

Cambio de naturaleza en la política de vivienda: ¿el ocaso de una política del bienestar?

Altair Jesica Magri¹

En los últimos días de junio de 2008 el Ministro de Vivienda anunció la puesta en marcha un programa de “subsidios de adelanto o cuota hipotecaria para la clase media”². Desde el cierre de la operativa del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) hace más de una década, no se ofrecían soluciones para aquellos que teniendo capacidad de ingreso mensual suficiente para el pago de cuotas, no contaban con un capital inicial que permitiera amortizar el porcentaje de la compra no cubierto por los préstamos hipotecarios privados.

Esta larga ausencia pública fue reemplazada por un mercado beneficiado por la liquidez monetaria y la estabilidad que el país ofrece como plaza financiera³. Estos factores propiciaron que a partir del año 2006 los bancos privados entraran nuevamente en la arena crediticia con tasas de interés competitivas (entre 4% y 6%), otorgando créditos que cubren hasta el 90% del total de compra. La inactividad operativa estatal tuvo en junio de este año, un giro inesperado cuando el Banco República (BROU) desplegó, por cuenta propia, créditos a largo plazo para clientes de la institución en las mismas condiciones en montos y tasas de interés que los privados, constituyéndose en un competidor más del mercado de préstamos inmobiliarios.

El área gubernamental de la vivienda a cargo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), urgido por los plazos políticos del gobierno, comenzó a fines del 2007 a agilizar la reforma de su estructura interna. El cambio de jerarquías a principios del año 2008 tuvo el objetivo de acelerar la implementación de políticas durante el presente año, apuntando a generar una oferta de subsidios parciales (alrededor de un 7.5% del valor real de la propiedad) para grupos de clase media, con un techo de ingreso familiar de \$25.000 mensuales⁴. Sin perjuicio de este objetivo, todavía no hay claridad sobre los programas dirigidos a grupos en situación de pobreza e indigencia.

El clima de irresolución que envuelve la operativa del sector inquieta a la fuerza política frenteamplista porque no se ha respondido a los objetivos sociales del programa de gobierno. Así, algunos legisladores oficialistas⁵ han reclamado una revisión total del plan de vivienda demandando mayor presupuesto para el sector como forma de agilizar el proceso, al tiempo que un representante histórico de las cooperativas como B. Nahum ha opinado que la política de vivienda no entra en las prioridades sociales del gobierno⁶. A esta altura del período, sólo el mercado se muestra satisfecho por el lugar que ha logrado en la transacción financiera hipotecaria y porque la reciente iniciativa del

¹ Docente e investigadora del ICP-FCS.

² Declaraciones del Ministro Colacce en varios medios.

³ Hubo un período de fuerte actividad privada a fines de los 90's que colapsó en la crisis de 2002

⁴ Entrevista al Ministro C. Colacce en programa En Perspectiva (24/6/08) y declaraciones del Director de Vivienda, G. Altamirano a Diario El Observador (en Revista Propiedades mayo/08)

⁵ Conde y Bernini del PS, Lorier del PC. Véase Brecha, 27-VII-07.

⁶ Brecha, 27-VII-07.

BROU responde a pautas de competencia del mercado sin hacer uso de los privilegios en tanto ente financiero estatal⁷.

Para una fuerza política que históricamente incluyó la vivienda como parte del paquete de políticas sociales básicas, una inactividad estatal tan prolongada no puede explicarse exclusivamente por la dificultad para la captación de recursos o la reformulación de la gestión, ni tampoco por la oposición de algunos actores de interés corporativo como el gremio bancario o las cooperativas. Probablemente se explica por una razón más profunda como lo es el desperfilamiento de la política de vivienda como política social básica. En esta hipótesis, la política de vivienda estaría saliendo definitivamente del área de cobertura del Estado, perdiendo su naturaleza de política social básica. Con estas políticas anunciadas, el Estado se responsabiliza por la introducción del individuo en el mercado, luego el compromiso de esta relación se diluye. Estaríamos, pues, asistiendo a la remercantilización de las relaciones en torno al tema. Este proceso comenzó en la reforma del año 1991 durante el gobierno del Dr. Lacalle y el actual gobierno frenteamplista no ha virado el timón como había anunciado. Al reformular la naturaleza de la política se transforma el rol del Estado: desmonta su tradición hipotecaria y productiva en esta área constituyéndose en proveedor de capitales parciales.

