

# 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 en curso: "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 entorno a la cuestión de la producción de vivienda en la ciudad de Córdoba, 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.

## Introducción

Esta ponencia resume la observación llevada a cabo, por parte del equipo de investigadores, acerca de la dinámica de transformación que tiene lugar en la Argentina, en relación con la producción y construcción de viviendas de gestión privada la cual ha cambiado de forma significativa, en la última década, y Córdoba no es la excepción. Nuevas propuestas urbano-arquitectónicas se han incorporado al parque residencial de la ciudad, denominadas por el mercado inmobiliario de diversas formas: condominios, condos, loft, villas, housing, townhouses, etc. Este desarrollo inmobiliario, desde el punto de vista disciplinar, trajo aparejado ciertas paradojas que pondrían en crisis algunos preceptos disciplinares, a saber: a) la producción de viviendas de gestión privada, en este periodo, no es coincidente con las necesidades habitacionales reales de la población; b) la vivienda como un bien de cambio implica un cambio de paradigma que afecta al rol social del arquitecto y; c) la inserción urbano arquitectónica de estos emprendimientos, construidos bajo la exclusiva lógica de la rápida rentabilidad, -en general y en particular- están demostrando haber sido producto de una planificación urbana poco integral y con grandes debilidades para la ciudad en su conjunto.[Liborio, 2011]

Se intenta explicar el fenómeno señalado a través del cartografiado de diversos casos de vivienda colectiva y agrupada producidos por el mercado inmobiliario, buscando

---

<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)

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 del AMC.

El tema surge luego de observar que estos nuevos modos de extensión, renovación y densificación urbanas constituyen una de las preocupaciones centrales de la planificación y gestión urbana actual que debe 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 o colectivas de gestión privada)<sup>3</sup>; y entre un 10 a 12 % corresponde a la modalidad de vivienda privada unifamiliar, y el resto se divide en otras modalidades: Plan Procrear relevamiento y remodelación y/o ampliación de viviendas existentes, subdivisión.<sup>4</sup>

Por otro lado el fuerte impacto sobre la gestión municipal de estas pequeñas localidades por parte de este tipo de emprendimientos genera la necesidad de contribuir al replanteo de la normativa urbana actual considerando estas formas de producción de vivienda, como un nueva oferta habitacional con una amplia gama de posibilidades de diseño, y gestión; que debiera ser abordada a partir de consideraciones de tipo urbano-territorial, arquitectónico-tipológica, socio-antropológico; inmobiliario-empresarial.

## **Objetivos**

Se propusieron los siguientes:

- Analizar estas nuevas formas de hábitat urbano, comercializables y redituables, del segmento inmobiliario, aplicados a un caso particular del Área metropolitana de Córdoba.
- Evaluar debilidades y fortalezas de estas nuevas formas de producción habitacional.
- Generar un metodología para su análisis, cartografiado, diseño, seguimiento y regulación.
- Aportar instrumentos para el proyecto y regulación urbanos.
- Incentivar al diseño, profesionalización y uso de eco-tecnologías para un ambiente más sostenible, en la producción del hábitat urbano.
- Contribuir al logro de una ambiente urbano mas inclusivo, mixto, heterogéneo y respetuoso de las necesidades sociales y del ambiente natural, y cultural.

## **Hipótesis**

Como señaláramos en estudios precedentes la generalización del proceso de globalización, plantea nuevos interrogantes para la investigación urbana. Durante la última década se produce un cambio y renovación de las estructuras urbanas por la generalización del modelo neoliberal, instalado en la Argentina desde los 'años 90. [Liborio, 2012].

---

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

<sup>4</sup> ibidem

Este proceso incidió en el contexto urbano local, en la generación de una importante cantidad de emprendimientos residenciales de producción y gestión privada, cuyo objetivo se puede sintetizar a las siguientes hipótesis:

-Captar recursos económicos de sectores de altos ingresos derivados de otros sectores de la economía agropecuaria y que producto de las dificultades para sacar el dinero al exterior se han visto en la necesidad de reinvertir en el sector inmobiliario. [Liberio, 2010]

-Ampliar y dirigir la oferta de vivienda a segmentos socio-económicos de mayor poder adquisitivo (segmento ABC1).

-Generar productos de vivienda agrupada y colectiva con fuerte peso en el negocio; apoyado en el diseño, eligiendo localizaciones de interés paisajístico y/o patrimonial, con el fin de incrementar el valor de la inversión.

-Reducir costos mediante recursos de agrupamiento en un único lote, con ajustes de superficies en la vivienda, espacios colectivos como ammenities, asadores, acceso, cocheras, club houses, etc.

-Estos emprendimientos generan un sobre-oferta inmobiliario, que no cubre las demandas socio-habitacionales de los sectores sociales más vulnerables.

Los principales interrogantes centrados en los casos de Villa Allende y la Calera, intentan dar respuesta a las cuestiones centrales acerca de ¿Qué y porqué surge este fenómeno de la producción de vivienda de interés privado?, ¿A qué mecanismos responde y a quien va dirigida?

Se alude a las implicancias indagando en las causas directas y en los impulsores subyacentes del fenómeno urbano inmobiliario, desde las dimensiones: urbano-territorial; arquitectónica-tipológica; demográfica-antropológica e inmobiliaria-empresarial. El objeto de estudio de esta investigación se acota a la producción de viviendas agrupadas y colectivas en sendas ciudades, debido a que en estas localidades, esas tipologías aparecen con gran recurrencia y bajo esta modalidad de gestión, producción, diseño y comercialización.

