

Curso: LAS FORMAS DEL DESARROLLO URBANO

Vivienda Accesible en una pequeña ciudad de Córdoba

La experiencia del círculo cerrado de viviendas en Montecristo – Córdoba



Resumen: La ciudad de Montecristo, ubicada en la Provincia de Córdoba - Argentina – es un pequeño centro poblado que contaba con 9.254 habitantes al Censo 2010, que hace parte del Área Metropolitana de Córdoba, y se encuentra inserta en una zona de alta productividad cuya base económica es la producción agrícola e industrial.

La iniciativa de conformar un círculo de ahorro para acceder a la vivienda surge como respuesta a la demanda habitacional planteada por el crecimiento demográfico de la ciudad, muy superior a la media provincial y nacional.

Hay al menos tres aspectos que merecen ser resaltados, y ellos son los siguientes: 1) la política de vivienda se instrumenta desde un ente municipal autárquico el que mantiene una fluida relación con el Municipio, 2) la política de vivienda está fuertemente articulada con una adecuada gestión de producción de suelo urbano bien localizado y servido y 3) el Ente Municipal de la Vivienda ha desarrollado un modelo de gestión ágil y con alta eficiencia. Entre los desafíos más importantes de círculo cerrado se cuentan de qué modo se incrementa el impacto de esta política de vivienda y cómo se adapta esta iniciativa al actual entorno inflacionario por la que atraviesa el país.

Palabras clave: vivienda asequible – pequeña ciudad – articulación institucional – gestión del suelo

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Montecristo, ubicada en la Provincia de Córdoba - Argentina – es un pequeño centro poblado de 9.254 habitantes según datos censales del año 2010, el mismo pertenece al Departamento Río Primero y forma parte del Área Metropolitana de Córdoba, la ciudad capital de la provincia, y se encuentra inserta en una zona de alta productividad cuya base económica es la producción agrícola e industrial. Fábricas de distintos rubros y con relevancia regional y nacional se localizan en la ciudad, como ejemplo se puede citar a la fábrica Blangino de mosaicos que – solo ella – 250 empleos directos en la localidad.

La localidad ha experimentado un crecimiento demográfico considerablemente por encima de la media regional, provincial y nacional, tal como se muestra en el cuadro subsiguiente.

	Censo			variación	
	1991	2001	2010	91-01	01-10
Montecristo	4.152	6.914	9.254	66,52%	33,84%
AM Córdoba¹	1.259.937	1.417.178	1.515.027	12,48%	6,90%
Córdoba	2.766.683	3.066.801	3.308.876	10,85%	7,89%
País	32.615.528	36.260.130	40.117.096	11,17%	10,64%

Evolución demográfica de la ciudad, la región, la provincia y el país

Fuente: elaboración propia en base a www.indec.gov.ar

Este crecimiento ha presionado sobre la estructura urbana de la localidad, sobre el mercado de trabajo y sobre el mercado del suelo y la vivienda. En este sentido cabe aclarar que la política estatal de Vivienda Social se implementa en Argentina con fondos girados desde Nación y ejecutados en los niveles provinciales con alto grado de autarquía en el manejo de los mismos; en el caso de la Provincia de Córdoba el organismo ejecutante es la Dirección General de Vivienda². Con frecuencia – y ese es el caso de Montecristo - las políticas de vivienda implementadas a través de esta modalidad son insuficientes para dar respuesta a la demanda habitacional. Un dato que apoya esta última afirmación es que la última entrega de viviendas en la localidad construidas por la provincia se remonta a enero de 2008. Por otra parte el mercado local no generaba una oferta accesible de suelo urbanizado o propiedades en alquiler, lo que agravaba el déficit habitacional existente en la localidad.

En respuesta a esta necesidad, y por la articulación de actores políticos y comunitarios, es que se conforma un colectivo social bajo la forma mutual con para la urbanización de una terreno de casi 14 Has localizado en el borde urbano y con el objetivo de producir suelo urbano servido y bien localizado para sus asociados.

