

**Título:** Mercado de suelo en la ciudad de Montevideo: Como impacta en el valor de la vivienda.

Prof. Daniel Fraga. Uruguay.

**Resumen:** Montevideo adolece – como en general sucede en las ciudades latinoamericanas – de acentuada segregación urbana: segregación espacial, social, socioeducativa, socioeconómica y residencial. Y esta realidad actual es producto de una evolución histórica cuyas razones obedecen a múltiples factores. Más allá de esta multiplicidad de factores causantes, la evolución de los valores del suelo urbano y sus valores actuales, han jugado y juegan su papel de manera discreta y silenciosa en las observaciones de la problemática.

Aún hoy sigue teniendo estas características; cuando el gobierno, con la implementación de políticas que tienen por objeto dar soluciones de vivienda a familias de menores recursos, interviene en la construcción de viviendas, pero hace muy poco por intervenir en políticas de suelo urbano.

**Objetivos**

La idea principal es discurrir sobre una aproximación al impacto del valor del suelo en el valor de la vivienda y cómo tal impacto se ve reflejado en el mapa de la segregación espacial y viceversa.

Así como también vale la pena observar aspectos concernientes a los valores fiscales y a los tributos prediales.

**Conclusiones**

El valor del suelo urbano es determinante por excelencia del valor de la vivienda. En lo local es un tema tratado y observado pobremente desde la investigación: carecemos de un marco teórico sólido y válido capaz de sostener una generación y diseño de políticas públicas de vivienda, cuyo costo para el adquirente de menores recursos, no deba ser finalmente producto de la especulación.

**Palabras claves:** mercado de suelo urbano, mercado inmobiliario, vivienda, segregación espacial, catastro.