Entre los diversos temas se debate en torno a las implicancias, éticas, sociales y políticas de este nuevo rol del estado local promotor, y proveedor de infraestructura, suelo, y nuevos instrumentos específicos para el aliento de inversores, como una nueva forma de captación de recursos fiscales. Interesan a los fines del estudio las regulaciones municipales que representen un avance en las políticas públicas del manejo del suelo. Dentro de las dimensiones estudiadas, se observaron los siguientes aspectos:

- Modificación de la rentabilidad del valor de las propiedades, comparativamente con las de su entorno inmediato por metro cuadrado. [Reese, 2010]

-Conflictividad de intereses entre los intereses públicos y los privados, motorizados principalmente por los intereses inmobiliarios y de obtención de un mayor índice de constructividad del suelo. (FOT) (Factor de ocupación total) y aumento en el número de unidades respecto de las normativas preexistentes; en algunos casos se observa un incipiente proceso de gentrificación por desplazamiento de los pobladores originarios.

-Fuerte entramado de los diferentes actores y sus intereses locales; que conforman la red de emprendimientos privados, y la influencia que ejercen en la progresiva mercantilización del suelo y la vivienda, y la atracción de nuevos inversores y emprendimientos, generando una sinergia entre sí, clubes de campo, clubes deportivos de alta gama (gol, tenis), shopping-malls, etc.

-Formas complejas de articulación entre actores privados y públicos cuyo propósito es potenciar sus recursos para desencadenar procesos de desarrollo económico,

potenciados por los efectos de reestructuración del espacio urbano. [Caldeira, 2007] [Reese, 2010]

- Procesos de diferenciación, y fragmentación en los patrones de desigualdad vigentes en las ciudades, observando que estas inversiones tienden a acentuarlas. [Caldeira, 2007]

-Desarrollo inmobiliario, que presupone crecimiento de la actividad profesional, paradójicamente trae aparejado “un debilitamiento del rol social de la arquitectura y del o los profesionales actuantes, distorsionándose el despliegue de sus valores específicos”. [Sarquis, 2003: 23]

## **Estudio de Casos**

Para constatar las hipótesis planteadas se estudió la evolución de la inversión en construcción y se analizaron los permisos de edificación, de las localidades seleccionadas. Los emprendimientos han sido seleccionados a partir de las publicidades inmobiliarias.

Se tomaron como indicadores de impacto de las variables económicas y financieras - emergentes del contexto local: tamaño del lote, superficie ocupada en PB, superficie cubierta total, número de unidades, cantidad de dormitorios, cantidad de habitantes por vivienda, tipología y otros usos. A partir de estos indicadores se calculó FOS, FOT, cantidad de habitantes, densidad neta, y clasificación tipológica.(Ver Cuadro 1)

Estos datos dieron una primera aproximación cuantitativa del fenómeno estudiado. Así podemos adelantar que la gran cantidad de casos detectados son parte de la coyuntura económica y financiera local con influencia del contexto nacional e internacional que 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 se listó y cartografiaron 40 casos arriesgando un primer proceso clasificatorio. (Ver cuadro 1)

## **El caso de Villa Allende**

La ciudad de Villa Allende en el Departamento Colón de la Provincia es una de las localidades que integra la Región Metropolitana de Córdoba, comprendida dentro del las localidades del primer anillo de ésta área, que se suman al proceso de crecimiento poblacional migratorio producto del proceso de expansión y expulsión poblacional de la Ciudad de Córdoba.

**Cuadro 1.** Listado de emprendimientos inmobiliarios cartografiados. Villa Allende

	Emprendimiento	Sup. TERRENO M2	Sup. PB M2	Sup. cubiert a total	Can t. Viv.	Sup. Unidades M2	FOS %	FOT %	Cant hab.	Densidad Neta Hab/
1	Comp. Comercial	536.17	352	800	7	114.29	0.66	1.49	17.50	326.39
2	Caseros	576.66	200	392.16	6	65.36	0.35	0.68	15.00	260.12
3	Complejo s/n	595	267.51	858	12	71.50	0.45	1.44	30.00	504.20
4	Compl. M. Pizarro	854.1	367.86	735.72	5	147.14	0.43	0.86	12.50	146.35
5	Araucaria	941.62	310.87	600.87	5	120.17	0.33	0.64	12.50	132.75
6	Housing Rivera	984.78	240	471	6	78.50	0.24	0.48	15.00	152.32
7	Prados Center	1156	635	1270	8	158.75	0.55	1.10	20.00	173.01
8	Atahualpa	1457.5	598.22	730	6	121.67	0.41	0.50	15.00	102.92
9	Com San Alfonso	1508.62	985.52	1235.5	5	247.10	0.65	0.82	12.50	82.86
10	PCabrera	1680	300	700	4	175.00	0.18	0.42	10.00	59.52
11	Dúplex	1736	500	800	7	114.29	0.29	0.46	17.50	100.81
12	San Clemente	1778.52	610	1010	4	252.50	0.34	0.57	10.00	56.23
13	Housing El Prado	1783.25	540	1080	14	77.14	0.30	0.61	35.00	196.27
14	Barcelona	1788.3	430	861	4	215.25	0.24	0.48	10.00	55.92
15	Jardi de Allende	1887.2	856.14	1712.2	6	285.38	0.45	0.91	15.00	79.48
16	CompComercial	2002	856.14	1712.2	6	285.38	0.45	0.91	15.00	79.48
17	La Carmela Hous	2058.68	628.2	880	9	97.78	0.31	0.43	22.50	109.29
18	Comp.Lomas Sur	2234.21	381	654	6	109.00	0.17	0.29	15.00	67.14
19	La Guadalupana	2707.88	1385	1500	8	187.50	0.51	0.55	20.00	73.86
20	Balcones del Golf	2856	600	1100	6	183.33	0.21	0.39	15.00	52.52
21	Hotel Big Ben	2889	400	500	14	35.71	0.14	0.17	35.00	121.15
22	Housing La Loma	2993.35	976	1168	8	146.00	0.33	0.39	20.00	66.81
23	Casas de La Villa	3110	1143	1893	15	126.20	0.37	0.61	37.50	120.58
24	Niagara	3337.7	737.4	1400	9	155.56	0.22	0.42	22.50	67.41
25	HousinBarcelona	3790	1155	1670	15	106	0.30	0.44	37.50	98.94
26	L Arboles Aldea	3823.23		1633.7	14	116.70	0.00	0.43	35.00	91.55
27	Arboles Housing	3842	990	1258.2	7	179.75	0.26	0.33	17.50	45.55
28	Hous Villa Norte	5454.9	632	1074.1	13	82.62	0.12	0.20	32.50	59.58
29	Complejferrocons	6637.8	4428.3	6292.9	35	179.80	0.67	0.95	87.50	131.82
30	ComplejPellegrini	7820	970	1200	12	100.00	0.12	0.15	30.00	38.36
31	Acacias del Golf	8525	400	882	9	98.00	0.05	0.10	22.50	26.39
32	El Jacarandá	9145.33	1560	3120	25	124.80	0.17	0.34	62.50	68.34
33	El Pehuén	9589.14	2590	3885	26	149.42	0.27	0.41	65.00	67.79
34	El Remanso	10412.5	1790.8	3581.6	28	127.91	0.17	0.34	70.00	67.23
35	Complex S/N	10779	1540	2000	14	142.86	0.14	0.19	35.00	32.47
36	Bosques del Golf	11297	570	700	7	100.00	0.05	0.06	17.50	15.49
37	Los Algarrobos	11836.0	3834.1	6497.6	33	196.90	0.32	0.55	82.50	69.70
38	Casonas del Golf									
	Promedio	3849	914	1522	11	138.42	0.34	0.40	27.50	71.43