LA DIMENSIÓN INSTITUCIONAL DE LA SOLUCIÓN – LA MUTUAL 4 DE ENERO Y EL ENTE MUNICIPAL DE LA VIVIENDA – EMUVI -³

Esta insuficiencia de respuestas al problema de la vivienda por parte de la provincia en el contexto de una acusada dinámica demográfica – al que ya nos hemos referido - genera las condiciones para que el entonces concejal opositor Ing Agr Fernando Gazzoni – hoy

¹ Se toma la delimitación del AM Córdoba propuesta por el Laboratorio Urbano Digital en CORDARA et al (2018) y que comprende 29 localidades.

² Disponible en <http://www.cba.gov.ar/reparticion/ministerio-de-obras-publicas-y-financiamiento/secretaria-de-vivienda/dir-gral-de-vivienda/>

³ Disponible en <http://www.montecristo.gov.ar/contenidos/ente-municipal-de-vivienda-emuvi-26>

Intendente de Montecristo - impulse la creación de la “Mutual 4 de Enero” en ese mismo día del año 2005 con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda en la ciudad de Montecristo a través de la transformación de suelo rural en urbano, con todos los atributos del mismo y a un precio accesible para la población destinataria. El predio comprado por la mutual tiene una extensión de 13,67 Hectáreas y se encuentra localizado al noreste de la ciudad, según se puede apreciar en la imagen subsiguiente en donde figuran tanto el loteo de la Mutual 4 de Enero como un lote que adquiere el EMUVI posteriormente y al que nos referiremos más adelante.



FIGURA 1 - Barrio 4 de Enero y terreno EMUVI en la Ciudad de Montecristo

Coincidimos con Corti (2015) cuando define a esta operación de desarrollo urbano como de expansión o ensanche en una primera etapa con el objetivo de producir suelo urbano bien localizado y servido, para pasar posteriormente a ser ocupada con construcciones generadas a partir de distintas lógicas. En este sentido la operación terminó teniendo en gran medida un carácter mixto ya que articuló la promoción de construcción de viviendas sociales a través del

Círculo de Viviendas implementadas por el EMUVI con la producción de suelo urbano gestionado por la Mutual 4 de Enero.

Es de hacer notar que el predio comprado por la mutual se fue urbanizando progresiva y continuadamente a lo largo de casi una década como resultado del esfuerzo de asociados y el apoyo del Municipio de Monte Cristo. Hacia el año 2014 la Mutual había vendido cerca de 500 lotes, contando los mismos con acta de posesión sin escritura; al día de hoy el tejido del Loteo Mutual 4 de Enero mixtura lotes vacíos, algunas viviendas autoconstruidas y otras producidas por el Círculo de Ahorro que nos ocupa.

Ya transcurriendo el segundo período como intendente de Fernando Gazzoni⁴ impulsa la creación del Ente Municipal de la Vivienda - E.MU.VI – el mismo se crea el mediante Ordenanza N° 1032 del 3 de Abril de 2014 con carácter de ente descentralizado autárquico de la Municipalidad de Monte Cristo, en el Artículo 2 expresa como principios generales y reguladores a:

- "...Contribuir al acceso de la vivienda digna de todos los habitantes de Monte Cristo y zonas de influencia.
- Propender a reducir mediante políticas activas el déficit habitacional, infraestructura y servicios.
- Financiar la oferta de viviendas estructurando operatorias que permitan el desarrollo de planes habitacionales o proyectos constructivos, a través de mecanismos de autofinanciamiento o cofinanciamiento con entidades oficiales o privadas.
- Entender en el diseño, desarrollo, ejecución e implementación de políticas, programas, planes y estrategias tendientes al mejoramiento de la situación habitacional de la localidad..."

Estos principios y el carácter de autarquía y descentralización convierten de hecho al EMUVI en un Instituto de Vivienda de escala local. A partir de su constitución se dictan una serie de resoluciones que reglamentan el funcionamiento del mismo y los planes a ser implementados.

