilidades más bajas, menores. Ahora hay un poco más de equilibrio porque nos dimos cuenta, de que hay una franja que no entra dentro de la vivienda social y tampoco llega a la vivienda con préstamo bancario. Porque además los alquileres son carísimos, y ahora se están generando planes para esa franja de ingresos, ponerle que entre en el núcleo familiar que sean \$12.000 y \$30.000. Pero siempre vamos atrás en el tema vivienda, siempre vas atrás.”

A continuación se presentarán algunos ejemplos que se promueven desde el Sistema Público de Vivienda (SPV), como conjunto de instituciones públicas encargadas de las políticas habitacionales nacionales:

MVOTMA: Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en su Plan quinquenal: 2010-2014 indica que es meta prioritaria del gobierno nacional: erradicar la indigencia y disminuir la pobreza. Asimismo se plantea a futuro la mejora en la cobertura de calidad y cantidad de vivienda.

ANV: Agencia Nacional de Viviendas, actualmente promueve la financiación a través de ofertas de remates extrajudiciales. Además en el Departamento, precisamente en la ciudad de San Carlos: la Torre San Carlos. Los montos en dólares van entre U\$ 42.275 y U\$ 60.678., de acuerdo a si se trata de uno o dos dormitorios.

BHU: Banco Hipotecario del Uruguay, promueve por ejemplo, la construcción del edificio Plaza del Vigía, ubicado en diagonal con el espacio público del mismo nombre.

En el centro, sobre la calle 18 de julio y amparado bajo la Ley 18.795 (viviendas de interés social), se encuentra en construcción el Edificio 18 de julio, ubicado a cuatro cuadras de la plaza principal, el mismo se orienta a la clase media .

CAPÍTULO 3

3.1-SITUACIÓN DE LAS FAMILIAS Y EL ACCESO A LOS INMUEBLES EN LA CIUDAD DE MALDONADO.

Desde el año 2004, los salarios y el ingreso de los hogares han tenido un sostenido aumento a nivel nacional, según lo indica el informe de la ANV, esto implicaría que los salarios han ganado poder de compra. Si a su vez se le suma los datos de la Facultad de Ciencias Sociales, sobre la estratificación social de la población del Departamento de Maldonado en el año 2012, que da cuenta de un significativo descenso en el porcentaje de población de los estratos socio-económicos bajo y medio bajo y por otra parte, un incremento del porcentaje de los sectores medio, medio alto y alto. Lo

anterior contribuiría a comprender por ejemplo el aumento de los propietarios de viviendas.

En el Cuadro N° 3, se puede observar las condiciones en la tenencia de las viviendas, de acuerdo a los dos censos, en ambos casos la tenencia se concentra en propietarios, inquilinos y ocupantes.

CUADRO N° 3. Tipos de tenencia de las viviendas particulares según los censos 1996-2011 (Total departamental)

TIPO DE TENENCIA	1996	2011 ¹
HOGARES PARTICULARES	41.420	59.755
Propietario	24.701	33.114
Integrante de una cooperativa de vivienda	374	1.024
Inquilino o arrendatario	6.876	12.546
Usufructuario u ocupante	8.337	11.600
Otro y sin especificar	1.132	1.471

Fuente: Elaboración propia, en base a datos censales del INE 1996-2011.

En base a los datos presentados podría esperarse una relación entre el aumento del porcentaje de personas de los estratos sociales anteriormente señalados y el incremento registrado en los propietarios de viviendas entre ambos censos. Incluso un mayor acceso también en los alquileres.

Los mecanismos identificados para el acceso a la vivienda, pueden ser a través de: ahorro, préstamo bancario, círculo de ahorro (cooperativas de vivienda), programas públicos de vivienda, alquiler u ocupación.