Fig. 1. Mapeo de 42 casos construidos durante el período 2012-2013 en Villa Allende

### Esquema de clasificación

Es importante señalar que esta es una forma de la renovación y densificación urbana se caracteriza por: su naturaleza atomizada, progresiva y espontánea b) el tipo de organización; c) la conformación de las intervenciones individuales, que a priori suelen definirse como de bajo impacto; d) su inserción urbano-paisajística, e) la calidad de los emprendimientos y f) la alta rentabilidad de los emprendimientos.

Según el estudio de casos listados en la página anterior, podemos clasificar los emprendimientos según diferentes criterios:

Cuadro. 2. Criterios de clasificación

	Clasificación	Lote m2	Unidades	Programa
Por su tamaño	Pequeños	De 500 a 2000	De 5 a 10	Solo dúplex
	Medianos	De 2000 a 5000	De 10 a 15	Duplex, locales y oficinas
	Grandes	De 6000 a 10.000	De 12 a 35	Dúplex, casas, ammenities, locales, oficinas.
Por su tipología	En tiras	De 500 a 2000	De 5 a 10	Solo dúplex
	Agrupamientos	2000 a 5000	De 10 a 15	Duplex, locales y oficinas
	Loteos con parcela propia	6000 a 10000	De 12 a 35	Dúplex, casas, ammenities, locales, oficinas.





**Fig.2** Pequeños emprendimientos.  
Duplex con cochera en tiras



Complejos comerciales con oficinas y dúplex

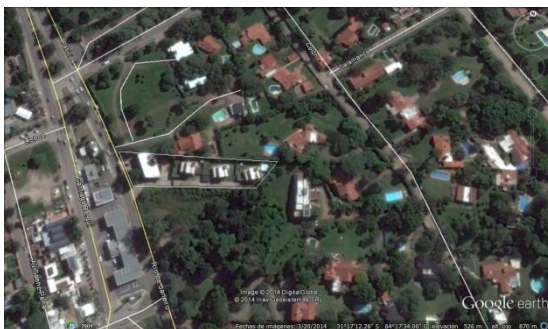


Complejo de media densidad con aportes de equipamiento a la vía pública

En las localidades serranas, este proceso se sobreimprime al modelo de ciudad jardín, de amplios terrenos, con localización privilegiada dentro de la estructura metropolitana y ponen en crisis las normativas preexistentes de dichos centros urbanos.

Entre 1980 y 2001, las grandes inversiones inmobiliarias se canalizaron a través de la incorporación de parcelas rurales, de bajo precio a las plantas urbanas para la consolidación de barrios cerrados y countries, que aprovecharon la coyuntura establecidas por las normativas de planeamiento, resultando de gran rentabilidad inmobiliaria. [Romo,2010]

Desde 2001, es observable un sostenido cambio de paradigma en la inversión inmobiliaria desde la inversión en tierras hacia un proceso espontáneo de densificación que aumenta la cantidad de unidades funcionales por parcela, cambiando en algunos casos el grano y la escala de intervención respecto al tejido existente a la vez que suelen incorporar -en un tejido originalmente residencial- usos complementarios que enriquecen la estructura urbana, como oficinas, comercios, amenities. Por otro lado la vivienda agrupada, por definición, facilita el acceso a la vivienda de aquellos grupos socio-económicos que no son objeto de las políticas habitacionales públicas. (Fig.3)



**Fig.3.** Cambio de grano del tejido existente

Esta investigación ha analizado las posibilidades de este subtipo edilicio: la vivienda agrupada, que como estrategia posibilita impulsar procesos de renovación urbana de áreas en diferentes sectores de la ciudad. Se indaga sobre el potencial de la vivienda agrupada y colectiva como respuesta sustentable, para una mayor eficiencia y pertinente a las nuevas demandas de los nuevos tipos hogares en el siglo XXI, en desmedro de la extensión indefinida de los loteos y barrios cerrados periféricos.

Uno de los aspectos positivos es que eleva la densidad poblacional por manzana, alcanzando valores superiores a los 200 hab./Ha, en algunos casos y con un valor promedio de 71 hab, Ha.

