

## **EL ACCESO A LA VIVIENDA Y LA VUELTA A LA CIUDAD**

**Sistematización de Grupos Focales con integrantes de los equipos técnicos de la  
IM sobre la implementación del Programa Compra de Vivienda Usada**



**OBSERVATORIO DE ASENTAMIENTOS**

**Noviembre de 2024**

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>METODOLOGÍA.....</b>	<b>3</b>
<b>¿Por qué los grupos focales para analizar este tema?.....</b>	<b>3</b>
<b>DIMENSIONES Y CONSIGNAS DE TRABAJO.....</b>	<b>5</b>
Dimensión: Articulación interinstitucional.....	6
Dimensión: Homogeneidad / Diversidad.....	10
Dimensión: Posibilidad de elegir.....	14
Dimensión: Apropiación.....	18
Dimensión: Stock existente.....	21
<b>REFLEXIONES FINALES.....</b>	<b>24</b>

## INTRODUCCIÓN

Este trabajo se enmarca en el abordaje temático que el Observatorio de Asentamientos viene desarrollando desde el año 2023 en torno a la implementación del Programa Compra de Vivienda Usada como alternativa para el realojo en procesos de relocalización o regularización de asentamientos, al cumplirse diez años de su creación.

En ese contexto, se busca recabar la visión de los equipos técnicos de la IM que han estado y/o están vinculados a la implementación del Programa y así poder sistematizar sus reflexiones, aportes y puntos de vista a partir de la experiencia generada en el ejercicio profesional.

En una instancia posterior se buscará incorporar al análisis la visión de los/las beneficiarios/as del programa.

## METODOLOGÍA

### **¿Por qué los grupos focales para analizar este tema?**

Los Grupos Focales son una técnica de investigación cualitativa que busca obtener información detallada sobre las percepciones, opiniones y actitudes de los participantes respecto a un tema específico. Este enfoque se basa en la interacción entre los miembros de un grupo, quienes, guiados por un moderador, comparten y discuten sus puntos de vista

En este sentido se considera que la aplicación de esta técnica nos permitirá:

- Profundizar en la percepción que los equipos técnicos de la IM tienen sobre el programa Compra de Vivienda Usada (CVU), tanto en términos de su implementación como de los impactos que genera
- Obtener información sobre temas emergentes y supuestos no previamente considerados
- Identificar áreas de mejora en el programa

A través de la interacción dinámica entre los participantes, se generan de manera colectiva percepciones sobre un tema que no podrían surgir de manera aislada, ya que la riqueza del diálogo y el intercambio en el contexto grupal favorece la construcción de significados compartidos y la discusión de diversas perspectivas.

Se desarrollaron dos instancias los días 02/09/2024 y 04/09/2024, con integrantes de los equipos técnicos de la Unidad Especial Ejecutora de Atención al PIAI (UEEA-PIAI), y del Servicio de Tierras y Vivienda (STV) respectivamente. La experiencia fue positiva y constructiva. Las participantes<sup>1</sup> mostraron un gran entusiasmo y compromiso con la metodología implementada, compartiendo sus percepciones y experiencias sobre las diversas dimensiones abordadas.

---

<sup>1</sup> De las 14 personas que participaron en los dos grupos focales, 13 fueron mujeres, por lo que se utilizará el género femenino a lo largo del documento.



Este documento recoge y sintetiza los temas discutidos. El diálogo mantenido enriquece y contribuye a la reflexión sobre posibles necesidades y aspectos a mejorar en la implementación de este programa.

