



REPRODUCCIÓN DEL CAPITAL EN TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES. TORRES DE PERÍMETRO CERRADO: DE LO GLOBAL A LO LOCAL, EL CASO CÓRDOBA, ARGENTINA

PABLO DARIO AVALOS

Instituto de Investigación Vivienda y Hábitat – INVIHAB – Instituto de Humanidades – IDH- CONICET-UNC – Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño – FAUD-UNC – Av. Vélez Sarsfield, 264 – 1º piso 1º cuerpo – Córdoba – Argentina, 5000
<https://orcid.org/0000-0001-6375-1993>
pablodarioavalos@mi.unc.edu.ar

Ricibido: 02/08/2023

Autorizo: 26/10/2023

MARÍA FLORENCIA SOSA

Instituto de Investigación Vivienda y Hábitat – INVIHAB – Instituto de Humanidades – IDH- CONICET-UNC – Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño – FAUD-UNC – Av. Vélez Sarsfield, 264 – 1º piso 1º cuerpo – Córdoba – Argentina, 5000
<https://orcid.org/0000-0003-0423-5889>
mfsosa@unc.edu.ar

RESUMO

No âmbito da urbanização neoliberal, as tipologias residenciais globais produzidas pela gestão privada emergem como formas de reprodução do capital econômico, que resultam em transformações urbanas e habitacionais de seus contextos de inserção. Este artigo explica como esse fenômeno é produzido em condomínios fechados de prédios em uma cidade secundária de capitalismo periférico (Córdoba, Argentina). Também identifica-se a atuação das incorporadoras imobiliárias na criação de atributos de avaliação econômica e do Estado nessa produção, assim como seus efeitos no mercado imobiliário residencial. A metodologia é de triangulação de dados qualitativos e quantitativos sobre as características do capital econômico e as transformações urbanas e tipológicas incorporadas. Conclui-se que a reprodução do capital assume especificidades em função do contexto social, econômico, político e urbano de sua geografia de inserção, onde o Estado desempenha um papel fundamental na sua promoção ou regulação. Os agentes imobiliários atuam sob a lógica da reprodução do lucro máximo, criam atributos de valorização econômica que são pagos pela demanda e afetam o mercado imobiliário.

Palavras-chave: Commodity habitacional. Mercado imobiliário. Condomínios fechados de prédios. Comoditização.

RESUMEN

En el marco de la urbanización neoliberal emergen tipologías residenciales globales producidas por gestión privada como formas de reproducción del capital económico, que suponen transformaciones urbanas y habitacionales en sus contextos de inserción. Este artículo explica cómo se produce este fenómeno en conjuntos residenciales del tipo torres de perímetro cerrado, en una ciudad secundaria del capitalismo periférico (Córdoba, Argentina). Se identifica la agencia de los desarrolladores inmobiliarios en la creación de atributos de valorización económica, del Estado local en esta producción y los efectos en el mercado inmobiliario residencial. La metodología se basa en la triangulación de datos cualitativos y cuantitativos sobre las características del capital económico y las transformaciones urbanas y tipológicas incorporadas. Se concluye que la reproducción de capital adquiere especificidades en el contexto social, económico, político y urbano de su geografia de inserción, donde el Estado tiene un rol clave en su promoción o regulación. Los agentes inmobiliarios actúan bajo la lógica de reproducción de máxima ganancia, crean atributos de valorización económica que son pagados por la demanda y afectan el mercado habitacional.

Palabras Clave: Vivienda mercancía. Mercado inmobiliario. Torres de perímetro cerrado. Mercantilización.



INTRODUCCIÓN

De Mattos (2016) denomina las transformaciones urbanas como una metamorfosis generada y profundizada por los cambios en las relaciones sociales de producción a lo largo del desarrollo capitalista. La reestructuración económica mundial y la globalización han sido el marco de dichas transformaciones (SASSEN, 1995) bajo el signo de la neoliberalización. Si bien parece ser un fenómeno global, hay particularidades que adquieren relevancia en contextos de ciudades intermedias y periféricas del Sur global.

La urbanización neoliberal adquiere las características de los contextos específicos donde se introduce (THEODORE; PECK; BRENNER, 2009). Por lo tanto, no resulta un proceso lineal y universal, sino variado y desigual, que establece un “nuevo orden urbano” (MARCUSE; VAN KEMPEN, 2000) caracterizado por la segregación socioespacial, la fragmentación física y la desigualdad urbana. En este escenario, el espacio urbano adquiere su máxima expresión como medio para la producción de capital económico-financiero en el entorno construido (HARVEY, 2007), estableciendo una nueva fase de mercantilización y financiarización inmobiliaria (DE MATTOS, 2016), producto de la inversión en “nuevas” tipologías residenciales cerradas que remiten a las *gated communities* estadounidenses.

En Argentina, estas tipologías aparecen en áreas centrales, pericentrales y periféricas de la ciudad de Buenos Aires en los 1990, producto de transformaciones urbanas de renovación por densificación y de inversiones en bienes inmobiliarios de altas prestaciones edilicias, destinados principalmente a una élite de altos ingresos económicos (ELGUEZABAL, 2018; SZAJNBERG, 2010; WELCH GUERRA; VALENTINI, 2005). La producción se realiza en el marco de la neoliberalización urbana local (CICCOLELLA, 1999; JANOSCHKA, 2002), desde la lógica de la gobernanza proempresarial (HARVEY, 1989) en busca de inversiones territoriales y urbanas (CICCOLELLA, 1999), con el despliegue de instrumentos de promoción y desarrollo urbano para fortalecer la acción pública ha-

cia inversiones privadas (BLANCO BLANCO et al., 2016), bajo diferentes denominaciones: asociaciones público-privado; convenios urbanísticos, etc.

En la ciudad de Córdoba, en aquel momento, las inversiones públicas se dirigieron a infraestructura vial para mejorar las condiciones de accesibilidad a nuevos servicios y funciones (FALÚ; MARENGO, 2004), en tanto las privadas se destinaron a tipologías comerciales, hoteleras y viviendas suburbanas (BUFFALO, 2009). Recién en el nuevo siglo la producción de viviendas por gestión privada inmobiliaria se incrementa de forma notable respecto a la década anterior (AVALOS, 2022; ROMO, 2013) y se registra desde 2004 un incremento superlativo de m² construidos en vivienda, multifamiliar o colectiva (ECONOMIC TRENDS SA, 2016; AVALOS, 2022), con la particularidad de que aparece la tipología de torres de perímetro cerrado. Además de ser amuralladas y vigiladas con seguridad privada, cuentan con equipamientos comunes o *amenities* (espacios verdes, gimnasios, piscinas, *playroom*, etc.), siguiendo el modelo de los *condominios fechados* de Brasil (CALDEIRA, 1997) o las torres con jardín en Buenos Aires (ELGUEZABAL, 2018; WELCH GUERRA; VALENTINI, 2005).