	Superficie terreno ( m2)	Superficie cubierta (m2)	N° de unidades por lote	Población (Cantidad de hab.)	Densidad Neta. (Hab/Ha.)	FOS (Factor de ocupación del suelo)	FOT (Factor de ocupación total)
VALOR MAXIMO	41019	24611.4	66	231	220.20	0.6	1
VALOR MINIMO	536	361.2	3	9	16.56	0.37	0.3
MEDIANA (VALOR CENTRAL)	3008	1711.2	8	29	84.36	0.4	0.6
MODA (VALOR MAS FRECUENTE)	3633	2179.8	4	12	220.20	0.4	0.6
PROMEDIO	5630.24	3343.31	10.63	38.45	87.62	0.40	0.59

**Cuadro 2.** Cuadro comparativo de emprendimientos de la producción de viviendas agrupadas y colectivas de gestión privada. Obsérvese la densidad promedio alcanzada. Fuente: elaboración propia en base a relevamiento. Fuente: INDEC, elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población y cómputos de superficies en base registros aero-fotogramétricos.

## Discusión de resultados

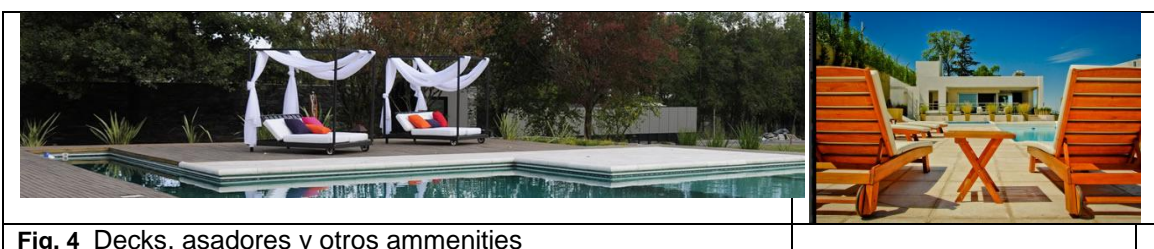
A partir de los casos cartografiados y fichado en la localidad de Villa Allende indagamos, con especial interés, a cerca del impacto de los emprendimientos en los distintos sectores urbanos-metropolitanos en los que se insertan.

Surgen estos nuevos interrogantes, ¿Qué segmentos del mercado son los elegidos y por qué para los distintos desarrollos inmobiliarios? ¿Qué normativa u oportunidades favorece a la consolidación de este proceso? ¿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?

Desde el análisis de los emprendimientos determinando según tipologías de agrupamiento, conformación de los espacios comunitarios y su equipamiento (amenities) y las relaciones con el entorno inmediato se puede concluir:

*Respecto de las unidades de vivienda y las tipologías más recurrentes, se relevan los nuevos hábitos incorporados: decks, asadores, terrazas, espacios comunitarios de reunión, piscinas, gimnasios, se observan como positivos 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].



**Fig. 4** Decks, asadores y otros ammenities



Descrito de esta manera el fenómeno, podemos enunciar una primera conjetura: 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 ha traspolado 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 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. Estos aspectos o criterios a tener en cuenta se ordenan desde los siguientes aspectos:

Desde lo **urbano-territorial**: regular el crecimiento de la superficie urbanizada, con la variación poblacional registrada en los periodos intercensales. Los resultados más relevantes de este cruzamiento permitieron confirmar la hipótesis planteadas señalar lo siguiente:

- El crecimiento demográfico tuvo una variación porcentual importante, pero la cantidad de viviendas producidas por el mercado inmobiliario registró un crecimiento muy superior a la cantidad de hogares. Esta situación redundó en un excedente de casas vacías producidas en la última década.
- El crecimiento y producción de viviendas agrupadas y colectivas de gestión privada representa casi el 75 y 85 % de la producción total de vivienda.
- Respecto de las normativas urbanas referidas a las urbanizaciones cerradas, se registra una fuerte ausencia de instrumentos regulatorios técnicos y recursos humanos

capacitados en ambos municipios para hacer frente a las nuevas demandas que estos emprendimientos demandan.

-Los permisos de edificación solicitados por las empresas tiene un trámite discrecional y se encuentran sujetos a resoluciones especiales en los que se determina caso a caso.

-El Factor de Ocupación Total (FOT) se mantiene en todos los caso analizados en valores aceptables inferiores a 1; salvo en los complejos comerciales en donde asciende hasta 1.5

-El Factor de Ocupación del Suelo (FOS), se encuentra en el rango aceptable de 0,05, para la zona de Villa Allende Golf, hasta 0,65, para los emprendimiento comerciales sobre avenidas Goycochea, y Bodereau. Con un fos promedio del orden de 0.34%.

-Las densidades netas promedio, se mantiene dentro del rango aceptables de las bajas densidades, entre 70 para los emprendimientos de la zona de Villa Allende Golf y 200 hab./Ha. para los complejos de Dúplex; solo ascendiendo a 500 hab./Ha. en los complejos comerciales más densos sobre avenidas y casonas del golf. Coherente con los porcentajes de ocupación de lotes.

-La cantidad de unidades por parcelas, deberá corresponderse Todo ello con la capacidad de soporte del territorio. [Peralta. Liborio, 2012; 2013]; y [Romo 2012,13]; [Bravo; 2012]

**Desde lo arquitectónico-tipológico**, la conformación y resolución de los complejos habitacionales, tanto a escala de conjunto como a escala de las unidades de vivienda, realizada a partir del levantamiento alcanzaron los siguientes resultados que se detallan a continuación:

- En relación con *el agrupamiento* se observa un número discreto de formas de agrupamiento el cual fue fichado y cartografiado, destacándose dos complejos especiales de vivienda colectiva de gran tamaño en ambas localidades. "Casonas del Golf" en Villa Allende y "La Cuesta" en La Calera.

-Las formas de agrupamiento en general y dependiendo del tamaño y forma del terreno, se agrupan en torno a un acceso único y controlado, cerrando y negando las relaciones del complejo hacia las calles y medianeras. Lo cual genera críticos problemas de impacto en la resolución del espacio público, y los bordes de los complejos.

-En el caso de Villa Allende se detectaron dos casos de resolución de complejos en PH con modalidad de mini loteos, con parcelas individuales por unidad de vivienda. El Algarrobo, complejo Barcelona y un complejo en calle Jujuy.

-En relación con *Lo tipológico*: se observa escasa innovación y tipos clásicos en relación con la resolución de la vivienda mínima, que responden a un usuario genérico no específico.