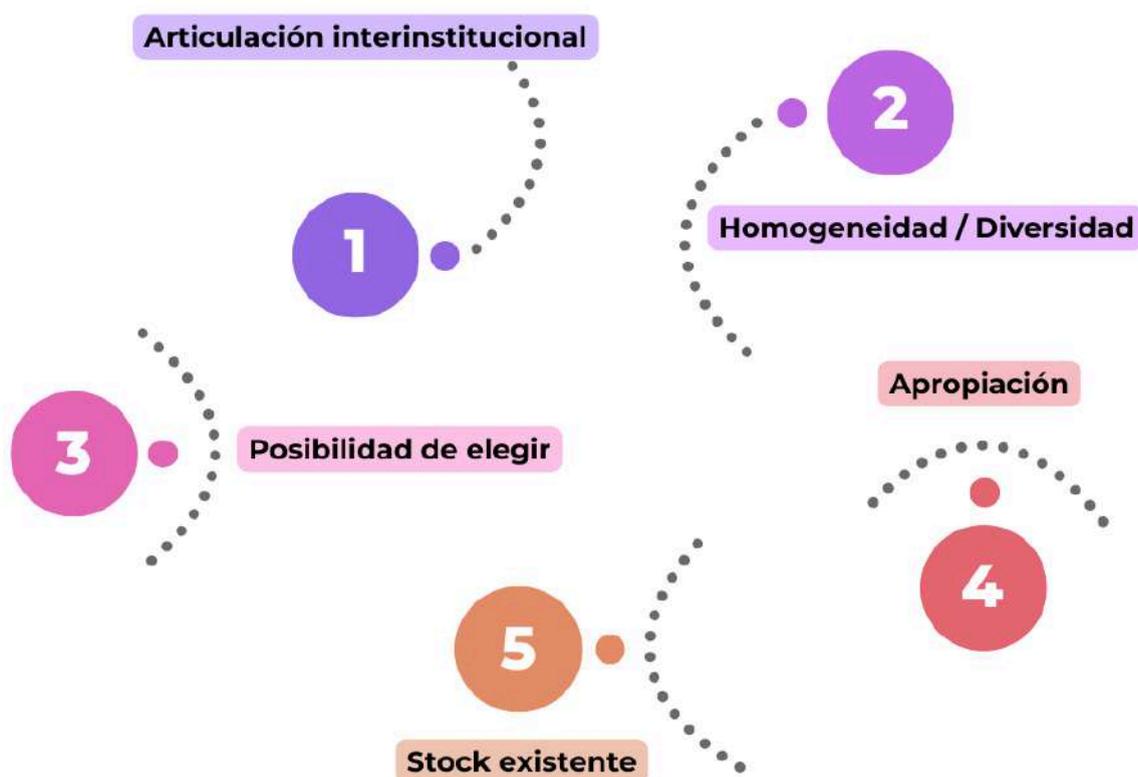
La dinámica consistió en la entrega de tarjetas que contenían consignas disparadoras vinculadas a diferentes dimensiones del programa Compra de Vivienda Usada (CVU). Estas dimensiones surgen del documento “El acceso a la vivienda y la vuelta a la ciudad”<sup>2</sup>, elaborado por el Observatorio de Asentamientos en setiembre del año 2023. Cada participante, en un formato de rotación, tuvo un tiempo determinado para expresar por escrito su opinión sobre cada consigna. Posteriormente se dedicó un espacio para visualizar en conjunto los aportes de todas, lo que permitió abrir el intercambio.

---

<sup>2</sup> [“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.”](#)



## DIMENSIONES CONSIDERADAS PARA EL ANÁLISIS





Dimensión: **Articulación interinstitucional**

Consigna: ***La implementación de la compra de vivienda usada requiere de la articulación, coordinación y planificación entre actores institucionales a nivel departamental y nacional.***

En ambos grupos se identifican dos niveles de articulación: un nivel más político-institucional, vinculado a la planificación, y otro nivel más técnico, vinculado al proceso de implementación del programa.

Para el primer nivel, el político-institucional, desde la UEEA-PIAI se reconocen dificultades en relación a los siguientes aspectos:

- Incertidumbre sobre la continuidad del programa, incluso suspensiones no previstas, tanto por temas financieros como por demoras en la renovación de los convenios.
- Falta de articulación entre los distintos organismos que tienen convenio para este programa, por ejemplo el Ministerio del Interior, lo cual incide en el comportamiento del mercado inmobiliario, elevando los precios de los inmuebles.

En tanto desde el STV se identifican como problemas principales:

- La definición político-institucional de fijar de antemano en algunos proyectos un porcentaje de viviendas que deben resolverse a través del programa, incluyendo casos a relocalizarse en su totalidad mediante este instrumento, sin tener en cuenta las características de las familias en cuanto a su nivel de ingresos
- La inserción en el mercado laboral
- La posibilidad de sostener los costos de la formalidad

- El nivel educativo y cultural en general, para lograr una elección de vivienda satisfactoria.

Se reconoce en este nivel de articulación un aspecto relacionado con las excepciones que se habilitan en algunas oportunidades para acceder al Programa, las cuales muchas veces son promovidas por los propios equipos, pero que se deciden en otros ámbitos. En ambos grupos se observan diferencias en la forma de manejar estas excepciones, así como en la realización de gestiones particulares para algunas familias (por ejemplo, en relación a las familias que buscan vivienda fuera de Montevideo, o la gestión de tarifas sociales para los servicios de UTE y OSE), que terminan siendo resorte de cada equipo técnico. Se desprende de esto que hay muchos aspectos no estandarizados en el programa.



