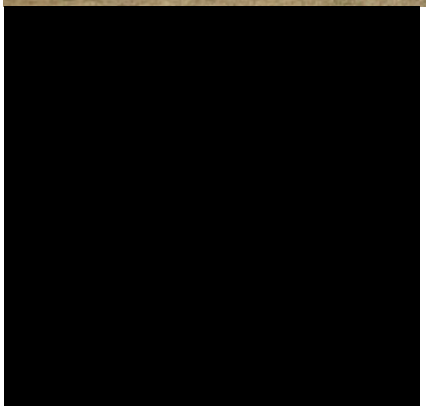
Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://www.arquitectes.cat)



© Bibiana Sciortino

La situación actual en Argentina es de moderado optimismo ante las políticas que, si bien tienen una visión abierta al contexto internacional y más transparencia en la gestión, requieren inversiones para desarrollar en todas sus posibilidades el potencial económico, industrial y energético del país.

Dentro de este marco se ha desplegado con los recursos existentes una fuerte política de recuperación y ampliación de infraestructuras troncales básicas y de promoción de planes residenciales para satisfacer las demandas de la población, que ha tenido un gran incremento.

Contexto de la provincia de Córdoba

La Provincia de Córdoba está situada en el centro de la República Argentina. Tiene una superficie de 165.000 km² con una población de 3.300.000 habitantes.

La capital, Córdoba, situada a 700 kilómetros de Buenos Aires, reúne casi la mitad de la población de la provincia. Es un importante núcleo industrial y agro-ganadero que conforma el segundo centro urbano y económico del país.

Con una rica tradición histórica forjada en su importante situación dentro del Camino Real al Alto Perú en época colonial, con la primera universidad de Sudamérica, evolucionó en los siglos XIX y XX hacia la industrialización, la actividad agrícola y ganadera y el turismo, favorecidos por su situación central y una geografía que combina ricas y productivas planas con regiones montañosas de climas templados y bellos paisajes. Estas condiciones facilitaron un constante crecimiento que no estuvo ajeno a los vaivenes políticos y económicos.

La situación del mercado inmobiliario

En las últimas décadas la coyuntura mundial promovió el aumento incesante de la producción agrícola de cereales que generó ingresos en parte destinados desde la actividad privada en la industria de la construcción, tanto para dar vivienda a la creciente migración interna como para fines de inversión.

Tras décadas sin políticas oficiales significativas de vivienda, últimamente se desarrollaron planes de acceso al crédito hipotecario y ahora también vivienda social de alquiler, que poco a poco se van poniendo en marcha.

Como la actividad constructiva va ligada a la economía del país y mientras esta línea de acción de promoción de la vivienda no se consolide será la actividad privada la que dará el empuje a la construcción.

Así la construcción se desarrolla principalmente en dos áreas: Por un lado, los edificios de viviendas que se multiplican exponencialmente modificando intensamente barrios enteros de la ciudad de Córdoba, donde la demanda de vivienda de alquiler para los estudiantes universitarios tiene un papel importante.

El segundo tipo constructivo en auge es la urbanización a gran escala tanto de barrios abiertos como cerrados que extienden el área urbana y ocupan bolsas residuales de la trama, favorecido esto último por una política municipal específica.

La financiación habitual de estas iniciativas proviene de una inversión inicial para el comienzo de las obras por parte de los promotores o de inversores privados, para ser amortizada con el producido de las ventas a lo largo del proceso constructivo. Últimamente, en línea con las nuevas políticas, los bancos empiezan a abrir el crédito hipotecario, pero este es un proceso lento, por lo que todavía es la iniciativa privada la que genera su auto-financiación.

Los barrios cerrados

Las urbanizaciones cerradas son una modalidad residencial que deriva del Country club (Club de campo) donde se combinaba el uso residencial con la práctica deportiva en grandes áreas verdes. En Argentina en la primera mitad del siglo XX los Country Club se originaron en las típicas "Estancias" como punto de encuentro los fines de semana de amigos adeptos a la práctica de deportes como el Polo, el Pato (deporte tradicional argentino con caballos), Golf, etc. y tenían un carácter exclusivo.

El arquitecto en estos proyectos debe afrontar una perspectiva integradora del urbanismo y de las diferentes actividades para los residentes.

Las dimensiones son muy variables, generalmente son predios de varias hectáreas, situados geográficamente como enclaves en las afueras para permitir la tranquilidad, privacidad y estilo de vida campestre dentro del barrio o urbanización. y también una proximidad y accesibilidad a los principales puntos de la ciudad.

El perímetro de la urbanización está definido por un muro o cerco, generalmente con cámaras de vigilancia, y las entradas son controladas por un servicio de seguridad que se encarga de comprobar la identidad de los visitantes y anunciarles para protección de los residentes. Actualmente los Countries tienen mucha demanda, primordialmente por estas características.

La sostenibilidad, el ahorro energético y la utilización de las energías renovables son aún temas incipientes en el diseño de estas propuestas urbanísticas.

El ejercicio de la profesión de arquitecto en Córdoba

En la provincia de Córdoba los arquitectos pueden trabajar por cuenta propia tanto en cuanto a la actividad privada como en la pública.

El ejercicio individual de la arquitectura requiere de la matriculación en el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba que regula el ejercicio de la profesión de arquitecto.

Esta matrícula tiene seis categorías: matrícula activa, que habilita al ejercicio profesional, matrícula limitada, para los pasivos, matrícula para arquitectos en relación de dependencia, matrícula interprovincial que habilita a trabajar también en las provincias que tienen convenio interprovincial, matrícula Mercosur, que permite trabajar en países de la región, y matrícula asociativa, para profesionales que no ejercen la profesión.

También existe la Sociedad Central de Arquitectos, representando a los arquitectos de toda la Argentina mediante la promoción y defensa de sus intereses profesionales.

Las empresas constructoras también pueden trabajar por cuenta propia tanto en la actividad privada como pública. Con inscripción en la Inspección de "Sociedades Jurídicas" con alguna de las formas societarias legales y a la "Agencia Federal de Ingresos Públicos" (el equivalente de Hacienda). "La Cámara Argentina de la Construcción" reúne a las empresas relacionadas con la construcción, con delegaciones en todas las provincias.

Para acceder a la obra pública ha de estar inscrito en el "Registro de Constructores de Obras del Ministerio de Vivienda, Arquitectura y Obras Viales de la Provincia de Córdoba". Hay 3 categorías en función de la capacidad y experiencia de la empresa. La obra pública de carácter nacional está bajo el control de la "Subsecretaría de Coordinación de Obra Pública Federal", que tiene un "Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas".

Bibiana Sciortino, arquitecta. Corresponsal del COAC en Córdoba, Argentina. 31 de agosto de 2017

[1]

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : https://www.arquitectes.cat/es/mon/las-urbanizaciones-cerradas-cordoba-argentina

Links:
[1] https://www.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/13131
[2] https://www.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29