Un enfoque de tipo normativo, de contenido de las reglas de juego, indica la consolidación de un proceso de reformulación del rol del Estado en la provisión de recursos sociales entre los que, por definición, se encuentra la vivienda. Un análisis de tipo sustantivo revela que esta orientación de a quiénes se distribuye, cómo y cuánto en crédito hipotecario, transforma un diseño institucional heredado de una larga historia de intervención estatal que consolidó reglas de juego y organizaciones no fácilmente “domesticables” a la hora de implementar nuevas normas y distribuir competencias y funciones.

La concordancia entre la propuesta original del Plan de Vivienda 2005-2009 y la dinámica institucional actual puede analizarse en tres aspectos fundamentales: a. el diseño institucional propuesto y sus contenidos reales, la continuidad o no del proceso de reforma implementado en la década pasada; b. la fuerza de los actores que operan en este ámbito; c. la trayectoria de la política y sus resultados durante el presente período.

¿La vivienda mantiene estatus de política social?

A nivel global el Estado es objeto de reformas en su diseño institucional y en la orientación de las políticas desde hace más de una década. Esta tendencia ha impuesto un común denominador aún en gobiernos con diferente opción ideológica: el Estado debe transformarse a sí mismo al tiempo que modificar las relaciones con una sociedad que manifiesta cada vez más complejidad en su propia estructura y sistema de vínculos con el Estado y el sistema político. Comenzó a manifestarse con el empuje liberal de los 80's y continúa hasta nuestros días infiltrándose en opciones ideológicas autodefinidas de izquierda.

El diseño del área de la vivienda en el gobierno frenteamplista: ¿cambios o continuidades?

⁷ Declaraciones de Julio Villamide, en Revista Propiedades varios números año 2008

El diseño institucional del área de la vivienda tuvo durante décadas⁸ una vocación social con carácter universal. La institución referente fue el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), el cual subordinó el aspecto financiero al social, a través del ahorro destinado a préstamos hipotecarios y de alquiler⁹. La ley de vivienda (n° 13.728 del 17/12/1968) reforzó esta tendencia en la declinación del Estado de bienestar, salvaguardando la vivienda como un valor de ciudadanía. El primer gobierno del Dr. Sanguinetti mantuvo los contenidos institucionales y de políticas, alentando hasta 1989 los préstamos individuales y colectivos. En 1991 el gobierno blanco del Dr. Lacalle cambió la naturaleza social inclusiva de la política de vivienda, introduciendo un modelo residual que subsidiaba a los pobres y remercantilizaba a otras capas sociales. El diseño y los contenidos de política se expresaron en la división y especialización de las instituciones públicas. Las organizaciones dividieron sus competencias atendiendo a la demanda con ofertas adecuadas a su capacidad de ingreso y posteriormente se bloqueó el préstamo para la clase media y media alta. Esto propició que luego de décadas de opacidad, el mercado financiero y productivo comenzara a jugar un rol importante, abriendo espacios para los grupos sin respuesta del Estado. Por otra parte, se trató de aumentar el control del Poder Ejecutivo a través de la cartera ministerial, con el objetivo de dismantelar al BHU. Fue infructuoso por dos razones: a. el poder de la demanda organizada y una cultura política de derechos de ciudadanía alerta para requerir del banco oferta hipotecaria; b. el poder de la burocracia del BHU y del gremio bancario para conservar derechos y espacios de presión. En este período la vivienda transformó su contenido como política social, en una combinación de opciones de gobierno y presiones de los organismos multilaterales (BID, FMI y Banco Mundial). Innovó dejando un escenario de consolidación del mercado privado, de deterioro de las unidades públicas y una demanda insatisfecha compuesta por grupos con ninguna o mediana capacidad de acceso personal, situación que se mantiene hasta hoy.

Las propuestas de política pública en gobiernos de corte progresista o de izquierda suelen ser concebidas como acciones de contra reforma a las instituidas por gobiernos apañados en el modelo liberal de los 90's. Pueden tener un sentido "conservador" de re-instituir los criterios de distribución del antiguo Estado Keynesiano de Bienestar -EKB- o iniciar nuevos procesos de ideas y objetivos fundados en las preferencias ideológicas del gobierno.