Todas estas dificultades repercuten negativamente en el trabajo de los equipos, y en el vínculo con las familias, por ejemplo, ante el cambio de las condiciones a medida que avanza un proyecto.

En ambos grupos, a partir de estos problemas en el nivel político de articulación, se genera un debate en torno al incentivo para la aplicación del instrumento: *¿se aplica pensando en las familias? ¿o se utiliza por conveniencia institucional? ¿se promueve la elección de CVU por parte de los propios equipos por ser una solución más rápida?*

***“Bueno, te llevaste el premio gordo, suerte en pila, y andá y resolvete con todo.”***

***“Te sale muchísimo más barato, y además lo hacés cargar con un montón de costos.”***

Surge en el grupo de la UEEA-PIAI la idea de que el programa CVU brinda certezas de ejecución, en el marco de proyectos de regularización que llevan mucho tiempo en su implementación, y esto impacta en la credibilidad de las instituciones.

Por otro lado, en el nivel técnico de articulación, claramente el STV ha tenido más dificultades de comunicación con la contraparte, existiendo distintos criterios y exigencias a las familias en función de cada proyecto, o de quién esté como contraparte durante el proceso. Se destaca en la discusión la ausencia de acuerdos conceptuales previos a la implementación del instrumento. Se hace énfasis en la poca escucha de la contraparte, en el desconocimiento de las características de las familias, y en la descoordinación. También se menciona que el aumento en la cantidad de familias beneficiarias del programa derivó en una sobrecarga de la ANV, agregando otra dificultad a la articulación interinstitucional a nivel técnico.

***“Estamos manejando, a veces, conceptos distintos de cosas”***

Si bien el grupo de la UEEA-PIAI manifiesta mejor articulación interinstitucional en este nivel, surge como propuesta el mejorar la coordinación con los/as escribanos/as encargados de la parte notarial del proceso. Hay consenso en los dos grupos en la falta de acumulación de conocimiento a partir de la experiencia previa, entre cambios de

administración. Esta necesidad de evaluar el programa se menciona reiteradas veces a lo largo del intercambio, en varias de las dimensiones de discusión.

***“El cambio de administración, no importa de qué color, no acumuló conocimiento de lo que sucedió en las otras CVU.”***



A partir del intercambio en esta dimensión, se identifican las siguientes líneas de trabajo posibles:

- Sistematizar las experiencias previas para generar conocimiento, y definir acuerdos conceptuales básicos previos a la implementación del programa.
- Acordar con las otras instituciones criterios mínimos que se sostengan durante los procesos.
- Mejorar la coordinación técnica con los/as escribanos/as que intervienen en el proceso.
- Realizar una evaluación y un seguimiento de las familias beneficiarias del programa.

Dimensión: **Homogeneidad / Diversidad**

Consigna: **La distribución e integración en la ciudad de los beneficiarios que cumplen con las condiciones del programa, conlleva que las familias que permanecen en las viviendas nuevas sean aquellas con condiciones más desfavorecidas tendiendo a cierta homogeneización del entorno de los realojos y perdiendo la oportunidad de fomentar una convivencia diversa.**

Existe una idea previa en ambos grupos, con connotación negativa, de que el hecho de que las familias con mejores condiciones socio-económicas, y que además en muchos casos son referentes barriales, se vayan del barrio hacia CVU, promueve la homogeneidad en las familias restantes (ya sea que el barrio sea regularizado en sitio o que se realocalice en uno o varios complejos de realojos).

***“(…) se van las familias que tienen mejores ingresos, mejores niveles educativos”***

Sin embargo, a lo largo del intercambio, en ambos grupos se relativizan varias hipótesis: *¿la heterogeneidad de la población asegura la integración? ¿qué tan diversos serían los complejos de realojos si no hubiera CVU? ¿qué tan heterogénea es la población total del asentamiento a relocalizar o regularizar?*

***“(…) hay como una idea previa que la heterogeneidad barrial de por sí facilita la integración, y eso ya es una cosa para poner en cuestión”***

En el grupo focal de la UEEA-PIAI se pone en cuestión la forma de acceso al programa, que es por cumplimiento de requisitos<sup>3</sup> y no por deseo, transformándose además en un “premio”, ya que las CVU suelen concretarse mucho antes que el proyecto de regularización. En este sentido también se cuestiona la falta de seguimiento de estas familias, que se desacoplan del proceso de regularización, y para las cuales no sabemos de qué forma se integran a sus nuevos entornos.