Aunque se trata de una tipología globalizada, su implantación en las urbes adquiere características que devienen del propio contexto socioeconómico, cultural y político. Según La Grange (2018), esto se debe al conjunto de prácticas institucionales de las jurisdicciones urbanas donde se establecen. En este contexto, esto podría sintetizarse en cuatro elementos causales: 1) la oferta en el mercado de estas residencias; 2) las preferencias de la demanda; 3) los rasgos de los consumidores; y 4) las características morfológicas de los conjuntos basadas en responder a la demanda. Estas tipologías prosperan cuando se promueve su difusión, sea por los productores-promotores inmobiliarios, los propietarios del suelo, el Estado u otros agentes intervinientes (AVALOS, 2022). Tal oferta se alinea con las preferencias de los consumidores (demanda): como

seguridad, privacidad, prestigio, estilo de vida, *amenities*, ubicación, etc. Los rasgos de los consumidores refieren a aspectos socioeconómicos y demográficos (edad, posición económica, cantidad de hijos, etc.), lo cual respondería a producir determinada morfología urbana y arquitectónica.

La arquitectura y el diseño actúan sobre la conjunción de estos elementos, creando una diferenciación entre la oferta y la demanda por medio de atributos de valorización económica (ENCINAS et al., 2016). Tales atributos influyen en el precio final de la vivienda e inciden en el funcionamiento del mercado de suelo y vivienda en general (JARAMILLO, 2009).

Sobre Córdoba, diversos estudios han abordado la vivienda colectiva identificando el rol de los agentes inmobiliarios, la localización de los conjuntos habitacionales y el impacto en el funcionamiento del mercado (LIBORIO, 2013; MATIZ; AVALOS, 2018) y cómo estas formas urbanas expresan el crecimiento por densificación y renovación urbana con fragmentación física y homogeneidad social (MARENGO; LEMMA, 2017). Sin embargo, son escasos los estudios que han abordado estas tipologías como expresión de las “nuevas” formas de reproducción de capital económico en la dinámica inmobiliaria local. Por lo tanto, aspectos como 1) la cantidad y origen del capital económico; 2) la localización urbana y el rol de la gestión urbana; y 3) las características urbano-arquitectónicas de la tipología son cuestiones por develar.

El objetivo es explicar la reproducción del capital económico en conjuntos residenciales de tipo torres, en una ciudad secundaria del capitalismo periférico, evidenciable en las transformaciones urbanas y tipológicas que implementan. Se identifica además la agencia capitalista y especulativa de los actores inmobiliarios en la creación de “*amenities*”, el rol del Estado en su producción y los efectos en el mercado habitacional.

A partir de este tipo de producción se indaga: ¿Qué características urbanas y arquitectónicas adquiere la reproducción de capital a partir de los conjuntos re-

sidenciales tipo torre en el ámbito local? y ¿qué transformaciones urbanas y habitacionales instala? Para dar respuesta a las preguntas, se analiza un sector de la ciudad de Córdoba denominado corredor Colón, ubicado en la zona noroeste, sobre la Av. Colón (entre las Avenidas Zípoli y Circunvalación), donde se alojan nueve conjuntos de torres de perímetro cerrado.

Metodología

La metodología se basa en una triangulación de datos cualitativos y cuantitativos, sobre los nueve conjuntos de torres. Se cuantifica el capital económico invertido en los emprendimientos, junto con sus superficies construidas y cantidad habitacional de aporte. Para cuantificar el capital se relevan las inversiones inmobiliarias en dólares estadounidenses junto con las superficies construidas y unidades habitacionales declaradas por las empresas (incluyen costos de construcción, suelo, gestión y comercialización), a partir de sitios webs de inmobiliarias y diarios digitales especializados en el rubro, del medio local. Además se registra la superficie construida de vivienda multifamiliar a partir de información del Foro de la Construcción Privada de Córdoba. Sobre las transformaciones urbanas, se analiza la localización y forma de implementación de los emprendimientos en el sector (integración, segregación y/o fragmentación), en el período 2003-2023, desde imágenes satelitales provistas por Google Earth y procesadas en software QGIS. En este apartado también se identifican las acciones del Estado que facilitaron la habilitación de emprendimientos (adecuaciones de ordenanzas, resoluciones especiales, convenios urbanísticos, etc.) y el rol de las empresas desarrollistas involucradas. En cuanto a las transformaciones habitacionales, se describen los “nuevos espacios” que emergen en esta tipología como componentes de valoración económica incidentes en el precio de la vivienda.

Reproducción de capital económico y dinámica urbana habitacional

Piketty (2014, p. 43) explica que el capital económico adquiere diversas formas y características a lo largo de la historia y desempeña un doble papel en la desarrollo capitalista “*por una parte, como reserva de valor (riqueza-patrimonio) y, por la otra, como un factor de producción*”.

En la contemporaneidad estas formas de inversión en el ámbito inmobiliario residencial adquieren ciertas particularidades en el modelo neoliberal, como 1) la agencia del Estado para con los agentes inmobiliarios en la desregulación del mercado, la facilitación para el alojamiento y traspaso de capital internacional o con acuerdos público-privados (HARVEY, 1989, 2007); y 2) los contextos socioeconómicos y políticos donde se asientan las inversiones inmobiliarias (THEODORE; PECK; BRENNER, 2009). Charney (2001) destaca la importancia de los eventos macro-microeconómicos y políticos desde los cuales los agentes inmobiliarios despliegan ciertas prácticas para aprovechar y/o modificar las condiciones del mercado habitacional, y así moldean el lugar e insertan los emprendimientos específicos que comercializan. En este punto, el contexto socioeconómico de Argentina reviste relevancia, ya que los factores micro y macro como tipo de cambio dólar-peso, crisis económicas y desconfianza en el sistema bancario, inversión en construcción de bienes inmuebles, etc., inciden considerablemente en la dinámica inmobiliaria y en el mercado habitacional.