Si bien, la ANV (2013) indica: *“Igualmente, hay un alto porcentaje de los hogares uruguayos que no cumplen las condiciones necesarias para ser sujeto de crédito. Por lo tanto, independiente del valor de vivienda al que puedan acceder no podrán recurrir al sistema financiero para adquirir su vivienda.”*

Cabe señalar que la información que refiere a las cooperativas de ayuda mutua, no se considerará en este trabajo, dado que constituye una de las opciones importantes en sí misma, para el acceso a la vivienda y que merecería por tanto ser desarrollado como tema aparte.

¹Redatam, consulta en línea censo 2011. Recuperado de: <http://www.redatam.org/binury/RpWebEngine.exe/Portal?&BASE=CPV2011> Fecha de consulta: 13/10/2013

En cuanto a la relación entre el ingreso de las personas y los costos por concepto de alquiler, se consultó a informantes del gobierno departamental acerca de: “¿Cuánto debería ganar un residente fernandino, para pagar los gastos por concepto de alquiler y las cuentas básicas?”. Los consultados coincidieron en mínimos de entre \$20.000 y \$30.000, y acordaron también que esto, no representaba la realidad salarial de un gran número de la población de Maldonado.

El Edil departamental del Partido Colorado, Elinger (2012) señaló: “...Y, \$30.000 lo menos, porque un alquiler en este Departamento anda en \$7.000 un mono-ambiente, una casa anda entre 10,12 y 15 también y si a eso uno saca lo que son los gastos de una familia promedio, luz, agua y lo mínimo \$30.000. (...) Porque acá además decimos que somos turistas todo el año y es verdad, los costos acá son altísimos, por eso hace que haya aumentado el problema de déficit habitacional...”

Por su parte, el alquiler constituye una manera formal y relativamente rápida para dar respuesta a la demanda de viviendas. Es una alternativa para el acceso, en respuesta a la dificultad de compra identificada. Sin embargo también se debe considerar al respecto, que no siempre se dan las condiciones para el acceso a través de este mecanismo, o se logra alquilar pero accediendo a un espacio reducido y no el necesitado. Aunque según el censo 2011, desde el año 2004 se ha producido un incremento en el acceso a la vivienda a través de los alquileres en todo el país.

Para el caso de los hogares inquilinos de Maldonado, éstos representan más de un 20%. A la vez que entre un 5,2% y 7,7% está buscando alquilar en dicho Departamento. Las cifras porcentuales últimas, se traducen aproximadamente en unos 3.254 hogares.

El valor del alquiler es una variable importante dentro del sector inmobiliario porque afecta a la rentabilidad de quienes poseen un inmueble como activo y, es elemento significativo dentro de los gastos mensuales de las familias arrendatarias.

El centro de Maldonado es uno de los espacios en los cuales los alquileres son más elevados, en función a los servicios prestados, la cercanía a la costa y la relevancia histórico-cultural que posee. Generalmente la población busca lugares próximos a conexiones de ómnibus que le permitan, por ejemplo, llegar a sus lugares de trabajo. Ante la imposibilidad de algunas familias para poder elegir donde vivir, deben desplazarse hacia barrios “más baratos”, aunque ello presente algunos obstáculos como el no contar con determinados servicios e implique por ejemplo, mayor tiempo en los desplazamientos.

3.1.1-Necesidades habitacionales de las familias

El ser humano ha necesitado siempre un lugar de resguardo, de desarrollo de sus actividades, de seguridad e independencia y como protección para su vida misma. Sin embargo, las personas no siempre son consideradas como ciudadanos, como sujetos con derechos y obligaciones, al decir de Portillo (2010): *“(...) así como en el pasado los beneficiarios de las políticas habitacionales fueron considerados usuarios y luego clientes, la orientación actual requiere ubicar al destinatario como ciudadano. Es decir, sujeto de derecho y obligaciones y activo partícipe de la producción habitacional con la que se verá beneficiado.”* Para la construcción de esa ciudadanía, se deben dar las condiciones mínimas para que el individuo que se encuentre más vulnerado socialmente y no necesariamente más pobre, pueda preservar sus derechos.