⁴ “..Desde muy chico tuvo pasión por la política, que heredó de su abuelo. Actualmente se desempeña como Intendente de la ciudad de Monte Cristo, por tercer periodo consecutivo (2007-2011 / 2011-2015 / 2015-2019)..” extraído del sitio disponible en <http://www.montecristo.gov.ar/contenidos/intendente-municipal-1>

La Resolución 01/2014 establece la composición del Directorio, el mismo reconoce la participación del Ejecutivo y el Legislativo y de representantes de los adherentes a los distintos planes de construcción y financiación de vivienda por círculo cerrado, la composición del mismo se detalla en cuadro a continuación.

COMPOSICIÓN DEL DIRECTORIO (1 presidente y 6 vocales)	
Presidente	Sr. Intendente Municipal
6 vocales	1 concejal por la mayoría
	1 concejal por la minoría
	2 Secretarios Municipales designados por el Intendente
	2 adherentes titulares + 2 adherentes suplentes
Los vocales titulares y suplentes representantes de los adherentes serán elegidos en Asamblea por mayoría, los vocales suplentes pueden participar de las reuniones sin voto	

FIGURA 2 - Composición del Directorio EMUVI, Resolución 01/2014 – Elaboración propia

Resoluciones posteriores reglamentaron el funcionamiento del EMUVI, la 3/2014 trata sobre el funcionamiento del círculo y la modalidad de adjudicación, la 4/2014 implementa el Plan Vivir Mejor 1 y la 26/04 el Plan Vivir Mejor 2, a continuación se muestran los prototipos y las particularidades de cada plan, ambos en ejecución actualmente. Pero sucintamente se puede decir que las diferencias entre ambos planes pueden resumirse diciendo que:

- El Plan Vivir Mejor 1 – implementado en primer lugar – está dirigido a propietarios de lotes, la vivienda tiene 60 m² de superficie, el grupo es abierto, las adjudicaciones se hacen por sorteo en base a un sistema que apunta a nivelar las oportunidades de los adherentes al grupo y cada una de las 180 cuotas mensuales tienen el valor de 1/3 del costo de 1 metro cuadrado de construcción.
- El Plan vivir Mejor 2, está dirigido a adherentes que no cuenten con terreno propio, en este caso el prototipo a construir es una vivienda de 50 m² en modalidad PH con un terreno de uso propio de 180 m². Los grupos son cerrados, es decir que la salida o entrada al mismo depende de la venta o compra de las cuotas abonadas, estas son 150 de pago mensual y ascienden a 1/3 del costo promedio del m² más un porcentaje del precio del terreno.



GRAFICO 3- Plantas prototipo Vivir Mejor 1 (60 m2) y Vivir Mejor 2 (50 m2)

De esta manera se articulan dos fases consecutivas de la construcción del hábitat, en primer lugar la producción de suelo urbano es la consecuencia del trabajo encarado por la Mutual 4 de Enero con el apoyo del Municipio, esta urbanización se desarrolló a lo largo de casi una década y culminó – tal como ya se ha explicado – con más de 500 lotes urbanizados y los propietarios con actas de tenencia sujetas a futuras escrituraciones.

La segunda fase corresponde a la construcción de las viviendas, algunas se ejecutaron por autoconstrucción de sus propietarios y un gran número de ellas se concretaron a través del Círculo de Vivienda administrado por el EMUVI; de este modo el Barrio Mutual 4 de Enero presenta hoy un tejido en donde se alternan algunas viviendas autoconstruidas, un gran número de viviendas construidos por el EMUVI y algunos lotes aún vacantes. Cabe acotar que algunas viviendas producidas por el Ente se localizan fuera del barrio – sobre todo – algunas en modalidad de propiedad horizontal correspondientes al Plan Vivir Mejor 2 y que se localizan en terrenos donados por el Municipio en el marco de un convenio entre éste y el EMUVI, el que será desarrollado posteriormente.