-Incorporación de nuevos usos extra-vivienda, como ammenities, espacios comunes, portales de acceso, sistemas de vigilancia y resoluciones tecnológicas en relación con la seguridad.

-Las alternativas de diseño planteadas. Indicando implicancias de los atributos identificados en los casos estudiados, en términos de: ocupación y uso real de las unidades construidas; coherencia y/o discrepancia entre las formas de habitar reales y las proyectadas, indicando pautas relacionadas con apropiación por parte de los usuarios reales. Estos aspectos fueron estudiados, y publicados por [Liborio, 2012; 2013]; y [Senmartin 2012,13]; [Pizoni- Soneira; 2012]

Se observaron algunas constantes de ciertos criterios proyectuales y su relación con las innovaciones tipológicas detectadas.

Se distinguen: viviendas colectivas, agrupadas, complejos de usos múltiples, dúplex agrupados.

Complejos “casonas” en sus distintas variantes, ofrecen: unidades residenciales de 1, 2 y 3 dormitorios, ingreso vehicular y peatonal controlado con guardia, portón automatizado y apertura con tarjeta magnética, portero visor en ingreso al complejo y a cada casona, barrera de apertura con sensor infrarrojo durante el día, Vallado perimetral controlado con equipamiento de alta tecnología, cámaras de video con sensores de movimiento, central de intercomunicador general, club House equipado con asador, gimnasio, vestuarios y sauna, pileta climatizada con solárium, bauleras cubiertas y tendederos individuales en la terraza con uso común de lavaderos, baño de servicio y vestidor de uso común, gran parque con miradores aterrazados.

Ingresos digital a cada Casona, con tarjeta magnética, palier de jerarquía con pisos de porcelanato, ascensores automáticos de gran jerarquía, doble muro con cámara de aire p/aislación acústica y térmica, aberturas exteriores en aluminio anodizado, aberturas interiores de madera, cocheras cubiertas y descubiertas, área común para lavarropas y secarropas automáticos, grandes jardines parquizados, riego por aspersion en exteriores parquizados.

Las unidades poseen amplias terrazas con pérgolas cubiertas con vidrio laminado y asador. Pisos de madera en recepción, living comedor, escritorio y dormitorios. Muebles bajo mesadas y alacenas de diseño exclusivo. Cortinas de aluminio enrollar eléctricas con control remoto en dormitorios. Instalación para teléfono y TV en todos los ambientes. Baños con cerámicos en pisos y muros, Granito en mesada y paredes de porcelanato en cocina Sistema de aire acondicionado previsto a través de la instalación para splits en living- comedor y dormitorios, Calefacción a través de radiadores, caldera incorporada.

Las primeras conclusiones permiten establecer la escasa innovación y variedad tipológica a nivel la unidad de vivienda es lo que menos interesa tanto por su superficie, terminaciones, o materialidad, concebidos como mini-complejos de vacaciones, esgrimen más argumentos de marketing que para ser vividos.

Se entiende a la vivienda y su entorno como mercancía. Los complejos, y su materialidad arquitectónica, se exhiben como hitos, arquitectónicos o urbanos, en donde la experimentación con materiales y nuevas tecnologías es un rasgo distintivo. Los estudios de arquitectura, sometidos bajo el yugo consumista, experimentan, dimensiones mínimas, nuevas actividades; articulando su trabajo profesional con firmas comerciales y estudios de marketing.

Para tener un perfil exacto de la demanda se hacen curiosas combinaciones de costos, en relación con el producto a obtener, se orientan hacia un público genérico, dirigido hacia un perfil idealizado de la familia tradicional, joven, moderna y vanguardista, altamente consumista y exigente en la que combina profesión, recreación y vida personal con alta exposición social. Se han desdibujado los límites entre ocio, comunidad, trabajo, y residencia, en una única dimensión en donde se conjuga un pseudo-espacio público inmiscuido en el espacio privado de la vivienda.



**Fig. 6.** Imagen publicitaria de la idealización de la familia tradicional, joven y moderna.

**Desde lo socio-antropológico,** A lo largo de esta ponencia se avanzó en la comprensión de los modos de vivir y prácticas en el campo (arquitectónicas, inmobiliarias, etc.) y así complejizar y problematizar las reflexiones sobre los datos recolectados. Desde el punto de vista social y antropológico se señala que estos emprendimiento contribuyen a la fragmentación social y en menor escala a la fragmentación espacial urbana, aunque dentro de un mayor “confort urbano” que garantice una alta calidad de vida, estos fragmentos exclusivos, pueden verse entonces como una respuesta a las nuevas demandas y objetivos sociales en tanto soportes materiales y simbólicos para actividades de sectores pudientes, o clases urbanas en ascenso.

La experiencia analizada en el caso de Villa Allende, muestra que los intereses vinculados al suelo urbano, y el capital inmobiliario, está representado por una *multiplicidad de actores*: propietarios del suelo y las propiedades, grandes desarrolladores urbanos, constructores, y empresas constructoras, pequeños y medianos inversores, inversores-usuarios; operadores inmobiliarios, profesionales independientes, estudios profesionales y el estado municipal.

A partir de la mirada sobre la ciudad y sus distintas formas de segregación, especialmente aquellos que se manifiestan y que son posibles de rastrear en los espacios públicos, estas nuevas formas de producción de hábitat social, implican de alguna manera un ruptura con el espacio tradicional de relacionamiento social.

Productos y usuarios son un binomio que refleja bien la articulación entre sociedad y espacio. Como señala Harvey en un mundo marcado por el consumismo, la calidad de vida urbana se ha convertido en una mercancía como la ciudad misma: “la inclinación posmoderna estimula la formulación de nichos de mercado”.