Para Veiga (2004), los niveles de pobreza en Maldonado en el año 2000, alcanzan el 13,1%; aumentando a un 26,3%, cuando se trata del porcentaje de niños pobres. Este dato podría contribuir a entender que hay una demanda importante de necesidades básicas a satisfacer, incluida la vivienda. Sin embargo, no se puede generalizar acerca de las características que pueden llegar a presentarse para cada una de esas necesidades. Como señala Furman (1997), la vivienda que va a necesitar una mujer adulto mayor, no va a significar lo mismo que una jefa de familia con cuatro hijos. Por lo que, cada solución habitacional debería adecuarse lo más posible, a las demandas de la población involucrada.

Según Machado (2001), en la actualidad: *“(...) el acceso a la vivienda pasa a ser un problema del individuo, debiendo resolverlo en el mercado, por el libre juego de la oferta y la demanda, lo que es un derecho social, pierde la característica tal, para convertirse en otra mercadería”*. Por eso es necesaria la intervención conjunta, para posibilitar el cumplimiento y protección de los derechos y que las personas tengan garantía de que al menos existen planes, preocupación y apoyo.

La vivienda debe ser comprendida más que como elemento físico, debiendo adquirir también un significado social y psíquico (Giorgi, 1995). Por lo cual, es preciso tener presente siempre todas estas variables.

Además del acceso, se debe tener en cuenta el déficit habitacional, pudiéndose hablar de déficit cuantitativo y cualitativo. Para el primero se considera entre otros factores: las viviendas faltantes para cubrir las necesidades de los hogares. Para el déficit cualitativo se toman en cuenta, las viviendas con carencias en cuanto a la precariedad, ubicación o falta de servicios y la cantidad de hogares por vivienda (hacinamiento).

El déficit también puede ser entendido no solo por la falta de viviendas, sino en relación a las posibilidades desiguales que tienen las familias de acceder a éstas. Es válido indicar también que tal situación es de déficit acumulado, a través de varias

décadas de problemas para acceder a la vivienda y que a la vez se fue trasladando entre las distintas generaciones dentro de las familias.

En Maldonado se puede observar la desproporción en las posibilidades, cuando existen por ejemplo chalets o apartamentos amplios, equipados y con todos los servicios, que son ocupados unos pocos meses al año (fundamentalmente en verano). Por otro lado, se encuentran las pequeñas viviendas, alejadas de los servicios y ocupadas anualmente con muchos individuos de ambos sexos y diversas franjas etarias.

REFLEXIONES: La vivienda es un derecho tal y como se señala en la Declaración de Derechos Humanos de Naciones Unidas y en la Constitución de la República Oriental del Uruguay, y es utilizada en esta oportunidad en su más amplio sentido. La preocupación en este trabajo es la de informar, visualizar y reflexionar sobre las viviendas para poder alquilar o comprar, en el Departamento de Maldonado y fundamentalmente en su capital. Debe existir una fuerte acción y alcance desde las políticas públicas para disminuir el impacto negativo que sobre la población más vulnerable, genera ese manejo de la vivienda como mercancía.

En el trabajo se confirmó que el costo del suelo, es un problema importante a la hora de enfrentarse a la mencionada realidad habitacional y las inequidades que se generan. Además muchas de las casas o apartamentos que se ofrecen no tienen relación con lo que por ellas piden, ya que carecen de la seguridad, tendido eléctrico e infraestructura adecuada. Los habitantes del centro de la ciudad fernandina buscan soluciones alternativas como hogares colectivos e incluso aceptan vivir bajo la modalidad de hogares particulares, con un jefe de hogar, dado que la necesidad es en muchos casos apremiante.

En el planteamiento de lo que está sucediendo, se buscó dejar abiertas oportunidades de reflexión sobre el hecho, pretendiendo asimismo que surjan opciones colectivas que mejoren dicho contexto. Se pretendió sensibilizar sobre algunos de los problemas presentes en la ciudad de Maldonado; para que desde la comunidad y junto con el gobierno, se presenten propuestas de acción y transformación. Entendiendo a la vivienda también como factor de bienestar social.