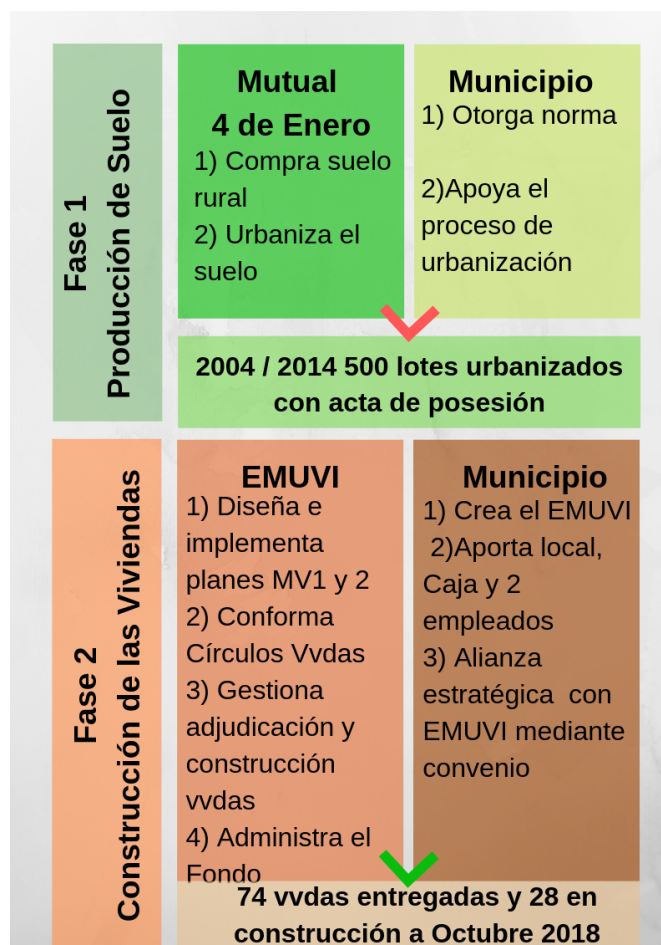


GRAFICO 4- Esquema proceso producción de suelo y vivienda
Elaboración propia

LA GESTIÓN DE CÍRCULO DE VIVIENDA

En lo que se refiere al funcionamiento del EMUVI como organismo ejecutor de la construcción de viviendas a través de los círculos cerrados de ahorro se tratará de abordar cuestiones tales como: la adjudicación y construcción de las viviendas, la estructura y recursos del EMUVI, la modalidad de contratación de los proveedores de materiales y mano de obra y el impacto que han tenido los círculos de ahorro desde su implementación⁵.

En lo que hace a los procesos de **adjudicación y puesta en marcha de las obras** menester subrayar la transparencia del proceso; a partir de ese momento el adjudicatario es citado a la sede del EMUVI para interiorizarse con el asesor legal de la documentación a presentar y

⁵ La mayoría de los datos y precisiones sobre el funcionamiento del EMUVI fueron obtenidas en sendas entrevistas realizadas el 4/10/2019 al Lic. Ezequiel Aguirre – Secretario de Gobierno de Monte Cristo – y a Pablo Arce – Administrador del EMUVI.

tomar contacto con la arquitecta encargada de acompañar al adjudicatario en el proceso de adaptación del prototipo – si esto fuera necesario.

Con respecto a la documentación – y visto que la mayor parte de los terrenos corresponden a la Mutual y no se encuentran escriturados – el EMUVI solicita la constitución de una garantía consistente en la cesión de derechos a favor del ente mas dos garantías personales⁶.

Una característica del círculo es que – si bien existe un prototipo para cada uno de los planes – **el mismo puede ser modificado** para, es posible modificar la planta de la vivienda e inclusive ampliar el prototipo, desde los 60 m2 originales hasta el doble (tomaremos como ejemplo el Plan Vivir Mejor 1, aunque el procedimiento se aplica también para el Vivir Mejor 2 de PH), y esos adicionales se pagan de acuerdo al cuadro subsiguiente; nótese que a partir de la adjudicación la cuota se incrementa desde 1/3 del m2 hasta el 50% del mismo, y esto se explica porque el adjudicatario tendría más capacidad de pago en la medida que ya no está obligado a alquilar.