Este proceso se da en el marco de la financiarización urbana (AALBERS; ROLNIK; KRIJNEN, 2020) como una forma de reproducción de capital que sucede a diferentes niveles y desde distintas formas, y que es desigual y variada principalmente en economías emergentes o periféricas (FERNÁNDEZ; AALBERS, 2016). La misma convive con formas de reproducción de capital más básicas como en viviendas colectivas o multifamiliares, comúnmente conocidas como “viviendas de renta o mercancía” (CUTRUNEO, 2015; LIENUR; BALLENT, 2014). A la vez pueden ser parte de procesos de dinámica urbana de renovación por densificación, o extensión y densificación, o ambos en simultáneo (ABRAMO, 2012). En las últimas tres décadas, tales procesos se enmarcan en discursos de agencias y organizaciones internacionales sobre los “supuestos” beneficios urbanos y económicos de la densificación. Sin embargo, Burton (2000) y Neuman (2005) cuestionan que mayor cantidad de viviendas promueva mayor sostenibilidad y compactación: La relación no es lineal, sino compleja, donde influyen di-

versos aspectos urbanos, físicos, sociales, económicos, institucionales, etc., los cuales inciden en la producción, mercado y consumo de las viviendas.

En términos del mercado habitacional, el auge de la producción de vivienda mercancía establece un alza en la mercantilización urbana hacia todos los segmentos sociales (JARAMILLO, 2009; PÍREZ, 2014). Esto se explica porque el proceso de mercantilización puede representarse en dos dimensiones: la producción de bienes de uso que permite apropiarse de la plusvalía generada cuando los productos se cambian por una suma monetaria que cubre sus costos e incluye la ganancia del capital, y la segunda sobre el acceso a esos bienes en dependencia de la posibilidad de contar con los recursos monetarios suficientes para adquirirlos en el mercado (PÍREZ, 2014) es un “consumo mercantilizado” (TOPALOV, 1979).

La mercantilización urbana se ha visto exacerbada por las inversiones en nuevos emprendimientos inmobiliarios de diversas escalas y tipologías; y en infraestructura pública, convirtiéndose en una nueva forma de reproducción ampliada del capital (DE MATTOS, 2016). La instalación de este modelo ha exacerbado la desigualdad socioeconómica y, si bien es compleja la interrelación con la segregación espacial residencial (VAN HAM et al., 2021), se observa una nueva territorialización, caracterizada como un “nuevo orden urbano” (MARCUSE; VAN KEMPEN, 2000).

La “nueva” tipología residencial: la torre de perímetro cerrado en argentina

La torre de perímetro cerrado, también llamada barrios cerrados en altura o *countries* en altura, remite a la “clásica” vivienda colectiva en torres, pero establece una serie de transformaciones urbanas y tipológicas, como: 1) el perímetro de la parcela cerrado (por muros, rejas, cercos eléctricos, etc.) para brindar la sensación de seguridad y protección ante el aumento de la delincuencia y la pobreza; 2) localización central o pericentral, justificada por la normativa y zonificación urbana que permite la densificación; y 3) la incorporación de *amenities* como generadores de plusvalía inmobiliaria.

Si bien la tipología torre de perímetro cerrado se corresponde a un modelo global que remite a las *edge cities*, no se trata aquí de copias fieles, sino que adquieren especificidades locales en el diseño arquitectónico por los aspectos económicos y socioculturales del contexto, como las preferencias y valores sobre la identidad de la demanda dirigida (LIENUR; BALLENT, 2014).

Particularmente, Tella et al. (2010) sostienen que este tipo de edificios generan un alto impacto en la trama urbana al generar rupturas de las estructuras urbanas y degradación de las preexistencias.

En Argentina, principalmente en la región centro-pampeana, los proyectos de torres aumentaron notablemente luego de la crisis del 2001, en un contexto de recuperación económica. El capital excedente de distintos sectores de la economía (sobre todo el agro-exportador) se movilizó a los bienes y raíces como resguardo de valor y reproducción del capital ante la desconfianza del sistema bancario (BAER, 2008; SZAJNBERG, 2010). De manera dialéctica la producción de los emprendimientos dinamizó el consumo por una demanda de segmentos de poder adquisitivo (cuentapropistas, empresarios, gerentes de empresas, etc.); tanto para uso final como para renta por alquiler (permanente o temporario) o como preservación de patrimonio. Este fenómeno es observable en Rosario, Santa Fe (LAPELLE et al., 2017; WOELFLIN et al., 2009), Buenos Aires (SZAJNBERG, 2010) y en Córdoba, como presentaremos más adelante.

Las torres de perímetro cerrado en Córdoba, Argentina

La ciudad de Córdoba es la segunda ciudad en cantidad de habitantes del país (1.565.112 hab.) (INDEC, 2023) y cuenta con una superficie del ejido municipal de 576 km². Su estructura urbana se caracteriza como dispersa, fragmentada, de baja densidad poblacional (60 hab./ha) y con crecimiento extensivo (MUNICI-

PALIDAD DE CÓRDOBA, 2010). La economía de esta ciudad se basa principalmente en la actividad agrícola y de servicios productivos.

Buffalo (2009) advierte que los sectores agroexportadores insertos en la dinámica comercial internacional se vieron favorecidos por los elevados precios internacionales de los *commodities*, lo cual les permitió mayores rentabilidades que fueron redireccionadas a sectores de la economía como la construcción de viviendas colectivas por gestión inmobiliaria privada, provocando un “boom inmobiliario” (AVALOS, 2022; LIBORIO, 2013). Baer (2008) y Socoloff (2019) agregan que el auge de la construcción estuvo asociada a dos factores: La devolución de ahorros atrapados por el corralito y corralón¹ (los cuales podían ser destinados a operaciones inmobiliarias); y el flujo de capital económico excedente por fuera del sistema bancarizado, incluso de actividades no declaradas. A ello se agregan las particularidades del contexto macroeconómico como el tipo de cambio estable (dólar-peso), el desfase de precios entre los materiales y mano de obra, y el bajo precio del suelo en dólares durante los primeros años postcrisis 2001 (BAER, 2008).

En Córdoba, la construcción de m² de vivienda multifamiliar-colectiva aumentó significativamente, mientras que en el 2004 se construyeron 343.076 m², en 2015 este número ascendió a unos 521.874 m² (ECONOMIC TRENDS S.A., 2016). Es en este período que aparecen las torres de perímetro cerrado. Las primeras de este tipo se ven en el 2000, en el marco de un proyecto inmobiliario de gran escala y con programa de usos mixtos (hipermercados, un shopping, dos hoteles, un espacio de eventos musicales y entretenimiento, y residencias), localizado en el área intermedia. El proyecto fue impulsado por el gobierno local y desarrollado por la empresa Grupo Dinosaurio. En este emprendimiento aparece el primer barrio cerrado en altu-

¹ Estas fueron acciones de restricción y confiscación por parte del Estado argentino sobre los ahorros en depósitos a finales del 2001. El corralito limitó la extracción de dinero de los bancos y cambió las condiciones del tipo de cambio de los ahorros. El corralón fue el cambio en las condiciones de uso de los ahorros confiscados como plazos de devolución y tipo moneda en que serían devueltos.

ra (Parque Milénica I y II) compuesto por tres torres de departamentos y *amenities*. Este es el antecedente a la producción concentrada de barrios cerrados en altura en la Avenida Colón, caso de estudio de este artículo.