El resultado de lo que se plantea en este trabajo, ha sido un proceso reflexivo pero inacabado, por lo que queda abierta la posibilidad de aproximaciones posteriores al problema.

El problema de la vivienda requiere claramente un abordaje no fragmentado sino interdisciplinario, desde la interacción entre geografía, sociología, economía, urbanismo e historia, desde allí y en el entendido de que la integralidad es sumamente necesaria para comprender el tema globalmente, se plantea: la vivienda fue, es y será centro de

atracción y preocupación desde el ámbito individual, familiar, comunitario y político. Será entonces necesario aproximarse al problema de la vivienda como un todo, que afecta a las distintas partes de la sociedad y que debe reconceptualizarse desde una perspectiva integradora y desde la valoración como derecho humano.

Como reflexión final se presenta una opinión de Portillo (2010), la que se comparte y complementa: "...habrá que asumir qué ciudad se pretende construir con la vivienda que se genere a partir de las políticas a implementar. No se trata de producir (directamente o indirectamente) vivienda de una forma aluvional sin considerar su localización, la ciudad existente, la inclusión del tejido social en el tejido urbano, entre otras cosas." Esta visión de una ciudad nueva, debe enfatizar por sobre todo el respeto y cumplimiento de los derechos de los individuos.

BIBLIOGRAFÍA y SITOGRAFÍA

Achkar, M., Bentancur, D., Domínguez, A. Gutiérrez, O. (2004). *Sistemas urbanos, problemática ambiental y alternativas de desarrollos sustentables*. Recuperado de: <http://www.neticoop.org.uy/article619.html> Fecha de consulta: 01/11/2013.

Agencia Nacional de Vivienda. (2013). *Informe Mercado Inmobiliario. Área financiamiento y mercado inmobiliario*. Recuperado de: www.anv.gub.uy Fecha de consulta: 15/08/2013.

Arriagada, Camilo. (2011). *Evaluación sobre la experiencia censal reciente sobre vivienda y hogar*. CELADE-CEPAL. Recuperado de: www.eclac.org Fecha de consulta: 24/11/2012.

---- (2003). *La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina*. CELADE-CEPAL. Recuperado de: www.eclac.org Fecha de consulta: 24/11/2012.

Banco Interamericano de Desarrollo (2012). *Un espacio para el desarrollo*. Los mercados de Vivienda en América Latina y el Caribe. Bouillon, C. Editor.

Borrás, V., Cabella, W., Carrasco, P. y otros. (2013). *Atlas Sociodemográfico y de la desigualdad del Uruguay*. UdelaR. Ediciones Trilce, Montevideo-Uruguay.

Capel, Horacio. (1993). *Auto-percepción intelectual de un proceso histórico*, Anthropos, 11 (nueva edición), Págs. 8-22. En González Ordovás, Ma José. (1998). *Revista de Estudios políticos*. Nueva Época. Núm. 10. Julio-Setiembre. *La cuestión urbana: algunas perspectivas críticas*. Pág. 326. Recuperado de: http://docencia.izt.uam.mx/sgpe/files/users/uami/nivon/GONZALEZ_ORDOVAS_la_cuestion_urbana.pdf Fecha de consulta: 24/11/2012.

---- (1975). *La definición de lo urbano*. (Texto publicado Estudios Geográficos, N° 138-139 (N° especial de "Homenaje al Profesor Manuel de Terán"), p.265-301.

Recuperado de: <http://www.cidadeimaginaria.org/eu/Urbano.pdf> Fecha de consulta: 01/07/2013.

Castells, Manuel. (1974), (primer edición en español). *La cuestión urbana*. México. Editorial Siglo Veintiuno. Pág. 155-264.

Constitución de la República Oriental del Uruguay. (1997). Comisión Administrativa del Poder Legislativo. Biblioteca. Montevideo.

Declaración Universal de los Derechos Humanos. (1948). Recuperado de: <http://www.un.org/spanish/events/humanrights/2006/links.shtml> Fecha de consulta 11/11/2012.