Instancia	Superficie del prototipo	Forma de Pago
Antes de la adjudicación	60 m2	Cuota 1/3 del m2
Adjudicado	60 m2	Cuota ½ del m2
	Ampliación hasta 12 m2 +	En 12 cuotas
	Ampliación 72 > 120 m2	Pago de contado

GRAFICO 5 - Resumen de pago de las cuotas para el Plan Vivir Mejor 1
Elaboración propia en base a entrevistas

Otras características de las cuotas es que las mismas se actualizan cada cuatro meses con cada actualización del costo del prototipo, y – además - en caso que un adherente decida retirarse del círculo se le reintegrará lo aportado con las actualizaciones correspondientes menos un 20% en concepto de gastos administrativos.

En lo que concierne a los recursos que maneja el EMUVI es de hacer notar varios aspectos que muestran la **alianza estratégica** que se estableció entre el Gobierno del Municipio de Monte Cristo y el ente, algunos de los más relevantes son:

⁶ Existe solo un caso de mora complicada, una vivienda con una significativa ampliación se encuentra en mora y no se pueden hacer las acciones legales para el cobro por no haberse constituido correctamente la garantía en una anterior administración.

- Los adherentes al Círculo pagan sus cuotas en la Caja Municipal, servicio que se brinda sin costo.
- El lugar donde funciona el EMUVI es un inmueble municipal cuyo usufructo es cedido gratuitamente
- Un comentario adicional debe hacerse con respecto a la capitalización del EMUVI, el mismo ha logrado – a partir de los excedentes obtenidos como resultado de una administración austera – comprar 5 Has de suelo rural vecinos al loteo de la Mutua 4 de Enero (ver Figura 1)– el que se encuentra en proceso de urbanización – y adquirir un camión. Este camión hace parte de un **convenio de contraprestación** entre Municipio y EMUVI que incluye el uso del local donde funciona el ente, de los servicios de la Caja Municipal, de máquinas viales municipales, de canje de terrenos entre otros acuerdos a los que ya nos hemos referido.
- Otra cuestión que merece ser puesta de manifiesto es el mecanismo de canje de terrenos que se ha establecido entre el Municipio y el EMUVI, en el que el primero entrega terrenos bien localizados al ente con destino a viviendas en PH del Plan Vivir Mejor 2 y recibirá en contraprestación suelo urbanizado de las 5 Has que actualmente se encuentra desarrollando el EMUVI. Este mecanismo ha permitido implementar el Plan Vivir Mejor 2 destinado a adherentes sin terreno propio.
- Es de subrayar también el apoyo del municipio en lo que a planta operativa se refiere, dos de los cinco empleados afectados directamente al funcionamiento son solventados con fondos municipales. La composición de dicha planta se muestra en gráfico a continuación:

Rol	Tareas	Observaciones
Administrador	Dirige la unidad operativa, negocia con los contratistas y proveedores, contacto con los aspirantes y adjudicatarios de viviendas	Monotributista
Abogado	Confecciona los contratos y las garantías de los préstamos	Sueldo pagado por el Municipio
Administrativa	Tareas de administración y soporte	
Arquitecto	Confecciona documentación, dirige y certifica las obras	Monotributista, factura por obras
Arquitecta	Trato con adjudicatarios, relevamiento de necesidades para adaptación de los prototipos	Monotributista

GRAFICO 6 - Planta operativa del EMUVI, tareas y modalidad de cobro de haberes – elaboración propia

En lo que respecta a la **modalidad de ejecución de las obras** el ente trabaja – de hecho – como una empresa urbanizadora y constructora; y afirmamos esto por las siguientes razones:

- Mantiene una planta técnica operativa profesional cuyas funciones van mas allá de la contratación, control y recepción de las obras. Realizando – incluso - las tareas de adaptación de los prototipos, administrando la obra y confeccionando la documentación de final de obra.
- El Ente ejecuta las compras de materiales en forma directa, negociando enérgicamente descuentos y a una escala suficiente para poner a competir a proveedores priorizando en forma casi excluyente a las firmas locales.
- El EMUVI contrata a la mano de obra en forma directa a contratistas locales en la modalidad de contratos por rubros y no por la de llave en mano.
- El ente provee como soporte de las obras máquinas y equipos (retroexcavadoras, camión, volquetes, etc) que se encuentran fuera del alcance de los contratistas pero de suma necesidad para la urbanización y ejecución de las viviendas.

