

Título del trabajo

**LA PRODUCCION DE VIVIENDA AGRUPADA  
Y COLECTIVA DE GESTIÓN PRIVADA:  
BOOM INMOBILIARIO-BANG URBANO**

Mesa temática

**Desarrollo Urbano**

Nombre del Autor/es

**LIBORIO, Miriam y PERALTA,  
Carolina**

Institución de pertenencia

**Universidad Nacional de Córdoba. Facultad  
de Arquitectura, Urbanismo y Diseño.  
Instituto de la vivienda y Hábitat**

E-mail

[miriamliborio@gmail.com](mailto:miriamliborio@gmail.com)

## LA PRODUCCION DE VIVIENDA AGRUPADA Y COLECTIVA DE GESTIÓN PRIVADA: BOOM INMOBILIARIO-BANG URBANO<sup>1</sup>.

Palabras Clave: VIVIENDAS AGRUPADAS / VIVIENDAS COLECTIVAS/ CORDOBA

### Resumen

La presente ponencia da cuenta de algunos de los avances producidos en el marco del proyecto de investigación: “*La producción de viviendas agrupadas y colectivas de gestión privada. Aporte metodológico para su cartografiado, estudio, proyecto y regulación urbana. Caso: Villa Allende y La Calera, Provincia de Córdoba. Período 1991-2010*”<sup>2</sup>. La investigación en curso, aprobada y subsidiada por SeCyT / UNC, intenta interrogar la realidad reciente y local de la construcción de viviendas agrupadas y colectivas de gestión privada en pequeñas localidades del área metropolitana de Córdoba, desde la perspectiva disciplinar de la Arquitectura. Este trabajo da continuidad a otros desarrollados por el equipo y su directora entorno a la cuestión de la producción de vivienda en la ciudad de Córdoba y su evolución en el tiempo, tanto en lo que se refiere a aspectos de localización como tipológicos. [Liborio, 2010]. La finalidad de este estudio se vincula al reconocimiento de un nuevo fenómeno metropolitano: el crecimiento de la gestión y producción privada del hábitat colectivo, en las últimas décadas, en el área metropolitana de Córdoba.

---

<sup>1</sup> El título parafrasea a CÉSPEDES, Martín (2013) *Rosario Ciudad del Boom, ciudad del Bang*. Documental.

<sup>2</sup> *La producción de viviendas agrupadas y colectivas de gestión privada. Aporte metodológico para su cartografiado, estudio, proyecto y regulación urbana. Caso: Villa Allende y La Calera, Provincia de Córdoba. Período 1991-2010*. Monto anual asignado \$ 8.400  
Director: Miriam Liborio / CO-Director: Carolina Peralta. Investigadores: Augusto Bravo; Claudia Romo; Graciela Cimino; Pablo Senmartin, Carlos Pizoni. Investigadores Adscriptos: Alejandro Soneira; Raquel Queiroz. Subsidio SeCyT. Pág 3 en  
[http://www.unc.edu.ar/investigacion/subsidios-e-incentivos/parainvestigacion/docs/2012\\_anexo1\\_proyectosA.pdf](http://www.unc.edu.ar/investigacion/subsidios-e-incentivos/parainvestigacion/docs/2012_anexo1_proyectosA.pdf)

## Introducción

Esta ponencia resume la observación llevada a cabo, por el equipo de investigadores, acerca de la dinámica de transformación urbana registrada a partir los años noventa de las ciudades del área metropolitana de Córdoba (AMC). Se dará cuenta, entonces, de los cambios en materia de hábitat doméstico en la localidad de Villa Allende, tomando como indicador principal del análisis la producción de viviendas agrupadas y colectivas de gestión privada.

Se intenta explicar el fenómeno señalado a través del cartografiado de diversos casos de vivienda colectiva y agrupada producidos por el mercado inmobiliario. Se busca encontrar aquellas respuestas innovadoras a las cambiantes demandas habitacionales de los distintos sectores poblacionales, los que presentan cambios estructurales, merced a la aparición de nuevos tipos de hogares y a la creciente migración desde la ciudad de Córdoba hacia áreas con un mayor potencial paisajístico y ambiental.

Estos nuevos modos de extensión, renovación y densificación urbanas constituyen la preocupación central tanto de la planificación y gestión urbana actuales que deben resolver y dar contención jurídica a las formas de urbanización tanto un proceso de extensión, sustitución y densificación del tejido existente, cuyo impacto sobre el contexto urbano y paisajístico de las periferias y barrios tradicionales de alto valor patrimonial, implica un fuerte condicionante sobre la demanda de infraestructura, equipamiento y transporte.

El tema planteado despierta interés observando que cerca del 75 % de la producción total de unidades nuevas de vivienda, corresponde a este subtipo, (viviendas agrupadas de gestión privada)<sup>3</sup>; un 10 a 12 % corresponde a la modalidad de Plan Procrear, y el resto se divide en otras modalidades:

---

<sup>3</sup> Direccion de Obras privadas, Municipalidad de Villa Allende; y relevamiento propio.

relevamiento y actualización, remodelación y/o ampliación de viviendas existentes, subdivisión o vivienda nueva individual tradicional.

El fuerte impacto sobre la gestión municipal de este tipo de emprendimientos intenta contribuir al replanteo de la normativa urbana actual considerando estas formas de producción de vivienda, que ofrecen una nueva amplia gama de posibilidades de diseño y gestión y densificación de las parcelas existentes.