La diferenciación social se establece mediante la exclusión a través de la solvencia quienes no poseen ese nivel de ingresos, no pueden acceder, con lo cual es el mismo consumo el que los convierte en señal de rango social” (Jaramillo, 2003)

La comprensión de los modos de vivir y prácticas en el campo (arquitectónicas, inmobiliarias, etc.) permitieron arribar a reflexiones sobre los datos recolectados. Se realizaron entrevistas a usuarios habitantes de los conjuntos registrándose un alto nivel de satisfacción especialmente en cuestiones vinculadas con la seguridad.

Los grupos familiares con niños pequeños son los principales beneficiarios, sin embargo, a medida que los hijos entran en la adolescencia, la insatisfacción crece por la lejanía a los establecimientos escolares, la falta de servicios de transporte público, etc. Desde la perspectiva de género, el estudio se complejiza, siendo las mujeres las principales afectadas por este modo antiurbano de vida, situación que no habían registrado antes de mudarse. [Quiroz-2013]

Desde lo **inmobiliario-empresarial**, se reconocieron diversas estrategias utilizadas por los actores del negocio inmobiliario. Se analiza el accionar de los desarrolladores urbanos que despliegan una gestión integral del proyecto que consiste en que un mismo grupo empresarial se encargue de todas las instancias del emprendimiento: publicidad; construcción de imagen corporativa e institucional; diseño del negocio y rentabilidad; Proyecto arquitectónico y urbano; en algunos casos fuentes de financiamiento; comercialización y venta del producto. Se observa un debilitamiento del rol profesional del arquitecto actuante. Estos aspectos pueden detallarse en los siguientes grupos: [Liborio, Peralta; 2012]-[Romo 2013]

*-Los grandes desarrolladores urbanos.* Este grupo de actores dispone del capital, compra parcelas y propiedades y pone en marcha un proceso que termina en la generación de un nuevo entorno relumbrante (espacios brillantes). Estos desarrolladores incluyen considerables proporciones de capitales extranjeros, y la intensificación en la oferta de un capital inmobiliario legal e ilegal, altamente especulativo, generalmente controlado por grandes empresas en donde comienzan a predominar empresas trasnacionales. Este fenómeno aparece claramente a partir de los '90 en donde el capital privado se vuelca a emprendimientos inmobiliarios de decisiva influencia en el crecimiento metropolitano.

En el caso de Villa Allende: se particulariza el caso del GRUPO EDISUR, (casonas del Golf); de capitales y dueños locales, empresa desarrollista que estudia la factibilidad, diseña, construye, promociona, comercializa, administra y vende todo el producto inmobiliario.; TJGROUP (El Pehuén; El Jacarandá) es una empresa que estudia la factibilidad, gerencia y comercializa en exclusividad emprendimientos inmobiliarios que diseñan estudios de arquitectura como: BLT arquitectos (Bugliotti y asociados) En el caso de La Calera: SALTRIVA PROPIEDADES; Grupo Ecipsa, Valles Villella, JB Srur, entre otros. Estos grandes desarrolladores, cooptan grandes porciones del territorio, sector sur, norte, noroeste, y se distribuyen las diversas localidades del área metropolitana. A su vez diversifican el producto inmobiliario, desde loteos abiertos, countries, casonas (departamentos con vida de country), departamentos y oficinas de lujo, dúplex y casas individuales en housings y complejos viviendas colectivas, o agrupadas, torres en complejos cerrados.

*-Los pequeños y medianos emprendedores:* Constituido por estudios profesionales o profesionales independientes, asociados a corredores inmobiliarios/o propietarios de la tierra que asumen el negocio, proyecto, gestión y financiación por su cuenta de emprendimientos medianos a pequeños de hasta 10 unidades por parcela. Descentralizan los servicios de promoción venta y pos venta, o se ofrece de manera independiente a una inmobiliaria, y/o administración del complejo. Podemos mencionara aquí: Trovit, Mitula, Sierras Chicas, Sebastián Cornaglia; SMC estudio de arquitectura; Andes constructora, entre otras. Generalmente asocian: desarrollo inmobiliarios y a proyectos, dirección, administración y construcción llave en mano de emprendimientos residenciales, comerciales y turísticos, contando para ello con profesionales capacitados e idóneos, y el equipamiento necesario para satisfacer las necesidades de cada obra.

*-Multiplicidad de inversores medianos y pequeños:* cerealeros, dueños de campos ganaderos, grandes y medianos comerciantes, empresarios, industriales medianos y pequeños, profesionales independientes, ejecutivos e inversores extranjeros. Estos inversores son captados por los grandes o pequeños desarrolladores, a través de la venta anticipada de los edificios lotes u otras ofertas inmobiliarias, que invierten en los emprendimientos apenas éstos comienzan, aprovechando los precios de lanzamiento. Dentro de este grupo también se identifican los pequeños inversores más conservadores, que también apuestan a valorizar el capital inicial.

*-Los Usuarios finales.* Son potenciales habitantes, familias jóvenes con niños pequeños, adultos mayores, personas solas, inquilinos. Estos usuarios finales, generalmente financian la construcción de un inmueble al que tiene pensado porque les sale más barato este producto que construir una propiedad nueva.

Finalmente se compararon los resultados obtenidos sistematizándose las similitudes y diferencias propias de cada localidad. Se establecieron conclusiones y lineamientos a seguir para próximas investigaciones. A continuación se detallan los principales avances realizados y la responsabilidad asumida por cada integrante en el desarrollo del proyecto.

*-Incidencia urbano-ambiental.* A partir de esto se arribó a entender que desde el punto de vista urbanístico, la producción de emprendimientos de vivienda agrupada suelen tener incidencia en la centralidad y reconfiguración urbana, modificando significativamente la densidad urbana, edificación y morfológicamente, generando impactos paisajísticos, urbanos y conflictos funcionales, normalmente con comercios asociados al uso diario de la vivienda, elevando la densidad poblacional, y anexando actividades recreativas de ocio o deportivas, y mayor concentración creciente de actividades económicas, mayor accesibilidad ligada al crecimiento urbano y cierta jerarquización simbólica.