Desde sus inicios, el objetivo de la Administración Vázquez fue generar nuevas pautas en la distribución de la renta para lograr cambios rápidos en un mapa social horadado por las sucesivas crisis y por modelos de políticas orientadas a la remercantilización de bienes básicos del bienestar. Así fue posible identificar una propuesta de reforma institucional que priorizó el área social como escalón de acceso a la integración social, respondiendo a los objetivos programáticos trazados por el nuevo gobierno. Las políticas sociales básicas para el gobierno fueron la salud, la atención social de emergencia, la educación y la seguridad social. Los contenidos en estos campos sociales introdujeron nuevas reglas de distribución de bienes e integraron nuevos mecanismos de participación de actores de interés en la implementación de las políticas.

⁸ El BHU se estatizó en 1912.

⁹ Un análisis detallado en Magri, A. (2002). "Una reforma exitosa: la política de vivienda en el Uruguay entre 1985 y 2000", *DT n° 30, ICP-FCS-UdelaR*. Montevideo: Udelar.

El área de la política de vivienda pareció compartir en un principio la prioridad en la plataforma social del gobierno pero, a poco de comenzar, la actuación decisiva del Ministerio de Finanzas y del Banco Central determinó el cambio en la naturaleza institucional del BHU, exigiendo su desempeño como entidad financiera. Por su parte, el MVOTMA que de origen tenía una estructura de prestación residual quedó dependiente del presupuesto nacional para seguir con políticas focalizadas y comenzar a gestionar políticamente el área de la vivienda. La configuración de planes y programas quedó a cargo del MVOTMA y el escenario financiero fue dirigido por el MEF. En este marco, se definió la continuidad de la política heredada de anteriores administraciones y recomendadas por los organismos internacionales como parte del paquete de equilibrio macroeconómico. Las acciones se orientaron a desmontar la naturaleza social y las capacidades del BHU, mantener las políticas focalizadas del Ministerio, recuperar pasivos a través de fideicomisos que administra la novel Agencia Nacional de Vivienda e incorporar al Estado en la arena competitiva de un mercado que se volvió fuerte por la liquidez monetaria y por la reconocida estabilidad macroeconómica del gobierno. La nueva estructura indica que el modelo de políticas universales de vivienda propias del bienestar que reinaron durante casi un siglo no encuentra espacio y comienzan a perderse definitivamente para el imaginario colectivo. La confirmación sobre la concepción del Estado sobre la naturaleza del crédito hipotecario se muestra en la oferta del BROU que se ha unido al mercado en condiciones de alta competitividad otorgada por la confianza social hacia el Estado. Se produce así un cambio en la política de vivienda, que pasa de ser una política social básica a una política de cuasi-mercado sujeta a regulaciones con una débil intervención directa del Estado. En este marco se comprenden los objetivos institucionales propuestos, con un marcado acento en el modelo de nuevo gerenciamiento público cuyos principios son la competencia, la transparencia, la gestión por resultados, la participación de actores y la descentralización de funciones y competencias. El área se reformuló en los siguientes campos:

- a. Rediseño jerárquico del MVOTMA, rodeado de organizaciones con competencias específicas y rangos diferenciados de subordinación al mismo (BHU y la nueva Agencia Nacional de Vivienda –ANV-).
- b. Racionalización del gasto, generar eficiencia y eficacia institucional, reformular la organización interna con modelos de mejora y competitividad de la gestión y reestructuración de sus recursos humanos.
- c. Despolitización del área, incorporando transparencia y participación social a la gestión, tratando de desmarcarse de viejas prácticas burocráticas clientelares con instrumentos de nueva gerencia pública como la gestión por resultados sobre el presupuesto asignado.
- d. Ligar a la política de vivienda con el área macroeconómica del Estado, generando controles financieros y políticos.
- e. Crear un sistema nacional de vivienda, donde el Estado es un actor sin monopolio en la dirección de preferencias en el plano productivo y financiero del sector. El modelo de gobernanza aplicado al área revierte la vieja concepción del EKB de la autoridad del Estado para responder a las preferencias sociales. No queda claro, qué actores compartirán la gobernanza y cuáles son reglas de juego que deberán adoptar.