Caracterización del caso de estudio: corredor colón (Córdoba, Argentina) 2010-2020

Las torres de perímetro cerrado que aborda este trabajo se localizan en una de las principales arterias de Córdoba: la Avenida Colón, ubicada en el cuadrante Noroeste de la ciudad. Dicha vía conecta localidades metropolitanas (al oeste, con la localidad de La Calera y Villa Carlos Paz), atraviesa el área central y se vincula con el sector este hasta la Av. de Circunvalación. Específicamente, se trabaja sobre el tramo que va de la Av. de Circunvalación Cárcano, al oeste, y la Av. Zípoli al este (Figura 1).

Según la Ordenanza Municipal N.º 10.006², el corredor se describe como un sector periférico lineal de usos mixtos (comercial, industrial, residencial), con viviendas de mediana y alta densidad (20 a 200 viv/ha) y complejos comerciales³ de escala urbana.

La selección del caso se desprende de una investigación más amplia (AVALOS, 2022), la cual incluyó una muestra de 56 tipologías de vivienda colectiva de perímetro cerrado, que reconoce a las torres como el tipo con mayor crecimiento tanto en cantidad de m² construidos como en inversión inmobiliaria desde 2003 hasta 2023. El sector se convierte así en una plataforma de acumulación y reproducción del capital económico en la ciudad en las últimas dos décadas. Se evidencia esto con el análisis de nueve emprendimientos paradigmáticos, ejecutados por las principales empresas inmobiliarias locales, y con variadas características arquitectónicas: 1) Cardinales Alto Panorama, GNI; 2) La Diva de Gama, GAMA S.A.; 3) Parque Milénica V Sagrada Familia, Grupo Dinosaurio; 4) Terra Forte I, GAMA S.A.; 5) Terra Forte II, GAMA S.A.; 6) Complejo Villasol, GAMA S.A.; 7) Ciudad GAMA, GAMA S.A.; 8) Altos de Villasol, GAMA S.A.; y 9) Love Córdoba, INVERCO.

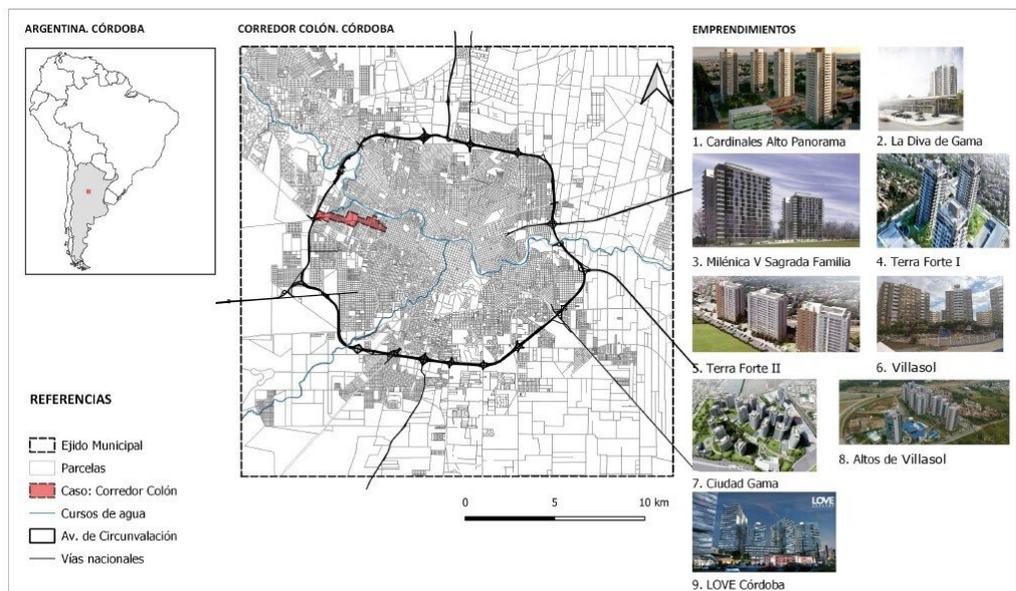


Figura 1 – Sector de estudio
Fuente: Elaboración propia desde los datos de la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba.

² Reglamenta a través de normativa urbana ciertas áreas de la ciudad de Córdoba, entre ellas el caso de estudio, nombrado como Área Especial Duarte Quirós-Colón – Sagrada Familia.

³ Hipermercados de venta de comestibles, materiales de construcción, automóviles, entre otros.

Resultados

Inversiones del capital privado

En este apartado se analiza la cantidad, evolución temporal y origen del capital económico invertido en los emprendimientos en el caso de estudio durante 2003-2023, y sus relaciones con el contexto micro y macroeconómico. Además se identifica la agencia de las empresas inmobiliarias en la creación de valoración económica a partir de *amenities* y de la localización de los emprendimientos, aspectos que son valores económicos pagados por la demanda dirigida.

A partir de un relevamiento propio⁴, las inversiones volcadas y proyectadas⁵ en los nueve emprendimientos analizados rondan los USD 685.000.000 (Tabla 1), con una dinámica temporal coincidente con la evolución de la exportación de *commodities*.

Un análisis temporal (2003-2023) de dichas inversiones expresa que la construcción de esta tipología estuvo en alza en el período 2005-2013, con obras por 832.160 m² cubiertos⁶. Los emprendimientos Villasol (2005) y Altos de Villasol (2008) fueron los primeros en construirse. En 2009 no hubo anuncios de emprendimientos en el corredor, lo cual registra una leve caída de producción e inversión en el mercado local. Esto se asocia a los efectos de la incertidumbre de la crisis financiera internacional⁷, la caída de precios y exportación de los *commodities*, y la instalación de políticas de control cambiario peso argentino-dólar, así como de retenciones económicas estatales a las exportaciones agropecuarias.