*-Incidencia en la gestión.* Desde el punto de vista de la gestión Estatal, la proliferación de estos complejos produce una modificación de la lógica y de los mecanismos de gestión pública del espacio, debiendo repensarse ¿Quién asume los mayores costos de la demanda de infraestructura?; ¿El ajuste con los conflictos sociales de la transformación de áreas residenciales de baja densidad, con un incremento significativo de la densidad por manzana?; ¿Cómo se garantizan los requerimientos funcionales de mayor demanda de equipamientos, y servicios?; ¿Cómo captar por parte del estado las mayores plusvalías del cambio de rentabilidad que estas inversiones generan?; Los costos y beneficios obtenidos debieran ser parte de las nuevas bases imponibles de estas áreas; éstas y otras cuestiones son temas centrales a revisar dentro de la problemática planteada. Sustento Legal, por lo que vemos, este tipo de proyectos exige un nuevo sustento legal (ejemplo, ley de propiedad horizontal, normativas urbanas, ley de uso del suelo etc.) y una estructura administrativa capaz de garantizar en plazos razonables el contralor de los emprendimientos, situación que se ha visto desbordada en las localidades en estudio.

De los casos estudiados, se observa que se requieren instancias de negociaciones, y acuerdos entre distintos actores públicos y privados involucrados y, en muchos casos, la necesidad de crear entes intermedios y autoridades especiales abocadas a la tarea de seguimiento de estos emprendimientos. Dentro de las modificaciones a introducir en las estructuras municipales se encuentran:

-Reestructuración normativa y fiscal; dado que la atracción de capital privado e inversiones ha pasado a ser un rol fundamental en las administraciones locales, la reestructuración económica en este sentido se hace prioritaria, con miras a aumentar la base de recursos fiscales, inaugurando áreas de promoción del territorio y aliento de inversiones junto al marketing urbano, posicionando al estado en un fuerte apoyo al capital privado a este tipo de inversiones con miras a la revitalización de la ciudad, en donde claramente esta aparece como un “negocio”, ciudad mercancía, un suceso de amalgama de intereses, públicos y privados para definir las decisiones de gobierno, en donde se conjugan claramente intereses económicos, funcionales y políticos

*-Incidencia en la modificación de la rentabilidad del suelo.* Aumento extraordinario en la rentabilidad del suelo en áreas que pasan a formar parte del mercado de bienes raíces. La valorización del suelo se verifica no sólo en áreas aledañas sino en el predio mismo donde se localizan las viviendas, a diferencia de los predios o viviendas regulares en donde el precio, forma parte de factores externos al lote, que ocurren en el vecindario, en este caso es el propio emprendimiento el que comanda la valorización sobre el entorno y autogenera su propio valor. (Lungu y Smolka, 2005)

La valorización del suelo que promueven estos emprendimientos, tiene tres fuentes de origen: a) Las inversiones en servicios anexos a las propias viviendas, b) las modificaciones en el régimen de usos propios de la vivienda individual, c) el mayor índice de edificabilidad, d) La calidad del producto.



## Conclusiones y recomendaciones

Para finalizar diremos que estos emprendimientos reúnen una serie de aspectos a tener en cuenta, entre los que se destacan:

- Generan nuevas formas de renovación y densificación urbana, y podrían para paliar la extensión indefinida, y dar respuesta las nuevas demandas de vivienda.
- Captan inversiones provenientes de los excedentes de otros sectores de la economía tales como el sector agroexportador, automotriz, y otros. (Liborio, 2009,2011)
- Podrían incentivar a una planificación consensuada entre estado-inversor privado y sociedad.
- Aportan al mejoramiento del saber disciplinar y podría incorporar variantes con de eco-tecnologías, ahorro energético para un ambiente más sostenible.
- Contribuyen a reducir la movilidad urbana, generado y combinando programas y actividades y servicios más eficientes.
- Podrían contribuir a compactar el espacio metropolitano que se expande en complejos habitacionales cerrados, shoppings mall, escuelas privadas, y espacios suburbanos, en un sociedad más segregada y excluyente.

Sería recomendable:

- Procurar la flexibilidad tipológica.
- Atender a las normas del diseño universal e Inclusivo.
- Posibilitar dentro del espacio del conjunto en desarrollo de huertas familiares la capacitación laboral,
- Prever los impactos paisajísticos negativos de la repetición de elementos, monotonía de tanques,
- Evitar tapar visuales o posibles salidas al espacio públicos comunitarios, veredas, calles, costaneras,.
- Unificación de tanques, recolección y reutilización de aguas y desagües.
- Construcciones de bajo consumo energético, y de desempeño energético eficiente, atendiendo a
- Tratamiento de los espacios que rodean a los conjuntos de vivienda como agentes capaces de
- Aprovechamiento de la vegetación existente que se incorpora como un elemento más en el diseño de
- Consumo racional de agua potable y aprovechamiento de las aguas pluviales, mediante medidas de
- Recolección selectiva de residuos domésticos. Incluir como natural el proceso de compostaje.
- Tratamiento biológico de aguas residuales.
- Diversidad: de usos (variar los programas de actividades), grupos sociales y tipologías constructivas.
- Respetar las pendientes y escorrentías naturales, evitando construir en pendientes superiores al 30%,
- Procurar un programa mixto de usos, zonas comerciales, oficinas, espacio público y servicios a la comunidad que incremente la franja horaria de usos del sector urbano
- Redes continuas de ciclovías y peatones que comuniquen con los equipamientos escolares.
- Mejorar el transporte público de pasajeros para incentivar su uso.
- Procurar cambios en la normativa tendientes a mantener o disminuir el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) manteniendo o incrementando ligeramente el Factor de Ocupación Total (FOT)
- La normativa debiera tender a incrementar el número de unidades de vivienda por lote. De manera de aumentar la densidad neta.