Resultados de la trayectoria de reorganización institucional

El área quedó definitivamente implementada en el Sistema Nacional de Vivienda (SNV). Se segmenta y especializa en el manejo de competencias, integrando un componente de planificación que se torna especialmente importante porque desde la ley de 1968, las políticas no tuvieron una visión ordenada de distribución y regulación tanto del parque habitacional como su ubicación en el territorio. En este marco, es sustancial el rol de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), diseñada a partir de un programa financiado por el PNUD¹⁰ que asume competencias de articulación en el campo público y privado, inversión y gestión de emprendimientos y administrador de carteras. Las principales tareas de la Agencia son:

1. Ejecutar programas de vivienda y de desarrollo urbano en acuerdo con entidades públicas y privadas
2. Desarrollar y gestionar instrumentos financieros que faciliten el acceso al financiamiento de la vivienda
3. Actuar en el mercado inmobiliario como inversionista y gestor de emprendimientos en áreas urbanas
4. Administrar activos de cartera de créditos para la vivienda, con aprobación del MVOTMA

El organigrama institucional quedó de la siguiente forma:

<i>Instituciones</i>	<i>Status jurídico</i>	<i>Competencias</i>	<i>Recursos</i>
MVOTMA	Poder ejecutivo	Órgano rector de la vivienda	Presupuesto nacional, Fonavi, préstamos internacionales
BHU	Organismo Descentralizado	Créditos financieros	Asignación financiera
ANV	Organismo Descentralizado	Programas ejecución vdas; desarrollo urbano; gestión financiera P/P; recupero activos	Co-financiación Programa PNUD y fondo fideicomiso de deudas del BHU

Fuente: Elaboración propia con datos del MVOTMA

Paralelamente a la acción del SNV y al BROU se desenvuelven otras líneas estatales: algunas Intendencias tienen sus propios planes de inversión y fomento productivo y planes de emergencia habitacional. Maldonado tiene sus propios programas de creación de viviendas de emergencia con alguna coordinación con el MVOTMA y de fomento a la inversión inmobiliaria. Montevideo tomó la decisión de eliminar impuestos y tasas para iniciativas que comprendan la construcción o refacción privada de viviendas unitarias o en propiedad horizontal con el objetivo de acelerar la inversión privada y recuperar estructura edilicia desocupada. Estas medidas no reflejan una acción coordinada entre instituciones y sobre el territorio como se marca en especial en los objetivos de la ANV.

Algunas preguntas quedan pendientes: ¿tiene la nueva institucionalidad capacidad de cumplir los objetivos trazados sin reproducir las distorsiones de las organizaciones que la precedieron?; ¿quién gana y quién pierde en la asignación de recursos hipotecarios?;

¹⁰ Programa “Fortalecimiento institucional del MVOTMA y apoyo al diseño e implementación de la política habitacional”. URU/05/005. Cofinanciación de U\$S 21.600 sobre total de U\$S 1.915.338. En: www.undp.org.uy/showprogram/

¿hasta dónde tiene el gobierno la capacidad de reformar totalmente un campo de acción social inserto tradicionalmente en el corazón del Estado y del sistema político?

Coaliciones, actores de veto y demanda difusa

La orientación en la producción de las políticas públicas muestra el conjunto de incentivos, recursos y restricciones estatales para operar en relación a los variados intereses de múltiples grupos de la sociedad (Scokpol: 1989; Hecló: 1992; Hall: 1993; Pearson: 1994). El gobierno muestra cuán dispuesto está a correr con los riesgos, costos y ganancias de los cambios que pretende porque los mismos recomponen las relaciones de poder en la esfera de lo público y en los campos de políticas públicas. Los cambios del diseño institucional y la orientación de las políticas que el gobierno produce alteran los comportamientos de las élites institucionales y también de los grupos de la sociedad, que tratan de ajustarse al marco de los nuevos constreñimientos e incentivos institucionales que se activan (Pearson: 1994).

Los apoyos del área pública de la vivienda

En la implementación de las nuevas reglas de juego del área de vivienda, se recrean algunos de los dilemas que también enfrentó la reforma liberal de los 90's: un costo refiere a la recomposición de los espacios de poder en el frente interno de las organizaciones públicas y otro se encuentra en partes del frente social que se siente afectado directamente porque no ve cumplidas sus expectativas. Desde fines de 2005 se constituyeron en torno al área coaliciones de oposición con cierta capacidad de veto y coaliciones de apoyo. Por distintos motivos, el gremio bancario y las cooperativas se sintieron desplazados y deslindando sus antiguos vínculos de solidaridad ideológica, constituyeron un grupo de presión y veto que retardó la puesta en práctica del Plan de Vivienda¹¹. Por otro lado, se conformó una coalición de apoyo en el mercado financiero y productivo, a través de las Cámaras de la Construcción y banca privada. Recientemente el Ministerio intenta recabar apoyos apuntando hacia una demanda difusa¹², compuesta por grupos de ingresos medios, consistente en cuanto a número y a capacidad de veto en las instancias electorales, que puede no estar dispuesta a financiar con sus impuestos políticas sociales de emergencia a costo de no recibir algún tipo de apoyo social para colmar sus expectativas de vivienda propia. También están los grupos carenciados que no han recibido respuestas efectivas por parte del Estado y aumentan consistentemente la periferia urbana con asentamientos irregulares¹³.