| Nº | Emprendimiento | Año inicio de obra | Superficie cubierta construida (m ²) | Cantidad de viviendas (unidades) | Inversión (USD) |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------|--|----------------------------------|--------------------|
| 1 | Cardinales Alto Panorama | 2012 | 45.300 | 560 | 20.000.000 |
| 2 | La Diva de Gama | 2012 | 23.000 | 122 | 19.636.364 |
| 3 | Milénica V Sagrada Familia | 2010 | 21.860 | 97 | 36.433.341 |
| 4 | Terra Forte I | 2010 | 18.000 | 450 | 35.000.000 |
| 5 | Terra Forte II | 2012 | 31.000 | 477 | 35.000.000 |
| 6 | Villasol | 2005 | 40.000 | 834 | 20.000.000 |
| 7 | Cuidad Gama | 2016 | 400.000 | 4.000 | 400.000.000 |
| 8 | Altos de Villasol | 2008 | 110.000 | 1.170 | 75.000.000 |
| 9 | LOVE Córdoba | 2013 | 143.000 | 850 | 100.000.000 |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | | | 832.160 | | |
| TOTAL CANTIDAD DE VIVIENDAS | | | | 8.560 | |
| TOTAL DE INVERSIONES | | | | | 684.636.364 |

Tabla 1 – Inversiones, cantidad de viviendas y superficie construida en las torres del Corredor Colón

Fuente: Elaboración propia con base en información de empresas desarrollistas y fuentes secundarias.

⁴ El mismo se compone de los costos de producción (costo de suelo, de construcción, administración y gestión) en dólares, relevados entre 2021 y 2023.

⁵ Proyectadas refiere a los emprendimientos aún en ejecución, como LOVE Córdoba, Ciudad Gama, y parte de Alto Panorama.

⁶ En la actualidad cuatro emprendimientos están finalizados y habitados, tres están en construcción en diferentes etapas de obra y solo dos aún no han iniciado obras.

⁷ La crisis financiera del 2008 se desató por la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos. Las repercusiones se manifiestan primero en el sistema financiero estadounidense y luego a nivel internacional, teniendo como consecuencia una profunda crisis de liquidez.

Sin embargo, en 2010, las inversiones en el corredor llegaron a triplicarse respecto al período 2001-2010, alcanzando una inversión de USD 296.069.704. Entre 2011 y 2015, las colocaciones de capital disminuyeron, se relaciona esto con la restricción cambiaria y el redireccionamiento al sector financiero (bonos, acciones, etc.) ante una tasa de retorno más rápida, mayor liquidez y sin restricciones administrativas.

En 2016, con el cambio de gobierno nacional, se emiten políticas económicas destinadas a desmontar normas regulatorias del anterior gobierno, como la restricción del tipo cambiario, la quita del tope a la compra de moneda extranjera, el permiso para realizar operaciones de cambio de muy corto plazo (ingreso de capitales “golondrina”) y la liberación de las tasas de interés de referencia (BONA, 2018). Esto fue bien recibido por las empresas desarrollistas, y se evidencia en el caso con la construcción del emprendimiento habitacional, comercial y hotelero Ciudad Gama con una inversión inicial de USD 50.000.000 y de USD 4.000.000.000 para la finalización. Hasta el 2023, no se registraron más construcciones de esta tipología en el corredor.

A la luz de la evolución del capital invertido a lo largo de veinte años, se identifica la injerencia de la comercialización internacional de los *commodities* y la reinversión de rentabilidades a la vivienda colectiva, y su desaceleración en contextos macro y microeconómicos desfavorables con hitos en 2009 y posterior al 2016, donde la producción inmobiliaria inicia una fase de disminución productiva.

Transformaciones urbanas y acuerdos público-privados

Los emprendimientos se localizan en el área intermedia de la ciudad⁸ en un sector con un importante *stock* de parcelas de gran tamaño reguladas por normativas

con promoción a la densificación en media-alta densidad habitacional, y de acuerdos público-privados. Es decir, las transformaciones urbanas en el sector están impulsadas por las empresas inmobiliarias y por la gestión urbana local.

Respecto a las normativas, el sector de estudio se rige por la Ordenanza Municipal N.º 8.256/1986 (y sus modificatorias) que define zonas con usos y formas de ocupación de suelo, a partir de indicadores como factor de ocupación de suelo (FOS)⁹, factor de ocupación total (FOT)¹⁰, alturas, etc. Además la modificatoria N.º 10.006, ingresada en 1998, estableció al sector como área especial, lo cual implicó un incremento en los índices de ocupación e intensidad edificatoria con un perfil de torres aisladas y viviendas colectivas o multifamiliares.

En algunos emprendimientos las desarrollistas solicitaron modificaciones de estas normas para incrementar alturas y porcentajes de ocupación de suelo, lo cual se resolvió a través de resoluciones ejecutivas con contraprestaciones económicas¹¹. Tal situación pondría en consideración la discrecionalidad de tales negociaciones, de ahí que en 2012 se sanciona la Ordenanza N.º 12.077 que regula los acuerdos entre la Municipalidad y el sector privado, por medio de Convenios Urbanísticos (CU). Los CU son un instrumento jurídico urbano del tipo asociación público-privada promulgados por el gobierno local. Por medio de estos el municipio puede flexibilizar la normativa vigente, según lo pedido por la parte iniciadora, y por ello percibe un beneficio económico el gobierno local. En el caso de estudio se celebraron tres, entre el Municipio y las empresas GNI S.A., GAMA S.A. y Grupo INVERCO (Tabla 2), la modificación de los indicadores evidenciaron transformaciones en el perfil urbano y en las morfologías de las parcelas y de la arquitectura de los emprendimientos.

⁸ Según clasificación del Plan Córdoba 2020 (MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA, 2008).

⁹ FOS es la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio en plano horizontal del terreno y la superficie total de la parcela definida en porcentaje.

¹⁰ FOT es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

¹¹ Como en el caso de Altos de Villa, donde una resolución ejecutiva permitió pasar de una altura de 36 m a 60 m.

| persona jurídicas y / o físicas | Emprendimiento | Ocupación | Altura | Contraprestación |
|--|--------------------------|---|--|--|
| | | ORD. 8.256; 10.006(modificato- | | |
| INVERCO - Inversión en construcción | LOVE Córdoba | Incremento Factor de Ocupación de Suelo FOS de 75%=> 50% y 35% Factor de Ocupación Total FOT: de 2 a 4 | Incremento de 38,5m a 60m y 70m | Repavimentación “Camino a Chacra de la Merced-Etapas 1 y 2”, desde Av. 24 de Septiembre hasta Circunvalación |
| GAMA S.A. | Ciudad GAMA | Incremento de Factor de Ocupación Total FOT 2 a 2.5. | Incremento de altura. Una torre de 140m y una de 80m | Obra “Ejecución Costanera Río Suquía por Rivera Norte con dos calzadas” -Proyecto y Presupuesto -Ejecución -Si hubier sobrante de fondos, se destinará a concreción de vivienda social u otro destino que establezca la Municipalidad |
| Fideicomiso cardinales Alto Panorama- Proprietarian S.A. | Cardinales Alto Panorama | Incremento de Factor de Ocupación Total FOT de una de las parcelas a un 48% más | Incremento hasta los 77,80m y 29,50m | Peatonalización calle San Martín - 3ª Etapa (entre Rioja y Humberto Primo) - Ejecución de carpeta asfáltica en calles con cordón cuneta - Bº Maldonado. |

Tabla 2 – Normativas urbanas vigentes y acuerdos público-privados en el corredor

Fuente: Elaboración propia con base en la información aportada por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba.