En línea con la relativización de la integración, en ambos grupos se reflexiona sobre los entornos de las CVU: no sólo podrían ser focos de marginación en sí mismos, sino que en algunas tipologías, por ejemplo en Propiedad Horizontal, podrían generarse problemas de convivencia de difícil resolución para las familias.

También hay consenso en ambos grupos en que la escala de los complejos de realojos puede facilitar o no la integración entre las familias, evidenciando la necesidad de repensar los proyectos de los complejos de realojos, tanto en ubicación, como en cantidad de viviendas o tipologías. En este punto entra en tensión el concepto de homogeneidad con la conveniencia de no romper redes familiares o de cuidados. Se destaca en este punto por parte del STV que hace tiempo que técnicas y técnicos han venido proponiendo la realización de conjuntos más chicos, pero no han tenido eco por parte de las autoridades políticas.

---

<sup>3</sup> Atención en este punto a la diferencia de requisitos entre proyectos, o a cambios de criterio a lo largo de la ejecución de un proyecto.



En el grupo focal del STV surge el concepto de “estigma”, que podría asociarse tanto a los complejos de realojos como al barrio regularizado, y a la motivación que implicaría para las familias que optan por CVU el lograr “salir del estigma”. A partir de esto se reflexiona sobre el posible aporte a la integración en los complejos de realojos, de familias que de hecho no quieren permanecer en el barrio. Se complementa este concepto con la observación surgida en el grupo de la UEEA-PIAI, acerca de la diferencia al nombrar las dos modalidades de realojos: las “viviendas” de realojos versus las “casas” de CVU.



***“Reafirma la permanencia en el estigma territorial para las familias que van a vivienda nueva. Permite la salida del estigma para las que van a vivienda usada, reafirmando el poder de integración social del trabajo.”***

Sin perjuicio de lo anterior, y según el caso, no siempre las familias que cumplen con los requisitos para CVU eligen el instrumento, por ejemplo, cuando el asentamiento de origen se encuentra ubicado en barrios en donde el mercado inmobiliario no ofrece viviendas elegibles por el monto asignado. En estos casos, muchas familias optan por mudarse a los complejos de realojos. Esto pondría en cuestión la hipótesis: *¿todas las familias que cumplen con los requisitos para CVU optan efectivamente por este instrumento?*

A partir del intercambio en esta dimensión, se identifican las siguientes líneas de trabajo posibles:

- Mejorar los complejos de realojos para mitigar la homogeneización, y para que también sean elegibles por familias que optarían por CVU, lo cual implica realizar una evaluación de los mismos.
- Proyectar complejos de menor escala, para lo cual la Cartera de Tierras podría jugar un rol importante, asegurando terrenos más pequeños y más dispersos.
- Pensar otras formas de solución habitacional además de complejos de realojos o programa CVU (terreno con autoconstrucción, mudanza al interior, zonas rurales, etc.)
- Volver a acoplar a las familias que acceden a CVU al seguimiento del proyecto general de regularización o relocalización.



Dimensión: **Posibilidad de elegir**

Consigna: ***A partir de la modalidad compra de vivienda los beneficiarios experimentan una modalidad singular de moverse y elegir otro enclave barrial o territorial.***

Del intercambio de ambos grupos, se identifican 3 áreas principales que inciden en la capacidad de elección de viviendas por parte de las familias beneficiarias:

- Mercado inmobiliario: hay consenso en que este instrumento dinamizó un sector del mercado inmobiliario, que anteriormente no tenía mucho movimiento, pero que con el paso del tiempo impactó en un alza de precios. En este aspecto las inmobiliarias de la zona juegan un rol importante, así como la superposición con convenios de CVU de otras instituciones que saturan el mercado<sup>4</sup>.
- Monto fijo para adquirir la vivienda: esto redundo en condiciones diferenciales en función de la composición familiar, familias más numerosas tienen más dificultades por la necesidad de viviendas con mayor cantidad de dormitorios a adquirirse con el mismo monto, esto impacta en qué zonas estas viviendas están disponibles (zonas más periféricas), así como en el estado de conservación y mantenimiento de las mismas.
- Capacidades de la familia: fundamentalmente desde el STV se hace énfasis en que las familias que han vivido procesos previos de segregación, no tienen ni las herramientas ni el conocimiento de la ciudad adecuado, que les permita realizar elecciones satisfactorias. Posiblemente por este motivo terminan adquiriendo viviendas cerca del asentamiento de origen (porque es lo que conocen) o en zonas aún más complicadas (porque no las conocían bien).