Subcontratistas	Albañilería y terminaciones	Sanitario y gas	Electricidad	Pintura
Cantidad cuadrillas	13	5	5	10

GRAFICO 7 - proveedores de mano de obra vinculadas al EMUVI– elaboración propia en base a entrevistas

En lo referente al **impacto del Círculo de Viviendas** en el stock residencial de la localidad el resultado es interesante, desde su efectiva implementación el Círculo ha entregado dos viviendas por mes y ha sumado cuotas adicionales en los meses de diciembre de cada año, y el resultado es más que interesante.

	Plan Vivir Mejor 1	Plan Vivir Mejor 2	Subtotales
Entregadas	44	30	74
En construcción	15	13	28
Aportantes al círculo sin vivienda	185	150	335

GRAFICO 8 - Estado de los Círculos de Vivienda al 4/10/2018– elaboración propia en base a entrevistas

CONCLUSIONES

Algunos comentarios de esta experiencia que tratarán de explicar el éxito de este instrumento que ha posibilitado acceder a la vivienda a una vasto sector de la población de Monte Cristo que no encontraba solución a sus necesidades dentro de los mecanismos del mercado.

- Es indudable que el primer aspecto a resaltar es el liderazgo político de la iniciativa a cargo de actores estatales, un concejal es el responsable de promover la creación de la Mutual 4 de Enero para la producción de suelo; años más tarde – y ya como intendente – el mismo actor conforma el EMUVI, de más está decir que estas iniciativas encontraron eco favorable y se realimentaron con respuestas desde la Sociedad Civil.
- La articulación del ente con el Municipio ha sido sinérgica en la medida que éste ha tomado como política de Estado la promoción de vivienda accesible; esto se ha realizado en el marco de un Convenio de Contraprestación con el debido control del Tribunal de Cuentas.
- El bajo peso de la estructura del ente explica en gran parte la eficiencia y la gestión del círculo como empresa urbanizadora y constructora ya que esto permite apropiarse del beneficio y parte de los gastos generales que componen el precio de las obras y que – si se contratara de la manera convencional – sería apropiado por los contratistas. Podría afirmarse – desde lo institucional – que el ente está atravesando una etapa en donde se conjuga un bajo peso del aparato, circuitos administrativos ágiles y alto control de los procesos basado en la confianza de equipo tanto dentro como afuera del equipo.
- La compra directa del suelo, unido a la posibilidad de recualificarlo con obras y norma permitió capturar la plusvalía generada por el pasaje de suelo rural a urbano (Smolka, 2001) y volcarlo en forma de economías que ofrecen suelo urbano servido y bien localizado a un costo sensiblemente inferior al del mercado; un mecanismo similar ha sido implementado con éxito en Trenque Lauquen (Baer y Duarte, 2013).
- Gran parte de la gestión se ha apoyado en la disponibilidad de suelo urbanizado producido por la Mutual 4 de Enero, lo que ratifica la convicción que la primera política de vivienda es una política de suelos. En los casos en que no se disponía de suelo, se recurrió a alianzas estratégicas tales como el canje de terrenos bien localizados en la ciudad y de propiedad municipal para ser destinados a viviendas en PH para

adherentes no propietarios, estos terrenos serán compensados con suelo urbanizado proveniente de las 5 Has que ha adquirido el EMUVI y que se encuentran en proceso de desarrollo.

- Una cuestión a resaltar es la calidad de las viviendas, los prototipos son buenos y están contruídos con materiales de buena calidad, el hecho que puedan ser adaptados a las necesidades de los adjudicatarios le agrega un plus a la propuesta.
- Las características de pequeña ciudad (Basualdo, 2017) permiten el control social (Capel, 2009), podría afirmarse que esta iniciativa anida en una red de relaciones de cercanía, conocimiento y parentesco. Pablo Arce – administrador del ente - lo define diciendo que “... El EMUVI funciona gracias a la confianza de los adherentes...”
- El Círculo de Vivienda se encuentra enmarcado dentro de una política de fortalecimiento de la economía local llevada a cabo por la gestión municipal, en este sentido confluyen cuestiones tales como la normativa para acceder al Círculo en calidad de adherente quienes deben acreditar residencia en Monte Cristo, la modalidad de compra de materiales y mano de obra a proveedores locales al punto tal que el administrado declara que “... Se presentaron ofertas de empresas de afuera, pero se priorizaron las locales, mi desafío es lograr el equilibrio entre que le cierre el trabajo al constructor y que puedan pagar la cuota...”. En este sentido esta iniciativa guarda un interesante paralelismo con la descrita en Francois Ascher (2009) sobre la experiencia de desarrollo local en Luberton, Francia.