En la Figura 2 se identifican las transformaciones urbanas en el entorno: el consumo de suelo ocupado, el espacio libre, el tamaño de las parcelas y las relaciones de integración y segregación física de los emprendimientos.

Los proyectos, en general, tienen una ocupación del suelo que ronda entre el 25% y 30%, dejando espacios libres para uso recreativo y de soporte para los *amenities*. La superficie construida se distribuye de forma compacta y vertical (torres), lo cual devela uno de los principales cambios en la morfología urbana del sector: el incremento de la altura. Por ejemplo, en Altos de Villasol hay un contraste notable porque se instala en un entorno de baja altura (3 m a 6 m) y su verticalización alcanza los 60 metros. La misma situación sucede en Ciudad Gama, que proyecta 16 torres de 50 a 60 metros, y 2 de 140 y 80 metros de altura.

La heterogeneidad en el tamaño de las parcelas (de 1 a 16 ha) influye en las formas de integración/fragmentación física, y de la separación socioespacial. Las parcelas de menores tamaños poseen un menor impacto en la fragmentación vial y peatonal, comparado con las grandes parcelas. Estas últimas, junto a la configuración del conjunto habitacional, inciden en mayores

niveles de fragmentación física, como el caso de Ciudad Gama (con 16 ha), además colinda con complejos de hipermercados de gran escala, lo que potencia la situación (Figura 3).

El resultado de este nuevo patrón de urbanización está caracterizado por la fragmentación urbana espacial con el entorno barrial y sectorial. Se crea un paisaje urbano dominado por la separación física del espacio público y las viviendas, siendo los locales comerciales del proyecto los únicos con relación directa a la calle (principalmente con accesibilidad desde la av. Colón). La incorporación de torres en un área de baja altura, y en la periferia, supone características locales de esta tipología.

Transformaciones tipológicas en relación a la demanda

Los cambios tipológicos se analizan en relación al programa arquitectónico. En primera instancia se identifican escasas innovaciones a nivel de vivienda: se organizan de manera compacta y con segregación de usos (cocina, comedor, dormitorios, baños, etc.) y poca flexibilidad funcional. Las unidades comúnmente son de 1, 2 y 3 dormitorios en departamentos o en versión dúplex (en escasos casos). Si bien el programa es el



Figura 2 – Arriba, el sector al año 2003, con la demarcación de las parcelas de los emprendimientos como áreas vacantes. Abajo, el sector al año 2023, con la nomenclatura de los conjuntos.

Fuente: Google Earth.



Figura 3 – Emprendimiento Ciudad Gama
Fuente: Google Earth y sitio web Gama S.A.

mismo para los nueve emprendimientos (viviendas en torres con espacios comunes y comercios al interior y/o exterior), se reconocen operaciones inmobiliarias que generan atributos diferenciadores a nivel de la vivienda y del conjunto, denominados “amenities”, como

gimnasios, canchas de padel, piscinas, etc. Tales operaciones expresan un tipo de agencia de las empresas desarrolladores para crear una oferta para una demanda que busca identificación y posicionamiento social.

Los atributos refieren a elementos que intervienen en el diseño urbano del conjunto como resoluciones tecnológicas, formales y funcionales del programa, los cuales se convierten en un valor agregado, poseen un precio y son pagados por la demanda objetiva.

En todos los casos analizados se identifica la agencia especulativa de las empresas inmobiliarias para crear atributos de valorización los cuales inciden en el precio final de la vivienda, y donde el diseño y la arquitectura juegan un rol determinante. Algunos de estos son:

- 1) Creación de espacios intermedios a nivel de vivienda y conjunto. En las viviendas se incorporan balcones o terrazas con asadores de diferentes dimensiones y vinculados a otros espacios como zonas de estar o

dormitorios. Se aprovechan así las visuales devenidas por la altura de la tipología. El tamaño, prestaciones, funcionalidad y cantidad de conexión con los espacios interiores evidencian la valorización económica de cada unidad. A nivel de conjunto, en todos los casos se desarrollan espacios verdes y recreativos en planta baja (del 25% al 30% del espacio de suelo), con diferentes superficies y configuraciones, lo que muestran su relevancia en el programa.

2) *Amenities*: se generan espacios de uso común destinados al deporte, el ocio y la recreación. Los más comunes son piscinas, espacios para asadores, espacios de usos múltiples, gimnasios y locales comerciales al interior del conjunto. Los emprendimientos más sofisticados ofrecen canchas de tenis profesional y piscina olímpica climatizada.

3) Materiales y terminaciones: actúan como diferenciadores entre la oferta y según la demanda dirigida. Algunos casos se resuelven con terminaciones y materiales básicos de construcción, resultando un producto más modesto. Por ejemplo, cuando se usan carpinterías de aluminio de dimensiones mínimas según las normativas vigentes. En contraste, hay conjuntos más distinguidos: se observan materiales de mayores prestaciones como *curtain wall*, pisos de porcelanatos, revestimientos en fachada con paneles de aluminio, calefacción por radiadores, etc.

CONCLUSIONES

Considerando el objetivo de este artículo se presentó la dinámica de reproducción de capital económico en conjuntos residenciales del tipo torres de perímetro cerrado en Córdoba, Argentina, a partir de los efectos socioeconómicos macro y micro locales y su influencia en la construcción habitacional, las principales transformaciones urbanas y tipológicas desplegadas.

A nivel económico las inversiones en los emprendimientos concentrados en el corredor Colón, entre 2003 y 2023, alcanzan niveles superlativos respecto a

los períodos anteriores. Las inversiones en cantidad y origen del capital son heterogéneas a lo largo de los veinte años, en gran parte responden a la movilización de capital del circuito productor de *commodities* de exportación hacia el inmobiliario. Esto se debe a condiciones político-económicas que inciden en las condiciones para el impulso o retracción de los emprendimientos, sobre todo en ciudades secundarias y periféricas como Córdoba. En este aspecto, se resalta la reinversión de capital al sector inmobiliario en vivienda colectiva de perímetro cerrado destinada para uso final, alquiler temporario o permanente para altos segmentos socioeconómicos. Dicha dinámica evidencia como la producción de capital del primer sector puede ser reinvertida en el segundo. También se observa la capacidad de agencia de las empresas para maximizar la rentabilidad por medio de crear atributos arquitectónicos urbanos en los conjuntos habitacionales influyentes en el precio final.