Deneo, Gonzalo y Fuentes, Silvia (2010) *Protagonistas, perfiles y vivencias en el programa de construcción de vivienda por ayuda mutua de la Intendencia Municipal de Maldonado*. Material digital proporcionado por uno de los autores.

Furman, Charna. (1997) *Cómo responden las Políticas Habitacionales*. Del libro: *Género, familia y políticas sociales*. Recuperado de: http://books.google.com.uy/books?id=CyNS1Smjkk4C&pg=PA154&lpg=PA154&dq=Chama+Furman&source=bl&ots=P069rH3MYn&sig=9qAUgh_-kbVN0uxFJ8nQQErBqg0&hl=es&sa=X&ei=seZOUu3FNKzI4AOh1oCQDg&ved=0CCwQ6AEwAA#v=onepage&q=Chama%20Furman&f=false Fecha de consulta: 18/11/2012.

Giorgi, Victor. (1995). *Hábitat y Calidad de Vida*. Un enfoque psicológico. En Revista Aportes. Escuela de Psicología Social. E Pichon Riviere. Montevideo, Uruguay.

Harvey, David. (2011). *Nuevo imperialismo y cambio social: entre el despojo y la recuperación de los bienes comunes*. Entrevista realizada por: Composto, C. y Rabasa, M. Traducción Harland De Benito, I. Recuperado de: <http://www.herramienta.com.ar/entrevistas/entrevista-con-david-harvey-nuevo-imperialismo-y-cambio-social-entre-el-despojo-y-la-rec> Fecha de consulta: 01/11/2013

Instituto Nacional de Estadística del Uruguay. *Resultados del Censo de Población (2011): población, crecimiento y estructura por sexo y edad*. Recuperado de: <http://www.ine.gub.uy/censos2011/index.html> Fecha de consulta: 18/11/2012.

Icart, Teresa, Fuentelsaz, Carmen, Pulpón, Anna. (2001). *Elaboración y presentación de un proyecto de investigación y una tesina, Metodología I*. Edicions Universitat de Barcelona, España.

Kaztman, Ruben. (2011). *Infancia en América Latina: Privaciones habitacionales y desarrollo de capital humano*. CEPAL-UNICEF. Santiago de Chile. Recuperado de: <http://www.eclac.org/> Fecha de consulta: 20/09/2013

Koolhass, M. y Nathan, M. (2011). *La medición de la Migración en el censo de población 2011 de Uruguay*. Instituto Nacional de Estadística de Uruguay. Pág. 7. Tomado de Martínez Pizarro y Maguid, 2009. Recuperado de:

http://ceacepalrtc.org/download_files/Documento%20INE%20Uruguay_Taller%20Datos%20Migraci%C3%B3n_M%C3%A9xico.pdf Fecha de consulta 18/11/2012.

Kothari, Miloon. (2003). *La privatización de los derechos humanos: el impacto de la globalización en el acceso a la vivienda, el agua y el saneamiento*. Recuperado de: http://scholar.google.es/scholar?start=30&q=acceso+a+la+vivienda&hl=es&as_sdt=0,5

Fecha de consulta 28/06/2013

Ley Nacional de Vivienda N° 13.728 del año 1968 y *Ley de Viviendas de Interés Social* N° 18.795 del año 2011.

Macadar, Daniel. (2009). *El relevamiento de la migración interna e internacional en el censo de Uruguay 2010*. Recuperado de: <http://www.ine.gub.uy/censos2011/talleres/Informe%20final%20-%20Migraci%C3%B3n.pdf> Fecha de consulta: 27/11/2012.

Macadar, Daniel, Domínguez, Pablo. (2008). Capítulo 4, página 83 *Demografía de una Sociedad en Transición: La Población Uruguaya a inicios del Siglo XXI*. En: Varela Petito, Carmen. Recuperado de:

<http://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=MjHc9eDlx4UC&oi=fnd&pg=PA7&dq=ana+dominguez+y+vivienda+en+uruguay&ots=G0obXlz8Yn&sig=od0i8fFlqs2bhGhRxJiT19PqY#v=onepage&q&f=false>

Fecha de consulta: 02/11/2012.