---

<sup>4</sup> La superposición de convenios fue mencionada en la primera dimensión.

*“(...) la posibilidad de elegir me parece que está cada vez más limitada porque siguen subiendo los precios.”*

*“Vos tenés la parejita de veteranos jubilados que se quieren volver al interior y compran la casa, en cambio tenés una familia con cuatro gurises menores de diez años y están mucho más acotados.”*

*“(...) tengo la percepción de que en muchos casos son tantos los procesos previos de segregación, que terminan buscando muy cerca del asentamiento.”*

Desde el STV se contextualiza la evolución del monto a lo largo del periodo de implementación del programa, inicialmente con un monto sensiblemente menor, que fue subiendo, y que era acompañado en algunos momentos por otros aportes complementarios para hacer mejoras en las viviendas, tanto con montos específicos de dinero o licitaciones abiertas para trabajos de refacción, como con asesoramiento técnico.



Se retoman reflexiones acerca de las excepciones, en este caso con respecto a la flexibilización del monto en proyectos específicos (como en la relocalización del asentamiento Hebraica), o cuando se negocian apoyos concretos de la IM para hacer refacciones. De nuevo se debate acerca de la conveniencia de estas excepciones.

En los dos grupos se observa un abanico amplio en las opiniones de las participantes, en cuanto al dimensionamiento del margen real de elección que tienen las familias beneficiarias a la hora de adquirir la vivienda.



*“(...) siempre hay un margencito por donde plasmar una intencionalidad.”*

*“Esa cosa de elegir en el mercado es una lógica capitalista, (...) nunca vas a poder elegir realmente.”*

También se intercambiaron en ambos grupos sobre la flexibilidad en relación al uso de la vivienda, cuestión vinculada con la elección. En las viviendas adquiridas por CVU se facilitan<sup>5</sup> tanto las ampliaciones, como la construcción de segundas viviendas en padrones en régimen común, así como la instalación de emprendimientos o negocios, en contraposición a la vivienda de realojo, en donde cualquiera de estas opciones está expresamente no permitida. Por otro lado, los beneficiarios de CVU estarían más atados a la vivienda, en tanto no tienen posibilidad de solicitar cambio de vivienda, por ejemplo, en casos en que se encuentre ubicada en un entorno violento o inseguro. En este aspecto vuelve a surgir la necesidad de realizar un seguimiento a las familias beneficiarias de CVU.

---

<sup>5</sup> Aunque no está permitido reglamentariamente, no hay consecuencias negativas reales para las familias que realizan obras sin permiso de construcción o aportes a BPS, o que instalan un emprendimiento en la vivienda.

A partir del intercambio en esta dimensión, se identifican las siguientes líneas de trabajo posibles:

- Ajustar los montos del subsidio en función de las características particulares de cada familia, por ejemplo, la composición del núcleo familiar.
- Acompañar el monto del subsidio con un fondo para realizar reparaciones, mejoras y/o ampliaciones, y el asesoramiento técnico correspondiente.
- Mejorar el acompañamiento durante el proceso de selección de vivienda, para garantizar a las familias elecciones más adecuadas a su situación.



Dimensión: **Apropiación**

Consigna: ***la CVU podría suponer una mejor apropiación de la vivienda, pero a la vez también se hacen evidentes los riesgos que supone dejar en manos del mercado inmobiliario y sus lógicas, el acceso a una vivienda en el contexto de una política habitacional.***

En ambos grupos se relativiza que las familias de CVU tengan mayor apropiación de su vivienda, especialmente en aquellos casos en los que se flexibilizaron los requisitos económicos para el acceso al programa, lo cual implica mayores dificultades a la hora de realizar obras de mantenimiento, reparaciones o ampliaciones de la vivienda. Se discute en el grupo del STV si en estos casos sería mejor para las familias el acceso a una vivienda de realojo nueva llave en mano, en donde existe la posibilidad de reclamar ante fallas constructivas. Como contracara se observa que en muchos casos esta posibilidad de reclamo deriva en una falta de cuidado de la vivienda.