En este aspecto, las regulaciones del Estado revisten un carácter de suma relevancia para la facilitación de la reproducción. En el caso de estudio se identifican convenios urbanísticos que habilitan modificaciones en las normativas, cuya contraprestación económica lejos estará de las plusvalías obtenidas por los desarrolladores.

A nivel de cambios urbanos se identifica la ubicación de las tipologías en áreas intermedias y periféricas que poseen suficiente stock de suelo, de gran tamaño y con alta calificación a nivel de servicios e infraestructura, lo cual permite desarrollar estos grandes emprendimientos. Para que este sea un sector demandado por los consumidores, los inmobiliarios diseñan productos que buscan identificarse con los rasgos de la demanda y con sus preferencias. Entonces, la arquitectura y el diseño se convierten en recursos para crear atributos de valorización económica que son pagados como valor agregado por la demanda. En los casos analizados se incorporan atributos como los espacios intermedios en la vivienda y el conjunto, los *amenities*, y la resolución tecnológica, que impactan en el precio final y distinguen a cada emprendimiento.

En definitiva, el sector analizado se convierte en una plataforma de valorización inmobiliaria de consumo mercantilizado, que disminuye la accesibilidad a ese espacio urbano para gran parte de la sociedad¹² ofreciendo solamente un producto inmobiliario que apunta a las clases socioeconómicas medias y medias-altas tanto para resguardo de capital como para reproducción a través del alquiler, temporario, permanente o solo como bien patrimonial.

Por último, se advierte los niveles de agencia de los actores involucrados sobre todo el papel del Estado como garante de este proceso reproductor de diferenciaciones socioespaciales que profundizan la fragmentación física y la segregación. Esta forma de producción de ciudad ocasiona impactos sociales no evaluados. Se hace así explícita la necesidad de una política urbana clara que propicie la consecución de una ciudad más sostenible e inclusiva.

REFERENCIAS

A ALBERS, Manuel B.; ROLNIK, Raquel; KRJEN, Marieke. The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries. *Housing Policy Debate*, London, v. 30, n. 4, p. 481-485, 2020. DOI: 10.1080/10511482.2020.1783812.

ABRAMO, Pedro. La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, Santiago, v. 38, n. 114, p. 35-69, 2012. DOI: 10.4067/S0250-71612012000200002.

AVALOS, Pablo. *La producción de vivienda colectiva de perímetro cerrado: agentes y estrategias: Córdoba, Argentina 2001-2020*. Tesis (Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional) – Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño, Córdoba, 2022. Disponible en: bit.ly/43yp5G9. Acceso em: 18 jul. 2023.

BAER, Luis. Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo: Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000. *Proyección*, Mendoza, v. 2, n. 5, p. 1-31, 2008.

BLANCO BLANCO, Andrés; CARRIÓN, Diego; FRETES CIBILS, Vicente; HURTADO TARAZONA, Adriana; MENDIVE, Carlos; MUÑOZ MIRANDA, André; PRTIZ, Juan Pablo; PÉREZ, Carlos A.; REESE, Eduardo; SANDRONI, Paulo. *Expandiendo el uso de la valorización del suelo: La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. Washington, DC: Inter-American Development Bank, 2016. DOI: 10.18235/0000391.

BONA, Leandro. *La fuga de capitales en la Argentina: sus transformaciones, alcances y protagonistas desde 1976*. Buenos Aires: FLACSO, 2018.

BUFFALO, Luciana. La ciudad frente a las demandas del capital privado: el caso de la ciudad de Córdoba, Argentina, en el siglo XXI. *Gestión y Ambiente*, Córdoba, v. 12, n. 1, 2009. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=169414454003>. Acceso en: 6 nov. 2020.

BURTON, Elizabeth. The Compact City: Just or Just Compact? A Preliminary Analysis. *Urban Studies*, Thousand Oaks, CA, v. 37, n. 11, p. 1969-2001, 2000.

CALDEIRA, Teresa. Enclaves fortificados: A nova segregação urbana. *Public Culture*, Durham, NC, v. 8, n. 2, p. 303-328, 1997.

CHARNEY, Igal. Three Dimensions of Capital Switching within the Real Estate Sector: A Canadian Case Study. *International Journal of Urban and Regional Research*, Hoboken, NJ, v. 25, n. 4, p. 740-758, 2001. DOI: 10.1111/1468-2427.00342.

¹² Para tener una dimensión de la población excluida, el 39,5% de las personas en el aglomerado Gran Córdoba son pobres y el 6,9% indigentes (INDEC, 2022).