Como aspecto a mejorar a futuro podría decirse que la lógica de maximización de ganancias implementado en el Loteo de la Mutual 4 de Enero no ha permitido generar un tejido con alta calidad de ciudad en la medida que no se verifica una gran oferta de espacio público y, si bien esta calidad de tejido es coherente con el del resto de la ciudad, se podría aprovechar la oportunidad de la urbanización de las 5 Has propiedad del EMUVI para producir un tejido de mejor calidad elevando la calidad ambiental y del espacio público.

Otra cuestión, que arroja incertidumbre sobre el devenir del círculo es el efecto de la inflación en la medida que se establece la imposibilidad de pagar las cuotas a un vasto sector de los adherentes. Cuestión que seguramente será abordada por las autoridades municipales y del ente, que hasta el momento han demostrado una notable capacidad de producir respuestas imaginativas ante situaciones que parecían de difícil resolución.

El Círculo de Ahorro para Viviendas es un instrumento factible de ser replicado en otras localidades, en el caso que se ha presentado las claves parecieran ser un fuerte respaldo político, una administración austera y transparente del ente encargado de la administración, la construcción de confianza en la comunidad lo que favorece el control social. Este instrumento se ha implementado con buenos resultados en otras localidades: Río Primero y Piquillín en Córdoba, Trenque Lauquen en Buenos Aires y varias localidades de Entre Ríos; evidencias que nos permiten sostener la posibilidad cierta de réplica de esta experiencia en una escala mayor.

El corolario de este trabajo podría resumirse parafraseando a Michel De Certau (1996) cuando afirmaba que el espacio que tenemos para actuar anida en los límites de lo posible, espacio que ha sido pragmática y acertadamente ocupado por la sociedad de Monte Cristo produciendo una imaginativa solución al problema de la vivienda accesible en una pequeña ciudad.



GRAFICO 9 – Imágenes de viviendas producidas por el EMUVI– fotografías propias

Bibliografía y fuentes

ASCHER, Francois,uis(2009) *Diario de un Hipermoderno*, Alianza Editorial, Madrid

BAER, Luis y DUARTE, Juan, (2013), *RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS A TRAVÉS DE LA CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS EN TRENQUE LAUQUEN, PROVINCIA DE BUENOS AIRES – ARGENTINA*, Documento de trabajo Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge (Ma)

BASUALDO, José. (2017), *EL PLANEAMIENTO URBANO EN LAS PEQUEÑAS CIUDADES ARGENTINAS*, Una aproximación a la gestión territorial, TFM del Máster en Planificación Territorial y Gestión Ambiental - Facultad de Geografía e Historia - Universidad de Barcelona

CAPEL, Horacio, (2009), *LAS PEQUEÑAS CIUDADES EN LA URBANIZACION GENERALIZADA Y ANTE LA CRISIS GLOBAL*, en *Investigaciones Geográficas*, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM, N° 70 (2009) pp 7-32

CORDARA, Christian; DUARTE, Juan Ignacio; FEERICCA, Francesca; GIMENEZ HUTTON, Tobías; RODRIGUEZ, Soledad (octubre de 2018); *¿COMO CRECEN LAS CIUDADES ARGENTINAS? – Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados*; Buenos Aires; CIPPEC

CORTI, Marcelo, (2015). *La ciudad posible. Guía para la actuación urbana*. Buenos Aires. Argentina: Café de las Ciudades.

DE CERTAU, Michel (1996), *LA INVENCION DE LO COTIDIANO*, Universidad Iberoamericana, México D.F.

SMOLKA, Martim, (2001). *Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina*. Cambridge. Estados Unidos: Eurolibros