- Se deberá regular el buen diseño de cercas y veredas, y arbolado urbano, o espacio público, otorgando una relación amable con la calle, la vereda, el espacio público, y corazón de manzana, evitando los frentes ciegos, tapias o alambradas que disminuyan la calidad del ambiente urbano.
- Establecer distancias mínimas a equipamientos existentes, en el caso de conjuntos de media y alta densidad, y evaluar la posibilidad de aportar un equipamiento propio. Cuando la distancia supere las 25 cuadras, procurar a los estudiantes medios de transporte y movilidad, sostenible.
- Procurar incorporar actividades educativas, culturales, y de salud para la población residente de los conjuntos y la ciudad.
- Evaluar económicamente los emprendimientos inmobiliarios no sólo teniendo en cuenta la rentabilidad sino también las plusvalías urbanas generadas y los beneficios obtenidos a partir del ahorro energético y los beneficios sociales al fomentar modos de vida comunitarios.

Entendemos que el tema de la vivienda agrupada y colectiva es el motor en la construcción de la ciudad y del espacio público y constituye un desafío para los profesionales actuantes en la búsqueda de edificios cada vez más comprometidos con la sustentabilidad en todas y cada una de las etapas de materialización y uso. hoy, como siempre, se debe formar arquitectos comprometidos con la sociedad, la sustentabilidad ambiental, la disciplina y la calidad de vida propuesta para los posibles destinatarios y la búsqueda de modelos capaces de utilizar los recursos de manera eficiente que tengan en cuentas las restricciones y aptitudes del ambiente natural y cultural. además se deben revitalizar con equidad las áreas urbanas donde se insertan y la plusvalía generada por las diversas formas de ocupación del suelo, tenga como beneficiarios a la sociedad en su conjunto. Nuestro compromiso desde la universidad pública es formar profesionales hábiles para insertarse en el mercado altamente competitivo, manteniendo principios éticos que les permitan operar ante los requerimientos de la comitencia, sosteniendo y profundizando en los valores atemporales de la arquitectura.

## **Bibliografía**

- BOURDIEU (2010) "Las estructuras sociales de la economía". Buenos Aires: Manantial.
- CALDEIRA, T. (2007) "Ciudad de Muros". Barcelona: Gedisa.
- GIGLIA, A. (coord.) (2001) "La Nueva segregación urbana" en Perfiles latino americanos, n.19, México: FLACSO, número nomografico.
- GIROLA, M. F. (2005) "Tendencias globales, procesos locales: una aproximación al fenómeno de los conjuntos residenciales con seguridad de la región metropolitana de Buenos Aires" en AIBR. Revista de Antropología Iberoamericana, septiembre-octubre, número 043, Madrid: España.
- MONTOYA, J.; PAYRÓ, P. (2014) "La casa o la vida". Una mirada sobre la erradicación de villa La Maternidad en la provincia de Córdoba. en Natalia Bermúdez y María Elena Previtali (orgs.) Merodear la ciudad. Miradas antropológicas sobre espacio urbano e 'inseguridad' en Córdoba. (en prensa)
- PRÉVOT SCHAPIRA, M.-F. (2001) "Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades" en Perfiles Latinoamericanos, año 9, N°19, diciembre, México: Flacso.
- SASSEN, S. (2010), Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales. Buenos Aires: Katz.
- SCHTEINGART, M. (2001) "La división social del espacio en las ciudades" en Perfiles Latinoamericanos, año 9, N°19, diciembre, México: Flacso.
- SVAMPA, M. (2008) "Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados". Buenos Aires: Biblos.
- TORRADO, S. (2012) "Historia de la familia en la Argentina moderna" (1870-2000). Buenos Aires: Ediciones de la flor.
- VISACOVSKY, S. (2012) "Experiencias de descenso social, percepción de fronteras sociales e identidad de clase media en la Argentina Post-crisis" en Pensamiento Iberoamericano n°10: 133-168.
- CACCIATORE, Julio [1984] Summa Colección Temática, Buenos Aires. Pp. 62 /63.
- CEDiN [2008]. Taller: Repercusiones en el sector de la construcción y en el sector inmobiliario de la crisis del campo. mayo, Córdoba.  
<http://www.cedin.org.ar/Talleres/archivos/Taller%20CEDIN%2022-05-08.pdf>
- INDEC [2008] Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción. Octubre (datos provisorios). [http://www.indec.mecon.ar/nuevaweb/cuadros/13/isac\\_11\\_08.pdf](http://www.indec.mecon.ar/nuevaweb/cuadros/13/isac_11_08.pdf)
- LIBORIO, Miriam. [2008] Recorridos pendulares entre investigación, docencia y profesión. La

Cadena de sentido entre formación, profesión, e investigación en la construcción del espacio Residencial. El caso Córdoba. 2001-2007. Ponencia III Jornadas de Investigación y Reflexión VICEVERSA. FAUD / UNC.

LIBORIO, Miriam. [2009] Las viviendas de la soja. La producción de viviendas de gestión privada en Córdoba. Periodo 2000-2008. Premio Fundamentos, Categoría textos, Revista Arquitectura COAM, Madrid.

LIBORIO, Miriam. [2010] La vivienda agrupada de gestión privada en Córdoba. Periodo 2000-2008. Aportes para una revisión disciplinar. Tesis de Postgrado. Fecha de defensa 31 de mayo. Aprobada. (mimeo)

LIBORIO, Miriam. [2010 (a)] Pensar una ciudad, pensar ciudadanos. Ciudad X N° 1, julio pp. 15.

LIBORIO, Miriam. [2010 (b)] El desafío de los barrios cerrados. Entrevista periodística, publicada 21 de noviembre. Suplemento Temas diario la Voz del Interior. Pp 1-3.

<http://www.lavoz.com.ar/cordoba/el-desafio-de-los-barrios-cerrados>

LIBORIO, Miriam. [2011] La vuelta a la normalidad, tras el caos de cada lluvia.

<http://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/vuelta-normalidad-tras-caos-cada-lluvia>

PERALTA Carolina y Miriam Liborio [2010] Córdoba. Crisis de urbanidad en un contexto de crecimiento. Revista Hoy la Universidad N°3, Junio. Pg. 10 - 13.