- CICCOLELLA, Pablo. Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, Santiago, v. 25, n. 76, p. 5-27, 1999. DOI: 10.4067/S0250-7161199900760000.
- CUTRUNEO, Jimena. *Arquitectos y Mercado Inmobiliario*. Tesis (Doctorado) – Universidad Nacional de Rosario, Rosario, 2015.
- DE MATTOS, Carlos. Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, Porto Alegre, v. 18, n. 42, p. 24-52, 2016. DOI: 10.1590/15174522-018004202.
- ELGUEZABAL, Eleonora. *Fronteras urbanas: Los mundos sociales de las torres de Buenos Aires*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2018.
- ENCINAS, Felipe; MARMOLEJO, Carlos; AGUIRRE, Carlos. El impacto de los proyectos inmobiliarios y sus atributos de sustentabilidad sobre el valor del suelo: ¿causa o consecuencia? dos estudios de casos para Santiago de Chile. *Habitat Sustentable*, Concepción, v. 6, n. 2, p. 70-79, 2016.
- FALÚ, Ana; MARENGO, Cecilia. Las políticas urbanas: desafíos y contradicciones. In: *El rostro urbano de América Latina*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales – CLACSO, 2004. Disponible: <https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/gt/20100930124923/10p4art2.pdf>. Acceso en: 13 dic. 2023.
- FERNANDEZ, Rodrigo; AALBERS, Manuel B. Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition and Change*, Thousand Oaks, CA, v. 20, n. 2, p. 71-88, 2016. DOI: 10.1177/1024529415623916.
- FORO DE LA CONSTRUCCIÓN PRIVADA DE CÓRDOBA; ECONOMIC TRENDS S.A. *Sistema Estadístico de la Construcción Privada de Córdoba*, 2016. Disponible en: bit.ly/3Okxit5. Acceso en: 24 nov. 2023.
- JARAMILLO, Samuel. *Hacia una teoría de la renta del suelo*. México: Universidad de los Andes; CEDE Ediciones Uniades, 2009.
- HARVEY, David. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, Series B, Human Geography, Abingdon, v. 71, n. 1, p. 16, 1989.
- HARVEY, David. *Breve Historia del Neoliberalismo*. Madrid, ES: Akal S.A., 2007.
- HARVEY, David. *Diecisiete contradicciones del Capitalismo*. Quito, EC: IAEN, 2014.
- INDEC. *Censo nacional de población, hogares y viviendas 2022: resultados provisionales*. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2023. Disponible en: <https://bit.ly/476caNT>. Acceso en: 24 nov. 2023.
- INDEC. Incidencia de la pobreza y la indigencia en 31 aglomerados urbanos: Segundo semestre de 2022. *Informes técnicos*, Buenos Aires, v. 7, n. 63, 2022.
- JANOSCHKA, Michael. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, Santiago, v. 28, n. 85, p. 11-20, 2002. DOI: 10.4067/S0250-71612002008500002.
- LA GRANGE, Adrienne. Classifying elements of a typology of gated communities. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, [S. l.], v. 11, n. 3, p. 520-540, 2018. DOI: 10.1108/IJHMA-07-2017-0065.
- LAPELLE, Hernán Claudio; TARDÍO, María Josefina; VILLA, Micaela. *El sector de la construcción en la región Rosario durante el periodo 2003-2015*. In: JORNADAS “INVESTIGACIONES EN LA FACULTAD” DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICA, 22., nov. 2017. Santa Fe: Universidad Nacional de Rosario, 2017. Disponible en: <https://rephip.unr.edu.ar/items/b4092a00-cdff-415f-b514-d24cbb9e9887>. Acceso en: 25 jun. 2021.

LIBORIO, Miriam. *La vivienda agrupada y colectiva de gestión privada*. Córdoba: Advocatus Ediciones, 2013.

LIENUR, Jorge; BALLENT, Anahí. *La casa y la multitud: Vivienda, política y cultura en la Argentina Moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2014.

MARENGO, Cecilia; LEMMA, Martín. Ciudad dispersa y fragmentada Lecturas de forma urbana en emprendimientos habitacionales privados, Córdoba 2001-2010. *Cuaderno Urbano*, Corrientes, v. 22, n. 22, p. 7-28, 2017. DOI: 10.30972/crn.22222041.

MARCUSE, Peter; VAN KEMPEN, Ronald. *Globalizing cities: a new spatial order?* Oxford: Blackwell Publishing Ltd, 2000.

MATIZ, Elvia; AVALOS, Pablo. Resiliencia en la gestión inmobiliaria en contextos del periurbano. Experiencias compartidas Córdoba - Bogotá. In: CONGRESO INTERNACIONAL VIVIENDA Y CIUDAD: DEBATE EN TORNO A LA NUEVA AGENDA URBANA, 3., 2019, p. 892-922. *Anais [...]*. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba, 2019.

MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. *Programa de densificación urbana*. Córdoba: Municipalidad de la Ciudad, 2010.

MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA; UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA. *Bases para el Plan Director de la Ciudad de Córdoba. Lineamientos y Estrategia General para el reordenamiento del Territorio*. 2008. Disponible en: <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/Cordoba/Plan-Director-Cordoba-2020.pdf>. Acceso en: 24 nov. 2023.

NEUMAN, Michael. The Compact City Fallacy. *Journal of Planning Education and Research*, Thousand Oaks, v. 25, n. 1, p. 11-26, 2005. DOI: 10.1177/0739456X04270466.

PIKETTY, Thomas. *El capital en el siglo XXI*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica, 2014.

PÍREZ, Pedro. La mercantilización de la urbanización: A propósito de los “conjuntos urbanos” en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, Carretera Picacho Ajusco, v. 29, n. 3, p. 481, 2014. DOI: 10.24201/edu.v29i3.1469.

ROMO, Claudia. Las urbanizaciones residenciales cerradas en la periferia de Córdoba Nuevas modalidades en la expansión suburbana del siglo XXI. *PENSUM*, Córdoba, v. 1, n. 1, 2013. DOI: 10.59047/2469.0724.v1.n1.12749.

SASSEN, Saskia. La ciudad global: Una introducción al concepto y su historia. *Brown Journal of World Affairs*, Providence, v. 11, n. 2, p. 27-43, 1995.

SOCOLOFF, Ivana. Financiarización variada de la producción inmobiliaria en Argentina: el caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la post crisis en perspectiva (2002-2015). *Scripta Nova*, Barcelona, v. 23, p. 26, 2019.

SZAJNBERG, Daniela. *Torres Amuralladas*. Buenos Aires: Nobuko, 2010.

TELLA, Guillermo; CAÑELLAS, Estela; MUÑOZ, Martín; NATALE, Daniela. La irrupción de las torres: Una explotación intensiva en las periferias metropolitanas. *Revista Vivienda*. Buenos Aires. [online]. Disponible en: bit.ly/3rEq0aU. Acceso en: 10 jun. 2022.

THEODORE, Nick; PECK, Jamie; BRENNER, Neil. El urbanismo neoliberal: La ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, Santiago, n. 66, p. 1-12, 2009.

THEURILLAT, Thierry. The negotiated cities: between financialization and sustainability. *Géographie, Économie, Société*, Cachan, v. 13, n. 3, p. 225-254, 2011.

TOPALOV, Christian. *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. Ciudad de México: Edicol, 1979.

VAN HAM, Maarten; TAMMARU, Tiit; UBAREVIČIENĒ, Rūta; JANSSEN, Heleen (orgs.). *Urban*

Socio-Economic Segregation and Income Inequality: A Global Perspective. Cham: Springer International Publishing, 2021. DOI: 10.1007/978-3-030-64569-4.

WELCH GUERRA, Max; VALENTINI, Paula. Torres Jardín en Buenos Aires. Proyecciones de una tipología habitacional. In: *Buenos Aires a la deriva*. Transformaciones urbanas recientes. Buenos Aires: Biblos, 2005.

WOELFLIN, María Lidia; LAPELLE, Hernán Claudio; LÓPEZ ASCENCIO, Guillermo. El comportamiento del sector construcción-inmobiliario frente a la crisis de 2008. In: JORNADAS “INVESTIGACIONES EN LA FACULTAD” DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICA, 14., nov. 2009. Santa Fe: Universidad Nacional de Rosario, 2009. Disponible en: <http://bit.ly/470YN1d>. Acceso en: 24 nov. 2023.