En el juego de actores se han debilitado antiguas lealtades de la propia izquierda como las organizaciones sociales y los gremios y se han fortalecido nuevos vínculos con el sector privado que apoya la eficacia política del área y de otros sectores del Estado. En esta recomposición de fuerzas, surgen dos preguntas: ¿tendrá la nueva orientación de la política de vivienda la capacidad de hacer desaparecer un actor social de peso

¹¹ En informe de coyuntura 2007 se analiza la posición de actores de veto a la política del gobierno, observando las diferentes estrategias que el gobierno implementó para restar poder a grupos de oposición.

¹² Se define como demanda difusa a aquellos grupos que no presentan capacidad de organización y respuesta homogénea diluyéndose su capacidad directa de presión, siendo canalizada a través del sistema político partidario.

¹³ De acuerdo a datos publicados en el diario La República con fecha 14/5/08, citando a la Revista Propiedades, el número de personas en asentamientos entre 2004 y 2006 creció en 11.162 personas en la periferia montevideana. La población en Uruguay creció en ese período en 19.603 habitantes, pero la población en asentamientos creció en 21.379 personas.

constituido en los grupos organizados?; ¿el gobierno y la fuerza política se han planteado el costo que significa perder aliados históricos en un tema de alta sensibilidad social y política?

Resultados de una trayectoria: Eficiencia, efectividad y derechos

La trayectoria de la política de vivienda no refleja una simple reforma técnica que apunte a la racionalización de los recursos. Por el contrario, constituye una reforma política, una opción que hace el Estado en relación a un campo social. Cabe preguntarse entonces si esta opción ha generado mayor efectividad de respuesta. La trayectoria de la política puede dar algunas pistas en tal sentido:

Actualmente, el 65% de los uruguayos es propietario de su vivienda, el 15% es inquilino y el restante 20% ocupa terrenos en asentamientos irregulares (INE: 2008).

Las acciones del área reflejaron poca producción real, cuestionando la efectividad de la política.¹⁴ En este sentido, las líneas de garantía y subsidio de alquiler pueden haber auspiciado conductas del mercado donde *“los alquileres nuevos en Montevideo crecieron casi 80 por ciento en dólares en los últimos tres años, un 20% en el 2007, y el tamaño del mercado de los arrendamientos se redujo de un 30 a un 15 por ciento.* (El Observador: 24/5/2008, pág.2). De acuerdo a datos del INE (2008) entre el 40% y el 50% de los ingresos de los hogares de menores recursos se destina al pago de la vivienda. Los subsidios parciales pueden ser eficientes en la medida en que el Estado invierte menos reduciendo el gasto público social y no interfiere quitándole clientes al mercado. No obstante, la entrada del Estado a un mercado no regulado, genera expectativa en los precios por la entrada de fondos frescos estatales, cuestión que retrasa el objetivo de efectividad de la medida (impacto en la capacidad de las familias para pagar el precio).

Las hipotecas de compra de unidades ya construidas o comprometidas se ofertaron a precios de mercado sin cobertura total, eliminando un porcentaje alto de aspirantes. Los préstamos para vivienda usada subsidiada de mediana calidad se localizaron territorialmente donde la demanda no es sustantiva.¹⁵ Por otro lado, el BHU tenía previsto incorporar un capital de préstamo de 18 millones de dólares en 2007, cobrable en unidades indexadas (UI) y unidades reajustables (UR) a plazos de entre 5 a 25 años a una tasa efectiva anual del 7% (más alta que el mercado). Se calculaba que el préstamo promedio se ubicaría en 18.000 dólares, suma insuficiente para cubrir los precios estándar que promedian alrededor de 30.000 dólares una vivienda mediana en calidad y tamaño. Finalmente este plan no se concretó por los atrasos en el plan de reordenamiento de la organización y por los conflictos con el gremio bancario.

¹⁴ Definimos efectividad como aquellas acciones que hacen que el destinatario de la política cambió de acuerdo a los objetivos previstos.