En relación a las características de las viviendas adquiridas por CVU, se menciona en el grupo de la UEEA-PIAI que las familias priorizan la superficie del lote y de la vivienda, en detrimento de su estado de conservación y mantenimiento, lo que lleva a pensar que la mayoría de estas viviendas necesitan diversas obras de refacción.

Se vuelven a mencionar aspectos como la posibilidad (no autorizada pero tampoco sancionada) de instalar emprendimientos o pequeños negocios como un factor de apropiación de la vivienda por CVU, en contraposición a la vivienda de realojo, ya discutidos en la segunda dimensión.

Las dificultades de mantener las viviendas en los casos de CVU impactan negativamente no sólo a la familia beneficiaria, sino también en algunos casos al entorno, por ejemplo, cuando los problemas constructivos afectan a unidades o viviendas linderas (filtraciones de agua, por ejemplo), y la familia no puede

solucionarlos. La adquisición de viviendas en régimen de Propiedad Horizontal implica dificultades adicionales, como familiarizarse con el reglamento de copropiedad, entender que hay espacios comunes, etc. Se destaca que hay una responsabilidad institucional en estos casos que no debería ser omitida.

Se plantean en el grupo de la UEEA-PIAI dos alternativas para compensar los efectos negativos de la flexibilización de requisitos:

- Se reitera la idea de un monto adicional para realizar refacciones y mejoras, dado que las familias ponderan en la elección la mayor superficie de la vivienda y/o el padrón, en detrimento de su antigüedad y estado de conservación.
- Se destaca la necesidad de fortalecer a los equipos técnicos, tanto en recursos humanos como en la incorporación de otras disciplinas, para poder mejorar el asesoramiento previo, y realizar un seguimiento a todas las familias, a pesar de la dispersión espacial que pueda implicar las distintas localizaciones de las viviendas por CVU. Esto refuerza la idea de volver a acoplar a estas familias al proceso general de regularización.



***“El seguimiento tiene que tener fondos de plata para comprar materiales, porque irte a escuchar, sentarte y que la familia diga que se le llueve el techo...”***

***“Capaz que cuando bajás los requisitos tenés que repensar el asesoramiento y el acompañamiento a la familia (...), nadie le hace seguimiento.”***



familia, que debería compensarse con promover una mayor apropiación de las viviendas de realojo durante el proceso de pre-obra, en un sentido comunitario. Resurge la necesidad de realizar una evaluación de los complejos de realojos en términos de su escala, tipologías, y las posibilidades de apropiación que puedan brindarse a las familias durante este proceso.



***“(...) mudarte a una casa que se te viene abajo, y no podés arreglarla, capaz que en realidad va mucho más en contra de la apropiación que mudarte a una vivienda nueva.”***

Este carácter individual del proceso de CVU retoma la discusión en torno a la falta de seguimiento como un problema para evaluar efectivamente la apropiación, considerando además que sólo llegan a los equipos las familias que tienen alguna problemática luego de la mudanza.

Surge también en este grupo el tema de la seguridad jurídica vinculada con la apropiación de la vivienda, contrastando la titulación inmediata de las CVU y la imposibilidad de vender o alquilar por determinado periodo de tiempo, con la situación de los realojos, en los cuales a pesar de la demora en titular se puede contar con un buen comodato que otorgue seguridad a la familia. La movilidad es muy difícil en el caso de CVU, ya que está previsto el traspaso del subsidio a una nueva vivienda, pero la familia debe hacerse cargo de los costos administrativos y notariales.



***“(...) ser propietario está buenísimo para algunas familias, para otras es un riesgo.”***

A partir del intercambio en esta dimensión, se identifican las siguientes líneas de trabajo posibles:

- Fortalecimiento de los equipos técnicos para viabilizar el asesoramiento previo y seguimiento posterior de todas las familias beneficiarias del programa CVU, tanto en recursos humanos como en la incorporación de otras disciplinas, evitando su desacople del proceso de regularización.
- Incluir instancias de participación de las familias beneficiarias en la fase de pre-obra de los complejos de realojos, que promuevan la apropiación posterior de las viviendas en clave comunitaria.
- Realizar una evaluación de los complejos de realojos, para ajustar ubicaciones, escalas y tipologías que puedan no estar promoviendo la apropiación de las viviendas.