### **Hipótesis**

Como señaláramos más arriba, durante la última década se produjeron en el contexto local una importante cantidad de emprendimientos residenciales de producción y gestión privada, cuyo público objetivo se puede sintetizar a las siguientes hipótesis:

- Captar recursos económicos de sectores de alta ganancia que han visto la necesidad de reinvertir en ladrillos.
- Ampliar y dirigir la oferta de vivienda a segmentos socio-económicos de mayor poder adquisitivo (segmento ABC1).
- Generar productos de agrupamiento con fuerte peso en el diseño.
- Elección localizaciones de interés patrimonial, paisajístico o de localización central.
- Incrementar el número de unidades por lote.
- Reducir costos mediante recursos de agrupamiento en un único lote, reducción superficies en la vivienda, compartir espacios colectivos como ammenities, asadores, acceso, cocheras, etc.
- Generan un sobreoferta, que no cubre las demandas socio-habitacionales.

### **Estudio de Casos**

Para constatar estos supuestos se estudió la evolución de la inversión en construcción y se analizaron los permisos de edificación, de las localidades de Villa Allende y La Calera en el AMC; que son indicadores claros del impacto de las variables

económicas y financieras -emergentes del contexto local y global- en la producción de estas viviendas.

Estos datos dieron una primera aproximación cuantitativa del fenómeno estudiado. Así podemos adelantar que la coyuntura económica y financiera local favoreció la inversión de los excedentes de diversos sectores productivos en la construcción de viviendas colectivas y agrupadas.

En este sentido grupos empresariales locales comenzaron a posicionarse en el mercado y se asociaron dando lugar a la Cámara de Desarrolladores Urbanos de Córdoba (CEDUC) que organizados con la Cámara de Corredores Inmobiliarios de Córdoba (CCIC) incidieron, en la construcción de una demanda afín para cada emprendimiento inmobiliario.

En una primera etapa de nuestra investigación nos abocamos a estudiar el fenómeno de la construcción de viviendas de gestión privada en la ciudad de Córdoba, para continuar ahora con el estudio de casos en el Área Metropolitana de Córdoba (AMC)

De los ejemplos cartografiados y fichados indagamos, con especial interés, sobre el impacto de los emprendimientos en los distintos sectores urbanos-metropolitanos en los que se insertan. Nos preguntamos por un lado, ¿qué sectores son los elegidos y por qué para los distintos desarrollos inmobiliarios? Y por otro lado, ¿qué normativa favorece a la consolidación de este proceso?

Se estudian los emprendimientos determinando: tipologías de agrupamiento, conformación de los espacios comunitarios y su equipamiento (amenities) y se relevaron las relaciones con el entorno inmediato. Respecto de las unidades de vivienda se estudian las tipologías más recurrentes y se relevan los nuevos ámbitos incorporados: decks, asadores, terrazas, relevándose también las relaciones entre cada unidad entre sí y con el espacio comunitario y con el entorno inmediato.

Nos interesa, respecto de la arquitectura de espacios residenciales, –como señala De Solà Morales– establecer las

relaciones entre teoría y praxis, utilizando el juicio crítico como mediador entre ambas. [De Solà Morales, 2003:61].

Creemos pertinente comunicar y poder a debate en el ámbito del presente congreso de los emprendimientos cartografidos por el equipo. Estos emprendimientos han sido seleccionados a partir de las profusas publicaciones realizadas. Es decir que se propone poner en cuestión y revisar aquellas cuestiones tanto disciplinares como técnicas que dan cuenta de los criterios explícitos y tácitos puestos en juego para la producción y construcción de viviendas de gestión privada en las ciudades de Villa Allende y La Calera, con la clara intención de establecer criterios que contribuyan a la revisión disciplinar del tema problema de la inserción urbana de la vivienda agrupada y colectiva.

Descrito de esta manera el fenómeno, podemos enunciar una primera conjetura: que en el Área Metropolitana de Córdoba, la vivienda vigilada se convirtió en un factor determinante del proceso de extensión de la superficie edificada urbana, gestionada por agentes privados. La irrupción de estos emprendimientos residenciales cerrados, ha modificado de forma significativa el paisaje urbano y pedemontano de las localidades como Villa Allende y La Calera. También podemos afirmar que en esta transformación se han traspasado modos de vida urbanos a territorios rústicos, lo que hace necesario, por un lado, generar nuevos instrumentos normativos y de control y por el otro repensar pautas proyectuales de diseño innovadoras, para garantizar el desarrollo sustentable de la región. [Liborio, 2010 – Liborio y Peralta, 2012]

Desde el enfoque legal y jurídico se hace necesario de brindar precisiones respecto del marco normativo de la problemática planteada, para lo cual es de utilidad contar con la recopilación e interpretación de la normativa vigente.

En síntesis se trata de develar

¿Qué innovaciones se han detectado, desde su modo de producción hasta su puesta en el mercado? ¿Qué marcos teóricos disciplinares fueron fundantes en la construcción de este boom edilicio? ¿Cuáles son las transformaciones en el

perfil profesional? ¿Cuáles las diferencias o transformaciones que se detectan en el fenómeno en estudio –tanto en lo que se refiere a áreas seleccionadas para la localización como a las tipologías de agrupamiento (escala de las intervenciones, nuevos complejos cerrados con multifuncionalidad de usos y servicios, unidades de vivienda propuestas, por nombrar algunas), en la evolución temporal que marca el período de tiempo del trabajo?

Para el desarrollo de la investigación se propone dar cuenta de cuatro supuestos básicos de toda investigación: 1) los supuestos ontológicos, 2) epistemológicos; 3) axiológicos y metodológicos. Estos supuestos son abordados, según la conveniencia, tanto desde el paradigma cualitativo como cuantitativo. Esto en función del grado de objetividad que el fenómeno de la vivienda y el hábitat requieren.