¹⁵ “ [...] niveles I y II en los departamentos de Lavalleja, Treinta y Tres, Flores, Maldonado y Soriano hasta un máximo de 80 viviendas que se distribuirán de acuerdo con la demanda efectiva de cada departamento, con el objetivo de que quienes resulten seleccionados accedan en propiedad a una vivienda nueva o usada adquirida en el mercado, sea propiedad de particulares como del Banco Hipotecario de Uruguay, cuyo valor de tasación sea entre UR 1150 y UR 2450, el cual se regirá por las disposiciones contenidas en la presente resolución” Resolución de DINAVI- MVOTMA del 29/7/2008

La competencia hipotecaria privada comenzó un crecimiento sostenido luego de la crisis de 2002. De acuerdo a datos recabados [...] *el saldo total acumulado de crédito colocado por la banca privada comenzó a crecer aceleradamente en 2007, cuando alcanzó los US\$112 millones. De ese saldo total, US\$ 41 millones fueron prestados en el año 2007.* (El Observador: 24/5/2008, pág.2)¹⁶.

Cuadro1. Condiciones de oferta hipotecaria de la banca privada y pública en 2008

Institución	Crédito	Tasa UI	Financiación años	Monto sobre valor total
Bandes	UI*/ US\$	6.5%	4 a 25	90%
Itaú	UI/ US\$	7%	1 a 10	70%
Santander	UI/ US\$	6.5%	18 a 20	80%
BBVA	UI/ US\$	7%	Hasta 20	70%
ABM AMOR	UI/ US\$	5%	15	70 %
Credit	UI/ US\$	5%	15	70%
NBC	UI/US\$	6.9%	15	70%
BROU	UI/US\$	6%	20	70% a 90%

Fuente: elaboración propia en base a datos de El Observador. * Unidades indexadas o dólares (valor tasa libor)

A modo de cierre, el área pública de la vivienda mantiene una orientación heredada de gobiernos anteriores, orientación a la que depura y racionaliza a través de modificaciones importantes que ingresan al diseño institucional. Está transformando su operatividad hacia un modelo de corte gerencial donde resalta la opacidad de la acción política para rectificar o sincerar el rumbo del Estado en la materia, y ello ha impactado sobre el sistema de vínculos sociales de apoyo y oposición. Se trata de cambios profundos que merecen un debate público, hasta ahora poco extendido, acerca de si la política de vivienda debe de mantenerse o dejar definitivamente el área social de responsabilidad del Estado porque no sólo supone el desprendimiento del Estado de una parte sustantiva del gasto social sino la recomposición de algunos principios de derechos de ciudadanía. Para la izquierda, reconocer la pérdida del estatus social de la vivienda no será fácil como tampoco para los actores colectivos que han hecho de la misma una justificación de militancia ciudadana. El debate político debe exponer y clarificar que se pretende: ¿volver atrás a las políticas de bienestar del EKB o innovar acerca del rol del Estado?, transparentando su direccionamiento al debate público.

¹⁶ Los créditos aún se encuentran por debajo del 50% del nivel del año 2000. En 1996 el crédito hipotecario del sector privado era el 36% del crédito total, en 2007 ese porcentaje alcanzó el 22% y en el 2002 bajo al 15%. En 1996 el CH representaba el 15% del PBI y en 2004 cayó al 5%.

Bibliografía:

- Esping-Andersen, G. (1990). "Los tres mundos del Estado de Bienestar". Ed. Alfonso El Magnanim. Madrid
- INE: Índices de la actividad inmobiliaria 2007
- Magri, A. (2002). "La influencia de las políticas de vivienda y ordenamiento territorial en la segmentación social y territorial del Área Metropolitana de Montevideo". Montevideo: Tesis de Maestría, Instituto de Ciencia Política, Facultad de Ciencias Sociales-UDELAR.
- Magri, A. (2002). "Una reforma exitosa: la política de vivienda en el Uruguay entre 1985 y 2000". *Documento de Trabajo* n° 30. Montevideo: Instituto de Ciencia Política, Facultad de Ciencias Sociales-UDELAR.
- North, D. (1990). *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico*. México: FCU.
- Pierson, P. (1994). *Dismantling the welfare state?* Londres, Cambridge University Press.

Fuentes consultadas:

- Revista **Propiedades** varios números años entre setiembre 2007 y mayo 2008
- Semanario Brecha 27-VII-07
- Diario El Observador 24/5/2008, pág.2
- UNPD: www.undp.org.uy/showprogram/
- MVOTMA: www.mvotma.gub.uy