Dimensión: **Stock existente**

Consigna: ***La compra de vivienda usada permite aprovechar las infraestructuras disponibles en la ciudad promoviendo un modelo de integración a la trama urbana consolidada.***

En ambos grupos hay un acuerdo general en que el aprovechamiento del stock existente de viviendas en la trama formal es uno de los aspectos más positivos del programa CVU, en contraposición sobre todo a la extensión de infraestructuras para construir realojos, extendiendo los límites del área urbana del departamento, con los costos y consecuencias correspondientes. En este punto surge un matiz, relacionado a que las infraestructuras existentes en las zonas de las CVU no siempre son mejores que las nuevas infraestructuras construidas en el marco de los proyectos, y que además éstas pueden ser aprovechadas por otros proyectos, por ejemplo, implantación de cooperativas o viviendas existentes que se conectan al saneamiento.



***“Creo que el aprovechamiento de toda la infraestructura urbana disponible es fundamental, y no tener que hacer más realojos que, en general, están siendo cada vez más periféricos.”***

***“Yo lo veo desde el lado de los fenómenos de segregación, de barrios envejecidos con poca población, que terminan siendo barrios segregados por no tener población joven, y poder revertir esos fenómenos con la llegada de las familias beneficiarias de CVU.”***

Las carencias en la infraestructura del entorno de las CVU están asociadas a su ubicación sobre todo en la periferia de la ciudad, relacionado con comportamientos del mercado inmobiliario discutidos en dimensiones anteriores, por lo cual surge en este punto la discusión sobre si convendría desde las instituciones fomentar la adquisición de viviendas en otras zonas menos periféricas, para lo cual sería necesario revisar el monto del subsidio, factor que condiciona tanto la localización de las viviendas, como las características de las mismas. Por otro lado se plantean algunas interrogantes: *¿hay stock para todos en estas zonas? ¿qué pasa en zonas donde ya se concretaron muchas CVU?*

Hay acuerdo en que se requiere mayor integración entre distintos programas de acceso a la vivienda, para no saturar el mercado en determinadas zonas, así como considerar soluciones alternativas, incluido el aprovechamiento del stock existente en conjuntos habitacionales de la ANV, BPS, etc. Se pone a consideración incluso la posibilidad de que los conjuntos de vivienda promovida puedan prever algunas unidades para familias seleccionadas. La necesidad de evaluación en este caso se enfoca en la ausencia de una mirada integral de todos los programas de vivienda promovidos por el Estado.

En esta línea de buscar soluciones alternativas se propone desde el STV la posibilidad de reciclar viviendas colectivas en áreas centrales para realojar familias, combinando

aspectos positivos de CVU (la reutilización de stock existente) y de los complejos de realojos (transformar la intervención individual en colectiva). Esta propuesta también podría implicar la movilización de mano de obra de la industria de la construcción, aspecto que es valorado positivamente en la construcción de complejos de realojos.

Ambos grupos concuerdan en que ampliar el abanico de soluciones requiere el fortalecimiento de los equipos técnicos, así como la asignación de mayores recursos económicos, ya que implicaría un trabajo más complejo y demandante.



***“Para mí el problema es que para dar respuestas diversas, y sería el ideal que creo que estamos todos de acuerdo, necesitás de muchos más recursos, (...) un cuerpo de trabajo mucho más grande y mucho más complejo.”***

A partir del intercambio en esta dimensión, se identifican las siguientes líneas de trabajo posibles:

- Promover la articulación interinstitucional en relación a los programas de acceso a la vivienda gestionados por el Estado.
- Pensar instrumentos específicos para facilitar la adquisición de viviendas por CVU en zonas más centrales.
- Considerar la opción del reciclaje, tanto de viviendas unifamiliares como en régimen de propiedad horizontal, como complemento a las modalidades de realojo tradicionales.

## REFLEXIONES FINALES

En cuanto a la **modalidad** y la **participación**, se destaca:

- La importancia de contar con espacios de reflexión sobre las prácticas y las políticas. Fue muy destacado por las participantes la necesidad de generar espacios donde intercambiar y reflexionar sobre las prácticas profesionales y la implementación de las políticas vinculadas al hábitat y la vivienda.
- Conocimiento de la política concreta (CVU) y su evolución. Es un activo trascendente contar con un colectivo de profesionales con experiencia y trayectoria en la temática. Esto se evidencia en el nivel de los aportes así como en la clara identificación de potenciales y debilidades del programa, demostrando un alto nivel reflexivo y analítico.
- Capacidad propositiva. Las participantes lejos de quedarse en una fase descriptiva y de crítica a la situación actual del programa, desplegaron una serie de propuestas o líneas de trabajo a desarrollar que se configuran en lo que sin dudas es uno de los puntos fuertes del proceso.