Machado, Gustavo. (2001). *Pobreza Urbana, políticas sociales de vivienda y participación social*, en Revista Regional de Trabajo Social. Montevideo Vol. 15, N° 21.

Organización Internacional para las Migraciones OIM y FCS UdelaR. (2011) *Perfil Migratorio del Uruguay*. Buenos Aires, Argentina: Mastergraf.

Pellegrino, Adela. (2010). *La población de Uruguay*. Breve caracterización demográfica. UNFPA. Doble clic-Editoras Recuperado de: http://www.unfpa.org.uy/userfiles/publications/5_file1.pdf. Fecha de consulta: 27/11/2012

Pellegrino, A., Cabella, W., Paredes, M., Pollero, R. y Varela, C. (2008). *De una transición a otra: la dinámica demográfica del Uruguay en el siglo XX*. Recuperado de: http://www.programadepoblacion.edu.uy/enlazar/de_una_transicion_a_otra.doc Fecha de consulta: 27/11/2012.

Porcaro, Daniel. (2011). *Aspectos resaltables de la Ley de Promoción de la vivienda de interés social y su importancia para Uruguay*. Seminario sobre la ley de promoción de la vivienda de interés social. Recuperado de: <http://www.ort.edu.uy/farq/pdf/seminarioviviendaortporcaro140911.pdf> Fecha de consulta: 06/07/2013.

Portillo, Álvaro. (2010). *Vivienda y Sociedad. La situación actual de la vivienda en Uruguay*. UdelaR. Facultad de Arquitectura.

Rodríguez, J. (2007). *América Latina y el Caribe. Pobreza y población: enfoques, conceptos y vínculos con las políticas públicas en Notas de población*. N° 83. CEPAL/CELADE, Santiago de Chile, tomado de Varela Petito, Carmen Recuperado de: <http://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=MjHc9eDlx4UC&oi=fnd&pg=PA7&dq=ana+dominguez+y+vivienda+en+uruguay&ots=G0obXlz8Yn&sig=od0i8fFlqsnz2bhGhRxJiT19PqY#v=onepage&q&f=false>

Fecha de consulta: 02/11/2012.

Santos, Milton. (2006). *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razao e Emocao*. Sao Paulo, Brasil. Editora da Universidade de San Paulo.

Sautu, Ruth; Boniolo, Paula; Dalle, Pablo; Elbert, Rodolfo. (2005). *En publicacion: Manual de metodología. Construcción del marco teórico, formulación de los objetivos y elección de la metodología* Ruth Sautu, Paula Boniolo, Pablo Dalle y Rodolfo Elbert. Recuperado de: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/campus/metodo/metodo.html>

Fecha de consulta: 19/11/2012.

Tomadoni, Claudia, Carvalho Da Silva, Adriana. (2009). *Las ciudades latinoamericanas a través del "Espacio-tiempo"*. Universidad de Colombia. (2009). Recuperado de: www.revistas.unal.edu.co/index.php/gestion/article/.../14202/14984

Fecha de consulta: 11/11/2012.

Veiga, Danilo (coord), Fernández, Emilio, Lamschtein, Susana, Rivoir, Ana. (2012) *Crecimiento Económico y Desigualdad Social en Maldonado*. Estudios Tasil. Maldonado. Uruguay.

Veiga, Danilo (2004) *Desigualdades sociales y fragmentación urbana: obstáculos para una ciudad democrática*. Del libro: Del ángulo de la sociabilidad: segregación espacial, estilos de vida y desigualdades espaciales. Recuperado de: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/rural1/p4art1.pdf> Fecha de consulta: 11/11/2012.

---- (2003). *Fragmentación socio-económica y desigualdades en Uruguay: el caso de Maldonado*. (Versión preliminar). UdelaR