En relación a los **contenidos** del intercambio, hay algunas ideas que atraviesan casi todas las dimensiones de análisis:

- La flexibilización de los requisitos para acceder al programa surge una y otra vez como el detonante de diversas problemáticas: conflictos en la articulación interinstitucional, elecciones inadecuadas de vivienda o de barrio producto de carencias culturales y desconocimiento de la ciudad, problemas de apropiación ante la falta de recursos económicos para realizar reparaciones y mejoras a la vivienda adquirida, impactos negativos en el entorno producto de esta imposibilidad de mantener la vivienda en buenas condiciones edilicias. La posibilidad de flexibilizar los requisitos originalmente establecidos implicó que pudieran acceder al programa perfiles de beneficiarios que necesariamente requieren otro tipo de soportes (que no fueron previstos) para garantizar tanto una elección adecuada de la vivienda como el sostenimiento de la misma (tanto

acompañamiento técnico como apoyo para la compra y posible refacción de las viviendas).

- La necesidad de evaluar los complejos de viviendas nuevas de realojo, a nivel de ubicación de los complejos, cantidad de unidades y tipologías de vivienda, para superar la connotación negativa de la “vivienda” (de realojo) frente a la “casa” (CVU), Esto se sustenta en la necesidad de pensar en forma integral las alternativas que se brindan a las familias beneficiarias, así como en superar el desacople de los procesos de regularización o relocalización que experimentan las familias beneficiarias de CVU.
- Del diálogo entre las dos ideas anteriores surge la necesidad de pensar soluciones alternativas tanto a la vivienda nueva de realojo como a la adquisición de vivienda mediante el programa CVU, además de la revisión de estos dos instrumentos para adaptarse a distintos perfiles de familias beneficiarias.



# SÍNTESIS DE LAS LÍNEAS DE TRABAJO PROPUESTAS

equipos técnicos

## Articulación interinstitucional

**Sistematizar las experiencias previas** para generar conocimiento y definir acuerdos conceptuales básicos previos a la implementación

**Acordar** con las otras instituciones **criterios mínimos** que se sostengan durante los procesos

**Mejorar la coordinación** con los/as escribanos/as que intervienen en el proceso

Realizar una **evaluación** y un **seguimiento de las familias** beneficiarias del programa

## Posibilidad de elegir

Ajustar los **montos del subsidio** en función de las características particulares de cada familia, por ejemplo, la composición del núcleo familiar

Acompañar el monto del subsidio con un **fondo para realizar reparaciones, mejoras y/o ampliaciones, y el asesoramiento técnico correspondiente**

**Mejorar el acompañamiento durante el proceso de selección de vivienda**, para garantizar a las familias elecciones más adecuadas a su situación

## Stock existente

**Promover la articulación interinstitucional en relación a los programas de acceso a la vivienda** gestionados por el Estado

Pensar instrumentos específicos para **facilitar la adquisición de viviendas por CVU en zonas más centrales**

**Considerar la opción del reciclaje**, tanto de viviendas unifamiliares como en régimen de propiedad horizontal, como complemento a las modalidades de realojo tradicionales

1

## Homogeneidad / Diversidad

**Mejorar los complejos de realojos** para mitigar la homogeneización, y para que también sean elegibles por familias que optarían por CVU, lo cual implica realizar una evaluación de los mismos

**Proyectar complejos de menor escala**, para lo cual la Cartera de Tierras podría jugar un rol importante, asegurando terrenos más pequeños y más dispersos

**Pensar otras formas de solución habitacional** además de complejos de realojos o programa CVU (terreno con autoconstrucción, mudanza al interior, zonas rurales, etc.)

Volver a **acoplar a las familias que acceden a CVU al seguimiento del proyecto general** de regularización o relocalización

2

3

## Apropiación

**Fortalecimiento de los equipos técnicos** para viabilizar el asesoramiento previo y seguimiento posterior de todas las familias beneficiarias

**Incluir instancias de participación de las familias beneficiarias en la fase de pre-obra** de los complejos de realojos, que promuevan la apropiación posterior de las viviendas en clave comunitaria

**Realizar una evaluación de los complejos de realojos**, para ajustar ubicaciones, escalas y tipologías que puedan no estar promoviendo la apropiación de las viviendas

4

5

## COMPRA DE VIVIENDA USADA



**OBSERVATORIO DE ASENTAMIENTOS**

**DIVISIÓN TIERRAS Y HÁBITAT**

**Noviembre de 2024**